



Kanton Graubünden

Cumün da Val Müstair

Teilrevision Ortsplanung

Camping „Muglin“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Revisionsgrund	5
1.3	Revisionsziel	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Orientierung und Mitwirkung von Bevölkerung und Interessierten	6
2.4	Genehmigung Gemeindeversammlung	7
2.5	Beschwerdeauflage	7
3	Grundlagen	8
3.1	Übereinstimmung mit der Richtplanung	8
3.2	Standortevaluation und Interessensabwägung	10
3.3	Räumliches Grobkonzept	13
3.4	Projekt- und Nutzungskonzept	14
3.5	Verfügbarkeit	15
4	Bodennutzung	16
4.1	Campingzone	16
4.2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16
4.3	Zone für künftige bauliche Nutzung	16
4.4	Wald	16
4.5	Rückbau Campingplatz „Clenga“	17
5	Baugesetz	17
5.1	Bestimmungen Campingzone	17
6	Gestaltung	17
6.1	Festlegung Nutzungsanordnung	17
6.2	Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze	17
7	Erschliessung	18

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Der bestehende Campingplatz „Clenga“ in der Fraktion Müstair befindet sich grösstenteils in der roten Gefahrenzone (Gefahrenzone 1) und muss daher per 31. Dezember 2011 aufgehoben werden. Seit mehreren Jahren ist die Gemeinde Müstair auf der Suche nach einem geeigneten Alternativstandort, um weiterhin einen Campingplatz in der Fraktion Müstair betreiben zu können. Aufgrund der Lage, der Verfügbarkeit und der Grösse hat sich das Gebiet bei Muglin Dimmez (Parz. Nr. 566 und 565) als geeignetes Areal für einen Campingplatz erwiesen.

Der Camping Muglin ist als Sommerplatz konzipiert. Vorgesehen sind rund 110 Stellplätze für Wohnwagen sowie ein nicht parzellierter Bereich für Zelte. Die Kapazität wird im Vergleich zum bestehenden Camping „Clenga“ (100 Stellplätze) leicht erhöht.

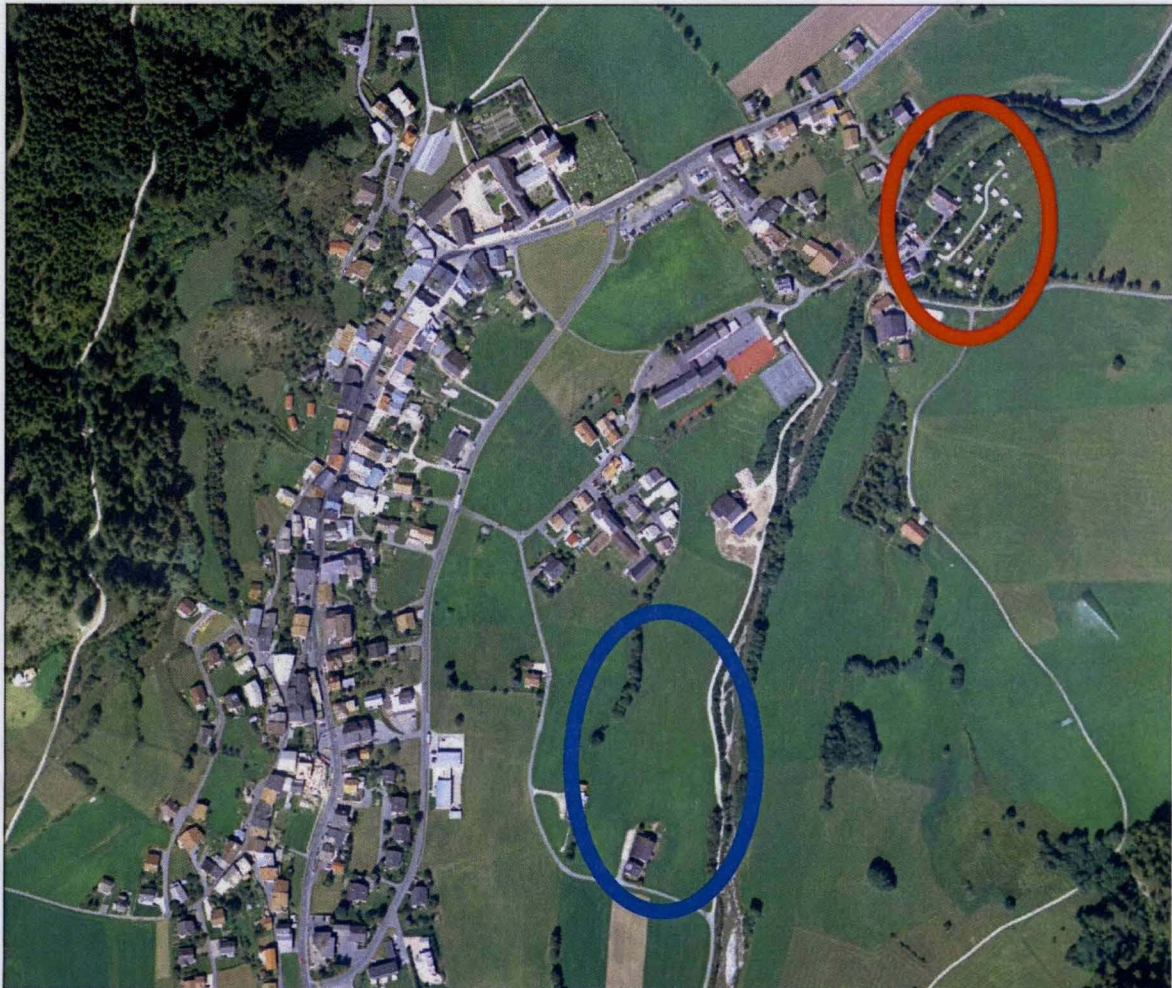


Abb.1: Gelände mit dem aufzuhebenden Campingplatz Clenga (rot markiert) und dem vorgesehenen Areal im Bereich Muglin (blau markiert).

Die Ortsplanung der Gemeinde Val Müstair wird zurzeit aufgrund der Fusion zur Talgemeinde (1. Jan. 2009) vollständig überarbeitet und zusammengefasst. Diese befindet sich zurzeit in der Vorprüfung beim kantonalen Amt für Raumentwicklung. Für den Ersatzstandort der Campingzone besteht ein konkretes Bedürfnis. Die Gemeinde steht mitten in der umfassenden Überarbeitung der Ortsplanung, was bei den anstehenden Problemstellungen in der Gemeinde erfahrungsgemäss noch geraume Zeit beanspruchen wird. Da der Campingplatz „Clenga“ nur noch bis Ende 2011 betrieben werden kann besteht ein Bedürfnis die vorliegende Teilrevision der Totalrevision vorzuziehen.

1.2 Revisionsgrund

Durch die Aufhebung des bisherigen Campingplatzes im Gebiet Clenga entsteht eine Lücke im Beherbergungsangebot. Die Gemeinde ist daran interessiert, diese Lücke möglichst rasch zu schliessen um auch in Zukunft einen zeitgemäss ausgestatteten Campingplatz in der Fraktion Müstair anbieten zu können. Das Campingkonzept sieht die Errichtung eines öffentlich zugänglichen, natürlich gestalteten Kinderspielplatzes sowie eines Freibads vor. Für die Gemeinde entsteht dadurch ein attraktives Angebot, das sowohl von den Gästen aber auch von den einheimischen Familien beansprucht werden kann und den öffentlichen Bedürfnissen entspricht.

1.3 Revisionsziel

Ziel der Revision ist es, eine zukunftsichernde Neuanlage des Campings im Gebiet Muglin zu ermöglichen. Die Standortabklärungen haben ergeben, dass sich das vorgesehene Gebiet ausserordentlich gut für das Vorhaben eignet. Die vorgesehene Fläche zur Realisierung des Vorhabens beträgt rund 2.8 ha.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, Chur, mit der Überarbeitung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes Teilgebiet Muglins. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wird am 13. Oktober 2010 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen eingereicht.

Mit Bericht vom 22. November 2010 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Revisionsvorlage weitgehend positiv. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Anträge

ge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Standortevaluation: Die Planunterlagen seien mit einer Dokumentation zur Standortevaluation zu ergänzen. Sie soll auch eine Interessensabwägung zwischen der Campingnutzung und der Freihaltung des Gebietes Muglin aufzeigen.</i>	Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde entsprechend den Anträgen im Vorprüfungsbericht ergänzt (siehe Kapitel 3.2)
<i>Räumliches Gesamtkonzept: Um den vorgesehenen, durchgehenden Grünstreifen zu sichern, seinen bereits in diesem Verfahrensschritt entsprechende Rückzonungen öffentlicher Zonen festzulegen.</i>	Die Erhaltung eines durchgehenden Grünstreifens ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Entsprechend dem im VP-Bericht formulierten Anliegen, wurde die Parzelle Nr. 559 im Gebiet „Prövis“ neu der Landwirtschaftszone zugewiesen (siehe auch Kapitel 4.2). Die übrigen öffentlichen Zonen, welche nicht direkt an das Gebiet des Camping Muglin angrenzen, werden im Rahmen der Gesamtrevision näher beurteilt und allenfalls ausbezont.
<i>Bereich für Zelte: Der Bereich für Zelte sei hinsichtlich seiner Grösse zu prüfen.</i>	Die Einteilung der einzelnen Bereiche des Campingplatzes wurden nochmals überprüft. Um allfälligen Kapazitätsproblemen innerhalb des Bereiches für Zelte vorzubeugen, wird neu optional ein gemischter Bereich für Zelte und Wohnwagen / Wohnmobile vorgesehen (siehe Kapitel 3.4).

2.3 Orientierung und Mitwirkung von Bevölkerung und Interessierten

Vom 21. Oktober 2010 bis 19. November 2010 erfolgte die öffentliche Auflage der Planungsmittel, womit die gesetzlich geforderte Mitwirkung der Bevölkerung und Betroffenen (Art. 13 KRVO) ermöglicht wird.

Während der öffentlichen Auflage nahmen insbesondere verschiedene Umweltverbände in einer gemeinsamen Eingabe Stellung zur Teilrevision Camping Muglin. Sie geben grundsätzlich ihr Einverständnis zum gewählten Standort. Allerdings sei zwingend ein Waldabstand von 10 m, im Sinne von Art. 17 Abs. 1 WaG einzuhalten und nicht wie im Zonenplan vorgesehen lediglich 5 m.

Dem Wunsch konnte nicht entsprochen werden. Bei der betroffenen Waldfläche handelt es sich um Niederwald. Von diesem ist gemäss Art. 26 der kantonalen Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG) ein minimaler Abstand von 5 m einzuhalten.

2.4 Genehmigung Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2010 wurden von den Stimmbürgern folgende Planungsmittel angenommen:

- Zonenplan „Camping Muglin“ 1:2'000
- Genereller Gestaltungsplan „Camping Muglin“ 1: 2'000
- Änderung Baugesetz

2.5 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe für oben erwähnte Planungsmittel erfolgt vom 9. Dezember 2010 bis 7. Januar 2011.

3 Grundlagen

3.1 Übereinstimmung mit der Richtplanung

Tourismus in den ländlichen Räumen

Der kantonale Richtplan (KRIP) vom 19. September 2003 weist die gesamte Gemeinde Müstair dem Raumtyp des *Ländlichen Raums* zu. Bezüglich der touristischen Entwicklung im ländlichen Raum verfolgt der KRIP folgende Zielsetzung:

„Der Tourismus in den ländlichen Räumen hat den Zweck, zur gesicherten Erwerbsbasis und Besiedlung beizutragen und den ländlichen Raum als vielseitigen Lebens-, Kultur- und Landschaftsraum für die Zukunft zu erhalten.“ (KRIP, S.86)

Als Grundsatz führt der KRIP weiter aus:

„Das touristische Angebot einschliesslich der Bauten und Anlagen für die Erholungsnutzung richtet sich auf die bisherigen touristischen Leistungen und auf die spezifische Nachfrage des Zielpublikums aus. Touristische Erschliessungs- und spezielle Freizeitanlagen sind als ergänzendes Angebot möglich und werden in Art, Ausmass und Gestaltung auf den ländlichen Raum abgestimmt. Insgesamt werden Bauten und Anlagen so eingeordnet, dass trotz Entwicklung die Eigenheiten des einzelnen Standortes, das Landschaftsbild und das Naturgefüge geschont bleiben und weiterhin als touristisches Kapital nutzbar sind.“(KRIP, S.87)

Die touristischen Potenziale der Gemeinde Müstair bestehen insbesondere in den erlebbaren Qualitäten von Natur, Kultur und Landschaft. Mit dem Schweizerischen Nationalpark, dem Kloster St. Johann (UNESCO-Weltkulturerbe) und dem im Aufbau begriffenen regionalen Naturpark Biosfera Val Müstair sind touristische Angebote mit grosser Anziehungskraft im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Gemeindegebiet vorhanden. Die Gemeinde kann sich durch diese Angebote auf dem touristischen Wettbewerb als Nationalpark- resp. Naturparkregion profilieren. Durch die Schliessung des bestehenden Campingplatzes in Clenga entsteht eine Lücke im Beherbergungsangebot, welche durch den Camping in Muglin geschlossen werden kann. Die Aufrechterhaltung dieses Angebotes liegt im Interesse der gesamten Gemeinde. Das Projekt für einen Camping in Muglin erfüllt die vom KRIP vorgegebenen Ziele und Grundsätze bezüglich der touristischen Entwicklung im ländlichen Raum in bester Form, indem es auf die spezifische Nachfrage des Zielpublikums ausgerichtet ist und die Tourismusdestination Müstair insgesamt stärkt.

Spezielle Freizeitanlagen

Gemäss KRIP handelt es sich bei Campingplätzen um spezielle Freizeitanlagen. Der KRIP hält bezüglich den speziellen Freizeitanlagen folgenden Grundsatz fest:

„Spezielle Freizeitanlagen werden auf die Angebote der touristisch genutzten Gebiete oder Naherholungsräume abgestimmt. Dies erfolgt entsprechend dem Bedarf, der Erreichbarkeit und der natürlichen Eignung (Topographie, Höhenlage, Lokalklima, Naturgefahren). Sie werden an das übergeordnete Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Die Lage und

Gestaltung der speziellen Freizeitanlagen werden auf die vorhandenen Natur-, Kultur- und Landschaftselemente abgestimmt. Mit der Realisierung der Freizeitanlagen wird wenn möglich ein Zusatznutzen für andere Erholungsaktivitäten sowie für Natur und Landschaft erzielt.“

Die Verantwortung für die Planung solcher Anlagen liegt bei den Regionen. Spezielle Freizeitanlagen sollten gemäss KRIP in ein regionales Konzept eingebunden werden und u.a. Aspekte der Erreichbarkeit und des Verkehrs, der Eignung, der Gestaltung, der Schutzanliegen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit analysiert und bearbeitet werden.

Die Region Münstair hat das Thema Campingplätze im Rahmen der regionalen Richtplanung (RRIP) behandelt und ein Campingkonzept erarbeitet (von der Regierung mit Auflagen genehmigt am 3.4.2001, RB 536). Im Richtplan Campingplätze werden folgende Ziele und Grundsätze verfolgt:

- In der Region ist ein genügendes Angebot an Campingplätzen zu erhalten.
- Die bestehenden Campingplätze können dann vergrössert werden, wenn ein Bedarf ausgewiesen werden kann und wenn keine Konflikte vorliegen.

Gemäss dem Regionalen Richtplan verfügt die Region Val Müstair über folgendes Angebot an Campingplätzen:

Fraktion	Betriebszeiten	Kapazität	Bemerkungen
Münstair	Sommerbetrieb	80 Plätze	Schliessung per Ende 2011 da Standort in Gefahrenzone
Tschierv	Ganzjahresbetrieb	90 Plätze	KS Ausgangslage
Sta. Maria	Sommerbetrieb	60 Plätze	KS Ausgangslage

Zur Zeit der Erarbeitung des RRIP wurde die Eröffnung eines weiteren Campingplatzes in der Fraktion Valchava in Aussicht gestellt. In den RRIP floss dieser als Objekt mit dem Koordinationsstand Vororientierung ein.

Fortschreibung Regionaler Richtplan

Die bestehende Festsetzung des Campingplatzes Münstair im Regionalen Richtplan enthält den Auftrag, durch geeignete Massnahmen eine Entlassung des Campingplatzes aus der Gefahrenzone zu veranlassen. Dies wurde auch bei der Genehmigung des Richtplans am 3.4.2001 explizit als Vorbehalt aufgeführt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass entsprechende Massnahmen, wie beispielsweise Aufschüttungen, unverhältnismässig grosse Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen. Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist die Beibehaltung des heutigen Standortes mit Hilfe von aufwändigen, baulichen Massnahmen zur Behebung der Gefahrensituation nicht tragbar. Da der Campingplatz auch nach aktueller Gefahrenbeurteilung in der Gefahrenzone I bzw. II liegt, muss der aktuelle Standort „Clenga“ aufgegeben werden. Es erfolgt deshalb eine Fortschreibung des Regionalen Richtplans. Wie bisher ist in Münstair ein Campingplatz vorgesehen. Dieser wird aus genannten Gründen vom heutigen Standort „Clen-

ga“ nach „Muglin“ verschoben. An den im Richtplan formulierten Zielen und Grundsätzen betreffend Campingplätzen wird weiterhin festgehalten. Insofern handelt es sich um eine geringfügige Anpassung des Richtplans.

Das Projekt Camping Muglin beansprucht ein Areal an geeigneter Lage. Aus touristischer Sicht ist insbesondere die Lage in unmittelbarer Nähe des Dorfkentrums und der Klosteranlage zu begrüssen. Die Gäste des Campings können das UNESCO-Weltkulturerbe zu Fuss in wenigen Minuten erreichen. Der Standort lässt sich auch mit den Interessen des Landschafts- und Ortsbildschutzes vereinbaren (Standort am Siedlungsrand, keine geschützten Flächen gemäss NHG betroffen, keine Rodungen notwendig). Das Areal befindet sich im Gegensatz zum bestehenden Campingplatz ausserhalb der Gefahrenzone. Die Hauptzufahrt erfolgt über die bestehende Erschliessungstrasse Via Muglin.

Bereits im Zusammenhang mit der Erweiterung des Werkhofareals im Jahre 1995 wurde der Bereich des vorgesehenen Campingstandortes „Muglin“ als geeignete Fläche evaluiert. Insofern stellt die Festlegung des Campingstandortes eine Weiterführung dieser Überlegungen dar (siehe Anhang). Das Areal dient, wie damals angedacht, einer öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Nutzung.

Fazit

Die Ziele und Grundsätze der Regionalen und Kantonalen Richtplanung werden mit dem Projekt des Campings Muglin sowohl in Bezug auf den Tourismus im ländlichen Raum als auch in Bezug auf die Gestaltung und den Standort der Speziellen Freizeitanlagen vollumfänglich erfüllt. Der Bedarf nach einem Campingplatz in Münstair ist durch die entstehende Lücke im Berberbergungsangebot zweifelsohne gegeben. Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des KRIP liegen keine vor.

3.2 Standortevaluation und Interessensabwägung

Räumliche Anordnung

Nebst dem Camping „Clenga“ in Münstair bestehen im Val Münstair noch ein Campingplatz in Tschier (Staila) sowie in Sta. Maria (Pè da Munt). Gemäss den Ausführungen in Kapitel 3.1 ist es die Absicht des Regionalen Richtplans, ein genügendes Angebot an Campingplätzen im Val Münstair bereitzustellen bzw. zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist die räumliche Verteilung der Campingstandorte innerhalb des Val Münstair ein wesentlicher Aspekt. Ein genügendes Angebot bedarf deshalb auch einer Anordnung der einzelnen Campingstandorte über das gesamte Val Münstair, sodass insbesondere die grösseren Siedlungsgebiete über ein Angebot an Campingplätzen verfügen.

Spezifische Standortanforderungen

Ein weiterer Aspekt bilden die konkreten Anforderungen an einen Campingplatz betreffend Flächenbedarf, Erschliessung und Topografie. Dabei sind es vor allem die Stellplätze für

Wohnmobile, welche eine beträchtliche Fläche beanspruchen. Es sollen möglichst bestehende Infrastrukturanlagen für die Erschliessung des neuen Campingplatzes verwendet werden, um unter anderem die Eingriffsstärke in Landschaft und Ortsbild gering zu halten. Ein möglichst ebenes Gelände ist für einen grösseren Campingplatz unverzichtbar, weshalb im Val Müstair nur ein Standort in der Talebene in Frage kommt.

Geprüfte Standorte (Varianten)

Nebst dem Ersatzstandort in Müstair wurden weitere Standorte für einen neuen Campingplatz geprüft. Diese befinden sich namentlich in Fuldera sowie in Valchava. Die Standorte weisen allerdings im Bezug auf die erwähnten Standortanforderungen teilweise Mängel auf und sind im Hinblick auf eine geeignete räumliche Anordnung der Campingplätze innerhalb des Val Müstair nicht ideal gelegen.

Eignung

Da der Standort Müstair bzw. der Camping „Muglin“ sowohl im Bezug auf die räumliche Anordnung im Val Müstair (einziger Campingplatz im Bereich des Siedlungsgebietes Müstair), als auch hinsichtlich der spezifischen Standortanforderungen ausschliesslich positiv beurteilt werden kann, eignet sich das Gebiet „Muglin“ innerhalb des Val Müstair am besten für die Anlage eines neuen Campingplatzes.

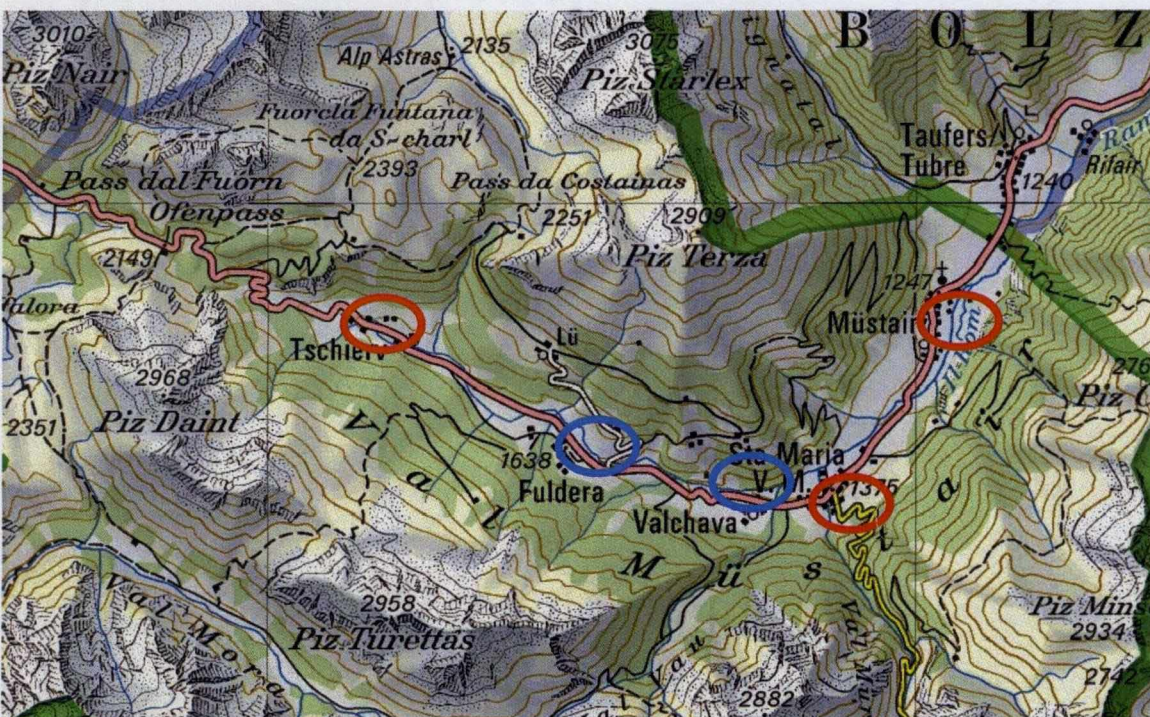


Abb.2: Bisherige und weiterhin vorgesehene Campingstandorte (rot) und weitere geprüfte, mögliche Campingstandorte (blau) im Val Müstair.

Interessensabwägung

Aufgrund der Nähe zum schützenswerten Ortsbild von Müstair sowie der Beanspruchung von geeignetem Landwirtschaftsland gilt es eine Interessensabwägung mit der als geeignet festgestellten Campingnutzung „Muglin“ vorzunehmen.

Bezüglich des Ortsbildes ist unbestritten, dass dieses ungeschmälert zu erhalten ist. Es wurde deshalb ein räumliches Grobkonzept (siehe Kapitel 3.3) erarbeitet, welches einen durchgängigen Grünstreifen zwischen Camping und dem schützenswerten Ortsbild Müstair sicherstellt.

Um diese Absicht zu bekräftigen wurde insbesondere eine beträchtliche Fläche von der ZöBA in die Landwirtschaftszone zurückgezont (Parz. Nr. 559). Aufgrund der ausserordentlich guten Eignung des Standortes Müstair bzw. „Muglin“ für einen neuen Campingplatz und den getroffenen Massnahmen zur Sicherstellung des Ortsbildschutzes kommt die Gemeinde zum

Schluss, dass

- das Interesse an der Campingnutzung derjenigen einer landwirtschaftlichen Nutzung überwiegt
- keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind

und deshalb die Interessensabwägung zu Gunsten des Campingplatzes ausfällt.

3.3 Räumliches Grobkonzept

Das Siedlungsgebiet von Müstair lässt sich grob in einen historischen Siedlungsteil sowie einen durch Schulanlage und neuerer Bausubstanz geprägten Teil in der Flussebene unterteilen (siehe Anhang 2). Die Gemeinde beabsichtigt mit der Sicherung eines durchgehenden Grünstreifens bzw. Freihaltebereiches zwischen den Siedlungsteilen, ein zusammenwachsen derselben zu verhindern. Dies trägt insbesondere zum Schutz des historischen Ortsbildes mit Klosteranlage bei. Die Flussebene wurde indes in der Vergangenheit durch verschiedene Neubauten (Landwirtschaftsbetriebe, Werkhof etc.) nicht vollständig von einer Bebauung freigehalten. Der in diesem Bereich vorgesehene Campingplatz kann deshalb als Übergang von der offenen Flussebene zur bereits bestehenden Bebauung verstanden werden. Gleichzeitig bleibt der Grünstreifen und somit die unbebaute Ansicht auf den historischen Ortsteil von Müstair erhalten.

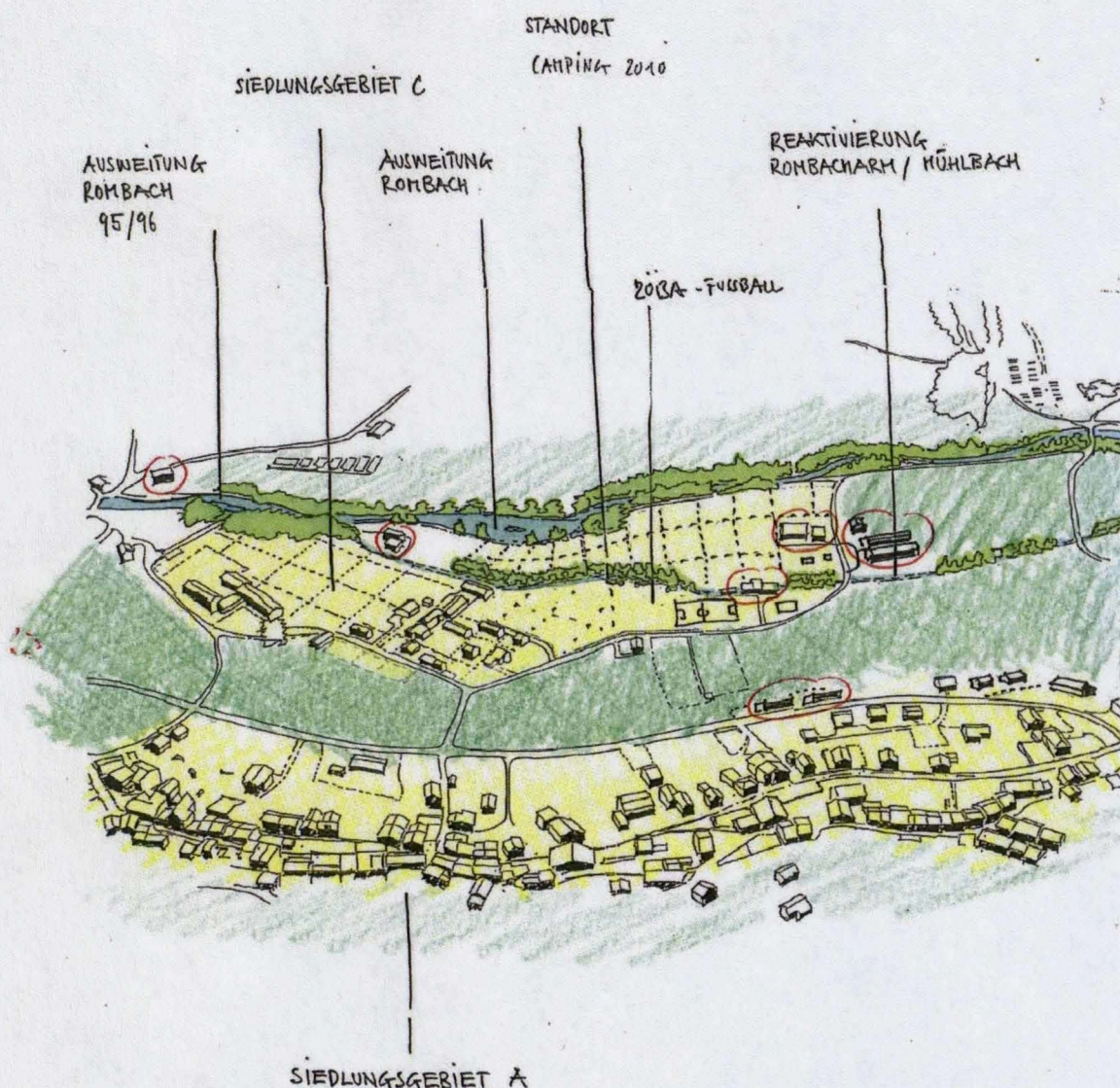


Abb. 3: Zu erhaltender Grünstreifen und Lage des Camping Muglin

3.4 Projekt- und Nutzungskonzept

Das vorgesehene Campingareal umfasst eine Fläche von rund 2.8 ha. Das Areal lässt sich in folgende Bereiche gliedern:

a. Bereich für Hochbauten

In diesem Bereich soll das Betriebsgebäude mit den wichtigsten Infrastrukturanlagen (Empfang, Aufenthaltsraum, Sanitäranlagen, Restaurant) entstehen. Zu diesem Zweck wird ein bestehendes Stallgebäude saniert und umgebaut. Dieser Bereich bildet das Eingangstor zum Campinggelände.

b. Bereich für Saisonplätze

Nordwestlich des Betriebsgebäudes ist ein Bereich für Saisonplätze mit insgesamt 20 Stellplätzen vorgesehen.

c. Bereich für Wohnwagen / Wohnmobile

Dieser Bereich umfasst insgesamt 90 nicht saisonal vermietete Stellplätze für Wohnwagen / Wohnmobile sowie notwendige, sanitäre Anlagen.

d. Bereich für Zelte

In diesem Bereich befinden sich die Zeltplätze. Sie werden nicht parzelliert.

e. Bereich für Spiele

In diesem Bereich soll ein zeitgemässer, natürlich gestalteter Kinderspielplatz mit modelliertem Terrain und diversen Spielen entstehen. Ausserdem ist ein Schwimmteich geplant.

f. Bereich Parkplätze

Entlang der Erschliessungsstrasse am südlichen Rand des Campingareals ist der Bau von rund 16 Parkplätzen geplant.

g. Bepflanzung und Revitalisierung

Für das Campingareal ist eine Bepflanzung mit gemischten Sträuchern vorgesehen. Im Rahmen der Umsetzung des Schwimmteiches ist zudem eine Revitalisierung des Mühlbaches denkbar bzw. wird geprüft.

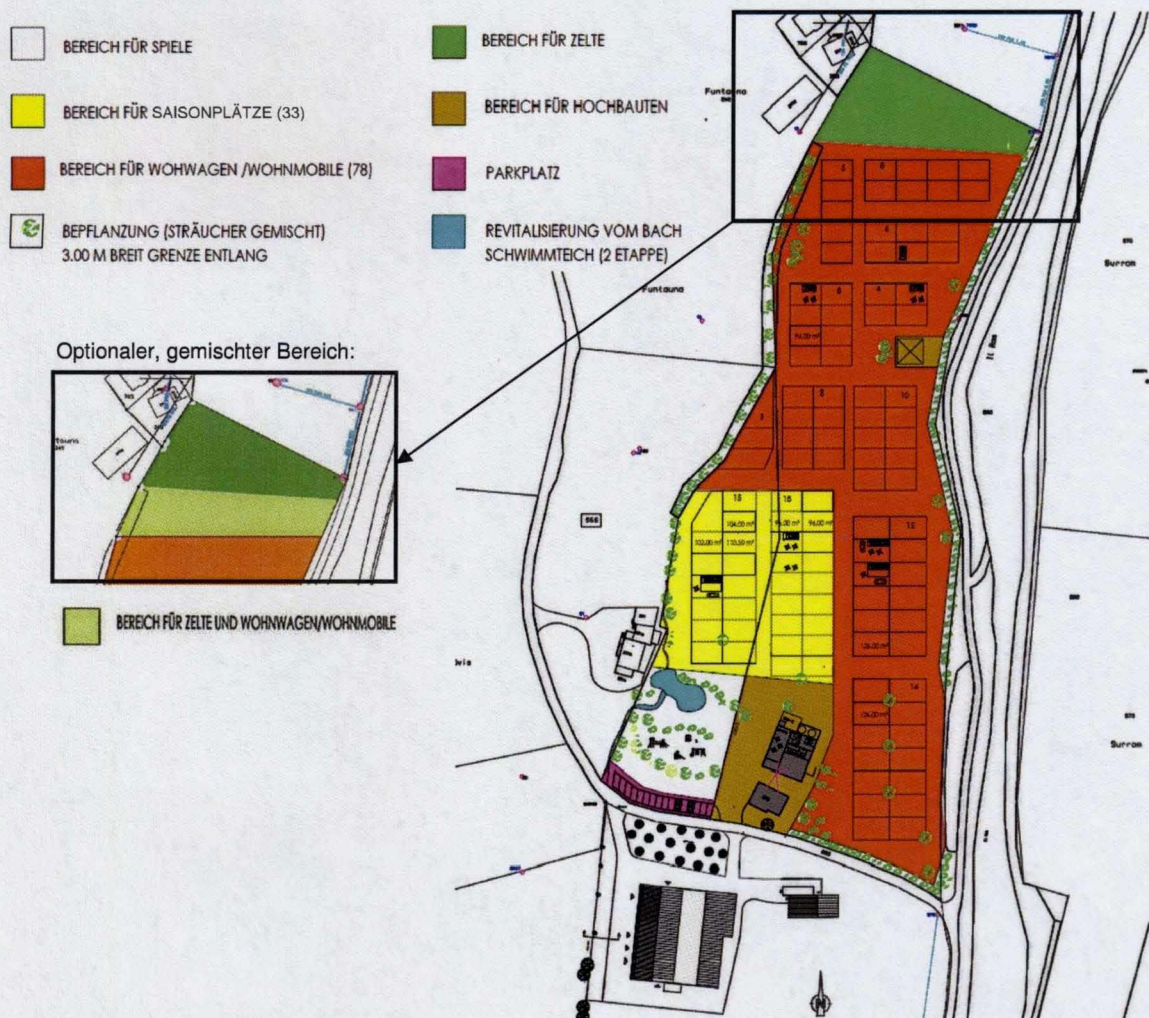


Abb.4: Einteilung Bereiche und vorgesehene Anordnung der Stellplätze.

3.5 Verfügbarkeit

Die umzuziehenden Flächen sind im Besitz der Familie Zangerle (Parz. 566) und der Meliorationsgenossenschaft (Parz. 565). Das Land wird von der Familie Zangerle bewirtschaftet. Die Gebrüder Ivan und Enrico Zangerle, welche das Grundstück von ihren Eltern übernehmen werden, möchten den Campingplatz auf ihrem eigenen Grundstück betreiben. Die Parzelle 565 geht in den Besitz der Gemeinde über.

Damit der Bestand des Campingplatzes gewahrt bleibt, möchte die Gemeinde die künftigen Betreiber vertraglich verpflichten, das Areal dauerhaft als Camping zu betreiben, allenfalls einem anderen Betreiber zu überlassen oder das Areal ansonsten der Gemeinde zu verkaufen.

Die Verhandlungen zu einem entsprechenden Vertrag wurden aufgenommen. Die Verfügbarkeit des Areals ist somit gegeben.

4 Bodennutzung

4.1 Campingzone

Die Parzelle 566 (ca. 2.3ha) wird von der Landwirtschaftszone in die Campingzone umgezont. Die Campingzone gemäss Art. 32 des im Entwurf vorliegenden kommunalen Baugesetzes (Art. 63 rechtskräftiges Baugesetz) ist als Nichtbauzone definiert, d.h. es sind darin ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig. Baugesuche schliessen somit auch künftig ein Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) mit ein.

4.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Der zur Parzelle 565 gehörende „Bereich für Spiele“ (siehe Kapitel 3.2) sowie die Saisonplätze werden neu der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) zugewiesen. Die ZÖBA ist gemäss Art. 28 des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. In der Gemeinde besteht ein grosses Bedürfnis nach Infrastrukturanlagen für Familien mit Kindern. Im „Bereich für Spiele“ sind deshalb ein Spielplatz sowie später ein Schwimmteich vorgesehen. Die übrige ZÖBA, welche im Generellen Gestaltungsplan (siehe Kapitel 6) keinem speziellen Bereich zugeordnet ist, hält Optionen bzw. Handlungsspielraum für Erweiterungen von Freizeiteinrichtungen im Zusammenhang mit dem Campingplatz offen. Konkret prüft die Gemeinde derzeit eine Verlegung des bestehenden Fussballplatzes östlich des Rom in die neue ZöBA. Längerfristig wird im Gebiet Muglin, im Sinne einer Konzentration der Freizeit- und Erholungsnutzung, ein Schwerpunktgebiet für diese Nutzungen angestrebt. Zur konsequenten Umsetzung des räumlichen Grobkonzeptes (siehe Kapitel 3.3) wird im Rahmen der vorliegenden Revision die noch unüberbaute Fläche der ZöBA auf der Parzelle Nr. 559 in die Landwirtschaftszone zurückgezont.

Die im Rahmen der Gesamtmelioration entrichteten Beiträge an landwirtschaftliche Flächen sind aufgrund der Umzonung in ZöBA bzw. Campingzone zurückzuerstatten.

4.3 Zone für künftige bauliche Nutzung

Die neu festgelegte Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) umfasst die Parzellen Nr. 342 und 564. Die Zone ist als längerfristige Reserve sowohl für den Campingplatz als auch für die ZÖBA zu verstehen. Die räumliche Lücke zwischen bereits überbautem Gebiet, ZÖBA und Campingzone kann somit geschlossen bzw. einer geeigneten Nutzung zugeführt werden.

4.4 Wald

Die neue Campingzone grenzt an die Uferbestockung des Rom. Um den Waldabstand zu gewährleisten, wird eine Waldabstandslinie mit 5 m Abstand von der bestehenden Waldgrenze festgelegt. Dies entspricht einem reduzierten Waldabstand gegenüber Niederwald.

4.5 Rückbau Campingplatz „Clenga“

Da es sich grundsätzlich um eine Verlegung des Campingplatzes handelt, ist am bisherigen Standort „Clenga“ eine Wiederherstellung bzw. Rückbau der Bauten und Anlagen des Campingplatzes zu veranlassen. Die Erbgemeinschaft Geschwister Pitsch als Eigentümerin des Camping „Clenga“ hat mit der Gemeinde Val Müstair die Bedingungen und Auflagen, die sämtliche für die Schliessung des Campingplatzes per Ende Dezember 2011 erforderlichen Rückbaumassnahmen einschliessen, vertraglich geregelt (siehe Anhang 1). Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird das Gebiet Clenga der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5 Baugesetz

5.1 Bestimmungen Campingzone

Die Bestimmungen zur Campingzone in Art. 32 des im Entwurf vorliegenden kommunalen Baugesetzes (Art. 63 rechtskräftiges Baugesetz) beinhalten im Wesentlichen, dass ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Die Aufzählung in Abs. 1 ist nicht abschliessend. Die unter Abs. 2 geforderte Einordnung der Anlage wird über den Generellen Gestaltungsplan Muglins 1:2'000 in den Grundzügen geregelt. Der Artikel wird innerhalb des Baugesetzes unter „Weitere Zonen“ eingeordnet. Der Wortlaut des Artikels wurde geringfügig angepasst bzw. mit einem Hinweis auf die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan ergänzt.

6 Gestaltung

6.1 Festlegung Nutzungsanordnung

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) gibt die grundsätzliche Strukturierung und Gestaltung des Areals vor und enthält ergänzende Bestimmungen. Weitere gestalterische Anordnungen kann die Baubehörde gestützt auf das kommunale Baugesetz im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens treffen.

Im GGP wurde ein Bereich für Hochbauten festgelegt. Dieser Bereich befindet sich am Eingang des Campingplatzes und wird das Betriebsgebäude mit sanitären Anlagen und einem kleinen Restaurant umfassen. Zusätzlich wurden Bereiche für Wohnwagen / Wohnmobile, für Saisonplätze, für Zelte sowie ein Bereich für Spiele bezeichnet. Detaillierte Angaben über die genaue Gestaltung der Spielplatzanlage sowie des Schwimmteiches werden im Rahmen des vorzunehmenden Baubewilligungsverfahrens gemacht.

6.2 Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze

Im Bereich der vorgesehenen Umzonungen befinden sich wertvolle Hecken und Feldgehölze. Diese werden auch nach der vorliegenden Revision weiterhin im Generellen Gestaltungsplan festgelegt und somit deren Erhalt sichergestellt.

7 Erschliessung

Im Bereich des vorgesehenen Camping Muglin bestehen sowohl eine Wasserzuleitung als auch Abwasserleitungen. Insofern kann das Gebiet auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen als erschlossen bezeichnet werden.

Chur, im Oktober / Dezember 2010/dr/sa