



MEIERHOFER

GROB

PLANUNG ARCHITEKTUR BERATUNG

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Stadtgemeinde Ilanz

Teilrevision Ortsplanung Neufundland

Campinganlage

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Richtplan	3
3. Zonenplan Neufundland 1:2000	3
4. Genereller Gestaltungsplan Neufundland 1:2000	3
4.1 Baubereiche	4
4.2 Bestockung	5
4.3 Nutzungsbeschränkung gemäss NISV	5
5. Genereller Erschliessungsplan Neufundland 1:2000	5
6. Änderung Baugesetz Art. 69	6
7. Rodungsverfahren	7
7. Mitwirkungsverfahren	7

Anhang

Situationsplan Projekt [REDACTED]

1. Anlass

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in den Jahren 2001-2005 wurde die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine Campinganlage im Gebiet Neufundland beschlossen. Die Gesamtrevision konnte im Frühjahr 2005 mit der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeinschaft abgeschlossen werden. Für die Campinganlage wurde ein Perimeter für eine projektbezogene Teilrevision ausgespart. Das Projekt wurde im Rahmen eines Wettbewerbes ermittelt. Das Siegerprojekt des [REDACTED] aus Ilanz stand im Frühjahr 2005 fest. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Vorgaben für seine Realisierung in der Grundordnung geschaffen. Im Anhang ist ein Situationsplan des Vorhabens zur Veranschaulichung dargestellt.

Das Planungsbüro Madeleine Grob wurde vom Stadtrat mit der Erarbeitung der notwendigen Planungsmittel der Teilrevision Ortsplanung Neufundland beauftragt.

2. Richtplan

Im regionalen Richtplan Surselva ist in der Stadtgemeinde Ilanz ein Campingplatz im Raum Fontanivas (Neufundland) vorgesehen (Koordinationsstand Festsetzung).

3. Zonenplan Neufundland 1:2000

Der Campingplatz kommt in die heutige landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen Glenner und Waldgebiet im südlichen Bereich der Geländekammer Neufundland zu liegen. Die Erschliessung erfolgt über eine neue Zufahrt von der Valserstrasse. Die zulässigen Zufahrtbereiche sind als Grundlage für den Projektwettbewerb mit dem zuständigen Vertreter des kantonalen Tiefbauamtes bezeichnet worden. Sie bedingt eine Rodung des Waldareals im Böschungsbereich. Für eine optimale Ausnutzung des verfügbaren Bodens, muss eine weitere Kleinfläche am bewaldeten Böschungsfuss dem Waldareal entzogen werden. Die kompakte Anlage erlaubt dafür die Zuweisung eines Teilbereichs im Planungsgebiet zur Landwirtschaftszone, womit der Flächenentzug zulasten der Landwirtschaft gemildert werden kann.

Flächenangaben:	Campingzone	29'548 m ²
	Anteil Rodungsfläche (permanente Rodung)	1'197 m ²
	Landwirtschaftszone	8'368 m ²
	Waldzone	6'177 m ²

4. Genereller Gestaltungsplan Neufundland 1:2000

Das Projekt zeichnet sich einerseits durch eine Verzahnung von Landwirtschaft, Waldareal und geplanten Bestockungen aus. Andererseits wird die Campinganlage analog einem Dorf ausgehend von einem zentral vorgesehenen Bau- und Infrastrukturbereich entwickelt. Angrenzend an den Hochbaubereich für die notwendigen Gebäude folgen im Norden (Richtung offenes Landwirtschaftsland und städtischem Schwimmbad) die Standplätze für feste Cabins. Es ist hierfür eine Fläche von ca. 1'250 m² reserviert. Anschliessend werden die Standplätze für Ganzjahresaufenthalter einerseits im Norden bis zur Zonengrenze und andererseits im Süden der Hochbauten angeordnet. Die Plätze für die Kurzaufenthalter liegen an der Peripherie im Süden.

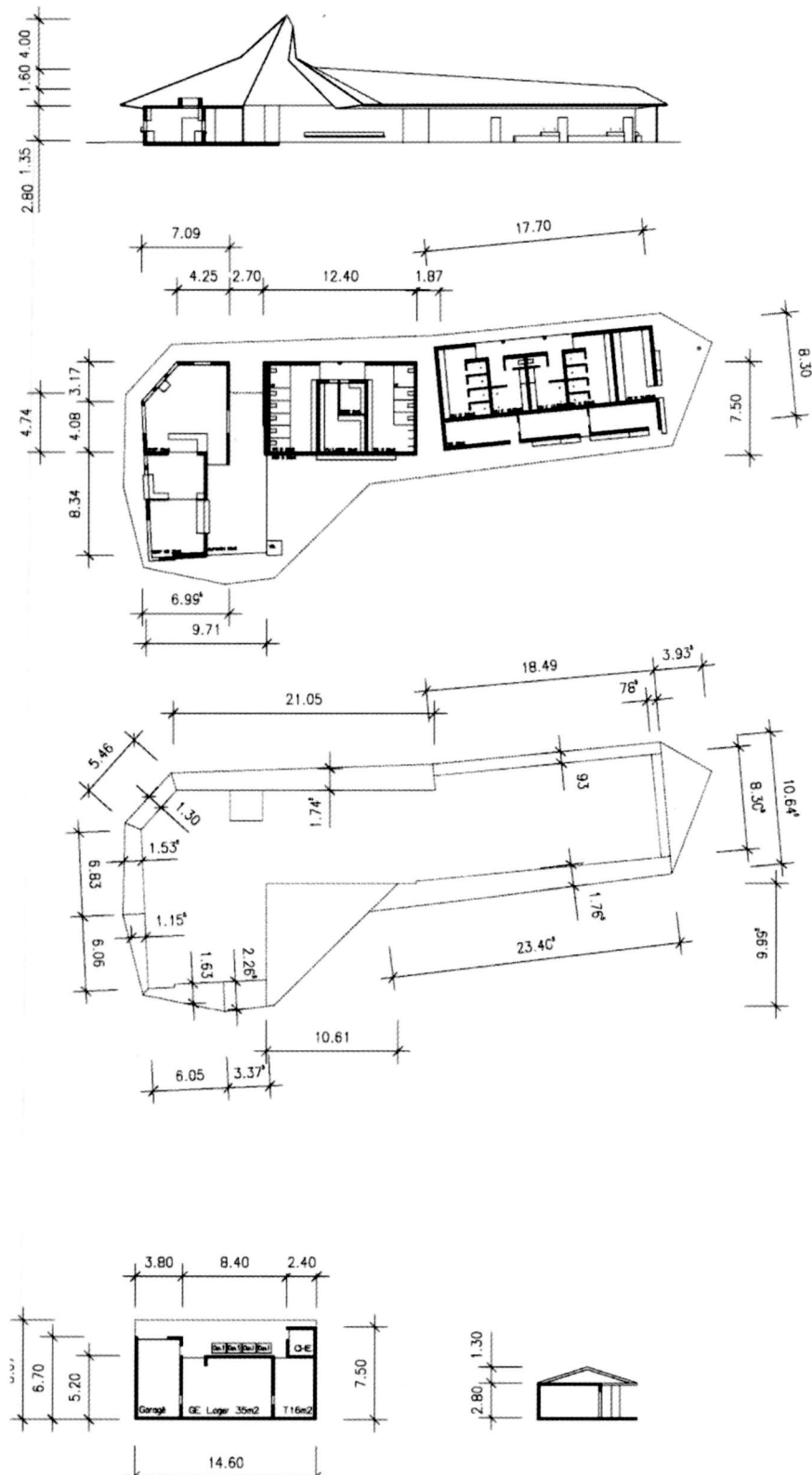
Die Anlage kann in zwei Etappen realisiert werden. Die erste Etappe umfasst insgesamt 120 Einheiten, wovon ca. 10 Cabins, ca. 62 Dauermietplätze und ca. 48 Kurzaufenthaltsplätze im nordöstlichen Bereich. Mit der zweiten Etappe werden diese Kurzaufenthaltsplätze zu Daueraufenthaltsplätzen und der noch verfügbare Raum im Nordwesten zwischen Glenner und bestehenden Standplätzen kann für Kurzaufenthalter ergänzt werden. Bei Vollausbau sind maximal 180 Plätze, wovon 10 – (20) Cabins, (90) – 100 Daueraufenthaltsplätze und ca. 70 Kurzaufenthaltsplätze vorgesehen und zulässig sind. Eine Erhöhung der Cabinstandplätze auf 20 bedingt eine Anpassung des Generellen Gestaltungsplanes.

Dieses Konzept wird mit dem Generellen Gestaltungsplan ausgehend vom geplanten Strassen- und Wegnetz mit verschiedenen Nutzungsbereichen umgesetzt. Im Detail sind Abweichungen im Bauprojekt natürlich zulässig, soweit die Grundidee damit sinngemäss umgesetzt wird. Die be

trifft insbesondere auch die konkreten Anordnungen der vorzusehenden Bestockungen im gesamten Areal.

4.1 Baubereiche

a) Infrastrukturbauten (Hochbaubereich gemäss Generellem Gestaltungsplan)

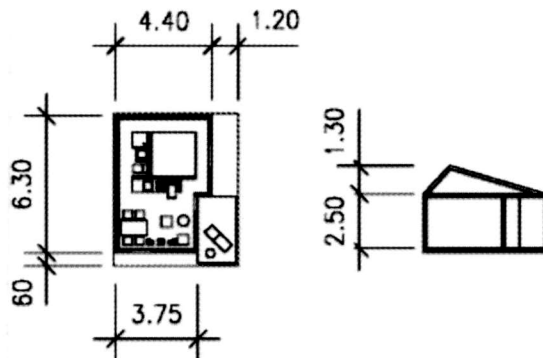


Dieses Hochbauprojekt gemäss Wettbewerb der Verfasser Curschellas und Gasser gilt als Richtprojekt. Die Hauptbauten im zentralen Hochbaubereich dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 5 m und eine „First“-Höhe von 11 m ab gewachsenem Boden nicht überschreiten. Die Grundfläche mit Länge und Breite ist innerhalb des Hochbaubereichs frei.

Die Nebenbaute im kleineren Hochbaubereich gemäss Generellem Gestaltungsplan darf das Lichtraumprofil von 5 m ab Boden nicht überschreiten.

b) Cabins

Für Cabins gelten die maximalen Gebäudeabmessungen gemäss Projektvorgabe, insbesondere ein maximales Lichtraumprofil von 7 m Länge x 6 m Breite x 4 m Höhe:



c) Parkplätze

Parkplätze sind nur in den vorgesehenen Bereichen bei den Infrastrukturbauten zulässig.

4.2 Bestockung

Für die Bestockung sind die standortgerechten, vorhandenen Arten (Ulme, Esche, Ahorn, Aspe, Birke und Erlen im Bereich des Glenner) zu verwenden. Die betrifft die Einzelbestockungen und die bestockten Grünflächen gemäss Generellem Gestaltungsplan.

4.3 Nutzungsbeschränkung gemäss NISV

Die aurax sa wird die bestehende Stromleitung entlang der Vaserstrasse soweit verlegen, dass die aktuelle Nutzungsbeschränkung im bezeichneten Bereich entfällt. Die Arbeiten sind vor Inbetriebnahme der Standplätze im heute belasteten Bereich abzuschliessen.

5. Genereller Erschliessungsplan 1:2000

a) Ver- und Entsorgung

Im Grundsatz wird auf das Konzept gemäss Wettbewerbsprojektvorschlag abgestellt. Die dort vorgeschlagene Verlegung der Stromleitung im neuen Werkleitungsgraben entfällt jedoch voraussichtlich aufgrund der Kostenfolgen. Die Verlegung wird vom Werkeigentümer zweckmässig vorgesehen werden.

Für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird die bestehende Wasserleitung genutzt und umgelegt.

Für das Schmutzabwasser muss eine neue Leitung zum Siedlungsgebiet erstellt werden. Die generelle Linienführung wurde bereits mit der Gesamtrevision beschlossen. Aufgrund der Gefällsverhältnisse ist der Einsatz einer Pumpleitung nicht auszuschliessen. Es ist Sache des Bauprojektes diese Belange im Detail zu klären.

b) Verkehr und Fusswege

Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Zufahrt ab Valserstrasse und je eine oder mehrere Ringstrassen für den nördlichen und den südlichen Teil. Die Standplätze sind über diese Haupterschliessungstrassen anzuschliessen (eine Zufahrtsmöglichkeit über den bestehenden Güterweg entlang des Glenner ist auszuschliessen).

Mit einem neuen öffentlichen Fussweg zwischen Campinganlage und Landwirtschaftszone werden diese Nutzungen geeignet getrennt und eine attraktive Verbindung zu den Sportanlagen und zum Schwimmbad hergestellt. Das mit der Gesamtrevision vorgesehene geplante Fusswegstück bis zur Grenze des Planungsgebietes entfällt durch die Verschiebung nach Westen. Der neue Fussweg wird an den bestehenden Weg entlang dem Glenner angeschlossen.

Zusätzliche interne Fusswegverbindungen gliedern die Anlage und stellen kürzere Verbindungen zu verschiedenen Zielen sicher.

c) Einbootstelle Glenner

In Koordination mit dem Richtplanvorhaben Naturmonument Ruinaulta der Region Surselva wird im Sinne des Vorschlages aus dem Wettbewerbsprojekt eine weitere Einbootstelle für Schlauchboote und Kanus geplant. Sie soll einerseits den Wassersportlern dienen, die auch die Campinganlage nutzen. Andererseits eignet sich diese Stelle mit der unabhängigen, vorhandenen Zufahrt beim Lagerplatz im Süden der Campinganlage auch für Dritte. Auf dem Lagerplatz soll denn auch mittelfristig ein Parkierungsbereich für solche Bedürfnisse realisiert werden.

Wichtiger Vorbehalt:

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Einbootstelle ist zwingend vorgängig der Glenner abschnitt bis zum Rhein sicher fahrbar zu machen (die unfahrbare Messschwelle beim Mundauncenter und die Armierungseisen des alten Brückenfundaments der Kantonsstrasse in der Flussmitte müssen entfernt werden). Diese Elemente stellen heute eine erhebliche Gefahr bei der Ausübung des Wassersports dar.

6. Änderung Baugesetz Art. 69

Mit der Gesamtrevision ist die folgende baugesetzliche Regelung getroffen worden.

Campingzone

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, wie sanitäre Anlagen, Verkaufskioske und Restaurants. Die Details sind in einem projektbezogenen Generellen Gestaltungsplan zu regeln.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Die Baubehörde trifft notwendige Anordnungen bezüglich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten, soweit dies nicht mit dem Generellen Gestaltungsplan erfolgt ist.
- 3 Für bewilligte Campingplätze ist eine Campingordnung aufzustellen, welche der Genehmigung durch die Baubehörde bedarf. Sie regelt insbesondere auch die zulässigen Anteile an Ganzjahres-Standplätzen, soweit dies nicht mit dem Generellen Gestaltungsplan abschliessend erfolgt ist.
- 4 Der Betrieb eines Campingplatzes bedarf einer Betriebsbewilligung der Baubehörde. Diese wird nur erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen bei der Eröffnung des Betriebes vorhanden sind und die von der Baubehörde genehmigte Campingordnung vorliegt.
- 5 Zeitlich befristete Zeltlager können von der Baubehörde ausserhalb der Campingzone bewilligt werden.

Zur Realisierung der Cabins sind verschiedene Anpassungen notwendig, so dass eine Änderung von Art. 69 Bestandteil dieser Teilrevision ist.

7. Rodungsverfahren

Das Rodungsverfahren wird parallel zur Teilrevision durchgeführt.

8. Mitwirkungsverfahren

Die Vorlage wurde vom Stadtrat an seiner Sitzung vom 20. Juni 2005 zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Im Vorprüfungsbericht vom 30. August wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss der Zufahrt in die Glennerstrasse reduziert werden muss. Da dies Bestandteil des Detailprojektes ist, wird der Generelle Erschliessungsplan nicht angepasst. Die notwendigen Bereinigungen und die Anforderungen für die Anschlussbewilligung werden im Baubewilligungsverfahren mit dem Tiefbauamt geklärt. Vom 26. August bis am 26. September 2005 war die Vorlage öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Wünsche oder Anregungen ein. Am 7. Oktober 2005 hat die Einwohnerversammlung der Teilrevision zugestimmt.

Laax, 18. Oktober 2005

Planungsbüro Madeleine Grob



Anhang

Situationsplan Wettbewerbsprojekt 