

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Camping Chapella**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde S-chanf, CH-7525 S-chanf

Kontaktperson

Marcus Mayer
Bauamt Gemeinde S-chanf
+41 81 851 22 86
fabrica@s-chanf.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Beat Aliesch, Projektleitung
+41 81 258 34 47
b.aliesch@stauffer-studach.ch

Cyrell Noser, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 71
c.noser@stauffer-studach.ch

Erstellung

August 2020 – November 2021

Bearbeitungsstand

Mai 2023

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Gegenstand und Ziel der Teilrevision	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf der Planung	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	8
2.6	Beschluss Gemeindeversammlung	9
2.7	Beschwerdeaufgabe	9
3	Rahmenbedingungen und Nachweise	9
3.1	Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung	9
3.2	Kantonaler Richtplan	9
3.3	Regionaler Richtplan Camping (Region Maloja)	10
3.4	Ortsplanung	10
3.5	Wald	10
3.6	Naturgefahren	11
3.7	Gewässerraum	11
3.8	Nutzungsrechte	12
3.9	Konzept Ver- und Entsorgung	12
4	Konzept Umsetzung Nutzungsplanung	13
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	13
5.1	Baugesetz	13
5.2	Zonenplan 1: 2000	13
5.3	Genereller Gestaltungsplan 1:2000	14
6	Schlussbemerkung	14

Beilagen

A1 – Wald-Servitutsvertrag Camping Chapella, 05.05.2021

A2 – Beilageplan zum Wald-Servitutsvertrag Camping Chapella, 07.03.2015, EDY TOSCANO ENGINEERING & CONSULTING (AFRY)

B – Nutzungsreglement Camping Chapella, 05.05.2021

C – Departementsverfügung 11/21 nachteilige Nutzung, 17.06.2021, Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität Graubünden

D – Beilageplan Konzept Ver- und Entsorgung Camping Chapella

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am 23. und 24. Januar 2013 beschloss die Gemeindeversammlung von S-chanf die Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Rahmen dieser Gesamtrevision wurde im Gebiet Chapella eine Campingzone im Waldareal festgelegt. Im Regierungsbeschluss Nr. 420 vom 29. April 2014 wurde die Genehmigung für die Campingzone Chapella sistiert. Dies mit der Begründung, dass die Auflagen des Regierungsbeschlusses Nr. 424 vom 20. März 2001 bezüglich Dienstbarkeitsvertrag und Nutzungsreglement im Zusammenhang mit der Fremdnutzung von Waldareal bisher nicht erfüllt und umgesetzt wurden. Die Sistierung dauert so lange an, bis die geforderten Unterlagen (Dienstbarkeitsvertrag und Nutzungsreglement) vorliegen.

Zwischenzeitlich liegen die geforderten Unterlagen in Form eines Wald-Servitutsvertrags und des dazugehörigen Nutzungsreglements zwischen der Gemeinde S-chanf und dem Betreiber des Campings Chapella sowie die Verfügung für eine nachteilige Nutzung des Waldes vor (Beilagen A, B, C).

Weiter wurden von der Gefahrenkommission III die Gefahrenzonen des Inns im Bereich des Campings Chapella neu festgelegt und mit Protokoll vom 29. Mai 2020 beschlossen. Die Campingzone bedarf einer Abstimmung mit den neu festgelegten Gefahrenzonen.

1.2 Gegenstand und Ziel der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Campingplatzes Chapella geschaffen. Im Weiteren erfolgen technische Anpassungen der Landschaftsschutzzone sowie der Gefahrenzonen im Bereich Camping Chapella.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Beat Aliesch und als Sachbearbeiter Cyrill Noser eingesetzt.

2.2 Ablauf der Planung

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	August / September 2020
Unterzeichnung Reglemente, Verträge Verfügung nachteilige Nutzung	Mai – August 2021
Bereinigung Vorlage zuhanden kantonale Vorprüfung	November 2021
Kantonale Vorprüfung	Januar 2022 – Juni 2022
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	22. Dez. 2022 – 22. Jan. 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	26. April 2023
Beschwerdeaufgabe	Mai / Juni 2023

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 21. Juni 2022 äusserte sich die Amtsstelle zur vorgesehenen Teilrevision. Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der Vorprüfung folgende Anträge, Empfehlungen und Hinweise:

Antrag / Hinweis Kanton	Entscheid Gemeinde
Wald – Die rechtskräftige statische Waldgrenze im Bereich des Sanitärgebäudes Nr. 2 ist im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 darzustellen.	– Die Nachführung wird vorgenommen.
Gefahrenzonen – Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss kantonalem Merkblatt «Camping und Raumplanung» der Betrieb eines Campings in der Gefahrenzone 2 (Aufstellen Wohnwagen, Zelte und dergleichen) nicht zulässig ist. Bei festen Gebäuden wie z.B. sanitären Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass die Gefährdung mit entsprechenden Schutzmassnahmen eingeschränkt werden kann.	– Art. 30 «zona da camper» im Baugesetz wird dahingehend ergänzt, dass eine Campingnutzung (Aufstellen Wohnwagen, Zelte und dergleichen) in der Gefahrenzone 2 nicht zulässig ist. Für Bauten und Anlagen wie z.B. sanitäre Anlagen (Baubereich «areal per fabrica») gilt betreffend den Objektschutz Art. 38 KRG.
Gewässerraum – Sowohl beim Inn (Uferstreifen 12 m) als auch bei der Vallember (Uferstreifen 5 m) sind nutzungsbedingte laterale Verschiebungen vorgesehen. Verschiebungen können nur soweit vorgenommen werden, wie die Schlüsselkurven des Bundes eingehalten werden können. Dies bedeutet für den Inn einen Uferstreifen von mind. 15 m und für die Vallember mind. 9 m.	– Die Festlegung des Gewässerraums für den Inn und die Vallember wird überprüft und entsprechend angepasst.

Landschaftsschutz – Der Gemeinde wird empfohlen, die Landschaftsschutzzone auf die Anpassung des Gewässerraums abzustimmen (Vergrößerung der Landschaftsschutzzone bis zur Gewässerraumzone).	– Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone gemäss Richtplanung wird beibehalten.
Abwasser – Die abwassertechnische Erschliessung der Campingzone, insbesondere der Erweiterung, ist gestützt auf Art. 12 KSchG aufzuzeigen (Beilageplan). Des Weiteren sind im Planungsbericht Ausführungen zu alten Infrastrukturen zu machen. Nicht mehr benötigte Anlagenteile sind nach Möglichkeit zurückzubauen. Die erforderliche fischereirechtliche Bewilligung für Sanierungsarbeiten ist gesondert zu beantragen.	– Die entsprechenden Unterlagen (vgl. Beilage D) sowie Ausführungen zur Infrastruktur im Planungsbericht (vgl. Kap. 3.9) werden ergänzt.
Hinweise zum Folgeverfahren – Die Realisierung des Gebäudes Nr. 5 sowie der geplante Weg Richtung Nord-Ost gemäss Beilageplan zum Wald-Servitutsvertrag (Beilage A2) bedarf einer Rodung, da diese sich vollständig innerhalb der Grundnutzung Wald befinden.	– Wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 22. Dezember 2022 bis 22. Januar 2023. Während der ordentlichen Frist der Mitwirkungsaufgabe ging bei der Gemeinde eine Stellungnahme ein. Im Wesentlichen wurden nachfolgende Begehren gestellt und durch die Gemeinde beurteilt:

Landschaftsschutz

Anliegen: Die Landschaftsschutzzone sei im Zusammenhang mit dem regionalen Landschaftsobjekt Nr. 1205 bis zur Gewässerraumzone zu vergrössern bzw. mit deren Abgrenzung abzustimmen.

Zusammenfassende Beurteilung durch die Gemeinde: Beim Landschaftsobjekt Nr. 1205 handelt es sich um ein Inventarobjekt. Massgebend für die nutzungsplanerische Umsetzung sind die Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan. Art. 41a Abs. 1 GSchV bezieht sich in der Terminologie auf «kantonale Land-

schaftsschutzgebiete», was den Objekten gemäss kantonalem Richtplan entspricht und nicht Inventarobjekten. Die Festlegung der Landschaftsschutzzone erfolgt abgestimmt auf den kantonalen Richtplan und wird nicht geändert.

Gewässerraum

Anliegen 1: Es sei auf jegliche lateralen Verschiebungen des Gewässerraums, sowohl beim Inn als auch bei der Vallember, zu verzichten.

Anliegen 2: Bei der projektspezifischen Festlegung des Gewässerraums sei zu prüfen, ob eine erweiterte Gewässerraumzone zu Gunsten des Landschaftsschutzobjekts Nr. 1205 und einer späteren Gewässer-Revitalisierung erforderlich ist.

Zusammenfassende Beurteilung durch die Gemeinde: Bei den lateralen Verschiebungen handelt es sich um marginale Verschiebungen des Gewässerraums, wobei die Schlüsselkurven des Bundes sowie die weiteren Vorgaben sowohl beim Inn als auch bei der Vallember berücksichtigt sind. Es werden deshalb keine Anpassungen der Gewässerraumzone vorgenommen.

Bezugnehmend auf die Ausführungen zum Landschaftsschutz bezieht sich die Erforderlichkeit von erweiterten Gewässerräumen in der Beurteilung der Gemeinde auf die massgebenden Objekte gemäss kantonalem Richtplan und nicht auf Inventarobjekte. Die Festlegung von vorsorglich erhöhten Gewässerräumen ohne Vorliegen eines konkreten Revitalisierungsprojekts erachtet die Gemeinde als nicht zweckmässig. Die Ausscheidung wird an dieser Stelle deshalb nicht geändert.

Campingzone

Anliegen 1: Die neu festgelegten Gefahrenzonen sind in ihrer Abgrenzung gegenüber den bisherigen Gefahrenzonen deutlich kleiner. Es sei daher nachzuweisen, dass aufgrund der Verkleinerung der Gefahrenzonen nicht nachträglich Hochwasserschutzmassnahmen erstellt werden müssten.

Anliegen 2: Unter der Voraussetzung eines erweiterten Gewässerraums sei die Festlegung «Areal per fabrica» entsprechend zu verkleinern.

Anliegen 3: Der Bereich Campingzone (neu zugewiesene Grundnutzung und überlagerte Nutzung, ohne sistierte Fläche) sei zu Gunsten des Gewässerraums bis angrenzend zur Gewässerraumzone zu verkleinern (im Falle eines breiteren Gewässerraums in Folge Landschaftsschutzobjekt bzw. Revitalisierung Gewässer).

Zusammenfassende Beurteilung durch die Gemeinde: Die vorliegenden Gefahrenzonen wurden von der zuständigen Gefahrenkommission III mit Protokoll vom 29. Mai 2020 beschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurden die durch die Gefahrenkommission beschlossenen Gefahrenzonen ohne Abweichungen übernommen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung ergaben sich diesbezüglich keine Beanstandungen und es wurde festgestellt, dass die Gefahrenzone in der Nutzungsplanung korrekt dargestellt ist. Allfällige Massnahmen bauseitig (Objektschutz) aufgrund von Gefährdungen ergeben sich nach den kantonalen Vorschriften.

ten. Im Weiteren richtet sich die Campingnutzung innerhalb der Gefahrenzone 2 gemäss den kantonalen Vorgaben und der neuen Bestimmung im Baugesetz (Art. 30 Abs. 6).

Da sich keine Erweiterungen des Gewässerraums aufgrund Landschaftsschutz, Naturgefahren oder Revitalisierung aufdrängen, erfolgen keine Anpassungen an den vorgenommenen Zonenzuweisungen sowie der Festlegung «Areal per fabrica». Auf die Überlagerung der Campingzone (überlagerte Nutzung) beim Gewässerraum des Inns im nordöstlichen Bereich des Campings wird jedoch verzichtet (vgl. Kap. 2.5).

Walderhaltung

Anliegen 1: Für künftige Bauten sei ein Standort innerhalb der bestehenden Campingzone zu wählen, der keine Rodung erfordere. Es seien verschiedene Möglichkeiten zu prüfen und gegeneinander abzuwägen.

Anliegen 2: Auf den geplanten Weg Richtung Nord- Ost gemäss Beilageplan zum Wald-Servitutsvertrag sei zu verzichten.

Zusammenfassende Beurteilung durch die Gemeinde: Die Baustandorte für neue Bauten und Anlagen sind nicht abschliessend definiert. Sollte eine neue Baute innerhalb des Waldareals liegen, wäre ohnehin eine Anpassung des Zonenplans sowie ein Rodungsverfahren erforderlich. Dasselbe gilt auch bei einer Erstellung eines Wegs.

2.5 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Gestützt auf die Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe und ergänzenden Prüfungen wird im nordöstlichen Bereich des Campings die Campingzone (überlagerte Nutzung, nicht sistiert) auf die Abgrenzung der Gewässerraumzone abgestimmt, sodass die Campingzone die Gewässerraumzone des Inns nicht mehr überlagert.

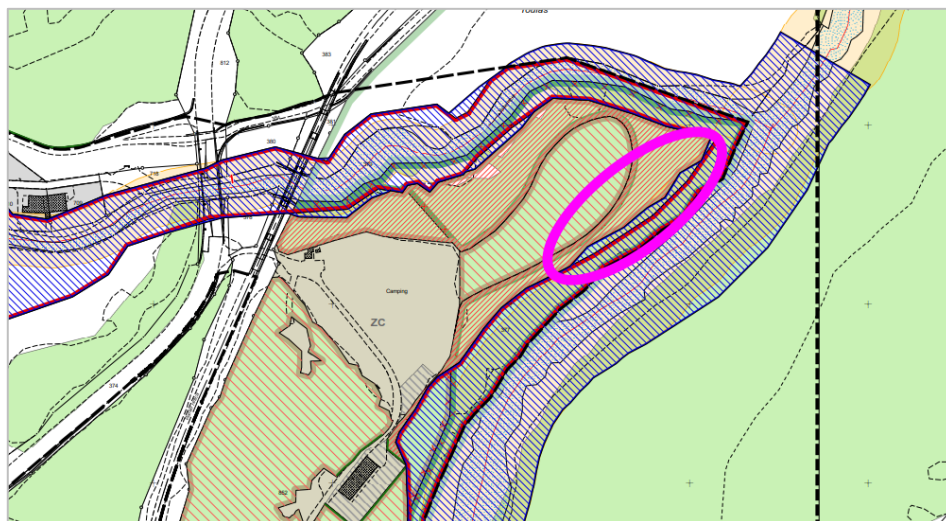


Abbildung 1: Auf Gewässerraumzone angepasste Campingzone

2.6 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat die vorliegende Teilrevision am 26. April 2023 beschlossen.

2.7 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte im Mai / Juni 2023.

3 Rahmenbedingungen und Nachweise

3.1 Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung

Der kantonale Richtplan ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

3.2 Kantonaler Richtplan

3.2.1 Camping

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Verantwortung für die überörtliche Planung von Campingplätzen bei den Regionen (siehe Kapitel 4.4 «Spezielle Freizeitanlagen und -nutzungen»). Die Planung der Campingplätze hat demnach in Absprache zwischen Kanton und Region zu erfolgen. Bei der Planung der Campingplätze sind Aspekte der Erreichbarkeit, des Verkehrs, der Eignung, der Gestaltung und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu berücksichtigen. Die Einbindung in subregionale oder regionale Konzepte ist darzulegen (siehe Kap. 3.3).

3.2.2 Landschaftsschutz

Im kantonalen Richtplan sind, gestützt auf die regionalen Richtpläne, Landschaftsschutzgebiete bezeichnet. Gemäss kantonalem Richtplan steht in Zukunft nicht die Bezeichnung weiterer Landschaftsschutzgebiete im Vordergrund, was punktuelle Ergänzungen jedoch nicht ausschliesst, sondern vielmehr die differenzierte Festlegung der Schutzziele und der zulässigen Nutzungen in den bezeichneten Landschaftsschutzgebieten. Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht dazu eine kantonale Zonenbestimmung für Landschaftsschutzzonen vor (Art. 34 KRG).

Die Gemeinden werden verpflichtet, im Rahmen der Ortsplanung die Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan in der Regel als Landschaftsschutzzonen auszuscheiden. Die Gemeinden scheiden dabei ergänzend auch lokal bedeutende Gebiete aus. Anstelle von Landschaftsschutzzonen sind auch andere zweckmässige Bestimmungen möglich, wenn diese die Erhaltung und angepasste Nutzung gemäss den spezifischen Schutzzielen nach Art. 34 KRG sicherstellen.

Der kantonale Richtplan formuliert als Grundsatz, dass bestehende Bauten und Anlagen erneuert und bestehende Infrastrukturen (z.B. Strassen, Wasserversor-

gung, Schutzbauten) landschaftsschonend und massvoll unterhalten und wenn notwendig ausgebaut werden können. Ansonsten werden Landschaftsschutzgebiete von neuen Bauten und Anlagen freigehalten. Standortgebundene Bauten und Anlagen, welche für die Bewirtschaftung und Pflege des Gebiets erforderlich sind, fallen grundsätzlich nicht darunter.

Die in der vorliegenden Teilrevision geplante Anpassung der Abgrenzung der Landschaftsschutzzone steht nicht im Widerspruch zu den Landschaftsschutzgebieten des kantonalen oder regionalen Richtplans. Vielmehr stellt die vorliegende Anpassung, gestützt auf die kantonalen und regionalen Landschaftsschutzgebiete, in Bezug auf die topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten (z.B. Gewässer) eine klare räumliche Strukturierung der Landschaftsschutzzone dar. Die Anpassung ist damit richtplankonform.

3.3 Regionaler Richtplan Camping (Region Maloja)

Infolge gestiegener Nachfrage und aufgrund veränderter Bedürfnisse und Rahmenbedingungen im Bereich Camping hat die Präsidentenkonferenz der Region Maloja beschlossen, einen regionalen Richtplan zu erarbeiten. Mit dem Richtplan Campingplätze sollen u.a. die planerischen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Campingangebots in der Region Maloja geschaffen werden.

Gemäss dem erläuternden Bericht ist der Bedarf für einen moderaten Ausbau der Camping-Kapazitäten in der Subregion Plaiv gegeben. Als Gründe werden die gute Auslastung des bestehenden Angebots und die Nähe zum Schweizerischen Nationalpark, der bei Campern eine hohe Anziehungskraft ausübt, genannt.

Der Campingplatz Chapella ist im regionalen Richtplan als Ausgangslage (bestehender Campingplatz) eingetragen. Die vorgesehene Erweiterung ist im Koordinationsstand einer «Festsetzung» (Objekt CA 1) bezeichnet. Die Erweiterung ist somit mit der übergeordneten Richtplanung abgestimmt.

Der regionale Richtplan Campingplätze lag vom 16. März 2022 bis 14. April 2022 öffentlich auf. Es wurden keine Vorschläge oder Einwendungen eingereicht.

3.4 Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde S-chanf wurde im Wesentlichen am 23. und 24. Januar 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 29. April 2014 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 420 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Teilrevisionen, welche vor allem im Zusammenhang mit Vorbehalten aus der Gesamtrevision standen, vorgenommen.

3.5 Wald

Sowohl der bestehende Campingplatz als auch die geplante Erweiterung liegen im Wesentlichen im Wald. Gemäss Merkblatt Camping und Raumplanung des Amts für

Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) sind Campinganlagen grundsätzlich ausserhalb des Waldes vorzusehen. Bestehende Campinganlagen sind als eine den Wald überlagernde Zone auszuscheiden. Die rechtskräftige Campingzone ist als Grundnutzung festgelegt, diese Festlegung wird beibehalten (nicht bestockte Flächen). Wo die geplante Erweiterung den Wald überlagert, wird eine den Wald überlagernde Campingzone festgelegt. Gemäss Art. 16 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG) sind Nutzungen, welche keine Rodung erfordern, jedoch die Funktionen oder die Bewirtschaftung des Waldes gefährden oder beeinträchtigen, nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden solche Nutzungen unter Auflagen und Bedingungen bewilligen.

In der Folge ist für das vorliegende Vorhaben eine Bewilligung für eine nachteilige Nutzung des Waldes erforderlich (forstrechtliches Servitut). Mit Verfügung Nr. 11/21 vom 17. Juni 2021 hat das zuständige Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität des Kantons Graubünden die erforderliche Bewilligung erteilt (Beilage C).

3.6 Naturgefahren

Mit Protokoll Nr. 3_2020_05_P vom 29. Mai 2020 hat die Gefahrenkommission III neue Gefahrenzonen im Bereich Camping Chapella beschlossen. Die Gefahrenzonen sind in der Nutzungsplanung eigentümerverbindlich festzulegen.

Gemäss dem kantonalen Merkblatt «Camping und Raumplanung» ist das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und dergleichen in der Gefahrenzone 2 ohne weitere bauliche Schutzmassnahmen nicht möglich. Die Erstellung von festen Bauten wie z.B. sanitären Anlagen ist in der Gefahrenzone 2 mit baulichen Schutzmassnahmen im Sinne von Art. 38 KRG zulässig – dies betrifft den vorliegend neu festgelegten Bereich «areal per fabrica» im Generellen Gestaltungsplan.

3.7 Gewässerraum

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen, bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Solange die Gewässerräume in der Nutzungsplanung nicht rechtskräftig festgelegt sind, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung mit grösseren Abständen.

Die Gemeinde S-chanf erarbeitet derzeit die Festlegung des Gewässerraums gemäss Art. 37a KRG für das gesamte Gemeindegebiet in einer separaten Teilrevision «Gewässerraum». Die Vorlage zur Ausscheidung der Gewässerraumzone wurde vom Kanton vorgeprüft. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte im Sommer 2019. Aufgrund von Anpassungen der Gefahrenkarte musste die Ausscheidung nament-

lich auch im Bereich der Bauzone angepasst werden. Die Vorlage wurde vom 21. Juni 2022 bis 20. Juli 2022 nochmals öffentlich aufgelegt.

In der vorliegenden Teilrevision erfolgt unter Berücksichtigung der neuen Gefahrenzonen die projektspezifische Festlegung des Gewässerraums in Abstimmung auf die separate Teilrevision Gewässerraum. Sowohl beim Gewässerraum des Inns als auch der Vallember erfolgen nutzungsbedingte laterale Verschiebungen zwecks Camping-Nutzung unter Berücksichtigung der roten Gefahrenzone.

3.8 Nutzungsrechte

Zwischen der Gemeinde S-chanf und dem Betreiber des Campings Chapella wurde ein Wald-Servitutsvertrag sowie das dazugehörige Nutzungsreglement per 5. Mai 2021 abgeschlossen. Diese regeln die bauliche als auch betriebliche Nutzung wie auch die Massnahmen zum Schutz des Waldes und dessen Erhaltung (Für weitere Informationen siehe Beilagen A und B).

3.9 Konzept Ver- und Entsorgung

Derzeit wird das durch den Camping-Betrieb entstandene Abwasser in einer Kläranlage mit drei Kammern nahe des Inn-Ufers gereinigt. Das gereinigte Abwasser wird anschliessend in den Inn eingeleitet.

Mit der geplanten Erweiterung der Campinginfrastruktur wird auch die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers erneuert bzw. erweitert. Die bestehende Drei-Kammer-Kläranlage wird weiterhin betrieben und umfasst die Behandlung von sämtlichem anfallenden Abwasser sowohl des bestehenden als auch des erweiterten Campingbetriebs. Der an die Kläranlage angrenzende Abwasserschacht wird zu einem Pumpschacht umgebaut, sodass das gereinigte Abwasser neu in die Kanalisation Chapella eingeleitet wird. Die bestehende Einleitung in den Inn dient künftig lediglich als Notleitung im Falle eines Defekts der Pumpe. Künftig werden auch sämtliche festen Infrastrukturbauten des Campings an den Strom angeschlossen.

Weitere Informationen über die bestehende und geplante Infrastruktur der Ver- und Entsorgung sind der Beilage D zu entnehmen. Derzeit sind die Baustandorte für das neue Hauptgebäude (Reception, Büroräumlichkeiten etc.), für den Aufenthaltsraum sowie das zusätzliche WC-Gebäude im Süden des Campingplatzes noch nicht abschliessend definiert. Der Anschluss der Gebäude erfolgt nach Massgabe der Erschliessungsanforderungen der Gemeinde. Die entsprechenden Nachweise sind im Folgeverfahren zu erbringen und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision.

4 Konzept Umsetzung Nutzungsplanung

Für die Umsetzung der Erweiterung des Campings erfolgt im Gebiet Chapella die Zuweisung von Flächen zur Campingzone. Im Weiteren kann das im Regierungsbeschluss Nr. 420 vom 29. April 2014 sistierte Genehmigungsverfahren für die Campingzone im Waldareal mit dem Vorliegen der geforderten Unterlagen (Wald-Servitutsvertrag, Nutzungsreglement und Verfügung für eine nachteilige Nutzung des Waldes – Beilagen A, B, C) weitergeführt und abgeschlossen werden.

Die rechtskräftigen Gefahrenzonen im Bereich Camping Chapella werden aufgehoben sowie die von der Gefahrenkommission III beschlossenen, neuen Gefahrenzonen festgelegt. Die Landschaftsschutzzone wird dahingehend angepasst, sodass die Abgrenzung im Bereich des Campings Chapella der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets gemäss regionalem, bzw. kantonalem Richtplan entspricht. Damit erfolgt eine klare räumliche Strukturierung der Landschaftsschutzzone.

Für weitere Bauten wie Servicestationen oder sanitäre Anlagen wird im Bereich der Erweiterung der Campingzone am Inn-Ufer ein entsprechender Bereich ausgeschieden (Areal per fabrica).

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Baugesetz

Art. 30 des Baugesetzes S-chanf (Zona da camper) wird um Absatz 6 erweitert, welcher das Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und dergleichen gestützt auf Art. 38 KRG im Bereich der Gefahrenzone 2 untersagt.

5.2 Zonenplan 1: 2000

Die Teilrevision umfasst folgende Änderungen im Zonenplan S-chanf:

- Zuweisung von rund 4230 m² Fläche neu zur Campingzone (Grundnutzung);
- Zuweisung von rund 8500 m² Fläche neu zur Campingzone (überlagerte Nutzung, ohne sistierte Flächen);
- Anpassung der Abgrenzung der Landschaftsschutzzone, bzw. Entlassung von Flächen aus der Landschaftsschutzzone im Umfang von rund 16'580 m²;
- Aufhebung der rechtskräftigen Gefahrenzonen im Bereich Camping Chapella und Festlegung der neuen Gefahrenzonen gemäss Beschluss Gefahrenkommission III vom 29. Mai 2020;
- Festlegung des Gewässerraums unter Berücksichtigung der neuen Gefahrenzonen.

5.3 Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Im Generellen Gestaltungsplan wird eine Fläche «Areal per fabrica» im Umfang von rund 1220 m² festgelegt.

6 Schlussbemerkung

Mit den vorliegenden Anpassungen des Zonenplans, bzw. des Generellen Gestaltungsplans werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der Erweiterung des Campingplatzes Chapella geschaffen. Mit den geschaffenen Rahmbedingungen erfolgt eine klare Strukturierung der bestehenden touristischen Nutzung sowie der Anforderungen des Landschaftsschutzes. Im Weiteren wird den Anforderungen an den Schutz vor Naturgefahren sowie den Gewässerraum Rechnung getragen.

Aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Anpassung zweckmässig und steht in Übereinstimmung mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Chur, Mai 2023, Stauffer & Studach Raumentwicklung / ba, cn