

KANTON GRAUBÜNDEN



GEMEINDE SURCUOLM



## **Teilrevision Ortsplanung Vallà**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                      |          |
|------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. AUSGANGSLAGE</b>                               | <b>3</b> |
| <b>2. RICHTPLANUNG</b>                               | <b>3</b> |
| <b>3. NATÜRLICHE UND PLANERISCHE RANDBEDINGUNGEN</b> | <b>3</b> |
| <b>4. ZIELSETZUNG</b>                                | <b>4</b> |
| <b>5. PLANERISCHE MASSNAHMEN</b>                     | <b>4</b> |
| <b>6. MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>                       | <b>6</b> |
| <b>7. SCHLUSSBEMERKUNG</b>                           | <b>6</b> |

**BEILAGEN: Publikationstexte**

## 1. Ausgangslage

Am 16. November 1984 genehmigte die Gemeindeversammlung von Surcuolm im Gebiet Vallà eine Sportzone. Diese Zone wurde mit Beschluss Nr. 1952 von der Regierung am 15. Juli 1985 genehmigt. Im letzten Jahrzehnt wurden für diese Zone verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Alle diese scheiterten jedoch meistens wegen fehlender Investitionsfreude. Die Nutzung erfolgte auf Zusehen hin im Sommer als Spielplatz und im Winter als Eisfeld und als Parkierungsanlage für die Bergbahnen.

Im Jahre 1999 wandte sich der Gemeinderat Surcuolm an die TCS-Campingabteilung zur Beurteilung des Terrains zwecks Erstellung eines Campingplatzes. Eine Besichtigung des Geländes fand am 19. März 2000 durch die zuständige Fachstelle des TCS unter Beisein des Gemeinderates Surcuolm statt. Das Areal wurde seitens der TCS-Stelle für einen Campingplatz als geeignet beurteilt. Dies insbesondere wegen der unmittelbaren Siedlungsnähe und der guten Erschliessung über die Kantonsstrasse.

Wie eingangs erwähnt, ist der geplante Campingplatz gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Sportzone zugewiesen. Aufgrund der neuen Gegebenheit ist eine Änderung der Nutzungsplanung notwendig. Dies bedingt eine Teilrevision des Zonenplanes, des Generellen Erschliessungsplanes, des Generellen Gestaltungsplanes sowie eine Teilrevision des Baugesetzes.

## 2. Richtplanung

Campingplätze von über 7'000 m<sup>2</sup> setzen die Aufnahme in den regionalen Richtplan voraus. Kleinere Zelt- und Campingplätze können im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt werden. Das regionale Richtplanvorhaben Konzept Campingplätze wurde im Jahre 2000 einer Änderung unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass im Raume Obersaxen ein Manko an Schlafplätzen auf Campingplätze vorhanden ist. Die verantwortlichen Planer des regionalen Richtplans wiesen darauf hin, dass die Standorte noch zu evaluieren seien und dies im Rahmen der Nutzungsplanung zu geschehen habe. Da in der Gemeinde Obersaxen zufolge anderer Nutzungsprioritäten kein günstiger Standort evaluiert werden konnte, verzichtete die Gemeinde Obersaxen zugunsten der Gemeinde Surcuolm auf die Errichtung eines Campingplatzes (schriftliche Mitteilung der Gemeinde Obersaxen vom 09.01.2000).

## 3. Natürliche und planerische Randbedingungen

### Geografie:

Die geplante Campingzone befindet sich nördlich von Surcuolm auf einer Höhe von 1'340 m ü.M. Sie ist umgrenzt im Süden und Westen durch die Kantonsstrasse, im Norden und Osten durch Wiesland und Hecken.

**Konzeptidee:**

Der geplante Campingplatz erstreckt sich in West/Ostrichtung in einer mittleren Breite von ca. 50 m von der Kantonsstrasse aus. Er ist bestückt mit einer Platzzufahrt, einem zentralen Betriebsgebäude, Parkieranlage, ca. 62 terrassierte Campingparzellen und weitere notwendige Betriebseinrichtungen (vgl. hierzu Ausbaukonzept Camping „Vallà“ Surcuolm des TCS). Der Betrieb wird als Ganzjahresplatz ausgelegt.

**Bauliche Massnahmen:**

Da das Areal leicht Nordwest abfallend ist und im Norden durch einen Geländerücken abgegrenzt ist, müssen Terrainverschiebungen vorgenommen und das Gelände terrassiert werden. Dabei sind Abtragungen und Aufschüttungen notwendig. Die neu entstehenden Böschungen werden mit Niederhecken bepflanzt und begrünt.

**4. Zielsetzung**

Grundsätzlich sind die notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen um das geplante Campingprojekt verwirklichen zu können.

Folgende Gründe sprechen für die Errichtung dieses Campingplatzes:

- In der Surselva fehlen heute ca. 2000 Campingschlafstellen.
- Das Areal ist nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen sondern, einer Zone, die bereits eine bauliche Nutzung zulassen würde. Die Infrastrukturkosten können sehr gering gehalten werden, da das Gebiet unmittelbar in Siedlungsnähe situiert ist.
- Die Verkehrssituation ist äusserst günstig.
- Emissionen für die nähere Umgebung sind nicht zu erwarten.
- Das Bauvorhaben befindet sich mitten im touristischen Gebiet (Wandergebiet im Sommer, Nähe eines Wintersportgebietes im Winter).

**5. Planerische Massnahmen****Zonenplan:**

Die Campingzone wird als Zone der Grundnutzung ausgeschieden. Sie umfasst grösstenteils das Areal der rechtsgültigen Sportzone. Die Fläche der Campingzone beträgt 11'578 m<sup>2</sup>. Sie umfasst die Grundbuchparzellen Nrn. 120, 133, 135 und 136. Eigentumsmässig gehören die Parzellen 120, 133 und 136 der politischen Gemeinde Surcuolm und die Parzelle 135 der Kirchgemeinde Surcuolm; wobei die Gemeinde auf dieser Parzelle ein Baurecht (Baurechtsparzelle 510) ausüben darf.

Die vorgeschlagenen Zonenplanänderung sieht eine Umzonung mehrerer Zonenarten vor. Die nachstehende Tabelle soll dies verdeutlichen.

Tabelle 1: Flächenänderung der Zonenarten

| zu<br>von                   | Landw.-Zone<br>m <sup>2</sup> | Campingzone<br>m <sup>2</sup> | Übriges Ge-<br>meindegebiet<br>m <sup>2</sup> | Total<br>m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|
| Landw. Zone                 |                               | 488                           |                                               | 488                     |
| Sportzone                   | 492                           | 10'606                        |                                               | 11'098                  |
| Übriges Ge-<br>meindegebiet | 308                           | 484                           |                                               | 792                     |
| <b>Total</b>                | <b>800</b>                    | <b>11'578</b>                 |                                               | <b>12'378</b>           |

Nutzungskonflikte im Bezug auf die Zonenänderung sind keine festzustellen. Ein Waldfeststellungsverfahren ist nicht notwendig. Die Sicherheit vor Naturgefahren ist gegeben. Die Emissionen bzw. die Lärmbelastung ist gering.

**Genereller Erschliessungsplan:**

Die notwendigen Versorgungs- bzw. Entsorgungsanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan dargestellt. Die Kosten der Grunderschliessung für die Gemeinde sind tragbar. Strassenzufahrt und Parkierung sind geregelt. Wasser- und Energieleitungen sowie die Abwasserbeseitigung sind im Plan enthalten und bedürfen keiner weiteren Erläuterung.

**Genereller Gestaltungsplan:**

Die Konzeptidee des TCS ist in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen worden. Die landschaftlich und bauliche Gestaltung sowie die Ausstattung ist festgelegt und entspricht etwa dem Vorprojekt der Campinganlage.

Tabelle 2: Nutzungsflächen

| Bezeichnung      | Fläche in<br>ca. m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------|
| Campingterrain   | 4'549                           |
| Zeltplatz        | 882                             |
| Freihaltefläche  | 3'723                           |
| Strassen         | 926                             |
| Parkierung       | 1'355                           |
| Gebäudegrundriss | 143                             |
| <b>Total</b>     | <b>11'578</b>                   |

Das Campingterrain ist für 62 Plätze ausgelegt. Dies ergibt pro Platz eine mittlere Grösse von ca. 73 m<sup>2</sup>. 3 Schlafplätze pro a ergeben 137 Schlafplätze.

**Ergänzung des Baugesetzes:**

Die Revision des Baugesetzes betrifft Art. 21. Der rechtsgültige Art. 21 „Sportzone“ wird aufgehoben. Stattdessen wird in Art. 21 bis die entsprechende Bestimmung der Campingzone ins Baugesetz aufgenommen. Der Artikel ist dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden entnommen.

**6. Mitwirkungsverfahren**

Die Einwohner wurden anlässlich einer Gemeindeversammlung über die Teilrevision der Ortsplanung Vallà orientiert. Die Vorlage wird am 3. Februar 2001 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Beschlussfassung ist anlässlich der nächsten Gemeindeversammlung vorgesehen.

**7. Schlussbemerkung**

Der Bau der Campinganlage bedarf einer Baubewilligung. Der Ausführungsprojekt ist der Gemeinde einzureichen. Diese stellt Übereinstimmung mit dem Zonenplan, mit dem Generellen Gestaltungsplan sowie mit dem Generellen Erschliessungsplan fest. Die Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft für Bauten ausserhalb der Bauzone ist einzuholen. Die Gemeinde erteilt anschliessend die Baubewilligung.

Ilanz, den 2. Februar 2001

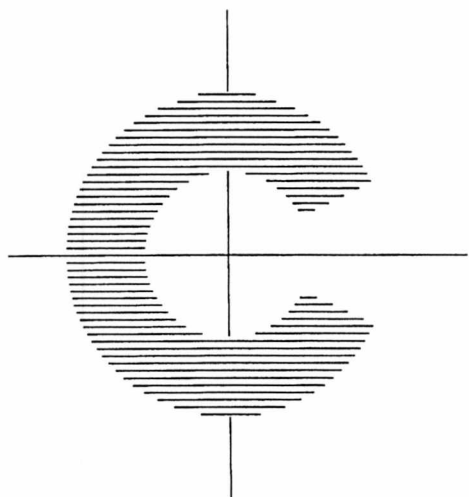
P:\4125\_sil\1001\Planungs- u Mitwirkungsbericht.doc

**Straub AG**

**Ingenieure + Geoinformatiker**



F. Schmid



Kanton Graubünden  
Gemeinde Morissen

---

Teilrevision Ortsplanung Naus

---

Planungs- und Mitwirkungsbericht

---

E.7143.376.0104.\*4-1005277/3\*O-00259\*09.01.02 Gr Gu

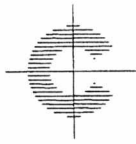
---

## **Ingenieurbüro Cavigelli und Partner**

Aktiengesellschaft

Via Santeri 1  
CH-7130 Ilanz  
Telefon 081 920 09 20  
Fax 081 920 09 49  
e-mail [info@cavigelli.ch](mailto:info@cavigelli.ch)

CH-7180 Disentis/Mustér  
Telefon 081 947 49 09  
Fax 081 947 49 22



## Inhaltsverzeichnis

### Planungs- und Mitwirkungsbericht

|   |                                                      |   |
|---|------------------------------------------------------|---|
| 1 | Anlass .....                                         | 2 |
| 2 | Änderung Zonen- und genereller Gestaltungsplan ..... | 2 |
| 3 | Wohnbauzonenreserven .....                           | 2 |
| 4 | Stellungnahme Amt für Raumplanung .....              | 2 |



## **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

### **1 Anlass**

Die Gemeinde verfügt in Naus über eigenes Bauland. Die attraktiven Parzellen sind heute überbaut und die verbleibenden Parzellen in der Wohn- und Gewerbezone finden leider keine Interessenten. Eine Nachfrage besteht zwar schon, aber für das der Kurzone zugeteilte Bauland. Die seit der Ortsplanungsrevision laufenden Bemühungen der Gemeinde, einen gastgewerblichen Betrieb in Naus anzusiedeln, sind gescheitert. Eine Veränderung ist aufgrund der Entwicklung auch nicht absehbar. Die Gemeinde möchte deshalb die Kurzone aufheben und durch die Wohn- und Gewerbezone A ersetzen. Für die Gemeinde ist es wichtig, eine regelmässige Bautätigkeit durch die Veräusserungsmöglichkeit von Gemeindeland in Naus sicherzustellen.

### **2 Änderung Zonen- und genereller Gestaltungsplan**

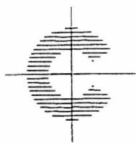
Die Kurzone mit Quartierplanpflicht und Baulinie in Naus wird aufgehoben. Die Skispiste soll neu nur noch bis zur Waldstrasse "Uaul pign" Nr. 1 festgelegt werden. Der Korridor im Baugebiet wird heute nicht präpariert und auch nicht genutzt. Langfristig ist ebenfalls kein entsprechender Bedarf mehr vorhanden. Damit kann der gesamte Bereich der Wohn- und Gewerbezone A zugeteilt werden, womit die bestehende Siedlungsstruktur zweckmässig beschlossen wird. Die neue Zone wird mit einer Nutzungsbeschränkung für Gewerbebetriebe belastet. Für Handwerksbetriebe ist die Gewerbezone in Sut Dischmas geschaffen worden. Die Zone in Naus ist ausschliesslich kleineren gastgewerblichen, touristischen und nicht störenden Dienstleistungsbetrieben vorbehalten (Restaurant, Café, Fremdenzimmer, Coiffeur u. a.). Die neue Zone ergibt fünf bis sechs Bauplätze mit einer nutzbaren Gesamtfläche von ca. 3'000m<sup>2</sup>.

### **3 Wohnbauzonenreserven**

Die Gemeinde verfügt nach wie vor über eine relativ grosse Wohnbauzonenreserve. Überbaut sind heute 6.93 ha. Gegenüber stehen unüberbaute Reserven von 2.84 ha. Die Gemeinde hofft, dass die Voraussetzungen für die vorgesehene Umzonung genügen, damit eine gesunde Gemeindeentwicklung unterstützt und gefördert wird. Das Land in der heutigen Kurzone ist auf Kosten der Gemeinde voll erschlossen worden und liegt seit über 20 Jahren brach. Der Wunsch zur Ansiedlung eines Gastgewerbebetriebes muss heute, 12 Jahre nach Schaffung dieser Zone, ebenfalls fallengelassen werden. Für die Gemeinde ist es vordringlich, dass das baureife Land nun schnellstmöglich einer zweckmässigen Nutzung zugänglich gemacht wird.

### **4 Stellungnahme Amt für Raumplanung**

Aufgrund der positiven Stellungnahme des Amtes für Raumplanung vom 26. September 2001 wurde das Festsetzungsverfahren eingeleitet.



Ilanz, 9. Januar 2002

**Ingenieurbüro Cavigelli und Partner AG**

H. Cavigelli

i. V. M. Grob