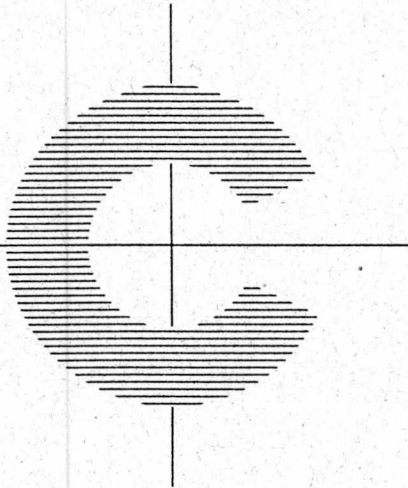




Kanton Graubünden
Gemeinde Sumvitg

Revision der Ortsplanung
Teilgebiet Tenigerbad

Planungs- und Mitwirkungsbericht

521-8 Gr Ru/10.02.98

Ab 25.11.96 neue Nr.
Telefon 081 920 09 20
Fax 081 920 09 49

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081 925 42 22
Fax 081 925 22 85

Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



Inhaltsverzeichnis

1	Vorgaben und Randbedingungen	2
2	Ziel der Ortsplanungsrevision	2
3	Vorgesehene Planungsmassnahmen	2
3.1	Zonenplan	2
3.2	Baugesetz	4
3.3	Genereller Gestaltungsplan	4
3.4	Waldabstandslinien	4
4	Genereller Erschliessungsplan	4

1 Vorgaben und Randbedingungen

Gemäss Zonenplan von 1975 waren die bestehenden Hotelanlagen sowie das gegenüberliegende Wiesland einer Wohnzone zugeteilt. Die Eigentümer der Hotelanlagen sind nun bestrebt, den Betrieb wieder aufzunehmen, wobei den Nutzungsmöglichkeiten der Mineralquellen grösseres Gewicht beigemessen wird. Für die Gemeinde Sumvitg ist die Revitalisierung des Tenigerbades von grossem Interesse.

2 Ziel der Ortsplanungsrevision

Im Bereich des Tenigerbades sollen die planerischen Vorgaben geschaffen werden, damit ein Betrieb des Hotels mit Nebenanlagen möglich und sinnvoll ist. Angemessene Erweiterungsbauten im Zusammenhang mit dem Hotel- und Kurbetrieb sollen nach Bedarf erstellt werden können. Der Bereich von Bogn Sut mit Kapelle und Mineralquelle soll aufgewertet und in das gesamte Nutzungskonzept integriert werden. Das Mineralwasser soll neu auch abgefüllt und vermarktet werden. Demgegenüber ist eine Siedlungserweiterung mit reinen Wohnbauten nicht erwünscht.

3 Vorgesehene Planungsmassnahmen

3.1 Zonenplan

a) Grundnutzungen

Im Bereich der bestehenden Bauten und Anlagen im Gebiet Silvaplauna und Bogn Sut wird neu eine Hotelzone vorgesehen. Die landwirtschaftlich genutzten Maiensässgebiete in Silvaplauna sollen der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Lediglich die Parzelle Nr. 4297 wird als Erweiterungsmöglichkeit in der Hotelzone, 2. Erschliessungsetappe, mit Quartierplanpflicht vorgesehen.

Da die Bauzonengrenze zum Teil durch den Waldrand definiert wird, wurde das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Waldgrenzen mit statischer Wirkung sind entsprechend bezeichnet.

Unproduktive Flächen, Verkehrsanlagen und insbesondere Flächen für Parkieranlagen werden dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt.

Zur Hotelzone Bogn Pign im speziellen

Im Rahmen der Vorabklärungen mit dem Amt für Raumplanung war der Gemeinde empfohlen worden, auf die Ausscheidung einer Bauzone für das Bogn Pign (Bogn Sut) zu verzichten. Das Bogn Pign ist zwar durch ein Waldgebiet von den übrigen Hotelanlagen getrennt, gehört jedochutzungsgemäss seit jeher zu diesem Siedlungsteil. Die vorhandenen Bauten und Anlagen sind im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb erstellt und genutzt worden. Das Teilgebiet Bogn Pign ist auch heute integrierter Bestandteil des Nutzungskonzeptes der Hotelzone Tenigerbad mit der vorgesehenen Mineralwassernutzung. Es ist deshalb notwendig und zweckmässig, dass es dieselben ortsplanerischen Vorgaben



aufweist, auch wenn es im Abstand von 200 m zur Hauptanlage liegt. Eine Nichteinzo-
nung hätte zur Konsequenz, dass in beiden Siedlungsteilen verschiedene Baubewilli-
gungsverfahren für zusammenhängende Projekte durchzuführen wären. Unterschiedliche
Beurteilungs- und Rechtsgrundlagen würden mit Sicherheit Komplikationen und Mehr-
aufwendungen mit sich bringen und allenfalls auch die vorgesehenen Projekte verun-
möglichen.

Ein weiterer für die Gemeinde sehr wichtiger Gesichtspunkt ist die statische Wirkung der
festgestellten Waldgrenzen in Bogn Pign. Dies kann nur erreicht werden, wenn eine Bau-
zone ausgeschieden wird. Für den langfristigen Bestand und die Realisierung des Projek-
tes für die gewerbliche Nutzung des Mineralwassers und eine Aufwertung des Hotel- und
Kurbetriebes ist eine klare und unveränderbare nutzungsplanerische Vorgabe jedoch von
grösster Bedeutung.

b) Überlagerte Nutzungen

Ruhezone

Im Westen schliesst das Ruhegebiet gemäss regionalem Richtplan an das Siedlungsgebiet
von Tenigerbad an. Im Zonenplan wird die entsprechende Ruhezone festgelegt.

Quellschutzzonen

Für die Mineralwasserquellen ist vom Büro für Baugeologie, Chur, die detaillierte
Schutzzonenausscheidung vorgenommen worden. Im Zonenplan ist die umfassende Ab-
grenzung der Zonen S1 bis S3 als Grundwasser- und Quellschutzzone definiert. Da die
detaillierten Schutzzonen S1 und S2 auch das Baugebiet von Bogn Pign betreffen, sind
sie mit Hinweis auf die geltenden Nutzungsbeschränkungen ebenfalls im Zonenplan dar-
gestellt.

Gefahrenzonen

Die rote Gefahrenzone bildet im Südosten die Begrenzung des Siedlungsgebietes von
Bogn Pign.

c) Mineralwassernutzung und Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Hotelzone wird grundsätzlich der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die bestehen-
den Bauten und Anlagen im nördlichen Teil der Hotelanlage sollen für die vorläufige Ab-
füllung des Mineralwassers genutzt und umgebaut werden. Dies ist notwendig, um die
verlangten Testergebnisse erbringen zu können, bevor die mittelfristig vorgesehene Ab-
füllanlage im Grossraum Rabiis realisiert werden kann. Die gewerbliche Nutzung in die-
sem beschränkten Teil der Hotelzone bedingt die Aufstufung in die Lärmempfindlich-
keitsstufe III.



3.2 Baugesetz

Für die neue Hotelzone wird Art. 25^{bis} in Ergänzung zum Baugesetz vorgesehen. Anstelle von detaillierten Zonenvorschriften betreffend Ausnützung, Abstände usw. werden Art und Mass der Nutzung mit dem Generellen Gestaltungsplan geregelt.

3.3 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan für die Hotelzone Tenigerbad ist durch die Eigentümer in Zusammenarbeit mit Gemeinde und Planungsbüro erarbeitet worden.

Für die Hotelzone der ersten Etappe werden die Baustandorte, unterschieden nach Erhaltungs-, Anpassungs- und Neugestaltungsbereichen, verbindlich vorgegeben. Die baugesetzlichen Regelungen sind im Generellen Gestaltungsplan integriert, da sie speziell für das Tenigerbad gelten.

Zusätzlich enthält der Generelle Gestaltungsplan Angaben zu den zulässigen Gebäude- und Firsthöhen, womit das Mass der Nutzung zusammen mit den eingeschränkten, überbaubaren Flächen festgelegt wird.

In der Zone der zweiten Erschliessungsetappe wird zu diesem Zweck eine Quartiergestaltungsplanung durchzuführen sein, bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann.

3.4 Waldabstandslinien

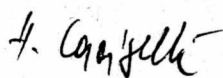
Damit die bestehenden Bauten und die Bauzonen in Tenigerbad sinnvoll und zonenkonform genutzt werden können, müssen anstelle des geltenden minimalen Waldabstandes Waldabstandslinien eingeführt werden. Wo immer möglich, wird der ordentliche Waldabstand eingehalten oder werden mögliche Konflikte mit der Festlegung von Freihaltebereichen oder Hochbauverboten ausgeschlossen. Im weiteren wird auch diesbezüglich auf die in Kap. 3.1 genannten Gründe zur Ausscheidung einer Bauzone und zur Festlegung klarer nutzungsrechtlicher Vorgaben verwiesen.

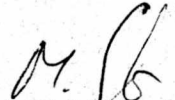
4 Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan Tenigerbad werden die Infrastrukturanlagen für die Erschliessung der Bauzonen und den weiteren Bereich des Teilzonenplanes Tenigerbad 1:2'000 erfasst.

Ilanz, 10. Februar 1998

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner


H. Cavigelli


i. V. M. Grob