

**Kanton Graubünden
Gemeinde Splügen**

Teilrevision Ortsplanung „Erla“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Bearbeitungsstand – Mai 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Regierungsbeschluss vom 5. Dezember 2005	2
1.1.1	Lärmbelastung durch Schiessstand „Erla“	2
1.1.2	Tourismuszone A (Erla)	2
1.1.3	Tourismuszone B (Campingplatz)	3
1.1.4	Gewerbezone (Erla)	3
1.2	Neue Ansiedlung Sportgeschäft „Splügen Sport“	3
2	Inhalt der Teilrevision der Ortsplanung	4
2.1	Teilrevision Baugesetz	4
2.2	Teilrevision Zonenplan Erla 1:1000	4
2.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Erla 1:1000	5

1 Anlass

1.1 Regierungsbeschluss vom 5. Dezember 2005

Die gültige Ortsplanung der Gemeinde Splügen wurde am 18. Juni 2004 von der Gemeindeversammlung beschlossen und von der Regierung am 5. Dezember 2005 (Protokoll Nr. 1425) genehmigt. Dabei wurde das Genehmigungsverfahren für die Tourismuszone A (Erla), die Tourismuszone B (Campingplatz) sowie für die Gewerbezone (Erla) aus den nachfolgend dargelegten Gründen bis zum heutigen Tag sistiert.

1.1.1 Lärmbelastung durch Schiessstand „Erla“

Der im Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanung im Jahre 2005 noch bestandene 300 m Schiessstand „Erla“ belastet die Tourismuszonen A und B wie auch die geplante Gewerbezone übermässig mit Lärm. Die Genehmigung dieser Bauzonen wurde daher bis zur beabsichtigten Aufhebung des Schiessstandes sistiert. In der Zwischenzeit wurde der 300 m Schiessstand aufgehoben. Somit kann das Genehmigungsverfahren für die drei erwähnten Bauzonen, soweit diese als Folge der Immissionen des 300 m Schiessstandes sistiert sind, wieder aufgenommen und abgeschlossen werden.

Offen bleibt hingegen noch der Bereich beim Pistolenschiessstand „Erla“, der bis auf Weiteres noch in Betrieb ist. Aufgrund der Lärmberechnung des Ingenieurbüros Spengler + Thut (Anhang A, Lärmberechnung, Spengler+Thut, 28. 04. 2009) erfüllt der vom Schiesslärm vom Pistolenschiessstand betroffene Bereich der Tourismuszone A die Bedingungen für eine Genehmigung noch nicht.

1.1.2 Tourismuszone A (Erla)

Gemäss Art. 48 Baugesetz ist die Tourismuszone A einerseits für touristische Freizeit- und Beförderungsanlagen und Gastgewerbebetriebe sowie für weitere Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Bergbahnen wie Dienstleistungsbetriebe, Massenlager, Ladenlokale usw. bestimmt. Andererseits dient die Tourismuszone A explizit auch für die Erstellung von Truppenunterkünften. Dieser zweite besondere Nutzungszweck hängt mit der im Jahre 2004 noch aktuell gewesenen Absicht der Schweizerischen Armee, am südwestlichen Rand des Parkplatzes der Bergbahnen eine grössere Truppenunterkunft zu realisieren, die im Winter auch für touristische Zwecke zur Verfügung gestanden hätte (Mehrfachnutzung). Zu diesem Zweck wurde die Tourismuszone A im Rahmen der Revision der Ortsplanung projektbezogen in Richtung Südwesten über die bisher ungenutzten Parzellen Nr. 853, 855, 856, 857 und 860 ausgedehnt, ein spezifisches Erschliessungskonzept festgelegt und das Baugesetz mit einer entsprechenden Nutzungsbestimmung ergänzt.

Einige Zeit nach dem Erlass der revidierten Ortsplanung im Juni 2004 hat die Schweizerische Armee durchblicken lassen, dass ihre Bauabsichten in Splügen in Frage gestellt werden könn-

ten. Der Gemeindevorstand hat daraufhin am 6. Juni 2005 eine Planungszone über die Tourismuszone A erlassen. Damit wollte die Gemeinde verhindern, dass ein Teil der allenfalls nicht mehr notwendigen Tourismuszone A genehmigt wird. In der Zwischenzeit hat die Schweizerische Armee ihr Bauvorhaben für eine Truppenunterkunft in Splügen endgültig zurückgezogen. Somit ist die Tourismuszone A sowohl hinsichtlich ihrer Ausdehnung und Erschliessung wie auch bezüglich ihrer Zweckbestimmung anzupassen. Danach kann die Planungszone aufgehoben werden und das Genehmigungsverfahren wieder aufgenommen und abgeschlossen werden.

1.1.3 Tourismuszone B (Campingplatz)

Nachdem der 300 m Schiessstand verlegt worden ist, kann das Genehmigungsverfahren für die Tourismuszone B wieder aufgenommen und abgeschlossen werden.

1.1.4 Gewerbezone (Erla)

Nachdem der 300 m Schiessstand verlegt worden ist, sind aus Sicht des Schiesslärms die Voraussetzungen für die Wiederaufnahme des sistierten Genehmigungsverfahrens für die Gewerbezone gegeben. Ausstehend ist allerdings noch die Rodungsbewilligung für die Entfernung einer Waldfläche. Sobald die Rodungsbewilligung vorliegt, kann das Genehmigungsverfahren für die Gewerbezone ebenfalls wieder aufgenommen und abgeschlossen werden.

1.2 Neue Ansiedlung Sportgeschäft „Splügen Sport“

Das Sportgeschäft „Splügen Sport“ hat seinen Hauptbetriebsstandort im Dorf Splügen. Zudem verfügt es über einen zweiten Betriebsstandort für Schneegerätevermietung und –service im Talrestaurantgebäude der Bergbahnen Splügen wo es eingemietet ist.

Die Firma „Splügen Sport“ beabsichtigt, den ganzen Betrieb im Bereich der Talstation der Bergbahnen Splügen zu verlegen. Dieser Schritt ist aus betrieblicher Sicht nachvollziehbar, halten sich doch die für Splügen massgebenden Tagestouristen mehrheitlich im Bereich der Bergbahnen und nicht im Dorf auf. Die Realisierung dieses Vorhabens erfordert die Erstellung eines Neubaus. In Verbindung mit dem geplanten Neubau soll auch das seit Jahren besprochene Anliegen einer besseren und attraktiveren Fussgänger Verbindung zwischen dem Parkplatz und der Talstation realisiert werden.

Gestützt auf eine umfassende Projektstudie wurden verschiedene Standorte im Bereich der Talstation geprüft (Anhang B, Projektstudie „Splügen Sport“, Architekt M. Nussbaum, Mai 2009). Als Bestvariante wurde schliesslich ein Standort im Bereich der Geländekante zwischen dem Parkplatz und der Talstation der Bergbahnen ausgewählt.

Der geplante Neubau kommt innerhalb der in der Tourismuszone A liegenden, jedoch mit einer Freihaltezone überlagerten Geländekante zu stehen. Innerhalb der Freihaltezone sind nur ein-

geschossige Kleinbauten, Treppenanlagen, Einfahrten für unterirdische Einstellhallen und Abfallsammelstellen zulässig (Art. 58 Baugesetz). Die Realisierung des Neubauvorhabens verlangt daher die teilweise Aufhebung der Freihaltezone.

Der punktuelle bauliche Eingriff dient nebst kommerziellen Zwecken auch der Herstellung einer wichtigen räumlichen und funktionalen Verbindung zwischen den zwei zusammen gehörenden Arealen der Talstation und des Parkplatzes der Bergbahnen. Als solcher ist der Neubau im Gesamtkontext klar als verbindendes Element verständlich und wird kaum als Beeinträchtigung der markanten Geländekante wahrgenommen. Die vorliegende Projektstudie nimmt denn auch Bezug auf die Problematik der landschaftlichen Einordnung indem das Gebäude als klar abgestuftes und gegliedertes, dem Hang folgendes Gebäude in Leichtbauweise ohne Unterkellerung (Hangstatik) vorgeschlagen wird.

Mit diesem Projekt wird das vorhandene Wertschöpfungspotenzial im Ort besser genutzt, die Ankunftssituation und die Verbindung zur Talstation für die Gäste werdem attraktiver gestaltet und schliesslich können die Gäste besser bedient und betreut werden.

2 Inhalt der Teilrevision der Ortsplanung

2.1 Teilrevision Baugesetz

Nachdem das Projekt für eine Truppenunterkunft endgültig eingestellt worden ist, kann der Nutzungszweck der Tourismuszone entsprechend angepasst werden und die Möglichkeit der Erstellung von Truppenunterkünften gestrichen werden.

2.2 Teilrevision Zonenplan Erla 1:1000

Gestützt auf die Ausführungen unter Kap. 1 wird der Zonenplan 1:1000 wie folgt geändert:

- ☐ **Streichung Tourismuszone A:** Die im Jahre 2004 beschlossene aber noch nicht genehmigte Erweiterung der Tourismuszone A gegen Südwesten (Parz. Nr. 853, 855, 856, 857 und 860) im Umfang von ca. 5'348 m² wird gestrichen und wieder der Landwirtschaftszone mit überlagerter Wintersportzone zugeteilt.
- ☐ **Streichung Freihaltezone:** Zum Zweck der Erstellung eines mit dem Bergahnbetrieb verbundenen Dienstleistungsbetriebs mit integrierter Fussgänger Verbindung zwischen dem Parkplatz und der Talstation der Bergbahnen wird eine Fläche von ca. 840 m² aus der Freihaltezone entlassen.
- ☐ **Anpassung Wintersportzone:** Der Bereich der gestrichenen Tourismuszone A wird mit einer Wintersportzone überlagert.

2.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Erla 1:1000

Gestützt auf die Ausführungen unter Kap. 1 wird der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 wie folgt geändert:

- ❑ **Streichung geplante Erschliessungsstrasse:** Die im Jahre 2004 geplante Erschliessungsstrasse über die Ebene „Erla“ hätte die vorgesehene Truppenunterkunft rückwärtig erschliessen sollen. Nachdem das Projekt für eine Truppenunterkunft endgültig eingestellt worden ist, kann die nun obsolet gewordene Strasse ersatzlos gestrichen werden.
- ❑ **Streichung geplanter Land- und Forstwirtschaftsweg :** Die geplante alternative Linienführung für den Land- und Forstwirtschaftsweg hätte die vorgesehene Truppenunterkunft umfahren sollen. Nachdem das Projekt für eine Truppenunterkunft endgültig eingestellt worden ist, kann die geplante alternative Linienführung gestrichen werden und der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg im Plan festgelegt werden.

Chur, 15. Mai 2009, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM