



Sitzung vom

9. Februar 2021

Mitgeteilt den

10. Februar 2021

Protokoll Nr.

133/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Churwalden** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30. Juni 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 41)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Churwalden, Camping
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Churwalden, Camping

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Churwalden die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 13. Juli 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Gestaltungskonzept (Richtprojekt) vom 25. Februar 2015

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 25. Juli 2017 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. Juni 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 17. Juli 2020. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. August 2020 ersuchte der Gemeindevorstand Churwalden um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Churwalden bildet die Erweiterung des Campingplatzes Pradafenz in Churwalden.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Churwalden beschlossen am 27. September 2012 und 2. Oktober 2012 die Totalrevision der Ortsplanung. Mit der Beschlussfassung zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden wurde damals auch der Erweiterung der Campingzone zugestimmt.

Mit Beschluss vom 2. Juli 2013 (Prot. Nr. 608) hat die Regierung das Genehmigungsverfahren für die Erweiterung der Campingzone sistiert, bis ein angepasster Genereller Gestaltungsplan und ein angepasster Genereller Erschliessungsplan vorliegen und der Bedarf für die Erweiterung der Campingzone aufgezeigt werden kann.

In der Zwischenzeit wurde ein Konzept für die Erweiterung und die Neuorganisation des Campingplatzes ausgearbeitet. Die Stellplätze werden neu angeordnet, und es sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Umstrukturierung der Wohnmobilplätze und der Jahresplätze für Wohnwagen;
- Verschiebung der Jahresplätze von unten in den oberen, westlichen Erweiterungsbereich;
- Schaffung neuer Wohnmobilplätze im bestehenden unteren, östlichen Bereich;
- Ersatz der durch die neue Gondelbahn Churwalden–Heidbüel verlorenen Parkplätze im oberen, westlichen Bereich;
- Schaffung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Campingplatzes.

Zudem soll das Angebot mit Bungalows erweitert werden. Es ist vorgesehen, südlich angrenzend an das Campingareal die Erstellung von Bungalows im Sinne von Ein-Raum-Mietunterkünften ohne Kocheinrichtung und ohne sanitäre Anlagen zu ermöglichen. Diese Unterkünfte sind ein Bestandteil des Campingangebots und werden von den Campingplatzbetreibenden bewirtschaftet.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung und Neuorganisation des Campingplatzes Pradafenz geschaffen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Plessur übereinstimmt.

Die geplante Erweiterung und Neuorganisation des Campingplatzes Pradafenz befindet sich innerhalb des bestehenden Intensiverholungsgebiets, welches im kantonalen wie auch im regionalen Richtplan mit dem Koordinationsstand Ausgangslage festgesetzt ist. Im Übrigen stimmt die Vorlage mit Kap. 4.4 spezielle Freizeitanlagen und -nutzungen und mit Kap. 5.2.5 hinsichtlich Gebiete für touristische Beherbergung des kantonalen Richtplans überein.

Es kann somit festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Art. 41 des rechtskräftigen Baugesetzes (BauG) über die Campingzone soll mit einem Absatz 2 ergänzt werden. Dieser sieht vor, dass gestützt auf den Generellen Gestaltungsplan in untergeordnetem Umfang auch weitere Unterkunftsformen, insbesondere Bungalows, bewilligt werden können. Ferner wird darin geregelt, dass die maximal zulässigen Dimensionen solcher Unterkünfte in der Campingordnung fest-

gelegt werden. Praxisgemäss bildet die Campingordnung Bestandteil der Nutzungsplanung, was vorliegend nicht der Fall ist. Im PMB wird indes der Bezug zum vorliegenden Richtprojekt hergestellt, welches Bestandteil der vorliegenden Planung ist. Demnach weisen die Unterkünfte eine Fläche von ca. 10 m² auf. Im nachfolgenden BAB-Verfahren wird also eine Campingordnung mit den zulässigen Dimensionen vorliegen müssen, und die Fläche der einzelnen Unterkünfte wird ca. 10 m² zu betragen haben. Zudem ist das vorliegende Richtprojekt in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Im Übrigen gibt die am 30. Juni 2020 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Churwalden, Camping

Walderhaltung

Die im vorliegenden Zonenplan enthaltene statische Waldgrenze entspricht der im 2015 durchgeführten Waldfeststellung. Die Erweiterung der Campingzone erfolgt ausserhalb des Waldes bis an die statische Waldgrenze und betrifft somit auch den Waldabstandsbereich. Bei dem an die Campingzone angrenzenden Wald handelt es sich um Hochwald. Gemäss Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes (BR 920.100) gilt ein Mindestabstand von 10 m für Hochbauten. Der einzuhaltende Abstand von Parkplätzen gegenüber dem Wald ist im Rahmen des BAB-Verfahrens vor Ort mit den zuständigen Forstorganen festzulegen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Churwalden, Camping vom 30. Juni 2020 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.**Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Churwalden, Camping**

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Churwalden, Camping vom 30. Juni 2020 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Das Genehmigungsverfahren für die Erweiterung der Campingzone in Churwalden, welches von der Regierung am 2. Juli 2013 (Prot. Nr. 608) sistiert worden ist, konnte somit wiederaufgenommen und abgeschlossen werden.

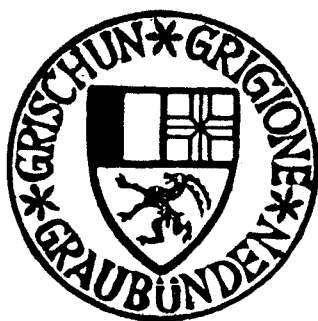
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 30. Juni 2020 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 41) wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - Im Rahmen des nachfolgenden BAB-Verfahrens ist eine auf dem Richtprojekt basierende Campingordnung vorzulegen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Churwalden, Camping** vom 30. Juni 2020 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - Der einzuhaltende Abstand von Parkplätzen gegenüber dem Wald ist im Rahmen des BAB-Verfahrens vor Ort mit den zuständigen Forstorganen festzulegen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Churwalden, Camping** vom 30. Juni 2020 wird genehmigt.

4. Der Gemeindevorstand Churwalden wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. Juni 2020 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund des vorliegenden Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Zonenplan vom 27. September und 2. Oktober 2012 anzubringen.
8. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
9. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Churwalden, 7075 Churwalden
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt

- Amt für Energie und Verkehr
- Tiefbauamt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung
Der Präsident:

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin