



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Camping**

Impressum

Kontaktperson

Margrith Raschein, Departement Raumordnung

Bearbeitung

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

Dominik Rüegg, Projektleitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Claire Lavanchy, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 75
c.lavanchy@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar 2017 – Sept. 2019

Bearbeitungsstand

13. Juli 2020

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel der Revision	4
2	Ablauf/Verfahren	5
2.1	Organisation	5
2.2	Verfahrensablauf	5
2.3	Vorprüfung Amt für Raumentwicklung	5
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Gemeindeversammlung	6
2.6	Beschwerdeaufgabe	6
3	Konzept	7
3.1	Bedarf und Nachfrage	7
3.2	Angebotserweiterung „Bungalows“	7
3.3	Entflechtung und Neuorganisation Stellplätze	8
3.4	Weitere Anpassungen der Planungsmittel	9
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	10
4.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000	10
4.2	Genereller Erschliessungsplan 1:1'000	10
4.3	Baugesetz	10

Anhang

Anhang 1 – Gestaltungskonzept „Camping Pradafenz“ (Richtprojekt)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Churwalden beschlossen am 27. September und 2. Oktober 2012 die Totalrevision der Ortsplanung. Mit der Beschlussfassung zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2 000 Churwalden wurde auch der Erweiterung der Campingzone zugestimmt.

Mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 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.

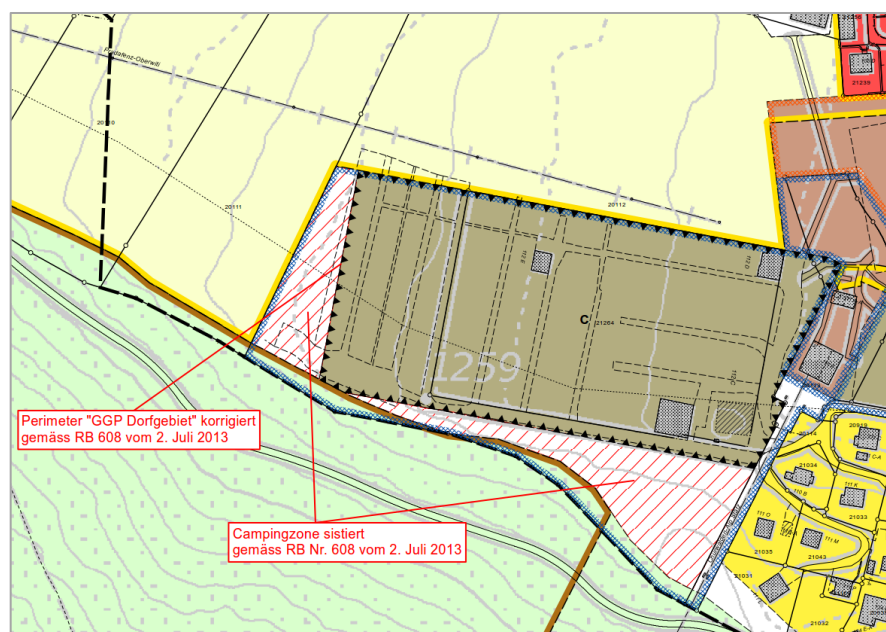


Abbildung 1: Sistierte Erweiterung der Campingzone im aktuell rechtskräftigen Zonenplan.

Zwischenzeitlich liegt ein Konzept für die Neuorganisation und die Erweiterung des Campingplatzes vor und bildet Grundlage für die vorliegende Teilrevision.

1.2 Ziel der Revision

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung geht den Forderungen aus dem Regierungsbeschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 nach und schafft so die nutzungsplanerischen Voraussetzungen um die Campingzone zu erweitern.

2 Ablauf/Verfahren

2.1 Organisation

Die Gemeinde Churwalden beauftragte die Stauffer & Studach AG, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde D. Rüegg und als Sachbearbeiterin C. Lavanchy eingesetzt.

2.2 Verfahrensablauf

Bearbeitung der Planungsmittel	bis Mitte März 2017
Kantonale Vorprüfung	März – Juli 2017
Sistierung Teilrevision	August 2017 – Sommer 2019
Bereinigung nach Vorprüfung	September 2019
Mitwirkungsaufgabe	8. November – 9. Dezember 2019
Gemeindeversammlung	30. Juni 2020
Beschwerdeaufgabe	Juli/August 2020
Genehmigung Regierung	Ende 2020

2.3 Vorprüfung Amt für Raumentwicklung

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 25. Juli 2017 äussert sich das ARE positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Hinsichtlich der vorgesehenen Waldabstandslinie sowie der Bezeichnung einzelner Bereiche im Generellen Gestaltungsplan seien Anpassungen zu überprüfen.

Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis wurden folgende Anpassungen in den Planungsmitteln vorgenommen:

- Auf die ursprünglich vorgesehene Waldabstandslinie im Bereich des vorgesehenen Parkplatzes wird verzichtet. Der einzuhaltende Abstand von Parkplätzen (befestigte Flächen) gegenüber dem Wald sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vor Ort mit den zuständigen Forstorganen festzulegen. Hochbauten haben grundsätzlich den ordentlichen Waldabstand von 10 m einzuhalten.
- Die Bezeichnungen der einzelnen Bereiche im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz werden angepasst.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 8. November bis 9. Dezember 2019. Während der Auflage (mit Einspracheaufgabe Waldfeststellung) sind keine Stellungnahmen eingegangen. Aufgrund der Mitwirkung ergaben sich keine Anpassungen an den Planungsmitteln.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 30. Juni 2020 beschlossen.

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt im Juli/August 2020.

3 Konzept

3.1 Bedarf und Nachfrage

Beim Camping Pradafenz handelt es sich um einen Ganzjahresplatz mit gut ausgebauter Infrastruktur. Heute verfügt der Camping gemäss den Angaben der Betreiber über 185 Stellplätze, davon 145 Stellplätze für Saisoniers und 40 Stellplätze für Touristen. Bei Vollbesetzung (Weihnachten/Neujahr) wohnen rund 600 Personen auf dem Campingplatz Pradafenz.

Sowohl in der Wintersaison als auch in der Sommersaison müssen aus Platzgründen zunehmend Absagen erteilt werden. Der Bedarf nach Vergrösserung der Anlage für Wohnmobilplätze ist infolge der gestiegenen Nachfrage gemäss dem Campingbetreiber klar gegeben. Auch die Nachfrage nach einfachen Unterkünften als Ersatz für Zelte oder Wohnwagen nimmt immer mehr zu.

Das neue Einstiegsportal Churwalden, welches sich unmittelbar neben dem Campingplatz Pradafenz befindet, ermöglicht den Skitouristen einen bequemen Zugang in das Skigebiet Arosa - Lenzerheide. Durch diese neue Verbindung gewinnt der Campingplatz an Attraktivität und es kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage weiterhin steigen wird.

3.2 Angebotserweiterung „Bungalows“

Es entspricht einem zunehmenden Bedürfnis der Campingbesucher, nebst der „traditionellen“ Übernachtung im Zelt oder Wohnwagen, auf dem Campingareal auch in anderen Unterkunftsformen wie Holzizlus, Bungalows o.ä. zu übernachten. Eine solche Angebotserweiterung ist auch auf dem Camping Pradafenz vorgesehen. Es liegt eine Studie für die Realisierung von „Bungalows“ im Sinne von Ein-Raum-Mietunterkünften am südlich an das Campingareal angrenzenden Hangbereich vor (Architekturbüro ritterschumacher, Chur).



Abbildung 2: Vorhaben für Mietunterkünfte gemäss Richtprojekt des Architekturbüros Ritter Schumacher AG (25.2.2015)

Die Unterkünfte verfügen über keine Kocheinrichtung und keine eigenen sanitären Anlagen. Die „Bungalows“ bilden Bestandteil des Campingangebots und werden durch den Camping bewirtschaftet.

Konformität mit der Zweitwohnungsgesetzgebung

Am 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und die zugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft getreten. Gemäss der Definition der Wohnung nach Art. 2 Abs. 1 ZWG fallen unter diesem Begriff Räume welche für eine Wohnnutzung geeignet sind, eine bauliche Einheit bilden, einen Zugang haben, über eine Kocheinrichtung verfügen und keine Fahrnis darstellen.

Die vorgesehenen „Bungalows“ stellen keine Fahrnis dar, da diese fest über einen Betonsockel im Boden verankert werden. Da diese aber über keine Kocheinrichtung (und keine sanitären Anlagen) verfügen, stellen sie keine „Wohnung“ im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes dar. Im Weiteren ist festzustellen, dass die Unterkunftseinrichtungen Bestandteil des Campingangebots bilden (vgl. nachstehend).

Es kann daher festgestellt werden, dass die Unterkünfte mit dem Zweitwohnungsgesetz vereinbar sind.

Zonenkonformität Campingzone

Nach derzeitiger kantonaler Praxis sind Mobilheime bzw. „Mobile Homes“, welche an Ort und Stelle im Sinne eines vorfabrizierten Hauses zusammengesetzt werden, innerhalb der Campingzone grundsätzlich zulässig. Die maximalen Dimensionen sind an jene eines durchschnittlichen Wohnwagens bzw. Campers anzugleichen.

Die vorgesehenen Unterkünfte in Pradafenz weisen eine Fläche von lediglich ca. 10 m² auf. Die Höhe der Unterkünfte ist so gewählt, dass ein angemessener Wohn- und Aufenthaltskomfort gewährleistet sind. Die Hanglage erfordert talseitig eine Stützkonstruktion als Fundament für die einzelnen Bungalows. Daraus resultiert talseitig ein entsprechender grösserer Höhenunterschied, wobei das Fundament aus Sicht der Gemeinde in der Bemessung der Gebäudehöhe ausser Betracht fällt.

Aus Sicht der Gemeinde ist aufgrund des relativ geringen Volumens der einzelnen Bungalows sowie des insgesamt untergeordneten beanspruchten Anteils der Campingzone, die Zonenkonformität gegeben.

3.3 Entflechtung und Neuorganisation Stellplätze

Mit einer Neuorganisation der Anordnung der Stellplätze sowie einer damit verbundenen Erweiterung des bestehenden Campingplatzes soll der Flächenbedarf auf absehbare Zeit abgedeckt werden können. Um den heutigen Bedürfnissen nachzukommen sind folgende Massnahmen geplant:

- 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 in der Campingzone unterhalb der Talstation im oberen, westlichen Bereich.
- Schaffung eines Spielplatzes innerhalb des Campingplatzes
- Erneuerung des Betriebsgebäudes (bereits umgesetzt)

Die vorgesehenen Massnahmen bedingen eine Festlegung im Generellen Gestaltungsplan sowie eine Erweiterung der Campinzone im Zonenplan. Der bisherige Generelle Gestaltungsplan „Dorfgebiet“ vom 29. Juni 2006, welcher die Anordnung des Campingplatzes regelt, wird mit vorliegender Teilrevision abgelöst und aufgehoben.

Waldfeststellung und Waldabstand

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erweiterung des Campingplatzes wurde die Waldgrenze neu festgestellt. Die entsprechende statische Waldgrenze wird in den Zonenplan übernommen. Der Abstand von Parkplätzen (befestigten Flächen) gegenüber dem Wald ist im Baubewilligungsverfahren mit den zuständigen Forstorganen festzulegen. Hochbauten haben grundsätzlich den regulären Waldabstand von 10 m einzuhalten.

3.4 Weitere Anpassungen der Planungsmittel

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden nebst der Erweiterung der Campingzone weitere Umzonungen vorgenommen, im Sinne einer Bereinigung aufgrund der neuen Parzellierung welche insbesondere aus dem Neubau der Talstation Portal resultieren.

Umzonungen im Bereich der Talstation

Die Parzelle Nr. 20113 wird im Bereich der Talstation von der bisherigen Kernzone Portal in die Zone für touristische Einrichtungen umgezont. Die Zone für touristische Einrichtungen ist für touristische Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Service-Stationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt (Art. 29 KRG). Auf der Parzelle Nr. 20112 wird eine durch die neue Parzelle der Talstation vom übrigen Areal abgetrennte Teilfläche aus der Kernzone Portal ebenfalls der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen.

Die Campingzone auf der Parzelle Nr. 20112 sowie die Wohnzone auf Parzelle Nr. 21422 werden an die neuen Grundstücksgrenzen im Bereich der Talstation angepasst.

Aufhebung bisheriger Genereller Gestaltungsplan

Durch den im Rahmen der vorliegenden Teilrevision neu erarbeiteten Generellen Gestaltungsplan wird der bisherige Generelle Gestaltungsplan „Dorfgebiet“ aufgehoben. Ebenfalls wird die Quartierplanpflicht, welche bisher über den Parzellen Nr. 21264 und Nr. 20112 galt, aufgehoben da die Gestaltung mit dem neu erarbeiteten Generellen Gestaltungsplan weitgehend definiert ist.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan wird ein Revisionsperimeter mit aufhebender Wirkung für alle rechtskräftigen Inhalte des Zonenplans bzw. des Generellen Gestaltungsplan definiert und innerhalb diesem die nutzungsplanerischen Festsetzungen neu festgelegt. Die Campingzone wird um rund 5430 m² erweitert sowie die weiteren Umzonungen gemäss Kapitel 3.5 umgesetzt. Insgesamt wird die Bauzone nicht vergrössert.

Im Generellen Gestaltungsplan werden die Bereiche für die Dauerstandplätze, Passantenplätze und Bungalows festgelegt sowie die Bereiche für Kinderspielanlagen und für die Erschliessung und Parkierung.

4.2 Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

Aufgrund der neu gebauten Talstation Portal Churwalden musste die Zufahrt zum Campingplatz leicht verschoben werden. Die neue Linienführung der privaten Erschliessungsstrasse sowie die Zufahrt zu den neuen Parkplätzen im oberen westlichen Bereich des Campingplatzes werden im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

4.3 Baugesetz

Der Artikel 41 BauG zur Campingzone wird durch einen Absatz ergänzt, der Bestimmungen zu weiteren Unterkunftsformen wie Bungalows definiert.

Chur, 13. Juli 2020 / dr, cn

Anhang

Anhang 1 – Gestaltungskonzept „Camping Pradafenz“ (Richtprojekt)



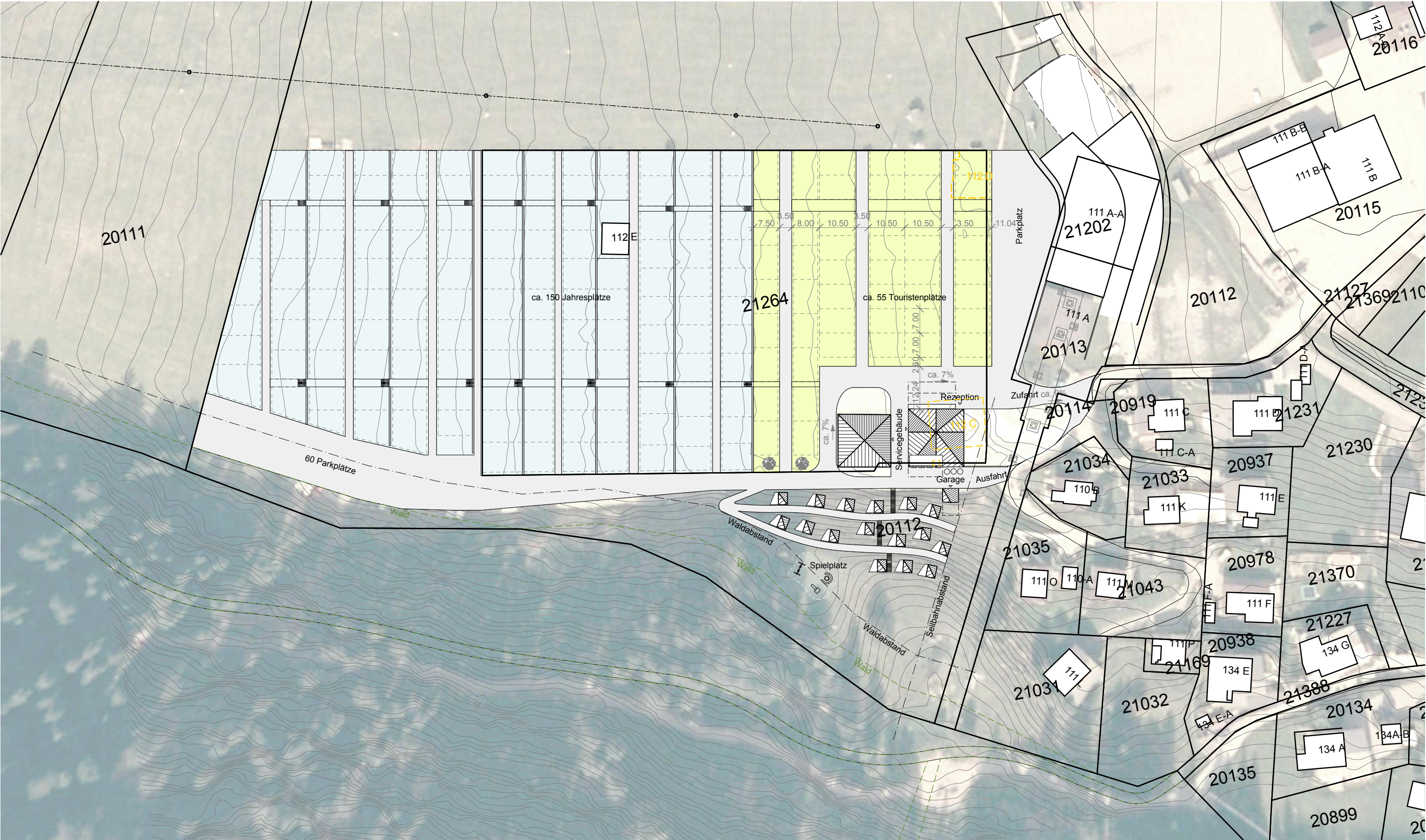
Gestaltungskonzept | Camping Pradafenz

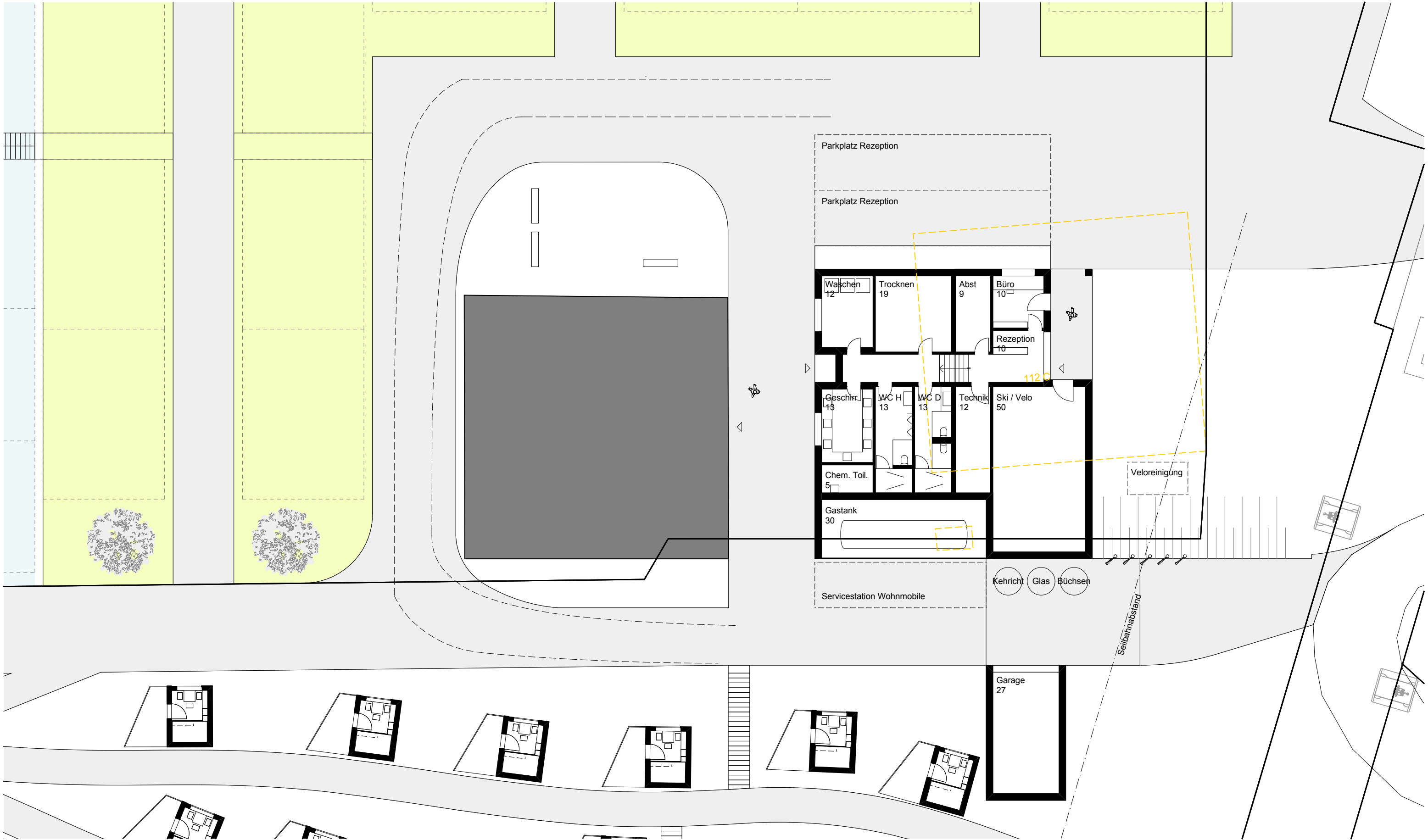
(Richtprojekt)

25.02.2015

RITTER  SCHUMACHER

Architekten ETH HTL AA SIA
Ottostrasse 4 CH 7000 Chur







Erweiterung Camping Pradafenz

Topographie: Das Überbauungsgebiet liegt an einem stark abfallenden Nordhang am südwestlichen Rand von Churwalden. Gegen die Talseite flacht das Terrain im unteren Teil ab. Der Bauplatz zeichnet sich somit durch eine stark variierende Topographie aus.

Umgebungsstruktur: Die Baustruktur der näheren Umgebung besteht mehrheitlich aus 2–3 geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form einer für die Region typischen, kleinteiligen Streusiedlung. Die meisten Bauten des Ausläufers des Siedlungsgebiets weisen eine talseitig giebelständige Fassade auf. Die an den Höhenlinien ausgerichteten Bauvolumen nehmen Richtung Westen in ihrer Grösse ab. Die am Hang an das Campinggebiet grenzenden Nachbarbauten treten talseitig nur noch zweigeschossig in Erscheinung. Der massive Sockel und der eingeschossig aufgesetzte Holzbau sind prägende ortstypische Elemente.

Eingriff: Die Erweiterung des Campinggebiets mit einem in der Ebene angegliederten Servicegebäude und den am Hang liegenden Bungalows schliessen das Siedlungsgebiet Richtung Südwesten ab. Die östlich der Seilbahn befindlichen Bauten verstärken mit nochmals kleineren Volumen den fließenden Übergang des Dorfrandes in den Freiraum. Die an den Höhenkurven ausgerichteten Neubauvolumen werden durch einen neuen Fussweg erschlossen. Die ortstypischen Elemente des massiven Sockels und des darüber errichteten eingeschossigen Holzbaus werden übernommen. Der Sockel wird, wie das obere Volumen, verkleinert und tritt nur noch als Fundierung in Erscheinung. Die zwei prägenden, talseitigen Fenster der bestehenden Häuser werden in den Bungalowbauten durch nur eines ersetzt. Das Ausklingen der Bebauung findet somit in der Siedlungsstruktur aber auch in der Ausgestaltung der Volumen statt.

Das neue Servicegebäude im flacheren Teil des Campingplatzes nimmt Bezug zum bereits bestehenden Infrastrukturgebäude. Die im Ausdruck ähnlichen Volumen bilden formell die Eingangssituation des Campingplatzes. Die Gesamtkomposition der Servicegebäude und die Bungalows schaffen für das Gebiet eine starke Identität.







