



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Touristikzone Brambrüesch**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Churwalden, CH-7075 Churwalden

Kontaktperson

Margrith Raschein, Departement Raumanordnung

Bearbeitung

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

Silvio Sauter, Projektleitung
+41 81 258 34 44
s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 44
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Januar - Sept. 2015

Bearbeitungsstand

11. September 2015

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Moorrenaturierung Riedboden	4
1.2	Anliegen und Interessen der BCD	5
1.3	Wichtigste Ziele und Revisionsgründe	5
1.4	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Gemeindeversammlung	7
2.6	Beschwerdeaufgabe	7
3	Umsetzungskonzept	7
3.1	Umlegung Zone für touristische Einrichtungen	7
3.2	Bedarfsnachweis	7
3.3	Umsetzung des Moorprojektes	8
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	8
4.1	Zone für touristische Einrichtungen	8
4.2	Wintersportzone	8

1 Ausgangslage

1.1 Moorrenaturierung Riedboden

Für die Moorfläche beim Riedboden Brambrüesch besteht ein Renaturierungsprojekt. Darin sind bauliche Massnahmen wie der Einbau von Holzelementen, die Erstellung eines Holzsteges und eines Moorweihers sowie Massnahmen zur Förderung von moortypischen Arten im Waldareal vorgesehen. Bei der Moorrenaturierung handelt es sich um eine vorgesehene Ersatzmassnahme zugunsten von Natur und Landschaft, welche sich im Zusammenhang mit einem Kraftwerkprojekt ergeben hat. Die Finanzierung der Massnahmen ist daher unter anderem durch den Kanton sichergestellt. Die Gemeinde befürwortet die vorgesehene Renaturierung und tritt als Bauherrschaft auf.

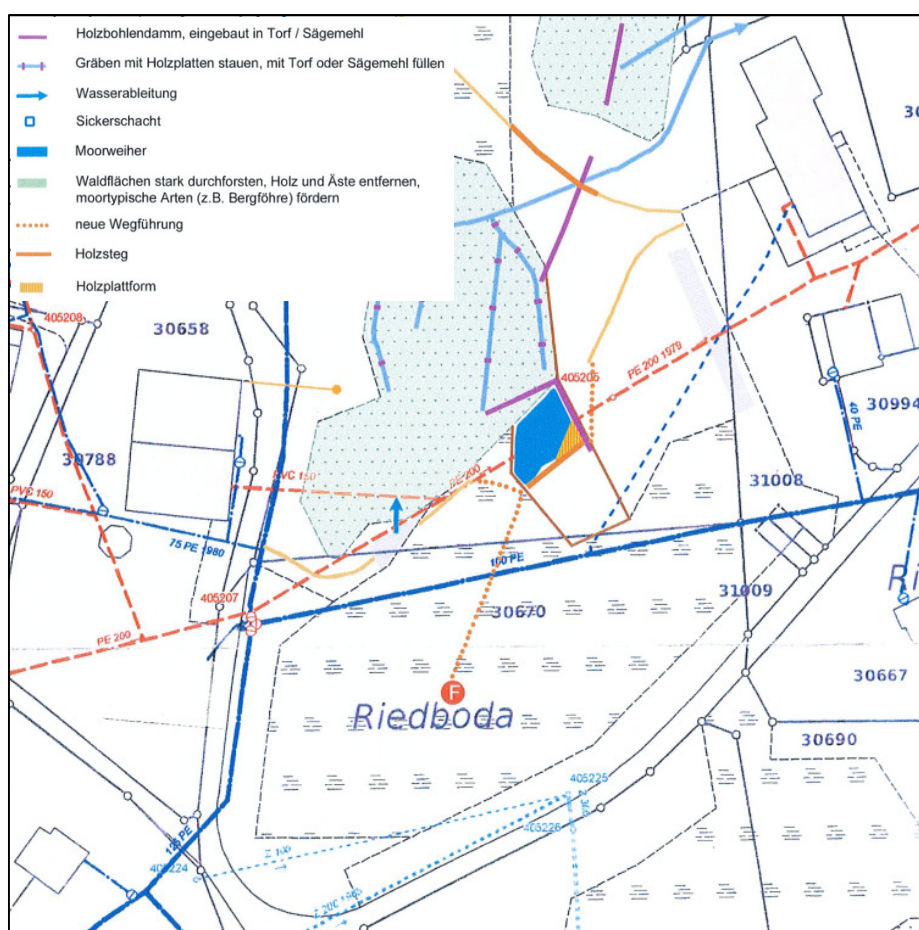


Abb. Auszug Moorrenaturierungsprojekt Riedboden Brambrüesch (Beck und Staubli, Zug)

Der grösste Teil der Moorrenaturierung betrifft die Parzelle Nr. 30649, welche sich im Eigentum der Bergbahnen Chur- Dreibündenstein AG (BCD) befindet. Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung ist auf dieser Parzelle eine Zone für touristische Einrichtungen im Umfang von ca. 2'308 m² ausgeschieden. Nach Umsetzung der Moorrenaturierung wird eine Nutzung dieser Zone im Sinne des Zonenzwecks nicht mehr möglich sein. Die betroffene Zone soll daher an geeigneter Lage neu angeordnet werden.

1.2 Anliegen und Interessen der BCD

Die BCD ist als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 30649 von der vorgesehenen Renaturierung am stärksten betroffen. Im Hinblick auf die mittel- und längerfristigen Entwicklungsabsichten des Winter- und Sommersportgebietes Brambrüesch liegt es im Interesse der BCD, die bestehenden Flächen der Zone für touristische Einrichtungen beibehalten zu können. Damit der Standort auf Parzelle Nr. 30649 für das Moorprojekt freigegeben werden kann, soll die betroffene Touristikzone im Bereich des bestehenden Betriebsgebäudes des Schleppliftes auf der Parzelle Nr. 30682 neu angeordnet werden.

1.3 Wichtigste Ziele und Revisionsgründe

Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffen der Voraussetzungen für die Umsetzung des Moorprojektes Riedboden.
- Umlegen der Touristikzone im Umfang von 2308 m² im Hinblick auf künftige Entwicklungen der Anlagen der BCD

1.4 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Churwalden wurde 2013 / 2014 von der Regierung genehmigt. Die von der Renaturierung betroffene Fläche ist gemäss rechtskräftiger Ortsplanung der Zone für touristische Einrichtungen gemäss Art. 29 KRG, der Landwirtschaftszone sowie dem Waldareal zugewiesen. Innerhalb der Zone für touristische Einrichtungen gilt gemäss Festlegung im Allgemeinen Gestaltungsplan eine Pflicht zur Bauberatung.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Churwalden beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Bearbeitung der Planungsmittel	Dez. 2014 / Jan. 2015
Kantonale Vorprüfung	Februar – April 2015
Mitwirkungsaufgabe	Mai / Juni 2015
Gemeindeversammlung	8. September 2015
Beschwerdeaufgabe	Sept. / Okt. 2015
Genehmigung Regierung	bis Ende 2015

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 20. Februar 2015 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. April 2015 äusserte sich die Amtsstelle im Wesentlichen wie folgt zur vorliegenden Teilrevision:

- Die Zuweisung der Zone für Touristische Einrichtungen auf Parzelle Nr. 30649 zur Landwirtschaftszone dränge sich aufgrund des Renaturierungsprojektes auf und gebe zu keinen Bemerkungen Anlass.
- Die Genehmigung der vorgesehenen Einzonung der Zone für touristische Einrichtungen im Gebiet „Hühnerköpf“ im Umfang von 2308 m² werde voraussichtlich zu sistieren sein, bis konkrete Projektabsichten vorhanden sind.

Die Gemeinde Churwalden und die BCD nehmen zur Kenntnis, dass eine definitive Genehmigung der Zone für touristische Einrichtungen allenfalls erst bei Vorliegen konkreter Projektabsichten erfolgen wird. Die Auszonungsfläche auf Parzelle Nr. 30649 wird dannzumal (soweit erforderlich) als Kompensationsfläche dienen.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Die eingegangene Stellungnahme wurden vom Gemeindevorstand behandelt und der jeweilige Entscheid der Antragstellerin mitgeteilt. Aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens ergaben sich keine Änderungen in den Planungsmitteln.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. September 2015 angenommen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt im September / Oktober 2015.

3 Umsetzungskonzept

3.1 Umlegung Zone für touristische Einrichtungen

Die für das Moorprojekt beanspruchte Zone für touristische Einrichtungen wird im Hinblick auf die künftige extensive Nutzung (Moorfläche) aus der Bauzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die ausgezonte Zone für touristische Einrichtungen wird flächengleich auf der Parzelle Nr. 30682, angrenzend an die bestehende Bauzone, eingezont. Durch die Kompensation ergibt sich einerseits keine Vergrösserung der Bauzone, andererseits entstehen keine Mehr- und Minderwerte für die Gemeinde und die BCD.

3.2 Bedarfsnachweis

Die BCD hat im Rahmen ihrer Unternehmensstrategie verschiedene Optionen hinsichtlich des Erhalts und dem Ausbau der Bahninfrastruktur entwickelt. Unter anderem werden in diesem Zusammenhang folgende Massnahmen geprüft:

- Ersatz des heutigen Schleppliftes Hühnerköpf (Sektion 3) durch einen Sessellift oder eine Gondelbahn
- Ersatz Sektion 2 (Känzeli – Brambrüesch), allenfalls als Gondelbahn mit Mittelausstieg auf Brambrüesch Berg. Dadurch könnte die heutige ‚Tschu-Tschu-Bahn‘ als Verbindung zwischen den Sektionen 2 und 3 aufgehoben werden.

Bei beiden Massnahmen gewinnt der Einzonungsstandort bei der heutigen Talstation des Schleppliftes Hühnerköpf wesentlich an Bedeutung. Insbesondere wird sowohl beim Ersatz des Schleppliftes sowie auch bei einer allfälligen neuen Gondelbahn ein Ausbau bzw. Neubau der Betriebsanlagen und eines Betriebsgebäudes erforderlich werden. Der Einzonungsstandort übernimmt längerfristig die Funktion als Knotenpunkt von Bergstation (Känzeli-Brambrüesch) und Talstation (Brambrüesch – Hühnerköpfe). Aus Sicht der BCD ist daher die Erweiterung der Zone für touristische Einrichtungen im Bereich des heutigen Betriebsgebäudes zweckmässig, da im Hinblick auf eine Erneuerung der Bahnanlagen voraussichtlich ein grösserer Flächenbedarf für die Infrastrukturen resultieren wird. Bei den beabsichtigten Entwicklungsmöglichkeiten handelt es sich derzeit um strategische Stossrichtungen.

Ein konkretes Projekt wird erst zu gegebenem Zeitpunkt ausgearbeitet werden. Dennoch wird der Standort der heutigen Talstation des Schleppliftes auch im Hinblick auf die künftigen Entwicklungsabsichten eine strategisch wichtige Rolle übernehmen (Standortgebundenheit).

3.3 Umsetzung des Moorprojektes

Es ist ein Anliegen der Gemeinde, dass die beabsichtigte Moorrenaturierung, welche auch unter Mitwirkung des Amtes für Natur und Umwelt ausgearbeitet wurde, ausgeführt werden kann. Mit der vorliegenden Teilrevision können auch die Anliegen der BCD als betroffene Grundeigentümerin berücksichtigt und damit die Voraussetzungen für die Ausführung des Projektes geschaffen werden.

Im Anschluss an die Teilrevision der Ortsplanung wird für die Umsetzung des Moorprojektes ein Verfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (BAB) durchgeführt werden. Ein entsprechendes Projekt liegt bereits vor. Die heutige Bauzone auf der Parzelle Nr. 30649 ist für das Moorprojekt nicht erforderlich bzw. würde auch der künftigen Nutzung widersprechen. Eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist auch aus dieser Sicht zweckmässig.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Zone für touristische Einrichtungen

Die Zone für touristische Einrichtungen (TE) auf Parzelle Nr. 30649 im Umfang von 2'308 m² wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auf Parzelle Nr. 30682 erfolgt eine flächengleiche Einzonung der bisherigen Landwirtschaftszone in die TE. Die neue Bauzone wird analog der angrenzenden Zone mit der Pflicht zur Bauberatung überlagert.

4.2 Wintersportzone

Entsprechend der neuen Abgrenzung der Zone für touristische Einrichtungen wird die Wintersportzone angepasst.

Chur, 11. September 2015

