

**KANTON
GRAUBÜNDEN**

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG



**GEMEINDE
CHURWALDEN**



Planungs- und Mitwirkungsbericht
Teilrevision 2006

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeindevorstand Churwalden
Herr Engelhard Gerber, Churwalden

Zeitspanne der Planung

August 2005 – März 2006

Verfasser des Berichtes

Hasler Müggler Quinter AG
Herr Franco Quinter, dipl. Ingenieur ETH/SIA
7430 Thusis
Schützenweg 8
Fon 081 650 05 05
Fax 081 650 05 06
fqu@hmq.ch
www.hmq.ch

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	3
1 ANLASS	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Revisionsgründe	4
1.3 Revisionsziele	4
2 ALLGEMEINES	4
2.1 Organisation des Planungsträgers	4
2.2 Ablauf der Planung	5
2.3 Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.4 Vorprüfung	5
2.5 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.6 Gemeindeversammlung	6
2.7 Beschwerdeaufgabe	6
3 GRUNDLAGEN	6
3.1 Richtplanung	6
3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung	6
4 BESTIMMUNGEN	7
4.1 Ausgangslage	7
4.2 Abwägung	8
4.3 Entscheid	8
4.4 Vorprüfung	8
5 BODENNUTZUNG	9
5.1 Ausgangslage	9
5.2 Abwägung	10
5.3 Entscheid	11
5.4 Vorprüfung	11
6 GESTALTUNG	11
6.1 Ausgangslage	11
6.2 Abwägung	11
6.3 Entscheid	11
6.4 Vorprüfung	11
7 ERSCHLIESSUNG	11
7.1 Ausgangslage	11
7.2 Abwägung	12
7.3 Entscheid	12
7.4 Vorprüfung	12
8 SCHLUSSFOLGERUNG	12

ZUSAMMENFASSUNG

Der Eigentümer und Betreiber des Campingplatzes Pradafenz, Herr Engelhard Gerber, beabsichtigt, die Campinganlagen wie folgt zu erweitern:

- Erweiterung des Restaurants Campino
- Erneuerung des Betriebsgebäudes (inkl. Erhöhung auf zwei Geschosse)
- Erweiterung der Campinganlage im Osten, Süden und Westen (zusätzliche Standplätze, Erschliessungsanlagen).

Diese Erweiterungsabsichten führen dazu, dass die Ortsplanung angepasst werden muss. Folgende Änderungen sollen im Rahmen dieser Teilrevision realisiert werden:

- **Baugesetz**
 - Änderung von Art. 51 Abs. 1 des Baugesetzes für die Gemeinde Churwalden
- **Zonenplan 1:2'000**
 - Erweiterung der Campingzone im Osten, Süden und Westen
 - Anpassung der Wintersportzone/Skiabfahrtszone im Norden der neuen Campingzone
 - Anpassung der Wintersportzone/Skischutzzzone im Westen der neuen Campingzone
- **Gestaltungsplan 1:500**
 - Erlass eines Gestaltungsplans 1:500 über das bestehende und geplante Areal des Campingplatzes
- **Genereller Erschliessungsplan 1:2'000**
 - Anpassung der bestehenden privaten Quartierstrassen
 - Ergänzung der geplanten privaten Quartierstrassen
 - Anpassung der Beschneigungsfläche im Norden der neuen Campingzone.

Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden erfolgte in der Zeit vom 18. April 2006 bis 21. Juni 2006. Mit Ausnahme einer Ergänzung in Art. 51 Abs. 1 des Baugesetzes führte die Vorprüfung zu keinen Änderungen.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 10. Juli 2006 bis 8. August 2006 statt. Während dieser Auflagefrist wurden keine Vorschläge und Einwendungen beim Gemeindevorstand eingereicht.

Die Gemeindeversammlung Churwalden hat die Teilrevision unter Vorbehalt allfälliger Vorschläge und Einwendungen aus der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe am 29. Juni 2006 beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 15. August 2006 vor der Beschwerdeauflage vom 21. August 2006 bis 20. September 2006 publiziert. Gegen diesen Beschluss sind keine Planungsbeschwerden eingereicht worden.

1 ANLASS

1.1 AUSGANGSLAGE

Der Eigentümer und Betreiber des Camingplatzes Pradafenz beabsichtigt, die Campinganlagen zu erweitern. Diese Erweiterungsabsichten führen dazu, dass die Ortsplanung angepasst werden muss.

1.2 REVISIONSGRÜNDE

Mit der Teilrevision 2006 will die Gemeinde die geplante Erweiterung des Campingplatzes Pradafenz in den Planungsmitteln wie folgt umsetzen:

- **Zonenplan 1:2'000 Dorfgebiet**
 - Erweiterung der Campingzone
 - Anpassung der Zone für den Wintersport/Skischutzzzone
 - Anpassung der Zone für den Wintersport/Skiabfahrtszone
- **Gestaltungsplan 1:500**
 - Erstellung eines Gestaltungsplans für das ganze Gebiet der bestehenden und geplanten Campingzone Pradafenz
- **Genereller Erschliessungsplan 1:2'000**
 - Bereinigung und Ergänzung der privaten Quartierstrassen in der Campingzone
 - Anpassung der Beschneiungsfläche im Bereich der Campingzone
- **Baugesetz**
 - Änderung von Art. 51 Abs. 1.

1.3 REVISIONSZIELE

Die Teilrevision 2006 soll die Grundlage für die folgende geplante Erweiterung des Campingplatzes bilden:

- Erweiterung des Restaurants Campino
- Erneuerung des Betriebsgebäudes (inkl. Erhöhung auf zwei Geschosse)
- Erweiterung der Campinganlage im Osten, Süden und Westen (zusätzliche Standplätze, Erschliessungsanlagen).

2 ALLGEMEINES

2.1 ORGANISATION DES PLANUNGSTRÄGERS

Für die vorliegende Teilrevision 2006 wird keine Planungskommission eingesetzt. Der Gemeindevorstand zeichnet sich dafür verantwortlich.

2.2 ABLAUF DER PLANUNG

Im August 2005 hat der Gemeindevorstand die Arbeiten zur Teilrevision 2006 in Auftrag gegeben.

Der beauftragte Planer hat im Auftrag der Gemeinde Churwalden das Amt für Raumentwicklung Graubünden im August 2005 über die Einleitung des Verfahrens orientiert.

Anlässlich von verschiedenen Besprechungen zusammen mit Herrn Alex Gubelmann, Gemeindepräsident Churwalden, Herrn Herbert Schwitter, Baufachchef Churwalden und Herrn Engelhard Gerber, Eigentümer und Betreiber des Campingplatzes Pradafenz, hat der Planer die verschiedenen Revisionspunkte im Detail analysiert und in den nun vorliegenden teilrevidierten Planungsinstrumenten berücksichtigt.

2.3 MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 12 ff. des Baugesetzes für die Gemeinde Churwalden (BG) bzw. nach Art. 47 ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 12 ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

Nach Art. 12 BG sind der Zonenplan, der Generelle Erschliessungsplan und das Baugesetz oder deren Abänderungen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Interessierten können sich während dieser Frist schriftlich dazu äussern. Bevor die Pläne der Gemeindeversammlung vorgelegt werden, nimmt der Gemeindevorstand zu den Eingaben Stellung.

Die zur Grundordnung gehörenden Planungsmittel sind der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und treten mit dieser in Kraft.

Somit gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Planauflage in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben
- Orientierung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
- Beschlussfassung der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

2.4 VORPRÜFUNG

Am 18. April 2006 hat die Gemeinde Churwalden die Unterlagen der Ortsplanungs-Teilrevision dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung zugestellt. Die interessierten Amtsstellen hatten Gelegenheit, zu den vorliegenden Unterlagen Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 21. Juni 2006 hat das Amt für Raumentwicklung die Resultate dieser Vorprüfung der Gemeinde Churwalden mitgeteilt. Mit Ausnahme einer Ergänzung in Art. 51 Abs. 1 des Baugesetzes führte die Vorprüfung zu keinen Änderungen.

2.5 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNGSAUFLAGE

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 10. Juli 2006 bis 8. August 2006 statt. Während dieser Auflagefrist wurden keine Vorschläge und Einwendungen beim Gemeindevorstand eingereicht.

2.6 GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Gemeindeversammlung Churwalden hat die Teilrevision unter Vorbehalt allfälliger Vorschläge und Einwendungen aus der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe am 29. Juni 2006 beschlossen.

2.7 BESCHWERDEAUFLAGE

Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde am 15. August 2006 publiziert. Die Beschwerdeaufgabe erfolgte vom 21. August 2006 bis 20. September 2006. Gegen diesen Beschluss sind keine Planungsbeschwerden eingereicht worden.

3 GRUNDLAGEN

3.1 RICHTPLANUNG

Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 1620 am 19. November 2002 den **Richtplan Graubünden RIP2000** erlassen. Am 19. September 2003 wurde der RIP2000 vom Bundesrat genehmigt. Der RIP2000 ist damit für die eidgenössischen und kantonalen Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Die Übereinstimmung der vorliegenden Nutzungsplanung mit der kantonalen und regionalen Richtplanung ist gegeben.

3.2 RECHTSKRÄFTIGE NUTZUNGSPLANUNG

Der **Zonenplan 1:2'000 Dorfgebiet** der Gemeinde Churwalden wurde am 22. Februar 1990 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 19. März 1991 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt. Dieser Zonenplan wurde im Rahmen der Teilrevisionen im Jahre 1995 und 1997 teilrevidiert.

Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000** der Gemeinde Churwalden wurde am 22. Februar 1990 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 19. März 1991 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt. Dieser Generelle Erschliessungsplan wurde im Rahmen der Teilrevisionen im Jahre 1995 und 1997 teilrevidiert.

Das **Baugesetz** für die Gemeinde Churwalden wurde am 24. Juni 1998 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 20. Oktober 1998 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt.

4 BESTIMMUNGEN

4.1 AUSGANGSLAGE

Art. 51 des Baugesetzes für die Gemeinde Churwalden definiert die Campingzone. Gemäss Absatz 1 sind ausschliesslich eingeschossige und betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, die dem Campingbetrieb dienen (wie Betriebsgebäude, Kiosk, sanitäre Anlagen wie Waschräume, Duschen und WC-Anlagen etc.).

Auf dem Campingplatz Pradafenz bestehen heute drei Hochbauten:

- das **Restaurant Campino** (im Nord-Osten der Parzelle 1264)



- das **Betriebsgebäude** (im Süd-Osten der Parzelle 1264)



- eine **WC-Anlage** (im Norden-Westen der Parzelle 1264)



Das Restaurant Campino soll gegen Westen mit einem Wintergarten erweitert und das Betriebsgebäude soll saniert und mit einem zweiten Geschoss versehen werden.

Das Betriebsgebäude ist heute eingeschossig. Insbesondere die sanitären Anlagen genügen den geforderten Ansprüchen nicht mehr. Damit diese Anlagen saniert und ausgebaut werden können, muss dieses Gebäude mit einem zweiten Geschoss erweitert werden.

4.2 ABWÄGUNG

Aufgrund der Distanz dieses Gebäudes zu den umliegenden Bauten, insbesondere zu den Wohnbauten, werden grundsätzlich keine öffentlichen und privaten Interessen berührt. Eine Erhöhung dieses Gebäudes auf zwei Geschosse kann auch aufgrund der vorliegenden Topografie und der Einpassung des Gebäudes in die Landschaft ohne weiteres zugelassen werden.

4.3 ENTSCHEID

Dem Antrag des Eigentümers und Betreibers des Campingplatzes Pradafenz um Änderung von Art. 51 Abs. 1 des Baugesetzes für die Gemeinde Churwalden kann wie folgt entsprochen werden (Änderung kursiv und fett dargestellt):

In der Campingzone ist die Anlage und der Betrieb von Campingplätzen gestattet. Es sind **maximal zweigeschossige** und betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig, die dem Campingbetrieb dienen (wie Betriebsgebäude, Kiosk, sanitäre Anlagen wie Waschräume, Duschen und WC-Anlagen etc.).

4.4 VORPRÜFUNG

Das Amt für Raumentwicklung empfiehlt, statt ‚ausschliesslich zweigeschossig‘ die Formulierung ‚maximal zweigeschossig‘ zu übernehmen. Diesen Vorschlag akzeptiert die Gemeinde und der betroffene Grundeigentümer. Art. 51 Abs. 1 des Baugesetzes wird entsprechend angepasst.

5 BODENNUTZUNG

5.1 AUSGANGSLAGE

Der Zonenplan 1:2'000 Dorfgebiet der Gemeinde Churwalden wurde am 22. Februar 1990 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 19. März 1991 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt. Dieser Zonenplan wurde im Rahmen der Teilrevisionen im Jahre 1995 und 1997 teilrevidiert.

Der Campingplatz Pradafenz existiert bereits seit mehreren Jahren. Dieser Campingplatz wird erfolgreich von Herr Engelhard Gerber geführt. Probleme gegenüber der Gemeinde und Nachbarn bestehen keine.



Sicht auf Campingplatz von Nord-Osten



Sicht auf Campingplatz von Nord-Westen

Mit der Teilrevision des Zonenplans im Jahre 1997 wurden die Campingzonen I und II aufgehoben und die flächengleiche Schaffung einer reinen Campingzone umgesetzt.

Mit der vorliegenden Teilrevision soll die bestehende Campingzone im Osten, Süden und vor allem Westen erweitert werden.

5.1.1 Erweiterung Campingzone im Osten

Die Erweiterung im Osten soll für die Erschliessung des Campingplatzes und die geplante Erweiterung des Restaurants Campino (liegt in der nord-östlichen Ecke der rechtskräftigen Campingzone, siehe auch Gestaltungsplan 1:500) realisiert werden. In diesem Bereich liegen bereits heute eine Quartierstrasse und Parkplätze. Mit der geplanten Erweiterung können diese bestehenden Anlagen ebenfalls in die Campingzone integriert werden.

Im Erweiterungsbereich sind keine neuen Campingeinheiten geplant. Demzufolge kann auch festgestellt werden, dass die massgeblichen Planungswerte eingehalten werden können.

5.1.2 Erweiterung Campingzone im Süden

Die Erweiterung im Süden wird ausschliesslich aus Erschliessungsgründen realisiert. Mit dieser Erweiterung kann die vorhandene und geplante Quartierstrasse in die Campingzone integriert werden.

5.1.3 Erweiterung Campingzone im Westen

Westlich der rechtskräftigen Campingzone soll der Campingplatz mit neuen Plätzen für Wohnwagen und Zelte beschränkt erweitert werden. Die zukünftige Nutzung ist im Gestaltungsplan 1:500 dargestellt. Es sind in diesem Erweiterungsbereich total 36 neue Campingplätze und die notwendigen Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Parkplätze) geplant.

Nord-westlich des bestehenden Campingplatzes bestand bis Ende 2005 eine 300 m - Schiessanlage. Die Gemeinde hat den Schiessbetrieb definitiv auf den 01.01.2006 eingestellt. Diese Schiessanlage wird somit ab dem Jahre 2006 nicht mehr genutzt. In der Folge ergeben sich für den Erweiterungsbereich der Campingzone keine negativen Lärmauswirkungen. Vielmehr kann festgehalten werden, dass die Lärmproblematik des Campingplatzes Pradafenz somit gelöst werden konnte. Auf das südlich gelegene Wohngebiet hat diese Erweiterung des Campingplatzes aus Gründen der Topografie und der Distanz auch keine negativen Auswirkungen zur Folge.

5.1.4 Anpassung der Zone für den Wintersport/Skiabfahrtszone

Die Erweiterung der Campingzone im Osten führt dazu, dass die Zone für den Wintersport/Skiabfahrtszone im nördlichen Erweiterungsbereich an die neue Campingzone angepasst werden muss. Diese minimale Anpassung kann ohne weiteres vorgenommen werden, da sie keine negativen Auswirkungen auf die entsprechende Nutzung zur Folge hat.

5.1.5 Anpassung der Zone für den Wintersport/Skischutzzone

Die Erweiterung der Campingzone im Westen führt dazu, dass die Zone für den Wintersport/Skischutzzone an die neue Campingzone angepasst werden muss. Diese Anpassung kann ohne weiteres vorgenommen werden, da sie keine negativen Auswirkungen auf die entsprechende Nutzung zur Folge hat.

5.2 ABWÄGUNG

Aufgrund den Ausführungen unter 5.1 führen die geplanten Änderungen der Bodennutzung zu keinen Problemen. Insbesondere die neue Situation, dass der Schiessplatz in Churwalden definitiv aufgehoben wurde, führt dazu, dass die umliegenden Wohngebiete und auch der Campingplatz Pradafenz eine wesentliche Aufwertung erfahren.

5.3 ENTSCHEID

Der Zonenplan 1:2000 soll wie folgt angepasst werden:

- Erweiterung der Campingzone im Osten, Süden und Westen
- Anpassung der Wintersportzone/Skiabfahrtszone
- Anpassung der Wintersportzone/Skischutzzzone.

5.4 VORPRÜFUNG

Zur Anpassung des Zonenplans hat das Amt für Raumentwicklung keine Änderungen bzw. Ergänzungen anzubringen.

6 GESTALTUNG

6.1 AUSGANGSLAGE

Für die bestehende Campingzone in Pradafenz besteht bis heute kein Gestaltungsplan. Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Campingplatzes wird die Gestaltung des bestehenden und des geplanten Bereichs der Campingzone neu im Gestaltungsplan 1:500 geregelt. Dieser Gestaltungsplan stellt im Detail die bestehenden und geplanten Anlagen und Gestaltungselemente dar.

6.2 ABWÄGUNG

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan, der in enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer und Betreiber des Campingplatzes Pradafenz erarbeitet wurde, kann eine optimal angelegte Campinganlage sichergestellt werden.

6.3 ENTSCHEID

Der vorliegende Gestaltungsplan 1:500 wird neuer Bestandteil der Ortsplanung.

6.4 VORPRÜFUNG

Zum Gestaltungsplan hat das Amt für Raumentwicklung keine Änderungen bzw. Ergänzungen anzubringen.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 AUSGANGSLAGE

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 der Gemeinde Churwalden wurde am 22. Februar 1990 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 19. März 1991 von der Regierung

des Kantons Graubünden genehmigt. Dieser Generelle Erschliessungsplan wurde im Rahmen der Teilrevisionen im Jahre 1995 und 1997 teilrevidiert.

Der vorliegende rechtskräftige Erschliessungsplan entspricht in weiten Teilen nicht dem effektiv Bestand der vorhandenen Quartierstrassen in der bestehenden Campingzone. Zudem werden im westlichen Erweiterungsbereich der Campingzone neue Quartierstrassen zwecks Erschliessung dieses Bereiches notwendig. Die Ausscheidung der neuen Quartierstrassen steht in direktem Zusammenhang mit der Erweiterung der Campingzone im Westen.

Im nord-östlichen Bereich der neuen Campingzone muss aufgrund der Erweiterung dieser Zone die Beschneifungsfläche analog der geänderten Wintersportzone/Skiabfahrtszone minimal angepasst bzw. redimensioniert werden.

7.2 ABWÄGUNG

Die Feststellung, dass die bestehenden Quartierstrassen nicht dem rechtskräftigen Bestand im Generellen Erschliessungsplan entsprechen und die neuen Quartierstrassen in der westlichen Erweiterung der Campingzone zwingend notwendig sind, führt dazu, dass der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 geändert werden muss. Diese neuen Erschliessungsanlagen führen zu keinen öffentlichen oder privaten Interessenkonflikten.

Die minimale Änderung der Beschneifungsfläche im nord-östlichen Bereich der neuen Campingzone verursacht für die entsprechende Wintersport-Nutzung keine Einschränkungen und Probleme.

7.3 ENTSCHEID

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 soll wie folgt angepasst werden:

- Anpassung der bestehenden privaten Quartierstrassen
- Ergänzung der geplanten privaten Quartierstrassen
- Anpassung der Beschneifungsfläche.

7.4 VORPRÜFUNG

Zur Anpassung des Generellen Erschliessungsplans hat das Amt für Raumentwicklung keine Änderungen bzw. Ergänzungen anzubringen.

8 SCHLUSSFOLGERUNG

Die vorliegende Teilrevision, die ausschliesslich im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Campingplatzes Pradafenz steht, kann aufgrund den gemachten Ausführungen umgesetzt werden.

Für die freundliche Unterstützung der Planungsarbeiten durch Herr Urs Mugwyler, Amt für Raumentwicklung Graubünden, Herr Alex Gubelmann und Herr Herbert Schwitter, Gemeinde

Churwalden sowie Herr Engelhard Gerber, Eigentümer und Betreiber des Campingplatzes Pradafenz dankt der Planer bestens.



F. Quinter