

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

02. Februar 2016

Mitgeteilt den

02. Februar 2016

Protokoll Nr.

65

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Churwalden** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 8. September 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 16 und Art. 34^{bis})
- Zonenplan 1:500 Sporthotel Krone
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Sporthotel Krone
- Genereller Erschliessungsplan 1:500 Sporthotel Krone

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 11. September 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung.
- Rodungsgesuch vom September 2015 samt Rodungsplan 1:1000 Sporthotel Krone vom 14. September 2015

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 13. April 2015 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. September 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. September 2015. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 4. November 2015 ersuchte der Gemeindevorstand Churwalden um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Auslöser der vorliegend zu genehmigenden projektbezogenen Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Churwalden bildet die geplante Erneuerung resp. Erweiterung des Hotels Krone in Churwalden. Die Projektstudie „Neubau Sporthotel Krone“ vom 5. Februar 2015 zeigt auf, wie die heutige Anlage zweckmässig umgestaltet und erneuert werden soll. Dabei soll das rechtwinklig zur Hauptbaute stehende Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Eine unterirdische Parkierungsanlage soll über den Riedwäg erschlossen werden. Die Anfahrt für die Gäste zum Hoteleingang soll wie heute von der Hauptstrasse her erfolgen.

Damit das Hotel wie geplant modernisiert und erweitert werden kann, wird das Areal von der Wohnzone 3 in eine „Hotelzone Sporthotel Krone“ umgezont. Planerisch wurde das Baugesetz mit den entsprechenden Bestimmungen ergänzt, und im Zonenplan erfolgte neben der erwähnten Umzonung eine Arrondierung der Bauzone mit dem Wald. Für Letzteres wurde ein Rodungsgesuch eingereicht.

Im Generellen Gestaltungsplan wurden u.a. die Baubereiche mit den entsprechenden Nutzungen, die Erschliessungsflächen sowie der Umgebungsbereich definiert. Schliesslich wurde im Generellen Erschliessungsplan die Erschliessung und Parkierung festgelegt.

C.

Teilrevision Baugesetz

Zu der am 8. September 2015 beschlossenen Teilrevision des Baugesetzes (Art. 16 und Art. 34^{bis}) ergeben sich keine Bemerkungen; sie kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:500 Sporthotel Krone

Für die neue Hotelzone Sporthotel Krone ist wie erwähnt eine Rodungsbewilligung notwendig, weshalb ein Rodungsgesuch für rund 384 m² permanente Rodungsfläche eingereicht wurde. Die Ersatzleistung für die Rodung erfolgt durch die Aufforstung einer gleich grossen Fläche vor Ort.

Mit Verfügung vom 14. Januar 2016, welche gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet wird, hat das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) die für die Genehmigung der Hotelzone nötige Rodungsbewilligung erteilt.

Unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG (Bauzonenkompensation) steht einer Genehmigung nichts entgegen, da eine bestehende Bauzone durch eine neue Bauzone ersetzt wird.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan 1:500 Sporthotel Krone vom 8. September 2015 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 Sporthotel Krone

Zum Generellen Gestaltungsplan 1:500 Sporthotel Krone vom 8. September 2015 ergeben sich keine Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:500 Sporthotel Krone

Für die Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse ist eine Zusatzbewilligung des Tiefbauamtes Graubünden erforderlich. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine Zufahrtsbewilligung nur erteilt wird, wenn vorwärts aus resp. in die Hauptstrasse

gefahren werden kann. Zudem müssen die Sichtfelder gemäss VSS-Norm SN 640 273a gewährleistet sein.

Zusammen mit dem Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde Churwalden die Stellungnahme des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) mitgeteilt, weshalb sie über das Einholen von allfälligen Zusatzbewilligungen bereits informiert wurde. Dabei wurde u.a. darauf hingewiesen, dass für Parkieranlagen für mehr als 150 Personenkraftwagen eine Zustimmung des ANU erforderlich ist. Im Interesse eines koordinierten und möglichst schlanken Baubewilligungsverfahrens wird der Bauherrschaft und der Gemeinde Churwalden empfohlen, das Bauprojekt möglichst frühzeitig mit dem ANU zu besprechen.

Im Übrigen ergeben sich keine weiteren Bemerkungen zum Generellen Erschliessungsplan 1:500 Sporthotel Krone vom 8. September 2015; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 16 und Art. 34^{bis}) vom 8. September 2015 wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:500 Sporthotel Krone** und der **Generelle Gestaltungsplan 1:500 Sporthotel Krone**, beide vom 8. September 2015, werden genehmigt.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:500 Sporthotel Krone** vom 8. September 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und folgender Empfehlung genehmigt:
 - Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse eine Zusatzbewilligung des Tiefbauamtes Graubünden erforderlich ist.

- Der Gemeinde wird empfohlen, das Bauprojekt möglichst frühzeitig mit dem Amt für Natur und Umwelt zu besprechen.
- 4. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 6. März 2015 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsbeschluss erteilt.
- 5. Der Gemeindevorstand Churwalden wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
- 6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
- 7. Der Gemeindevorstand Churwalden sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
- 8. Mitteilung an:

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

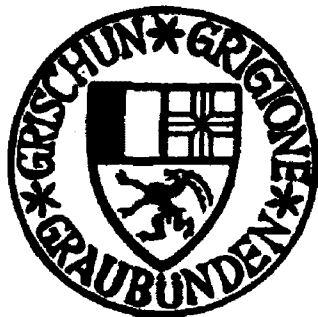
[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Christian Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

i.V. lic.iur. W. Frizzoni