

**Die Regierung
des Kantons Graubünden**

**La regenza
dal chantun Grischun**

**Il Governo
del Cantone dei Grigioni**



Sitzung vom

19. Februar 2019

Mitgeteilt den

21. Februar 2019

Protokoll Nr.

100

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Churwalden** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. September 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ober Rüti

Neben diesem Planungsmittel reichte die Gemeinde Churwalden die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 28. September 2018 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Lärmgutachten Teilrevision Ober Rüti, Parpan vom 15. November 2018

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 13. Februar 2018 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. September 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. Oktober 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 23. November 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Churwalden um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Grundlage für die Realisierung zweier Bauvorhaben in der Fraktion Parpan. Südlich angrenzend an die Kantonsstrasse sollen auf den Parzellen Nr. 10304 und 10454 ein Wohn- und Geschäftshaus resp. ein Einfamilienhaus erstellt werden. Damit diese Flächen eingezont werden können, wird weiter südlich Bauzone an einer Randlage ausgezont. Im Weiteren wird der bisherige Wintersportkorridor aufgehoben, da dieser kaum mehr genutzt respektive auch nicht mehr präpariert wurde.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Einleitung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan der Region Plessur übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan

2.1 Einleitende Ausführungen

Mit Beschluss Nr. 217 vom 20. März 2018 hat die Regierung die Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) zuhanden der Genehmigung durch den Bundesrat beschlossen und für die Behörden des Kantons Graubünden für verbindlich erklärt. Damit werden die Kapitel 2 sowie die Kapitel 5.1 bis 5.4 des bisher rechtsgültigen kantonalen Richtplans (RIP 2000) ersetzt. Der so angepasste kantonale Richtplan wird somit für die Beurteilung von Ortsplanungsvorlagen massgebend. Es ist davon auszugehen, dass die bundesrätliche Genehmigung des KRIP-S demnächst erfolgen wird.

2.2 Schaffung richtplanerischer Grundvoraussetzungen

Laut einem in Kapitel 5.2.1 des revidierten kantonalen Richtplans festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Vorliegend umfasst die Verlagerung des Siedlungsgebiets rund 0,16 ha. Die Grenze für das Erfordernis einer Richtplananpassung wird vorliegend somit nicht überschritten. Für künftige Planungen in der Gemeinde Churwalden ist zu beachten, dass das Siedlungsgebiet lediglich noch um rund 0,84 ha erweitert respektive verlagert werden darf, ohne dass eine regionale Abstimmung erfolgen muss.

2.3 Kompensationspflicht

Die am 26. September 2018 beschlossene Nutzungsplanung ist auch unter dem Aspekt der Kompensationspflicht nach Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV in Verbindung mit Art. 38a Abs. 2 RPG genehmigungsfähig (vgl. nachstehend Kapitel D).

3. Fazit

Zusammenfassend erweist sich die Vorlage somit als richtplankonform.

D.

Übereinstimmung mit der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG dürfen die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen bis zur Genehmigung der vorstehend erwähnten Richtplananpassung durch den Bund nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Im vorliegenden Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ober Rütli vom 26. September 2018 wird eine Fläche von ca. 1586 m² von der Zone für künftige bauli-

che Nutzungen in die Kernzone A (KA) respektive Wohnzone 2 (W2) eingezont. Diese Fläche fällt unter die Kompensationspflicht. Zugleich werden ca. 27 m² von der Wohnzone 2 (W2) der Kernzone A (KA) zugewiesen. Diese Fläche fällt nicht unter die Kompensationspflicht. Gleichzeitig wird eine Fläche von ca. 1588 m² von der W2 in die Landwirtschaftszone (LWZ) ausgezont. Entsprechend kann festgestellt werden, dass die Einzonung vollkommen kompensiert wird.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Mit der Einzonung im Gebiet Ober Rüti soll eine bauliche Entwicklung entlang der Kantonsstrasse ermöglicht werden. Gemäss den Unterlagen sollen ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbenutzung sowie ein Einfamilienhaus erstellt werden. Ergänzend zu den Planunterlagen wurde ein Lärmgutachten eingereicht, welches aufzeigt, dass der Planungswert um bis zu 7 dB(A) überschritten wird. Gemäss Art. 29 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind Einzonungen nur zulässig, wenn die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Aus dem Lärmgutachten geht nicht klar hervor, ob die aufgeführten Massnahmen tatsächlich geeignet sind, dass die massgeblichen Werte eingehalten werden können. Folglich drängen sich die nachfolgenden Auflagen und Hinweise auf:

- Die im Lärmgutachten unter Kapitel 4 ausgewiesenen Massnahmen sind für das Baubewilligungsverfahren allesamt umzusetzen. Speziell zu berücksichtigen ist, dass keine lärmempfindlichen Räume an der strassenzugewandten Seite platziert werden und die im Lärmgutachten illustrierten Abschirmungen umgesetzt werden.
- Das definitive Baugesuch ist dem Amt für Natur und Umwelt mit einem überarbeiteten Lärmgutachten anhand der getroffenen Massnahmen zur Beurteilung einzureichen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Planungswerte auch im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden muss.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Ober Rüti vom 26. September 2018 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

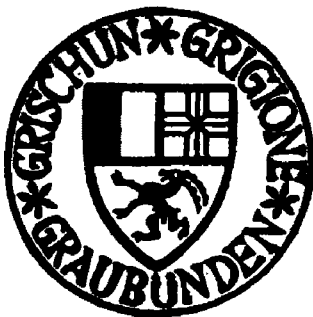
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. **Der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ober Rüti** vom 26. September 2018 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die im Lärmgutachten ausgewiesenen Massnahmen sind für das Baubewilligungsverfahren allesamt umzusetzen. Speziell zu berücksichtigen ist, dass keine lärmempfindlichen Räume an der strassenzugewandten Seite platziert werden und die im Lärmgutachten illustrierten Abschirmungen umgesetzt werden.
 - b) Das definitive Baugesuch ist dem Amt für Natur und Umwelt mit einem überarbeiteten Lärmgutachten anhand der getroffenen Massnahmen zur Beurteilung einzureichen.
 - c) Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Planungswerte auch im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden muss.
2. 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 26. September 2018 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin