



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Ober Rüti, Parpan**

Impressum

Kontaktperson

Margrith Raschein, Gemeindepräsidentin

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

Erstellung

Oktober 2017 / September 2018

Bearbeitungsstand

28.09.2018

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass zur Planung	3
1.2	Quartierplan Ober Rüti	3
1.3	Ziele und Inhalte der Teilrevision	4
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Kantonale Vorprüfung	4
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	5
3	Umsetzungskonzept Ortsplanung	6
3.1	Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung	6
3.2	Nutzungsplanerische Umsetzung	7
4	Planungsmittel	8
4.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Ober Rüti	8

Anhang:

Projektskizzen Überbauung Parzellen Nr. 10304 und 10454

Separate Beilage:

Lärmgutachten Oberrüti

1 Ausgangslage

1.1 Anlass zur Planung

Im Gebiet Ober Rüti / Obertor besteht seit der Ortsplanungsrevision Parpan 1997 eine Nutzungsetappierung. Im Rahmen der Gesamtrevision wurde die 2. Nutzungs- etappe der heutigen Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) zugewiesen. Die Parzelle Nr. 10304 befindet sich teilweise in der Wohnzone 2 und der Zone für künftige bauliche Nutzung. Die Eigentümerschaft beabsichtigt das Grundstück entlang der Kantonsstrasse mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu überbauen. Da dieser Bereich derzeit innerhalb der ZKBN (Nichtbauzone) liegt, ist eine Anpassung des Zonenplans erforderlich. Im Weiteren besteht auch im Bereich der Parzellen Nr. 10360 (Kernzone) und 10454 (ZKBN) die Absicht zur Erstellung eines Eigenheims. Dies bedingt eine Zuweisung der Parzelle Nr. 10454 zur Bauzone. Für beide Vorhaben liegen konkrete Projektvorstellungen vor (vgl. Anhang).

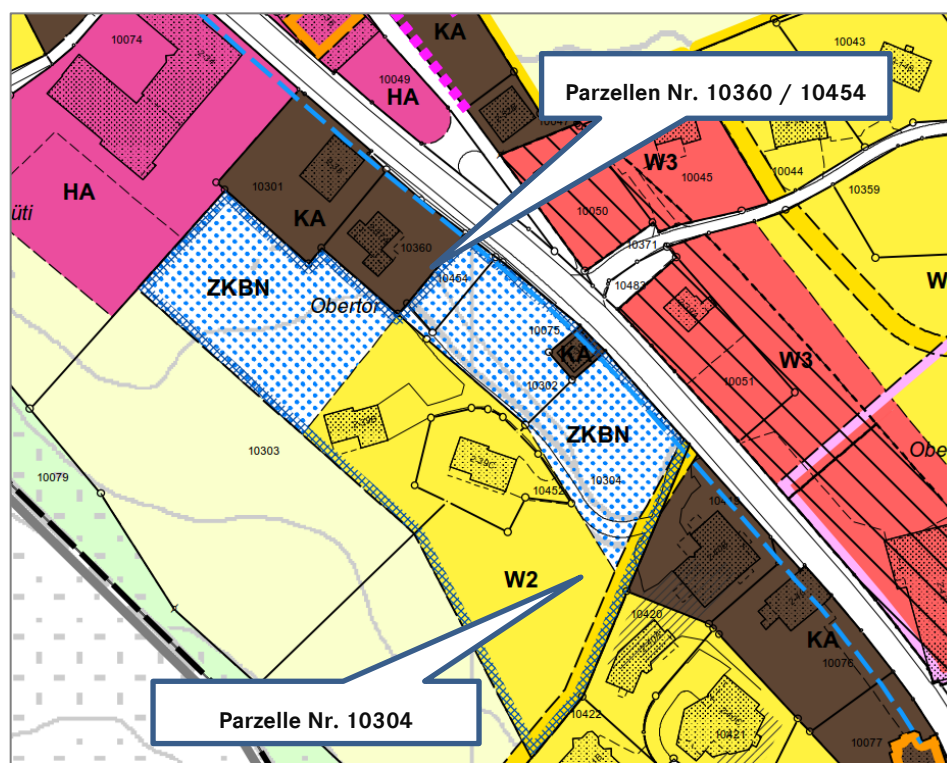


Abb.) Auszug Zonenplan im Gebiet Ober Rüti mit von der Teilrevision betroffenen Grundstücken.

1.2 Quartierplan Ober Rüti

Das Gebiet Ober Rüti unterliegt der Quartierplanpflicht. Ein rechtskräftiger Quartierplan liegt vor (Quartierplan Ober Rüti vom 09.12.1999). Der Quartierplan legt Erschliessungsanlagen und Baufelder fest und enthält weitergehende Vorschriften hinsichtlich der Gestaltung. Der Quartierplan ist entsprechend der Grundnutzung ebenfalls in zwei Etappen gegliedert. Infolge der vorliegenden Teilrevision ist eine Anpassung bzw. Ergänzung des Quartierplans im Rahmen eines ordentlichen Quartierplanverfahrens erforderlich. Diese Ergänzung der Quartierplanung wird nach erfolgter Umzonung vorzunehmen sein, bevor in diesem Gebiet Bauvorhaben bewilligt werden können.

1.3 Ziele und Inhalte der Teilrevision

Aufgrund von konkreten Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 10304 sowie Parzelle Nr. 10454 werden im Zonenplan die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung der Bauvorhaben geschaffen. Insbesondere erfolgt eine Umzonung der bisherigen ZKBN in die Bauzone bei gleichzeitiger, flächengleicher Kompensation.

2 Organisation und 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 D. Rüegg eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Bearbeitung der Planungsmittel	Oktober 2017
Kantonale Vorprüfung	Nov. 2017 – Feb. 2018
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Juli/August 2018
Beschlussfassung	26. September 2018
Genehmigung Regierung	Ende 2018

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 13. Februar 2018 äussert sich die Amtsstelle grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der Vorprüfung folgende Anträge und Hinweise:

Antrag Kanton	Beurteilung Gemeinde
Die flächengleiche Kompensation der Ein- und Auszonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ist nachzuweisen.	Eine flächengleiche Kompensation wird durch Bauzonenverlagerungen am Standort Ober Rüti gewährleistet. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Antrag Kanton	Beurteilung Gemeinde
Die Verfügbarkeit der neu eingezonten Flächen ist sicherzustellen.	Die von der Umzonung betroffenen Flächen bzw. der vorgesehene Baustandort bei Parzelle Nr. 10454/10360 wird mit der «Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit» gemäss Art. 6 des Baugesetzes Churwalden überlagert. Damit wird der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht im Falle einer nicht fristgerechten Überbauung eingeräumt.
Lärmschutz: Für das Genehmigungsverfahren ist aufzuzeigen, mit welchen planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können.	Ein entsprechender Lärmnachweis wird bis zum Genehmigungsverfahren erarbeitet.
Es sei zu überprüfen, ob der Quartierplan Ober Rüti auch hinsichtlich des Perimeters anzupassen ist.	Der Quartierplan ist infolge der vorgesehenen Umzonung anzupassen. Dabei wird auch die Abgrenzung des Perimeters überprüft werden.
Die Verkehrserschliessung der Neubauten auf Parzelle Nr. 10304 und 10454 hat rückwärtig zu erfolgen. Eine direkte Erschliessung ab Kantonsstrasse ist nicht zulässig.	Die Festlegung der Erschliessung erfolgt im Rahmen des Quartierplanverfahrens. Der bestehende QP Ober Rüti sieht bereits eine rückwärtige Erschliessung vor.

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 20. Juli bis 20. August 2018. Während der Mitwirkungsaufgabe sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. September 2018 angenommen.

3 Umsetzungskonzept Ortsplanung

3.1 Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung

Der kantonale Richtplan ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen.

Überarbeiteter Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angepasst. Der Richtplan wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und befindet sich im Genehmigungsverfahren beim Bund. Die Inhalte des überarbeiteten Richtplanes sind trotz ausstehender Genehmigung anzuwenden.

Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ)

Im Kanton Graubünden sind 90% der Einwohner und ca. 60% der Beschäftigten innerhalb der Wohnzonen, Mischzonen und Zentrumszonen (WMZ) lokalisiert. Die WMZ ist daher für die Steuerung der Siedlungsentwicklung von grösster Bedeutung und für die Bauzonendimensionierung der Gemeinden massgebend. Gemäss der provisorischen kantonalen Berechnung, welche für sämtliche Gemeinden im Kanton vorliegt („Datenblatt“) ist die WMZ der Gemeinde Churwalden insgesamt mutmasslich überdimensioniert.

Auch nach der Genehmigung des kantonalen Richtplanes sind Erweiterungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weiterhin flächengleich zu kompensieren. In der vorliegenden Teilrevision ist eine entsprechende Kompensation vorgesehen und erfüllt somit die Vorgaben hinsichtlich der Bauzonenkompensation.

Verhältnis zum kommunalen räumlichen Leitbild

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan (Entwurf) von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden im räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung aufzuzeigen.

Die Gemeinde Churwalden ist bereits dabei, erforderliche Grundlagen für die Ausarbeitung des KRL aufzuarbeiten. Vorliegend handelt es sich um eine nutzungsplanerische Anpassung im Zusammenhang mit zwei konkreten Vorhaben innerhalb eines klar abgegrenzten Gebietes. Die Ausarbeitung des KRL und die darauf gestützte Anpassung der Ortsplanung wird noch geraume Zeit in Anspruch nehmen. Aufgrund der bereits konkreten Projektvorstellungen soll die vorliegende Umzonung daher vorgezogen werden. Aus Sicht der Gemeinde wird dadurch das noch zu erarbeitende KRL nicht negativ präjudiziert.

3.2 Nutzungsplanerische Umsetzung

Umzonungen

Auf den Parzellen Nr. 10303 und 10304 wird die heutige, randliche Wohnzone 2 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Flächengleich erfolgt im Bereich des vorgesehenen Bauvorhabens auf Parzelle Nr. 10304 entlang der Kantonsstrasse die Festlegung einer Kernzone. Die Parzelle Nr. 10454 wird neu der Kernzone zugewiesen. Es resultiert insgesamt keine Vergrösserung der WMZ. Die Ein- bzw. Auszonungsflächen betragen je 1'588 m².

Baugestaltungslinie

Die bestehende Baugestaltungslinie entlang der Kantonsstrasse bei Ober Rüti wird im Bereich der Quartierplanpflicht aufgehoben. Der Abstand zur Kantonsstrasse wird in Rücksprache mit dem Tiefbauamt im Rahmen der Festlegung der Baufelder im Quartierplanverfahren zu regeln sein.

Wintersportzone

Der bisherige Wintersportkorridor in Ober Rüti wird kaum mehr genutzt bzw. auch nicht präpariert. Die Wintersportzone wird daher im Zuge dieser Teilrevision aufgehoben.

Bedarfsnachweis

Die Gemeinde ist sich der Ausgangslage bewusst, wonach im Rahmen der durchzuführenden Revision der Ortsplanung im Bereich Siedlung eine Reduktion der Bauzone zu prüfen sein wird. Der Gemeinde ist es jedoch auch ein Anliegen, den einheimischen Wohnungsbau zu fördern, dies umso mehr, wenn wie vorliegend konkrete Projektabsichten bestehen. Aus folgenden Gründen erachtet die Gemeinde im konkreten vorliegenden Fall eine Umzonung als sinnvoll und zweckmässig:

Hinsichtlich Grundstück Nr. 10304:

- Die am Bauzonenrand liegende Wohnzone 2 wird an besser erschlossene und innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche Lage entlang der Kantonsstrasse verschoben.
- Die Verschiebung der Bauzone erfolgt flächengleich, die Gesamtgrösse der WMZ wird nicht verändert.
- Ortsbaulich werden die Voraussetzungen geschaffen, um die heutige Baulücke entlang der Kantonsstrasse zu schliessen.
- Die Umzonung erlaubt eine effizientere Bodennutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Erschliessungsanlagen. Die Verfügbarkeit des zentral gelegenen Baulandes kann sichergestellt werden.

Hinsichtlich Grundstücke Nr. 10360 und 10454:

- Das Grundstück Nr. 10454 mit einer Fläche von knapp 250 m² ist selbständig nicht überbaubar. Durch Miteinbezug eines Teils der bereits überbauten Parzelle Nr. 10360 kann mit einer relativ geringfügigen Einzonungsfläche ein zweiter Baustandort geschaffen werden.
- Die geringfügige Einzonungsfläche befindet sich innerhalb des erschlossenen und weitgehend überbauten Gebietes

Bauzonenkompensation

Die Umzonungen im Gebiet Ober Rüti erfolgen flächengleich, sodass die Bauzonengrösse vor und nach der Teilrevision insgesamt unverändert bleibt. Die heutigen, randlichen Bauzonenreserven werden an besser erschlossene und zentraler gelegene Flächen verschoben.

Nachweis der Verfügbarkeit

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit erfolgt durch Festlegung der «Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit» gemäss Art. 6 des Baugesetzes Churwalden. Der Gemeinde wird damit ein gesetzliches Kaufrecht eingeräumt im Falle einer nicht fristgerechten Überbauung und entsprechendem Bedarf.

Mehrwertabgabe

Nach Art. 5 Abs. 1bis RPG müsste mindestens 20 % des durch die Einzonung entstehenden Mehrwerts abgeschöpft werden und für raumplanerische Massnahmen wie die Entschädigung von Auszonungen andernorts oder für Massnahmen der Siedlungsverdichtung eingesetzt werden. Eine kantonale Umsetzung der Mehrwertabschöpfung liegt noch nicht vor.

Gestützt auf Art. 3 des Baugesetzes Churwalden gleicht die Gemeinde erhebliche Planungsmehrwerte in kommunaler Kompetenz im Umfang von 20% des Mehrwertes aus. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern wurde abgeschlossen.

4 Planungsmittel

4.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Ober Rüti

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan werden folgende Festlegungen getroffen:

- Umzonung der Zone für künftige bauliche Nutzung auf Parzelle Nr. 10304 und 10454 in die Kernzone A bzw. Wohnzone 2.
- Umzonung der randlichen Wohnzone 2 auf Parzellen Nr. 10303 und 10304 in die Landwirtschaftszone.

- Festlegen der «Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit» auf den neu eingezonten Flächen bzw. den vorgesehenen Baustandorten.
- Aufheben der Baugestaltungslinie.
- Aufheben der nicht mehr genutzten Wintersportzone.

Chur, 28. September 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung, DR