

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE
CHURWALDEN



ORTSPLANUNG

MITWIRKUNGSBERICHT

Teilrevision 1995

PLAN NR. 71'078	ARCHIV NR.	ERSTELLT März 1995	REVIDIERT
--------------------	------------	-----------------------	-----------

Inhaltsverzeichnis

1. GEGENSTAND DER TEILREVISION	1
Aktenverzeichnis	
2. VORPRÜFUNG UND BEREINIGUNG	3
2.1. Verfahren	3
2.2. Bauzonen	3
2.3. Erhaltungszonen	4
2.4. Wald	4
2.5. Deponiezone Hof	4
2.6. Landschafts- und Naturschutzzonen	5
2.7. Grundwasser- und Quellschutzzonen	5
2.8. Klosterkirche, Archäologiezone	6
2.9. Lärm	6
2.10. Generelle Erschliessungsplanung	6
2.11. Generelle Gestaltungsplanung	7
2.12. Koordination mit Kantonalen und Regionalen Richtplanungen	7
2.13. Baugesetz	7
3. MITWIRKUNG	8
3.1. Vororientierung	8
3.2. Öffentliche Auflage	8
3.3. Wünsche und Anregungen	8
4. BESCHLUSSFASSUNG	10
5. ABSCHLUSSARBEITEN	11

ANHANG

- Bericht zum Generellen Gestaltungsplan Kurhauszone a Passugg
- Auszug aus "Verordnung über die Abwasseranlagen in der Gemeinde Churwalden", Beschluss der Gemeindeversammlung vom 6. Mai 1993
- Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23. März 1995

1. GEGENSTAND DER TEILREVISION

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Churwalden wurde in zwei Schritten durchgeführt. Im ersten Schritt erfolgte die Teilrevision im Gebiet der Bauzonen des Dorfes, die mit den Genehmigungen der Regierung des Kantons Graubünden vom 19. März 1991 und vom 17. Mai 1994 abgeschlossen werden konnte.

Der zweite Schritt hat die Teilrevision der Bauzonen in den Fraktionen, Weilern und Höfen sowie des Gebietes ausserhalb der Bauzonen zum Gegenstand.

Die Revisionsarbeiten wurden im Sommer 1992 begonnen, und rund ein Jahr danach sind die daraus resultierenden Entwürfe von der Planungskommission und den beauftragten Beratern dem Gemeindevorstand unterbreitet worden. Er liess sie umgehend dem Kant. Amt für Raumplanung zur Vorprüfung einreichen, was am 6. Juli bzw. am 15. Oktober 1993 erfolgte.

Zu Handen der Vorprüfung wurde ein Planungsbericht erstellt. Er enthält die Angaben zur Ausarbeitung und Präsentation der Entwürfe bis zum Stand Juni/September 1993/Beginn Vorprüfung. Alle Aktivitäten seit Abschluss der Vorprüfung sind Gegenstand des vorliegenden Mitwirkungs-Berichtes, wobei der Schwerpunkt auf der Berichterstattung im Sinne von Art. 26 Verordnung über die Raumplanung liegt.

Das Verzeichnis der Revisionsakten, die der Beschlussfassung und Genehmigung unterliegen sowie zusätzlicher Dokumente findet sich auf der nachfolgenden Seite.

Gemeinde Churwalden

30. Januar 1995

REVISION DER ORTSPLANUNG - AUFLAGE

Auflage-Akten**Baugesetz**

Zonenplan	1:10'000	Ganzes Gemeindegebiet
	1:2'000	Dorfgebiet ausserhalb Bauzonen
	1:1'000	Passugg - Meiersboden
	1:1'000	Weiler und Höfe
	1:2'000	Chloschter (Archäologiezone)
Genereller Erschliessungsplan	1:10'000	Ganzes Gemeindegebiet
	1:2'000	Dorfgebiet ausserhalb Bauzonen
	1:1'000	Passugg - Meiersboden
	1:1'000	Weiler und Höfe

Akten zur Information

Bericht zur Ortsplanung, Revision ausserhalb der Bauzonen Dorf, 1993

Gebäudeinventar für Erhaltungszonen, 1994

Zonen überlagerter Nutzung, Bericht des Geologen zu Quellschutzzonen, 1995

Weitere Akten, Auflage abgeschlossen

Genereller Gestaltungsplan für Kurhauszone a Passugg

2. VORPRÜFUNG UND BEREINIGUNG

2.1. Verfahren

Die Vorprüfung erfolgt gestützt auf Art. 26 RPG durch das Kant. Amt für Raumplanung. Sie bezweckt unter anderem, die Ueberprüfung der Entwürfe auf angemessene Berücksichtigung der Vorschriften von Art. 26 Verordnung zu RPG (Ziele und Grundsätze der Raumplanung, Sachpläne Bund, Kant. Richtplanung, übriges Bundesrecht wie Umweltschutz-Gesetzgebung) durch die Gemeindebehörde zu erleichtern.

Die Vorprüfung wurde im Zeitraum vom 6. Juli bzw. 15. Oktober 1993 bis zum 27. April 1994 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden hier nicht wiederholt. Nur die Empfehlungen zur Weiterbearbeitung (E) und deren Berücksichtigung (B) sind in nachfolgenden Abschnitten stichwortartig zusammengestellt.

2.2. Bauzonen

Wohnzone Passugg:

E: Vorgeschlagene Wohnzone im Gebiet "Schluocht" ersatzlos streichen; nicht genehmigungsfähig.

B: Die Forderung nach Streichung ist erfüllt worden.

Weilerzonen, Allgemein:

E: Keine Weilerzonen schaffen, Ersatz durch ordentliche Bauzone.

B: Anstelle der Weilerzonen werden neu Kernzonen bezeichnet.

Jede solche Kernzone erhält den zugehörigen Ortsnamen; die baugesetzlichen Regeln sind jedoch für alle Kernzonen in den Weilern und Höfen einheitlich und in einem einzigen Artikel zusammengefasst.

Die Zonenabgrenzungen sind darauf überprüft worden, dass keine existenzfähige Landwirtschaftsbetriebe einbezogen sind.

Weilerzone Pradaschier:

E: Aufhebung der Weilerzone für das etwas abseits gelegene Gebiet "Platte"

B: Damit die einschränkenden Gestaltungsvorschriften beibehalten und durchgesetzt werden können, ist die Zuordnung des Gebietes zu einer Bauzone trotz seiner geringen Ausdehnung unerlässlich. Neu: Kernzone Pradaschier, Ergänzung der Zonenvorschriften mit Generellem Gestaltungsplan - im Zonenplan eingetragen.

2.3. Erhaltungszonen

E: Richtplanerfordernis für neue Erhaltungszonen

B: Alle Erhaltungszonen sind altrechtlicher Natur. Es wird strikte darauf geachtet, dass die genehmigten und gültigen Zonenabgrenzungen nicht wesentlich verändert werden und keine neuen Erhaltungszonen geschaffen werden (vgl. auch Kapitel "Mitwirkung"). Die übrigen Voraussetzungen (Anzahl Gebäude, etc.) sind erfüllt; der Nachweis ist dem Inventar (vgl. nächster Berichtspunkt) zu entnehmen. Damit entfällt das Richtplanerfordernis.

E: Gebäudeinventar, Gestaltungsplanung

B: im Herbst 1994 erstellt. Bestandteil der Ortsplanung mit Rechtswirkung gemäss neuem Art. 55 - Abs. 5 Baugesetz.

E: Landwirtschaftliche Nutzung

B: Die Planungskommission hat sich mittels Augenschein und Befragung der Eigentümer überzeugt, dass keine Bauten in Erhaltungszonen einbezogen sind, welche für die landw. Bewirtschaftung wesentliche Bestandteile bilden oder unerlässlich sind.

Der amtliche Nachweis hierfür - beispielsweise seitens der Betriebsberatung - ist ausstehend und müsste bei Bedarf noch angefordert und nachgereicht werden.

E: Erschliessung, besonders hinsichtlich Wasser und Abwasser

B: Genereller Erschliessungsplan für alle Weiler-, bzw. Kern- und Erhaltungszonen neu erstellt, auf Grund der von zuständiger Stelle mitgeteilten Anforderungen an die Löschbereitschaft sowie der qualitativ und jahreszeitlich eingeschränkten Verkehrserschliessung und der zur Abwasserbeseitigung einzuhaltenden Bewilligungsverfahren. Letztere stützen sich auf das entsprechende Spezialgesetz "Verordnung über die Abwasseranlagen in der Gemeinde Churwalden" (vgl. Auszug im Anhang, insbesondere Abschnitt V und Art. 12 betr. Einzelanlagen).

2.4. Wald

E: Abgrenzung Forstwirtschaftszone in Zusammenarbeit mit Kreisforstamt bereinigen.

B: Dank der sehr frühzeitig an das Kreisforstamt direkt übergebenen Unterlagen und dessen rechtzeitiger Bearbeitung während günstigen Jahreszeiten, konnte die Empfehlung innert kurzer Fristen und vor Wintereinbruch erfüllt werden.

2.5. Deponiezone Hof

Bleibt gemäss Empfehlung eine Zone überlagerter Nutzung - nicht Grundnutzung wie 1993 beschlossen - und bedarf daher einer Erneuerung der Genehmigung.

Materiell ist gegenüber dem Genehmigungsbeschluss vom 13. Juli 1993 nichts wesentliches geändert worden.

2.6. Landschafts- und Naturschutzzonen

E: Landschaftsschutzzonen für Rabiosaschlucht, Foppa-Arsola, Rüti/Steinen, Fulenberg

B: Die Umsetzung der Anregung würde infolge der sehr unterschiedlichen Ausprägung der verschiedenartigen Kulturlandschaften grossen Erhebungs-, Planungs- und Orientierungsaufwand voraussetzen. Hiefür reicht in der laufenden Revision, die mit anderen Prioritäten (Schutz der Ortsbilder und Siedlungen, Zweitwohnungsbau) eingeleitet wurde, weder die finanzielle Kraft noch die Zeit.

E: Umwandlung der Moorschutzgebiete in kommunale Schutzzonen

B: Die Angelegenheit ist zunächst einmal Sache des Bundes, und wird es wohl noch lange bleiben, weil Moorschutz ohne gesicherte Pflegemassnahmen ziemlich nutzlos ist.

E: Erweiterung der Naturschutzzone beim Weiher oberhalb Pradaschier

B: Gemäss Empfehlung ausgeführt.

E: Neue Naturschutzzone um Tümpel im Stätzertäli

B: In Zonenplan aufgenommen.

2.7. Grundwasser- und Quellschutzzonen

E: Generelle Schutzzonenausscheidung nicht allein anhand Gewässerschutzkarte sondern unter Beizug eines Geologen für alle in öffentlichem Interesse liegenden Quellen und Grundwasserfassungen.

B: Grundwasserfassungen gibt es nicht, daher gilt zunächst die Beschränkung auf Quellen. Von öffentlichem Interesse sind vorab die für die Gemeindewasserversorgung genutzten Quellen in der Alp Pradaschier, die Wangquelle und die Klosterquellen. Das Büro für Technische Geologie und Hydrogeologie Dr. E. Dedual, Chur konnte gewonnen werden um zeitgerecht eine Beurteilung dieser Quellgebiete vorzunehmen und Vorschläge für die Ausscheidung Genereller Schutzzonen zu erarbeiten.

Die geologische Expertise gehört zu den Akten der Ortsplanung. Sie bildet die Grundlage zur Bezeichnung der entsprechenden Grundwasser- und Quellschutzzonen in den Zonenplänen und für die baugesetzlichen Bestimmungen.

Alle übrigen Quellwasserschutzzonen sind vorläufig noch auf der Grundlage der Gewässerschutzkarte bezeichnet. Da es sich vorwiegend um private Quellen handelt, müssten die Eigentümer, Besitzer oder Nutzniesser eigentlich ihr Interesse an den Quellen dokumentieren bevor die Gemeinde kostenwirksam aktiv wird. Das ist bis jetzt freilich nicht der Fall gewesen.

2.8. Klosterkirche, Archäologiezone

E: Ausscheidung einer Archäologiezone zum Schutz des Klosterareals (Kirche und Abturm)

B: Das Klosterareal liegt im Baugebiet des Dorfes Churwalden und ist der Zone für öff. Bauten und Anlagen zugeordnet. Es befindet sich somit ausserhalb des Bearbeitungsperimeters der aktuellen Teilrevision.

Die Kant. Denkmalpflege muss sich den Vorwurf gefallen lassen, den korrekten Zeitpunkt für diese Empfehlung um ca. 4 Jahre verpasst zu haben.

Der formale, zeitliche Mangel soll nicht entscheidend sein. Die Gemeinde nimmt die Empfehlung auf und ergänzt den Zonenplan Dorf sowie das Baugesetz dementsprechend.

Nicht zu übersehen ist, dass dadurch erheblicher zusätzlicher Aufwand entsteht: die Akten der Beschlussfassung müssen um einen Spezialzonenplan vermehrt werden und nachträglich muss dieser wiederum in einen Gebrauchszonenplan integriert werden (vgl. auch Kap. 5).

2.9. Lärm

E: Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss USG-LSV

B: In der Entwurfsphase wurden die Zuordnungen nicht behandelt, weil sie in LSV ohnehin schon ziemlich abschliessend geregelt sind. In den Beschlussakten ist sie selbstverständlich enthalten, und zwar in der Form einer separaten Kolonne des Zonenschemas - wie vom ARP anlässlich der "zweiten Vorprüfung" im März 1995 angeregt.

2.10. Generelle Erschliessungsplanung

E: Ergänzung betr. bestehender Güter- und Waldstrassen

B: Ausgeführt

E: Ergänzung mit Wanderwegen

B: Ausgeführt gemäss Wanderkarte 1:60'000, mit Ausnahme ungenügend unterhaltener bzw. kaum mehr begehbarer Wegabschnitte.

E: Nachtrag einer Trafostation im Gebiet Meiersboden

B: Ausgeführt, gemäss mitgelieferter Angabe IBC.

E: Punktuelle Beschneiungsanlagen nicht in Planung aufnehmen

B: Gestrichen

2.11. Generelle Gestaltungsplanung

E: Kurhauszone Passugg: Bereinigung der Differenzen zwischen Zonenplan und Gen. Gestaltungsplan, Zusammenfassung der aufgeteilten Pläne in ein Dokument, Berichts- und Rechtsteil deutlich systematisieren.

B: Alle Empfehlungen ausgeführt, in "zweiter Vorprüfung" kurz vor öffentlicher Auflage überprüft und wo nötig ergänzt.

Der Generelle Gestaltungsplan Passugg ist separat und später als der Entwurf zur Teilrevision vorgeprüft worden; er ist jedoch vorher - noch im November/Dezember 1994 öffentlich aufgelegt worden, und schliesslich zusammen mit der Teilrevision an derselben Gemeindeversammlung beschlossen worden.

E: Erstellung von Inventaren für Siedlungen sowie für Feldgehölze und Kulturobjekte, Ueberführung in Generelle Gestaltungsplanung zum Zweck des Schutzes

B: Die grundsätzlichen Verfahrensprobleme, die in Abschnitt 2.6 dargelegt sind, haben sich hier in analoger Weise ergeben.

2.12. Koordination mit Kantonaler und Regionaler Richtplanung

E: Abstimmung der Erschliessungsplanung für die Skigebiete, insbesondere für die Beschneigungsflächen auf die entsprechenden Richtplanvorhaben

B: Die konkrete Durchführung der Koordination bereitet in der Praxis mehr Mühe als zu erwarten wäre, ist aber schliesslich doch gelungen: Transportanlagen, Versorgungs- und Beschneigungsanlagen sind aus der Richtplanung und aus den Unterlagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss aktuellstem Stand der Bearbeitung übernommen und durch den vom Betreiber der Touristischen Transportanlagen mit der internen Koordination beauftragten Ingenieur überprüft worden.

2.13. Baugesetz

E: Verschiedene Empfehlungen zu insgesamt 6 Baugesetz-Artikeln. Dazu sind im März 1995 aus der "zweiten Vorprüfung" fünf weitere Anregungen hinzugekommen.

B: Die Anregungen konnten nur mehr soweit aufgenommen werden, als dies im Rahmen allfälliger Korrekturen an der Vorlage aus dem Mitwirkungsverfahren möglich ist. Demgegenüber sind alle Empfehlungen bereits im Auflage-Dossier berücksichtigt worden.

3. MITWIRKUNG

Im Folgenden geht es darum darzulegen, wie die interessierte Bevölkerung Einfluss auf die Ausarbeitung der Revisionsentwürfe nehmen konnte und inwiefern ihre Anregungen berücksichtigt wurden.

3.1. Vororientierung

Zu Beginn der Revisionsarbeiten hatte die vollzählige Planungskommission alle Fraktionen, Weiler und Höfe besichtigt. Mit Ausnahme von den Fraktionen Passugg und Meiersboden wurden die Augenscheine angekündigt, so dass die Einwohner Gelegenheit erhielten, ihre Fragen und Anliegen an Ort und Stelle vorzubringen und zu begründen. Das Hauptthema seitens der Kommission bildete die Frage nach der landwirtschaftlichen Nutzung der Gebäude (vgl. hierzu Kap. 2, Abschnitt 2.2 und 2.3, Weiler- bzw. Kern- und Erhaltungszonen). Durch dieses Vorgehen konnte viel Konfliktstoff gemeindepolitischer, sozialer und planungsrechtlicher Art von Anbeginn weg vermieden oder beseitigt werden; und der frühe Einbezug der direkt betroffenen Bevölkerung liefert die Erklärung für die kleine Anzahl der später eingegangenen Anregungen und für die geringe Opposition bei der Beschlussfassung.

3.2. Öffentliche Auflage

In der Gemeinde Churwalden wird die interessierte Bevölkerung, wie in Graubünden allgemein üblich, mittels öffentlicher Auflage der Ortsplanungsakten zur Mitwirkung eingeladen.

Die öffentlichen Auflagen haben in den Räumen des Rathauses Churwalden wie folgt stattgefunden:

Genereller Gestaltungsplan Passugg:	11. November bis 11. Dezember 1994
Alle übrigen Revisionsakten:	20. Januar bis 20. Februar 1995

3.3. Wünsche und Anregungen

Ein Begehren ist bereits vor der Auflage eingetroffen, drei weitere während der Auflagefrist.

Mit der Publikation der öff. Auflage wurden mehrere Termine bekannt gegeben, an denen Mitglieder der Planungskommission und der beauftragte Planungsleiter zur Auskunfterteilung anwesend waren. Die Mehrheit der vorgebrachten Fragen hat Gegenstände betroffen, die ausserhalb des Bearbeitungsperimeters liegen und deshalb im Prinzip bereits rechtsgültig geregelt sind. Von den mündlich behandelten Diskussionspunkten hat kein einziger zu einer schriftlichen Eingabe geführt.

Ein schriftliches Begehren ist bereits vor der öff. Auflage eingetroffen. Es hat den Einbezug von zwei zusätzlichen Gebäuden, die ca. 60 m oberhalb der bisherigen Zonengrenze liegen, in die Erhaltungszone Am Joch zum Gegenstand gehabt. Der Antrag musste abgelehnt werden mit der Begründung der strikten Beibehaltung der altrechtlichen Erhaltungszonen und der zu grossen Distanz zwischen den Gebäuden und der Zonengrenze.

Während der Auflagefrist sind drei weitere Anregungen eingereicht worden:

E1: Umzonung einer am Rande der Bauzonen Dorf gelegenen Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Zone Uebrigtes Gemeindegebiet und Begradigung der Bauzone durch Einzonung einer Teilfläche davon.

B1: Beiden Wünschen kann nicht entsprochen werden, weil Aenderungen der Bauzonengrenzen im Dorfgebiet grundsätzlich nicht Gegenstand dieser Teilrevision sind, und weil die Zone UeG in Dorfnähe nur für Flächen verwendet wird über deren Grundnutzung noch keine Klarheit besteht.

E2: Wirksamere Erhaltung des Ortsbildes Pradaschier durch Einteilung in Nichtbauzone oder Erhaltungszone anstelle der geplanten Kernzone; Vermeidung von Infrastrukturausbauten durch dasselbe Mittel.

B2: Dem Wunsch nach Zonenänderung kann nicht entsprochen werden, weil erstens keine altrechtliche Erhaltungszone existierte und zweitens dem unbestrittenen Erhaltungsziel mit der neu geschaffenen Kernzone und den darin geltenden Gestaltungsvorschriften bzw. Baubeschränkungen weit besser gedient ist als mit einer Zone Uebrigtes Gemeindegebiet.

E3: Zulassung von Passantenverkehr auf einer Teilfläche der Campingzone II.

B3: Der Anregung ist durch Ergänzung von Baugesetz Art. 54 - Abs. 5 vollständig entsprochen worden. Das Begehren ist an sich nicht neu, wurden doch bereits früher Gesuche um analoge befristete Bewilligungen eingereicht. Das öffentliche Interesse am Campingbetrieb ist gegeben.

4. BESCHLUSSFASSUNG

Die beschlussfassende Gemeindeversammlung wurde auf Donnerstag, 23. März 1995 angesetzt.

Der Versammlungsverlauf hat bestätigt, was sich bereits während der öffentlichen Auflage abgezeichnet hat, nämlich dass der Vorlage aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung keine tatkräftige Opposition erwachsen wird.

Die präsentierten Planungsmittel und die Hinweise auf seit der Auflage angebrachte Korrekturen lösten weder Fragen noch Diskussionen aus - und es wurden keine Aenderungsanträge gestellt.

Die Gemeindeversammlung hat schliesslich der gesamten Teilrevision der Ortsplanung mit grossem Mehr und ohne Gegenstimme zugestimmt.

Ein Protokoll-Auszug über die Gemeindeversammlung findet sich im Anhang zu diesem Mitwirkungsbericht.

5. ABSCHLUSSARBEITEN

Gemeindevorstand und Planungskommission schätzen sich glücklich, dass die vor 6 Jahren begonnene Gesamtrevision der Ortsplanung Churwalden mit dem überaus positiven Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. März 1995 nunmehr zu einem guten Abschluss gebracht werden konnte.

Sie hoffen, dass im Genehmigungsverfahren vor der Regierung keine weiteren Probleme aufscheinen werden.

Im technisch-administrativen Bereich gilt es, die folgenden Abschlussarbeiten auszuführen:

- Zusammenfassung der Genehmigungsakten Bauzonen Dorf 1991, Bauzonen Dorf 1994, Zonenplan Archäologiezone 1995, Zonenplan Dorf ausserhalb Bauzonen 1995 - und gegebenenfalls Integration des Planes betr. Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen LVS - in einen gebrauchstauglichen Zonenplan 1:2000 (Original für Baubehörde).
- Reduktion des Gebrauchszonenplanes in kleineren Massstab - beispielsweise 1:5000/1:10'000 - und Vervielfältigung zwecks Abgabe an die interessierte Bevölkerung.
- Druck des Baugesetzes.

Aus einleuchtenden Gründen können diese Abschlussarbeiten erst nach Mitteilung der Regierungsgenehmigung in Angriff genommen werden.

Chur, 12. April 1995

Der beauftragte Planungsleiter:

R. Arioli

SCHNEIDER INGENIEURE AG