



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung Schneesportzentrum Parpan

Stand 19. März 2015

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Churwalden, CH-7075 Churwalden

Kontaktperson

Margrith Raschein, Departement Raumordnung

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung
+41 81 258 34 44
s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai 2014 – März 2015

Bearbeitungsstand

19. März 2015

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	5
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Verfahren	6
2.1	Kantonale Vorprüfung	6
2.2	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.3	Gemeindeversammlung	6
2.4	Beschwerdeaufgabe	6
3	Standortevaluation	7
3.1	Grundsätze	7
3.2	Raumprogramm / Flächenbedarf	8
3.3	Vorgehen Beurteilung	9
3.4	Portraits Standorte	10
3.5	Zusammenfassung Beurteilung Standorte	15
3.6	Gesamtbeurteilung	15
3.7	Interessenabwägung Landschaft	16
4	Grundlagen	17
4.1	Kantonaler Richtplan; Voraussetzungen für Einzonungen	17
4.2	Übereinstimmung mit dem revidierten Raumplanungsgesetz	17
4.3	Quellschutzzone 3	18
4.4	Parkplatzbedarf Heimbergparkplatz	18
5	Planungsmittel	19
5.1	Touristikzone	19
5.2	Kompensation Bauland	20
5.3	Sicherstellung Verfügbarkeit	20

Anhang

Anhang A – Vorprojekt Schneesportzentrum, Casanova Architektur und Bauleitung (Auszug)

1 Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

Als Teil der Destination Churwalden-Lenzerheide spielt Parpan eine zentrale Rolle für den Wintersport. Für den alpinen Schneesport sind insbesondere der Heimberglift, mit Anbindung zur Urdenbahn nach Arosa, das Zielgelände der Weltcupstrecke sowie das Kinderland beim Heimbergparkplatz wichtige Infrastrukturen. Für den Langlaufsport ist Parpan ein beliebter Ausgangspunkt mit Loipen unterschiedlicher Schwierigkeitsstufen Richtung Valbella, Mittelberg oder Joch. Die Nähe zur Agglomeration Chur macht Parpan auch für halbtägige oder stundenweise Langlaufausflüge attraktiv.

1.1.1 Situation Langlauf

Bis im Frühling 2010 stand das Langlaufzentrum Parpan in der heutigen Wohnzone 3 im Gebiet Triangel. Es war lediglich als Fahrnisbaute ausgebildet und musste aufgrund der Überbauung „Triangel“ (Hotel „Bestzeit“) abgebrochen werden. Derzeit ist das Langlaufzentrum in provisorischen Containern beim Heimbergparkplatz untergebracht. Die Gemeinde und Verantwortlichen des Langlaufsports Parpan sind seit längerem bestrebt, einen dauerhaften Ersatz für das ursprüngliche Langlaufzentrum zu schaffen.

Die Gemeindeversammlung Churwalden hiess bereits im Herbst 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung gut, welche die planerischen Voraussetzungen für ein Schneesportzentrum auf dem Grossboden in Parpan geschaffen hätte. Im Rahmen einer Beschwerde gegen das damals geplante Schneesportzentrum hat die Regierung die Teilrevision schliesslich nicht genehmigt und der Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen (RB Nr. 731 vom 14. August 2012).

1.1.2 Situation Schneesportschule

Im Kinderland Heimberg befindet sich auch die Schweizer Schneesportschule Parpan. Die Schule ist auf geeignete Infrastrukturen wie beispielsweise Büroräumlichkeiten angewiesen. Diese werden bisher in provisorischen, temporären Chalets untergebracht. Dies ist allerdings nur als Übergangslösung zu verstehen. Es soll möglichst bald eine effiziente und den heutigen Ansprüchen entsprechende Lösung für die Unterbringung dieser Räumlichkeiten gefunden werden.

1.1.3 Situation Lagerflächen Werkdienst

Der Werkdienst der Gemeinde verfügt für den Unterhalt der touristischen Infrastruktur mehrere Fahrzeuge (z.B. Pistenmaschine für Präparierung Loipe, Quad etc.) sowie dazugehöriges Material und Werkzeug. Diese Gerätschaften können heute mangels geeigneter Lagerflächen nicht zentral gelagert werden. Dies führt teilweise zu längeren Transportwegen und zusätzlichem betrieblichem Aufwand. Die Gemeinde beabsichtigte bisher, im Raum Obertor beim bestehenden Parkplatz einen Ge-

meindewerkhof zu realisieren. Dieses Vorhaben musste allerdings kürzlich aufgegeben werden, da zu grosse Konflikte mit dem Grundwasserschutz bestanden (Schutzzone S2).

Es ist daher weiterhin ein grosses Anliegen der Gemeinde, für die Lagerung der Geräte für den touristischen Unterhalt eine sinnvolle Lösung zu finden.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Mit der vorliegenden Teilrevision werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Um die Attraktivität des Langlaufsports in der Destination Parpan-Lenzerheide sicherzustellen, sind auch die dazu erforderlichen Infrastrukturen in Form von Garderoben, sanitären Anlagen, Verpflegungsstätten etc. bereitzustellen. Dazu ist im Raum Parpan dringend ein Ersatz für das ehemalige Langlaufzentrum zu schaffen.
- Für die Schneesportschule im Raum Grossboden soll eine langfristige Lösung für die Unterbringung der Skischulbüros sowie sanitärer Anlagen herbeigeführt werden.
- Zur effizienten und betrieblich zweckmässigen Unterbringung der Geräte für die Präparierung der Langlaufloipe und den übrigen Unterhalt der touristischen Infrastrukturen sollen die notwendigen Lagerflächen geschaffen werden können.

Wichtigste Voraussetzung zur Zielerreichung ist die Klärung des geeignetsten Standortes. Zu diesem Zweck wird eine Standortevaluation (vgl. Kap. 3) durchgeführt. Die Finanzierung und die Umsetzung des Schneesportzentrums erfolgt durch die Gemeinde.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde wurde kürzlich gesamtrevidiert und mit mehreren Regierungsbeschlüssen genehmigt. Da die Gesamtrevision zum Zeitpunkt der Nichtgenehmigung der früheren Teilrevision Grossboden bereits weit fortgeschritten war, konnte dieses Anliegen nicht mehr in die Gesamtrevision integriert werden.

2 Verfahren

2.1 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde am 24. Juni 2014 gestützt auf Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 1. September 2014 äusserte sich der Kanton zur Teilrevision. Folgende wesentlichen Punkte sind im Vorprüfungsbericht enthalten:

- Der Planungs- und Mitwirkungsbericht sei hinsichtlich der Anforderungen des revidierten RPG zu ergänzen
- Mit dem nun vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht liege eine umfassende Prüfung von Alternativstandorten vor, welche die Regierung im Beschwerdeentscheid vom 14. August 2012 eingefordert hatte
- Im Hinblick auf die Realisierung der Baute sei ein Bauberater (Gestaltung) sowie ein Hydrogeologe (Schutzzone S3) beizuziehen.

Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde aufgrund der Vorprüfungsergebnisse soweit erforderlich ergänzt. In den Planungsmitteln wurden Massnahmen zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit ergänzt (vgl. Kap. 5.3).

2.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage 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.

Die eingegangenen Wünsche und Anträge wurden vom Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet. Aufgrund der Mitwirkungsaufgabe ergaben sich keine Änderungen in den Planungsmitteln.

2.3 Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Churwalden haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. März 2015 der Teilrevision Schneesportzentrum Parpan zugestimmt.

2.4 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 30. März 2015 bis 28. April 2015.

3 Standortevaluation

3.1 Grundsätze

Die nachfolgenden Grundsätze bilden die Rahmenbedingungen für die Bestimmung und Beurteilung möglicher Standorte für die Unterbringung des Langlaufzentrums, der Schneesportschule sowie der Gerätschaften der Gemeinde:

3.1.1 Synergienutzung

Das Schneesportzentrum soll gemeinschaftlich durch den Langlaufbetrieb und die Schneesportschule genutzt werden. Gleichzeitig soll dieses auch der Unterbringung der Geräte für die Pistenpräparation und Unterhaltsarbeiten dienen. Damit kann eine Konzentration der touristischen Nutzungen erreicht werden.

Diese Konzentration der touristischen Infrastrukturen ermöglicht insbesondere Synergien bei der Nutzung von Büros, sanitären Anlagen, Lager, Restauration etc. Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist ein Gebäude mit kombinierter Nutzung klar zu bevorzugen.

3.1.2 Lagerflächen Werkdienst

Die vorgesehenen Lagerflächen für den öffentlichen Werkdienst dienen ausschliesslich der Unterbringung der Fahrzeuge und Gerätschaften, welche für den Unterhalt der touristischen Infrastrukturen (Langlaufloipen, Pisten, Kinderland, Winterwanderwege etc.) notwendig sind. Nachdem der Standort Obertor Parpan nicht mehr in Frage kommt (Konflikt Grundwasserschutz), sind Alternativstandorte zu überprüfen. Um möglichst kurze Wege zwischen Lager und Einsatzgebiet zu gewährleisten, sollten die Geräte des Werkdienstes möglichst nahe an den touristischen Infrastrukturen untergebracht werden. Aufgrund der Emissionen bei der Zu- und Wegfahrt sowie der zusätzlichen Verkehrserzeugung ist ein Standort in unmittelbarer Nähe von Wohnbauzonen ungeeignet. Ein Standort innerhalb des engeren Siedlungsgebietes wird daher ausgeschlossen.

Da die Lagerflächen funktional mit dem Langlauf- und Kinderlandbetrieb zusammenhängen (touristische Nutzung) und hinsichtlich der Standortfrage sehr ähnliche Anforderungen aufweisen (Nähe zu Loipen, Pisten etc.) wird für diese Flächen keine separate Standortevaluation durchgeführt. Vielmehr bilden die Lagerflächen, im Sinne einer Konzentration der touristischen Nutzungen, Bestandteil des Schneesportzentrums.

3.1.3 Standort Kinderland

Aus Sicht der Gemeinde und der Schneesportschule hat sich der Standort Grossboden für das Kinderland sehr bewährt. Die flache Hangneigung, die gute Besonnung sowie die Erreichbarkeit des Kinderlandes bieten ideale Voraussetzungen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden deshalb auch die erforderlichen Festlegungen getroffen, um einen längerfristigen Betrieb des Kinderlandes auf dem Grossboden sicherzustellen. Diese umfassen die Wintersportzone, die Festlegung einer Beschneiungsfläche mit den erforderlichen Beschneiungsleitungen sowie die Transportanlage (Kinderlift). Aufgrund dieser bestehenden und auch langfristig sichergestellten Nutzung des Kinderlandes wird davon ausgegangen, dass das Kinderland weiterhin auf dem Grossboden betrieben wird.

3.1.4 Bezug zu Loipe und Kinderland

Als Standort für das Schneesportzentrum kommt aufgrund der Lage der Langlaufloipen und der Wintersportinfrastrukturen nur ein engeres Gebiet in Parpan in Frage. Eine zentrale Anforderung an das künftige Schneesportzentrum ist die gute, fussläufige Erreichbarkeit der Langlaufloipe und des Kinderlandes. Der funktionale Zusammenhang zwischen Schneesportzentrum und den touristischen Infrastrukturen bedingt auch eine gewisse räumliche Nähe. Der Untersuchungsperimeter der Standortevaluation beschränkt sich daher auf das Gebiet Heimbergparkplatz-Triangel-Wasserböden-Ried-Talstation Heimberglift.

3.1.5 Ausgeschlossene Standorte

Unter anderem wurde auch eine Integration des Schneesportzentrums in das Hotel Bestzeit sowie eine Anordnung innerhalb der heutigen Parkierungsfläche des Heimbergparkplatzes geprüft. Das Hotel Bestzeit funktioniert als eigenständiger Betrieb. Eine Angliederung des Schneesportzentrums würde daher weder baulich noch betrieblich in das bestehende Konzept passen.

Die Parkierungsfläche beim Heimbergparkplatz bildet ein wichtiger Bestandteil des Parkplatzangebotes der Lenzerheide Bergbahnen (vgl. Kap. 4.4)

Beide Standorte fallen daher für die Standortevaluation ausser Betracht und werden nicht näher beurteilt.

3.2 Raumprogramm / Flächenbedarf

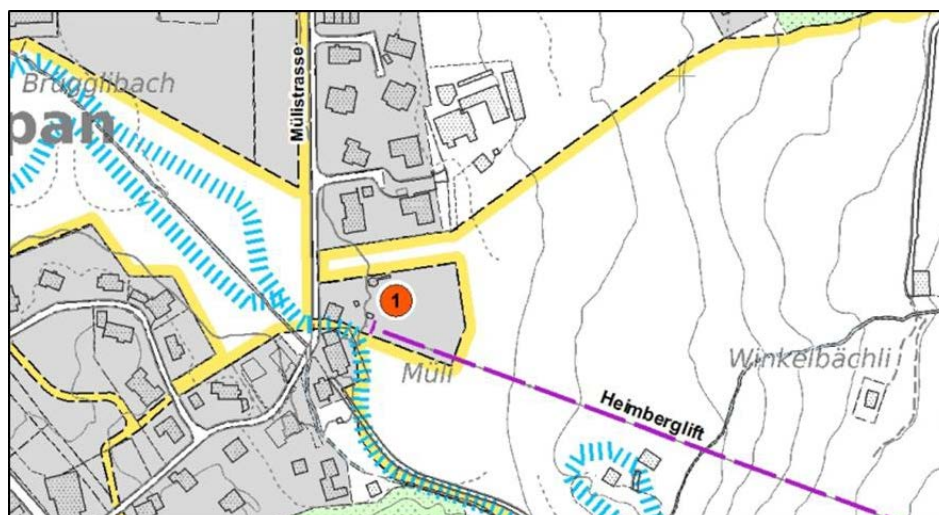
Die kombinierte Nutzung des Schneesportzentrums bedingt folgende Flächen:

Raumbeschrieb	Geschossflächenbedarf
Langlauf / Schneesportschule: Büro, Aufenthalt, Verleih, Verkauf, Werkstatt, Garderoben, WC	175 m2 Geschossfläche
Lagerfläche Werkdienst: Fahrzeugeinstellhalle, Lagerflächen	250 m2 Geschossfläche (UG)
Restauration: Restaurant, Buffet, Küche, Lager	75 m2 Geschossfläche
Aussenflächen: Terrasse Restaurant	200 m2 Aussenfläche
Total:	500 m2 Geschossfläche 200 m2 Aussenfläche

3.4 Portraits Standorte

Kriterium	Kommentar	Beurteilung					
Erschliessung / Erreichbarkeit		++	+	≈	-	--	
Distanz zu Langlaufloipe (Nähe)		X					
Distanz zu Kinderland (Nähe)	1.				X		
Anschluss an öffentliche Parkieranlagen	1.				X		
Auswirkungen							
Konflikte mit bestehenden und angrenzenden Nutzungen	2.				X		
Einordnung Anlage in Landschaft und Ortsbild	3.		X				
Arealvoraussetzungen							
Geländeform (Terrainanpassung) und Exposition (Besonnung)				X			
Bestehende Grundordnung	Touristik- / Wintersportzone	X					
Nutzungsalternativen							
Standort auch für andere Nutzungen geeignet	4.						X

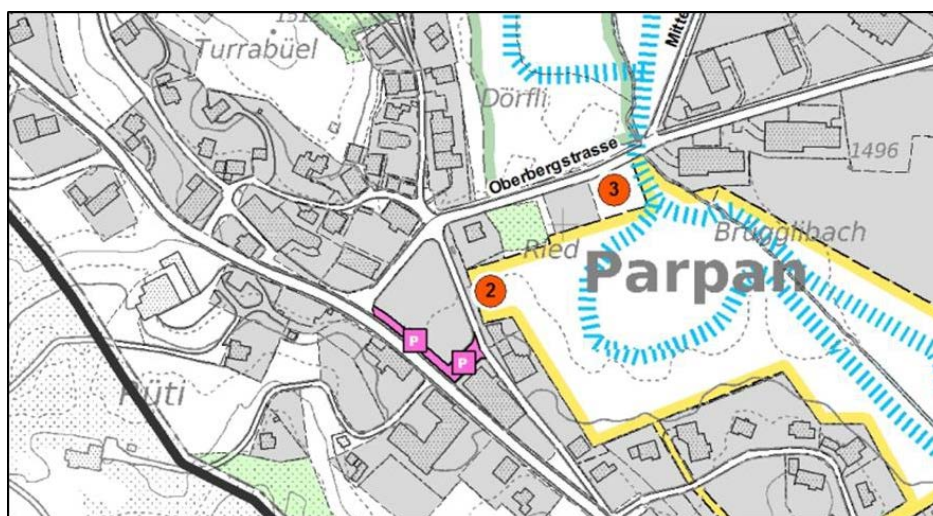
1. Sowohl für den Zugang zum Kinderland als auch zum Parkplatz ist eine längere Wegstrecke entlang der Müllstrasse zurückzulegen.
2. Während Rennveranstaltungen (u.a. auch Weltcup) ergeben sich Nutzungskonflikte bei Aufbauarbeiten und während des Anlasses.
3. Der Standort befindet sich im Bereich bestehender Bauten und Anlagen.
4. Die Talstation weist bereits heute eine hohe Nutzungsintensität auf (Bergbahnbetrieb, Zielraum Rennpiste, Restauration, Verbindung zu Heimbergparkplatz etc.). Der Raum dient daher prioritär den bestehenden Nutzungen bzw. einem allfälligen Ausbau dieser.



Standort 2 Ried

Kriterium	Kommentar	Beurteilung				
Erschliessung / Erreichbarkeit		++	+	≈	-	--
Distanz zu Langlaufloipe (Nähe)		X				
Distanz zu Kinderland (Nähe)						X
Anschluss an öffentliche Parkierungsanlagen	1.			X		
Auswirkungen						
Konflikte mit bestehenden und angrenzenden Nutzungen			X			
Einordnung Anlage in Landschaft und Ortsbild	2.			X		
Arealvoraussetzungen						
Geländeform (Terrainanpassung) und Exposition (Besonnung)			X			
Bestehende Grundordnung	LW / Wintersport			X		
Nutzungsalternativen						
Standort auch für andere Nutzungen geeignet	3.				X	

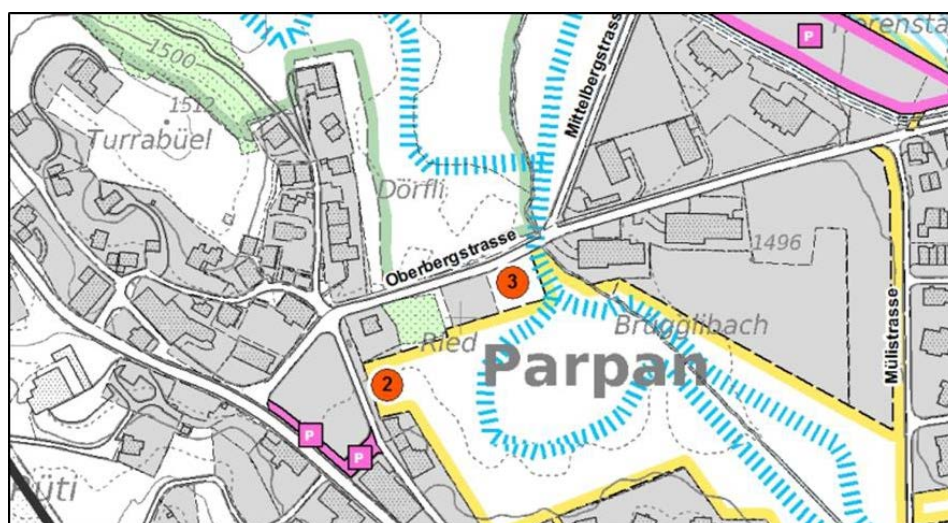
1. Das Parkplatzangebot beim Ried ist beschränkt und dient auch dem Kurzzeitparken. Teilweise wird daher auf den Heimbergparkplatz ausgewichen werden müssen.
2. Standort befindet sich auf der weitgehend unüberbauten Ebene „Wasserboden“.
3. Der Standort ist auch für mittel- bis längerfristig notwendige öffentliche Nutzungen geeignet (zentrale Lage, angrenzend an bestehende öffentliche Zone).



Standort 3 Wasserböden

Kriterium	Kommentar	Beurteilung				
Erschliessung / Erreichbarkeit		++	+	≈	-	--
Distanz zu Langlaufloipe (Nähe)		X				
Distanz zu Kinderland (Nähe)					X	
Anschluss an öffentliche Parkierungsanlagen	1.			X		
Auswirkungen						
Konflikte mit bestehenden und angrenzenden Nutzungen			X			
Einordnung Anlage in Landschaft und Ortsbild	2.			X		
Arealvoraussetzungen						
Geländeform (Terrainanpassung) und Exposition (Besonnung)	3.		X			
Bestehende Grundordnung	W3 / ZKBN		X			
Nutzungsalternativen						
Standort auch für andere Nutzungen geeignet	4.					X

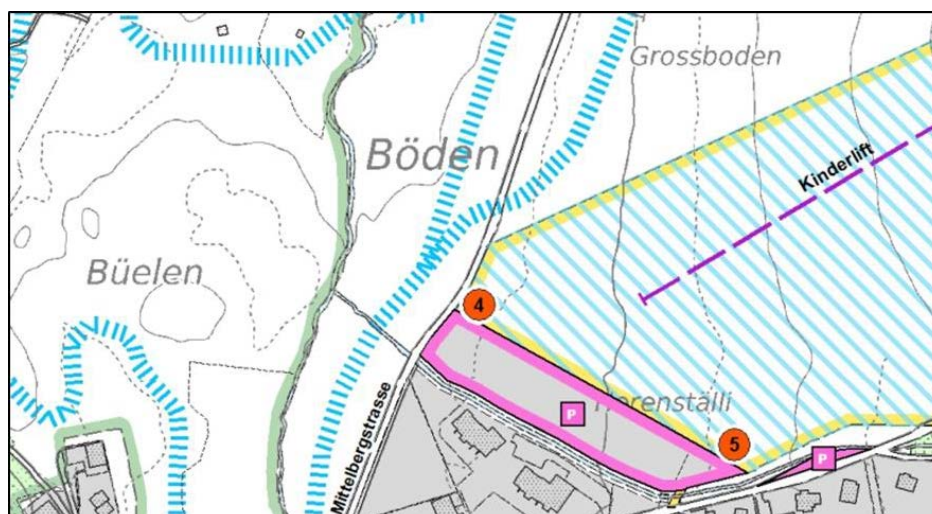
1. Weder Parkplatz Ried noch Heimbergparkplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe.
2. Obwohl angrenzend an die Oberbergstrasse befindet sich der Standort in der offenen Ebene „Wasserboden“.
3. Teilweise eingeschränkte Besonnung aufgrund angrenzendem Wäldchen.
4. Bestehende Wohnzone 3 und Zone künftige bauliche Nutzung sind prädestiniert für Wohnnutzungen.



Standort 4 Parkplatz Heimberg (unterer Bereich)

Kriterium	Kommentar	Beurteilung				
Erschliessung / Erreichbarkeit		++	+	≈	-	--
Distanz zu Langlaufloipe (Nähe)		X				
Distanz zu Kinderland (Nähe)		X				
Anschluss an öffentliche Parkieranlagen		X				
Auswirkungen						
Konflikte mit bestehenden und angrenzenden Nutzungen	Landwirtschaft			X		
Einordnung Anlage in Landschaft und Ortsbild	1.				X	
Arealvoraussetzungen						
Geländeform (Terrainanpassung) und Exposition (Besonnung)	2.		X			
Bestehende Grundordnung	LW / Wintersport			X		
Nutzungsalternativen						
Standort auch für andere Nutzungen geeignet	3.			X		

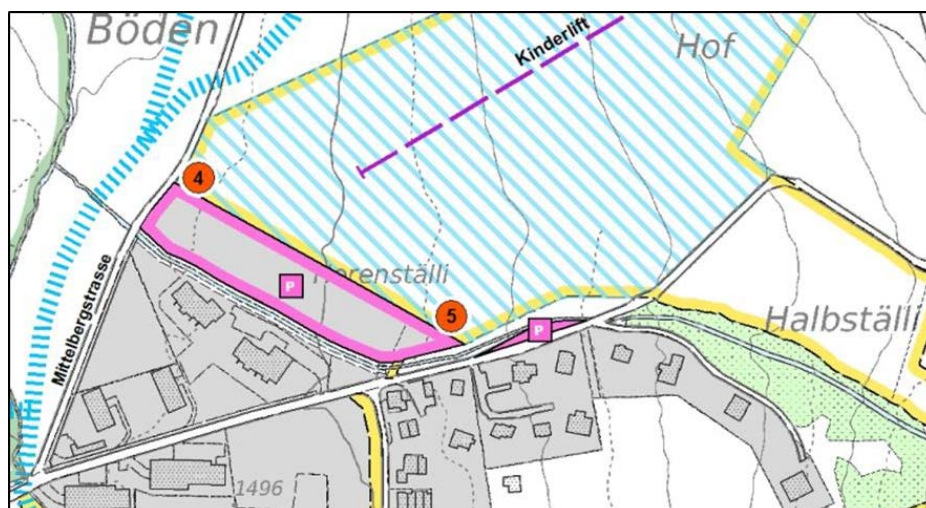
1. Standort liegt ausserhalb inventarisierter Landschaftsobjekte, aber dennoch im offenen Raum Grossboden
2. Sehr gute Besonnung, leichte Hanglage bildet Herausforderung für Einpassung ins Gelände
3. Standort befindet sich innerhalb der Landwirtschaftszone mit gut geeignetem Landwirtschaftsland.



Standort 5 Parkplatz Heimberg (oberer Bereich)

Kriterium	Kommentar	Beurteilung				
Erschliessung / Erreichbarkeit		++	+	≈	-	--
Distanz zu Langlaufloipe (Nähe)	1.				X	
Distanz zu Kinderland (Nähe)	2.		X			
Anschluss an öffentliche Parkieranlagen		X				
Auswirkungen						
Konflikte mit bestehenden und angrenzenden Nutzungen	Landwirtschaft			X		
Einordnung Anlage in Landschaft und Ortsbild	3.			X		
Arealvoraussetzungen						
Geländeform (Terrainanpassung) und Exposition (Besonnung)	4.				X	
Bestehende Grundordnung	LW / Wintersport			X		
Nutzungsalternativen						
Standort auch für andere Nutzungen geeignet	5.			X		

1. Nebst der Distanz resultiert zusätzlich ein Höhenunterschied zur Loipe, was sich hinsichtlich der Erreichbarkeit / Komfort negativ auswirkt.
2. Der Standort liegt höhenmässig deutlich über dem Zielgelände des Kinderliftes. Die Eignung als Sammelplatz / Treffpunkt ist daher eingeschränkt.
3. Standort liegt ausserhalb inventarisierter Landschaftsobjekte, aber dennoch im offenen Raum Grossboden. Standort wird gefasst durch Parkplatz und Feldgehölze (beschränkte Einsehbarkeit).
4. Eingeschränkte Besonnung aufgrund angrenzender Bestockung. Leichte Hanglage bildet Herausforderung für Einpassung ins Gelände.
5. Standort befindet sich innerhalb der Landwirtschaftszone mit gut geeignetem Landwirtschaftsland.



3.5 Zusammenfassung Beurteilung Standorte

Kriterium	Beurteilung				
Erschliessung / Erreichbarkeit	1	2	3	4	5
Distanz zu Langlaufloipe (Nähe)	++	++	++	++	-
Distanz zu Kinderland (Nähe)	-	--	-	++	+
Anschluss an öffentliche Parkierungsanlagen	-	≈	≈	++	++
Auswirkungen					
Konflikte mit bestehenden und angrenzenden Nutzungen	-	+	+	≈	≈
Einordnung Anlage in Landschaft und Ortsbild	+	≈	≈	-	≈
Arealvoraussetzungen					
Geländeform (Terrainanpassung) und Exposition (Besonnung)	≈	+	+	+	-
Bestehende Grundordnung	++	≈	+	≈	≈
Nutzungsalternativen					
Standort auch für andere Nutzungen geeignet	--	-	--	≈	≈

Standort Nr.:

- 1 Talstation Heimberg
- 2 Ried
- 3 Wasserböden
- 4 Parkplatz Heimberg (unterer Bereich)
- 5 Parkplatz Heimberg (oberer Bereich)

3.6 Gesamtbeurteilung

Die zusammenfassende Beurteilung zeigt auf, dass sich die Standorte vor allem hinsichtlich dem Kriterium Erschliessung / Erreichbarkeit stark unterscheiden. Die Standorte 1 bis 3 befinden sich in vergleichsweise grosser (Fuss-) Distanz zum Kinderland Parpan, was die Attraktivität für die Schneesportschule stark vermindert. Mit Ausnahme von Standort 5 weisen sämtliche Standorte eine gute Einstiegsmöglichkeit in die Langlaufloipen auf.

Die Gewährleistung einer guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild bildet im Hinblick auf ein konkretes Projekt bei sämtlichen Standorten eine Herausforderung. Aufgrund der bereits bestehenden Infrastrukturen schneidet der Standort bei der Talstation Heimberg diesbezüglich am besten ab.

Schliesslich kann festgestellt werden, dass die Standorte 1 und 3 mittel- bis längerfristig auch für andere wichtige Nutzungen von öffentlichem Interesse (öffentliche Bauten, Ausbau der touristischen Infrastruktur Talstation Heimberg) geeignet sind.

Aus Sicht der Gemeinde weist der Standort Nr. 4, Heimbergparkplatz (unterer Bereich) die besten Voraussetzungen für die Realisierung eines Schneesportzentrums auf. Der Standort überzeugt insbesondere durch folgende positiven Rahmenbedingungen:

- Optimaler Zugang zur Langlaufloipe
- Lage angrenzend an das Kinderland Parpan (Schneesportschule)
- Parkierungsmöglichkeit für Wintersportler in unmittelbarer Nähe
- Gute Besonnung während der gesamten Saison

Eher negativ ins Gewicht fällt das Kriterium bezüglich einer guten Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild. Obwohl angrenzend an die bestehende Bauzone, befindet sich der Standort an vergleichsweise exponierter Lage.

Aufgrund der Standortevaluation wird der Standort Nr. 4 im unteren Bereich des Heimbergparkplatzes für die weiteren Planungsschritte weiterverfolgt.

3.7 Interessenabwägung Landschaft

Das Gebiet Heimbergparkplatz / Grossboden ist heute geprägt durch eine intensive touristische Nutzung. Sowohl die Parkierungsanlage als auch das flach geneigte Gelände für das Kinderland bilden wichtige Bestandteile des touristischen Angebotes. In der Grundordnung der Gemeinde ist diese touristische Nutzung deshalb auch mittels Wintersportzone, Beschneiungsflächen, touristischer Transportanlage, Langlaufloipe und Schlittelweg entsprechend sichergestellt. Es kann daher festgestellt werden, dass das Gebiet Grossboden primär der touristischen Nutzung dient und diese auch planerisch umgesetzt wurde.

Der Standort tangiert keine inventarisierten Natur- oder Landschaftsobjekte. Durch die heutigen temporären Bauten und Anlagen (Chalets für Büros etc.) sowie auch aufgrund der Liftanlage weist der Grossboden bereits heute gewisse landschaftliche Vorbelastungen auf. Der Standort liegt somit nicht in einem völlig unberührten Landschaftsraum. Mit dem vorgesehenen Schneesportzentrum kann mindestens während der Wintersaison eine Konzentration der bisher verstreuten und temporären Einzelbauten und -anlagen erreicht werden.

Dennoch stellt die besondere Lage am Siedlungsrand entsprechend hohe Anforderungen an die konkrete bauliche Ausgestaltung des Schneesportzentrums, um eine angemessene Einordnung in die Landschaft zu gewährleisten (vgl. Kap. 4.4).

4 Grundlagen

4.1 Kantonaler Richtplan; Voraussetzungen für Einzonungen

Gemäss RIP2000 sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes nur dort möglich, wo die Voraussetzungen im Sinne der Leitüberlegungen in Kapitel 5.3.1 erfüllt sind. Diese Voraussetzungen beziehen sich dabei schwerpunktmässig auf Erweiterungen von Zonen für Wohnnutzung. In der vorliegenden Revision handelt es sich um die Einzonung einer Touristikzone, wobei konkrete Vorstellungen betreffend der künftigen Nutzungen bestehen. Dennoch werden die Anforderungen des kantonalen Richtplanes (insbesondere Zielvorstellungen der Gemeinde, Gestaltung und Erschliessung, Sicherstellung Verfügbarkeit) im vorliegenden Bericht in gegebenem Zusammenhang erläutert.

Gestützt auf die Erläuterungen im vorliegenden Bericht kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die vorliegende Teilrevision die Anforderungen des kantonalen Richtplans erfüllt.

4.2 Übereinstimmung mit dem revidierten Raumplanungsgesetz

Gemäss Übergangsbestimmungen des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Neueinzonungen nur möglich, wenn gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung im Sinne einer Kompensation stattfindet. Eine entsprechende Kompensation ist in der vorliegenden Teilrevision vorgesehen, so dass keine Vergrösserung der Gesamtbauzone resultiert (vgl. Kap. 5.2).

Gemäss Art. 3 Abs. 3a RPG sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, welche durch den öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Beim Schneesportzentrum handelt es sich um eine ausschliesslich touristische Nutzung. Eine zweckmässige Zu- bzw. Anordnung widerspiegelt sich insbesondere aufgrund der guten Erreichbarkeit der angrenzenden Tourismusinfrastrukturen wie Loipen oder Kinderland (vgl. Standortevaluation). Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist durch die Postautohaltestelle Parpan Post gegeben. Via Ried / Wasserboden kann direkt in die Loipe eingestiegen und der Heimbergparkplatz innert weniger Minuten erreicht werden. Auch für die übrigen Wintersportler liegt das vorgesehene Schneesportzentrum mit einer Entfernung von ca. 390 m (Luftlinie) in vertretbarer Distanz.

Mit der Ausscheidung der Touristikzone wird keine zusätzliche Wohnbauzone bzw. keine Einwohnerkapazität geschaffen. Die Zone dient ausschliesslich der Erstellung von touristischen Infrastrukturen. Die Standortevaluation zeigt auf, dass der Standort beim Heimbergparkplatz die besten Voraussetzungen aufweist. Ein geeigneter Standort innerhalb der bestehenden Bauzone ist somit nicht vorhanden. Insbesondere bestehen auch keine brachliegenden Flächen, welche sich als Standort für das Schneesportzentrum eignen würden. Die Parkierungsfläche des Heimbergparkplatzes steht wie unter Kap. 4.4 aufgezeigt, nicht zur Verfügung.

Das Schneesportzentrum stellt einerseits eine wichtige Infrastruktur für die regionale Langlaufloipe dar. Andererseits dient es der Schneesportschule, welche Bestandteil des Wintersportangebotes der Destination Lenzerheide-Parpan bildet. Das Schneesportzentrum steht somit im regionalen Kontext und widerspricht dem Gebot der überkommunalen Abstimmung von Bauzonen (Art. 15 Abs. 3 RPG) nicht.

Die Gemeinde hat mit der kürzlich beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung Massnahmen zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Art. 47 Abs. 2 RPV) getroffen. Insbesondere wurde für grössere, zusammenhängende Wohnbauzonen eine Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Art. 6 BauG) festgelegt. Die Gemeinde hat somit grundsätzlich die Möglichkeit, unüberbaute Flächen zu erwerben und Bauwilligen zur Verfügung zu stellen (Voraussetzungen gemäss Art. 6 BauG müssen erfüllt sein).

Bezüglich der neu auszuscheidenden Touristikzone wird mittels Rückfallklausel sichergestellt, dass die Bauzone innert 5 Jahren überbaut wird, resp. im Falle einer Nichtüberbauung in die bisherige Nutzungszone (Landwirtschaftszone) zurückfällt (vgl. Kap. 5.3).

4.3 Quellschutzzone 3

Der vorgesehene Standort befindet sich innerhalb der Gewässerschutzzone S 3. Aufgrund der vorgesehenen Baute sind allerdings keine negativen Auswirkungen auf die Schutzzone zu erwarten. Allerdings wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein hydrologisches Gutachten zu erarbeiten sein, welches allfällige Schutzmassnahmen in der Bau- und Betriebsphase aufzeigt.

4.4 Parkplatzbedarf Heimbergparkplatz

Der Heimbergparkplatz bildet mit seinen rund 300 Abstellplätzen Bestandteil des Parkierungsangebotes der Lenzerheide Bergbahnen (LBB). Im Zusammenhang mit der Skigebietsverbindung Arosa-Lenzerheide ist die Gemeinde Churwalden in Koordination mit der LBB seit längerem bemüht, das Angebot an Parkierungsmöglichkeiten bedarfsgerecht auszubauen. Entsprechende planerische Festlegungen wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung bereits getroffen (z.B. zusätzliche Parkplätze beim Portal Churwalden, möglicher Parkplatz bei Gemeinschaftsstall).

Trotz Einstiegsportal Churwalden wird die Nachfrage nach Parkplätzen beim Heimbergparkplatz voraussichtlich nicht rückläufig werden. Dies hauptsächlich aus folgenden Gründen:

- höhere Gästefrequenzen infolge der Skigebietsverbindung
- direkter Zugang via Heimberglift auf die „Ostseite“ bzw. zur Urdenbahn nach Arosa
- angrenzendes Kinderland Parpan

Aufgrund dieser Ausgangslage liegt eine Reduktion der Abstellplätze auf dem Heimbergparkplatz nicht im Interesse der Gemeinde und würde auch den bisherigen planerischen Bestrebungen nach zusätzlichem Parkplatzangebot widersprechen. Eine Anordnung des Schneesportzentrums auf dem heutigen Parkplatzareal mit dem damit einhergehenden Verlust an Abstellplätzen wird daher nicht weiterverfolgt.

4.4.1 Vorprojekt Schneesportzentrum

Für das Schneesportzentrum mit integrierter Lagerfläche für den Werkdienst wurde ein Vorprojekt erstellt (vgl. Anhang). Das Vorprojekt dient insbesondere auch dazu, eine mögliche Anordnung und Unterbringung der benötigten Nutzflächen aufzuzeigen. Gemäss Vorprojekt können die Bedürfnisse des Langlaufs, der Schneesportschule und der Gemeinde in einem zweigeschossigen Baukörper (Untergeschoss und Erdgeschoss) mit den Abmessungen 20.0 m x 10.0 m erfüllt werden. Um ein genügendes Sitzplatzangebot zu erreichen, wird der Hauptbau mit einer Aussenterrasse ergänzt.

Sämtliche Flächen für Büros, Verkauf, Verleih, Aufenthalt und Restauration befinden sich im Erdgeschoss. Das Untergeschoss beinhaltet Nebennutzflächen wie Lager, Technik, Fahrzeugeinstellhalle sowie Garderoben für Langläufer mit separatem Zugang.

Die Erschliessung des Schneesportzentrums erfolgt direkt ab der Mittelbergstrasse. Die Zufahrt zum Untergeschoss bzw. zur Fahrzeugeinstellhalle wird über eine Rampe sichergestellt.

Durch die Angliederung des Schneesportzentrums an die Parkplatzfläche und die Mittelbergstrasse wird die Baute räumlich gefasst. Die Orientierung des Gebäudes längs der Parkplatzfläche erlaubt zudem eine optimalere Einordnung des Gebäudes in das bestehende Terrain. Mit lediglich ein bis zwei in Erscheinung tretenden Geschossen wird eine möglichst zurückhaltende Erscheinung des Gebäudes angestrebt.

Die Anordnung des Restaurationsbetriebes mit Aussenterrasse erlaubt auch eine Sommernutzung des Gebäudes.

5 Planungsmittel

5.1 Touristikzone

Die für das Schneesportzentrum erforderliche Fläche von ca. 1'200 m² wird der Touristikzone gemäss Art. 35 des Baugesetzes Churwalden zugewiesen. Die Touristikzone ist für Bauten und Anlagen für Verpflegungsstätten, Schneesportgerätezentren, Schneesportschulen, Skiclubinfrastuktur etc. bestimmt. Im Hinblick auf die Sicherstellung einer guten Einfügung des Schneesportzentrums in die Landschaft, wird die gesamte Touristikzone mit einer Pflicht zur Bauberatung überlagert.

5.2 Kompensation Bauland

Die Gemeinde Churwalden verfügt im Raum Obertor Parpan eine grössere Fläche innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Nebst dem bestehenden Parkplatz war diese Bauzone ursprünglich auch für die Realisierung eines Gemeindegewerkhofs vorgesehen. Dieses Vorhaben musste infolge Konflikten mit dem Grundwasserschutz (Schutzzone S2) aufgegeben werden. Die Fläche wird daher mittel- bis langfristig weiterhin im heutigen Umfang als Parkplatz genutzt werden. Die nicht beanspruchten Bauzonenflächen, ausserhalb des Parkplatzes, werden daher aus der Bauzone entlassen.

5.3 Sicherstellung Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit des Baulandes wird mittels Rückfallklausel sichergestellt (vgl. Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan). Sofern für die der Touristikzone zugewiesene Fläche nicht innerhalb von fünf Jahren eine rechtskräftige Baubewilligung für das Schneesportzentrum vorliegt, fällt die Zone ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung entschädigungslos in die bisherige Nutzungszone (Landwirtschaftszone) zurück.