

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

29. Mai 2012

Mitgeteilt den

30. Mai 2012

Protokoll Nr.

536

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Churwalden** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 53)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Tanzplatz / Fleischtrocknerei Churwalden
- Zonenplan 1:1000 Teilrevision Parzelle Nr. 20 077
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Grossboden – Schneesportzentrum
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision Grossboden – Schneesportzentrum

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

- 3 Planungs- und Mitwirkungsberichte gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), alle vom Oktober 2011, zur Teilrevision Parzelle Nr. 20 077, zur Teilrevision Tanzboden / Fleischtrocknerei Churwalden inkl. Anhängen sowie zur Teilrevision Ortsplanung Grossboden – Schneesportzentrum inkl. Anhang „Vorprojekt“
- Lärmbeurteilung "Erweiterung Fleischtrocknerei Churwalden" vom 19. Januar 2012 des Ingenieur- und Planungsbüros Monsch, Parpan

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 14. Dezember 2010 und vom 22. Juni 2011 Vorprüfungsberichte zu den Vorlagen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. Oktober 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 3. November 2011. Es ging eine Beschwerde ein. Am 1. Februar und am 14. Februar 2012 gingen zudem gestützt Art. 104 Abs. 2 KRG Stellungnahmen des WWF Graubünden und der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz ein.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Churwalden um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Mit E-Mail vom 2. Mai 2012 beantragt die Gemeinde Churwalden eine vorgezogene Genehmigung der Teilrevision des Baugesetzes und des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1000 Teilrevision Tanzplatz / Fleischtrocknerei Churwalden.

Die Regierung kann diesem Antrag entsprechen. Im vorliegenden Genehmigungsbeschluss wird somit nur über die oben genannten Planungsmittel befunden. Die Genehmigung der ebenfalls am 27. Oktober 2011 beschlossenen Teilrevision Grossboden – Schneesportzentrum (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 sowie Genereller Erschliessungsplan 1:1000) sowie des Zonenplans 1:1000 Teilrevision Parzelle Nr. 20 077 wird somit in einem späteren Beschluss erfolgen. Da sowohl die Beschwerde als auch die Stellungnahmen der Umweltschutzorganisationen sich nur auf die Teilrevision Schneesportzentrum beziehen, werden diese Eingaben ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der Teilrevision Grossboden – Schneesportzentrum behandelt.

C.

Teilrevision des Baugesetzes

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Tanzplatz / Fleischtrocknerei Churwalden

1. Inhalt der Vorlage

Seit dem Jahre 1963 befindet sich das Betriebszentrum der Fleischtrocknerei Churwalden AG in Churwalden. Auch längerfristig soll an diesem Standort festgehalten werden, weshalb nun über eine Teilrevision der Ortsplanung Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Das Betriebsgebäude bedarf eines Umbaus, und für eine allfällige Verlagerung der heutigen Salzerei von Chur nach Churwalden ist zudem ein Neubau resp. eine Erweiterung des Betriebsgebäudes notwendig. Das bedingt verschiedene Anpassungen der Nutzungsplanung. So wird einerseits Art. 53 des Baugesetzes (BauG) der ehemaligen Gemeinde Churwalden mit Ausführungen zu den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan ergänzt. Weiter ist eine Umzonung der Wohn- und Gewerbezone Hinterdorf auf der Parzelle Nr. 20230 in die Gewerbe- und Industriezone vorgesehen. Die Lage und Dimensionen der Erweiterungsbauten sowie die Etappierung und Erschliessung werden im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

2. Folgeverfahren

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht sind Angaben zu den erforderlichen Abklärungen und zu den benötigten kantonalen Bewilligungen im Folgeverfahren aufgeführt. Die Ausführungen zu den benötigten kantonalen Bewilligungen im Folgeverfahren sind jedoch nicht ganz vollständig. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass während der Bauphase auch eine Versickerungsbewilligung nach Art. 7 Abs. 1 des eidg. Gewässerschutzgesetzes nötig ist.

3. Abwasser

Die Einleitung des Dach- und Sickerwassers in den Witibach erfordert eine Einleitungsbewilligung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU). Neben dem Dach- und Sickerwasser ist auch das Platzwasser über entsprechende Sammler mit Tauchbogen

dem Witibach zuzuführen. Die Einleitungsbewilligung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.

Der Abwasseranfall der Fleischtrocknerei ist laut Planungs- und Mitwirkungsbericht eher gering und hat nur unwesentliche Auswirkungen auf die Auslastung der Leitungen bzw. der ARA. Der Mehranfall durch die vorgesehenen Erweiterungen wird entsprechend als vernachlässigbar angesehen. Zudem werde das Abwasser der Gemeinde Churwalden mittelfristig auf die ARA Chur geleitet. Nach Art. 10 der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist die Entsorgung von festen und flüssigen Abfällen mit dem Abwasser jedoch verboten. Die ausgewiesenen konzentrierten Industrie-Abwässer aus der Salzerei sind als flüssige Abfälle zu betrachten und dürfen nicht in das öffentliche Abwassernetz oder in eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) eingeleitet werden. Die Fleischauftausäfte und die Salzlaken sind zu stapeln und gesondert zu entsorgen. Dies ist z.B. in den Faulräumen der ARA Chur möglich. Das Baugesuch ist vor Erteilung der Baubewilligung dem ANU zur Überprüfung einzureichen.

4. Natur- und Landschaftsschutz

Gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht ist bei einer Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen eine Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes (EKUD) einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine allfällige Bewilligung für die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen zusammen mit dem Baugesuch zu publizieren ist. Sie wird alsdann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das EKUD erteilt.

5. Wald

Die statischen Waldgrenzen entlang des Wititobels wurden nicht dargestellt. Es bräuchte zudem eine Überarbeitung der Waldgrenzen auf den Parzellen Nr. 20 223, 20 224 und 20 227. In der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung sind die aktuellen Waldgrenzen entsprechend dem Datensatz des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) zu bereinigen.

Die Teilrevision des Baugesetzes (Art. 53) sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Tanzplatz / Fleischtrocknerei Churwalden, beide vom 27. Oktober 2011, geben im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Vorlagen können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 27. Oktober 2011 beschlossene **Teilrevision des Baugesetz (Art. 53)** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Tanzplatz / Fleischtrocknerei Churwalden** vom 27. Oktober 2011 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage und folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Das Baugesuch für den Um- und Ausbau des Betriebsgebäudes der Fleischtrocknerei Churwalden AG in Churwalden ist vor der Erteilung der Baubewilligung aus abwassertechnischen Gründen dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Prüfung einzureichen.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Bauphase eine Versickerungsbewilligung nach Art. 7 Abs. 1 des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchG) des ANU erforderlich ist, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen ist.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung des Dach- und Sickerwassers in den Witibach eine Einleitungsbewilligung des ANU erforderlich ist, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen ist.
 - d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine allfällige Entfernung von Hecken und Feldgehölzen einer Bewilligung des EKUD bedarf. Das entspre-

chende Gesuch ist von der Gemeinde zu publizieren und dem EKUD zur Ausstellung der Bewilligung weiterzuleiten.

3. Die Planungsbeschwerde wird zusammen mit der Teilrevision Grossboden – Schneesportzentrum zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.
4. Der Gemeindevorstand Churwalden wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. Oktober 2011 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.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
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 digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
9. Mitteilung an:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen