



Kanton Graubünden

Gemeinde Churwalden

Teilrevision Ortsplanung

Teilrevision Tanzplatz / Fleischtrocknerei Churwalden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	3
1.3	Ziele und Inhalt der Revision	3
2	Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Zeitprogramm	4
2.3	Vorprüfung	4
2.4	Folgevverfahren	5
2.5	Mitwirkungsverfahren	5
2.6	Beschluss Gemeindeversammlung	5
3	Grundlagen	6
3.1	Projekt Umbau / Erweiterung Fleischrocknerei Churwalden	6
3.2	Dienstbarkeit / Bauverbot	6
4	Bodennutzung	6
4.1	Gewerbe- und Industriezone / Wohn- und Gewerbezone Hinterdorf	6
5	Gestaltung	7
5.1	Baufeld 1 / Etappe 1	7
5.2	Baufeld 2 / Etappe 2	7
5.3	Baufeld 3 / Etappe 3	7
5.4	Baufeld 4	7
5.5	Maximale Gebäudehöhe	7
6	Erschliessung	8
6.1	Verkehr	8
6.2	Abwasser	8
7	Auswirkungen auf die Umwelt	8
7.1	Lärm	8
8	Baugesetz	9
Anhang 1: Projekt Umbau / Erweiterung Fleischrocknerei Churwalden		
Anhang 2: Beurteilung Abwassersituation / Geruch		
Anhang 3: Lärmbeurteilung		
Anhang 4: Vereinbarung Gemeinde/Grischuna		

1 Anlass der Revision

1.1 Ausgangslage

Die Fleischtrocknerei Churwalden AG, Grischuna, wurde 1962 gegründet, wobei sich das Betriebszentrum seitdem in Churwalden befindet. Das Unternehmen ist in der Fleischveredelung tätig, insbesondere im Bereich der Produktion von Trockenfleischspezialitäten. Der Standort Churwalden wurde in den Jahren 1977 und 1996 erweitert und den neuen technologischen und energetischen Standards angepasst. Der Standort ist insbesondere aufgrund der Höhenlage von über 1200 m.ü.M. für die Produktion von Bündnerfleisch sehr geeignet.

Die Fleischtrocknerei Churwalden AG will auch längerfristig an diesem Standort festhalten und prüft Entwicklungsmöglichkeiten. Nebst Umbauten innerhalb der bestehenden Bauten ist zur Verbesserung des Betriebsablaufs mittelfristig die Verlagerung der heutigen Salzerei in Chur nach Churwalden vorgesehen. Dies bedingt einen entsprechenden Neubau bzw. eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäude. Im Sinne einer längerfristigen Entwicklungsmöglichkeit ist zudem ein Erweiterungsbau zur Unterbringung zusätzlicher Trockenräume denkbar.

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die ehemaligen Gemeinden Malix, Churwalden und Parpan fusionierten per 1. Januar 2010 zur heutigen Gemeinde Churwalden. Die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden werden zurzeit vollständig überarbeitet und zusammengeführt. Die Arbeiten befinden sich in der Entwurfsphase und werden voraussichtlich im Juni 2011 zur Vorprüfung eingereicht. Die rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Churwalden wurde im wesentlichen mit RB Nr. 2828 vom 14. November 1995 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit erfolgten diverse Teilrevisionen.

Für die vorliegende Teilrevision besteht ein konkretes Bedürfnis beruhend auf nachgewiesenen Bauabsichten. Die Gemeinde steht mitten in der umfassenden Überarbeitung der Ortsplanung, was bei den anstehenden Problemstellungen in der Gemeinde erfahrungsgemäss noch geraume Zeit beanspruchen wird. Aufgrund der bestehenden Dringlichkeit des Vorhabens und dem bereits vorliegenden Bauprojekt besteht das Bedürfnis die vorliegende Teilrevision der Totalrevision vorzuziehen.

1.3 Ziele und Inhalt der Revision

Es ist ein Anliegen der Gemeinde Churwalden weiterhin Standorte für Gewerbebetriebe und damit verbundene Arbeitsplätze anbieten zu können. Die Erweiterung ortsansässiger Betriebe entspricht diesem Ziel und fördert die Attraktivität der Gemeinde als Gewerbestandort. Die Gewerbezone im Bereich der Fleischtrocknerei ist ein wichtiges Entwicklungsgebiet für die Gemeinde. Die Gemeinde hat deshalb ein grosses Interesse daran, die bauliche Entwicklung des Standortes voranzutreiben und die notwendigen Voraussetzungen dafür zu schaffen. Dank der

vorgesehenen Betriebserweiterung mit Salzerei und Trocknerei werden zusätzlich ca. 10 Arbeitsplätze geschaffen, was für die Gemeinde Churwalden eine nicht unerhebliche Zunahme des Arbeitsplatzangebotes darstellt.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die vorgesehenen Erweiterungsbauten geschaffen sowie deren Etappierung geregelt. Die Revision stützt sich auf ein konkretes Bauprojekt und kann deshalb als projektbezogene Nutzungsplanrevision verstanden werden.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurde Silvio Sauter vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur als verantwortlicher Raumplaner beauftragt.

2.2 Ablauf / Zeitprogramm

Bearbeitung der Planungsmittel	bis Ende April 2011
Vorprüfung	Mai – Juni 2011
Überarbeitung	Juni 2011
Öffentliche Auflage (30 Tage)	8. Juli – 8. August 2011
Beschluss Gemeindeversammlung	27. Oktober 2011
Beschwerdeaufgabe	4. Nov. – 3. Dez. 2011
Genehmigung Regierung	Frühling 2012

2.3 Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel werden gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet.

Mit Bericht vom 22. Juni 2011 beurteilte das zuständige Amt für Raumentwicklung (ARE) die Teilrevision grundsätzlich positiv. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Bemerkungen angebracht:

- Bis zum Genehmigungsverfahren sei aufzuzeigen, wie der zusätzliche Abwasseranfall bzw. die Frachterhöhung durch die ARA Churwalden aufgenommen werden kann.
- Im Hinblick auf die Bau- und Betriebsphase sind weitere Nachweise zu erbringen (siehe Kap. 2.4, Folgeverfahren).

Wo zweckmässig und erforderlich wurde der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung angepasst und ergänzt.

2.4 Folgeverfahren

Im Rahmen der Bauausschreibung / des Baubewilligungsverfahrens sind zusätzlich folgende Grundlagen zu erarbeiten bzw. Nachweise zu erbringen:

Luftreinhaltung

Während der Bauphase ist die „Baurichtlinie Luft“ des BAFU zu beachten. Im Hinblick auf die Betriebsphase ist dem zuständigen Amt für Natur und Umwelt eine Emissionserklärung einzureichen.

Gewässerschutz

Sämtliches Dach- und Sickerwasser ist direkt in den Witibach zu leiten. Dies erfordert eine Einleitungsbewilligung des Amtes für Natur und Umwelt.

Abfallbewirtschaftung und Bodenschutz

Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Rückbauarbeiten sind die betroffenen Bausubstanzen vorgängig auf deren Zusammensetzung zu untersuchen. Bei der Entsorgung von Asphaltbelag und Bausperrgut sind die entsprechenden Richtlinien des BAFU einzuhalten. Für die Bauphase wird der Beizug einer Umweltbaubegleitung empfohlen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Amt für Natur und Umwelt eine Entsorgungserklärung und allenfalls eine Bausubstanzuntersuchung einzureichen.

Hecken und Feldgehölze

Soweit Hecken und Feldgehölze entfernt werden müssen, ist eine Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes (EKUD) einzuholen.

2.5 Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 8. Juli bis 8. August 2011 (30 Tage) öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Die eingegangenen Anträge wurden geprüft. Die Antragstellenden wurden schriftlich über das Ergebnis orientiert.

2.6 Beschluss Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 wurde die vorliegende Teilrevision von den Stimmberechtigten angenommen. Es handelt sich um folgende Planungsmittel:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
- Teilrevision Baugesetz

2.7 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 4. November bis 3. Dezember 2011.

3 Grundlagen

3.1 Projekt Umbau / Erweiterung Fleischtrocknerei Churwalden

Für die vorgesehenen Umbauten und Erweiterungen besteht bereits ein Detailprojekt vom März 2011. Dieses zeigt die vorgesehenen baulichen Massnahmen in den bestehenden Bauten sowie die bauliche und betriebliche Erweiterung der Betriebsgebäude. Das Projekt bildet eine wesentliche Grundlage für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung.

Das Ziel der baulichen Massnahmen ist in erster Linie den mehrstufigen Verarbeitungsprozess der Trockenfleischspezialitäten gesamthaft in Churwalden durchlaufen zu können. Insbesondere Salzerei, Schwitz- und Trockenräume würden sich dann am Standort Churwalden befinden. Zurzeit befindet sich die Salzerei in Chur, was mit zusätzlichem betrieblichem Aufwand verbunden ist, da die Produkte zwischen den Verarbeitungsschritten transportiert werden müssen.

3.2 Dienstbarkeit / Bauverbot

Auf der Parzelle Nr. 20230 besteht im östlichen Teilbereich ein Bauverbot in Form eines Personaldienstbarkeitsvertrages zwischen der Gemeinde Churwalden und der Fleischtrocknerei Churwalden AG. Grund für das Bauverbot sind Abwasserleitungen, welche diesen Bereich der Parzelle tangieren. Es ist vorgesehen dieses Bauverbot aufzuheben. Mit der Erteilung der Baubewilligung werden entsprechende Auflagen zur allfälligen Verlegung der Leitungen gemacht werden.

4 Bodennutzung

4.1 Gewerbe- und Industriezone / Wohn- und Gewerbezone Hinterdorf

Die Nutzung der Fleischtrocknerei entspricht in Art und Mass jener der Gewerbe- und Industriezone, in welcher sich die bestehenden Betriebsgebäude befinden. Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 20230, welche für die vorgesehenen Erweiterungen benötigt wird, liegt in der Wohn- und Gewerbezone Hinterdorf (WGH). Zur Gewährleistung der beabsichtigten Betriebsentwicklung ist eine Umzonung der WGH in die Gewerbe- und Industriezone vorgesehen. Die Parzellen Nr. 20230 und 20231 kommen somit vollständig in der Gewerbe- und Industriezone zu liegen. Im Rahmen der Gesamtrevision ist eine Ablösung bzw. Aufhebung der Wohn- und Gewerbezone Hinterdorf vorgesehen. Die Umzonung erfolgt somit in Abstimmung auf die laufende Gesamtrevision.

Mit der vorliegenden Umzonung wird kein zusätzliches Bauland geschaffen bzw. erfolgt keine Erweiterung des Siedlungsgebietes. Die von den baulichen Massnahmen betroffenen Parzellen befinden sich im Eigentum der Fleischtrocknerei Churwalden AG.

5 Gestaltung

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen an der Fleischrocknerei Churwalden umfassen sowohl innere Umbauten als auch äussere Erweiterungen. Das Bauvorhaben gliedert sich in einzelne Phasen, d.h. die Umbauten und Erweiterungen werden zeitlich gestaffelt umgesetzt. Die Lage und Dimensionen der Erweiterungsbauten sowie die Etappierung und Erschliessung werden im Generellen Gestaltungsplan sowie dem dazugehörigen Baugesetzartikel (siehe Kapitel 8) geregelt.

Insbesondere aus topografischen Gründen erfolgt die Erweiterung angegliedert an die südliche Parzellengrenze bzw. parallel zur Kantonsstrasse. Dies stellt eine Weiterführung des bestehenden Baus dar und ist aus räumlicher Sicht sinnvoll. Diese Bebauungsform lässt die Möglichkeit offen, den unteren, nördlichen Teil der Gewerbe- und Industriezone (Baufeld 4) unabhängig und zweckmässig zu überbauen.

5.1 Baufeld 1 / Etappe 1

Das Baufeld umfasst die bestehenden Betriebsgebäude aus den Jahren 1962, 1977 und 1996. Es sind innere Umbauten (Optimierung Betriebsablauf) und Erneuerungen (z.B. Neubau Lift) vorgesehen bzw. teilweise bereits umgesetzt. Nebst den Büroräumlichkeiten befinden sich vor allem Trocknungs- und Schwitzräume in diesem Bereich.

5.2 Baufeld 2 / Etappe 2

In diesem Baufeld ist ein Erweiterungsbau zur Unterbringung der Salzerei vorgesehen. Im westlichen Bereich erfolgt ein Teilabbruch des bestehenden Gebäudes aus dem Jahre 1977 um die räumliche und betriebliche Anbindung an die Salzerei sicherzustellen.

5.3 Baufeld 3 / Etappe 3

Das Baufeld umfasst die letzte Bauetappe und ist als mittel- bis längerfristige Entwicklungsreserve für die Fleischrocknerei Churwalden zu verstehen. Es ist vor allem eine Erweiterung der Trocknungsräume und damit eine Kapazitätssteigerung vorgesehen. Ein konkretes Bauprojekt liegt noch nicht vor.

5.4 Baufeld 4

Die Flächen auf den Parzellen Nr. 20230 und 20231, welche auch längerfristig nicht durch die Fleischrocknerei Churwalden AG beansprucht werden, können jederzeit zonengemäss überbaut werden. Die Erschliessung erfolgt dabei von der nördlich gelegenen öffentlichen Erschliessungsstrasse.

5.5 Maximale Gebäudehöhe

Als Referenzhöhe für die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe dient die Erdgeschosshöhe (Oberkant Boden) von rund 1211.0 m.ü.M. Die Erdgeschosse der Erweiterungsbauten orientieren sich an dieser Höhe. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Generellen Gestaltungs-

plan direkt für die jeweiligen Baufelder festgelegt. Diese liegt 11.00 m über der Erdschosshöhe der bestehenden Bauten bzw. auf 1222.00 m.ü.M. Diese Höhe darf mit Ausnahme von unwesentlichen Dachaufbauten von keinem Gebäudeteil überschritten werden. Für die bestehenden Bauten im Baufeld 1 sowie Baufeld 4 gelten die zonengemässen Maximalmasse.

6 Erschliessung

6.1 Verkehr

Die Fleischrocknerei Churwalden sind direkt an die Kantonsstrasse angebunden. Der Güterumschlag und die Zufahrtmöglichkeiten für grosse Fahrzeuge kann wie bisher sichergestellt werden. Aufgrund der Erweiterungen und Umbauten sind keine zusätzlichen Erschliessungsstrassen oder Anschlüsse an die Kantonsstrasse notwendig.

Die parzelleninterne, private Erschliessung wird entsprechend den vorgesehenen baulichen Massnahmen und den Standorten der Warenannahmerampen angepasst. Die Erschliessungsflächen sind im Generellen Gestaltungsplan als solche bezeichnet und stellen die benötigten Flächen für Zufahrt, Güterumschlag und Parkierung sicher.

6.2 Abwasser

Der Abwasseranfall der Fleischrocknerei ist eher gering und hat nur unwesentliche Auswirkungen auf die Auslastung der Leitungen bzw. der Abwasserreinigungsanlage. Der Mehranfall durch die vorgesehenen Erweiterungen ist entsprechend vernachlässigbar. Zudem wird mittelfristig das Abwasser der Gemeinde Churwalden zur ARA nach Chur geleitet. Eine detaillierte Beurteilung der Abwassersituation befindet sich im Anhang 2.

7 Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Lärm

Der gesamte Produktionsablauf findet in abgeschlossenen Räumen statt und verursacht nur geringe Lärmemissionen. Die notwendigen technischen Installationen für die Kühlung, Lüftung etc. befinden sich in eingehausten Boxen auf dem Dach des Betriebsgebäudes. Zusätzliche Lärmemissionen können dadurch weitgehend vermieden werden. Durch die Erweiterungen ist eine geringe Zunahme der Lastwagenfahrten zu erwarten.

8 Baugesetz

Im Baugesetz werden die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan Tanzplatz bezüglich den Baufeldern, Etappen und Erschliessungsflächen näher umschrieben. Der bestehende Artikel 53, Gewerbe- und Industriezone, wird entsprechend ergänzt.

Chur, Oktober 2011, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr, sa