

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

02. Juli 2013

Mitgeteilt den

02. Juli 2013

Protokoll Nr.

608

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Churwalden** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 27. September und 2. Oktober 2012 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ober Grida / Unterhof / Am Berg / Capätsch / Salez
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Churwalden
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Malix / Brambrüesch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Parpan / Stettli
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Churwalden
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Malix / Brambrüesch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Parpan / Stettli
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga

– Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Oktober 2012 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Dokumentation wertvolle Bauten vom Oktober 2012
- Umweltverträglichkeitsbericht / Voruntersuchung vom 11. Oktober 2012 zum Portal Churwalden
- Umweltverträglichkeitsbericht inkl. Beilagen vom 13. November 2012 zum Ausbau der Beschneiungsanlagen Skigebiet „Lenzerheide/Valbella – Parpan – Churwalden“
- Öffentlich-rechtliche Verträge betreffend Abgeltung des planungsbedingten Vorteils (Mehrwertausgleich) resp. betreffend Rückzonung und Einzonung von Grundstücksteilen sowie öffentliche Urkunden betreffend Rückzonung, Abgeltung des planungsbedingten Vorteils (Mehrwertausgleich) und Sicherstellung der bisherigen Nutzung
- Rodungsgesuch Obertor
- Plan „Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)“ 1:5000 vom Oktober 2012
- Bauzonenstatistik vom 7. November 2012

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 1. Dezember 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 27. September 2012 und vom 2. Oktober 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 11. Oktober 2012. Es gingen zwölf Beschwerden ein. Diese sind noch nicht entscheidungsreif und werden demzufolge zu einem späteren Zeitpunkt mit separaten Regierungsbeschlüssen behandelt, wobei das Genehmigungsverfahren bezüglich derjenigen Festlegungen, die in den Beschwerden angefochten wurden, im vorliegenden Beschluss sistiert wird.

Am 31. Dezember 2012 und am 23. Januar 2013 gingen gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG eine Stellungnahme des Bündner Heimatschutzes resp. eine gemeinsame Stellungnahme der Pro Natura Graubünden, des WWF Graubünden und der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz ein.

Mit Schreiben vom 14. November 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Churwalden um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die Gemeinden Malix, Churwalden und Parpan fusionierten am 1. Januar 2010 zur Gemeinde Churwalden. Ziel der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist in erster Linie, die unterschiedlichen Planungsmittel der drei ehemaligen Gemeinden durch eine einheitliche, homogene und moderne Nutzungsplanung für die ganze Gemeinde zu ersetzen. Dabei wurde ein gemeinsames Baugesetz erstellt, das die Eigenheiten der verschiedenen Ortsteile berücksichtigen soll. Die planerischen Schwerpunkte bei der Zusammenführung der Ortsplanungen waren die Aktualisierung der Gefahrenzonen und des Waldareals sowie die Ergänzung von verschiedenen Schutzzonen.

In die Revision der Ortsplanung wurden zusätzlich der Ausbau der Beschneiungsanlagen sowie das Portal Churwalden integriert. Für beide Vorhaben ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nötig. Die UVP für den Ausbau der Beschneiungsanlage erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Regierungsbeschluss, der die Festlegungen für die Beschneiungsanlagen sowohl auf Gemeindegebiet Churwalden wie auch auf Gemeindegebiet Vaz/Obervaz umfasst.

In Absprache mit der Gemeinde Churwalden werden im vorliegenden Genehmigungsbeschluss vorläufig nur das Baugesetz sowie die Zonenpläne behandelt, dies unter Vorbehalt der von Beschwerden betroffenen Festlegungen in diesen Planungsmitteln (Genehmigungsphase 1). Die Behandlung der Generellen Erschliessungspläne, der Festlegungen der Generellen Gestaltungspläne sowie der von den Beschwerden betroffenen Festlegungen im Baugesetz und in den Zonenplänen er-

folgen in einem späteren Regierungsbeschluss (Genehmigungsphase 2). Über die Planungsbeschwerden wird im Rahmen der Genehmigungsphase 2 befunden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Churwalden mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Nordbünden übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

Die Gemeinde Churwalden hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz (BauG) revidiert und auf das kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde ebenfalls berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde über ein zeitgemässes Baugesetz.

Gegen Art. 16 BauG (Kemzone Portal), Art. 17 Ziff. 5 (technisch bedingte Dachaufbauten) und Art. 29 Abs. 4 Satz 2 (Überschreitung Höhenkoten durch technisch bedingte Elemente) sind Beschwerden eingegangen. Die Behandlung dieser Beschwerden bedarf noch weitergehender Abklärungen. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der genannten Bestimmungen wird deshalb sistiert.

Im Übrigen ergeben sich zu dem am 27. September / 2. Oktober 2012 beschlossenen Baugesetz keine weiteren Bemerkungen; es kann genehmigt werden.

E.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ober Grida / Unterhof / Am Berg / Capätsch / Salez**

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde in der Legende des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 Ober Grida / Unterhof / Am Berg / Capätsch / Salez ein formeller Mangel festgestellt, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben des ARE vom 28. Februar 2013 wurde die Gemeinde darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 26. März 2013 der Behebung des formellen Mangels zu (in der Legende wird die Erhaltungszone mit einer ES II ergänzt).

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Ober Grida / Unterhof / Am Berg / Capätsch / Salez vom 27. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

E.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden****1. Neueinzonungen in der Kategorie Wohnbauzonen**

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan (ZP/GGP) 1: 2000 Churwalden hat die Gemeinde in der Kategorie Wohnbauzonen (Kemzonen, Dorfzone, Wohnzonen) folgende Neueinzonungen vorgenommen:

- Kemzone A auf Parzelle Nr. 20 446 (rund 1342 m²)
- Wohnzone W3 auf Parzelle Nr. 20 389 (rund 4084 m²)
- Wohnzone W3 auf Parzelle Nr. 20 391 (rund 1150 m²)

Die Zulässigkeit dieser Neueinzonungen hängt u.a. davon ab, ob in der Gemeinde Churwalden dafür ein entsprechender Bedarf im Sinne von Art. 15 lit. b RPG gegeben ist. Dies wiederum wird in einzelnen Planungsbeschwerden, die noch zu behandeln sein werden, kontrovers beurteilt. Um die betreffenden Beschwerdeverfahren in diesem Punkt nicht zu präjudizieren, sieht sich die Regierung veranlasst, das Genehmigungsverfahren bezüglich der erwähnten Neueinzonungen zu sistieren und die Prüfung der Zulässigkeit dieser Neueinzonungen in der Genehmigungsphase 2 vorzunehmen.

2. Gewerbemischzone (GMZ) Parzellen Nr. 20 389, 20 393 und 20 394

Die neue Gewerbemischzone auf den genannten Parzellen weist einen engen inneren Zusammenhang mit den vorstehend unter Ziffer 1 erwähnten Neueinzonungen auf (Kernzone A auf Parzelle Nr. 20 446; Wohnzone W3 auf den Parzellen Nr. 20 389 und 20 391). Es erweist sich daher als unumgänglich, die Genehmigung dieser Gewerbemischzone auf den Parzellen Nr. 20 389 20 393 und 20 394 ebenfalls auf die Genehmigungsphase 2 zu verschieben.

3. Kernzone Portal

Gegen die neu festgelegte Kernzone Portal im Bereich des bestehenden Parkplatzes bei den Bergbahn-Talstationen in Churwalden ist eine Beschwerde eingegangen. Die Behandlung dieser Beschwerde bedarf noch weitergehender Abklärungen. Die Behandlung der Kernzone Portal samt der entsprechenden Quartierplanpflicht und Abgrenzung Wintersportzone wird deshalb sistiert und auf die Genehmigungsphase 2 verschoben.

4. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Gebiet des Parkplatzes „Schiba“ wird die ZöBA im südwestlichen Teil auf der Parzelle Nr. 20 125 um ca. 619 m² erweitert. Sodann werden auf der gegenüberliegenden Seite der Rabiusa die Gebäude der Rabiosa Energie (Trafostation, Wasserkraftwerk sowie Lager- und Magazinräumlichkeiten) auf Parzelle Nr. 20 447 im Umfang von ca. 482 m² ebenfalls neu der ZöBA zugewiesen.

Am 11. Dezember 2009 haben die eidgenössischen Räte mit einer Änderung der Gewässerschutzgesetzgebung (Parlamentarische Initiative 07.492 „Schutz und Nut-

zung der Gewässer“) einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Lebendiges Wasser“ beschlossen. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Der Bundesrat hat auf Verordnungsstufe (Gewässerschutzverordnung, GSchV) die neuen gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt. Darin wird u.a. die Sicherung des Gewässerraums geregelt, d.h. die Kantone werden zur Ausscheidung von Gewässerräumen verpflichtet. Bis der Gewässerraum definitiv ausgeschieden ist (dies hat gemäss GSchV spätestens bis Ende 2018 zu erfolgen), regeln die Übergangsbestimmungen der GSchV direkt und grundeigentümerverbindlich die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Uferstreifen. Da die Gemeinde Churwalden noch keinen Gewässerraum für die Rabiusa ausgeschieden hat, gelten für allfällige Bauvorhaben die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung. Hingegen sind bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraumes besitzstandsgeschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV), und neue standortgebundene Bauten und Anlagen (Flusskraftwerke etc.) sind gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV weiterhin zulässig.

Wie sich der Gewässerraum im fraglichen Gebiet dereinst präsentieren wird, ist heute noch nicht bekannt. Die fraglichen Einzonungen erfolgen deshalb mit dem Hinweis, dass für allfällige neue Bauten und Anlagen bis zur Ausscheidung eines Gewässerraumes die Übergangsbestimmungen anwendbar sind. Zudem drängen sich nach der Ausscheidung des Gewässerraumes gegebenenfalls Anpassungen der Zonierungen auf.

5. Campingzone

Der im vorliegenden ZP / GGP 1:2000 Churwalden vermerkte Hinweis „GGP Dorfgebiet (Campingplatz) gemäss RB 07.232 vom 06.02.2007“ ist nicht richtig. Der Generelle Gestaltungsplan 1:500 Dorfgebiet vom 29. Juni 2006 (genehmigt mit RB Nr. 132 vom 6. Februar 2007) beschränkt sich auf die bisher rechtskräftige Campingzone. Die Campingzone wurde in der vorliegenden Ortsplanungsrevision jedoch erweitert, ohne dass der Generelle Gestaltungsplan angepasst wurde. Eine Vorprüfung fand nicht statt.

Für die fragliche Erweiterung der Campingzone ist einerseits der Bedarf detailliert aufzuzeigen (z.B. mit einem Konzept). Andererseits ist der Generelle Gestaltungs-

plan 1:500 Dorfgebiet zu ergänzen resp. ein neuer Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan zu beschliessen. Das Genehmigungsverfahren für die Erweiterung der Campingzone wird daher sistiert, bis die genannten Unterlagen vorliegen. Der im vorliegenden Zonenplan enthaltene Hinweis „GGP Dorfgebiet (Campingplatz) gemäss RB 07.232 vom 06.02.2007“ wird direkt korrigiert.

6. Naturschutzzone

Im Gebiet „Hof“ befindet sich die Aue „Hof, Churwalden“ (A-1509) von lokaler Bedeutung. Die Grauerlenau wurde keiner Naturschutzzone zugewiesen, obwohl dies im Vorprüfungsbericht beantragt worden war. Eine Begründung für die Nichtzuweisung liegt nicht vor, weshalb die Gemeinde praxisgemäss angewiesen wird, für die Aue „Hof, Churwalden“ (A-1509) eine Naturschutzzonenzuweisung zu prüfen oder den Verzicht zu begründen.

7. Hinweis auf weiterhin rechtskräftige Planungsmittel

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der Generelle Gestaltungsplan (GGP) 1:500 Dorfgebiet vom 29. Juni 2006 sowie der GGP 1:1000 Teilrevision Tanzplatz / Fleischrocknerei Churwalden vom 27. Oktober 2011 weiterhin in Rechtskraft bleiben.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden vom 27. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

H.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch

1. Korrektur formeller Fehler

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden auf den Parzellen Nr. 30 904 und 31 059 formelle Mängel festgestellt, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben des ARE vom 28. Februar 2013 wurde die Gemeinde Churwalden darüber in-

formiert. Der Gemeindevorstand Churwalden stimmte mit Schreiben vom 26. März 2013 der Behebung der formellen Mängel zu (Festlegung von statischen Waldgrenzen gemäss Abbildung 1 sowie Streichung des Hinweises „Definitive Rodung erforderlich“ sowie Ersetzung des Hinweises „Ersatzaufforstung“ durch „Wald“). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen vorzunehmen.



Abbildung 1

2. Neueinzonungen in der Kategorie Wohnbauzonen

Im ZP/GGP 1: 2000 Malix / Brambrüesch hat die Gemeinde in der Kategorie Wohnbauzonen folgende Neueinzonung vorgenommen:

- Wohnzone 2A auf Parzelle Nr. 20 746 (rund 1073 m²)

Die Zulässigkeit dieser Neueinzonung hängt u.a. davon ab, ob in der Gemeinde Churwalden dafür ein entsprechender Bedarf im Sinne von Art. 15 lit. b RPG gegeben ist. Dies wiederum wird in einzelnen Planungsbeschwerden kontrovers beurteilt. Um die betreffenden Beschwerdeverfahren in diesem Punkt nicht zu präjudizieren, sieht sich die Regierung veranlasst, das Genehmigungsverfahren bezüglich der erwähnten Neueinzonung zu sistieren und die Prüfung der Zulässigkeit dieser Neueinzonung in der Genehmigungsphase 2 vorzunehmen.

3. Zone für Bildungs- und Lernstätten

Auf der Parzelle Nr. 30 030 im Gebiet „Maiensäss“ wurde eine ca. 3517 m² grosse Zone für Bildungs- und Lernstätten ausgeschieden.

Bei dieser Zone handelt es sich offensichtlich um eine isolierte Kleinbauzone (sog. Punktbauzone). Sie liegt nicht im geschlossenen Siedlungsbereich, sondern peripher und alleinstehend ca. 250 m vom Dorfrand entfernt. Die Liegenschaft ist von Landwirtschaftsland und Wald umgeben und wird als überbaute Insel und nicht als Baulücke wahrgenommen. Die Parzelle gehört klarerweise nicht zum „weitgehend überbauten Gebiet“, und es kommt den dortigen Gebäuden auch kein Siedlungscharakter zu. Daran vermag im Übrigen auch der Erschliessungsgrad der Parzelle nichts zu ändern. Schliesslich lässt sich eine Bauzonenzuweisung auch nicht mit der heutigen Nutzung durch die Lernstätte Känguruh oder dem „Vergleichsfall“ Riedwiesli rechtfertigen. Zum einen sind die heutigen Nutzungen bei der Lernstätte Känguruh gesichert und könnten im Bedarfsfall im BAB-Verfahren wohl ergänzt werden, wogegen eine bauliche Erweiterung im „Riedwiesli“ ohne eine Einzonung nicht mehr möglich war. Zum anderen ist festzustellen, dass die Zone „Riedwiesli“ bestens erschlossen war, eine Fläche von ca. 11 259 m² umfasste und lediglich ca. 70 m von der nächsten Bauzone entfernt liegt. Selbst wenn auch die Zone „Riedwiesli“ unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung ebenfalls als Punktbauzone bezeichnet werden müsste, könnte sich die Gemeinde nicht auf eine Gleichbehandlung im Unrecht berufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei der fraglichen Zone für Bildungs- und Lernstätten auf der Parzelle Nr. 30 030 im Gebiet „Maiensäss“ um eine bundesrechtswidrige Punktbauzone handelt. Die Zone kann nicht genehmigt werden. Aus dem durchgeführten Anhörungsverfahren ergaben sich keine Erkenntnisse, die zu einem anderen Schluss führen müssten.

Die entsprechende Fläche wird wie bis anhin einer Landwirtschaftszone zugeordnet, damit die Gemeinde nicht noch einmal planerisch tätig werden muss.

4. Parkierungszone

Die im Gebiet „Böda“ neu ausgeschiedene Parkierungszone liegt grösstenteils innerhalb des Flachmoors „Mundaditsch, Brambrüesch“ (Fm-Nr. 820), dessen Perimeter im Zuge des Vernetzungskonzeptes festgelegt wurde. Da die Erstellung eines Parkplatzes in einem Flachmoor offensichtlich nicht zulässig ist, kann die Zone nicht genehmigt werden. Die Festlegung im Generellen Erschliessungsplan genügt, um den Parkplatz ausserhalb des Moorperimeters zu realisieren. Die Parkierungszone im Gebiet „Böda“ wird nicht genehmigt.

5. Zone übriges Gemeindegebiet

Im ZP / GGP 1:2000 Malix/Brambrüesch wurden die Parzellen Nr. 30 782, 30 616, 30 835, 30 838, 30 636, 30 825, 30 657, 30 672, 30 973, 30 674, 30 675, 30 676, 30 697, 30 679, 30 680, 30 697, 30 696, 30 695, 30 702, 30 701 und 30 700 ganz oder teilweise der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Die Zone übriges Gemeindegebiet umfasst gemäss Art. 41 Abs. 1 KRG das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Bei den fraglichen Parzellen handelt es sich weder um unproduktives Land noch um ein Gewässer. Es sind auch nicht Flächen, für welche die Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone nicht in Frage käme. So ist insbesondere die Ausscheidung einer Landwirtschaftszone ohne weiteres möglich und auch üblich. In Graubünden befinden sich denn auch hunderte von Ferienhäusern in der Landwirtschaftszone. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die zur Debatte stehende Zone „Übriges Gemeindegebiet“ der Bestimmung von Art. 41 Abs. 1 KRG widerspricht, weshalb sie von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen wird.

6. Naturschutzzone

Das Gebiet „Riedboden“ ist ein Rest eines Sattelmoores, das sich ursprünglich über eine Distanz von über 700 m bis zum Alpenwald hinzog. Durch Überbauungen mit Bauten und Anlagen, Torfabbau sowie Materialschüttungen wurden grosse Teile des Moores unwiederbringlich zerstört. Östlich der Talstation des Hühnerköpf-Skiliftes besteht auf den Parzellen Nr. 30 683 und 30 690 eine rechtskräftige ZöBA im Umfang von ca. 6181 m². Teilweise ist die ZöBA mit einer Parkieranlage überbaut.

Im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch wurde die ZöBA im westlichen Bereich auf der Parzelle Nr. 30 690 um rund 1266 m² reduziert. Auch wenn die Anlegung von Parkieranlagen in Brambrüesch nicht einfach ist, wird die Gemeinde ersucht, eine weitergehende Reduktion zu prüfen. Gleichzeitig wird sie darauf hingewiesen, dass eine allfällige Überbauung der Moorflächen gestützt auf Art. 18^{ter} NHG ersatzpflichtig wäre.

7. Trockenstandortszone

Gegen die Festsetzung einer Trockenstandortszone auf der Parzelle Nr. 30 570 ist eine Beschwerde eingegangen. Die Behandlung dieser Beschwerde bedarf noch weitergehender Abklärungen. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Trockenstandortszone auf der Parzelle Nr. 30 570 wird deshalb sistiert.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch vom 27. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

I.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli

1. Wohnzone W3 auf den Parzellen Nr. 10 455 und 10 470

Gegen die Zuweisung der Parzellen Nr. 10 455 und 10 470 in eine Wohnzone W3 ist eine Beschwerde eingegangen. Eine weitere Beschwerde richtet sich gegen die auf Parzelle Nr. 10 455 angebrachte Signatur „Sicherung der Baulandverfügbarkeit durch privatrechtliche Vereinbarung“.

Die Behandlung dieser Beschwerden bedarf noch weitergehender Abklärungen. Das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone W3 auf den Parzellen Nr. 10 455 und 10 470 sowie für die auf den genannten beiden Parzellen angebrachte Signatur „Sicherung der Baulandverfügbarkeit durch privatrechtliche Vereinbarung“ wird deshalb sistiert, bis über die Beschwerden befunden wird.

2. Wohnzone 2

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sich die Wohnzone W2 "Gruoben" in der Schutzzone 2 einer für die Trinkwasserversorgung der Stadt Chur sehr wichtigen Quelle befindet. In einer Schutzzone 2 sind z.B. Grabungen nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 37 KRG sämtliche Baugesuche in Zonen, die von einer Grundwasser- und Quellschutzzone überlagert werden, der zuständigen Fachbehörde (Amt für Natur und Umwelt) zu unterbreiten sind.

3. Rodungen

Die Rodungsbewilligung für den von Wald betroffenen Teil der Parzelle Nr. 10 111 (ZöBA) ist abgelaufen. Das Genehmigungsverfahren für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) auf der betroffenen Fläche wird deshalb sistiert, bis eine rechtskräftige Rodungsbewilligung vorliegt.

Die für die Strassen resp. Unterführung auf der Parzelle Nr. 10 109 erforderliche Rodungsbewilligung für eine Fläche von ca. 335 m² liegt vor. Mit Verfügung vom 8. März 2013, welche gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet wird, hat das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) die Rodungsbewilligung erteilt. Hingegen ist die Rodungsbewilligung für das Gebiet südlich von „Gruoben“ (ebenfalls Parzelle Nr. 10 109) noch ausstehend. Das Genehmigungsverfahren für die Landwirtschaftszone im Bereich der Rodung wird daher sistiert, bis die notwendige Rodungsbewilligung vorliegt. Bis dahin bleibt auch die statische Waldgrenze entlang der angrenzenden Wohnzone 2 rechtskräftig. Das Genehmigungsverfahren für den Spickel der Landwirtschaftszone bei der Abfahrt zur Talstation Heimberg auf der gleichen Parzelle Nr. 10 109 wird ebenfalls sistiert, bis eine Rodungsbewilligung vorliegt.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli vom 27. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

J.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax /
Oberhus – Patnia – Egga****1. Kernzone B**

Im Gebiet „Oberhus“ und „Patnia“ werden neue Bauzonen ausgeschieden (Kernzone B). Beim Gebiet „Oberhus“ handelt es sich um eine zusammenhängende kleine Bauzone ohne nennenswerte Reserve. Die Bauzonengrenze wurde relativ eng um die Gebäude gezogen, wodurch die Gartengestaltung eingeschränkt ist. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass ausserhalb der Bauzone keine Bauten und Anlagen für die Gartengestaltung oder für die Erschliessung der Gebäude innerhalb der Bauzone möglich sind. Das gleiche gilt für allenfalls notwendige Parkieranlagen, die ebenfalls innerhalb der Bauzone zu realisieren sind.

Im Gebiet „Patnia“ liegen die einzelnen Gebäude hingegen verstreuter. Damit zumindest optisch keine verpönte Punktbauzone entsteht, wurde auf den Parzellen Nr. 30 072 und 30 079 ebenfalls eine Bauzone ausgeschieden, die aber gleichzeitig mit einem Freihaltebereich belegt wurde. Gemäss Art. 47 BauG werden Aussenräume wie Gärten, Sichtachsen, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind, als Freihaltebereich bezeichnet. Der Freihaltebereich auf den Parzellen Nr. 30 072 und 30 079 entspricht nicht Art. 47 BauG. Die Festsetzung einer Bauzone auf diesen Parzellen mit dem Zweck, zumindest auf dem Plan eine Punktbauzone zu vermeiden, ist nicht statthaft. Eine Bauzone auf den Parzellen Nr. 30 072 und 30 079 ist aus Sicht der Siedlungsentwicklung nicht sinnvoll und auch nicht erwünscht (vgl. Ausführungen vorne zur Punktbauzone „Maiensäss“). Mit den verbleibenden Bauzonen bilden sich im Gebiet „Patnia“ neue unzulässige Punktbauzonen. Die Kernzone B im Gebiet „Patnia“ (Parzellen Nr. 30 074, 30 058, 30 077, 30 072, 31 027, 30 079, 30 080, 30 081 und 30 082) wird daher nicht genehmigt, und die entsprechenden Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das durchgeführte Anhörungsverfahren brachte keine Erkenntnisse, die zu einer anderen Schlussfolgerung führen müssten.

2. Hinweise auf GGP und Arealplan

Die Gemeinde Churwalden wird darauf hingewiesen, dass der Arealplan „Riedwisli“ vom 2. April 2008 und der Generelle Gestaltungsplan 1:1000/500 Kurhauszone Passugg vom 23. März 1995 weiterhin in Rechtskraft verbleiben.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga vom 27. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

K.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

Auf Gemeindegebiet von Churwalden wurde beim Stätzerbach im Bereich „Täli“ eine bestehende Skipiste aus einem Flachmoor (Flachmoor Fm-779) verlegt. Die Gemeinde wird ersucht, die Wintersportzone bei einer nächsten Revision entsprechend anzupassen.

Zum ZP / GGP 1:10 000 vom 27. September / 2. Oktober 2012 ergeben sich keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

L.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

Die am 31. Dezember 2012 und am 23. Januar 2013 gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG eingegangenen Stellungnahmen des Bündner Heimatschutzes sowie der Pro Natura Graubünden, des WWF Graubünden und der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz betreffen die Generellen Gestaltungspläne sowie Festlegungen in den Generellen Erschliessungsplänen. Die Behandlung der Generellen Erschliessungspläne sowie der Festlegungen in den Generellen Gestaltungsplänen erfolgt später im Rahmen der Genehmigungsphase 2, weshalb auch auf die erwähnten Stellungnahmen der Umweltschutzorganisationen erst dannzumal eingegangen werden muss.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 27. September / 2. Oktober 2012 beschlossene **Baugesetz** wird mit Ausnahme von Art. 16 (Kemzone Portal), Art. 17 Ziff. 5 (technisch bedingte Dachbauten) und Art. 29 Abs. 4 Satz 2 (technisch bedingte Dachaufbauten) genehmigt. Das Genehmigungsverfahren für Art. 16, Art. 17 Ziff. 5 und Art. 29 Abs. 4 Satz 2 Baugesetz wird mit Rücksicht auf pendente Beschwerden, über die zu einem späteren Zeitpunkt entschieden wird, sistiert.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Ober Grida / Unterhof / Am Berg / Capätsch / Salez** vom 27. September 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgender formellen Korrektur (direkte Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - a) Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden später in der Genehmigungsphase 2 behandelt.
 - b) In der Legende wird für die Erhaltungszone eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingetragen.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden später in Genehmigungsphase 2 behandelt.
 - b) Das Genehmigungsverfahren für die Kemzone auf der Parzelle Nr. 20 446, für die Wohnzone W3 auf den Parzellen Nr. 20 389 und 20 391 sowie für die

Gewerbemischzone (GMZ) auf den Parzellen Nr. 20 389, 20 393 und 20 394 wird sistiert.

- c) Das Genehmigungsverfahren für die Kemzone Portal wird sistiert.
 - d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bis zur Ausscheidung des Gewässerraumes für allenfalls geplante Bauten und Anlagen im Gebiet „Schiba“ die Übergangsbestimmungen der eidg. Gewässerschutzverordnung zu beachten sind.
 - e) Das Genehmigungsverfahren für die Erweiterung der Campingzone wird sistiert, bis ein angepasster Genereller Gestaltungsplan und ein angepasster Genereller Erschliessungsplan vorliegen und der Bedarf für die Erweiterung der Campingzone aufgezeigt werden kann. Der Perimeter „GGP Dorfgebiet (...)“ wird hinweismässig entsprechend dem rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan korrigiert.
 - f) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Aue „Hof, Churwalden“ (A-1509) eine Naturschutzzonenzuweisung zu prüfen oder den Verzicht zu begründen.
 - g) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der Generelle Gestaltungsplan 1:500 Dorfgebiet vom 29. Juni 2006 und der Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Tanzplatz / Fleischtrocknerei Churwalden vom 27. Oktober 2011 weiterhin in Rechtskraft bleiben.
4. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden formellen Korrekturen (direkte Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten und Anliegen genehmigt:
- a) Im Einverständnis mit der Gemeinde werden auf den Parzellen Nr. 30 904 und 31 059 die statischen Waldgrenzen festgelegt.

- b) Im Einverständnis mit der Gemeinde wird auf der Parzelle Nr. 31059 der Hinweis „Definitive Rodung erforderlich“ gestrichen und der Bereich „Ersatzaufforstung“ durch „Wald“ ersetzt.
 - c) Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden später in der Genehmigungsphase behandelt.
 - d) Das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone 2A auf der Parzelle Nr. 30 746 in Brambrüesch wird sistiert.
 - e) Die Zone für Bildungs- und Lernstätten auf der Parzelle Nr. 30 030 ob Malix wird nicht genehmigt, und die entsprechende Fläche wird wie bisher der Landwirtschaftszone zugeordnet.
 - f) Die Parkierungszone im Gebiet „Böda“ wird nicht genehmigt, und die entsprechende Fläche wird der Landwirtschaftszone zugeordnet.
 - g) Die Zonen übriges Gemeindegebiet auf den Parzellen resp. Teilparzellen Nr. 30 782, 30 616, 30 835, 30 838, 30 636, 30 825, 30 657, 30 672, 30 973, 30 674, 30 675, 30 676, 30 697, 30 679, 30 680, 30 697, 30 696, 30 695, 30 702, 30 701 und 30 700 werden nicht genehmigt. Die Gemeinde wird angewiesen, die Parzellen bei nächster Gelegenheit einer geeigneten Zone zuzuweisen.
 - h) Die Gemeinde wird ersucht, eine weitergehende Reduktion der ZöBA auf den Parzellen Nr. 30 683 und 30 690 zu prüfen.
 - i) Das Genehmigungsverfahren für die Trockenstandortszone auf der Parzelle Nr. 30 570 wird sistiert.
5. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und Hinweisen genehmigt:

- a) Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden später in der Genehmigungsphase 2 behandelt.
 - b) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Wohnzone W3 auf den Parzellen Nr. 10 455 und 10 470 sowie bezüglich der auf diesen Parzellen angebrachten Signatur „Sicherung der Baulandverfügbarkeit durch privatrechtliche Vereinbarung“ wird sistiert.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sich die Wohnzone Gruoben in einer Grundwasser- und Quellschutzzone befindet und sämtliche Baugesuche der zuständigen Fachbehörde (Amt für Natur und Umwelt) zu unterbreiten sind.
 - d) Das Genehmigungsverfahren für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 10 111 wird im Einverständnis mit der Gemeinde sistiert, bis eine rechtskräftige Rodungsbewilligung vorliegt.
 - e) Das Genehmigungsverfahren für die Landwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 10 109 südlich der Wohnzone Gruoben wird im Einverständnis mit der Gemeinde sistiert, bis eine rechtskräftige Rodungsbewilligung vorliegt. Bis dahin bleibt auch die statische Waldgrenze entlang der angrenzenden Wohnzone 2 rechtskräftig. Auf der gleichen Parzelle wird auch das Genehmigungsverfahren für den Spickel der Landwirtschaftszone bei der Abfahrt zur Talstation Heimberg sistiert, bis eine Rodungsbewilligung vorliegt.
6. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und Hinweisen genehmigt:
- a) Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden später in der Genehmigungsphase 2 behandelt.

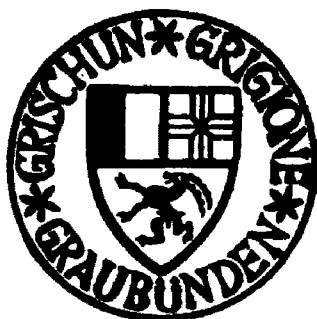
- b) Die Kemzone B Patnia (Parzellen Nr. 30 074, 30 058, 30 077, 30 072, 31 027, 30 079, 30 080, 30 081 und 30 082) wird nicht genehmigt, und die betroffenen Flächen werden der Landwirtschaftszone zugeteilt.
 - c) Die Gemeinde wird insbesondere bezüglich „Patnia“ darauf hingewiesen, dass Parkieranlagen, Gartenanlagen u.ä. von innerhalb der Bauzone gelegenen Gebäuden ebenfalls innerhalb der Bauzone zu realisieren sind.
 - d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der Arealplan „Riedwisli“ vom 2. April 2008 und der Generelle Gestaltungsplan 1:1000/500 Kurhauszone Passugg vom 23. März 1995 weiterhin in Rechtskraft bleiben.
7. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird mit folgendem Anliegen genehmigt.
- Die Gemeinde wird ersucht, die Wintersportzone im Bereich der Station „Täli“ anzupassen.
8. Die **Generellen Erschliessungspläne** werden später im Rahmen der Genehmigungsphase 2 behandelt.
9. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 8. März 2013 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsbeschluss eröffnet.
10. Die **zwölf Planungsbeschwerden** werden später im Rahmen der Genehmigungsphase 2 behandelt.
11. 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 der Gemeindeversammlungen vom 27. September 2012 und vom 2. Oktober 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass

12. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
13. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
14. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
15. Der Gemeindevorstand Churwalden sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
16. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
17. Mitteilung an:

- A. 

- [REDACTED]
■ [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]
- [REDACTED]
■ [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

H. Trachsel

Dr. C. Riesen