



Kanton Graubünden

Gemeinde Churwalden

Gesamtrevision Ortsplanung

Zusammenführung Ortsplanungen Malix, Churwalden, Parpan

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanungen	5
1.2.1	Malix	6
1.2.2	Churwalden	7
1.2.3	Parpan	7
1.3	Wichtigste Revisionsgründe und Inhalt der Revision	7
1.4	Wichtigste Ziele der Revision	8
1.5	Räumliche Übersicht und Entwicklungsschwerpunkte	8
2	Verfahren	9
2.1	Organisation des Planungsträgers	9
2.2	Ablauf / Zeitprogramm	9
2.3	Vorprüfung	9
2.4	Mitwirkungsverfahren	9
2.5	Beschlussfassung	11
2.6	Beschwerdeauflage	12
3	Grundlagen	13
3.1	Kantonaler Richtplan RIP2000	13
3.2	Regionaler Richtplan Mittellanden	13
3.3	Portal Churwalden	14
3.4	Inventare Natur und Landschaft	15
3.5	Wald	15
3.6	Gefahrenzonen	15
3.7	UEB	15
3.8	Grundwasser- und Quellschutz	15
4	Bodennutzung	16
4.1	Vereinheitlichung der Zonenbezeichnungen	16
4.2	Stand Überbauung Erschliessung und Baureife (UEB)	17
4.2.1	Übersicht Bautätigkeit	17
4.2.2	Bauzonenbedarf	17
4.2.3	Voraussetzungen für Neueinzonungen	18
4.3	Bauzonen	20
4.3.1	Kernzone A	20
4.3.2	Kernzone B	20

7.3	Ausnützungsziffer	29
7.4	Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	29
7.5	Erhaltungszonen	30
7.6	Beschränkung Zweitwohnungsbau	30
7.6.1	Zweitwohnungsinitiative	30
8	Rodung von Waldareal	31
8.1	Ausgangslage	31
8.2	Ersatzmassnahmen	31

Anhang 1:	Räumliche Übersicht und Entwicklungsschwerpunkte
Anhang 2:	Stand Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)
Anhang 3:	Ergebnisse der Vorprüfung
Separate Beilage 1:	Dokumentation wertvolle Bauten
Separate Beilage 2:	Umweltverträglichkeitsbericht Ausbau Beschneigungsanlagen, Hauptuntersuchung (Bürogemeinschaft Monsch / Knüsel)
Separate Beilage 3:	Portal Churwalden, Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung (Ingenieur- und Planungsbüro Monsch, Parpan)
Separate Beilage 4:	Planungs- und Mitwirkungsbericht, Teil Beschneigung

1 Anlass der Revision

1.1 Ausgangslage

Die ehemaligen Gemeinden Malix, Churwalden und Parpan fusionierten per 1. Januar 2010 zur heutigen Gemeinde Churwalden. Die Gemeinde beabsichtigt, sämtliche kommunalen Gesetze und Verordnungen der drei ehemaligen Gemeinden möglichst schnell zu vereinheitlichen bzw. zusammenzuführen. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Zusammenführung der drei Ortsplanungen, welche mit der vorliegenden Revision umgesetzt wird. Die bestehenden Planungsmittel sind stark auf die heutigen Dorfstrukturen abgestimmt, insbesondere bezüglich der Zonenbezeichnungen und –bestimmungen.

Die Gemeinde Churwalden liegt im Bezirk Plessur und bildet zusammen mit der Gemeinde Tschierschen – Praden den Kreis Churwalden. Die Gemeinde umfasst ca. 2'190 Einwohner (Stand Ende 2009) und eine Fläche von 48.6 km². Der höchste Punkt auf dem Gemeindegebiet liegt auf 2'683 m.ü.M. auf dem Parpaner Schwarzhorn. Das Siedlungsgebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf die kompakten Dorfbereiche und deren nähere Umgebung. Daneben bestehen zahlreiche Kleinsiedlungen ausserhalb der Dorfbereiche, welche teilweise einer Erhaltungszone zugewiesen sind.

Die Dörfer Malix, Churwalden und Parpan gliedern sich an die Hauptverkehrsachse zwischen Chur und der Lenzerheide. Eine Sonderstellung nimmt Brambrüesch als ehemalige Fraktion von Malix ein. Das Siedlungsgebiet auf über 1'500 m ü. M. wird seit jeher mehrheitlich für Zweitwohnungszwecke genutzt.

Bezüglich der Zuweisung zu einem Raumtyp ist die Gemeinde Churwalden differenziert zu betrachten. Während Malix als ausgesprochener Wohnstandort dem Agglomerationsgebiet von Chur zuzuordnen ist, sind Churwalden und Parpan als Tourismusgemeinden zu betrachten.

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanungen

Die Nutzungspläne der ehemaligen Gemeinden wurden bereits digitalisiert und liegen in digitaler Form vor. Die ehemalige Gemeinde Churwalden wurde auf Grundlage der rechtskräftigen Pläne digitalisiert, sodass verschiedentlich noch Anpassungen an die Grundlagen der amtlichen Vermessung vorgenommen werden mussten.

Die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden setzen sich wie folgt zusammen:

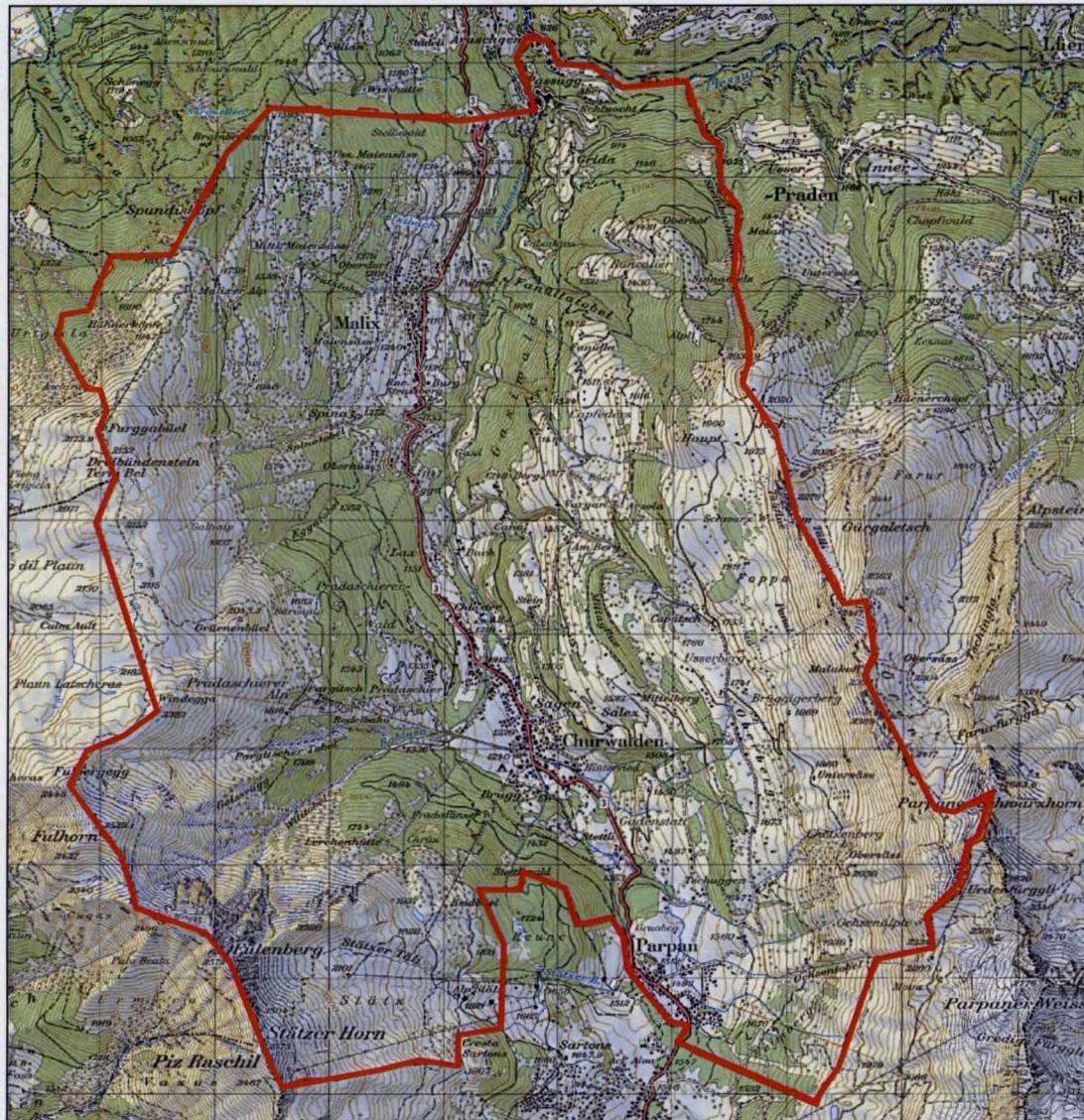


Abb.) Gemeindegebiet Churwalden mit den ehemaligen Gemeinden Malix, Churwalden und Parpan.

1.2.1 Malix

Die rechtskräftige Ortsplanung wurde im wesentlichen mit RB Nr. 2594 vom 17.09.1991 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit erfolgten diverse Teilrevisionen. Insbesondere wurden mit RB Nr. 927 vom 22. September 2009 die digitalisierten Generellen Erschliessungspläne der gesamten, ehemaligen Gemeinde Malix genehmigt. Die rechtskräftige Nutzungsplanung umfasst folgende Pläne:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Malix Dorf, Oberhus/Patnia, Kreuz 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Brambrüesch 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Generelle Erschliessungspläne

1.2.2 Churwalden

Die rechtskräftige Ortsplanung wurde im wesentlichen mit RB Nr. 2828 vom 14. November 1995 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit erfolgten diverse Teilrevisionen. Die rechtskräftige Nutzungsplanung umfasst folgende Pläne:

- Zonenplan „Dorfgebiet“ 1:2'000
- Zonenplan „Dorfgebiet ausserhalb Bauzonen“ 1:2'000
- Zonenplan „Chloster Churwalden“ 1:2'000
- Zonenplan „Passugg-Meiersboden“ 1:1'000
- Zonenplan „Weiler und Höfe“ 1:1'000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan Kurhauszone Passugg, Zone a 1:1'000/1:500
- Genereller Gestaltungsplan für die Erhaltungszonen 1:1'000
- Generelle Erschliessungspläne

1.2.3 Parpan

Die rechtskräftige Ortsplanung wurde im wesentlichen mit RB Nr. 2512 vom 22. Dezember 1997 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit erfolgten diverse Teilrevisionen. Die rechtskräftige Nutzungsplanung umfasst folgende Pläne:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Generelle Erschliessungspläne

1.3 Wichtigste Revisionsgründe und Inhalt der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung bewegen, sind im Wesentlichen folgende:

- Die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Malix, Churwalden und Parpan sind zusammenzuführen resp. zu vereinheitlichen und es ist ein angepasstes Baugesetz zu erstellen, welches die Eigenheiten der verschiedenen Ortsteile entsprechend berücksichtigt.
- Die rechtskräftigen Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden stammen grösstenteils aus den 1990er Jahren. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Überarbeitung aller Gefahrenzonen und des Waldareals
- Überarbeitung der Schutzzonen, insbesondere Landschaft, Natur (Flach- und Hochmoore, Auen, Trockenstandorte und erhaltenswerte Flora) sowie Grundwasser- und Quellschutz.

1.4 Wichtigste Ziele der Revision

- Die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Malix, Churwalden und Parpan werden zusammengeführt und aufeinander abgestimmt.
- Die Eigenheiten der ehemaligen Gemeinden werden berücksichtigt.
- Die Gemeinde verfügt über abgestimmte und aktualisierte, analoge sowie digitale Planungsmittel (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) über das gesamte Gemeindegebiet. Dadurch wird die Rechtssicherheit erhöht und der Datenaustausch sowie die Nachführung werden vereinfacht.
- Die bestehenden Nutzungsplanungen haben sich grundsätzlich bewährt. Nebst den nachfolgend beschriebenen oder im Zusammenhang mit konkreten Vorhaben vorgenommenen Einzonungen wurden lediglich Anpassungen an die Daten der amtlichen Vermessung und des Waldareals vorgenommen.
- Die Nutzungspläne werden auf der Grundlage der geltenden, übergeordneten Planungen und Inventare vollständig überarbeitet.
- Die Baugesetze werden zusammengeführt und der vorliegenden Planung sowie dem übergeordneten Recht angepasst.
- Es wird eine aktuelle Übersicht Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB) erstellt.

1.5 Räumliche Übersicht und Entwicklungsschwerpunkte

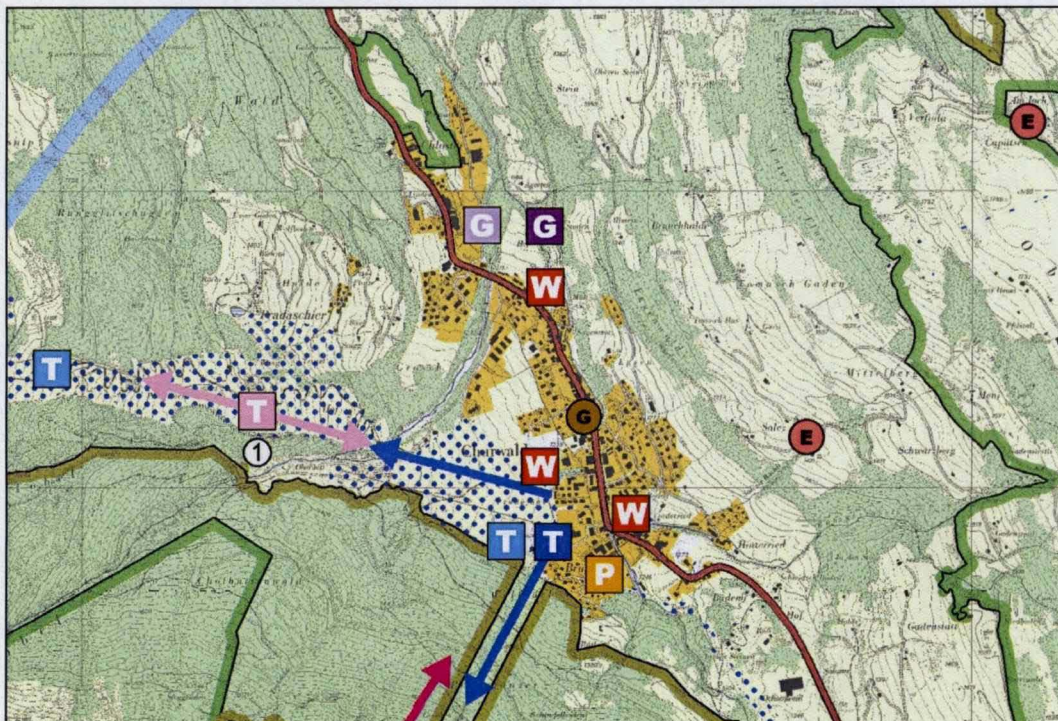


Abb.) Ausschnitt Räumliche Übersicht und Entwicklungsschwerpunkte Gemeinde Churwalden.

Um die räumlichen Zusammenhänge und die erwünschte Entwicklung der Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Tourismus in der Gemeinde Churwalden aufzuzeigen, wurde eine räumliche Übersicht erstellt (siehe Anhang 1). Die aufgezeigte räumliche Entwicklung wird mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung nutzungsplanerisch konkretisiert bzw. umgesetzt.

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 Juni 2011
Vorprüfung	August - Dezember 2011
Überarbeitung	Januar – März 2012
Orientierung der Bevölkerung	3. April 2012
1. öffentliche Auflage	26. März – 24. April 2012
2. öffentliche Auflage	13. Juli – 13. August 2012
Beschluss Gemeindeversammlung	27. September 2012 und 2. Oktober 2012
Beschwerdeaufgabe	ab 12. Oktober 2012
Genehmigung Regierung	März 2013

2.3 Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden Anfang August 2011 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 1. Dezember 2011 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur eingereichten Vorlage. Es wurden Bemerkungen und Hinweise zu einzelnen Inhalten angebracht. Auf die Ergebnisse der Vorprüfung wird im Anhang 3 eingegangen.

2.4 Mitwirkungsverfahren

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 1. öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte im März/ April 2012. Zusätzlich fand während der Auflagefrist eine Orientierung der betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde und die beauftragten Planer statt. Um die vorgenommenen Änderungen, welche sich aus der 1. öffentlichen Auflage ergeben haben aufzuzeigen, fand eine 2. öffentliche Auflage im Juli/August 2012 statt. Die eingegangenen Wünsche und Anträge wurden von der Planungskommission und dem Gemeindevorstand behandelt und der jeweilige Entscheid den Antragstellenden schriftlich mit-

geteilt. Mit dem Mitwirkungsverfahren wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Folgende wesentlichen Änderungen wurden nach der 2. Öffentlichen Auflage vorgenommen:

Malix

- Zone öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Burgstall aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Gewerbemischzone Parzellen Nr. 30181, 30117 und 30173 geringfügig angepasst.
- Abgrenzung Wohnzone 2A Parz. Nr. 30674 und 30672 geringfügig angepasst.
- Schlössliweg umklassiert in öffentliche Erschliessungsstrasse.

Churwalden

- Abgrenzung Kernzone A auf Parz. Nr. 20446 geringfügig angepasst.
- Wintersportzone Pradaschier geringfügig erweitert.
- Parkierungszone in Pradaschier (Parz. Nr. 20035) aufgehoben und durch Erschliessungspunkt für Private Erschliessungsstrasse im GEP ersetzt.
- Wiherwäg als öffentliche Erschliessungsstrasse bzw. private Erschliessungsstrasse mit öffentlichem Fusswegrecht verlängert.
- Private Erschliessungsstrasse „Witi“ (Parz. Nr. 20320) aufgehoben.
- Landwirtschaftsweg „Am Joch“ in Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.
- Linienführung Fuss- und Wanderweg „Rüschiger Siten“ angepasst.
- Bikeweg im Bereich Giraboda von Parz. Nr. 21232 (Private Erschliessungsstrasse) auf Parz. Nr. 21233 verlegt.

Parpan

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Ried (Parz. Nr. 10039) in die Landwirtschaftszone umgezont. Gestaltungsbereich Ried und Wintersportzone entsprechend angepasst und Baulinie aufgehoben.
- Quartierplanpflicht Parzellen Nr. 10093 – 10099 und 10109 aufgehoben.
- Parz. Nr. 10051, 10052 und 10359: Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit aufgehoben.
- Turrabüel: Fuss- und Wanderweg durch geplante private Erschliessungsstrasse mit öffentlichem Fusswegrecht ersetzt.

Baugesetz

- Bestimmungen betreffend „Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus“ aufgehoben.
- Anhang: Erläuternde Skizzen zu Erhaltungszone ergänzt

Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung

- Beschneigungsflächen gemäss Beschneigungskonzept Lenzerheide-Valbella-Parpan-Churwalden im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung festgelegt.
- Einzelanlage Abwasserentsorgung für Gebiete Egga, Spina, Patnia und Oberhus festgelegt.

2.5 Beschlussfassung

An der Gemeindeversammlung vom 27. September 2012 und 2. Oktober 2012 wurden zusätzlich folgende Änderungen beschlossen:

Parpan

- Parz. Nr. 10052: Hotelzone aufgehoben und Teilflächen der W3 und W2 zugewiesen.

Oberhus

- Anpassung der Bauzone auf Parz. Nr. 30063, 30067, 30070 und 30092

Patnia

- Parz. 30082: Teilfläche mit Hochbauverbot belegt

Inhalt Genereller Gestaltungsplan

- Alle privaten schützenswerten Bauten sind als erhaltenswerte Bauten zu bezeichnen.

Baugesetz

- Art. 25, Abs. 5 und Art. 102, Abs. 3 ergänzt

Abschliessend wurden an der Gemeindeversammlung von den Stimmbürgern folgende Planungsmittel angenommen:

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Malix / Brambrüesch
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Churwalden
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Parpan / Stettli
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus-Patnia-Egga
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Ober Grida / Unterhof / Am Berg / Capätsch / Salez
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Generelle Erschliessungspläne Verkehr

- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Malix / Brambrüesch
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Churwalden
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Parpan / Stettli
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus-Patnia-Egga
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10'000

Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung

- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Malix / Brambrüesch
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Churwalden
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Parpan / Stettli
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus-Patnia-Egga
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10'000

Baugesetz

- Baugesetz der Gemeinde Churwalden

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe für oben erwähnte Planungsmittel erfolgt vom 12. Oktober 2012 bis 10. November 2012.

3 Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan RIP2000

Der Richtplan RIP2000 ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde, die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Churwalden finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

Kapitel 3 „Landschaft“, insbesondere:

- Kapitel 3.2 „Landwirtschaft“, Kapitel 3.3 „Wald“, Kapitel 3.6 „Landschaftsschutz“, Kapitel 3.7 „Naturschutz“, Kapitel 3.8 „Wildlebensräume“, Kapitel 3.10 „Naturgefahren“

Kapitel 5 „Siedlung und Ausstattung“, insbesondere:

- Kapitel 5.3.4 „Erst- und Zweitwohnungen“, Kapitel 5.5 „Schützenswerte Ortsbilder und Objekte“

Das Gemeindegebiet von Churwalden ist gemäss RIP2000 den Raumtypem „städtischer Raum / Agglomeration“ (Malix) und dem „Tourismusraum“ (Churwalden, Parpan) zugeordnet.

3.2 Regionaler Richtplan Mittelbünden

Der regionale Richtplan Mittelbünden Siedlung und Ausstattung (Konzept Siedlungsentwicklung) befindet sich zurzeit in der öffentlichen Auflage. Die Vernehmlassung unter den betroffenen Gemeinden ist bereits abgeschlossen. Die vorliegende Revision der Ortsplanung berücksichtigt die Inhalte des Richtplanes.

Aufgrund der Annahme der Zweitwohnungsinitiative vom 11. März 2012 wurden die bisher vorgesehenen Regelungen betreffend Zweitwohnungsbau ersatzlos aus dem Richtplan gestrichen. Für die Gemeinde Churwalden wären folgende Regelungen vorgesehen gewesen:

- Der Gemeinde Churwalden wird ein jährliches Kontingent an Geschossflächen für unbewirtschaftete Zweitwohnungen zugeteilt. Dieses beträgt voraussichtlich ca. 800 m².
- In Bauzonen, in denen ein Erstwohnungsanteil von mindestens 50% gilt, ist für die Realisierung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen kein Kontingent erforderlich.

Aufgrund der anfangs 2013 in Kraft tretenden Verordnung über Zweitwohnungen sowie der späteren Ausführungsgesetzgebung, werden entsprechende Bestimmungen im Baugesetz obsolet.

Der Regionale Richtplan nimmt eine Typisierung der Gemeinden vor. Unterschieden werden Tourismusgemeinden und ländliche Gemeinden mit jeweils drei Untergruppen. Die Gemeinde Churwalden wird dabei hauptsächlich dem Typ Tourismusgemeinde zugewiesen. Dabei ist zu

berücksichtigen, dass sich die ehemalige Gemeinde Malix im Einflussbereich der Agglomeration Chur befindet.

Des Weiteren legt der Regionale Richtplan langfristige Siedlungsgrenzen und Grundsätze für Siedlungserweiterungen sowie Entwicklungsschwerpunkte (z.B. Gewerbegebiet Churwalden) fest.

3.3 Portal Churwalden

Das Projekt Portal Churwalden verfolgt in erster Linie das Ziel, die Erschliessung des Skigebietes Lenzerheide zu optimieren. Churwalden soll dabei die Funktion des Haupteingangs (Portal) in das Skigebiet Lenzerheide übernehmen. Die Optimierung der Erschliessung umfasst einerseits eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Talstation Churwalden mit dem öffentlichen Verkehr, andererseits den Ersatz der Beförderungsanlage zwischen Churwalden und Heidbüel durch eine Gondelbahn. Die Ansiedlung von zusätzlichen touristischen Nutzungen soll zur wirtschaftlichen Stärkung des Standortes Churwalden beitragen. Das Portal Churwalden umfasst somit folgende Elemente und Etappen:

Etappe 1 (bis ca. 2015)

- Gondelbahn Churwalden – Heidbüel
- Skidepots / Lockers / Vermietung / Sportshop bei der Talstation
- Beschneigung Talabfahrt Stätz – Parpan – Churwalden
- Busterminal Churwalden (bei Stätz Inn) mit Ausbau ÖV-Angebot
- Erschliessung und Ausbau Parkierung 1. Etappe (Erweiterung Parkplatz Schiba auf 175 Parkplätze im Winter, Provisorische Parkplätze auf Kronenwiese bei Tennisplätzen, Nutzung Hofraum Gemeinschaftsstall Churwalden für Parkplätze, Neubau Sammelstrasse über Kronenwiese)
- Regelung der Parkplatzentleerung an Spitzentagen

Etappe 2 (ab ca. 2015)

- Erschliessung und Ausbau Parkierung 2. Etappe (Tiefgarage innerhalb Kernzone Portal, ggf. Ausbau der Parkplätze der 1. Etappe)
- Touristische Ansiedlung / Warme Betten / Gastgewerbe in Etappen

Das Projekt Portal Churwalden liegt konzeptionell vor. Die erforderlichen nutzungsplanerischen Anpassungen sind bereits in die vorliegende Revision eingeflossen und bilden Grundlage für die Umsetzung der vorgesehen Bauten und Anlagen. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren der Ortsplanung sowie im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens werden die Umweltauswirkungen detailliert untersucht (Umweltverträglichkeitsbericht Vor- und Hauptuntersuchung).

3.4 Inventare Natur und Landschaft

Es wurden die aktuellen, kantonal inventarisierten Objekte von Natur und Landschaft in die vorliegende Planung integriert. Für die Gemeinde Churwalden wurde zudem eine Vernetzungskonzept erarbeitet, welches in Form von Trockenwiesen und Naturschutzzonen in den Zonenplan eingeflossen ist.

3.5 Wald

Es wurden grundsätzlich die rechtskräftigen statischen Waldgrenzen bzw. der Waldumriss des Amtes für Wald übernommen. Die angrenzenden Zonen (hauptsächlich Landwirtschaftszone) wurden an die geänderten Waldflächen angepasst.

3.6 Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission hat im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche die Gefahrenzonen ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

3.7 UEB

Der Stand der Überbauung und Erschliessung wurde im Zuge der vorliegenden Revision neu erstellt. Die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus dem UEB werden nachfolgend unter dem Aspekt der Bauzonen detailliert erläutert.

3.8 Grundwasser- und Quellschutz

Die Grundwasser und Quellschutzzonen wurden grundsätzlich dem kantonalen Inventar entnommen (S1 – S3 oder Gewässerschutzbereich A_u). Sofern die Gewässerschutzbereiche keine Quellen der Trinkwasserversorgung betreffen, wurden diese nicht als Gewässerschutzzone in die Nutzungsplanung aufgenommen. Für die ehemaligen Gemeinden Malix und Churwalden wurde eine summarische Schutzzonenausscheidung durch einen Hydrogeologen in Auftrag gegeben. Da es sich dabei um umfangreiche Arbeiten handelt, werden die neuen Quellschutzzonen voraussichtlich im Rahmen einer separaten Teilrevision in die Ortsplanung aufgenommen.

4 Bodennutzung

4.1 Vereinheitlichung der Zonenbezeichnungen

Die Zusammenlegung der Ortsplanungen der drei ehemaligen Gemeinden bedingt eine gewisse Vereinheitlichung und Abstimmung der einzelnen Zonenbezeichnungen. Dies trägt massgeblich dazu bei, dass die künftige Ortsplanung als Einheit wahrgenommen wird. Zurzeit bestehen in der Gemeinde Churwalden über 35 verschiedene Nutzungszonen, welche sich teilweise auf bestimmte Örtlichkeiten beziehen (z.B. Dorfzone Spina).

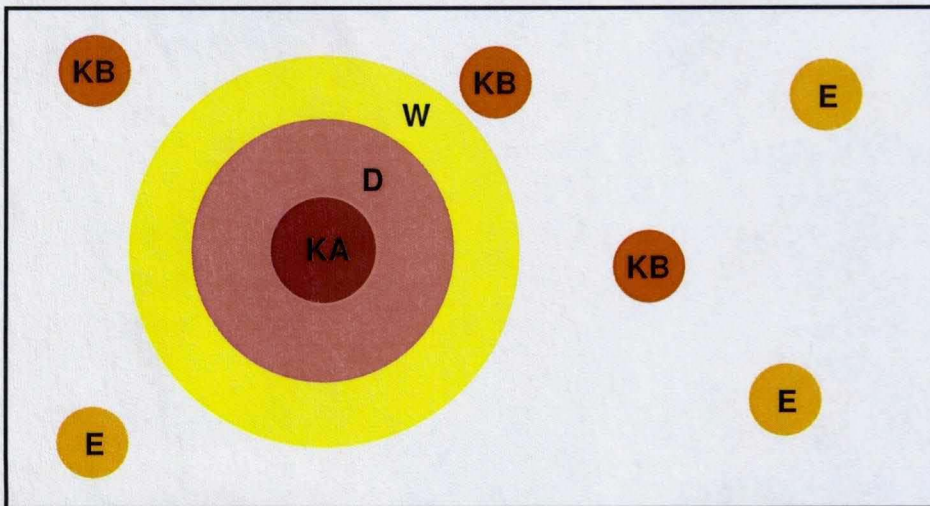


Abb.) Prinzipskizze Zoneneinteilung der Wohnbauzonen, Gemeinde Churwalden.

Das Prinzip der neuen Zoneneinteilung sieht im Siedlungskern eine Kernzone A (KA) vor, welche grundsätzlich direkt an die Kantonale Hauptstrasse grenzt, resp. von dieser durchquert wird. Rückwärtig zur Kernzone A befindet sich die Dorfzone (D), welche dem erweiterten Kerngebiet zuzuordnen ist. Sie bildet den Übergang zwischen der Kernzone A und der reinen Wohnzone. Die äusserste Schicht des zusammenhängenden Siedlungsgebietes bilden schliesslich die reinen Wohnzonen (W).

Die Kleinsiedlungen, welche bisher beispielsweise in spezifischen Dorf- oder Kernzonen lagen, werden neu der Kernzone B (KB) zugewiesen. Zweck der Zone ist die Gewährleistung des Fortbestandes und einer angemessenen Entwicklung der Kleinsiedlungen. Neben der Kernzone B bestehen ausserhalb des engeren Siedlungsgebietes wie bisher die Erhaltungszonen (E).

Die Zonenbezeichnungen wurden vereinheitlicht, sodass der Zonenname nicht mehr an ein bestimmtes Gebiet gebunden ist.

4.2 Stand Überbauung Erschliessung und Baureife (UEB)

Der Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) wurde neu erstellt. Aus nachfolgender Tabelle ist der Stand der Überbauung zu entnehmen (Stand Okt. 2012).

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		total	überbaut	nicht überbaut
		m2	m2	m2
Kernzone A	155'055	139'914	15'141	90
Kernzone B	32'898	32'416	482	99
Kernone Portal	16'175	9'059	7'116	56
Dorfzone	58'791	45'704	13'087	78
Wohnzone 2	310'468	263'781	46'687	85
Wohnzone 2 A	182'678	129'806	52'872	71
Wohnzone 3	162'337	133'981	28'356	83
Subtotal 1	918'402	754'661	163'741	82

4.2.1 Übersicht Bautätigkeit

Zur Ermittlung des Baulandbedarfes wurde die Bauentwicklung der Jahre 1999 bis 2010 betrachtet. Die bauliche Entwicklung wurde durch die Gemeindeverwaltung Churwalden bzw. der ehemaligen Gemeinden erhoben. Bei der baulichen Entwicklung werden nur Neubauten innerhalb der Bauzone berücksichtigt. Kleinbauten wie Garagen und Anbauten an bestehende Gebäude werden nicht angerechnet.

Jahr	Ehemalige Gemeinden						Total neue EFH	Total neue MFH	Gesamttotal neue Wohngebäude
	Malix	Churwalden	Parpan						
	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH			
1999	3	0	4	0	0	0	7	0	7
2000	k.A.	k.A.	3	0	0	0	3	0	3
2001	3	0	0	0	2	0	5	0	5
2002	3	0	4	1	2	0	9	1	10
2003	4	0	4	1	0	2	8	3	11
2004	2	0	5	1	0	0	7	1	8
2005	4	0	1	0	0	1	5	1	6
2006	4	0	3	0	1	0	8	0	8
2007	0	0	4	2	0	4	4	6	10
2008	2	0	1	0	0	0	3	0	3
2009	2	0	1	5	0	0	3	5	8
2010	2	0	6	7	1	1	9	8	17
Total:	29	0	36	17	6	8	71	25	96
Durchschnittliche Anzahl Neubauten pro Jahr 1999 - 2010							5.92	2.08	8.00

Die Erhebung zeigt, dass auf dem Gemeindegebiet von Churwalden pro Jahr durchschnittlich 6 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser entstanden sind.

4.2.2 Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Dabei

wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen. Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen. Errechnet man nun den Baulandbedarf aufgrund der baulichen Entwicklung in den Jahren 1999 bis 2010, so ergibt dies ein Bedarf von 9.5 ha (8 x 800m² x 15 Jahre). Diesem Bedarf steht eine Reserve von ca. 16 ha gegenüber. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ca. 5 ha der Wohnbauzonenreserven auf Brambrüesch entfallen. Brambrüesch eignet sich nur bedingt für die Erstellung von Erstwohnungen. Die Wohnzone in Brambrüesch wurde bereits im Rahmen einer früheren Revision reduziert. Es gelten besondere Vorschriften hinsichtlich der realisierbaren Geschossfläche pro Parzelle. In diesem Sinne ist die Wohnbauzonenreserve in Brambrüesch gesondert zu betrachten.

Bedarf aufgrund Trend	Wohnbauzonenreserve	Differenz
9.5 ha	11 ha (ohne Brambrüesch)	+ 1.5 ha (ohne Brambrüesch)

4.2.3 Voraussetzungen für Neueinzonungen

Die Gemeinde Churwalden beabsichtigt durch Zuteilung der 2. Nutzungsetappe in die Bauzone im Gebiet Triangel, Parpan, verfügbares Bauland für Wohnnutzungen zu schaffen. Für die Einzonungen gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Diese sind an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Es ist Sache der Gemeinde aufzuzeigen, wie die richtplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Nachstehend wird auf die Aspekte und Anforderungen des Richtplanes unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umganges mit dem Boden eingegangen. Die geplanten Einzonungen wurden wie folgt auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

Leitbild, Zielvorstellungen

Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes entspricht dem Leitbild und dem Siedlungskonzept der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Parpan von 1996/97. Die 2. Nutzungsetappe wurde 1996 wegen der Bauzonengrösse aus der damals rechtskräftigen Wohnzone in die 2. Nutzungsetappe ausgezont, sodass die 2. Nutzungsetappe bei Baulandbedarf prioritär wieder eingezont werden kann.

In Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept

Gemäss Entwurf des Regionalen Richtplans Mittelbünden, Konzept Siedlungsentwicklung, ist das Gebiet Triangel als Entwicklungsschwerpunkt definiert. Eine Weiterentwicklung des Standortes ist auf regionaler Stufe vorgesehen und ist somit auf das Siedlungskonzept abgestimmt.

Bedarfsnachweis.

Gemäss der Quartierplanabgrenzung im Zonenplan musste der Quartierplan Triangel über die 1. und 2. Nutzungsetappe erstellt werden. Gestützt auf ein Projektwettbewerb mit dem Siegerprojekt Heimberg von Christoph Sauter AG, St. Moritz, hat die damalige Gemeinde Parpan den vollständigen Quartierplan Triangel mit Gestaltungs- und Erschliessungskonzept am 10. Dezember 2007 erlassen.

Die 1. Nutzungsetappe ist mittlerweile vollständig mit einem Hotel und vier Mehrfamilienhäusern überbaut. Es handelt sich um ein Gesamtprojekt mit dem Titel „Ferienwohnen mit Hotelservice“ unter dem Namen „Bestzeit, Hotel & Sport“. Die BGF des Hotels, inkl. des BGF-befreiten Wellnessbereichs, beträgt 37% der gesamten realisierten Geschossfläche und liegt damit freiwillig über dem nach rechtskräftigem Baugesetz vorgegebenen Hauptnutzungsanteil von 25%. Der Erlös aus dem Verkauf der Zweitwohnungen wurde vollständig zur Quersubventionierung des Hotels eingesetzt. Bereits im Rahmen der Quartierplanung war vorgesehen, das Projekt mittelfristig innerhalb der 2. Nutzungsetappe fortzusetzen.

In der 2. Nutzungsetappe ist u. a. auch die Realisierung von Personalwohnungen und –zimmern (das Hotel verfügt noch über keinerlei Personalunterkünfte für die ca. 15 Angestellten) sowie die Erweiterungen des Konzeptes „Ferienwohnen mit Hotelservice“ mit Gastgewerbe, Zweitwohnungen und Erstwohnungen vorgesehen.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.

Das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept wurde bereits im Quartierplan Triangel festgesetzt.

Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.

Das Gebiet Triangel liegt mitten im Siedlungsgebiet und ist Bestandteil des Siedlungskonzeptes Parpan. Soweit ersichtlich wurden keine entgegenstehenden, überwiegende öffentliche Interessen festgestellt.

Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Der Quartierplan und die Erschliessung mit Zufahrt, Wasser und Abwasser wurden bereits für das ganze Quartierplangebiet erstellt und bereits Vorinvestitionen getätigt. Im übrigen wird zuhanden der Genehmigung ein Kaufrechts- und Mehrwertabschöpfungsvertrag eingereicht werden, womit die Verfügbarkeit des Baulandes sichergestellt werden kann.

4.3 Bauzonen

4.3.1 Kernzone A

Die Kernzone A umfasst die engeren Siedlungskerne der Dörfer Malix, Churwalden und Parpan. Grundsätzlich liegen diese Gebiete unmittelbar angrenzend an die Kantonsstrasse und umfassen mindestens die erste Bautiefe. In Malix liegt das Dorfgebiet fast ausschliesslich westlich der Kantonsstrasse, sodass sich analog der heutigen Dorfzone die Kernzone A über eine grössere, zusammenhängende Fläche erstreckt. Innerhalb der Kernzone A gilt die Gestaltungsberatungspflicht.

Bisher				Neu
	Malix	Churwalden	Parpan	Gemeinde Churwalden
Zone	Dorfzone	Kernzone 1 Kernzone 2	Kernzone Dorfzone	Kernzone A

In den bisherigen Kernzonen 1 und 2 der ehemaligen Gemeinde Churwalden wurden die zulässigen Gebäudehöhen in einem Gestaltungsrichtplan festgelegt. Dieser unterscheidet Gebiete mit zweigeschossiger (Gebäudehöhe 6 m) bzw. dreigeschossiger (Gebäudehöhe 9 m) Bauweise. Durch die neuen Zonenbestimmungen zur Kernzone A, welche bei Neu- und Umbauten eine Einfügung in die bestehende Siedlung sowie die Gestaltungsberatungspflicht vorsehen, wird der Gestaltungsrichtplan hinfällig. Im Rahmen der Gestaltungsberatung kann besser auf das konkrete Vorhaben eingegangen werden, als dies mit dem bisherigen Gestaltungsrichtplan möglich war.

4.3.2 Kernzone B

Auf dem Gemeindegebiet von Churwalden bestehen ausserhalb der engeren Siedlungsbereiche zahlreiche Kleinsiedlungen. Soweit diese nicht einer Erhaltungszone angehören, wurden diese bisher spezifischen Kern- oder Dorfzonen zugewiesen. Mit der Kernzone B wird für diese Kleinsiedlungen eine einheitliche Zone geschaffen. Wie die bisherigen Zonen erfüllt die Kernzone B den Zweck, den Fortbestand und die angemessene Entwicklung der kleinräumigen Siedlungen zu gewährleisten.

Bisher				Neu
	Malix	Churwalden	Parpan	Gemeinde Churwalden
Zone	Dorfzone Spina/ Palfrei Kernzone Passugg	Kernzonen Egga, Im Jfang/Lax, Prada-schier, Stettli	-	Kernzone B

Die Kleinsiedlungen Patnia und Oberhus waren bisher dem Übrigen Gemeindegebiet bzw. Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Die Gebiete umfassen Gebäudegruppen, welche nur noch teilweise eine landwirtschaftliche Funktion aufweisen. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist allerdings absehbar. Es handelt sich somit um eine vergleichbare Kleinsiedlung wie Egga, Lax oder Spina, in denen der Erhalt einer dauerbewohnten und kleinräumigen Siedlung im Vordergrund steht. Im Sinne einer Gleichbehandlung dieser Kleinsiedlungen werden deshalb auch Patnia und Oberhus der Kernzone B zugewiesen.

4.3.3 Kernzone Portal

Im Hinblick auf die Umsetzung des Projektes Portal Churwalden wurde zu diesem Zweck die Spezialzone „Kernzone Portal“ geschaffen. Diese erlaubt den Erlass projektspezifischer Bestimmungen im Baugesetz.

4.3.4 Dorfzone

Die Dorfzone umfasst diejenigen Gebiete, welche aufgrund der offenen Bebauungsstruktur nicht mehr der Kernzone A zugewiesen werden, aber dennoch dem erweiterten Siedlungskern angehören. Die Dorfzone grenzt unmittelbar an die Kernzone an und bildet den Übergang zu den Wohnzonen.

Bisher				Neu
	Malix	Churwalden	Parpan	Gemeinde Churwalden
Zone	Dorferweiterungszone	Dorfzone	-	Dorfzone

Die Parzellen Nr. 30183 und 30184 in Malix wurden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Dorfzone umgezont. Die Parzellen sind überbaut und werden bereits heute teilweise zu privaten Wohnzwecken genutzt.

4.3.5 Wohnzonen

In den ehemaligen Gemeinden wurden jeweils zwei bis drei Wohnzonen unterschieden, welche hinsichtlich der Gebäudeabmessungen und Ausnützungsziffer unterschiedliche Masse festlegten. Zusätzlich wurden für einzelne Gebiete gesonderte Wohnzonen bezeichnet (z.B: Wohnzone Passugg). Neu werden zwei verschiedenen Wohnzonen unterschieden, welche grundsätzlich zwei oder drei Vollgeschosse zulassen. Die zulässige Geschossfläche innerhalb der Wohnzone Brambrüesch wird im Sinne der Planbeständigkeit weiterhin direkt festgelegt. Sie wird deshalb weiterhin als separate Wohnzone behandelt. Im Übrigen wurden einzelne bisherige Mischzonen, welche zu einem überwiegenden Teil der Wohnnutzung dienen einer Wohnzone zugewiesen.

Bisher				Neu
	Malix	Churwalden	Parpan	Gemeinde Churwalden
Zone	Wohnzone 2 Wohnzone 2A	Wohnzone A Wohnzone Passugg	Wohnzone A Wohnzone B	Wohnzone 2
	Wohnzone 3 Wohn- und Gewerbezone A	Wohnzone B	Wohnzone C	Wohnzone 3
	Wohnzone 2C	-	-	Wohnzone 2A (Brambrüesch)

Im Gebiet Triangel, Parpan bestehen noch Parzellen in der 2. Nutzungsetappe (Parz. Nr. 10455 und 10470). Die 1. Nutzungsetappe der Triangel – Überbauung ist bereits überbaut. Die Bauherrschaft beabsichtigt, kurz- bis mittelfristig wie vorgesehen auch die Bereiche in der 2. Nutzungsetappe zu überbauen. Die erwähnten Parzellen werden deshalb neu der 1. Nutzungsetappe zugewiesen.

4.3.6 Erhaltungszonen (inkl. Skizzen, Erg. Art. 31 KRG)

Die Erhaltungszonen wurden unverändert aus der bestehenden Planung übernommen. Es wurden lediglich geringfügige Anpassungen an die Grundlagen der amtlichen Vermessung vorgenommen. Die Erhaltungszonen befinden sich in den Gebieten Ober Grida, Unterhof, Am Berg, Am Joch sowie in Salez. Innerhalb der Erhaltungszonen gelten die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan (siehe Kap. 5) die sowie ergänzenden Bestimmungen im Baugesetz (siehe Kap. 7).

4.3.7 Gewerbemischzone

In Anlehnung an die bisherigen Wohn- und Gewerbebezonen in Malix und Meiersboden wird neu die Gewerbemischzone definiert, welche wie die bisherigen Zonen einen minimalen Gewerbeanteil von 60% vorsieht. Die Gebiete eignen sich hauptsächlich für die gewerbliche Nutzung. Diese wird durch den Mindestanteil gezielt gefördert.

Bisher				Neu
	Malix	Churwalden	Parpan	Gemeinde Churwalden
Zone	Wohn- und Gewerbezone	Wohn-/Gewerbezone Meiersboden	-	Gewerbemischzone

Im Gebiet „Bü데미“, Churwalden beabsichtigt die Fleischrocknerei Bell ihren Betrieb zu erweitern, damit längerfristig am Standort Churwalden produziert werden kann. Für die vorgesehene Erweiterung werden einerseits die heute an den Betrieb angrenzenden Wohnliegenschaften (Parz. Nr. 20393 und 20394) benötigt, andererseits ein Teil der Parzelle Nr. 30389, welche heute in der 2. Nutzungsetappe bzw. dem Landwirtschaftsgebiet liegt. Entsprechend dem Flächen-

bedarf für die Betriebserweiterung wurde die Gewerbemischzone vergrössert. Mit den betroffenen Grundeigentümern wurden vertragliche Lösungen ausgearbeitet, damit die Verfügbarkeit des Landes für die Betriebserweiterung sichergestellt werden kann. Unter anderem wurden in diesem Zusammenhang ein Ersatzstandort für die heutigen Wohnliegenschaften bestimmt (Kernzone A, Parz. 20446) sowie eine Erweiterung der Wohnzone 3 (Parzelle Nr. 30389, Quartierplanpflicht) vorgenommen.

4.3.8 Gewerbebezonen

Ausgesprochene Gewerbegebiete bestehen in Malix und Churwalden. Dabei ist zwischen grösseren, zusammenhängenden Gebieten und eher kleineren, dispers verteilten Gewerbebezonen zu unterscheiden. Die bisher als Industriegebiete bezeichneten Gebiete in Passugg (Allegra Passugg Mineralquellen AG) und Churwalden (Fleischtrocknerei Churwalden AG) werden neu der Gewerbezone A zugewiesen, die übrigen Gewerbegebiete in Malix der Gewerbezone B.

	Bisher			Neu
	Malix	Churwalden	Parpan	Gemeinde Churwalden
Zone	-	Industriezone Passugg Gewerbe- und Industriezone	-	Gewerbezone A
	Gewerbezone	-	-	Gewerbezone B

4.3.9 Auflösung Wohn-/Gewerbebezonen Wiher und Hinterdorf

Die bisherigen Mischzonen Wiher und Hinterdorf werden neu einer Wohnzone oder der Gewerbemischzone zugewiesen. Die bisherige Unterteilung erübrigt sich unter anderem, weil der überwiegende Teil der betroffenen Gebiete bereits überbaut ist. Soweit die gewerbliche Nutzung weiterhin gefördert werden soll, werden die entsprechenden Gebiete der Gewerbemischzone zugewiesen.

4.3.10 Parkierungszone

Sämtliche Parkierungszonen, welche hauptsächlich in Malix, Brambrüesch und Parpan vorkommen, wurden unverändert übernommen. Einzelne Parkierungszonen in Churwalden (Pradaschier) und Parpan wurden ergänzt.

4.3.11 Zone für touristische Einrichtungen

Zonen für touristische Einrichtungen sind für touristische Bauten und Anlagen im Bereich von Tal-, Mittel-, und Bergstationen bestimmt. Die Bestimmungen richten sich nach Art. 29 KRG. Entsprechende Zonen werden wir bisher in Brambrüesch festgelegt. Die Talstation des Heimbergliftes in Parpan wird neu ebenfalls dieser Zone zugewiesen (bisher kommunale Touristikzone).

4.3.12 Touristikzone

Für touristische Bauten und Anlagen, welche aufgrund deren Lage nicht der kantonalen Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen werden können, wird zusätzlich eine kommunale Touristikzone definiert. Die Bestimmungen richten sich nach dem bisherigen Artikel 59bis im Baugesetz Parpan.

4.3.13 Hotelzone

Eine reine Hotelzone besteht nur in Parpan. Diese wurde als solche übernommen und wird neu als Hotelzone A bezeichnet.

Die bisherige Wohnzone 2B in Malix (Brambrüesch) ist ausschliesslich für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Aufgrund des Zonenzwecks weist die Zone den Charakter einer Hotelzone auf. Die Zone wird deshalb neu als Hotelzone B bezeichnet.

Bisher				Neu
	Malix	Churwalden	Parpan	Gemeinde Churwalden
Zone	-	-	Hotelzone	Hotelzone A
	Wohnzone 2B	-	-	Hotelzone B

Die Battagliahütte in Brambrüesch wurde analog der weiteren Gastgewerbebetriebe ebenfalls der Hotelzone zugewiesen.

4.3.14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Im Bereich Ried auf der Parzelle Nr. 10039 in Parpan ist rechtskräftig eine ZöBA ausgeschieden. Derzeit bestehen keine konkreten Projekte für eine Nutzung bzw. Überbauung dieser Zone. Die bisherige ZöBA wird deshalb vollständig der Landwirtschaftszone zugewiesen. Sollte sich künftig ein Bedarf einer ZöBA an diesem Standort ergeben, wird eine projektbezogene Wiedereinzonung geprüft werden. Mit der Zuweisung zur Landwirtschaftszone und einer Überlagerung mit der Wintersportzone kann die heutige Nutzung der Fläche sowie die Verbindung zwischen Ried und Wasserboden gewährleistet werden.

Die ZöBA auf Parzelle Nr. 30746 in Brambrüesch wird weder von der Eigentümerin (Kirchgemeinde Malix) noch von der Gemeinde Churwalden mittel- bis langfristig für öffentliche Zwecke benötigt. Die ZöBA wurde deshalb aufgehoben und der Wohnzone sowie der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.4 Landwirtschaft

Die Landwirtschaftszone wurde aus der bestehenden Planung übernommen und, wo erforderlich, an die neuen Waldgrenzen angepasst.

4.5 Schutzzonen

4.5.1 Natur- und Landschaftsschutzzone / Trockenstandortzone

Es wurden die Flächen der kantonalen Inventare sowie diejenigen im Vernetzungskonzept Churwalden in die Ortsplanung übernommen.

4.5.2 Wald- und Wildschonzone

Die Wald- und Wildschonzone umfasst wichtige Wildeinstandsgebiete. Es gelten Einschränkungen bezüglich der Ausübung von Wintersport und dem Betreten und Befahren dieser Zonen. In die Nutzungsplanung der Gemeinde Churwalden wurden grundsätzlich die kantonalen Wildruhezonen übernommen. Zusätzlich werden im Gebiet Brüggigerberg / Joch die bisherigen, kommunal festgelegten Wald- und Wildschonzonen mit Anpassungen und Erweiterungen beibehalten.

4.5.3 Archäologiezone / Archäologischer Schutzbereich

Diese Bereiche umfassen Flächen, auf denen archäologische Funde zu erwarten sind oder bereits bekannte Fundstellen. Bei Bauvorhaben ist der archäologische Dienst beizuziehen. Im Dorf Parpan beim Obertor sowie im Dorf Churwalden beim „Chloster“ befindet sich je eine Archäologiezone. Im Unterdorf Malix besteht des Weiteren ein Archäologischer Schutzbereich. Sämtliche Zonen und Bereiche wurden aus der bestehenden Planung übernommen.

4.6 Weitere Zonen

4.6.1 Wintersportzone

Im Zusammenhang mit dem Beschneiungsprojekt Churwalden und Vaz/Obervaz wurde die Wintersportzone in Churwalden und Parpan überarbeitet. In der vorliegenden Planung wird die vorgesehene Abgrenzung der Wintersportzone übernommen. Soweit das Gemeindegebiet nicht vom Beschneiungsprojekt betroffen ist, wurde die bestehende Wintersportzone übernommen und wo erforderlich an die tatsächliche Situation angepasst. Im Übrigen wurde eine Abstimmung der im Generellen Erschliessungsplan (GEP) bezeichneten Varianten / Heimabfahrten und der Wintersportzone vorgenommen. Variantenabfahrten, welche nicht beschneit werden, werden grösstenteils als Korridor im GEP und nicht mehr als Wintersportzone dargestellt.

4.6.2 Zone künftige Bauliche Nutzung

Die Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) umfasst Gebiete, welche für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind. Die ZKBN in Churwalden umfasst grundsätzlich die Gebiete, welche bisher der 2. Nutzungsetappe zugewiesen waren. Zusätzlich wurden weitere Gebiete eruiert, welche für eine künftige Siedlungserweiterung in Frage kommen:

Malix, Parz. 30897

Im Sinne einer Fortsetzung der heutigen Kernzone A wäre eine entsprechende Siedlungsentwicklung sinnvoll. Bei einer späteren Einzonung ist das Bauland sofort baureif und kann für eine Überbauung freigegeben werden.

Malix Parz. 30346

Die Parzelle war bisher dem „Übrigen Gemeindegebiet“ zugewiesen. Der neu der ZöBA zugewiesene Bereich ist durch die bestehende Erschliessungsstrasse erschlossen und grenzt an die bestehende Bauzone.

Parpan, Badrutts Boden

Der heutige, direkt an die Bauzone grenzende Landwirtschaftsbetrieb wird mittelfristig aufgegeben. Das Land würde sich voraussichtlich für eine Erweiterung der Wohnzone eignen. Es sind noch Abklärungen betreffend Erschliessungs- und Überbaumöglichkeiten im Gange.

5 Gestaltung

5.1 Gestaltungsbereiche

5.1.1 Gestaltungsbereich Ried

Der Gestaltungsbereich bezeichnet das Dorfzentrum Ried in Parpan. Der Bereich mit den dazugehörigen Bestimmungen wurde mit geringfügigen Anpassungen aus der bestehenden Planung übernommen.

5.1.2 Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung

Die Gestaltungsberatung ist innerhalb der Kernzonen und der Dorfzone vorgesehen. Ausserhalb dieser Zonen liegende Gebiete, deren Bebauung wesentliche Einfluss auf das Orts- oder Landschaftsbild haben, werden mit diesem Bereich überlagert.

5.1.3 Festlegungen Paradaschier

Die ergänzenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan bezüglich Hochbauverbot und Zulässigkeit von eingeschossigen Annexbauten wurden übernommen. Der Bereich „Äussere Abmessungen und Stockwerkzahl dürfen nicht vergrössert werden“ wurde durch die Bezeichnung als erhaltenswertes Gebäude sinngemäss abgelöst.

5.1.4 Bestehende Arealpläne / Gestaltungspläne

In Gebieten, wo bereits rechtskräftige und detaillierte Arealpläne oder Generelle Gestaltungspläne bestehen, wird dies mit einem entsprechenden Hinweis im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan vermerkt. Dies betrifft insbesondere folgende Gebiete:

- Riedwisli (Arealplan)
- Kurhauszone Passugg (GGP)
- Campingzone Churwalden (GGP)

Aufgrund des hohen Detaillierungsgrades wird auf eine Darstellung im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1: 2'000 verzichtet.

5.2 Baulinien

5.2.1 Baugestaltungslinie Dorf Parpan

Die bestehende Baugestaltungslinie entlang der westlichen Seite der Kantonsstrasse wurde übernommen. Die Baulinie hat einerseits eine Gliederung der Bebauung zum Ziel, andererseits wird der Korridor für die Anlage eines Trottoirs freigehalten.

5.2.2 Baulinie „Wiesenwägli“

Das Wiesenwägli in Churwalden bildet eine wichtige siedlungsinterne Fusswegverbindung und soll langfristig erhalten bleiben. Um einen späteren Ausbau sicherzustellen, wird beidseits eine Baulinie für An- und Kleinbauten mit einem Abstand von 2.50 m festgelegt.

5.3 Wertvolle Bauten und Anlagen

Die ehemaligen Gemeinden weisen bezüglich der Festlegung von wertvoller Bausubstanz in der Grundordnung einen sehr unterschiedlichen Stand auf. Malix und Churwalden sind bisher sehr zurückhaltend umgegangen, während Parpan über eine detaillierte Ausscheidung wertvoller Bauten verfügt.

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde im Rahmen einer Kurzinventarisierung die Schutzwürdigkeit der Bauten neu beurteilt. Das Ziel besteht in einem einheitlichen Beurteilungsmassstab für sämtliche Bauten in den einzelnen Fraktionen. Grundlage für die Neubeurteilung bildeten zwei Begehungen, die rechtskräftigen Festlegungen sowie das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Bis zum Beschluss der Gemeindeversammlung wird die Inventarisierung der erhaltens- und schützenswerten Bauten bereinigt vorliegen.

5.4 Natur- und Kulturobjekte

Die geschützten Natur- und Kulturobjekte wurden aus der bestehenden Planung übernommen. Es handelt sich hauptsächlich um markante Einzelbäume sowie das Kulturobjekt Ruine Strassberg. Zusätzlich wurde die „Eggatobelbrücke“ zwischen Malix und Churwalden neu als Kulturobjekt festgelegt.

6 Erschliessung

6.1 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Im Plan sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen und Wege die Anlagen der Ver- und Entsorgung bezeichnet.

Die Erschliessungselemente im Generellen Erschliessungsplan wurden überprüft und grösstenteils aus der bestehenden Ortsplanung übernommen. Es erfolgte eine Vereinheitlichung der Bezeichnungen. Unter anderem wurde die bisherige Bezeichnung „Quartierstrasse“ in Churwalden durch den Begriff „Erschliessungsstrasse“ ersetzt.

Im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen wurden grundsätzlich die rechtskräftigen Festlegungen des GEP übernommen und teilweise neu beurteilt. Es hat sich gezeigt, dass in den Fraktionen bezüglich der Unterscheidung öffentliche / private Erschliessungsanlagen bisher sehr unterschiedlich umgegangen wurde (z.B. Malix überwiegend öffentliche Strassen). Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden die Klassierungen nach einheitlichen Kriterien neu beurteilt und vereinzelt angepasst.

Die bisher bezeichneten Gebiete mit 2. Erschliessungsetappe wurden mittlerweile grösstenteils erschlossen. Auf eine Bezeichnung von Erschliessungsetappen wird deshalb verzichtet.

7 Baugesetz

Die drei Baugesetze von Malix, Churwalden und Parpan wurden auf der Grundlage des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG07) zusammengeführt. Die Eigenheiten der bisherigen Baugesetze wurden dabei soweit möglich berücksichtigt und sind ins neue Baugesetz eingeflossen.

7.1 Reduzierte Erschliessungspflicht

Für die Bauten und Anlagen innerhalb der Kernzone B in Egga, Spina, Patnia und Oberhus wird eine reduzierte, öffentliche Erschliessungspflicht festgelegt. Dies gilt für die Anlagen der Ver- und Entsorgung. Aufgrund der relativ grossen Distanz zur übrigen Bauzone und der räumlichen Ausdehnung der betroffenen Gebiete, sind diese mit einer Erhaltungszone (keine öffentliche Erschliessungspflicht) vergleichbar. Die Erschliessung ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung lokal und auf Kosten der Grundeigentümer zu lösen.

7.2 IVHB

Das Baugesetz berücksichtigt die Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Bezüglich der Höhendefinitionen wird sowohl die Fassadenhöhe als auch die Gesamthöhe definiert. Um Nachteile in der Bemessung bei Gebäuden in Hanglagen zu vermeiden, wird der sogenannte z-Zuschlag eingeführt.

7.3 Ausnützungsziffer

Die Definition der Ausnützungsziffer wird seit Oktober 2011 in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) Art. 37a geregelt. Im Baugesetz der Gemeinde sind lediglich noch ergänzende Vorschriften möglich. In der Gemeinde Churwalden betrifft dies die Regelung betreffend Unterschreitungen der AZ um mehr als 20% bei Bauvorhaben (vgl. Baugesetz).

Bei der Zusammenlegung von einzelnen Zonen (siehe Kap. 4.3) wurde grundsätzlich die höhere AZ übernommen. Aufgrund der neuen Definition der anrechenbaren Geschossflächen sind gegenüber den bisherigen Regelungen tendenziell mehr Flächen anrechenbar. Eine geringfügige Erhöhung der AZ ist somit begründet.

7.4 Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Für bestehende zusammenhängende Baulandreserven wird die Verfügbarkeit des Bodens durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung sichergestellt. Demnach kann die Gemeinde das im Zonenplan bezeichnete Bauland nach Ablauf einer Frist und unter bestimmten Bedingungen zum jeweiligen Verkehrswert übernehmen und selbst der Überbauung zuführen.

Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen die gemäss Zonenplan bezeichneten Bauzonenflächen nicht bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diese zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:

- a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens acht Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
- b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
- c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
- d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.

Mit dieser Regelung verfügt die Baubehörde über ein griffiges Instrument gegen die Baulandhortung und kann die bauliche Entwicklung aktiv beeinflussen. Primäres Ziel der Regelung ist nicht die Übernahme und Weiterveräusserung von Bauland durch die Gemeinde im grossen Stil. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass alleine die Tatsache, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat, bei Bedarf Bauland zu übernehmen, genügen sollte um das Bauland zu verflüssigen. Die Gemeinde ist denn auch nicht verpflichtet, von den Möglichkeiten des Übernahmerechts Gebrauch zu machen.

7.5 Erhaltungszonen

Erhaltungszonen dienen der Erhaltung von landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Kleinsiedlungen. Die Bestimmungen zur Erhaltungszone richten sich nach Art. 31 KRG. Ergänzend zu den kantonalen Vorschriften werden für die Erhaltungszone Gestaltungsrichtlinien festgelegt. Im Anhang des Baugesetzes werden die Richtlinien durch Gestaltungsskizzen verdeutlicht. Die ergänzenden Bestimmungen erlauben eine spezifische Beurteilung von Bauvorhaben im Bezug auf das Erhaltungsziel. In Churwalden werden die bestehenden Erhaltungszonen in Obergrida, Unterhof, Am Berg, Capätsch und Salez unverändert beibehalten.

7.6 Beschränkung Zweitwohnungsbau

7.6.1 Zweitwohnungsinitiative

Aufgrund der am 11. März 2012 vom Stimmvolk angenommenen „Zweitwohnungsinitiative“ ist der Umgang mit neuen Zweitwohnungen ab 1.1.2013 in der Verordnung über Zweitwohnungen geregelt, welche bis zum Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen als Übergangsverordnung anzusehen ist. Die ursprünglich vorgesehenen Bestimmungen zur Förderung des Erst- und Beschränkung des Zweitwohnungsbaus im Baugesetz werden aufgrund dieser neuen Gegebenheiten obsolet und aus dem Baugesetz entlassen.

8 Rodung von Waldareal

8.1 Ausgangslage

Im Bereich Obertor Parpan wurde durch den Bau der Unterführung sowie dem Ausbau der Erschliessungsstrasse das Waldareal tangiert. Die statischen Waldgrenzen entsprechen deshalb nicht mehr dem effektiven Waldrand. Auf Anregung des Amtes für Wald erfolgt eine Bereinigung der statischen Waldgrenze. Dies bedarf einer Rodungsbewilligung, welche mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung koordiniert wird.

8.2 Ersatzmassnahmen

Für Rodungen ist grundsätzlich in derselben Gegend Realersatz zu leisten. Gemäss Art. 7 Abs. 3 WaG können anstelle von Realersatz auch Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden. Als Ersatzmassnahme ist im vorliegenden Fall die Pflege des Niederwaldes und Entfernung von Fichten entlang des Witibaches in Churwalden vorgesehen.

Chur, Oktober 2012, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr, sa