

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

17. Dezember 2013

Mitgeteilt den

23. Dezember 2013

Protokoll Nr.

1259

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 werden mit separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

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.

In Absprache mit der Gemeinde genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 das Baugesetz sowie die Zonenpläne, dies unter Vorbehalt der von Beschwerden betroffenen Festlegungen in diesen Planungsmitteln (Genehmigungsphase 1). Mit Beschluss Nr. 865 vom 17. September 2013 erfolgte sodann auf Wunsch der Gemeinde noch die vorgezogene Genehmigung des Generellen Erschliessungsplanes 1:2000 Verkehr Parpan / Stettli, dies unter Vorbehalt der Mountainbikerouten, welche gesamthaft in der Genehmigungsphase 2 beurteilt werden sollen. In diesem Beschluss wurden u.a. auch die Festlegungen für Beschneiungsanlagen samt UVP und Stellungnahmen der Umweltorganisationen behandelt.

Im vorliegenden Genehmigungsbeschluss (Genehmigungsphase 2) werden nunmehr noch die Generellen Erschliessungspläne, die Festlegungen der Generellen Gestaltungspläne sowie die von Beschwerden betroffenen Festlegungen im Baugesetz und in den Zonenplänen behandelt.

Über die Planungsbeschwerden wird in separaten Regierungsbeschlüssen 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

Das am 29. September / 2. Oktober 2012 beschlossene Baugesetz (BauG) der Gemeinde Churwalden wurde, wie erwähnt, bereits mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 genehmigt. Dabei wurde aufgrund von Beschwerden das Genehmigungsverfahren bezüglich Art. 16 BauG (Kernzone Portal), Art. 17 Ziff. 5 BauG (technisch bedingte Dachaufbauten) sowie Art. 29 Abs. 4 Satz 2 BauG (Überschreitung Höhenkosten durch technisch bedingte Elemente) sistiert.

Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde können Art. 17 Ziff. 5 und Art. 29 Abs. 2 Satz 2 BauG nunmehr genehmigt werden. Art. 16 BauG (Kernzone Portal) bleibt weiterhin sistiert, da die gegen die Kernzone Portal gerichtete Beschwerde noch weiterer Abklärungen bedarf.

E.

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne

1. Allgemeines zur Bauzonengrösse

Die Zonenpläne der Gemeinde Churwalden wurden, wie erwähnt, bereits mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 genehmigt, dies unter Vorbehalt der von der Gemeinde in der Kategorie Wohnbauzonen (Kernzonen, Dorfzone, Wohnzonen) vorgenommenen Neueinzonungen. Aufgrund von Beschwerden wurde die Prüfung dieser Neueinzonungen in die vorliegende Genehmigungsphase 2 verschoben, d.h. das Genehmigungsverfahren für die Neueinzonungen wurde im Regierungsbeschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 sistiert. Vorliegend gilt es nun zu prüfen, ob die Neueinzonungen rechtmässig sind.

Die in den neuen Zonenplänen der Gemeinde Churwalden ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Kernzonen, Dorfzone, Wohnzonen), umfassen gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht rund 91.8 ha, wovon etwa 16.4 ha als noch nicht überbaut ausgewiesen sind (Churwalden: ca. 35.2 ha Bauzonen, davon ca. 5.0 ha Reserven; Malix: ca. 16.3 ha, davon ca. 2.6 ha Reserven; Brambrüesch: ca. 18.3 ha, davon ca. 5.3 ha Reserven; Parpan und Stettli: ca. 17.6 ha, davon ca. 3.1 ha Reserven; Riedwiesli, Passugg, Meiersboden, Kreuz, Lax, Oberhus, Patnia und Egga: ca. 4.5 ha, davon ca. 0.5 ha Reserven). In den genannten Reserven nicht enthalten sind die Nutzungsreserven innerhalb des als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen vor allem einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung sowie die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen.

Für die Gemeinde Churwalden wurde die Bautätigkeit über eine Auswertung der Jahre 1999 bis 2010 untersucht. Die Auswertung ergab gemäss Planungs- und Mitwir-

kungsbericht eine Bautätigkeit von durchschnittlich 6 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäuser pro Jahr. Mit einem durchschnittlichen Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² ergibt dies ein Bedarf für die nächsten 15 Jahre von rund 9.6 ha (8 Gebäude x 800 m² x 15 Jahre). Diesem Wert stehen die erwähnten Reserven von ca. 16.4 ha gegenüber, was ein Reserveüberschuss von ca. 6.8 ha ergibt.

Weil das Gebiet Brambrüesch praktisch ausschliesslich als Ferienörtlichkeit dient, hat die Regierung die dortigen Bauzonen stets separat beurteilt (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 2594 vom 17. September 1991). An dieser Sichtweise kann vorliegend festgehalten werden. Ohne Brambrüesch beträgt die Wohnbauzonenreserve der Gemeinde Churwalden noch 11.1 ha (16.4 – 5.3 ha). Dabei gilt es aber zu beachten, dass man angesichts der Nichtberücksichtigung der Wohnbauzonen Brambrüesch auch die dort erstellten Ferienhausbauten (Annahme 15 Bauten im Zeitabschnitt 1999 - 2010) in der Berechnung abziehen muss, so dass nur noch ein Bedarf von geschätzten 8.4 ha (7 Gebäude x 800 m² x 15 Jahre) resultiert. Bei Ausklammerung von Brambrüesch beträgt der Reserveüberschuss gesamtkommunal somit ca. 2.7 ha (11.1 – 8.4 ha).

Die von der Gemeinde im Rahmen der vorliegenden OP-Revision beschlossenen Neueinzonungen in der Kategorie Wohnbauzonen umfassen insgesamt ca. 1.8 ha unüberbaute Wohnbauzonenfläche. Es wird im gegebenen Zusammenhang beim jeweiligen Zonenplan zu prüfen sein, ob diese Neueinzonungen vor dem dargelegten Hintergrund genehmigt werden können.

2. Allgemeines zur Klassierung wertvoller Bauten

Die Gemeinde Churwalden hat für den Dauersiedlungsbereich eine Dokumentation wertvoller Bauten erstellt und die darin aufgenommenen Gebäude in Abhängigkeit ihrer Bedeutung in die Kategorien „schützenswerte Bauten“ und „erhaltenswerte Bauten“ unterteilt. Der Beschrieb, die Erfassung sowie die Einstufung der verschiedenen Objekte erfolgten dabei nach einheitlichen Kriterien.

Die Umsetzung der Dokumentation erfolgte in den Generellen Gestaltungsplänen. Gestützt auf einen Antrag in der beschlussfassenden Gemeindeversammlung wur-

den sämtliche privaten Gebäude, die in den Auflageplänen noch als „schützenswerte Bauten“ eingestuft waren, auf „erhaltenswerte Bauten“ zurückgestuft. Die zur Genehmigung eingereichten Festsetzungen betreffend schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden weichen somit von der Dokumentation wertvoller Bauten ab.

Diese pauschalen Herabstufungen erweisen sich als sachlich nicht vertretbar. Es fehlen detaillierte Begründungen für die Rechtfertigung der Abstufungen. Es wurde eigentlich nur den subjektiven Wünschen eines Betroffenen entsprochen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bauten, deren Klassifizierung von „schützenswerte Baute“ in „erhaltenswerte Baute“ geändert wurde:

im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden

- Gebäude Nr. 28 auf der Parzelle Nr. 20 936
- Gebäude Nr. 44 auf der Parzelle Nr. 20 079
- Gebäude Nr. 99 auf den Parzellen Nr. 20 362 / 20 364
- Gebäude Nr. 182 auf der Parzelle Nr. 20 022

im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch

- Gebäude Nr. 1-177 auf der Parzelle Nr. 30 967

im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli

- Gebäude Nr. 2-6/2-6a auf der Parzelle Nr. 10 013
- Gebäude Nr. 2-16 auf den Parzellen Nr. 10 027
- Gebäude Nr. 2-28 auf der Parzelle Nr. 10 036
- Gebäude Nr. 2-37 auf der Parzelle Nr. 10 048

im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

- Gebäude Nr. 2-55 auf der Parzelle Nr. 10 222 (Gebiet „Underem Tschuggen“)

Es ist nicht Aufgabe der Regierung, im vorliegenden Genehmigungsbeschluss sämtliche Umklassierungen näher zu prüfen. Es ist vielmehr Sache der Gemeinde, eine sorgfältige Beurteilung vorzunehmen. Dabei darf sie von der Dokumentation wertvoller Bauten nur dann abweichen, wenn dies aus objektiven Gründen gerechtfertigt er-

scheint. Sollte die Gemeinde zu solchen Schlüssen gelangen, hat sie für die Abweichung eine eingehende Begründung zu liefern.

Die Gemeinde wird in diesem Sinne angewiesen, innert einer Frist von drei Jahren ab Datum des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses für die genannten Gebäude eine Einstufung gemäss der Dokumentation wertvoller Bauten vorzunehmen oder eine ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen.

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

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Ober Grida / Unterhof / Am Berg / Capätsch / Salez wurde, wie erwähnt, mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 genehmigt. Vorbehalten blieb die Genehmigung der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes. Zu diesen Festlegungen drängen sich keine Bemerkungen auf.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 vom 29. September / 2. Oktober 2012 kann somit auch bezüglich der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes genehmigt werden.

4. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden

4.1 Ausgangslage

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden wurde, wie erwähnt, mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 genehmigt.

Vorbehalten blieb die Genehmigung der Kernzone A auf der Parzelle Nr. 20 446, der Wohnzone W3 auf den Parzellen 20 389 und 20 391, der Gewerbemischzone auf den Parzellen Nr. 20 389, 20 393 und 20 394 sowie der Kernzone Portal mit Quartierplanpflicht und Abgrenzung Wintersportzone. Vorbehalten blieb schliesslich auch die Genehmigung der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes.

4.2 Kernzone A auf Parzelle Nr. 20 446 und Gewerbemischzone auf den Parzellen 20 389, 20 393 und 20 396

Auf der Parzelle Nr. 20 446 wird eine Fläche von rund 1342 m² von der Landwirtschaftszone in eine Kernzone A eingezont. Bei dieser Einzonung handelt es sich gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht um einen Ersatzstandort für die von der Erweiterung der Bell Fleischtrocknerei betroffenen Wohnbauten auf den Parzellen Nr. 20 393 und 20 394. Diese beiden Parzellen werden neu der Gewerbemischzone zugewiesen. Damit wird es der Produktionsfirma ermöglicht, die dringend benötigte Entwicklung vorzunehmen, wodurch Arbeitsplätze geschaffen resp. erhalten werden können. Das öffentliche Interesse an der Ausscheidung dieser Gewerbemischzone resp. am erwähnten Landabtausch ist erheblich, weshalb der Kernzone A auf Parzelle Nr. 20 446 trotz der vorstehend unter Ziff. 1 geschilderten gesamtkommunalen Situation betreffend Wohnbauzonenbedarf genehmigt werden kann.

4.3 Wohnzone 3 auf Parzellen 20 389 und 20 391

Auf der Parzelle Nr. 20 389 wird eine Fläche von ca. 4084 m² von der zweiten Nutzungsetappe (Nichtbauzone) in eine Wohnzone 3 eingezont. Im Gegenzug stellen die Eigentümer der Parzelle Nr. 20 389 auf der gleichen Parzelle eine Fläche von rund 1296 m² der Bell Fleischtrocknerei für die Erweiterung des bestehenden Fleischtrocknereibetriebes zur Verfügung. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag regelt diesen Abtausch, den Mehrwertausgleich wie auch das Kaufrecht. Wie vorstehend erwähnt, ist die Erweiterung der Gewerbemischzone für die Produktionsfirma sehr wichtig; sie liegt in einem ausgesprochenen öffentlichen Interesse. Wie schon die Kernzone A auf Parzelle Nr. 20 446 kann deshalb auch die Wohnzone 3 auf Parzelle Nr. 20 389 trotz der gesamtkommunalen Bedarfssituation im Bereich Wohnbauzonen genehmigt werden. Ohne diese Neueinzonung wäre die Ausscheidung der Gewerbemischzone auf den westlichen Teil der Parzelle Nr. 20 389 nicht denkbar gewesen, so dass auch die für die Gemeinde Churwalden zentrale Erweiterung des Fleischtrocknereibetriebes nicht möglich wäre.

Auf der Parzelle Nr. 20 391 wird ebenfalls eine Fläche von der zweiten Nutzungsetappe in eine Wohnzone 3 eingezont. (rund 1150 m²). Die Parzelle ist von drei Seiten mit bereits rechtskräftigen und überbauten Wohnbauzonen umgeben, weshalb sich deren Zuweisung zu einer Wohnzone unter dem Aspekt der weitgehenden

Überbauung im Sinne von Art. 15 lit. a RPG aufdrängt. Da diese Parzelle zudem im Eigentum der Gemeinde ist, wird ihr eine aktive Bodenpolitik ermöglicht, was erst recht für die Einzonung dieser Parzelle spricht.

4.4 Kernzone Portal

Gegen die Kernzone Portal ist eine Beschwerde eingegangen. Die Behandlung dieser Beschwerde bedarf noch weiterer Abklärungen. Das Genehmigungsverfahren für die Kernzone Portal samt der entsprechenden Quartierplanpflicht und Abgrenzung Wintersportzone bleibt deshalb bis auf weiteres sistiert.

4.5 Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde werden die beiden Gebäude auf der Parzelle Nr. 20 364 (Gebäude Nr. 100 und Verbindungsgebäude zwischen Gebäude Nr. 99 und 100) im Generellen Gestaltungsplan von der Klassierung „erhaltenswerte Bauten“ in die Klassierung „ortstypisch, prägende Gebäude“ im Sinne von Art. 50 Abs. 4 BauG herabgestuft.

Für die folgenden Gebäude ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen (vgl. Kapitel E, Ziff. 2) innert einer Frist von drei Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses eine denkmalpflegerische Einstufung gemäss der Dokumentation wertvoller Bauten vorzunehmen, oder eine allfällige ausnahmsweise Abweichung davon ist eingehend zu begründen:

- Gebäude Nr. 28 auf der Parzelle Nr. 20 936
- Gebäude Nr. 44 auf der Parzelle Nr. 20 079
- Gebäude Nr. 99 auf den Parzellen Nr. 20 362 / 20 364
- Gebäude Nr. 182 auf der Parzelle Nr. 20 022

Die Objekte „Weiher beim Eggenrain“ (NO-5352, seichter Weiher mit Ufervegetation, Amphibienlaichplatz) und „Feldgehölze entlang Bachlauf“ (NO-3323), beide von lokaler Bedeutung, wurden nicht als Naturobjekte in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden aufgenommen. Eine Begründung für diesen Verzicht liegt nicht vor (vgl. PMB S. 40). Die Gemeinde wird angewiesen, eine Aufnahme dieser beiden Naturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan zu prüfen oder einen allfälligen Verzicht zu begründen, dies im Zuge einer nächsten OP-Revision.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden vom 29. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen; er kann somit auch bezüglich der Kernzone A auf der Parzelle Nr. 20 446, der Wohnzone 3 auf den Parzellen 20 389 und 20 391, der Gewerbemischzone auf den Parzellen Nr. 20 389, 20 393 und 20 394 sowie hinsichtlich der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes genehmigt werden, letzteres unter Vorbehalt der Abstufung der Gebäude auf Parzelle Nr. 20 364.

5. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch

5.1 Ausgangslage

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch wurde, wie erwähnt, mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 genehmigt. Vorbehalten blieben aufgrund von Beschwerden die Genehmigung der Wohnzone 2A auf der Parzelle Nr. 30 746 in Brambrüesch sowie die Genehmigung der Trockenstandortszone auf der Parzelle Nr. 30 570. Vorbehalten blieb schliesslich auch die Genehmigung der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes.

5.2 Wohnzone 2A auf der Parzelle Nr. 30 746 in Brambrüesch

Die ca. 4248 m² grosse Parzelle Nr. 30 746 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Brambrüesch vom 24. August 1990 bezüglich des westlichen Teils (ca. 2677 m²) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und bezüglich des östlichen Teils in der Forstwirtschaftszone. Im vorliegenden Zonenplan wurde die ZöBA aufgehoben, und die Parzelle wurde im östlichen Bereich dem Wald (1523 m²) und übrigen Gemeindegebiet (48 m²) sowie im westlichen Teil der Wohnzone 2A (1073 m²) und der Landwirtschaftszone (1604 m²) zugewiesen.

Brambrüesch ist ein ausgesprochenes Gebiet für Zweitwohnungen, weshalb die vorhandenen Bauzonenreserven nicht in die Wohnbauzonenstatistik übertragen werden konnten, sondern separat zu betrachten sind. Abgesehen von den Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative ist bezüglich Brambrüesch festzustellen, dass die Wohnbauzonenreserven ca. 5.3 ha umfassen. Ein Bedarf für die fragliche Zonierung in die Wohnzone 2A ist offensichtlich nicht gegeben und konnte auch nicht nachgewiesen

werden. Die Gemeinde führt in ihrem Anhörungsschreiben vom 28. März 2013 zu Recht aus, dass mit der vorliegenden Aufhebung der ZöBA die Bauzonen effektiv verkleinert worden seien. Indessen handelt es sich bei der ZöBA um einen besonderen Bauzonentyp, der gemäss Art. 28 Abs. 1 KRG „für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen“ ausgeschieden werden kann. Das Instrument der ZöBA bietet den Gemeinden zudem auch die Möglichkeit, das betroffene Land, sofern und soweit es im Eigentum Dritter steht, zu übernehmen, um es auch effektiv der öffentlichen Zweckbestimmung dienstbar machen zu können. Gemäss Art 97 Abs. 1 Ziff. 1 KRG steht der Gemeinde bezüglich des in eine ZöBA eingewiesenen Landes nämlich das Enteignungsrecht zu, welches schon mit der Genehmigung (d.h. Inkraftsetzung) der ZöBA wirksam wird und ohne Durchführung des ordentlichen Enteignungsverfahrens gemäss kantonalem Enteignungsgesetz, sondern durch eine bloss schriftliche Übernahmeerklärung ausgeübt werden kann. Mit der Ausscheidung einer ZöBA auf Privatland wird also nicht nur Land vor Beanspruchung zu privaten Zwecken gesichert, sondern es wird damit dem Gemeinwesen zugleich auch das Recht eingeräumt, das Land zu enteignen. Darin liegt, wie das Bundesgericht erkannt hat, in aller Regel ein schwerer Eingriff in das Privateigentum (BGE 114 Ia 117) vor. Vor allem aus diesem Grund verlangt die Rechtsprechung, dass die künftigen öffentlichen Baubedürfnisse „genügend konkretisiert“ sind und die Realisierung „mit einiger Sicherheit zu erwarten“ ist (BGE 113 Ia 463). Mit diesem Konkretisierungs- und Realisierungsnachweis soll verhindert werden, dass das Gemeinwesen das Instrument der ZöBA dazu missbraucht, Landflächen ohne konkrete Bedarfsvorstellung zu enteignen. Auf der anderen Seite ist aber eine Landfläche auch aus einer ZöBA zu entlassen, wenn der Bedarf für die Öffentlichkeit nicht mehr gegeben ist. Dies ist vorliegend anscheinend der Fall, zumal die ZöBA im Hinblick auf die Realisierung einer Kirche ausgeschieden wurde. Gleichwohl kann eine Umzonung der ZöBA in eine Wohnbauzone nur genehmigt werden, wenn dafür ein Bedarf ausgewiesen werden kann. Dies ist vorliegend wie erwähnt nicht der Fall, weshalb die auf der Parzelle Nr. 30 746 ausgeschiedene Wohnzone 2A nicht genehmigt wird und zur Neu Beurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen wird. Zwischenzeitlich wird die Fläche der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

5.3 Trockenstandortszone auf der Parzelle Nr. 30 570

Die Beschwerde wurde, soweit sie die fragliche Trockenstandortszone auf der Parzelle Nr. 30 570 betraf, zurückgezogen. Die Trockenstandortszone kann genehmigt werden.

5.4 Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

Für das Gebäude Nr. 1-177 auf der Parzelle Nr. 30967 ist gemäss den vorstehenden Ausführungen (vgl. Kapitel E, Ziff. 2) innert einer Frist von drei Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses eine denkmalpflegerische Einstufung gemäss dem Dokument wertvoller Bauten vorzunehmen oder eine allfällige ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch vom 29. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen; er kann somit auch bezüglich der Wohnzone 2A auf der Parzelle Nr. 20, der Trockenstandortszone auf der Parzelle Nr. 30 570 sowie der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes genehmigt werden.

6. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli

6.1 Ausgangslage

Die Zonenplanfestlegungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli wurden wie erwähnt mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 genehmigt. Vorbehalten blieben die Genehmigung der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes sowie – wegen Beschwerden – die Genehmigung der Wohnzone W3 auf den Parzellen Nr. 10 455 und 10 470.

6.2 Wohnzone 3 auf den Parzellen Nr. 10 455 und 10 470

Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird die Genehmigung der Wohnzone 3 auf der Parzelle Nr. 10 470 (Gebiet „Triangel“) mit diversen Auflagen verknüpft, und bezüglich der Parzelle Nr. 10 455 (Büelen“) wird das Genehmigungsverfahren sistiert, bis die Eigentümer der Parzelle Nr. 10 455 den von der Gemeinde unterbreiteten Kaufrechts- und Planungsmehrwertabschöpfungsvertrag unterzeichnet haben.

6.3 Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

Für die folgenden Gebäude ist gemäss den vorstehenden Ausführungen (vgl. Kapitel E, Ziff. 2) innert einer Frist von drei Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses eine denkmalpflegerische Einstufung gemäss dem Dokument wertvoller Bauten vorzunehmen oder eine allfällige ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen:

- Gebäude Nr. 2-6/2-6a auf der Parzelle Nr. 10 013
- Gebäude Nr. 2-16 auf den Parzellen Nr. 10 027
- Gebäude Nr. 2-28 auf der Parzelle Nr. 10 036
- Gebäude Nr. 2-37 auf der Parzelle Nr. 10 048

Die Naturobjekte „Wolfseeli“ (NO-353, Kleinsee in tiefer Mulde mit intaktem Verlandungssaum) und die „Hecken entlang dem Bach“ im Gebiet „Herenställi“ (NO-3362), beide von lokaler Bedeutung, wurden nicht als Naturobjekte in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli genommen. Eine detaillierte Begründung für diesen Verzicht liegt nicht vor (vgl. PMB S. 40). Die Gemeinde wird angewiesen, für die beiden Naturobjekte einen Eintrag im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen oder den allfälligen Verzicht eingehend zu begründen.

Zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli vom 29. September / 2. Oktober 2012 ergeben sich keine weiteren Bemerkungen.

7. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga

7.1 Ausgangslage

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga wurde mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 bereits genehmigt. Vorbehalten blieb die Genehmigung der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes.

7.2 Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

Das Naturobjekt „Tuffbächlein und Weiher“ im Gebiet „Lax“ (NO-339) von lokaler Bedeutung wurde nicht als Naturobjekt in den Zonenplan und Generellen Gestaltungs-

plan 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga aufgenommen. Eine Begründung für diesen Verzicht liegt nicht vor (vgl. PMB S. 40). Die Gemeinde wird angewiesen, für das Naturobjekt einen Eintrag im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen oder den allfälligen Verzicht zu begründen.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga vom 29. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann somit auch bezüglich der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes genehmigt werden.

8. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000 wurde bereits mit Beschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 genehmigt. Vorbehalten blieb die Genehmigung der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes.

Für das Gebäude Nr. 2-55 auf der Parzelle Nr. 10 222 im Gebiet „Underem Tschuggen“ ist gemäss den vorstehenden Ausführungen (vgl. Kapitel E, Ziff. 2) innert einer Frist von drei Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses eine denkmalpflegerische Einstufung gemäss dem Dokument wertvoller Bauten vorzunehmen oder eine allfällige ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen.

Die Naturobjekte „Pradaschierseeli“ (NO-301, Weiher in kleiner Mulde mit Schilf und Flachmoorvegetation) und „Wilden Boden“ (NO-5351, seichter Weiher mit reicher Ufervegetation, Laichplatz des Grasfrosches) wurden nicht als Naturobjekte in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 übernommen. Eine detaillierte Begründung für diesen Verzicht liegt nicht vor (vgl. PMB S. 40). Die Gemeinde wird angewiesen, für die beiden Naturobjekte einen Eintrag im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen oder den allfälligen Verzicht eingehend zu begründen.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 vom 29. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann so-

mit auch bezüglich der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes genehmigt werden.

F.

Generelle Erschliessungspläne Verkehr

1. Allgemeines zu den Mountainbikewegen

In den Generellen Erschliessungsplänen (GEP) sind nicht sämtliche Mountainbikerouten dargestellt, die beim Kanton geführt werden. Zahlreiche Routenabschnitte fehlen, darunter auch solche, die bereits schweizweit kommuniziert werden. So entspricht z.B. auch der geplante Mountainbikeweg oberhalb von Meiersboden nicht der dem Kanton bekannten und signalisierten Routenführung. Zudem wurden zahlreiche Mountainbikewege als bestehend in die Pläne eingetragen, die beim Kanton nicht registriert sind. Es stellt sich die Frage, ob diese Abschnitte bereits signalisiert sind oder nicht. Das Mountainbike-Wegnetz bedarf einer Abstimmung mit dem kantonalen Inventar (und dem Inventar von SchweizMobil) sowie auch mit der tatsächlichen Signalisation vor Ort. Angesichts der steigenden Bedeutung des Mountainbikens und der massiven Förderung durch die Destination Lenzerheide ist eine Überarbeitung des Routennetzes unumgänglich. Das Routennetz ist deshalb mit allen Beteiligten zu koordinieren und abzustimmen, damit die verschiedenen Pläne, Inventare und Signalisationen übereinstimmen. Die Gemeinde hat dies erkannt und mit Schreiben vom 17. Oktober 2013 bestätigt. Diese Koordination resp. Abstimmung zieht unter Umständen an diversen Orten eine Anpassung der Generellen Erschliessungspläne Verkehr nach sich. Die Genehmigung erfolgt mit anderen Worten unter dem Vorbehalt, dass sich aufgrund der vorzunehmenden Überprüfung und Abstimmung allenfalls Änderungen bezüglich einzelner Mountainbikeweg-Festlegungen in den GEP aufdrängen.

2. Allgemeines zu den Erschliessungsstrassen

Die Gemeinde hat in den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr nach bestimmten Kriterien zwischen „öffentlichen Erschliessungsstrassen“ und „privaten Erschliessungsstrassen“ unterschieden. Unabhängig von den von der Gemeinde im Baugesetz geregelten Rechtsfolgen ändert diese Unterscheidung selbstverständlich nichts daran, dass die Gemeinde gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 60 Abs. 1 KRG jedenfalls für alle Bauzonen erschliessungspflichtig ist. Die Gemeinde ist mit anderen Worten aufgrund der zitierten Vorschriften des übergeordneten Rechts dafür verantwortlich, dass alle Bauzonen erschlossen werden (können), unbesehen darum, ob für die Erschliessung im Generellen Erschliessungsplan nun eine öffentliche oder eine private Erschliessungsstrasse vorgesehen ist. Im einen wie im anderen Fall hat die Gemeinde zu diesem Zweck notfalls ein Quartierplanverfahren einzuleiten und durchzuführen.

3. Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Churwalden

Der geplante Anschlusspunkt für die private Erschliessungsstrasse bei der Parzelle Nr. 20 391 (Büdemì) befindet sich innerorts auf einer Strecke mit einer signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die an diesem Standort notwendige Sichtlinie von beidseits 60 m bei einer Beobachtungsdistanz von 2.50 m kann am vorgesehenen Standort nicht gewährleistet werden. Ein neuer Anschluss für eine neue private Erschliessungsstrasse kann an diesem Standort aus Gründen der Verkehrssicherheit wohl nicht bewilligt werden. Indessen gilt es zu beachten, dass gemäss Art. 55 Abs. 3 BauG die genaue Linienführung und damit auch der Standort des Abzweigers im Rahmen der Folgeverfahren genau festzulegen sein wird. Für den Anschluss der Quartiererschliessungsstrasse an die Kantonsstrasse ist ein Standort zu suchen, an welchem die nötige Sichtlinie gewährleistet werden kann (z.B. an der Grenze zwischen den Parzellen Nr. 20 391 und 20 390).

Entsprechend dem Ausgang mehrerer Beschwerden wird die Festlegung „Private Erschliessungsstrasse“ (geplant) auf den Parzellen Nr. 21 087, 20 089 und 21 113 im Gebiet „Ägerta“ nicht genehmigt.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Anschlusspunkt für öffentliche Sammelstrasse über die Parzelle Nr. 20 433 (Kernzone Portal) sowie mit der geplanten Mountainbikeroute im Gebiet Pradafänz ist eine Beschwerde eingegangen, die noch weitergehender Abklärungen bedarf. Das Genehmigungsverfahren für den geplanten Anschlusspunkt für öffentliche Sammelstrassen über die Parzelle Nr. 20 433 sowie für die geplante Mountainbikeroute, die über Pradafänz führt (Abschnitt ab Waldstrasse bis Ende Pradafänzerweg), wird deshalb sistiert.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Churwalden vom 29. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

4. Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Malix / Brambrüesch

Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird im Gebiet „Usseren Maiensäss“ der Fussweg bei der Parzelle Nr. 30 744 neu zwischen dem Stall-/Wohngebäude Nr. 1-102-A und dem Sitzplatz des Gebäudes Nr. 1-102 festgelegt. Es handelt sich dabei um eine generelle Linienführung, die bei der der Gemeinde obliegenden Umsetzung noch näher konkretisiert werden muss, dies wenn möglich im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft.

Die Regierung weist darauf hin, dass es sich beim Eintrag des geplanten Parkplatzes auf der Parzelle Nr. 30 113 um einen rein konzeptionellen Eintrag handelt, der den Bedarf einer Parkierung für das Gebiet „Pala“ aufzeigt. Im Rahmen des BAB-Verfahrens für eine allfällige Parkierung ist für das Gebiet „Pala“ ein Parkierungskonzept auszuarbeiten.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Malix / Brambrüesch vom 29. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

5. Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Parpan / Stettli

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Parpan / Stettli wurde bereits mit Beschluss Nr. 865 vom 17. September 2013 genehmigt. Vorbehalten blieb die Genehmigung der Mountainbikerouten.

Im Gebiet "Siben Löserwald" ist ein bestehender Mountainbikeweg eingetragen, der durch einen geplanten Mountainbikeweg aufgehoben werden soll (vgl. Schreiben der Gemeinde vom 17. Oktober 2013 sowie Schreiben der Lenzerheide Marketing und Support AG vom 16. Oktober 2013). Nach der Realisierung des neuen Mountainbikewegabschnitts ist der Generelle Erschliessungsplan entsprechend anzupassen.

Ansonsten drängen sich zum GEP 1:2000 Verkehr Parpan / Stettli vom 29. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann nunmehr auch bezüglich den Mountainbikerouten genehmigt werden.

6. Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga

Zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga vom 29. September / 2. Oktober 2012 ergeben sich keine Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

7. Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr

7.1 Mountainbikewege

Vom „Eggentobel“ über „Bundettis“ und „Brüeg“ nach „Valtschamela“ ist u.a. ein neuer Mountainbikeweg geplant. Die geplante Route führt über einen sehr schmalen und wenig genutzten alten Wanderweg und durch sehr wertvolle Rückzugsgebiete von Rehwild und Haselhühner, tangiert wichtige Rothirscheinstandsgebiete und führt anschliessend mitten durch das Wildschutzgebiet. Das Wildschutzgebiet hat sich in den letzten Jahren zu einer wichtigen Ruheinsel für das Rotwild entwickelt. Vom Frühling bis in den Winter hinein dient dieses Gebiet als Estand, Setz- und Brunftplatz. Unter dem Wild- und Naturschutzaspekt sind gestützt auf Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG Land-

schaften zu schonen, indem besonders naturnahe Landschaften und Erholungsräume für das Wild, wie etwa das Hochgebirge, erhalten bleiben sollen. Dieser Grundsatz wird in den Bestimmungen von Art. 1 lit. d, 3, 18 Abs. 1 und 1^{bis} des Bundesgesetzes für den Natur- und Heimatschutz (NHG) resp. in Art. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz; JSG) resp. in Art. 2 des kantonalen Jagdgesetzes (KJG) konkretisiert, welche unter anderem den Schutz bedrohter Tierarten und deren Lebensräume bezwecken. Aufgrund des zur Diskussion stehenden Vorhabens entsteht eine regelmässige Störung in einem bisher ruhigen Wildschutzgebiet. Bereits die Instandstellung des Fussweges wird zu vermehrten Begehungen und somit vermehrten Störungen des Gebietes führen. Durch einen zusätzlichen Ausbau und eine Signalisierung als Mountainbikeweg würde das Wildschutzgebiet vollständig seinen Zweck verlieren. Die Gemeinde Churwalden hat sich in ihrem Schreiben vom 17. Oktober 2013 eingehend zum fraglichen Konflikt geäussert. Dabei hat sie zu Recht darauf hingewiesen, dass sie in anderen Gebieten verschiedene Massnahmen zum Schutz des Wildes ergriffen hat. Hier gilt es jedoch zu beachten, dass für die Mountainbiker über die „Bärenalp“ und „Salums“ eine gute Alternative besteht. Gleichzeitig hätten die Wanderer einen idyllisch gelegenen Weg für sich allein, ohne dass sie von Bikern gestört werden. Für den wichtigen Wandertourismus in der Gemeinde Churwalden ist dies sicher vorteilhaft. In Würdigung sämtlicher auf dem Spiele stehender Interessen kann die geplante Mountainbikeroute von der Linde Churwalden bis „Seznis Brambrüesch“ nicht genehmigt werden.

Sodann wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass beim geplanten Mountainbikeweg im „Pradafänzer“ Wald die genaue Linienführung zusammen mit dem Forstdienst festzulegen ist.

7.2 Fusswege

Im Gebiet „Hinter Rusna“ ist unmittelbar neben einem bestehenden Fuss- und Wanderweg ein neuer Fussweg geplant. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach der Realisierung des neuen Fusswegs der Generelle Erschliessungsplan entsprechend anzupassen ist.

7.3 Land- und Forstwirtschaftswege

Der geplante Land- und Forstwirtschaftsweg im Gebiet „Hennebüel“ tangiert ein Flachmoor gemäss Vernetzungskonzept. Im Baubewilligungsverfahren ist deshalb die Linienführung im Bereich des Flachmoors besonders sorgfältig zu planen.

Für die geplante Erschliessung im „Runcalierer“ Wald sind im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Churwalden noch weitere Abklärungen zu treffen. Die geplanten Land- und Forstwirtschaftswege im „Runcalierer“ Wald werden deshalb sistiert, bis die Gesamtmelioration Churwalden abgeschlossen ist.

7.4 Variantenabfahrten

Die Variantenabfahrt Joch – Runcalier – Grida – Passugg führt durch wichtige Wintereinstandsgebiete von Hirsch-, Gäms- und Rehwild sowie durch äusserst wichtige Einstandsgebiete des Auerhuhns (rote Liste). Sie führt zu massiven Störungen eines äusserst wertvollen Wildlebensraums. Der Antrag des Amtes für Jagd und Fischerei, diese Variantenabfahrt nicht zu genehmigen, ist deshalb nachvollziehbar. Es handelt sich allerdings um eine bestehende Variantenabfahrt, die auch ohne Eintrag im Generellen Erschliessungsplan genutzt wird. Eine Nichtgenehmigung wäre im Lichte der faunistischen Untersuchungen deshalb nicht zwingend zielführend. Schliesslich ist gerade die Lenkung des Variantenfahrens auf bestimmte Korridore im Interesse des Schutzes der Wildtiere. Gemäss Schreiben der Gemeinde vom 16. Oktober 2013 wird diese Abfahrt weder markiert noch hergerichtet. In diesem Sinne wird die Variantenabfahrt im Generellen Erschliessungsplan mit der Auflage genehmigt, dass sie weder markiert noch hergerichtet werden darf.

Die Variantenabfahrt Brambrüesch – Malix bietet ab der Forststrasse „Stillen Maiensäss“ zwei Abfahrtsmöglichkeiten an. Ein Bedarf für beide Varianten wird nicht aufgezeigt. Da die Abfahrt über Bawalsch-Böden-Spina zudem wichtige Wintereinstandsgebiete von Hirsch- und Rehwild tangiert und da es sich gemäss Schreiben der Gemeinde vom 16. Oktober 2013 nur um eine „Alternativroute“ handelt, kann diese Abfahrtsmöglichkeit mangels Bedarfnachweises sowie aufgrund der Konflikte mit dem Wild nicht genehmigt werden.

7.5 Parkplatz

Das Genehmigungsverfahren für den Parkplatz geplant auf der Parzelle Nr. 20 476 beim Gemeinschaftsstall wird in Einvernehmen mit der Gemeinde (Schreiben vom 17. Oktober 2013) sistiert, bis die Ergebnisse der Testphase bekannt sind und das weitere Vorgehen definiert ist.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr vom 29. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

G.

Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung

1 Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Churwalden

1.1 Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Churwalden, ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2013 wurde die Gemeinde Churwalden darüber informiert. Der Gemeindevorstand Churwalden stimmte mit Schreiben vom 14. Oktober 2013 der Behebung des formellen Mangels zu (Legendeneinträge „Mittelspannungsleitung“, „Trafostation“ und „Verteilstation“ werden unter den Hinweisen eingeordnet). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Churwalden, vorzunehmen.

1.2 Beschneidung

Das Genehmigungsverfahren für die Festlegungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Beschneidungsanlagen (Beschneidungsfläche, Wasserleitung, Beschneidung)

wurde in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt (RB Nr. 1041 vom 5. November 2013).

Im Übrigen kann der GEP 1:2000 Ver- und Entsorgung Churwalden vom 29. September/2. Oktober 2012 genehmigt werden.

2. Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Malix / Brambrüesch

Auch im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Malix ist der bereits erwähnte formelle Fehler im Einvernehmen mit der Gemeinde zu korrigieren (Legendeneinträge „Mittelspannungsleitung“, „Trafostation“ und „Verteilstation“ werden unter den Hinweisen eingeordnet).

Zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Malix / Brambrüesch vom 29. September / 2. Oktober 2012 ergeben sich keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

3. Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Parpan / Stettli

3.1 Korrektur formeller Mängel

Im vorliegenden GEP 1:2000 Ver- und Entsorgung Parpan / Stettli wird der bereits erwähnte formelle Fehler im Einvernehmen mit der Gemeinde korrigiert (Legendeneinträge „Mittelspannungsleitung“, „Trafostation“ und „Verteilstation“ werden unter den Hinweisen eingeordnet).

3.2 Beschneidung

Das Genehmigungsverfahren für die Festlegungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Beschneidungsanlagen (Beschneidungsfläche, Wasserleitung, Beschneidung) erfolgte in einem separaten Regierungsbeschluss (RB Nr. 1041 vom 5. November 2013).

3.3 Grundwasserschutzzone

Die Festlegung „Molok“ geplant im Gebiet „Obertor“ befindet sich in einer Grundwasserschutzzone (Schutzzone S2). Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in dieser Zone nur auf Frosttiefe (1.50 m) gegraben werden darf. Herkömmliche Molok-Tiefsammelstellen benötigen exakt eine Bautiefe von 1.50 m, weshalb im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen ist, dass diese Bautiefe nicht überschritten wird.

3.4 Festlegung „Molok“ (geplant) im Gebiet „Triangel“

Die Festlegung „Molok“ (geplant) im Gebiet „Triangel“ wird wegen des Ausgangs einer Beschwerde nicht genehmigt.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Parpan / Stettli vom 29. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

4. Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga

4.1 Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga wird der erwähnte formelle Fehler im Einvernehmen mit der Gemeinde korrigiert (Legendeneinträge „Mittelspannungsleitung“, „Trafostation“ und „Verteilstation“ werden unter den Hinweisen eingeordnet).

4.2 Wasserversorgung

Die Fraktion Kreuz wird heute vom Versorgungsnetz der Fraktion Malix aus gespeist. Die neue Verbindungsleitung von Malix (Bereich „Pazo“) entlang des Flurweges bis nach Kreuz fehlt im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan. Die Gemeinde wird ersucht, die Neuerschliessung der Wasserversorgung in der Fraktion Kreuz in der nächsten Revision des Generellen Erschliessungsplans nachzuführen.

Zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga vom 29. September / 2. Oktober 2012 ergeben sich keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

5. Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung

5.1 Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung wird der bereits erwähnte formelle Fehler im Einvernehmen mit der Gemeinde korrigiert (Legendeneinträge „Mittelspannungsleitung“, „Trafostation“ und „Verteilstation“ werden unter den Hinweisen eingeordnet).

5.2 Beschneidung

Das Genehmigungsverfahren für die Festlegungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Beschneidungsanlagen (Beschneidungsfläche, Wasserleitung, Beschneidung) erfolgte in einem separaten Regierungsbeschluss (RB Nr. 1041 vom 5. November 2013).

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung vom 29. September / 2. Oktober 2012 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

H.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend der Bündner Heimatschutz Gebrauch gemacht. Diese Umweltorganisation hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu

erheben. Entsprechend wird die Umweltorganisation in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Bündner Heimatschutz

Am 31. Dezember 2012 reichte der Bündner Heimatschutz eine Stellungnahme ein, welche die hier zur Genehmigung vorliegenden Festlegungen der Generellen Gestaltungspläne betrifft.

Der Bündner Heimatschutz beantragt, die Rückstufungen der Gebäude von „schützenswerte Bauten“ zu „erhaltenswerte Bauten“ in den Generellen Gestaltungsplänen nicht zu genehmigen. Die Regierung verweist auf die vorangehenden Ausführungen im Kapitel „Klassifizierung der Bauten“ (Kapitel E, Ziff. 2). Demnach wird die Gemeinde angewiesen, innert einer Frist von drei Jahren ab Datum des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses für die herabgestuften Gebäude eine Einstufung gemäss der Dokumentation wertvoller Bauten vorzunehmen oder eine ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen. Damit wird dem Anliegen des Bündner Heimatschutzes ausreichend genüge getan. Die Umweltschutzorganisation wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass wenn ihrem Antrag stattgegeben würde, d.h. die Zuweisung der Bauten zu „erhaltenswerten Bauten“ nicht genehmigt würde, dieselben Bauten über gar keinen Schutz verfügen würden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Über die mit RB Nr. 608 vom 2. Juli 2013 sistierten Vorschriften des am 29. September / 2. Oktober 2012 beschlossenen **Baugesetzes** werden im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt wie folgt entschieden:
 - a) Art. 17 Ziff. 5 (technisch bedingte Dachaufbauten) und Art. 29 Abs. 2 Satz 2 (Überschreitung Höhenkoten durch technisch bedingte Elemente) werden genehmigt.

- b) Das Genehmigungsverfahren für Art. 16 (Kernzone Portal) bleibt mit Rücksicht auf die noch pendente Beschwerde gegen die Kernzone Portal, über die zu einem späteren Zeitpunkt entschieden wird, weiterhin sistiert.
2. Über die mit RB Nr. 608 vom 2. Juli 2013 sistierten Bereiche des **Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1000 Ober Grida / Unterhof / Am Berg / Capätsch / Salez** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird wie folgt entschieden:
- Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden genehmigt.
3. Über die mit RB Nr. 608 vom 2. Juli 2013 sistierten Bereiche des **Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:2000 Churwalden** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird im Sinne der Erwägungen wie folgt entschieden:
- a) Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
- aa) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde werden die beiden Gebäude auf der Parzelle Nr. 20 364 (Gebäude Nr. 100 und Verbindungsgebäude zwischen Gebäude Nr. 99 und 100) im Generellen Gestaltungsplan von der Klassierung „erhaltenswerte Bauten“ in die Klassierung „ortstypisch, prägende Gebäude“ im Sinne von Art. 50 Abs. 4 BauG herabgestuft.
 - ab) Die Gemeinde wird angewiesen, innert einer Frist von drei Jahren ab Datum des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses für die folgenden Gebäude eine Einstufung gemäss der Dokumentation wertvoller Bauten vorzunehmen oder eine ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen:
 - Gebäude Nr. 28 auf der Parzelle Nr. 20 936
 - Gebäude Nr. 44 auf der Parzelle Nr. 20 079
 - Gebäude Nr. 99 auf den Parzellen Nr. 20 362/20 364
 - Gebäude Nr. 182 auf der Parzelle Nr. 20 022

- ac) Die Gemeinde wird angewiesen, im Zuge der nächsten Ortplanungsrevision für die beiden Naturobjekte NO-5352 und NO-3323, beide von lokaler Bedeutung, eine Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan zu prüfen oder einen Verzicht darauf zu begründen.
 - b) Die Kernzone A auf der Parzelle Nr. 20 446, die Wohnzone B auf den Parzellen Nr. 20 389 und 20 391 sowie der Gewerbemischzone auf den Parzellen Nr. 20 389, 20 393 und 20 394 werden genehmigt.
 - c) Das Genehmigungsverfahren für die Kernzone Portal (samt der entsprechenden Quartierplanpflicht und Abgrenzung Wintersportzone) bleibt mit Rücksicht auf die gegen die Kernzone Portal erhobene Beschwerde, deren Behandlung noch weitergehender Abklärungen bedarf, weiterhin sistiert.
4. Über die mit RB Nr. 608 vom 2. Juli 2013 sistierten Bereiche des **Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:2000 Malix / Brambrüesch** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird im Sinne der Erwägungen wie folgt entschieden:
- a) Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - aa) Für das Gebäude Nr. 1-177 auf der Parzelle Nr. 30 967 ist innert einer Frist von drei Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses eine denkmalpflegerische Einstufung gemäss dem Dokument wertvoller Bauten vorzunehmen oder eine allfällige ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen.
 - b) Die Wohnzone 2A auf der Parzelle Nr. 30 746 in Brambrüesch wird nicht genehmigt und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Zwischenzeitlich ist die entsprechende Fläche als Zone übriges Gemeindegebiet zu behandeln.
 - c) Die Trockenstandortzone auf der Parzelle Nr. 30 570 wird genehmigt.

5. Über die mit RB Nr. 608 vom 2. Juli 2013 sistierten Bereiche des **Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:2000 Parpan / Stettli** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird im Sinne der Erwägungen wie folgt entschieden:

a) Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:

aa) Die Gemeinde wird angewiesen, innert einer Frist von drei Jahren ab Datum des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses für die folgenden Gebäude eine Einstufung gemäss der Dokumentation wertvoller Bauten vorzunehmen oder eine ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen:

- Gebäude Nr. 2-6/2-6a auf der Parzelle Nr. 10 013
- Gebäude Nr. 2-16 auf den Parzellen Nr. 10 027
- Gebäude Nr. 2-28 auf der Parzelle Nr. 10 036
- Gebäude Nr. 2-37 auf der Parzelle Nr. 10 048

ab) Die Gemeinde wird angewiesen, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision für die Naturobjekte NO-353 und NO-3362, beide von lokaler Bedeutung, eine Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan zu prüfen oder einen Verzicht darauf zu begründen.

b) Die Genehmigung der Wohnzone 3 auf der Parzelle Nr. 10 470 im Gebiet „Triangel“ wird mit folgenden Auflagen verknüpft:

1. Die Parzelle Nr. 10 470 hat in erster Linie der Erweiterung und dem Betrieb des bestehenden Hotels auf dem Grundstück Nr. 10 469 zu dienen. Mindestens 80% der anrechenbaren Geschossfläche auf der Parzelle Nr. 10 470 sind als hotelmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen im Sinne von Art. 4 lit. b Ziffer 1 der Zweitwohnungsverordnung des Bundes vom 22. August 2012, als Wohnungen / Zimmer für Personal des Hotels auf Parzelle Nr. 10 469, als Hotelerweiterungen oder zum Zwecke anderer (mit dem Charakter der Zone vereinbaren) touristischer Angebote zu nutzen.

2. Zur Sicherung der vorstehenden Auflage ist, soweit es um die hotelmässig bewirtschafteten Zweitwohnungen geht, welche an Dritte veräussert werden sollen, vorgängig der Erteilung der erforderlichen kommunalen Baubewilligung folgendes vorzusehen:
- a) Die zulässige Nutzung und die Vermietungspflicht der einzelnen Stockwerkeinheiten sind in der Begründungsurkunde und im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft festzuhalten;
 - b) In der Begründungsurkunde ist sicherzustellen, dass die einzelnen Eigentümer verpflichtet sind, die Hoteldienstleistungen zu beziehen und dafür eine jährliche indexierte Pauschale zu entrichten;
 - c) In der Begründungsurkunde ist ausserdem festzuhalten, dass zur Sicherung der Verfügbarkeit der einzelnen Wohneinheiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Hotels und zu Lasten der einzelnen Stockwerkeinheiten eine übertragbare Personaldienstbarkeit errichtet und im Grundbuch der Gemeinde Churwalden eingetragen wird;
 - d) In der Begründungsurkunde ist schliesslich ein Vorkaufsrecht an sämtlichen Wohneinheiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Hotelbetriebes aufzunehmen;
 - e) Die Entwürfe der Begründungsurkunde und des Reglementes sind vor dem Eintrag bzw. der Anmerkung im Grundbuch dem Gemeindevorstand Churwalden zur Prüfung zu unterbreiten. Der Grundbucheintrag darf erst dann erfolgen, wenn der Gemeindevorstand Churwalden die Begründungsurkunde und das Reglement genehmigt hat;
 - f) Solange der Genehmigungsentscheid des Gemeindevorstandes nicht vorliegt, hat die Baubehörde Churwalden die Baubewilligung zu verweigern, oder sie hat bei späterer Stockwerkeigentumsbegründung den Baubeginn oder Bezug der betroffenen Gebäude zu verweigern;

- g) Die Käufer der Wohneinheiten auf Parzelle Nr. 10 470 schliessen neben dem Kaufvertrag mit der Grundeigentümerin einen Personaldienstbarkeitsvertrag mit dem jeweiligen Eigentümer des Hotels auf der Parzelle Nr. 10 469 ab. Darin wird zugunsten des Hotels und zu lasten der einzelnen Stockwerkeinheiten eine Vermietungspflicht mit bestimmter Dauer festgehalten. Die Dauer richtet sich nach der für bewirtschaftete Zweitwohnungen geltenden Frist gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung. Zum Zwecke der Vermietung der Wohneinheiten auf der Parzelle Nr. 10 470 sind diese ins Buchungssystem des Hotelbetriebes aufzunehmen;
 - h) Die Entschädigung für die Personaldienstbarkeit besteht in einem Anteil an den Mieteinnahmen des Hotels aus den bewirtschafteten Ferienwohnungen. Die Mietpreise sind branchenüblich auszugestalten;
 - i) Ebenfalls im Personaldienstbarkeitsvertrag verpflichtet sich der Käufer, für die Benutzung der Hoteldienstleistungen eine jährliche pauschale Abgabe an den jeweiligen Eigentümer des Hotels zu leisten. Damit erhält das Hotel Betriebskapital;
 - j) Weiter ist vertraglich sicherzustellen, dass die Pauschalabgabe, falls sie nicht betriebsnotwendig ist, in einem Erneuerungsfonds analog demjenigen der Stockwerkeigentümergeinschaft geöffnet werden muss;
 - k) Schliesslich ist im Vertrag ein Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Hotelbetriebes zu vereinbaren.
- c) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde (PB 48/12) wird das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone 3 auf der Parzelle Nr. 10 455 sistiert, bis die Eigentümer der Parzelle Nr. 10 455 den von der Gemeinde unterbreiteten Kaufrechts- und Planungsmehrwertabschöpfungsvertrag unterzeichnet haben.

6. Über die mit RB Nr. 608 vom 2. Juli 2013 sistierten Bereiche des **Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird im Sinne der Erwägungen wie folgt entschieden:

- a) Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden genehmigt.
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision für das Naturobjekt NO-339 eine Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan zu prüfen oder einen Verzicht darauf zu begründen.

7. Über die mit RB Nr. 608 vom 2. Juli 2013 sistierten Bereiche des **Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:10 000** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird im Sinne der Erwägungen wie folgt entschieden:

- a) Die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans werden mit folgenden Anweisungen genehmigt:
 - aa) Für das Gebäude Nr. 2-55 auf der Parzelle Nr. 10 222 im Gebiet „Underem Tschuggen“ ist innert einer Frist von drei Jahren ab Inkrafttreten des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses eine denkmalpflegerische Einstufung gemäss dem Dokument wertvoller Bauten vorzunehmen oder eine allfällige ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen.
 - ab) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Naturobjekte NO-301 und NO-5351 im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision eine Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan zu prüfen oder einen Verzicht darauf zu begründen.

8. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Churwalden**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Malix / Brambrüesch**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Parpan / Stettli**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr**, alle vom 27. September / 2. Oktober 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Hinweisen und Anliegen genehmigt:

Allgemeines zu allen Generellen Erschliessungsplänen

- a) Die Genehmigung sämtlicher festgelegter Mountainbikewege erfolgt unter dem generellen Vorbehalt, dass sich aufgrund der vorzunehmenden Überprüfung der Wege (v.a. Abstimmung der Wege mit dem kantonalen Inventar und mit den Signalisationen vor Ort) allenfalls Änderungen bezüglich einzelner Mountainbikeweg-Festlegungen in den Generellen Erschliessungsplänen aufdrängen.
- b) Im Zusammenhang mit den in den Generellen Erschliessungsplänen festgelegten Erschliessungsstrassen drängt sich der Hinweis auf, dass die Gemeinde gestützt auf Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 60 Abs. 1 KRG dafür verantwortlich ist und dafür zu sorgen hat, dass alle Bauzonen erschlossen werden (können), unbesehen darum, ob für die Erschliessung im Generellen Erschliessungsplan nun eine öffentliche oder eine private Erschliessungsstrasse vorgesehen ist.

Zum GEP 1:2000 Verkehr Churwalden

- a) Der festgelegte „Anschlusspunkt für private Erschliessungsstrasse“ (geplant) im Bereich der Parzelle Nr. 20 391 (Bü데미) ist im Sinne von Art. 55 Abs. 3 BauG nur als generell zu betrachten. Bei der Projektierung sind die Belange der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen.
- b) Entsprechend dem Ausgang von Beschwerden wird die Festlegung „private Erschliessungsstrasse“ (geplant) auf den Parzellen Nr. 21 087, Nr. 21 113 und Nr. 21 089 (Gebiet „Ägerta“, Churwalden) nicht genehmigt.

- c) Im Zusammenhang mit einer noch pendenten Beschwerde wird das Genehmigungsverfahren für den „Anschlusspunkt für öffentliche Sammelstrasse geplant“ über die Parzelle Nr. 20 433 (Kernzone Portal) sowie für den geplanten Mountainbikeweg, der über Pradafänz führt (Abschnitt ab Waldstrasse bis Ende Pradafänzerweg), sistiert.

Zum GEP 1:2000 Verkehr Malix / Brambrüesch

- a) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird im Gebiet „Usseren Maiensäss“ der Fussweg im Bereiche der Parzelle Nr. 30 744 neu zwischen dem Stall-/Wohngebäude Nr. 1-102-A und dem Sitzplatz des Gebäudes Nr. 1-102 festgelegt, wobei es sich um eine generelle Festlegung handelt, die im Zuge der der Gemeinde obliegenden Umsetzung näher präzisiert werden muss.
- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass es sich beim geplanten Parkplatz auf der Parzelle Nr. 30 113 um einen rein konzeptionellen Eintrag handelt. Im Rahmen des BAB-Verfahrens ist für das Gebiet „Pala“ ein Parkierungskonzept auszuarbeiten.

Zum GEP 1:2000 Verkehr Parpan / Stettli

- a) Die mit RB Nr. 865 am 17. September 2013 sistierten Mountainbikewege werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

Zum GEP 1:2000 Verkehr Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga

- a) Der Plan wird vorbehaltlos genehmigt

Zum GEP 1:10 000 Verkehr

- a) Der geplante Mountainbikeweg von der Linde Churwalden bis „Seznis Brambrüesch“ wird nicht genehmigt.
- b) Beim geplanten Mountainbikeweg im Pradafänzerwald ist die genaue Linienführung zusammen mit dem Forstdienst festzulegen.

- c) Für den geplanten Land- und Forstwirtschaftsweg im Gebiet „Hennebüel“ ist im Bereich des Flachmoores eine besonders sorgfältige Planung erforderlich.
 - d) Das Genehmigungsverfahren für die geplanten Land- und Forstwirtschaftswege im „Runcalierer“ Wald wird sistiert, bis die Gesamtmelioration Churwalden abgeschlossen ist.
 - e) Die Variantenabfahrt „Joch – Runcalier – Grida – Pasugg“ wird mit der Auflage genehmigt, dass die Abfahrt weder markiert noch präpariert werden darf.
 - f) Die Variantenabfahrt über „Balwasch – Böden – Spina“ wird nicht genehmigt.
 - g) Das Genehmigungsverfahren für den Parkplatz auf der Parzelle Nr. 20 476 beim Gemeinschaftsstall wird im Einvernehmen mit der Gemeinde sistiert, bis die Ergebnisse der Testphase bekannt sind und das weitere Vorgehen definiert ist.
9. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Churwalden**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Malix / Brambrüesch**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Parpan / Stettli**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus – Patnia – Egga** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung**, alle vom 27. September / 2. Oktober 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG in Einvernehmen mit der Gemeinde) und folgenden Auflagen und Anliegen genehmigt:
- a) In den Legenden werden die Elemente „Mittelspannungsleitung“, „Trafostation“ und „Verteilstation“ unter den Hinweisen eingeordnet.
 - b) Die Genehmigung der Festlegungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Beschneiungsanlagen (Beschneiungsfläche, Wasserleitung, Beschneigung) erfolgte bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 1041 vom 5. November 2013.

- c) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird die Festlegung „Molok“ (geplant) im Gebiet „Triangel“ nicht genehmigt.
 - d) Die Festlegung „Molok“ (geplant) im Gebiet „Obertor“ wird mit der Auflage genehmigt, dass die Anlage nicht tiefer als 1.50 m unter Terrain errichtet werden darf
 - e) Die Gemeinde wird ersucht, die Neuerschliessung der Wasserversorgung in der Fraktion Kreuz bei der nächsten Ortsplanungsrevision nachzuführen.
10. Zehn Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt. Eine Beschwerde konnte zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben werden. Eine Planungsbeschwerde wird später 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 Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 27. September und 2. Oktober 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
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.

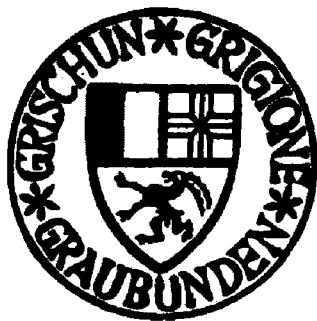
15. Der Gemeindevorstand Churwalden sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

16. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

17. Mitteilung an:

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

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

[Handwritten signature of H. Trachsel]

H. Trachsel

[Handwritten signature of Dr. C. Riesen]

Dr. C. Riesen