



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung im Bereich Siedlung

Gemeindeversammlung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Churwalden, 7075 Churwalden

Kontaktperson

Patrick Podolak, Leiter Bauamt

+41 81 382 00 26

bauamt@churwalden.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Ab Januar 2021

Bearbeitungsstand

24.10.2024

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Veränderte übergeordnete Rahmenbedingungen	4
1.2	Situation in der Gemeinde Churwalden	4
1.3	Teilrevision im Bereich Siedlung statt Gesamtrevision	4
1.4	Kommunales räumliches Leitbild liegt vor	5
2	Ziele und Inhalte der Teilrevision	5
2.1	Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit	5
2.2	Umsetzung Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen	5
2.3	Inhalte der Nutzungsplanung	6
3	Organisation und Verfahren	6
3.1	Organisation des Planungsträgers	6
3.2	Ablauf / Termine	7
3.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	7
3.4	Erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe	7
3.5	Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe	10
3.6	Dritte Mitwirkungsaufgabe	12
3.7	Änderungen aufgrund der 3. Mitwirkungsaufgabe	14
3.8	Gemeindeversammlung	16
4	Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	17
4.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	17
4.2	Kantonaler Richtplan Siedlung	17
4.3	Regionale Richtplanung	17
4.4	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	18
4.5	Übersicht über den Überbauungsstand und die Bauzonenkapazität	18
5	Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	20
5.1	Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung	20
5.2	Reduktion der Bauzonengrösse	21
5.3	Betrachtung Bauplätze	22
5.4	Bauzonenreserven nach Revision	23
5.5	Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve	24
6	Umsetzung der Entwicklungsschwerpunkte gemäss KRL	26
6.1	Umzonung ehemalige Postliegenschaften Churwalden und Parpan	26
6.2	Lindenhof Churwalden	26
6.3	Entwicklungsgebiet Portal	26
6.4	Weiterentwicklung Arbeitsgebiete	26
7	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	27
7.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	27
7.2	Aufzonung am Rebbüelweg Parpan	28
7.3	Überprüfung der Nutzungsmasse	28
7.4	Sicherstellen von Mindestdichten	29
7.5	Erlass von Folgeplanungspflichten	29
7.6	Keine Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	29
7.7	Regelung Mehrwertabgabe	29
7.8	Flexibilisierung Wohnraumregelung in der Gewerbezone	30
8	Weitere planerische Anpassungen im Bereich Siedlung	30

8.1	Planerische Anpassungen im Bereich Furnerschus, Churwalden	30
8.2	Umzonung im Bereich Kloster, Churwalden	31
8.3	Aktualisierung der Geschossflächenzuweisung in Brambrüesch	31
8.4	Zone für Bildungs- und Lernstätten in Malix	32
8.5	Kleinanpassungen an die tatsächlichen Verhältnisse	32
8.6	Bedarf für Zonen mit öffentlichen Nutzungen	32
9	Konzept Gestaltung	32
9.1	Ergänzung Ortsbildschutzplanung	32
10	Bereinigung Erschliessungsplanung	33
10.1	Aufhebung Wasserleitungen Wassergenossenschaft Brambrüesch	33
10.2	Umklassierung Mitschereinsweg	33
10.3	Aufhebung geplante private Erschliessungsstrasse Eggawäg	33
11	Baugesetz	33
11.1	Änderungen infolge übergeordneter Gesetzgebung	33
11.2	Ergänzungen in Abstimmung mit dem Zonenplan	34
11.3	Änderungen infolge Praxiserfahrungen mit dem Baugesetz	34
12	Schlussfolgerungen	34

1 Anlass

1.1 Veränderte übergeordnete Rahmenbedingungen

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde. Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben sämtliche Gemeinden im Kanton ihre Nutzungsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

1.2 Situation in der Gemeinde Churwalden

Die Gemeinde Churwalden hat anlässlich der Gemeindeversammlungen vom 27. September und 2. Oktober 2012 eine Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Diese wurde Mitte 2013 von der Regierung genehmigt. Die heutige Ortsplanung der Gemeinde Churwalden ist daher noch nicht auf die neuen Anforderungen des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplanes Siedlung im Bereich Siedlung abgestimmt. Ebenso berücksichtigt das Baugesetz der Gemeinde das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz noch nicht.

Die Gemeinde Churwalden weist gemäss kantonalem Richtplan Siedlung eine zu grosse Bauzonenreserve auf. Sie ist damit, wie die Mehrheit der Gemeinden im Kanton, verpflichtet, ihre Bauzonen zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).

1.3 Teilrevision im Bereich Siedlung statt Gesamtrevision

Trotz der erforderlichen Anpassungen an die übergeordnete Gesetzgebung handelt es sich bei der Nutzungsplanung Churwalden im Grundsatz um eine aktuelle und bewährte Planung. Mit der vorliegenden Revision sollen daher primär jene Inhalte der Nutzungsplanung überprüft und angepasst werden, welche im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen gesetzlichen Vorgaben im Bereich Siedlung stehen. Ebenso ist es ein Anliegen der Gemeinde, möglichst rasch bzw. auch innerhalb der vom Kanton vorgegebenen Frist Planungs- und Rechtssicherheit bezüglich der Bauzonenabgrenzung zu schaffen. Auch dies spricht dafür, eine Teilrevision im Bereich Siedlung durchzuführen anstelle einer Gesamtrevision, welche geraume Zeit in Anspruch nehmen würde. Soweit dringliche Themen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz bestehen, werden diese in separaten Teilrevisionen durchgeführt (wie beispielsweise bereits mit der Teilrevision zur Festlegung der Gewässerräume erfolgt).

1.4 Kommunales räumliches Leitbild liegt vor

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen. Die Gemeinde Churwalden hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Dieses liegt der vorliegenden Revision bei (vgl. separates Dokument). Die vorliegende Teilrevision orientiert sich an den Vorgaben des Leitbildes und setzt darin enthaltene Strategien grundeigentümergebunden um.

2 Ziele und Inhalte der Teilrevision

2.1 Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit

Die Gemeinde Churwalden hat entsprechend der Handlungsanweisung der Regierung eine Planungszone erlassen. Das heisst, dass bis zum Vorliegen der angepassten Planung Bauvorhaben nur bewilligt werden dürfen, wenn diese der künftigen Planung nicht entgegenstehen. Dies führt dazu, dass Bauvorhaben am Siedlungsrand oder anderen potenziellen Auszonungsgebieten nicht bewilligt werden können bzw. sistiert werden müssen. Die Gemeinde ist daher bestrebt, möglichst rasch klare Verhältnisse zu schaffen, was die Festlegung der Bauzone betrifft. Daher wurde die vorliegende Teilrevision unter Miteinbezug der Planungskommission so effizient und zeitnah als möglich erarbeitet.

2.2 Umsetzung Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümergebunden umzusetzen. Insbesondere handelt es sich dabei um folgende Themen:

- Grundeigentümergebundene Umsetzung der Strategien im KRL
- Erlass von Massnahmen zur Baulandmobilisierung
- Sicherstellen einer Mindestausnützung bei Bauvorhaben
- Reduktion der Bauzonengrösse im erforderlichen Mass
- Umsetzung der Strategien zur Siedlungsentwicklung im Bereich Arbeiten

2.3 Inhalte der Nutzungsplanung

Die Inhalte der vorliegenden Nutzungsplanung sind auf die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung abgestimmt. Das kommunale räumliche Leitbild im Sinne des kantonalen Richtplanes bildet Basis für die nachfolgenden Festlegungen in der Nutzungsplanung.

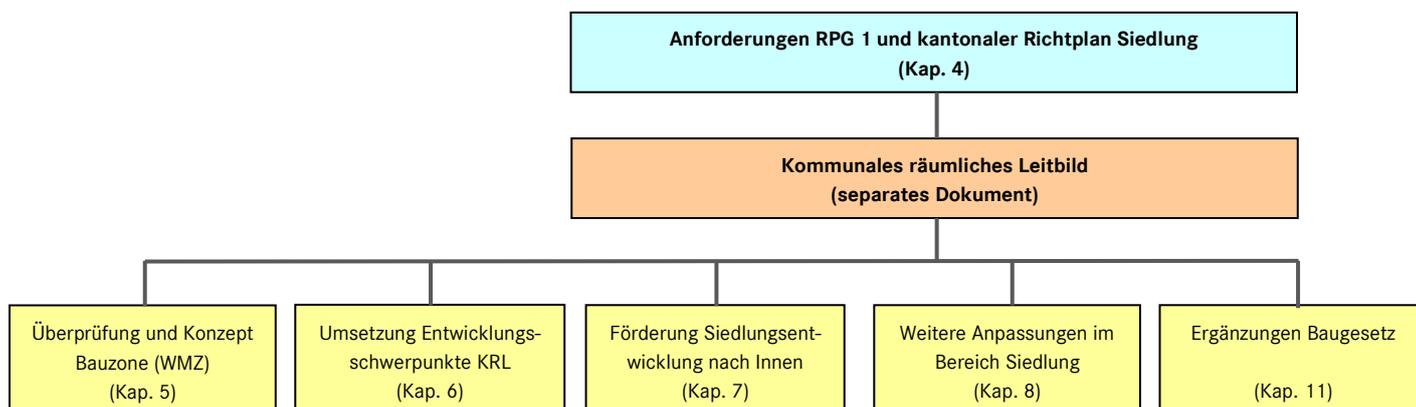


Abb. 1 Inhalte der vorliegenden Nutzungsplanung mit Verweis auf das Kapitel im vorliegenden PMB.

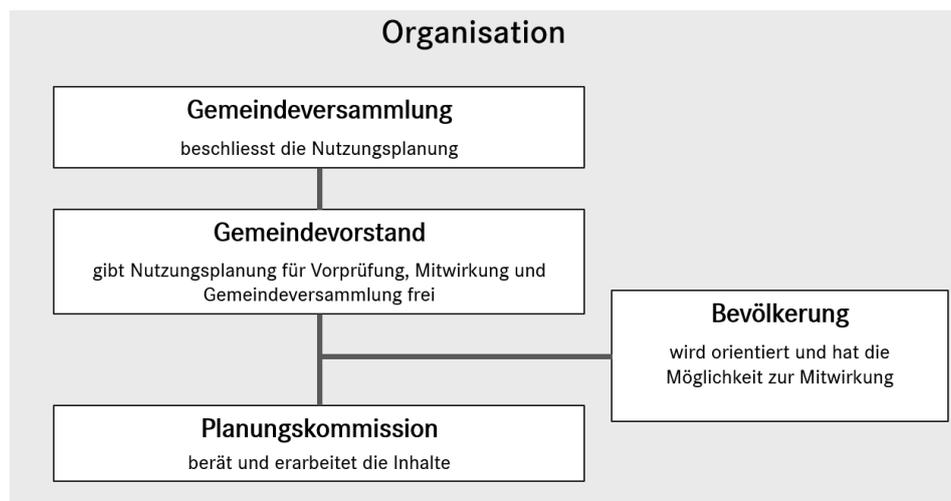
3 Organisation und Verfahren

3.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde die Planungskommission eingesetzt. Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Karin Niederberger (Gemeindepräsidentin ab 2022)
- Daniel Monsch, Parpan (Baukommission bis 2023)
- Hans Andrea Veraguth (Baukommission ab 2024)
- Gion Dosch, Churwalden (Baukommission)
- Christian Koch, Malix (Baukommission)
- Patrick Podolak, Leiter Bauamt (beratend)

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte zudem unter engem Miteinbezug des Gemeindevorstandes. Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der fachlichen Begleitung Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Dominik Rüegg eingesetzt.



3.2 Ablauf / Termine

Abschluss KRL	November 2019
Grundlagen- und Analysephase	Januar – März 2020
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	April – September 2020
Beratung in der Planungskommission	April – September 2020
Überarbeitung aufgrund Sitzungen Kommission	Oktober – Dez. 2020
Kantonale Vorprüfung	Februar – Juli 2021
Bereinigung nach Vorprüfung	August – Nov. 2021
1. Mitwirkungsaufgabe	4. April – 3. Mai 2022
Auswertung, Beantwortung / Bereinigung	bis Ende März 2023
2. Mitwirkungsaufgabe	31. März – 1. Mai 2023
3. Mitwirkungsaufgabe (nur Teil Baugesetz)	5. Aug. – 20. Sept. 2024
Gemeindeversammlung	19. November 2024

3.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde im Februar 2021 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 14. Juli 2021 äussert sich der Kanton zur Revisionsvorlage. Das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung ist im Anhang dieses Berichtes zusammengefasst.

3.4 Erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der

Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte ab dem 4. April 2022 während der gesetzlichen Frist von 30 Tagen. Während der Mitwirkungsaufgabe bestand an verschiedenen Terminen die Möglichkeit zur Besprechung von persönlichen Anliegen (Sprechstunden gemäss Publikation). Interessierte hatten zudem am 31.03.2022 die Möglichkeit, sich an einer Informationsveranstaltung über die Inhalte der Teilrevision zu informieren. Davon haben zahlreiche Grundeigentümer und Interessierte Gebrauch gemacht.

Insgesamt sind 155 Stellungnahmen mit 269 Anträgen eingegangen. Die Anliegen der Mitwirkung betrafen hauptsächlich folgende Themen:

- Bauzonengrösse / Reduktion Bauzone (88 Anträge)
- Um-, Ein- und Aufzonungen (34 Anträge)
- Baulandmobilisierung (25 Anträge)
- Entschädigung infolge Planungsnachteil (10 Anträge)
- Anträge zu Festlegungen im Baugesetz (30 Anträge)
- Allgemeine Anträge zu Bauzonen und Bauzonenreserven (35 Anträge)
- Weitere Einzelanliegen (47 Anträge)

Der Gemeindevorstand und die Planungskommission haben sich eingehend mit den eingegangenen Anträgen auseinandergesetzt. Bei den einzelnen Themen gelangt der Gemeindevorstand zu nachfolgenden Erkenntnissen. Die Antragsteller wurden schriftlich über den jeweiligen Entscheid informiert.

Entlassung aus der Bauzone;

Hauptsächliche Anträge:

- Verzicht auf Auszonung
- Antrag auf Einzonung; Antrag auf Umzonung; Verzicht auf Umzonung

Stellungnahme Gemeindevorstand: Am 3. März 2013 hat die Schweizer Stimmbewölkerung mit 62.9% der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung zugestimmt (RPG1). Ziel des revidierten RPG ist es, die Zersiedlung zu bremsen und das wertvolle Landwirtschaftsland vor einer weiteren Überbauung zu schützen.

Am 1. Mai 2014 ist das neue Raumplanungsgesetz des Bundes in Kraft getreten. Dieses verlangt unter anderem die Reduktion von überdimensionierten Bauzonen. Gemäss der Beurteilung des Kantons hat die Gemeinde Churwalden überdimensionierte Bauzonen und muss sie reduzieren. Reduktionen sind primär an den Rändern der Bauzone oder aus Gründen des Ortsbildschutzes vorzunehmen.

An der grundsätzlichen Absicht zur Reduktion der Bauzone wird daher gestützt auf die übergeordneten Vorgaben festgehalten. Dennoch wird in Berücksichtigung der Ergebnisse der Mitwirkung in einzelnen Fällen auf die Bauzonenreduktion verzichtet, soweit dies im Einklang mit den definierten Kriterien steht.

Ein Teil der Anträge betraf den Umgang mit der «Zone Hofraum und Garten». Die Zone wird neu ausschliesslich dort vorgesehen, wo dies aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes angezeigt ist. In der Summe reduziert sich damit die Zone Hofraum und Garten.

An den Bauzonenreduktionen im Brambrüesch wurde in Übereinstimmung mit dem KRL festgehalten. Es handelt sich nicht um ein Entwicklungsgebiet für Erstwohnungen sondern ist primär Naherholungsgebiet. Die Entwicklung der bestehenden Ferienhäuser im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes ist möglich (altrechtliche Wohnungen).

Weiter sind beantragte Einzonungen nicht mit den übergeordneten Vorgaben und der notwendigen Reduktion der Bauzone vereinbar (fehlender Bedarf), weshalb auf Einzonungen von Wohnbauzonen verzichtet wird. Kleinstkorrekturen in Form von Arrondierungen werden, sofern zweckmässig, vorgenommen.

Anträge, welche Um- oder Aufzonungen betreffen, wurden einzelfallweise geprüft und den Antragstellenden mitgeteilt.

Baulandmobilisierung

Hauptsächlicher Antrag:

- Antrag auf Verzicht von Massnahmen zur Baulandmobilisierung

Stellungnahme Gemeindevorstand: Das eidg. Raumplanungsgesetz (Art. 15a) und der kantonale Richtplan Siedlung (Kap. 5.2-11) verlangen zwingend den Erlass von Massnahmen zur Baulandmobilisierung. Der kantonale Richtplan wurde von der Regierung am 20. März 2018 beschlossen und am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt. Der Richtplan ist verbindlich.

In der Gemeinde Churwalden bestehen verschiedene Baulandreserven, welche teilweise trotz Nachfrage nicht für eine Überbauung zur Verfügung gestellt wurden. Bisher konnte dieser Umstand beispielsweise durch Neueinzonungen «kompensiert» werden. Nach neuem Raumplanungsrecht ist dies nicht mehr möglich. Erst wenn das bestehende Bauland konsequent mobilisiert wurde, wären überhaupt Neueinzonungen möglich (Art. 15, Abs. 4 Bst. B RPG).

Das KRG sieht die Festlegung von Überbauungsfristen vor. Sollte nach Ablauf dieser Fristen eine hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden sein, jedoch auf dem Markt nicht angeboten werden, kann die Gemeinde (sie muss nicht) unter bestimmten Voraussetzungen und nach Abwägung der privaten Interessen, ein Kaufrecht auf Baulandreserven ausüben (Art. 19g KRG).

Grundsätzlich wird deshalb an den geplanten Massnahmen zur Baulandmobilisierung festgehalten. Anpassungen erfolgten nur dort, wo sich Bauvorhaben bereits in Umsetzung befinden oder kürzlich abgeschlossen wurden.

Entschädigung infolge Planungsnachteil

Anträge: Antrag auf Entschädigung infolge Planungsnachteil

Stellungnahme Gemeindevorstand: Ob es sich im Einzelfall um eine materielle Enteignung und somit um einen zu entschädigenden Planungsnachteil handelt, kann nicht im Rahmen der laufenden Teilrevision beurteilt werden. Das kantonale Gesetz sieht für die Frage der Entschädigungspflicht ein separates, nachgelagertes Verfahren vor. Allfällige Entschädigungsbegehren sind gestützt auf Art. 98 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) nach Beschluss der neuen Ortsplanung vorzubringen. Die Beurteilung der Entschädigungsforderungen erfolgt unter Beizug der zuständigen Enteignungskommission. Zum jetzigen Zeitpunkt können daher keine Aussagen über allfällige Entschädigungsansprüche gemacht werden.

Anträge zum Baugesetz

Die Anträge zum Baugesetz betrafen v.a. die Bestimmungen zur Zone Hofraum und Garten. Aufgrund des Umstandes, dass diese Zone aufgrund der Mitwirkungsaufgabe reduziert wurde, wird auf die Ausweitung des Zonenzwecks verzichtet (grössere Bauten etc). Eine solche Ausdehnung der zulässigen Bauten und Anlagen würde auch dem Zweck der Freihaltung widersprechen.

3.5 Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe ergaben sich verschiedene Anpassungen in den Planungsmitteln. Gestützt auf Art. 13 Abs. 3 KRVO erfolgte daher eine zweite Auflage. Damit hatten Betroffen und Interessierte die Möglichkeit, sich zur angepassten Ortsplanungsvorlage zu äussern. Die zweite Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 31. März bis 1. Mai 2023. Während der Auflagefrist sind insgesamt 61 Stellungnahmen eingegangen. Inhaltlich umfassen die Anträge dieselben Themen der ersten Mitwirkungsaufgabe, insbesondere:

- Bauzonengrösse / Reduktion Bauzone
- Um-, Ein- und Aufzonungen
- Baulandmobilisierung
- Entschädigung infolge Planungsnachteilen

Zu den einzelnen Themen gelten daher grundsätzlich die Ausführungen unter Kapitel 3.4. In Einzelfällen wurden geringfügige oder punktuelle Anpassungen im Rahmen vorgenommen (vgl. nachstehend). Konzeptionell wurden aufgrund der 2. Mitwirkungsaufgabe keine Änderung an der Planung vorgenommen.

Änderungen aufgrund der 2. Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der 2. Mitwirkungsaufgabe wurden einzelne, in der Regel kleinräumige Anpassungen an den Planentwürfen vorgenommen. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Änderungen aufgrund konkreter Anträge der Grundeigentümer:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Malix/Brambrüesch

- Verzicht auf Quartierplanpflicht im Gebiet Pala, Malix.
- Zonengrenze W3 auf Parzelle Nr. 30348 geringfügig angepasst.
- Anordnung der Parkierungszone auf Parzellen Nr. 30995 und 30297 in Abstimmung mit der neuen Bushaltestelle angepasst.
- Wohnzone auf Parzelle Nr. 30332 infolge fehlender Überbauungseignung teilweise der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
- Parzelle Nr. 30256 teilweise der Dorfzone (mit Baulandmobilisierung) zugewiesen, anstelle bisheriger Zone Hofraum und Garten.
- Abgrenzung der Zone Hofraum und Garten auf Parzelle Nr. 30258 angepasst.
- Bauzonenabgrenzung auf Parzelle Nr. 30973 an bestehendes Gebäude angepasst.
- Zuweisung der anrechenbaren Geschossfläche bei Parzelle Nr. 30620 angepasst.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Churwalden

- Zuweisung des Parkplatzes «Portal» im Bereich der Parzelle Nr. 20112 zur Parkierungszone und Aufhebung der Arealplanpflicht.
- Parzelle Nr. 20968 der Hotelzone C zugewiesen (bisher Wohnzone 3).
- Parzelle Nr. 21393 teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen (bisher Wohnzone 2).
- Parzelle Nr. 20413 teilweise der Zone Hofraum und Garten zugewiesen (bisher Wohnzone 2).
- Verzicht auf Festlegung von Baulandmobilisierungsmassnahmen bei Parzellen Nr. 21102 und 21369.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Parpan

- Verzicht auf Festlegung «erhaltenswerte Baute» auf Parzelle Nr. 10035.
- Teilweise Umzonung Parzelle Nr. 10037 in Kernzone (bisher Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).
- Geringfügige Anpassung der Baulinie auf Parzelle Nr. 10287.
- Geringfügige Anpassung der Baulandmobilisierungsfläche auf Parzelle Nr. 10340.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus-Pat- nia-Egga

- Anordnung der Wohnzone 2 auf Parzelle Nr. 20495 angepasst.

Genereller Erschliessungsplan

- Ergänzung Festlegung geplanter Parkplatz im Bereich «Stettli»

Baugesetz

Auf eine Auflistung der Änderungen im Baugesetz wird verzichtet, da hierzu eine separate 3. Mitwirkungsaufgabe erfolgt (vgl. nachstehend).

3.6 Dritte Mitwirkungsaufgabe

Im Zusammenhang mit der Behandlung der Anträge der 2. Mitwirkungsaufgabe sowie gestützt auf die Beratung in der Planungskommission und dem Gemeindevorstand, haben sich verschiedene Anpassungen im Baugesetzentwurf ergeben. Um diese Änderungen transparent aufzuzeigen hat der Gemeindevorstand beschlossen, eine 3. Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Diese Auflage bezog sich ausschliesslich auf das Baugesetz, wobei die nach der 2. Mitwirkung angepassten Zonenpläne, Generellen Gestaltungspläne und Generellen Erschliessungspläne informativ ebenfalls aufgelegt sind. Die Auflage erfolgte vom 5. August bis 20. September 2024. Während der Auflagefrist sind 29 Stellungnahmen eingegangen. Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben die Anträge geprüft und den Antragstellenden eine schriftliche Antwort zukommen lassen. Wesentliche Themen der 3. Mitwirkung waren folgende:

Bau- und Gestaltungsberatung

Anträge: Verzicht auf die bisherige Bau- und Gestaltungsberatung in sämtlichen Zonen.

Stellungnahme Gemeindevorstand: Die Bau- und Gestaltungsberatung gilt gemäss rechtskräftigem Baugesetz hauptsächlich in den Kernzonen sowie bei Bauvorhaben im Bereich der historischen Dorfkern. In Berücksichtigung der Ergebnisse der Mitwirkung verzichtet der Gemeindevorstand künftig auf eine Pflicht zur Bau- und Gestaltungsberatung. Dies führt zu Anpassungen in verschiedenen Baugesetzesartikeln, welche bisher Bestimmungen zur Bauberatung enthalten haben. In der Praxis wird somit neu die Baukommission und die Baubehörde die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben prüfen und beurteilen.

Die Baukommission und der Gemeindevorstand können bei Bedarf im Einzelfall weiterhin externe Fachpersonen zu rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragestellungen beiziehen. Diese «kann»-Bestimmung ist wichtig, da nicht sämtliche Aspekte eines Bauvorhabens immer durch die Behörde alleine genügend abgedeckt werden können.

Wohnraum in der Gewerbezone

Anträge: Mehr Wohnraum in der Gewerbezone zulassen als bisher.

Stellungnahme Gemeindevorstand: Gemäss gültigem Baugesetz dürfen maximal 200 m² BGF betriebsgebundener Wohnraum pro Gewerbebaute erstellt werden, also z.B. 4 kleinere Arbeiterwohnungen à 50 m². Wohnraum ist in der Regel lukrativer als Gewerbenutzung und birgt die Gefahr, das Gewerbe verdrängen. Gleichzeitig ist aus Sicht des Gemeindevorstandes das Anliegen nach flexibleren Bestimmungen zum Wohnraum in der Gewerbezone nachvollziehbar. Neu wird daher vorgesehen, dass in der Gewerbezone auch Wohnraum zulässig ist, welcher keinen Bezug zum Gewerbe aufweist (also nicht nur Personalwohnungen, sondern allgemein Wohnraum ist zulässig). Ebenso darf die Wohnnutzung bis maximal 20% der realisierten anrechenbaren Geschossfläche betragen. D.h. bei grösseren Gewerbebetrieben kann auch mehr als 200 m² Wohnfläche realisiert werden. Ein Minimum von 200 m² Wohnfläche ist wie bisher in jedem Fall pro Betrieb möglich, sofern der Wohnraum gegenüber der Gewerbenutzung flächenmässig untergeordnet ist.

Behördenorganisation

Anträge: Der Departementsvorsteher soll von Amtes wegen auch Mitglied der Baukommission sein.

Stellungnahme Gemeindevorstand: Die Organisation der Kommissionen wird in der Verfassung geregelt. Die Verfassung wird derzeit revidiert. Es macht daher Sinn,

diesen Antrag im Rahmen der Verfassungsrevision zu klären und nicht im Baugesetz vorwegzunehmen. Im Baugesetz wird daher auf die Verfassung verwiesen.

Bauzonendimensionierung

Anträge: Belassen von verschiedenen Grundstücken oder Teilgrundstücken in der Bauzone.

Stellungnahme Gemeindevorstand: Zum Thema Rückzonungen hat sich der Gemeindevorstand bereits im Rahmen der 1. und 2. Mitwirkungsaufgabe geäußert. Diese Feststellungen gelten weiterhin. In Einzelfällen, insbesondere bei bereits überbauten Parzellen sowie bei Parzellen innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes haben sich einzelne Anpassungen der Bauzone ergeben bzw. wurde auf Rückzonungen verzichtet.

Ausnützungsziffer

Anträge: Generelle Erhöhung der Ausnützungsziffern oder Erhöhung in einzelnen Zonen.

Stellungnahme Gemeindevorstand: Die Ausnützungsziffern wurden im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision festgelegt und in der Regel gegenüber den vormaligen Baugesetzen erhöht. Es ist zutreffend, dass das übergeordnete Recht eine Innenentwicklung verlangt. Dies jedoch explizit auch unter Erhaltung der Wohnqualität. Es geht daher nicht um eine «Verdichtung um jeden Preis». Das Baugesetz der Gemeinde Churwalden lässt eine relativ hohe Dichte zu – viele überbaute Grundstücke sind heute noch unternutzt und es könnte mehr Wohnraum realisiert werden. Das neue Baugesetz wird auch verlangen, dass mindestens 80% der Ausnützung bei Neubauten realisiert wird. Eine Erhöhung der AZ hat erhebliche Auswirkungen auf die Gebäudevolumen und somit auch die Aussenraum- und Wohnqualität. Auf eine Erhöhung der AZ wird daher vorliegend verzichtet.

Weitere Einzelanliegen

Weitere Anträge haben diverse einzelne Baugesetzartikel betroffen. Die Antragstellenden wurden hier schriftlich über den jeweiligen Entscheid des Gemeindevorstandes informiert.

3.7 Änderungen aufgrund der 3. Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der 3. Mitwirkungsaufgabe wurden im Baugesetz sowie in den Plänen einzelne Anpassungen vorgenommen. Es handelt sich konkret um folgende Änderungen:

Baugesetz

- Art. 8 (Baukommission): Betreffend Zusammensetzung wird auf die Verfassung verwiesen.
- Art. 10 (Fachberatung): Umbenennung Artikel in «Fachberatung».
- Art. 27 (Wohnzone): Präzisierung betreffend zulässigen Flächen in der Wohnzone W2A.
- Art. 29 (Gewerbezone): Anpassung der Regelung betreffend Wohnraum in der Gewerbezone.
- Art. 43 (Genereller Gestaltungsplan): Ergänzung, wonach im Hochbauverbot Kleinstbauten zulässig sind.
- Art. 54 (Aussichtspunkt): Aufgehoben.
- Art. 60 (Wirtschaftswegen): Streichung Absatz 2 betreffend Materialisierung von Land- und Forstwirtschaftswegen.
- Art. 68 (Baugesuch): Ergänzung betreffend Nutzung von Bauten erst nach der Bauabnahme.
- Art. 75 (Dachgestaltung): Anpassung betreffend zulässiger Dachformen.
- Art. 81a (Lagerung von Siloballen): Aufgehoben.
- Art. 83 (Zu- und Ausfahrten): Ergänzung betreffend Ausnahmen von Vorplätzen.
- Art. 84 (Pflichtparkplätze): Präzisierung betreffend Abstellplätze für Zweiräder sowie Aufhebung Absatz 4.
- Art. 87a (Abfallsammelstellen): Präzisierung betreffend Erstellung von Sammelstellen.

In folgenden Artikeln werden die Bestimmungen zur Bau- und Gestaltungsberatung aufgehoben: Artikel 16 (Zonenschema), Artikel 24 (Kernzone A und B), Art. 25 (Kernzone Portal), Art. 26 (Dorfzone), Art. 28a (Dienstleistungszone), Art. 44 (Erhaltungsbereich), Art. 45 (Neugestaltungsbereich), Art. 46 (Anpassungsbereich), Art. 50 (Wertvolle Bauten und Anlagen), Art. 74 (Gestaltung), Art. 75 (Dächer), Art. 76 (Energieanlagen)

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Malix/Brambrüesch

- Überbaute (Teil-) Grundstücke Nr. 30707, 30567, 30568, 30999 und 31059 in der Bauzone belassen.
- Bauzonenabtausch auf Parzellen Nr. 30310 / 30322 angepasst

- Parkierungszone auf Parzelle Nr. 30995 in Koordination mit Bushaltestelle angepasst.
- Abgrenzung der Kernzone A und der Hofraum- und Gartenzone auf Parzellen Nr. 30256 und 30241 angepasst.
- Kernzone A auf Parzelle Nr. 31002 teilweise belassen und nicht der Zone Hofraum und Garten zugewiesen.
- Überbaute Parzelle Nr. 30016 der Kernzone B zugewiesen.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Churwalden

- Parzellen Nr. 20366 und 20365 ganz bzw. teilweise in der Kernzone A belassen inkl. Massnahmen zur Baulandmobilisierung.

3.8 Gemeindeversammlung

4 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

4.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG)
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

4.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Die vorliegende Revision richtet sich an den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

4.3 Regionale Richtplanung

Die Präsidentenkonferenz der Region Plessur hat am 8. Juni 2020 das regionale Raumkonzept beschlossen. Relevante regionale Festlegungen für Churwalden sind:

- Zuweisung zu verschiedenen Raumtypen (touristischer Raum, ländlicher Raum, suburbaner Raum)
- Touristische Vernetzung fördern (Brambrüeschbahn)
- Zentrumsentwicklung im Bereich «Portal» Churwalden
- Optimierung des öV-Anschlusses

Die Anpassung der Regionalen Richtplanung auf Basis des Raumkonzeptes ist derzeit in Bearbeitung und liegt noch nicht vor. Es kann daher noch nicht Bezug genommen werden zum Regionalen Richtplan. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die vorliegende Teilrevision nicht zu Widersprüchen mit der Regionalen

Richtplanung führt, da vorwiegend kommunale Inhalte Gegenstand der vorliegenden Planung bilden. Im Bereich der Abgrenzung des Siedlungsgebietes besteht Abstimmungsbedarf mit der Regionalen Richtplanung. Auf Grundlage der neuen Nutzungsplanung wird das Siedlungsgebiet nachzuführen sein.

4.4 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Das ARE GR publizierte im Januar 2021 die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen. Für Gemeinden mit zu grossen Bauzonenreserven und negativer Bevölkerungsprognose (C-Gemeinden), zu welcher auch die Gemeinde Churwalden zählt, sieht die Wegleitung folgende Rahmenbedingungen vor:

- Die Gemeinde hat Anspruch auf eine angemessene Reserve (Grundbedarf) an Bauzone, wie dies der kantonale Richtplan Siedlung vorsieht.
- Als angemessene Reserve gilt bei Gemeinden mit über 500 Einwohnern 1 Bauplatz pro 100 Einwohner.

Im Falle der Gemeinde Churwalden mit knapp 2000 Einwohnern würde dies eine Reserve von 19 Bauplätzen bedeuten.

4.5 Übersicht über den Überbauungsstand und die Bauzonenkapazität

Die Gemeinde Churwalden hat den Überbauungsstand und die Nutzungsreserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplanes erhoben. Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand (Stand überprüftes Datenblatt, Oktober 2019) beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ in Churwalden auf rund 18.5 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 80%. Auf Basis der rechtskräftigen Ortsplanung 2012 ergibt sich daraus eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von über 500 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone.

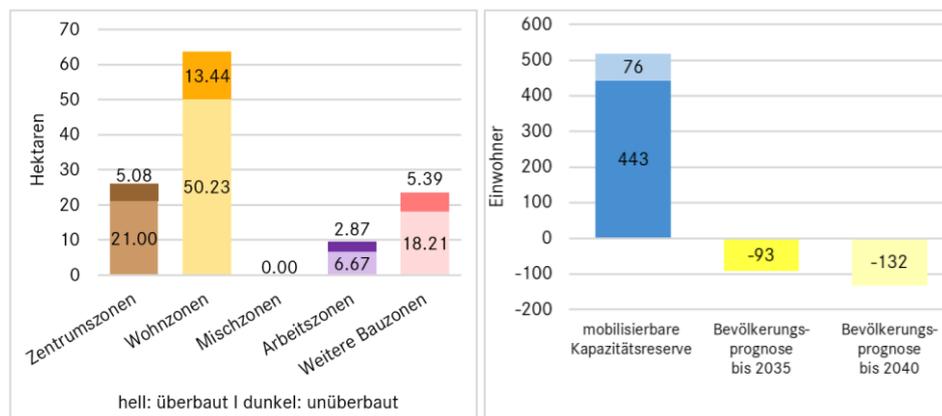
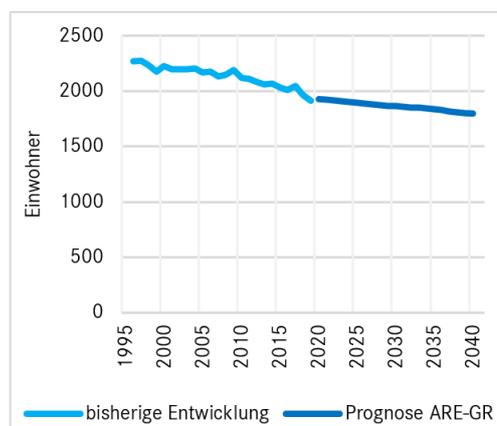


Abb. 2) Überbauungsstand in Hektaren gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (Stand Datenblatt Okt. 2019)) und Einwohnerkapazität mit kantonaler Bevölkerungspromgnose 2019 (rechts).

Der Kanton hat gestützt auf die Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Statistik (BFS) auch eine Bevölkerungsprognose für die einzelnen Gemeinden erstellt. Die Bevölkerungsprognose wurde 2020 aktualisiert. Für die vorliegende Nutzungsplanung ist diese aktuelle Bevölkerungsprognose massgebend und nicht jene des kantonalen Richtplanes, welche noch aus dem Jahr 2016 stammt. Gemäss Prognose des Kantons entwickelt sich die Bevölkerung in der Gemeinde Churwalden wie folgt:

- Bevölkerungsprognose bis 2035: Abnahme um 93 Einwohner
- Bevölkerungsprognose bis 2040: Abnahme um 132 Einwohner



Auf Basis der Angaben im Datenblatt werden die Gemeinden hinsichtlich ihrer Bauzonengrösse (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, WMZ) kategorisiert (Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ, Gemeinden mit richtig dimensionierter WMZ und Gemeinden mit überdimensionierter WMZ). Die Gemeinde Churwalden ist der Kategorie «C» zugewiesen, da die Bauzonenreserven deutlich grösser sind als der mutmassliche Bedarf aufgrund der Bevölkerungsprognose. Gemeinden mit überdimensionierten WMZ haben folgende Massnahmen zu ergreifen (Auszug kantonalen Richtplan):

Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ bis 2030

- | Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.
- | Die Gemeinde führt innert fünf Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung eine Revision ihrer Ortsplanung durch, überprüft anhand der Richtplankriterien und der kantonalen Grundlagen die Grösse ihrer WMZ und nimmt WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vor. Sie überprüft zu diesem Zweck die vom Kanton erhobenen potenziellen Auszonungsflächen und sucht weitere.

5 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

5.1 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Wie aus dem kommunalen räumlichen Leitbild ersichtlich, strebt die Gemeinde Churwalden eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahl an. Durch geeignete Massnahmen im Bereich Versorgungsangebote, Verkehr und Mobilisierung von Bauzonenreserven sollen die Voraussetzungen für die gewünschte Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden. Aus Sicht der Gemeinde bestehen folgende Gründe, welche auf eine deutlich optimistischere Bevölkerungsentwicklung als jene der kantonalen Prognose schliessen lässt:

- Churwalden ist Teil der Agglomeration Chur und sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Individualverkehr sehr gut an die Stadt Chur und die Agglomeration angeschlossen (Pendlerdistanz von 10 – 20 Minuten).
- In den letzten Jahren wurde stetig in die Verbesserung der Infrastruktur, Versorgung und Siedlungserneuerung investiert (Busterminal und neuer Migros Churwalden, Neubau Seniorenzentrum, Erweiterungen Fleischrocknereien, Neubau Langlaufzentrum Parpan, Neubau touristische Infrastrukturen etc.).
- Es besteht eine verhältnismässig hohe Nachfrage nach Wohnraum, dies zeigen verschiedene Neubauprojekte für Mehrfamilienhausbauten.
- Die Hotellerie investiert in Neubauten und Erweiterungen (z.B. Neubau Sporthotel Krone, geplante Erweiterung Alpina Parpan, neues Personalhaus beim Portal Churwalden etc.)
- Die Gemeinde sieht konsequente Mobilisierungsmassnahmen für Bauland vor. Die Überbauungsfrist der bereits 2012 erlassenen Bauverpflichtungen ist in 2021 abgelaufen, womit die Gemeinde gesetzliche Möglichkeiten zur Mobilisierung hat. Die Gemeinde wird deshalb prüfen, sobald der neue Zonenplan rechtskräftig ist, den betroffenen Grundeigentümern eine Frist von zwei Jahren zu geben, um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen (Art. 6 BauG).
- Die Baulandpreise in der Gemeinde sind im Quervergleich mit anderen Gemeinden in der Umgebung und der Region verhältnismässig tief.

Viele dieser Entwicklungen erfolgten erst in den vergangenen rund 5 Jahren. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die positiven Effekte dieser Entwicklung in den nächsten Jahren in Form von auch zusätzlichen Einwohnern zeigen wird. Die Gemeinde erachtet daher die Annahme einer leichten Bevölkerungszunahme als realistisch. Zwischen Ende 2019 und Ende 2022 hat die Bevölkerung um rund 180 Einwohner zugenommen.

5.2 Reduktion der Bauzonengrösse

Auch beim Erreichen des Ziels einer leichten Bevölkerungszunahme bis 2035 erweist sich die Bauzone der Gemeinde Churwalden als zu gross dimensioniert. Die Gemeinde hat daher die Bauzone überprüft und entsprechend den kantonalen Handlungsanweisungen Reduktionen vorgenommen. Die Reduktion erfolgte dabei nach den Prioritäten gemäss der kantonalen Wegleitung:

1. Nicht erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand sowie ortsbaulich bedeutende Freiräume
2. Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand
3. Nicht erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers
4. Erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungsgebietes

Nebst diesen Kriterien sind auch die Lage und Eignung von Grundstücken in die Beurteilung eingeflossen. Im Einzelnen ergeben sich folgende Begründungen für die einzelnen Bauzonenreduktionen:

Parzellen Nr.	Freihaltung aufgrund Ortsbildschutz	Lage am Siedlungsrand	Eingeschränkte Eignung (Topografie, Erschliessung etc.)
10435, 10017, 10015, 10029, 10004, 20022, 20241, 20246, 20310, 20309, 30305	x	x	
21106, 20274, 20278, 20417, 21032, 20135, 20899, 20900, 20136, 21045, 20153, 21044, 20142, 21222, 20951, 20365, 20530, 20522, 20517, 20495, 20089, 30335, 30347, 30278, 30185, 30204, 30500, 30235, 30234, 30237, 30977, 30240, 30241		x	x
30256, 30258, 30261, 31002, 30143, 30178, 30153	x		
10071, 10085, 10084, 10103, 10107, 10108, 20448, 21385, 20449, 21278, 20103, 20968, 21285, 30348, 30467		x	
21108, 21316, 20083, 20321	x		

In den Hauptsiedlungsgebieten Malix, Churwalden und Parpan sollen für eine Überbauung geeignete und voll erschlossene Grundstücke grundsätzlich für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Ausnahme bilden Flächen, welche aus Ortsbildschutzgründen freigehalten werden sollen. In den Hauptsiedlungsgebieten werden daher auch Bauzonenreserven am Siedlungsrand in der Bauzone belassen, sofern vorstehende Voraussetzungen erfüllt sind. Dies betrifft namentlich die Grundstücke Nr. 21019, 21221, 21220 in Churwalden sowie die Parzellen Nr. 30454, 30455 und 30441 in Malix Kreuz.

Wichtige Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes

Innerhalb und am Rand der historischen Dorfteile bestehen wertvolle Grün- und Freiflächen. Diese dienen oft als Aussenraum der angrenzenden Wohnbauten und tragen dadurch zur Wohn- und Siedlungsqualität bei. Diese Freiräume werden neu der Zone Hofraum und Garten zugewiesen und damit vor einer Überbauung freigehalten. Zulässig sind untergeordnete Bauten und Anlagen der Gartenraumgestaltung sowie Parkplätze. Durch die Festlegung der Zone Hofraum und Garten reduziert sich auch die Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).

Bauzone Brambrüesch

Ein Spezialfall bildet die Wohnzone in Brambrüesch. Diese ist bzw. war konzipiert für kleinere Ferienhäuser innerhalb dieses Naherholungsgebietes. Aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung ist diese ursprüngliche Nutzungsabsicht nicht mehr möglich. Gleichzeitig strebt die Gemeinde ein Wachstum v.a. in den Hauptorten Malix, Churwalden und Parpan an (vgl. KRL). Es liegt daher auch nicht im öffentlichen Interesse, dass in Brambrüesch zahlreiche neue Erstwohnungen entstehen. Die Entwicklung von Brambrüesch soll v.a. in touristischer Hinsicht erfolgen, nicht als Wohnstandort. Fast ein Drittel der gesamten Bauzonenreserve entfällt heute auf Brambrüesch.

Aufgrund dieser Ausgangslage erfolgt in Brambrüesch eine substanzielle Reduktion der Bauzonenreserven. Die verbleibenden Reserven dienen primär der Erweiterung bestehender Bauten.

5.3 Betrachtung Bauplätze

Gemäss kantonaler Wegleitung steht C-Gemeinden mit negativer Bevölkerungsprognose ein Mindestanspruch von 1 Bauplatz pro 100 Einwohner zu. Im Fall der Gemeinde Churwalden ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine fusionierte Gemeinde mit mehreren Fraktionen handelt. Wie bereits im kommunalen räumlichen Leitbild festgehalten, bildet die angemessene Bauzonenreserve in den Hauptsiedlungen Malix, Churwalden und Parpan eine wichtige Zielsetzung zur räumlichen Entwicklung. Aus Sicht der Gemeinde darf daher der Umstand, dass die Gemeinde

fusioniert hat nicht dazu führen, dass der Grundbedarf an Bauplätzen reduziert wird. Die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Dörfer muss gewahrt werden, unabhängig der Gemeindegrenzen. Unter Berücksichtigung der Fraktionen erhöht sich der Grundbedarf auf 29 Bauplätze.

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung verfügt die Gemeinde Churwalden derzeit noch über rund 165 Bauplätze. Diese Reserve liegt damit erheblich über dem Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung, was auch der Kanton im Rahmen Vorprüfung festhält. Damit ist eine massgebliche Reduktion der Bauzonenreserven vorzunehmen. Basierend auf den Ergebnissen der Vorprüfung wurde die Reserve auf rund 70 Bauplätze reduziert. Die Reserven verteilen sich auf Malix (27 Bauplätze), Churwalden (28 Bauplätze) und Parpan (11 Bauplätze). Weitere 4 Bauplätze bestehen vereinzelt ausserhalb der Hauptsiedlungsgebiete. Dies liegt nach wie vor über dem Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung. Auf eine weitergehende Reduktion verzichtet die Gemeinde, damit eine Entwicklung in den Hauptsiedlungen gemäss der räumlichen Strategie (KRL) gewährleistet bleibt (vgl. auch Kap. 5.5).

5.4 Bauzonenreserven nach Revision

Die Grösse der überbauten und nicht überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in der Gemeinde Churwalden wird durch die vorgesehenen Aus- und Umzonungen von bisher total 90 ha auf neu 78 ha (- 12 ha) reduziert.

Gemäss dem vorliegenden, revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 7.4 ha. Die WMZ-Reserve (nicht überbaut) wurde damit von 18.5 ha (bisher) auf neu 7.4 ha reduziert. Dies entspricht einer Reduktion der Kapazität um 243 Einwohner gegenüber dem rechtskräftigen Stand (Stand Datenblatt 2019). Der Überbauungsgrad in der WMZ wird dadurch auf 90% erhöht, was einer deutlichen Steigerung gegenüber dem rechtskräftigen Zustand entspricht (79%).

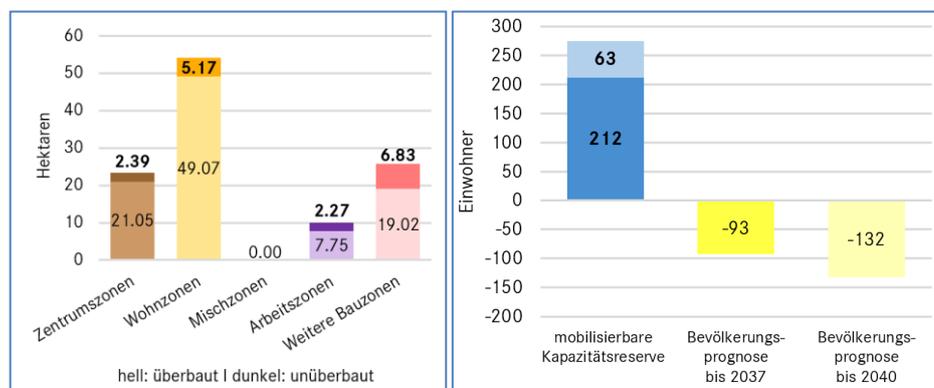


Abb. 4) Überbauungsstand in Hektaren gemäss Revisionsvorlage und Einwohnerkapazität mit kantonalen Bevölkerungprognose 2019 (rechts).

Infolge der Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebietes (z.B. Umzonung von ZöBA in WMZ) haben die Kapazitätsreserven innerhalb der überbauten Bauzone leicht zugenommen.

5.5 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Bei den verbleibenden Bauzonenreserven innerhalb der WMZ handelt es sich in der Regel um Gebiete innerhalb des weitgehend erschlossenen und überbauten Gebietes. Oft sind es Baulücken innerhalb bestehender Wohnquartiere. Eine Auszonung dieser Gebiete drängt sich weder aufgrund des Ortsbildschutzes noch aufgrund des Erschliessungsstandes auf. Ebenso würde die Auszonung dieser Flächen nicht zu einer Reduktion des Siedlungsgebietes beitragen, da sie in der Regel bereits von Bauten umgeben sind. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass die Wahrscheinlichkeit von Entschädigungsansprüchen infolge materieller Enteignung bei diesen Grundstücken höher ist. Konkret handelt es sich bei folgenden Grundstücken um Baulücken:

Ortschaft	Parzellen Nr.
Malix	30335, 30336, 30349, 30358, 30342, 30360, 30366, 30364, 30496, 30328, 30332, 30953, 30378, 30186, 30185, 30234, 30241, 30143,
Churwalden	21300, 21304, 20988, 20247, 20337, 20342, 20345, 21357, 21358, 21086, 20357, 20254, 21393, 20413, 20967, 21102, 21369, 21370, 21209, 21249
Parpan	10060, 10340, 10061, 10108, 10417, 10418, 10304,

Zu den weiteren verbleibenden Bauzonenreserven, welche keine Baulücken darstellen, ergeben sich folgende Bemerkungen:

Wohnzone 3 im Gebiet Büdemi (Parzellen Nr. 20391 und 21407)

Die Wohnzone wurde überwiegend im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung (2012) einer Bauzone zugewiesen. Dies erfolgte unter anderem im Zusammenhang mit der langfristigen Sicherung des Standortes der Fleischtrocknerei Bell auf den angrenzenden Grundstücken. Mit den betroffenen Grundeigentümern konnte 2012 eine Einigung gefunden werden, sodass die Fleischtrocknerei das für künftige Betriebserweiterungen erforderliche Land erwerben konnte. Für das Gebiet wurde zwischenzeitlich eine Quartierplanung erarbeitet, welche im Frühling 2024 in Rechtskraft erwachsen ist. Daher verzichtet die Gemeinde auf eine Auszonung dieser Fläche. Dennoch ist eine öffentlich-rechtliche Regelung für diese Bauzonenreserve angezeigt. Die Gemeinde unterstellt das Grundstück daher der

Baulandmobilisierung, dies mit einer verkürzten Überbauungsfrist. Nach Ablauf der Frist stehen der Gemeinde die gemäss KRG vorgesehenen Massnahmen offen (gesetzliches Kaufrecht oder Entlassung aus der Bauzone). Aus Sicht der Gemeinde können mit diesem Vorgehen die Anforderungen des neuen Raumplanungsrechtes gebührend berücksichtigt werden (kurze Überbauungsfrist mit anschliessenden Sanktionsmöglichkeiten).

Wohnzone 3 Pradafenz (Parzellen Nr. 20130 und 21254)

Die Grundstücke liegen bisher in der Gewerbemischzone. Aufgrund der zentralen Lage beabsichtigt die Gemeinde hier eine Umstrukturierung und Entwicklung zu Wohnzwecken anstelle von Gewerbe. Die Gewerbebaute auf Parzelle Nr. 20130 (ehem. Fleischtrocknerei) ist nicht mehr in Betrieb. Entlang der bestehenden Erschliessung soll daher eine Bautiefe als Wohnzone 3 erhalten bleiben. Dies schafft die Voraussetzungen für eine Mehrfamilienhausüberbauung an gut erschlossener Lage. Im Gegenzug wird die randliche Fläche der Zone Hofraum und Garten zugewiesen.

Bereich Portal Churwalden

Die Kernzone Portal dient der Entwicklung im Bereich der neuen Talstation der Heidbuelbahn. Der Bereich Portal, welcher sich zwischen dem Busterminal, der Talstation und der öffentlichen Zone der Badeanlage Churwalden aufspannt, ist ein potenzielles touristisches Entwicklungsgebiet in Churwalden. Derzeit bestehen für dieses Areal jedoch keine konkreten Entwicklungsabsichten. Das Gebiet wird daher entsprechend der heute vorherrschenden Nutzung der Parkierungszone zugewiesen. Eine allfällige spätere Umzonung ist projektbezogen zu gegebenem Zeitpunkt zu prüfen, sofern seitens der Grundeigentümerschaft Entwicklungsabsichten bestehen.

6 Umsetzung der Entwicklungsschwerpunkte gemäss KRL

6.1 Umzonung ehemalige Postliegenschaften Churwalden und Parpan

Die ehemaligen Postliegenschaften in Churwalden (Parzelle Nr. 20285) und Parpan (Parzelle Nr. 10037) liegen heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der öffentliche Zweck der Liegenschaften ist nicht mehr gegeben. Die Grundstücke befinden sich an sehr zentraler Lage und ist gut erschlossen. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die Voraussetzungen für eine Neunutzung bzw. Neuüberbauung dieser Parzellen geschaffen werden. Hierzu erfolgt eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone A. Die Kernzone ermöglicht eine effiziente Bodennutzung bei gleichzeitiger Gewährleistung einer guten Einordnung und Gestaltung der Baute.

6.2 Lindenhof Churwalden

Die ursprünglich als Hotel erbaute und bis anhin als Alters- und Pflegeheim genutzte Liegenschaft Lindenhof ist heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Gemeinde Churwalden wird im Frühling 2021 das neue Seniorenzentrum auf der Kronenwiese eröffnen. Für die Liegenschaft Lindenhof ist somit eine Nachfolgenutzung festzulegen. Die Gemeinde schafft daher die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine Neunutzung dieser historischen Liegenschaft an privilegierter Lage. Mit der vorgesehenen «Spezialzone Lindenhof» werden sowohl Beherbergungsbetriebe als auch Kurbetriebe oder kulturelle Nutzungen ermöglicht. Ausgeschlossen sind Wohnbauten, da hierfür der Bedarf nicht gegeben ist.

6.3 Entwicklungsgebiet Portal

Der Bereich beim Portal Churwalden hat sich in den letzten Jahren markant weiterentwickelt (Neubau Talstation, neues Busterminal mit Migros, Neubau Seniorenzentrum, Neubau Personalhaus, vorgesehene Erweiterung Camping usw.). Im Zuge dieser Entwicklung ist auch eine Stärkung des Sommertourismus vorgesehen. Im Bereich des Übungsgeländes zwischen dem Kinderlift und der Sesselbahn Pradaschier ist die Realisierung eines Kinderspielplatzes im Sinne einer Freizeitanlage angedacht. Dies in Ergänzung der bestehenden Angebote. Die heutige Wintersportzone ist für die angedachte Sommernutzung ungenügend. Daher wird eine überlagerte Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen in den Zonenplan aufgenommen.

6.4 Weiterentwicklung Arbeitsgebiete

Die Gewerbezone in Parzutt ist eine der wenigen reinen Gewerbegebiete innerhalb der Gemeinde Churwalden. Entsprechend besteht ein hohes öffentliches Interesse an einer möglichst optimalen Nutzung der noch vorhandenen Reserven. Um dies zu erreichen hat die künftige Bebauung der Restflächen nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Eine entsprechende Gesamtkonzeptpflicht wird im Baugesetz

festgelegt. Ziel ist eine effiziente Erschliessung und Bebauung des Gebietes, u.a. auch mit Vorgaben zur minimalen Höhe von Bauten.

Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des bereits genutzten Gebietes in Parzutt, werden die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Lagerzone neu der Gewerbezone zugewiesen. Damit können diese Flächen auch Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden und effizienter genutzt werden. Bei konkreten Bauvorhaben sind die erforderlichen Abstände gegenüber der dort befindlichen Hochspannungsleitung zu berücksichtigen.

Zur Ergänzung der Gewerbegebiete wird die bisherige Gewerbemischzone in Meiersboden neu der Gewerbezone zugewiesen. Es handelt sich um eine grössere, heute unternutzte Fläche. Die gute Anbindung an das Stadtgebiet von Chur bildet eine gute Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Demgegenüber ist eine Weiterentwicklung von Wohnnutzungen in Meiersboden nicht angestrebt. Zur Klärung der Bebauung und Erschliessung wird eine Quartierplanung vorgesehen.

Die bestehende Gewerbezone in Malix Pala weist hinsichtlich Erschliessung und Parzellierung ungünstige Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung auf. Insbesondere ist der heutige Anschluss an die Kantonsstrasse ungenügend bzw. im Sinne des Bestandsschutzes geduldet. Gleichzeitig kann festgestellt werden, dass auch in Malix der Bedarf eines angemessenen Angebotes an Gewerbeflächen besteht und der Standort Pala grundsätzlich geeignet wäre. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und der verschiedentlich bereits bestehenden Wohnnutzungen ist auch ein Gewerbegebiet mit untergeordnetem Wohnanteil denkbar. Zur Klärung und Verbesserung der Erschliessung werden derzeit verschiedene Erschliessungsvarianten geprüft. Zudem wird das gesamte Gebiet derselben Zone (Gewerbemischzone) zugewiesen.

7 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

7.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Churwalden bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist (zwischen 3 bis 8 Jahren) überbaut und besteht eine Nachfrage

nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine milderen Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet. Grundsätzlich unterliegen sämtliche Parzellen und Teilparzellen, welche selbständig überbaubar sind der Überbauungsfrist. Dazu gehören nebst den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen auch grössere, unüberbaute Gewerbezone. Die Gemeinde Churwalden hat bereits im Rahmen der Gesamtrevision 2012 eine Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit festgelegt. Mit der vorliegenden Teilrevision werden diese Festlegungen ergänzt und an das neue kantonale Recht angepasst. Soweit Bauzonenflächen bereits in der Gesamtrevision 2012 mit einer Überbauungsfrist belegt wurden, gilt für diese Flächen nach wie vor die Frist ab Genehmigung der Gesamtrevision 2012.

Im Zonenplan sind spezielle Gebiete bezeichnet, welche nach Ablauf der Überbauungsfrist (5 Jahre) aus der Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Es handelt sich dabei um Flächen innerhalb der Hauptsiedlungsgebiete, welche grundsätzlich für eine Überbauung geeignet sind, sich jedoch am Siedlungsrand befinden. Eine Rückzonung nach Ablauf der Überbauungsfrist ist hier planerisch gerechtfertigt.

7.2 Aufzonung am Rebbüelweg Parpan

Im Bereich Obertor / Rebbüelweg Parpan ist eine Weiterentwicklung des Hotel Alpina vorgesehen (separate Teilrevision). Die angrenzenden Wohnzonen sind heute der Wohnzone 2 und der Wohnzone 3 zugewiesen. Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes sowie im Hinblick auf die bauliche Verdichtung durch das Hotelprojekt ist eine Aufzonung der heutigen Wohnzone 2 in eine Wohnzone 3 am Rebbüelweg vorgesehen.

7.3 Überprüfung der Nutzungsmasse

Die Gemeinde hat die bestehenden Maximalmasse und Ausnützungsziffern innerhalb der Bauzonen überprüft. Die Ausnützungsziffern innerhalb der WMZ liegen zwischen 0.5 (Wohnzone 2) und 1.2 (Kernzone Portal). Diese differenzierten Dichten haben sich in der Planung bewährt und ermöglichen eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste, optimale Ausnützung der Grundstücke. Der kantonale Richtplan Siedlung definiert im Sinne eines Richtmasses eine Mindestausnützungsziffer zwischen 0.5 (ländlicher Raum und touristischer Raum) bzw. 0.8 in urbanen oder suburbanen Räumen. Wie bereits im Regionalen Raumkonzept festgehalten, kann die Gemeinde Churwalden nicht einem eindeutigen Raumtyp zugewiesen werden bzw. es überlagern sich suburban, touristisch und ländlich geprägte Gebiete und

Fraktionen. In Berücksichtigung der bestehenden Strukturen werden die Nutzungsmasse nicht verändert.

7.4 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der Kantonale Richtplan Siedlung sieht in diesem Zusammenhang zumindest bei Ein- und Aufzonungen Mindestdichten (im Sinne einer minimalen Ausnützungsziffer) vor. Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von Bauherrschaften einfordern zu können.

7.5 Erlass von Folgeplanungspflichten

In Gebieten, welche für die Siedlungsentwicklung von besonderer Bedeutung sind und offene Fragen in Bezug auf Erschliessung und Bebauung bestehen, wird eine Folgeplanungspflicht vorgesehen. Teilweise ist dies in der rechtskräftigen Planung bereits vorgesehen und wird beibehalten. In folgenden Gebieten wird zusätzlich eine Folgeplanung oder ein Gesamtkonzept vorgesehen:

- Wohnzone 3 Pradafenz, Churwalden
- Gewerbezone Parzutt, Churwalden
- Dorfzone Aegertaweg, Churwalden zwecks Klärung der Erschliessung

7.6 Keine Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben und der Einstufung der Gemeinde als «C-Gemeinde» sind die rechtlichen Voraussetzungen für Einzonungen nicht gegeben. Entsprechend sind in der vorliegenden Teilrevision grundsätzlich keine WMZ-Erweiterung vorgesehen. Ausnahmen bilden kleinere Zonenbereinigungen sowie der Einbezug bereits überbauter Grundstücke in die Bauzone (Furnerschhus).

7.7 Regelung Mehrwertabgabe

Gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) unterliegen Einzonungen einer Mehrwertabgabe von 30%. Die Gemeinden können diesen Abgabesatz erhöhen und/oder weitere Abgabebetragbestände festlegen. Die Gemeinde sieht folgende Regelung bzw. folgende Abgabesätze vor:

- Einzonungen: 50% des Mehrwerts
- Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: 20% des Mehrwerts
- Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie bei Umzonungen von der Zone für öffentliche Anlagen in die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: 50% des Mehrwerts
- Bei Umzonungen von Arbeitszonen in die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: 20% des Mehrwerts
- Bei Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), wenn die Nutzfläche für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50% erhöht wird: 20% des Mehrwerts

Die von Mehrwertabgaben betroffenen Grundstücke werden im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren durch das zuständige Amt für Immobilienbewertung beurteilt und die Grundeigentümer orientiert werden.

7.8 Flexibilisierung Wohnraumregelung in der Gewerbezone

Gemäss gültigem Baugesetz dürfen maximal 200 m² BGF betriebsgebundener Wohnraum pro Gewerbebaute erstellt werden, also z.B. 4 kleinere Arbeiterwohnungen à 50 m². Wohnraum ist in der Regel lukrativer als Gewerbenutzung und birgt die Gefahr, das Gewerbe verdrängen. Gleichzeitig ist aus Sicht des Gemeindevorstandes das Anliegen des Mitwirkungsverfahrens nach flexibleren Bestimmungen zum Wohnraum in der Gewerbezone nachvollziehbar. Neu wird daher vorgesehen, dass in der Gewerbezone auch Wohnraum zulässig ist, welcher keinen Bezug zum Gewerbe aufweist (also nicht nur Personalwohnungen, sondern allgemein Wohnraum ist zulässig). Ebenso darf die Wohnnutzung bis maximal 20% der realisierten anrechenbaren Geschossfläche betragen. D.h. bei grösseren Gewerbebetrieben kann auch mehr als 200 m² Wohnfläche realisiert werden. Ein Minimum von 200 m² Wohnfläche ist wie bisher in jedem Fall pro Betrieb möglich, sofern der Wohnraum gegenüber der Gewerbenutzung flächenmässig untergeordnet ist.

8 Weitere planerische Anpassungen im Bereich Siedlung

8.1 Planerische Anpassungen im Bereich Furnerschus, Churwalden

Der Landwirtschaftsbetrieb auf Grundstück Nr. 20079 wird in den nächsten Jahren infolge Pensionierung des Betriebsleiters aufgegeben werden. Die Liegenschaft umfasst das schutzwürdige «Furnerschus» sowie die landwirtschaftlichen Bauten. Der Eigentümer beabsichtigt die heutigen Landwirtschaftsbauten zu anderen gewerblichen Zwecken umzunutzen oder umzubauen. Folgende planerischen Massnahmen sind vorgesehen:

- Einstufung des «Furnerschhus» als schützenswerte Baute
- Freihaltung des Umschwungs des «Furnerschhus» durch Festlegung der Zone Hofraum und Garten und Hochbauverbot
- Zuweisung des «Furnerschhus» zur Bauzone
- Zuweisung der landwirtschaftlichen Bauten zur Gewerbezone B (mit Bauberatungspflicht) zwecks Ermöglichung einer Nachfolgenutzung

Die vorgesehene Gewerbezone befindet sich damit unmittelbar angrenzend an die auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindliche Gewerbezone Parzutt und kann damit aus Sicht der Gemeinde als Erweiterung eines bestehenden Gewerbebestandes angesehen werden. Aus Sicht der Gemeinde ergeben sich durch die planerischen Massnahmen folgende Vorteile:

- Regelung des Gebäudeschutzes und des Ansichtsschutzes des Furnerschhus
- Schaffen der Voraussetzungen für bauliche Anpassungen oder Ersatzneubau des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Betriebes (Nutzungsänderung ohne bauliche Massnahme im Rahmen eines BAB-Verfahrens würde nicht zu einer besseren ortsbaulichen Lösung führen).

8.2 Umzonung im Bereich Kloster, Churwalden

Das ehemalige Abtgebäude (schützenswerte Baute) und das alte Schulhaus sind heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Beide Objekte enthalten bereits heute Wohnnutzungen und sind gleichzeitig sanierungsbedürftig. Öffentliche Verwendungszwecke für diese Bauten bestehen nicht mehr bzw. höchstens untergeordnet (Saal Kirchgemeinde). Mit der Umzonung in die Kernzone A werden die Voraussetzungen für eine Neunutzung und für die längerfristige Erhaltung dieser Bauten geschaffen. Insbesondere wird eine Wohnnutzung ermöglicht.

8.3 Aktualisierung der Geschossflächenzuweisung in Brambrüesch

Das Nutzungsmass in Brambrüesch wird seit der Ortsplanungsrevision 1992 (Malix) in Form von Geschossflächenzuweisungen zu den einzelnen Parzellen definiert. Die Gemeinde hat diese Systematik überprüft und beschlossen, diese auch weiterhin beizubehalten. Aufgrund verschiedener privatrechtlicher Nutzungsverlegungen sowie der nun vorgesehenen Reduktionen der Bauzone, wurde die Geschossflächenzuweisung aktualisiert.

8.4 Zone für Bildungs- und Lernstätten in Malix

Oberhalb von Malix befinden sich die Gebäude der bisherigen Lernstatt Känguruh. Diese bestehen aus einem Hauptgebäude, Nebengebäuden und einer grösseren Umschwungsfläche. Sie liegen heute in der Landwirtschaftszone. Um auch längerfristig diesen Standort nutzen zu können, sind in den nächsten Jahren aufgrund der Gebäudesubstanz auch bauliche Anpassungen erforderlich. Aufgrund der Lage ausserhalb des Siedlungsgebietes ist die Zuweisung zu einer Bauzone nicht möglich. Um dennoch gewisse Entwicklungen zu ermöglichen soll das Areal der Zone für Bildungs- und Lernstätten im Sinne einer Nichtbauzone zugewiesen werden.

8.5 Kleinanpassungen an die tatsächlichen Verhältnisse

Im Zuge der vorliegenden Teilrevision werden weitere, kleinere Zonenanpassungen im Bereich des Siedlungsgebietes vorgenommen:

- Bei Parzelle Nr. 21084 wird in Abstimmung mit dem Wohngebäude ein schmaler Streifen der Kernzone zugewiesen.
- Das ehemalige Wiesenwägli auf Parzelle Nr. 20435 wird vom übrigen Gemeindegebiet der Kernzone zuweisen
- Bereinigung der Abgrenzung der ZöBA im Bereich «Riedparkplatz» Churwalden
- Anpassung der Gewerbezone auf Parzelle Nr. 20223 an die tatsächlichen Verhältnisse
- Auszonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor dem Kloster Churwalden (kein Bedarf)

8.6 Bedarf für Zonen mit öffentlichen Nutzungen

Die bestehenden Flächen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurden überprüft. Soweit kein weiterer öffentlicher Verwendungszweck besteht, erfolgt eine Umzonung (z.B. Postliegenschaft Churwalden oder ZöBA in Parzutt). Die übrigen Zonen sind weiterhin für öffentliche Nutzungen erforderlich (öffentliche Gebäude, Parkierungsflächen, Ried in Parpan, Schulstandort Churwalden mit Reserveflächen, Sport- und Freizeitanlagen).

9 Konzept Gestaltung

9.1 Ergänzung Ortsbildschutzplanung

Die Ortsbildschutzplanung wurde anlässlich der Gesamtrevision 2012 gesamthaft überprüft und aktualisiert. Im Generellen Gestaltungsplan sind insbesondere erhaltenswerte und schützenswerte Bauten sowie weitere wertvolle Natur- und Kulturobjekte (Mauern, Bepflanzungen etc.) festgelegt. Für die Kernzone besteht zudem eine Bauberatungspflicht.

Anlässlich der Beschlussfassung der Gesamtrevision 2012 wurde auf Antrag aus der Gemeindeversammlung eine generelle Herabstufung sämtlicher schützenswerter Privatobjekte in die Kategorie «erhaltenswert» vorgenommen. Die Regierung hat diese Herabstufung im RB 1259 vom 17.12.2013 nicht gutgeheissen und die Gemeinde angewiesen, diese Objekte nochmals zu prüfen und korrekt einzustufen.

Die Denkmalpflege hat für diese Objekte im Auftrag der Gemeinde ein Detailinventar erstellt. Daraus wird ersichtlich, dass sämtliche Objekte aufgrund deren historischen Ursprungs und vorhandenen Qualitäten der Kategorie «schützenswert» zuzuweisen sind. Diese Einstufung wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision gemäss Auflage der Regierung vorgenommen.

10 Bereinigung Erschliessungsplanung

10.1 Aufhebung Wasserleitungen Wassergenossenschaft Brambrüesch

Die Wasserleitungen in Brambrüesch wurden bis anhin durch die Wassergenossenschaft Brambrüesch betrieben und entsprechend im Generellen Erschliessungsplan ausgewiesen. Die Wassergenossenschaft wurde zwischenzeitlich aufgelöst. Damit können die Wasserleitungen in das ordentliche Wassernetz überführt werden.

10.2 Umklassierung Mitschereinsweg

Der oberste Abschnitt des Mitschereinsweges dient als Erschliessung der Grundstücke Nr. 31075 und 30916 innerhalb der Bauzone. Der Weg wird aufgrund seiner Funktion vom Land- und Forstwirtschaftsweg in eine Erschliessungsstrasse umklassiert.

10.3 Aufhebung geplante private Erschliessungsstrasse Eggawäg

Zur Erschliessung der Wohnzone auf Parzelle Nr. 21106 ist im Erschliessungsplan eine geplante Erschliessungsstrasse enthalten. Aufgrund der vorgesehenen Auszonung dieser Wohnzone wird die Festlegung dieses Weges obsolet und aus dem Generellen Erschliessungsplan gestrichen.

11 Baugesetz

11.1 Änderungen infolge übergeordneter Gesetzgebung

Das Baugesetz der Gemeinde Churwalden ist weitgehend aktuell und gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden aufgebaut. Infolge der am 1. April 2019 in Kraft getretenen Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) ergeben sich in folgenden Bereichen Anpassungen und Ergänzungen:

- Ergänzende Regelung zur Bedeutung des KRL
- Ablösung der Bestimmungen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit durch die kantonalen Bestimmungen und Festlegung der Frist
- Regelung Mehrwertabgabe
- Sicherstellen einer haushälterischen Bodennutzung
- Anpassung Bestimmungen Erhaltungszone infolge Bundesgerichtsentscheid
- Vermeidung von ungünstigen Parzellierungen
- Anpassungen im formellen Baurecht

11.2 Ergänzungen in Abstimmung mit dem Zonenplan

Aufgrund der Festlegungen im Zonenplan sind auch im Baugesetz einzelne Bestimmungen zu ergänzen:

- Hotelzone C
- Spezialzone Lindenhof
- Zone Hofraum und Garten
- Zone für Sport- und Freizeitnutzungen

11.3 Änderungen infolge Praxiserfahrungen mit dem Baugesetz

Die Baukommission und die Baubehörde wenden das neue Baugesetz Churwalden nun seit 2013 an. Aufgrund der Praxiserfahrungen werden einzelne Bestimmungen angepasst, präzisiert und ergänzt. Dies betrifft beispielsweise folgende Aspekte (nicht abschliessend):

- Strassenabstand – Präzisierung der Bestimmung
- Wohnzone – Präzisierung der Maximalmasse in Brambrüesch
- Ausnahmen bei Zu- und Ausfahrten
- Dächer– Bei positiver Beurteilung durch die Bauberatung sollen in sämtlichen Zonen auch andere Dachformen als Sattel- und Walmdächer zulässig sein.

12 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Teilrevision kommt die Gemeinde Churwalden den übergeordneten Vorgaben an die Siedlungsentwicklung nach Innen und der damit verbundenen Reduktion der Bauzonen nach. Für Bau- und Planungsvorhaben kann dadurch wieder Rechtssicherheit bezüglich der Frage der Bauzonenabgrenzung erlangt werden. Die Reduktion der Bauzone erfolgte unter Berücksichtigung der konkreten

örtlichen Gegebenheiten und der Gewährleistung einer angemessenen Entwicklung in den Hauptsiedlungsgebieten.

Die gemäss KRL definierten Entwicklungsschwerpunkte werden in der vorliegenden Teilrevision berücksichtigt und wichtige nutzungsplanerische Voraussetzungen für die Neunutzung verschiedener Gebiete geschaffen. Zusammen mit den Mobilisierungsmassnahmen für Baulandparzellen leistet die vorliegende Teilrevision damit einen wichtigen Beitrag für eine Weiterentwicklung der Gemeinde.

Chur, Oktober 2024, Stauffer & Studach AG

Anhang: Übersicht zu den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht des ARE vom 14. Juli 2021)

Kapitel im VP-Bericht / Thema	Antrag/Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde
2.2 Übereinstimmung mit dem KRL	Die Inhalte der Vorlage stimmen mit den wesentlichen Zielen und Strategien des KRL überein	Kenntnisnahme
2.3 Übereinstimmung mit Regionalem Raumkonzept	Die Inhalte der Vorlage stimmen mit den Inhalten des regionalen Raumkonzeptes überein.	Kenntnisnahme
2.6 Baulandmobilisierung	Insgesamt kommt die Gemeinde dem Auftrag aus dem Kantonalen Richtplan Siedlung hinsichtlich der Baulandmobilisierung in angemessener Weise nach. Bei einzelnen Grundstücken ist eine Ergänzung von Mobilisierungsmassnahmen zu prüfen.	Entsprechend den Hinweisen aus dem Vorprüfungsbericht wurden bei einzelnen Grundstücken noch Baulandmobilisierungsmassnahmen ergänzt. Im Übrigen wird die positive Beurteilung zur Kenntnis genommen.
2.7 Mehrwertabgabe	Die differenzierte Festlegung der Abgabesätze gemäss Baugesetzentwurf wird begrüsst. Bei verschiedenen Grundstücken werden Einzonungen vorgenommen. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist abzuklären, welche Fälle der Mehrwertabgabepflicht unterliegen. Dazu ist die Bewertung des Amtes für Immobilienbewertung einzuholen.	Die Gemeinde wird die entsprechenden Bewertungen beim AIB für das Genehmigungsverfahren einholen. Betroffene Grundeigentümer wurden im Hinblick auf die Mitwirkungsaufgabe über allfällige Mehrwertabgaben orientiert.
2.8 Mindestdichte	Die Anforderungen des kantonalen Richtplanes werden mit vorliegender Planung und der erfolgten Überprüfung der bestehenden Nutzungsmasse erfüllt.	Kenntnisnahme.
3. Baugesetz	<p>Art. 18a: Die Formulierung ist zu präzisieren</p> <p>Art. 23 Strassenabstand: Es wird empfohlen, Unterschreitungen des Abstandes zugunsten des Ortsbildschutzes zu gestatten.</p>	<p>Die Präzisierung wurde vorgenommen.</p> <p>Nein. Auf eine generelle Unterschreitungsmöglichkeit verzichtet die Gemeinde im Interesse der Freihaltung des Strassenraumes.</p>

Kapitel im VP-Bericht / Thema	Antrag/Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde
	<p>Art. 32 Zone für Bildungs- und Lernstätten: Es wird empfohlen, den Artikel mit Bestimmungen hinsichtlich Einordnung in die Landschaft zu ergänzen.</p> <p>Art. 34c: Spezialzone Lindenhof: Der Artikel ist mit einer Pflicht zur Bauberatung durch die kommunale Bauberatung oder Denkmalpflege zu ergänzen.</p> <p>Art. 37a Zone für Hofraum und Garten: Es wird empfohlen, Parkplätze nur im Ausnahmefall zu gestatten (Ortsbildschutz).</p> <p>Art.40a Zone für Sport- und Freizeiteinrichtungen: Es wird vorgeschlagen, konkrete Masse (Höhe, Fläche, Abmessungen) festzulegen.</p>	<p>Der Artikel wurde ergänzt.</p> <p>Der Artikel wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Artikel wurde dahingehend ergänzt, dass die Baubehörde Auflagen hinsichtlich Materialisierung und Ausgestaltung machen kann.</p> <p>Aufgrund der grossen Spannweite möglicher Bauten und Anlagen ist die Festlegung konkreter Masse nicht zweckmässig. Der Artikel wird dahingehend ergänzt, dass die Gemeinde ein Gesamtkonzept im Baubewilligungsverfahren verlangen kann. Im Übrigen gelten die allgemeinen Gestaltungsbestimmungen.</p>
4.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	Die von der Gemeinde vorgebrachten Argumente bezüglich Bevölkerungsentwicklung vermögen zwar zu überzeugen, die Differenz zwischen der Bauzonenreserve und dem Bedarf sind jedoch nach wie vor zu hoch. Für die vorgelegte Bauzonengrösse kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die WMZ-Reserven sind also weiter zu reduzieren.	Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis wurden die Reserven im Bereich der Wohnbauzonen nochmals reduziert. Die nach dieser Reduktion verbleibenden Reserven erachtet die Gemeinde als zwingend, um die angestrebte Bevölkerungsentwicklung gewährleisten zu können (vgl. Kapitel im PMB vorstehend).

Kapitel im VP-Bericht / Thema	Antrag/Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde
4.3 Arbeitszonen	Für das Genehmigungsverfahren ist aufzuzeigen, inwiefern sich der Bedarf für die Arbeitsgebietsreserve begründet.	Die Gemeinde Churwalden verfügt lediglich über wenige geeignete Standorte für Gewerbebetriebe. Die Entwicklung dieser Standorte ist daher von grosser Bedeutung, was auch bereits im KRL entsprechend ausgewiesen wurde. Das Gebiet Parzutt ist eine der wichtigsten Arbeitsgebietsreserven und vollständig erschlossen. Hier steht die Mobilisierung der Reserven im Vordergrund.
4.4 Zonen für öffentliche Nutzungen	Der PMB ist mit Aussagen zum Bedarf an den vorgesehenen, bestehenden Zonen für öffentliche Nutzungen zu ergänzen.	Der PMB wurde entsprechend ergänzt.
6.1 Archäologie	Es liegen neue Schutzzonenausscheidungen vor, deren Übernahme in die Ortsplanung empfohlen wird.	Die vorliegende Revision umfasst die Themen im Bereich Siedlung mit dem Ziel einer RPG-konformen Nutzungsplanung. Das Thema Archäologie wird daher nicht in diese Revision aufgenommen, sondern bei nächster Gelegenheit umgesetzt (separate Vorlage mit weiteren Themen).
6.4 Ortsbildschutz/Denkmalpflege	Es wird empfohlen, die Ortsbildschutzplanung unter Beizug der Inventarliste der Denkmalpflege gesamthaft zu überarbeiten und zu ergänzen.	Die Ortsbildschutzplanung wurde letztmals in der Gesamtrevision 2012/2013 überarbeitet. Die vorliegende Teilrevision verfolgt die Zielsetzung einer RPG-konformen Nutzungsplanung im Bereich Siedlung. Aus Sicht der Gemeinde besteht kein Bedarf für eine Gesamtüberarbeitung der Ortsbildschutzplanung bzw. würde dieses Thema auch nicht direkt im Zusammenhang mit der RPG-konformen Planung stehen. Hingegen werden verschiedene Gebäude entsprechend den Detailinventaren der Denkmalpflege als «schützenswerte Bauten» eingestuft (Pendenz aus letzter Revision).

Kapitel im VP-Bericht / Thema	Antrag/Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde
	Für den Klosterbezirk Churwalden sind ergänzende Ortsbildschutzmassnahmen festzulegen.	Das Kloster befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Gebäude unterliegen einer Schutzkategorie. Damit ist die (unbestrittene) Erhaltung dieser Anlage sichergestellt.
	Die Aufhebung der Freihaltebereiche im Dorf Parpan gefährdet die Erhaltung der Aussenräume.	Die Freihaltebereiche werden durch die Zone Hofraum und Garten ersetzt und somit nicht ersatzlos aufgehoben. Die übrigen Flächen sind der ZöBA zugewiesen und nicht durch eine Überbauung gefährdet.
Für das Gebiet Wasserböden Parpan wird die Festlegung einer Freihaltezone empfohlen	Die Wasserböden sind der Landwirtschaftszone mit überlagerter Wintersportzone zugewiesen. Damit ist eine Freihaltung vor Bauten in genügendem Masse gewährleistet.	