



# Einladung zur Gemeindeversammlung

**Dienstag, 19. November 2024, 20.00 Uhr  
im Gemeindesaal Churwalden**

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie herzlich zur Gemeindeversammlung ein.

## **Traktanden**

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2024
2. Revision Ortsplanung Teil Siedlung
3. Orientierungen
4. Verschiedenes und Umfrage

Das Stimm- und Wahlrecht steht allen Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürgern zu, welche das 18. Lebensjahr zurückgelegt haben und in der Gemeinde Churwalden wohnhaft sind.

Wir hoffen auf ein zahlreiches Erscheinen.

**Gemeinevorstand Churwalden**

Churwalden, 25. Oktober 2024



## Botschaft des Gemeindevorstandes Churwalden

### Trakt. 1: Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2024

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2024 lag gestützt auf Art. 29 der Gemeindeverfassung vom 28. Juni 2024 bis 29. Juli 2024 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf. Ferner konnte es auf der Webseite [www.churwalden.ch](http://www.churwalden.ch) eingesehen werden.

Während der 30-tägigen Auflagefrist gemäss Art. 29 der Gemeindeverfassung ist eine Einsprache erhoben worden. [REDACTED] verlangt eine Ergänzung (kursiv) zu seiner Wortmeldung unter dem Traktandum Nr. 5 «Verschiedenes und Umfrage»:

„[REDACTED] bedankt sich im Namen aller Pradaschierer, dass die Umfahrungsstrasse endlich realisiert und erfolgreich abgeschlossen wurde. *Er verbindet diesen Dank mit der Hoffnung, dass diese Umfahrung ganzjährig befahrbar sein wird.*“

#### Antrag:

Der Gemeindevorstand beantragt, der vorgenannten Ergänzung des Protokolltextes zuzustimmen.

### Trakt. 2: Revision Ortsplanung Teil Siedlung

*Wichtig: Eine ausführliche Beschreibung der Ortsplanungsrevision kann dem Planungs- und Mitwirkungsbericht entnommen werden. Dieser liegt zusammen mit den Plänen und Vorschriften auf der Gemeindekanzlei auf und kann auf der Webseite der Gemeinde unter der Rubrik «News» eingesehen werden.*

#### Das Wichtigste in Kürze

Seit der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Churwalden im Jahr 2012 haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen des Raumplanungsgesetzes massgeblich verändert. Mit der vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG1) wird der Fokus der Siedlungsentwicklung auf die bessere Nutzung des bestehenden Siedlungsgebietes gelegt. Das übergeordnete Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Schaffung einer RPG1-konformen Ortsplanung. Die Vorlage verfolgt nachfolgende Hauptziele und trifft die dazu erforderlichen Massnahmen:

#### a) Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit für Bauwillige und Behörden

Die Gemeinde Churwalden verfügt gemäss kantonalem Richtplan Siedlung über zu grosse Bauzonenreserven. Das heisst, dass die Bauzone heute grösser ist, als innert der nächsten 15 Jahre benötigt wird. Die Gemeinde muss daher die Bauzonenreserve reduzieren, was im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung erfolgt. Im Interesse eines genügenden Angebotes an Bauland wird die Reduktion der Bauzone in vorliegender Revision so gering als möglich gehalten. Die vorgenommenen Bauzonenreduktionen erfolgten nach einheitlichen Kriterien und betreffen v.a. Bauzonen am Siedlungsrand oder an peripheren Lagen. Die Anpassung der Bauzonengrösse ist wichtig, damit die Ortsplanung wieder dem übergeordneten Recht entspricht.



b) Sicherstellen von verfügbarem Bauland für Einheimische

Um die angestrebte, positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen ist es von hoher Wichtigkeit, dass die vorhandenen Bauplätze in den nächsten Jahren auch tatsächlich für eine Überbauung zur Verfügung stehen und nicht gehortet werden. Für sämtliche Bauplätze werden daher Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit getroffen. Aufgrund der begrenzten Anzahl Bauplätze ist eine gute Ausnützung umso wichtiger. Zu diesem Zweck wird im Baugesetz eine Mindestausnützung von 80 % der zulässigen Ausnützungsziffer vorgesehen. Im Weiteren werden durch gezielte Umzonungen zusätzliche Potenziale für Erstwohnungen an zentralen Lagen geschaffen.

c) Voraussetzungen für das Gewerbe verbessern

In den Gebieten Parzutt Churwalden, Meiersboden und Pala Malix werden Umzonungen zugunsten von gewerblichen Nutzungen vorgenommen. Im Bereich Furnersch Hus Churwalden wird eine zusätzliche Gewerbezone eingezont. Im Weiteren werden die Bestimmungen betreffend Wohnraum in der Gewerbezone angepasst, sodass mehr Wohnraum in Gewerbegebieten gegenüber der Regelung im heutigen Baugesetz ermöglicht wird. Damit werden die Rahmenbedingungen für gewerbliche Nutzungen verbessert.

d) Vereinfachungen im Baubewilligungsverfahren und Reduktion von Überbauungshemmnissen

Der Ablauf im Baubewilligungsverfahren wird effizienter gestaltet. Die Kompetenzen und Zuständigkeiten der Baukommission und des Bauamtes werden im Baugesetz präzisiert. Gegenüber dem heutigen Baugesetz wird auf eine Bauberatungspflicht, wie sie beispielsweise bisher in der Kernzone gegolten hat, verzichtet. Im Weiteren enthält das Baugesetz neu Bestimmungen betreffend temporärer Beanspruchung von Nachbarparzellen für zwingend notwendige Baustelleninstallationen. Diese und weitere Massnahmen tragen dazu bei, Bauvorhaben zu erleichtern.

Die Teilrevision wurde aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung umfassend überarbeitet. Aus Sicht des Gemeindevorstandes liegt nun eine ausgewogene Vorlage vor. Der Gemeindevorstand beantragt daher, dieser Vorlage im Interesse der Entwicklung der Gemeinde Churwalden zuzustimmen.

## 1. Anlass zur Planung

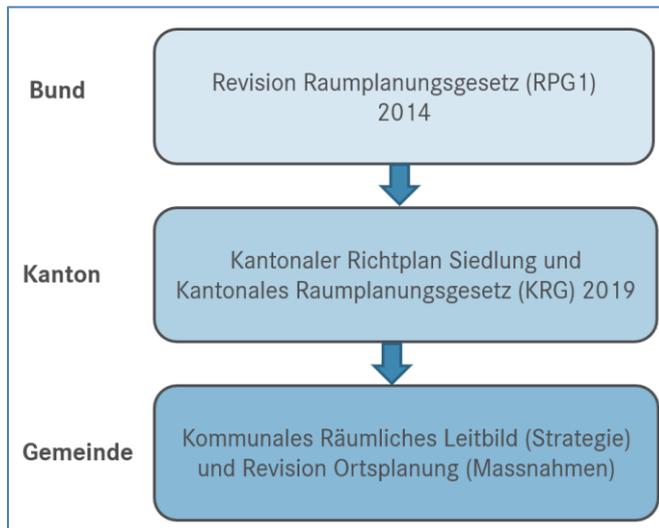
### 1.1. Veränderte übergeordnete Rahmenbedingungen

Seit der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Churwalden im Jahr 2012 haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen des Raumplanungsgesetzes massgeblich verändert. Mit der vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommenen Revision des Raumplanungsgesetzes wird der Fokus der Siedlungsentwicklung auf die bessere Nutzung des bestehenden Siedlungsgebietes gelegt. Die Ausdehnung der Siedlungen soll zu Gunsten des Kulturlandes vermieden werden.

Nachdem der Kanton Graubünden seine Richtplanung und das kantonale Raumplanungsgesetz angepasst hat (2019) sind nun die Gemeinden gefordert, ihre Ortspla-



nungen an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Die Gemeinde Churwalden nimmt diese Anpassungen im Rahmen der vorliegenden «Teilrevision Siedlung» vor. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Vorlage sind die Bauzonendimensionierung, Baulandmobilisierung, Ausgleich planungsbedingter Vorteile sowie verschiedene Anpassungen im Baugesetz.



## 1.2. Ziele der Vorlage

Das übergeordnete Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Schaffung einer RPG1-konformen Ortsplanung. Erst durch diese Teilrevision verfügt die Gemeinde Churwalden wieder über eine den übergeordneten Vorgaben entsprechende Ortsplanung. Das ist wichtig, damit für Bauherrschaften und die Behörden wieder Planungs- und Rechtssicherheit besteht und Projekte nicht blockiert werden.

Die Baubehörde hat nun rund 10 Jahre Erfahrung mit dem neuen Baugesetz. Die Vorlage wird daher auch zum Anlass genommen, um das Baugesetz wo sinnvoll zu präzisieren oder anzupassen.

Die Vorlage verfolgt nachfolgende Hauptziele und trifft die dazu erforderlichen Massnahmen:

- a) Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit für Bauwillige und Behörden (vgl. Kap. 2.1)
- b) Sicherstellen von verfügbarem Bauland für Einheimische (vgl. Kap. 2.2)
- c) Voraussetzungen für das Gewerbe verbessern (vgl. Kap. 2.3)
- d) Vereinfachungen im Baubewilligungsverfahren und Reduktion von Überbauungshemmnissen (vgl. Kap. 2.4)



### **1.3. Kommunales räumliches Leitbild (KRL) als «Richtschnur» für die Ortsplanungsrevision**

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «Kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild legen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder fest. Die Gemeinde Churwalden hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet und am 21.11.2019 beschlossen. Die vorliegende Ortsplanungsrevision orientiert sich an den Vorgaben des Leitbildes und setzt darin enthaltene Strategien grundeigentümerverbindlich um.

## **2. Wesentliche Inhalte der Vorlage**

### **2.1 Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit für Bauwillige und Behörden**

#### **Übergeordnete Vorgaben mit Augenmass umsetzen**

Die Ortsplanung Churwalden wird an die neuen Vorgaben von Bund und Kanton angepasst. Dies umfasst die Anpassung der Bauzonengrösse, die Umsetzung von Massnahmen zur besseren Nutzung der vorhandenen Reserven (Innenentwicklung) und die Regelung der Mehrwertabgabe. Durch die revidierte Ortsplanung kann anschliessend auch die geltende Planungszone wieder aufgehoben werden. Solange keine rechtskonforme Ortsplanung geschaffen wurde, besteht eine Rechtsunsicherheit und Projekte können behindert werden. Der Gemeindevorstand setzt die übergeordneten Vorgaben mit Augenmass um, indem er die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und den zustehenden Handlungsspielraum so weit als möglich ausnützt.

#### **Bauzonengrösse dem Bedarf der nächsten 15 Jahre anpassen**

Die Gemeinde Churwalden verfügt gemäss kantonalem Richtplan Siedlung über zu grosse Bauzonenreserven. Das heisst, dass die Bauzone heute grösser ist, als innert der nächsten 15 Jahre benötigt wird. Konkret reichen die heute vorhandenen Bauzonenreserven in der Gemeinde für rund 500 zusätzliche EinwohnerInnen. Demgegenüber prognostiziert der Kanton eine Abnahme der Bevölkerungszahl in Churwalden um rund 100 Einwohner innerhalb der nächsten 15 Jahre. Die Gemeinde ist darum von Gesetzes wegen verpflichtet, ihre Bauzone zu verkleinern (Art. 15 Abs. 2 RPG).

Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist innerhalb der nächsten 15 Jahre entgegen der kantonalen Bevölkerungsprognose nicht von einer rückläufigen Bevölkerungszahl auszugehen. Dafür sprechen verschiedene Gründe, wie beispielsweise:

- 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.
- In den letzten Jahren wurde stetig in die Verbesserung der Infrastruktur, Versorgung und Siedlungserneuerung investiert.
- Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, dies zeigen verschiedene Neubauprojekte für Mehrfamilienhausbauten.
- Die Hotellerie investiert in Neubauten und Erweiterungen



- Die Gemeinde sieht konsequente Mobilisierungsmassnahmen für Bauland vor, so dass dieses auch effektiv für eine Überbauung zur Verfügung steht.
- 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 Bevölkerungszunahme als realistisch. Die Ortsplanungsrevision wird daher auf eine positive Bevölkerungsentwicklung ausgelegt.

Dennoch ist eine Reduktion der Bauzone vorzunehmen, wobei diese klar geringer ausfällt als vom Kanton gefordert.

### **Bauzonenreduktion auf das erforderliche Minimum beschränken**

Im Interesse eines genügenden Angebotes an Bauland wird die Reduktion der Bauzone in vorliegender Revision so gering als möglich gehalten. Gemäss Rückmeldung des Kantons im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wären noch weitergehende Bauzonenreduktionen erforderlich. Der Gemeindevorstand verzichtet jedoch auf weitere Reduktionen und wird dies gegenüber dem Kanton im Rahmen des bevorstehenden Genehmigungsverfahrens begründen. Die vorgenommenen Bauzonenreduktionen erfolgten nach einheitlichen Kriterien und betreffen v.a. Bauzonen am Siedlungsrand oder an peripheren Lagen.

### **Ablösung der Planungszone durch konkrete Planung**

Die Gemeinde bestimmt mit dieser Planung aktiv, wie die verbleibenden Bauplätze auf dem Gemeindegebiet verteilt sind. Damit wird gewährleistet, dass wichtige Entwicklungsschwerpunkte und zentrale Lagen künftig für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Diese konkrete Planung löst schliesslich die heute geltende, generelle Planungszone ab. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist es von zentraler Bedeutung, dass die Gemeinde hier innerhalb ihres zustehenden Ermessensspielraumes selber über die Gemeindeentwicklung bestimmen kann. Dies wird mit vorliegender Revision erreicht.

## **2.2 Sicherstellen von verfügbarem Bauland für Einheimische**

### **Bauplätze aktivieren**

Um die angestrebte, positive Bevölkerungsentwicklung auch zu ermöglichen ist es von hoher Wichtigkeit, dass die Bauplätze in den nächsten Jahren auch tatsächlich für eine Überbauung zur Verfügung stehen und nicht gehortet werden. Für sämtliche Bauplätze werden daher Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit getroffen. Konkret handelt es sich um eine Bauverpflichtung gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz. Werden solche Bauzonenreserven nicht innerhalb der festgelegten Frist (8 Jahre + 2 Jahre Nachfrist) überbaut, kann die Gemeinde unter gegebenen Voraussetzungen ein Kaufrecht ausüben, um das Land an Bauwillige weiterzugeben. Die Gemeinde Churwalden hat entsprechende Regelungen bereits im Jahr 2012 eingeführt und ergänzt diese nun in vorliegender Vorlage.



### **Mindestausnützung sicherstellen**

Das Bauland soll möglichst effizient genutzt bzw. überbaut werden. Auf einer grösseren Parzelle ist beispielsweise ein Gebäude so zu platzieren, dass später noch ein zweites Gebäude erstellt werden kann. Oder es sind in einer Bauzone mit hoher Ausnützung (z.B. Wohnzone 3) auch effektiv Mehrfamilienhäuser zu erstellen und nicht «nur» Einfamilienhäuser. Aufgrund der begrenzten Anzahl Bauplätze ist eine gute Ausnützung umso wichtiger. Zu diesem Zweck wird im Baugesetz eine Mindestausnützung von 80 % der zulässigen Ausnützungsziffer vorgesehen. Bauvorhaben müssen diese Mindestausnützung erreichen oder es ist durch die Bauherrschaft im Baugesuch aufzuzeigen, wie die Ausnützung später realisiert werden kann.

### **Gezielte Umzonungen zwecks besserer Nutzung**

Verschiedene Areale werden im Rahmen der vorliegenden Revision einer anderen Nutzungszone zugewiesen. Beispielsweise werden die beiden alten Postliegenschaften in Churwalden und Parpan von der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu der Kernzone zugewiesen. Dies ist eine erhebliche Aufwertung dieser Parzellen und ermöglicht eine Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung. Dies fördert Wohnraum an zentralen, gut erschlossenen Lagen.

## **2.3 Voraussetzungen für das Gewerbe verbessern**

### **Zusätzliche Gewerbebezonen**

Durch gezielte Ein- und Umzonungen werden zusätzliche Gewerbebezonen geschaffen. In den Gebieten Parzutt Churwalden, Meiersboden und Pala Malix werden Umzonungen zugunsten von gewerblichen Nutzungen vorgenommen. In Parzutt werden zusätzlich Massnahmen zur optimalen Ausnützung sowie Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit der Gewerbezone vorgesehen. Im Bereich Furnersch Hus Churwalden wird eine zusätzliche Gewerbezone eingezont.

### **Möglichkeiten für Wohnnutzungen in Gewerbegebieten erweitern**

Sowohl in der Gewerbemischzone als auch in der Gewerbezone sollen in einem untergeordneten Umfang auch Wohnungen, beispielsweise für das Personal der Betriebe oder anderweitiger Wohnraum, realisierbar sein. Das Baugesetz wird dahingehend angepasst, dass in der Gewerbemischzone bis zu 40 % Wohnraum möglich ist (auch nicht betriebsgebundener Wohnraum), in der reinen Gewerbezone maximal 20 %. Die Anteilsregelung stellt sicher, dass das Gewerbe nicht durch Wohnnutzung verdrängt wird, sondern von der Wohnnutzung profitiert. Das neue Baugesetz ermöglicht damit mehr Wohnraum in diesen Zonen als bisher.

### **Verzicht auf Ausnützungsbeschränkung**

In den Gewerbebezonen und den Gewerbemischzonen wird weiterhin auf die Beschränkung der Ausnützung verzichtet. Innerhalb der Gewerbebezonen besteht zudem keine Beschränkung der Gebäudelängen. Damit wird der maximal mögliche Spielraum eingeräumt, um entsprechend den betrieblichen Erfordernissen Bauten und Anlagen in diesen Zonen zu erstellen. Bei den Gewerbebezonen handelt es sich im Gegensatz zu den Wohnzonen um wenig empfindliche Nutzungen, weshalb ein Verzicht auf die Ausnützungsziffer im Interesse der gewerblichen Nutzung vertretbar ist.



## 2.4 Vereinfachungen im Baubewilligungsverfahren und Reduktion von Überbauungshemmnissen

### Effizientere Abläufe dank klarer Kompetenzregelung

Kleinere Bauvorhaben können mit dem neuen Baugesetz durch den Departementsvorsteher oder den Bauamtsleiter behandelt werden und müssen nicht bis zum Gemeindevorstand. Weiter wird die Rolle der Baukommission im Baugesetz präzisiert – sie prüft die Baugesuche umfassend und stellt der Baubehörde Antrag. Mit diesen Massnahmen werden insbesondere kleinere Vorhaben im Bewilligungsprozess vereinfacht.

### Verzicht auf Bauberatungspflicht / Gestaltungsberatung

Auf die bisherige Bau- bzw. Gestaltungsberatungspflicht wird im neuen Baugesetz verzichtet. Diese galt bisher beispielsweise in den Kernzonen. In der Regel prüft und beurteilt somit neu die Baukommission und die Baubehörde die Baugesuche hinsichtlich der Erfüllung der gestalterischen Vorgaben. Die Baukommission kann im Bedarfsfall auf externe Fachleute zurückgreifen für rechtliche, gestalterische oder energetische Fragestellungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben.

### Gewährleistung von notwendigen Baustelleninstallationen

Bei Bauvorhaben kann es vorkommen, dass Nachbargrundstücke beansprucht werden müssen, beispielsweise für die Baustellenzufahrt oder andere Baustelleneinrichtungen. Bisher haben diesbezügliche Bestimmungen im Baugesetz gefehlt, was im Einzelfall zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Realisierung von Bauvorhaben führen kann. Neu wird eine Bestimmung ins Baugesetz aufgenommen, welche den rechtlichen Rahmen für die temporäre Beanspruchung von Drittgrundstücken gewährleistet.

## 2.5 Weitere Aspekte

### Einnahmen durch Mehrwertabschöpfung

Das übergeordnete Recht verlangt, dass die Gemeinden den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten regeln. D.h. wenn GrundeigentümerInnen durch eine planerische Massnahme eine erhebliche Aufwertung ihres Landes erfahren, soll ein Teil dieses Mehrwertes der Öffentlichkeit zu Gute kommen. Der Gemeindevorstand schlägt eine umfassende Regelung der Mehrwertabgabe im neuen Baugesetz vor. Nebst Einzonungen unterliegen demnach auch weitere Massnahmen (z.B. die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone) der Mehrwertabgabe. Aus Sicht der Gemeinde ist dieser Mehrwertausgleich gerechtfertigt, zumal die GrundeigentümerInnen von einem erheblich höheren Landwert profitieren. Die Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung sind zweckgebunden und können beispielsweise zur Förderung von Erstwohnraum verwendet werden (Art. 12c im neuen Baugesetz).

## 3. Berücksichtigung der Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeindevorstand hat von Anfang an umfassend über die vorliegende Ortsplanungsrevision informiert und die Betroffenen miteinbezogen. Dies durch Informationsanlässe, zahlreiche persönliche Gespräche und der Möglichkeit für schriftliche Stellungnahmen. Die Bevölkerung hatte über verschiedene Kanäle die Möglichkeit, sich mit der vorliegenden Revision auseinanderzusetzen und Vorschläge einzubringen. Es



wurden insgesamt 3 Mitwirkungsaufgaben durchgeführt. Bei den Mitwirkungsaufgaben sind zahlreiche Anträge eingegangen, was das Interesse der Bevölkerung an der vorliegenden Revision widerspiegelt.

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben sich intensiv mit den eingebrachten Vorschlägen und Einwendungen auseinandergesetzt. Die Teilrevision wurde aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung in Teilbereichen umfassend überarbeitet. Eine Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse kann aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht entnommen werden.

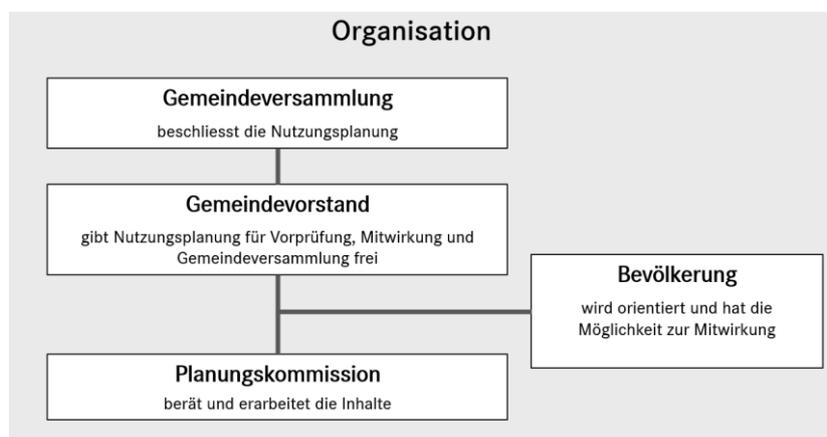
#### 4. Verfahrensablauf

Die vorliegende Teilrevision wurde durch die Planungskommission und den Gemeindevorstand erarbeitet. Die Anliegen aus der Bevölkerung wurden im Rahmen der Mitwirkung ermittelt und soweit möglich in die Planung aufgenommen. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

##### Ablauf

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
Informationsveranstaltung	31. März 2022
1. Mitwirkungsaufgabe	4. April – 3. Mai 2022
Auswertung, Beantwortung / Bereinigung	bis Ende März 2023
2. Mitwirkungsaufgabe	31. März – 1. Mai 2023
Informationsveranstaltung	27. August 2024
3. Mitwirkungsaufgabe (nur Teil Baugesetz)	5. Aug. – 20. Sept. 2024
Gemeindeversammlung	19. November 2024

##### Organisation





## **5. Schlussfolgerung**

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 die Weiterentwicklung der Gemeinde Churwalden.

## **6. Antrag**

Der Gemeindevorstand beantragt, folgenden Planungsmitteln zuzustimmen:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Malix / Brambrüesch / Spinas
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Parpan / Stettli /Unter em Tschugga
- Zonenplan 1:2000 Passugg / Kreuz / Lax / Oberhus-Patnia-Egga
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Malix
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Churwalden/Stettli
- Genereller Erschliessungsplan 1:2500 Ver- und Entsorgung Brambrüesch

**Gemeindevorstand Churwalden**