

Kanton Graubünden

Gemeinde Tschierschen-Praden



Gesamtrevision Ortsplanung

Beschluss

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt:
Gesamtrevision Ortsplanung, Gemeinde Tschierschen-Praden

Projektnummer:
S2020-353

Dokument:
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber:
Gemeinde Tschierschen-Praden

Bearbeitungsdatum:
21. November 2024

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur
Jonas Grubenmann
Ina Geisseler

z:\4_tschierschen-
praden\s2020_353_op_revision\01_rap\05_bericht\01_pmb\20240312_pmb_tschierschen-praden.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	7
2.	Anlass	8
2.1	Ausgangslage	8
2.2	Zielsetzung	9
3.	Organisation und Verfahren	10
3.1	Organisation und Verantwortlichkeiten	10
3.2	Verfahren	10
3.2.1	Planungsprotokoll	10
3.2.2	Vorprüfung	10
3.2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11
3.2.4	Beschlussfassung	11
4.	Grundlagen	12
4.1	Bund	12
4.2	Kanton	12
4.2.1	Raumkonzept Graubünden	12
4.2.2	Kantonaler Richtplan	13
4.2.3	Raumplanungsgesetzgebung	13
4.3	Regionale Planung	14
4.3.1	Regionales Raumkonzept	14
4.3.2	Regionaler Richtplan	14
4.4	Gemeinde	14
4.4.1	Rechtskräftige Ortsplanung	14
4.4.2	Kommunales Räumliches Leitbild	15
4.5	Themenspezifische Grundlagen	15
4.5.1	Übersicht über die Bauzonenkapazität	15
4.5.2	Inventare	16
4.5.3	Landwirtschaft	16
4.5.4	Wald	17
4.5.5	Gefahrenzonen	17
4.5.6	Grundwasser- und Quellschutzzonen	17
4.5.7	Grundlagen Gewässerraumausscheidung	17
4.5.8	Wild	18
4.5.9	Verkehr / Erschliessung	18
4.5.10	Archäologie	18

4.5.11	Fledermäuse	19
5.	Kernthemen	20
5.1	Siedlungsentwicklung nach innen	20
5.1.1	Ausgangslage	20
5.1.2	Abwägung	20
5.1.3	Umsetzung	20
5.2	Bauzonendimensionierung WMZ	21
5.2.1	Ausgangslage	21
5.2.2	Abwägung	22
5.2.3	Umsetzung	22
5.3	Baulandmobilisierung	23
5.3.1	Bauverpflichtung	23
5.3.2	Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	23
5.3.3	Sanktionen	24
5.4	Ortsbild	24
5.4.1	Ausgangslage	24
5.4.2	Abwägung	25
5.4.3	Umsetzung	25
5.5	Gewässerraum	26
5.5.1	Ausgangslage	26
5.5.2	Abwägung	29
5.5.3	Umsetzung	36
6.	Baugesetz	37
6.1	Aufbau und Systematik	37
6.2	Thema Fach- und Gestaltungsberatung	37
6.3	Themen Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung	38
6.3.1	Ausgangslage	38
6.3.2	Abwägung	38
6.3.3	Entscheid	38
6.4	Thema Zonenschema und Nutzungsmass	39
6.4.1	Ausgangslage	39
6.4.2	Abwägung	39
6.4.3	Umsetzung	40
6.5	Thema Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	40
6.5.1	Ausgangslage	40
6.5.2	Erwägungen	41
6.5.3	Fazit	41
6.6	Thema Zweitwohnungen	41
6.6.1	Ausgangslage	42

6.6.2	Abwägung	42
6.6.3	Umsetzung	42
6.7	Folgeplanungen	43
7.	Zonenplan	37
7.1	Übersicht	44
7.2	Bauzonen	45
7.2.1	WMZ	45
7.2.2	Weitere	47
7.2.3	Mehrwertabgabe	48
7.3	Nicht-Bauzonen	50
7.3.1	Landwirtschaftszone	50
7.3.2	Campingzone	50
7.3.3	Übriges Gemeindegebiet	50
7.4	Überlagernde Zonen	50
7.4.1	Naturschutzzone	50
7.4.2	Landschaftsschutzzone	50
7.4.3	Grundwasser- und Quellschutzzone	50
7.4.4	Gewässerraumzone	50
7.4.5	Wildruhezone	51
7.4.6	Trockenstandortzone	51
7.4.7	Schutzzone Auerhuhn	51
7.4.8	Freihaltezone	51
7.4.9	Archäologiezone	51
7.4.10	Gefahrenzonen	51
7.4.11	Wintersportzone	51
7.4.12	Zone Waldfriedhof	51
7.4.13	Materialabbauzone	52
7.4.14	Materialablagerungszone	52
7.5	Weitere Zonenplaninhalte	53
7.5.1	Statische Waldgrenzen	53
7.5.2	Folgeplanungen	53
8.	Genereller Gestaltungsplan	54
8.1	Hochbauverbot	54
8.2	Gebäudeschutz	54
8.3	Natur- und Kulturobjekte	54
8.4	Fledermausquartier	55
8.5	Baulinien	55
9.	Genereller Erschliessungsplan	56
9.1	Verkehr	56

9.2	Ver- und Entsorgung	57
10.	Fazit	58
11.	Revisionsinhalte / Anhang / Beilagen	59

1. Einleitung

Mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde Tschierschen-Praden dem Auftrag des Kantons zur Aktualisierung dieser nach. Die Gemeinde setzt damit übergeordnetes Recht um, erneuert die Planungsinstrumente und setzt die im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) gefassten Leitsätze eigentümerverbindlich um. Damit stellt die Gemeinde Tschierschen-Praden die Weichen für die bauliche und räumliche Entwicklung in den kommenden 10 bis 15 Jahren und ist aus planerischer Sicht mit einer modernen und trotzdem schlanken Planung für die Zukunft gerüstet. Mit der Totalrevision der Ortsplanung erfolgt auch die Zusammenführung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Tschierschen und Praden.

Ziel der Gemeinde ist es mit der Totalrevision der Ortsplanung die Rahmenbedingungen für eine hohe Wohnqualität und eine optimale wirtschaftliche Vernetzung zu schaffen sowie die touristische Attraktivität der Gemeinde zu festigen. Dies soll neben der ansässigen Bevölkerung auch Zuziehenden zu Gute kommen.

2. Anlass

2.1 Ausgangslage

Am 1. Januar 2009 schlossen sich die ehemaligen Gemeinden Tschierschen und Praden zur Gemeinde Tschierschen-Praden zusammen. Seit dem Zusammenschluss der Gemeinden wurde noch keine Totalrevision Ortsplanung durchgeführt. Aktuell gelten daher die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Tschierschen und Praden.

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Praden wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. September 1984 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 25. Februar 1985 mit Beschluss Nr. 471 genehmigt.

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Tschierschen wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. Februar 2001 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 3. September 2002 mit Beschluss Nr. 1255 genehmigt.

Seit diesen Genehmigungen der Totalrevision wurden verschiedene weitere Teilrevisionen der Ortsplanung durchgeführt.

Die geltenden Ortsplanungen der Gemeinde Tschierschen-Praden sind somit veraltet und erfüllen verschiedene Anforderungen des übergeordneten Rechts, welche zwischenzeitlich in Kraft getreten sind, nicht mehr. Dazu gehören die Raumplanungsgesetze von Bund und Kanton, verschiedene Umweltrechte und weitere Spezialrechte.

Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) verlangt eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven. Dies bedeutet einen Wandel der bisherigen Raumplanung hin zu einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen.

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans (KRIP), die im Frühling 2019 vom Bund genehmigt wurde, werden für die Gemeinden neue Anforderungen gestellt.

- Für künftige Anpassungen von Ortsplanungen ist das Datenblatt der Gemeinde, welches Auskunft gibt über die Bevölkerungsentwicklung und den Bauzonenbedarf und welches durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden erarbeitet wurde, zu überprüfen.
- Zudem ist ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten.
- Gestützt auf das Datenblatt und das KRL hat jede Gemeinde die Ortsplanung zu revidieren.

Die Gemeinde Tschierschen-Praden hat im Juli 2019 das Datenblatt überprüft und wird im kantonalen Richtplan damit als C-Gemeinde (Gemeinde mit überdimensionierten Bauzonen) festgesetzt. Das KRL wurde im Januar 2020 dem Kanton zur Stellungnahme eingereicht und vom Gemeindevorstand im Spätsommer 2022 beschlossen.

Aufbauend auf den Ergebnissen des kommunalen räumlichen Leitbilds und der Datenblattüberprüfung soll die Ortsplanung für die Gemeinde Tschierschen-Praden erarbeitet und in diesem Zuge die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Tschierschen und Praden zusammengeführt werden.

Ein zentraler Inhalt des kommunalen räumlichen Leitbilds ist die Anbindung an das Skigebiet Arosa. Dieses Vorhaben bedingt jedoch vorgängiger Festlegungen in der übergeordneten Planung. Aufgrund der notwendigen Abklärungen und Verfahren soll dieses Vorhaben in einer späteren Teilrevision der Ortsplanung raumplanerisch umgesetzt werden.

2.2 Zielsetzung

Die Gemeinde Tschierschen-Praden verfolgt mit der Totalrevision der Ortsplanung die Zielsetzung eine eigentümergebundene Ortsplanung zu schaffen, die die Nutzung des Bodens und Raumes regelt und aufeinander abstimmt. Dabei werden die Vorgaben aus dem übergeordneten Recht umgesetzt und wo nötig entsprechend der Bedürfnisse Tschierschen-Pradens verfeinert. Die Ortsplanung soll die Boden- und Raumnutzung für einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren sichern.

Die Ortsplanung für die Gemeinde Tschierschen-Praden soll aufbauend auf den Ergebnissen des kommunalen räumlichen Leitbilds und der Datenblattüberprüfung erarbeitet und in diesem Zuge die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Tschierschen und Praden zusammengeführt werden.

Zudem trat Ende 2010 die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Gemeinden im Kanton Graubünden angehalten sind, bei der nächsten Totalrevision des Baugesetzes ihre Begriffe und Messweisen den Vorgaben gemäss IVHB anzupassen.

Seit der letzten Totalrevision haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen teilweise massgeblich verändert. So wurden beispielsweise das Gewässerschutzgesetz (GSchG, 01.01.2011), das Raumplanungsgesetz (RPG1, 01.05.2014) und das Zweitwohnungsgesetz (ZWG, 01.01.2016) umfassend revidiert bzw. erlassen. Zudem wurde der KRIP Graubünden im März 2018 erlassen. Aus den veränderten Rahmenbedingungen resultieren für Gemeinden im Kanton Graubünden verschiedene ortsplanerische Aufträge, welche zu erledigen sind:

- Potentiale für Reduktionen des Siedlungsgebiets und allfällige Verlagerungen der Bauzonen sind differenziert zu prüfen.
- Für die beiden Ortschaften Tschierschen und Praden sind je nach Zonenzuweisung gebietspezifische Minstdichten einzuführen.
- Hinsichtlich der Baulandmobilisierung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit müssen entsprechende Bestimmungen erarbeitet werden.
- Die Gemeinde Tschierschen-Praden verfügt über einen Zweitwohnungsanteil, welcher bei rund 74% liegt. Für die Gemeinde ist damit das Zweitwohnungsgesetz zu berücksichtigen. Neue Zweitwohnungen dürfen demnach nur unter bestimmten Voraussetzungen errichtet werden.
- Mit dem Erlass des revidierten GSchG müssen Gemeinden unter anderem Gewässerraumzonen ausscheiden.
- Die Waldgrenzen und die Gefahrenzonen müssen überprüft und in der Revision der Ortsplanung berücksichtigt werden.
- Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Tschierschen und Praden zu harmonisieren und zusammenzuführen.

3. Organisation und Verfahren

3.1 Organisation und Verantwortlichkeiten

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Totalrevision der Ortsplanung ist die politische Gemeinde Tschierschen-Praden, vertreten durch den Gemeindevorstand.

Mit der Bearbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde das Planungsbüro STW AG für Raumplanung beauftragt (Projektleitung Jonas Grubenmann, Sachbearbeitung Ina Geisseler).

Die Erarbeitung der Ortsplanung erfolgt durch die Ortsplanungskommission bestehend aus:

- Roderick Galantay, Gemeindepräsident
- Franz Grimm, Gemeindevorstand
- Sandra Lardi-Gansner, Gemeindeschreiberin
- Dr. jur. Andrea Brüesch, Gemeindejurist

Während des gesamten Prozesses wird die Totalrevision der Ortsplanung durch die STW AG für Raumplanung begleitet.

3.2 Verfahren

3.2.1 Planungsprotokoll

Jan 2021 bis Okt 2022	Erarbeitung Entwurf Teilrevision inkl. Sitzungen der Planungskommission
10. Januar 2023	Verabschiedung Gemeindevorstand z.Hd. Vorprüfung
06. Februar bis 06. Oktober 2023	Vorprüfung durch den Kanton
Oktober 2023 bis Mai 2024	Überarbeitung der Vorlage
11. Juni 2024	Verabschiedung Gemeindevorstand z.Hd. öffentlicher Mitwirkungsaufgabe
21. Juni bis 22. Juli 2024	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)
August bis November 2024	Behandlung Mitwirkungseingaben
04. Dezember 2024	Beschluss Gemeindeversammlung

3.2.2 Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht werden diverse Rückmeldungen gemacht, welche sich in Hinweise, Empfehlungen und zwingende Anpassungen unterscheiden. Einzelne Anliegen wurden mit dem ARE oder jeweils zuständigen kantonalen Fachstelle rückbesprochen. Die Rückmeldungen gemäss Vorprüfungsbericht wurden im Rahmen von drei Sitzungen mit der Ortsplanungskommission besprochen und diskutiert. Daraufhin wurden folgende, wesentliche Anpassungen an der Vorlage umgesetzt:

- Anpassung der Resortzonen
- Aufhebung der Deponiezone Steinschluoch
- Verzicht auf die Gewerbezone Ortseingang Tschierschen

- Einführung einer Gartenzone
- Festlegung Grüngutsammelstelle Maläris
- Präzisierungen von einzelnen Bestimmungen im Baugesetz

Die detaillierten Erläuterungen und Begründungen zu den einzelnen Rückmeldungen aus der Vorprüfung finden sich in den Tabellen im Anhang 4.

3.2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung Tschierschen-Praden fand vom 21.06.2024 bis zum 22.07.2024 statt. Am 19.06.2024 hat die Gemeinde die Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Revision der Ortsplanung und die anstehende Mitwirkungsaufgabe informiert. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe hatte die Bevölkerung an drei Terminen (26.06.24, 04.07.24, 15.07.2024) die Möglichkeit sich im Rahmen von Sprechstunden bei der Gemeinde direkt über die Gesamtrevision zu informieren und Fragen zu stellen. Die Zeitfenster mit betreuter Auflage wurden rege genutzt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe sind bei der Gemeinde 43 Eingaben zu unterschiedlichen Themen eingegangen. Die Eingaben wurden mit einem Antwortschreiben beantwortet.

Die Eingaben umfassten rund 150 Anträge. Die Anträge betrafen insbesondere die Themen Baugesetz, Zonenzuweisung, Erschliessung, Landwirtschafts- und Forstwirtschaftswege, Natur- und Landschaftsschutz, touristische Zonen und Wege sowie wertvolle Bauten (Objektschutz).

Die Ortsplanungsrevision wurde aufgrund der Entscheide über die Anträge überarbeitet und es wurden punktuell Anpassungen vorgenommen. Details können dem Auswertungsbericht und Änderungsplänen in den Anhängen 6a-6d entnommen werden.

3.2.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung der Gesamtrevision der Ortsplanung Tschierschen-Praden ist für die Gemeindeversammlung vom 04. Dezember 2024 traktandiert.

4. Grundlagen

4.1 Bund

Auf Stufe Bund ist für die Gemeinde Tschierschen-Praden neben den themenspezifischen Grundlagen, die später in diesem Kapitel aufgeführt werden, vor allem die Revision des Raumplanungsgesetz (RPG 1) von grosser Relevanz für die Totalrevision der Ortsplanung.

Revision des Raumplanungsgesetzes

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörigen Anpassung der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung sieht verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft vor. Das Ziel besteht hauptsächlich darin, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, das Kulturland besser zu schützen und damit unnötigen Landverbrauch zu vermeiden.

Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG halten fest, dass die Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen müssen. Überdimensionierte Bauzonen sind dabei zu reduzieren.

In Art. 15 Abs. 4 RPG werden Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert. Bei einer Einzonung von Nichtbauzone zu einer Bauzone sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Das Land muss sich für die neue Nutzung resp. neue Überbauung eignen.
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen.
- Kulturland wird nicht zerstückelt.
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt.
- Die Vorgaben des Richtplans (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan Plessur) werden damit umgesetzt.

Ausserdem ist neu nach Art. 5 RPG für einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu sorgen und nach Art. 15a sind Massnahmen zu treffen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen.

4.2 Kanton

Im Folgenden werden die wichtigsten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen auf die wichtigsten Inhalte mit Auswirkung auf die Totalrevision der Ortsplanung Tschierschen-Praden untersucht.

4.2.1 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden definiert fünf Raumtypen, für die Strategien bestimmt werden, welche in acht Handlungsräumen umgesetzt werden sollen. Im kantonalen Richtplan werden die Themen, Strategien und zentralen Handlungsfelder konkretisiert.

Die Gemeinde Tschierschen-Praden liegt gemäss Raumkonzept Graubünden im touristischen Intensiverholungsraum, welcher als Basis für eine hohe touristische Wertschöpfung gestärkt werden soll.

Der Handlungsraum Nordbünden, zu dem die Gemeinde Tschierschen-Praden gehört, stellt den Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Südostschweiz und Wachstumstreiber Graubündens mit einer hohen Standortattraktivität und einem vielfältigen Unternehmensportfolio dar. Der Bedarf einer überkommunalen Koordination der Siedlungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung ist gross.

Für den Handlungsraum gelten folgende Stossrichtungen, die für die Gemeinde Tschierschen-Praden besonders von Bedeutung sind:

- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen. Ausbau und Weiterentwickeln der Langsamverkehrsnetze in und zwischen den Siedlungen.
- Sichern der Wettbewerbsfähigkeit und des Innovationsgeists der touristischen Hotspots und Destinationen Flims-Laax-Falera und Arosa-Lenzerheide. Stärken der touristischen Kooperation zwischen Chur und den beiden Destinationen.
- Fördern und erhalten der Naherholungsqualitäten.

Tschierschen-Praden kann hinsichtlich der oben genannten Ziele insbesondere im touristischen Bereich einen Beitrag leisten. Die Sicherung und Entwicklung des dortigen Skigebietes mit seiner Nähe zu Arosa-Lenzerheide kann zur Festigung des touristischen Angebots in Nordbünden beitragen. Die Steigerung Tschierschen-Pradens als attraktiver Wohnort kann durch die Nähe zur Stadt Chur diese als Wirtschaftszentrum weiter stärken.

4.2.2 Kantonaler Richtplan

Mit dem kantonalen Richtplan, welcher durch den Bundesrat am 19. September 2003 genehmigt wurde, werden die Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Kantons Graubünden gesetzt. Am 20. März 2018 wurde eine kantonale Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) von der Regierung beschlossen. Damit wurden die Kapitel 2 sowie die Kapitel 5.1 bis 5.4 des KRIP ersetzt. Im KRIP-S werden die verbindlichen Vorgaben für die Siedlungsentwicklung des RPG gegenüber den Gemeinden konkretisiert. Die Genehmigung des KRIP-S durch den Bundesrat erfolgte am 10. April 2019.

Die Gemeinde Tschierschen-Praden ist in der Beschlussfassung des Kantonalen Richtplans (März 2018) als Gemeinde mit überdimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone WMZ bis 2030 eingestuft (Gemeindetyp C). Diese Einstufung wurde durch die Überprüfung des Datenblatts, welches der Kanton als Grundlage für jede Gemeinde in Graubünden erarbeitet hat, bestätigt. Gemäss dieser übersteigt die mobilisierbare Kapazität der bestehenden Bauzonen die vom Kanton vorgeschlagene Bevölkerungsprognose deutlich (siehe 4.5.1).

Für die Gemeinde Tschierschen-Praden sind vor allem die Festlegungen im Kapitel 5.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) betreffend die Dimensionierung von WMZ und den Anforderungen betreffend Ein- und Auszonungen von Bedeutung.

4.2.3 Raumplanungsgesetzgebung

Neben den Auswirkungen auf die Dimensionierung von Bauland sind vor allem auch der Ausgleich von Mehrwerten, die durch die Planung entstehen und die Sicherung der Baulandverfügbarkeit wichtige Bestandteil der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1). Diese beiden Aspekte werden im Kanton Graubünden mit den Artikeln 19ff. im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) gesichert.

Ein weiteres Handlungsfeld für die Gemeinde Tschierschen-Praden ergibt sich aus der Anpassung der Baubegriffe an die übergeordneten Vorgaben. Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) trat Ende 2010 in Kraft. Dies hat zur Folge, dass sämtliche Gemeinden im Kanton Graubünden angehalten sind, bei der nächsten Totalrevision des Baugesetzes (BauG) ihre Begriffe und Messweisen den Vorgaben gemäss IVHB anzupassen.

4.3 Regionale Planung

Auf Stufe der Region wird derzeit der regionale Richtplan Siedlung und Ausstattung erarbeitet. Zudem besteht bereits eine Vielzahl rechtskräftiger regionaler Richtplaninhalte.

4.3.1 Regionales Raumkonzept

Das regionale Raumkonzept Plessur wurde am 8. Juni 2020 erlassen und konkretisiert die Entwicklungsziele des Raumkonzepts Graubünden. Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung sieht das Regionale Raumkonzept ein moderates Bevölkerungswachstum vor, welches neben den Hauptzentren auch in den Seitentälern stattfinden soll. Zudem soll ein Fokus der Siedlungsentwicklung auf die Schaffung attraktiver Wohnorte gelegt werden. In diesem Zusammenhang sind auch angemessene Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und die Nutzungsreserven zu mobilisieren.

Im Bereich Verkehr sieht das Regionale Raumkonzept insbesondere eine Stärkung des ÖV und damit verbesserte Anbindung an das Hauptzentrum Chur sowie die Stärkung und den Ausbau des Langsamverkehrs vor.

Die intensiv touristisch genutzten Gebiete sollen erhalten, ausgebaut und vernetzt werden. Der ländliche Tourismus ist durch den Erhalt der Natur- und Kulturlandschaft zu sichern.

4.3.2 Regionaler Richtplan

Die Gemeinde Tschierschen-Praden ist seit der Gebietsrevision 2016 Teil der Region Plessur. Vor 2016 war sie Teil der Region Nordbünden, vor 2006 Teil der Region Schanfigg.

Der Regionale Richtplan Schanfigg legt 1999 das Landschaftsschutzgebiet Urdental fest, welches vollständig in der Gemeinde Tschierschen-Praden liegt. Mit der Anpassung des regionalen Richtplans 2011, Teil Landschaft, wird zudem eine Erweiterung des Gebiets festgesetzt. Im Bereich ‚Tourismus‘ ist das Ski- und Intensiverholungsgebiet Tschierschen zu nennen, welches die beiden Teilgebiete Jochalp und Gürgaletsch umfasst.

Der Regionale Richtplan Plessur, Teil Siedlung, befindet sich derzeit in Überarbeitung nach der kantonalen Vorprüfung.

4.4 Gemeinde

Im Folgenden werden die kommunalen Planungsinstrumente und deren Stand aufgeführt.

4.4.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Praden wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. September 1984 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 25. Februar 1985 mit Beschluss Nr. 471 genehmigt.

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Tschierschen wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. Februar 2001 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 3. September 2002 mit Beschluss Nr. 1255 genehmigt.

Seit diesen Genehmigungen der Totalrevision wurden verschiedene weitere Teilrevisionen der Ortsplanung durchgeführt.

Die geltenden Ortsplanungen der Gemeinde Tschierschen-Praden sind somit veraltet und erfüllen verschiedene Anforderungen des übergeordneten Rechts, welche zwischenzeitlich in Kraft getreten sind, nicht mehr.

4.4.2 Kommunales Räumliches Leitbild

Im Spätsommer 2022 hat der Gemeindevorstand von Tschierschen-Praden das Kommunale Räumliche Leitbild beschlossen. Dieses formuliert für die Gemeinde folgendes Zukunftsbild:

Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort.

Die Gemeinde ist ein konkurrenzfähiger, vernetzter Tourismusstandort.

Der belebte Dorfkern mit historischem Ortsbild ist zentraler Treffpunkt für Einheimische.

Die Landschaftsqualität ist weiterhin hoch und trägt zur Attraktivierung von Freizeit und Tourismus bei.

Der Fokus liegt dabei insbesondere auf den Themen Tourismus und Wohnen. Durch den Ausbau und die Festigung Tschierschens als Tourismusstandort werden Arbeitsplätze geschaffen und das Freizeitangebot ausgebaut. Als belebte Ortschaft mit einem hochwertigen Ortsbild verfügt Tschierschen-Praden somit über eine hohe Wohnqualität.

Um dieses Zukunftsbild zu verwirklichen, wurden im KRL konkrete Leitsätze und Umsetzungsstrategien festgelegt, die es bei der Ortsplanung zu berücksichtigen gilt.

4.5 Themenspezifische Grundlagen

4.5.1 Übersicht über die Bauzonenkapazität

Gemäss der Übersicht über die Bauzonenkapazität von 2019, basierend auf der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) und Nutzungsreserven (NR), verfügt die Gemeinde Tschierschen-Praden in der rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ über eine theoretische Kapazitätsreserve von 24'098 m² Bruttogeschossfläche, was 344 Einwohnenden entspricht. Diese Reserve verteilt sich ausgeglichen auf bereits überbaute und bisher nicht überbaute WMZ.

Als mobilisierbar werden gemäss einheitlicher Berechnungsmethodik des ARE GR Reserven für 112 Einwohnende eingestuft, allesamt im bisher nicht bebauten Teil der WMZ. Die angewendete Berechnungsmethodik entspricht dabei dem Stand Datenblattüberprüfung auf Richtplanebene. Gemäss technischer Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs (ARE GR, 2021) gelten für die Ortsplanung heute höhere Annahmen zur Mobilisierbarkeit.

Das Bevölkerungsszenario für den Kanton, basierend auf den Szenarien des BfS, geht für die Gemeinde Tschierschen-Praden von einem Bevölkerungsrückgang innerhalb von 15 und 25 Jahren von 12 resp. 44 Einwohnenden aus. Aufgrund der vorhandenen Kapazitätsreserven wird Tschierschen-Praden als Gemeinde mit überdimensionierten Wohn-Misch-Zentrumszonen eingestuft und damit als C-Gemeinde.

Gemäss aktueller Bevölkerungsperspektive, die für die Bündner Gemeinden im Dezember 2022 publiziert wurde, wird für Tschierschen-Praden beim Szenario hoch, ausgehend vom Jahr 2022, für die kommenden 15 Jahren bis 2037 ein Bevölkerungsrückgang um 49 Einwohnenden prognostiziert. Gemäss der aktuellen Bevölkerungsprognose ist demnach mit einem deutlich stärkeren Bevölkerungsrückgang zu rechnen als bisher angenommen.

Die Übersicht über die Bauzonenkapazität (UEB & NR) mit Datum 16. April 2019 findet sich in Anhang 2a, eine Aktualisierung der Übersicht auf Basis des aktuellen UEB in Anhang 2b. In Anhang 2c findet sich zudem die aufgrund der revidierten Ortsplanung aktualisierte Übersicht mit Stand von Mai 2024.

4.5.2 Inventare

Für die Totalrevision der Ortsplanung sind Inventare von Bund und Kanton zu berücksichtigen, die verschiedenen Inventare werden nachfolgend aufgelistet. Die verschiedenen Objekte sind in den Grundlagenkarten (siehe Anhang 1) verortet.

Natur und Landschaft

Im rechtskräftigen kantonalen Biotop- und Landschaftsinventar vom 01. Januar 2021 finden sich folgende inventarisierte Biotop- und Landschaften:

Biotop/Landschaft	Bedeutung	Anzahl	Lage
Flachmoor	regional	1	im Gebiet Prader Alp, grösstes Objekt
	lokal	11	ganzes Gemeindegebiet, insb. im Süden
Trockenwiese/-weide	regional	3	alle im Gebiet Furgglis / Fups
Aue	national (nur Teilfläche)	1	Aue Lünen
	regional	1	Plessuraue
Amphibienlaichgebiet	regional	1	Furgglis, sehr kleines Objekt
Landschaft	regional	1	Urdental – erstreckt sich über den gesamten Osten und Südosten des Gemeindegebiets

Einige der aufgeführten Objekte sind in der rechtskräftigen Nutzungsplanung bereits in Naturschutzzonen umgesetzt, jedoch sind deren Abgrenzungen zu aktualisieren. Alle weiteren Objekte sind in entsprechende Schutzzonen zu überführen.

Siedlung

Für die Ortschaften Praden und Tschierschen liegen jeweils Einträge aus dem ISOS-Inventar vor. Beide Einträge regionaler Bedeutung stammen aus dem Jahr 1987 und umfassen nahezu das gesamte Siedlungsgebiet beider Ortschaften sowie weitläufige Umgebungszonen und -richtungen.

Für die Ortschaft Tschierschen existieren zudem ein Siedlungsinventar aus dem Jahre 1999 sowie eine Inventarliste der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder der kantonalen Denkmalpflege von 2015.

Verkehrswege

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind für Tschierschen-Praden mehrere regional und lokal bedeutende Verkehrswege aufgeführt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Hauptverkehrsverbindungen sowie die Verbindungen über Wirtschaftswege nach Lünen und Molinis.

4.5.3 Landwirtschaft

Mit Beschluss vom 8. April 1992 hat der Bundesrat den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Im Zusammenhang mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans Siedlung durch den Bund im Frühjahr 2019 und der aktuellen Überarbeitung des Sachplans FFF wurden die FFF des Kantons Graubünden – basierend auf dem kantonalen Richtplan FFF 1987 – überprüft. Der daraus entstandene Datensatz «Fruchtfolgeflächen Bestand» wurde im Jahr 2020 vom ARE GR

publiziert. Die Gemeinde Tschierschen-Praden weist weder nach dem ursprünglichen Datensatz gemäss des Sachplans noch nach dem aktualisierten Bestand FFF auf.

4.5.4 Wald

Abklärungen wurden beim kant. Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) vorgenommen. Im Zuge der Abklärungen wurde der Waldumriss aktualisiert und die Waldfeststellungen überprüft und teils angepasst. Einzelne Anpassungen wurden direkt mit dem AWN rückgesprochen.

Gemäss Waldentwicklungsplan (WEP) wird ein grösserer Waldbereich nördlich von Praden, welcher sich südlich an die Plessur anschliesst, als potentiell Naturwaldreservat bezeichnet.

4.5.5 Gefahrenzonen

Mit Schreiben der STW AG, im Auftrag der Gemeinde Tschierschen-Praden, an das Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden wurde die Gefahrenkommission des Kantons mit der Beurteilung der Gefahrensituation in Tschierschen-Praden beauftragt. Die aktualisierte Gefahrenzonenausscheidung vom 5. Juli 2021 wird in der Nutzungsplanung berücksichtigt.

4.5.6 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Für die Ausscheidung und Aktualisierung der Grund- und Quellwasserschutzzonen wurden einerseits die Gewässerschutzzonen der kantonalen Gewässerschutzkarte berücksichtigt (Zonen S1 bis S3) sowie die aktuelle Erarbeitung der Schutzzonen der Bonanomi AG für die Quellen «Chalten Brünnen», «Stampf» und «Hübschen Löser» (Stand 13. September 2022).

4.5.7 Grundlagen Gewässerraumausscheidung

Gemäss Gewässerschutzgesetz von 2011 sind alle Gemeinden verpflichtet bis 2018 Gewässerraumzonen in der Nutzungsplanung auszuscheiden. Die Ausscheidung der Gewässerräume in Tschierschen-Praden ist bisher noch nicht erfolgt und bildet Bestandteil der Gesamtrevision.

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume wurden folgende Grundlagen verwendet:

- (1) Leitfaden zur Gewässerraumausscheidung Graubünden, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 12. August 2018
- (2) Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz. BPUK, LDK, BAFU, ARE, BLW, Juni 2019
- (3) Gewässerraum (Datenmodell und Datendokumentation), Kurzform ANU-406-36d, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 23. April 2015
- (4) Gewässerraum Grundlagen (Geodaten und Dokumentation), Kurzform ANU-406-37d, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 23. April 2015
- (5) Gewässerökomorphologie (Geodaten und Dokumentation), Kurzform ANU-406-44d, Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden, Stand 30. Juni 2015
- (6) Rechtsgutachten: Rechtsfragen und Spielräume im Gewässerraum mit Praxisbeispielen, Kurzform ANU-406-31d resp. ANU-406-32d, Stand 14. November 2017
- (7) Amtliche Vermessungsdaten der Gemeinde Tschierschen-Praden, GeoGR, Stand Februar 2024
- (8) Waldumriss Gemeinde Tschierschen-Praden, Amt für Wald und Naturgefahren, Stand Februar 2024
- (9) Rechtskräftige Nutzungsplanung Tschierschen-Praden, GeoGR, Stand 15. Mai 2020
- (10) Rechtskräftige Gewässerraumzonen Maladers, GeoGR
- (11) Rechtskräftige Gewässerraumzonen Arosa, GeoGR
- (12) Natur- und Landschaftsschutzinventar, GeoGR, Stand Januar 2021

- [13] Gewässerschutzkarte, GeoGR, Zugriff Februar 2024
- [14] Gefahrenkarte Prozess Wasser, Gemeinde Tschierschen-Praden, Amt für Wald und Naturgefahren, Stand Januar 2021
- [15] Luftbild Kanton Graubünden, wms.geo.gr.ch, Zugriff Februar 2024

4.5.8 Wild

Grundlage für die Beurteilung des Bedarfs nach Ruhezeiten für Wildtiere bildeten die Wildruhezonen, Wildschutzgebiete und Wildtierkorridore des kantonalen Inventars sowie die Jagdbanngebiete des Bundes. Auf dem Gemeindegebiet von Tschierschen-Praden gibt es folgende Objekte:

- Wildschutzgebiet, Nr. 1269, Brüschen, allgemeines Wildschutzgebiet
- Teile des Wildschutzgebiets, Nr. 1203, Weisshorn/Oberalp, allgemeines Wildschutzgebiet
- Wildschutzgebiet, Nr. 1254, Oberwald, allgemeines Wildschutzgebiet

- Wildruhezone Weisshorn-Urdental
- Wildruhezone Plattenhorn
- Wildruhezone Alpstein-Farurtal

Wildtierkorridore und Jagdbanngebiete sind auf dem Gemeindegebiet von Tschierschen-Praden keine vorhanden. Die vorhandenen Wildschutzgebiete werden alle fünf Jahre seitens des Kantons überprüft und neu erlassen. Entsprechend werden nur die Wildruhezeiten im Rahmen der Gesamtrevision in eine entsprechende Nutzungszone überführt.

4.5.9 Verkehr / Erschliessung

Neben den in Kap. 4.2 und 4.3 aufgeführten kantonalen und regionalen Grundlagen zum Thema Verkehr und Erschliessung wurden in der Gesamtrevision der Ortsplanung der Sachplan Velo Graubünden, das Inventar Langsamverkehr Graubünden sowie die Daten aus Schweiz Mobil berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt wurde das Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation (Stand Beschlussfassung vom 7. Juni 2021).

Im Sachplan Velo GR werden für Tschierschen-Praden keine Schwachstellen festgehalten, wobei das kommunale Velonetz und allfällige kommunale Schwachstellen und Netzlücken sind nicht erfasst sind. Auch im Agglomerationsprogramm 4 sind keine konkreten Einzelmassnahmen vorgesehen

4.5.10 Archäologie

Der Kanton und die Gemeinden sorgen auf Grundlage von Art. 3 KNHG, insbesondere beim Erlass der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sieht dazu in Art. 36 die Archäologiezone und Archäologische Schutzzone vor. Demnach umfassen Archäologiezeiten jene Flächen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Archäologische Schutzzeiten umfassen bekannte Fundstellen und schützen diese weitgehend vor Bodeneingriffen.

Mit Stellungnahme vom 11. Februar 2021 übermittelte der Archäologische Dienst Graubünden die Ergebnisse der archäologischen Beurteilung für die Gemeinde Tschierschen-Praden. Gemäss der Stellungnahme sind auf dem Gebiet von Tschierschen-Praden sieben archäologische Fundstellen bekannt, von denen drei als Archäologiezone in die Nutzungsplanung aufzunehmen sind.

Folgende Objekte / Bereiche sind betroffen:

AG_ORTSLAGE_ BEZEICHNUNG	AG_LOKALI- TAT_GEBIET	AG_KOMMENTAR
Tumabüel	Tschierschen	Abgegangene Burg (Turm und Ringmauer), urkundliche Hinweise 1450 und 1488 vermutlich auf dem Tumabüel zu lokalisieren, in dessen Umfeld mehrere Grabfunde bekannt sind.
SS. Jakob und Christoph	Tschierschen	Evang. Kirche mit ehem. Patrozinium St. Jakob und Christoph, erwähnt 1405. Erster Bau vermutlich 14. Jh., Chorgewölbe anfangs 15. Jh., Turm letztes Viertel 15. Jh.
Evang. Kirche Praden	Praden	Evang. Kirche, errichtet um 1630-42, nachdem 1629 den Pradenern die Bestattung der an der Pest verstorbenen Personen auf dem Friedhof in Tschierschen untersagt wurde. Renoviert und umgebaut 1957-58.

Abbildung 1: Auszug aus der Stellungnahme des archäologischen Dienstes Graubünden.

4.5.11 Fledermäuse

Auf Pz. 2091 in Praden befindet sich ein Sommerquartier regionaler Bedeutung des Braunen Langohrs. Fledermäuse sind national geschützt (NHG/NHV). Es ist untersagt, geschützte Tiere zu fangen zu töten oder auch ihre Nester, Gelege oder Quartiere zu zerstören. Entsprechend sind vorhandene Quartiere in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

5. Kernthemen

5.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist eines der zentralen Elemente der Revision des Raumplanungsgesetzes. Im Kanton Graubünden wird diese Stossrichtung durch den kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) und das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) behördenverbindlich umgesetzt. Auch die Gemeinden erhalten damit neue Aufgaben. Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die Gemeinde Tschierschen-Praden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision dieser Forderung nachkommt.

5.1.1 Ausgangslage

Tschierschen-Praden verfügt gemäss Datenblatt insgesamt über 21.3 ha Bauzonen, von diesen liegen ca. 17.5 ha in der WMZ. Insgesamt sind ca. 5.65 ha nicht überbaut, davon wiederum ca. 4.1 ha in der WMZ. Die nicht überbauten Parzellen der WMZ befinden sich in erster Linie in den Wohnzonen.

Die bebauten Parzellen weisen gemäss UEB & NR häufig Nutzungsreserven auf, sind also tendenziell unternutzt. Gemäss der kantonalen Berechnungsgrundlage stehen diese jedoch aufgrund der geringen Mobilisierbarkeit im bebauten Gebiet von 2% nur in geringem Umfang als Nutzungsreserven für Tschierschen-Praden zur Verfügung.

Für die Dorf- und Wohnzone ist derzeit im Baugesetz von Tschierschen eine Ausnützungsziffer von 0.5 festgelegt. Das Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Praden sieht keine Ausnützungsziffer vor, sondern legt lediglich Gebäudemasse fest.

Regelungen zur Baulandverfügbarkeit sind bisher keine im Baugesetz enthalten.

5.1.2 Abwägung

Als C-Gemeinde liegt ein Fokus auf der Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven. Die überbauten Parzellen können für weite Teile von Tschierschen und Praden als geschossflächenstabil betrachtet werden. Dies unter anderem aufgrund des grossen Anteils an Einfamilienhäusern. Reserven unternutzter Parzellen stehen damit praktisch nicht als Nutzungsreserve zur Verfügung. Die nicht überbauten Parzellen werden im Hinblick auf die Innenentwicklung und Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven mit einer Bauverpflichtung belegt (Kap. 5.3). Nicht mobilisierbare resp. Reserveflächen der WMZ, welche den Bedarf übersteigen, sollen einer geeigneten Grundnutzung zugeführt werden (Kap. 5.2).

Verlagerungen der Bauzone sind, abgesehen von Zonenbereinigungen aufgrund ungenauer Digitalisierung der alten Nutzungspläne (Kap. 7.2), grundsätzlich nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden legt die Gemeinde eine Mindestausnutzung von 80% der für die jeweilige Zone festgelegten AZ fest.

Die AZ wird aufgrund der neuen Berechnungsweise der anrechenbaren Geschossfläche auf 0.7 erhöht. Damit wird die neue Berechnungsweise kompensiert und ein angemessener Spielraum betreffend Verdichtung geschaffen.

5.1.3 Umsetzung

Die Gemeinde sorgt mit der Einführung einer Mindestdichte und angemessener Dimensionierung der Bauzone für einen sorgsamen Umgang mit dem Boden entsprechend ihrem Bedarf. Zudem

werden unbebaute Grundstücke mittels Bauverpflichtung mobilisiert. Die bestehenden Bauzonen werden zudem technisch bereinigt.

5.2 Bauzonendimensionierung WMZ

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes kommt der bedarfsgerechten Dimensionierung von Bauzonen eine bedeutende Rolle zu. Im Folgenden werden das Vorgehen und die Abwägungen für die bedarfsgerechte Ausscheidung erläutert. Der Fokus wird dabei auf die WMZ gelegt.

5.2.1 Ausgangslage

Übersicht Bauzonenkapazität

Gemäss Systematik des KRIP-S wird anhand der Übersicht über die Bauzonenkapazität bereits auf Stufe der kantonalen Richtplanung festgelegt, ob es sich um eine Gemeinde mit «knapp dimensionierter WMZ» (A-Gemeinde), «richtig dimensionierter WMZ» (B-Gemeinde) oder «überdimensionierter WMZ handelt» (C-Gemeinde). Gemäss Überprüfung der Übersicht über die Bauzonenkapazität vom Juli 2019 wird Tschierschen-Praden als Gemeinde mit «überdimensionierter WMZ» (C-Gemeinde) festgelegt.

Überbauungsstand

Die Gemeinde Tschierschen-Praden weist gemäss Überprüfung der Übersicht über die Bauzonenkapazität der rechtskräftigen Ortsplanung 13.47 ha überbaute und 4.1 ha nicht überbaute WMZ auf. Dies entspricht einem Überbauungsgrad von 77% in der WMZ.

Bauzonenstatistik				
	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbau- ungsgra- d [%]
Zentrumszonen	6.31	5.81	0.5	92
Wohnzonen	11.21	7.66	3.56	68
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	17.52	13.46	4.06	77
Arbeitszonen	0.72	0.18	0.54	25
Zonen f. öff. Nutz.	1.55	1.44	0.11	93
Weitere Bauzonen	1.53	0.58	0.95	38
Total	21.32	15.67	5.65	73

¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Abbildung 2: Bauzonenstatistik gemäss aktualisiertem Datenblatt zur rechtskräftigen Ortsplanung vom Mai 2024.

Bevölkerungsperspektive

2022 lebten in Tschierschen-Praden 301 Einwohnende in der gesamten Gemeinde, 2010 waren es 308. Innerhalb dieses Zeitraums ist demnach in der Summe kein Bevölkerungszuwachs erfolgt.

Das aktuelle Bevölkerungsszenario des Bundes geht ausgehend im Jahr 2022 von 300 Einwohnenden aus und prognostiziert einen Rückgang bis 2037, und damit für die kommenden 15 Jahre, um 49 Einwohnende. Dies entspricht einem prozentualen Rückgang um 15%. Die Bevölkerungsperspektive geht bis 2037 damit entgegen der bisher relativ stabilen Bevölkerungszahl, von einem durchschnittlichen jährlichen Rückgang von 1.1% aus. Wobei gemäss Bevölkerungsszenario der Bevölkerungsrückgang ab 2026 konstant bei einem Rückgang von jährlich 3 bis 4 Personen liegt.

5.2.2 Abwägung

Die Daten der rechtskräftigen Ortsplanung basieren auf einer stellenweise sehr ungenauen Digitalisierung der alten analogen Planunterlagen, sodass es in Bezug auf die Parzellengrenzen zu teils zu deutlichen Abweichungen und Ungenauigkeiten kommt. Diese gilt es im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu bereinigen.

Als C-Gemeinde mit negativer Bevölkerungsprognose stehen Tschierschen-Praden gemäss technischer Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs (ARE GR, 2020) lediglich vier Bauplätze als Nutzungsreserve innerhalb der WMZ zu. Entgegen den Annahmen des Kantons geht die Gemeinde nicht zuletzt aufgrund der bisher stabilen Bevölkerungszahlen sowie des insgesamt starken Bevölkerungswachstums im Bündner Rheintal, von einem künftigen Wachstum von rund 1% aus. Dies entspricht ausgehend vom Jahr 2022 zusätzlichen 38 Einwohnenden bis 2037 (Basiswert 263 Einwohnende im Jahr 2022 gemäss Datenblatt). Weitere Faktoren, die zu dieser Annahme beitragen sind die Nähe zu Chur als Arbeitsstandort, der Trend zum Home-Office (Tschierschen-Praden verfügt über eine gut ausgebaute Internetanbindung) und Dezentralisierung der Arbeit, von dem insbesondere auch ländliche Gebiete profitieren, und auch die zukünftige Attraktivierung des touristischen Angebots, unter anderem durch die geplante Anbindung des Skigebiets an Arosa-Lenzerheide. Mit neuen touristischen Einrichtungen gehen neue Arbeitsplätze und damit der Bedarf an Wohnraum einher.

Das angestrebte moderate Wachstum der Gemeinde wurde bereits im KRL festgehalten.

Trotz des geplanten Wachstums verfügt Tschierschen-Praden mit Reserven für zusätzliche 112 Einwohnende für die nächsten 15 Jahre (bis 2037), gemäss aktualisierter Übersicht der Bauzonenkapazität der rechtskräftigen Ortsplanung (Anhang 2b), über deutlich überdimensionierte Bauzonen, welche auf den angenommenen Bedarf anzupassen sind.

5.2.3 Umsetzung

Die Gemeinde hat sich dazu entscheiden ihr übergrossen Bauzonenreserven deutlich zu reduzieren. Sie fokussiert sich dabei auf nicht überbaute Parzellen ausserhalb des Siedlungskörpers. Innerhalb des Siedlungskörpers sollen nicht überbaute Parzellen, welche in der nächsten Planungsperiode voraussichtlich nicht überbaut werden können (bspw. aufgrund Interessen der Eigentümer oder aufgrund topographischer Einschränkungen), einer geeigneten Grundnutungszone zugeführt werden. Auch nach Auszonung der Flächen ausserhalb des Siedlungskörpers verfügt die Gemeinde rein rechnerisch noch über zu grosse Bauzonenreserven. Eine Auszonung im eigentlichen Sinn innerhalb des überbauten Siedlungsgebiets kann planerisch jedoch nicht als zielführend erachtet werden. Viele unüberbaute Parzellen liegen zentral. Eine effektive Auszonung in die Landwirtschaftszone ist innerhalb der Siedlung nicht zweckmässig, eine Rückzonung bspw. in die Zone für Grünflächen, Gartenzone oder die Zone für Kleinbauten und Anbauten, kann aufgrund der dort zulässigen Anlagen und Kleinbauten eine allfällige erneute Zuweisung zur WMZ und damit eine sinnvolle und kompakte Siedlungsentwicklung nach innen, zukünftig verhindern oder erschweren. Dies hätte zur Folge, dass sich die Siedlung randlich ausdehnt, statt die verfügbaren Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets zu nutzen, sofern zu einem späteren Zeitpunkt Bedarf an weiteren Bauzonen besteht. Die innerhalb des Siedlungsgebiets verbleibenden Bauzonenreserven werden gesamthaft mit einer Bauverpflichtung belegt. Zudem wird eine Mindestausnutzung festgelegt (siehe Kap. 5.1).

Gemäss der Übersicht Bauzonenkapazität der revidierten Nutzungsplanung (siehe Anhang 2c), weist die Gemeinde neu eine WMZ-Fläche von 14.56 ha, und damit 2.96 ha weniger gegenüber der rechtskräftigen Planung, auf. Die nicht überbaute WMZ-Fläche wurde um 2.41 ha auf verbleibende 1.65 ha reduziert.

Neu stehen der Gemeinde mobilisierbare Kapazitätsreserven für insgesamt 74 zusätzliche Einwohnende zur Verfügung. Aus den vorgängig bereits erläuterten Gründen wird auf weitere Aus- oder Rückzonungen jedoch verzichtet.

Der Überbauungsgrad der überbauten Parzellen liegt gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung um 11%-Punkte höher neu bei 88%.

Bauzonenstatistik				
	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbau- ungsgra d [%]
Zentrumszonen	6.01	5.67	0.35	94
Wohnzonen	8.55	7.24	1.31	85
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	14.56	12.91	1.65	89
Arbeitszonen	0.28	0.28	0.0	100
Zonen f. öff. Nutz.	1.33	1.27	0.05	96
Weitere Bauzonen	2.97	1.24	1.73	42
Total	19.13	15.69	3.44	82

¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Abbildung 3: Bauzonenstatistik gemäss Datenblatt zur revidierten Ortsplanung von Oktober 2024

Da für die überbaute WMZ zu grossen Teilen von geschossflächenstabilen Gebieten auszugehen ist, ist für diese nicht mit einer wesentlichen Verdichtung zu rechnen.

5.3 Baulandmobilisierung

Ein wesentliches Ziel der revidierten Raumplanungsgesetzgebung (RPG I) ist die Verbesserung der Baulandverfügbarkeit und Baulandmobilisierung. Diese kann durch verschiedene Massnahmen erreicht werden, welche im Folgenden kurz erläutert werden:

5.3.1 Bauverpflichtung

Für die nachfolgenden Grundstücke, die bereits gemäss bisherigem Zonenplan der Bauzone angehört, wird eine Bauverpflichtung eingeführt (siehe auch Anhänge 3c und 3d):

66 (tlw.), 72 (tlw.), 121, 140, 253 (tlw.), 257, 273, 276, 282 (tlw.), 286 (tlw.), 287, 288, 290 (tlw.), 295, 313, 314, 682, 687 (tlw.), 2017, 2040 (tlw.), 2477

Diese Grundstücke sind innert einer Frist von acht Jahren zu überbauen. Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist (Art. 19g KRG). Diese nachträgliche Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen drängt sich auf, weil die Grundstücke oder Grundstücksteile unüberbaut sind und Nutzungsreserven mobilisiert werden müssen, um dem Auftrag der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss RPG nachzukommen.

Für die neu geschaffenen Resortzonen Halda und Panezlis werden die Fristen zur Bauverpflichtung in den Art. 33 BauG geregelt.

Als Grundlage für die Festlegung der Bauverpflichtungen wurde das UEB herangezogen. Dabei wurden alle nicht überbauten Parzellen und Teilparzellen mit ausreichender Grösse oder, sofern nicht überbaute Nachbarparzellen vorhanden sind, mit einer Bauverpflichtung belegt.

5.3.2 Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Die Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses wird mittels Art. 19 im Baugesetz geregelt. Baubewilligungen für Neubauten sowie für Erweiterungen und neubauähnliche

Umgestaltungen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung ([Nutzungsziffer/Gebäudeabmessungen]) mit dem geplanten Bauvorhaben zu mindestens 80% ausgeschöpft wird (Abs. 1). Wird dieses Mass unterschritten muss jedoch das Bauvorhaben so auf dem Grundstück platziert werden, dass jederzeit eine spätere Ausschöpfung zu mindestens 80 % des Nutzungsmasses dennoch möglich bleibt (Platzierungsvorschrift, Abs. 4). Spätere Grundstücksteilungen dürfen schliesslich nur mit Zustimmung der Baubehörde erfolgen, um einer durch Abparzellierung gewollten Vereitelung der 80-prozentigen Mindestausschöpfungspflicht zuvorzukommen zu können (Art. 20 BauG).

5.3.3 Sanktionen

Kommen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zur Verfügung (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht wird mittels anfechtbarer Verfügung ausgeübt.

Die Grundstücke, bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone planerisch gerechtfertigt ist, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist wieder aus der Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Überbauungsfrist über eine solche Massnahme. Eine Entlassung aus der Bauzone in Folge Ablauf der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertabbezahungen).

5.4 Ortsbild

Im kantonalen Richtplan (KRIP-Kapitel 5.1.3) werden die Gemeinden dazu aufgefordert die Baukultur zu pflegen und zu fördern. Die Gemeinden sollen hierzu gestützt auf Siedlungsanalysen, Inventare und weitere Grundlagen die Siedlungsqualität verbessern. Wie die Gemeinde mit der Totalrevision der Ortsplanung dieser Vorgabe nachkommt, wird in diesem Abschnitt erläutert.

5.4.1 Ausgangslage

Dem Ortsbild in Praden und Tschierschen kommt eine wesentliche Bedeutung zu. Beide Dörfer wurden stark von den Walsern und ihrer typischen Bauweise geprägt. Beide Dörfer weisen noch gut erhaltene und zum Teil sehr alte Gebäude mit architekturhistorischem Wert auf. Viele der Gebäude prägen das Ortsbild, insbesondere als Ensemble.

Für Tschierschen besteht ein alter ISOS-Eintrag von regionaler Bedeutung von 1987. Das Kerngebiet wird dabei gesamthaft als schützenswerte Bebauung beurteilt. Die Umgebung des Dorfes wird dabei weitläufig verschiedenen Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen zugewiesen. Als einzigem Gebäude wird der reformierten Kirche eine Bedeutung zugesprochen mit Erhaltungsziel A. Auch für Praden existiert ein entsprechender ISOS-Eintrag von 1987. Ebenfalls werden die Ortskerne als schützenswert und weitläufig Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen ausgewiesen. Auch in Praden wird als Einzelgebäude lediglich der reformierten Kirche eine Bedeutung und das Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz) zugesprochen. In beiden ISOS-Einträgen wird das Ziel formuliert strengere Gestaltungsvorschriften zum Erhalt des Siedlungs- und Landschaftsbildes durchzusetzen.

Im schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar) sind zwei Objekte von regionaler Bedeutung gelistet:

- Evangelische Kirche Praden
- Evangelische Kirche Tschierschen

Als Ergänzung zu den ISOS-Einträgen liess die Gemeinde 1999 ein Siedlungsinventar erarbeiten. Der Fokus des Inventars liegt dabei eher auf besonderen Gebäudegruppen und der Gesamtbebauung.

Als weitere Inventargrundlage liegt die Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege von 2015 vor. Die Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege gibt einen Überblick über das potenziell schutzwürdige Baukulturerbe des Kantons Graubünden. In der Inventarliste Tschierschen-Praden (Stand 2015) sind als Ortsbilder die Kernbereiche Innerpradens und Tschierschens erfasst, dazu wird eine Vielzahl an wertvollen Einzelobjekten aufgeführt und entsprechend ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung eingeordnet. Die Inventarliste dient als Grundlage für die Bewertung der Schützwürdigkeit von Objekten, trifft jedoch keine Detailaussagen.

Im rechtskräftigen Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan werden nur wenige Festlegungen hinsichtlich des Ortsbildschutzes gemacht. Es werden lediglich einzelne Baulinien sowie ein Hochbauverbot im Bereich der evangelischen Kirche Praden festgelegt.

Im Rahmen des KRL setzt sich die Gemeinde das Ziel das typische Ortsbild von Tschierschen und Praden zu erhalten und zu sichern. Ein Hauptaugenmerk soll dabei auf der Gestaltung bei Um- und Neubauten liegen, sowie der Sicherung ortsbildprägender Einzelbauten und auch Gebäudegruppen.

5.4.2 Abwägung

Für die Gemeinde Tschierschen-Praden ist der Ortsbildschutz von grosser Bedeutung. Entsprechend wurden Zielsetzungen dazu bereits im KRL formuliert. Die Gemeinde möchte zukünftig dem Ortsbildschutz in Tschierschen-Praden verstärkt Rechnung tragen.

Der Fokus soll dabei auf konkrete Gestaltungsvorgaben sowie den Schutz von Einzelgebäuden gelegt werden, dabei wird aufgrund seiner Aktualität und Vollständigkeit gegenüber dem Siedlungsinventar von 1999, insbesondere die Inventarliste der Denkmalpflege von 2015 herangezogen. Auf eine Ortsbildschutzzone soll zu Gunsten von zonengebundenen Gestaltungsvorgaben verzichtet werden.

Zusätzlich zu den in der Nutzungsplanung zu treffenden Rahmenbedingungen und Vorgaben bzgl. Gestaltung, erarbeitet die Gemeinde derzeit eine Arbeitshilfe als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen. Die Ergebnisse des Siedlungsinventars von 1990 sind in diese Arbeitshilfe eingeflossen.

5.4.3 Umsetzung

Die Inventarliste wurde unter Berücksichtigung der Einträge im ISOS und KGS seitens der Gemeinde geprüft. Bei der Umsetzung werden alle Gebäude berücksichtigt und den Kategorien geschützte Bauten, zu erhaltende Bauten und bemerkenswerte Bauten zugeordnet. Die Zuordnung richtet sich dabei nach der Bewertung der Bauten in der Inventarliste, welche wiederum an einem Augenschein überprüft wurde. Einzelne Bauten, insbesondere Ställe, welche aus Sicht der Gemeinde eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild haben, wurden ergänzend als bemerkenswerte Bauten in den GGP aufgenommen. Diese Gebäude weisen aus Sicht der Gemeinde zusätzlich zu den in der Inventarliste der Denkmalpflege aufgeführten Gebäuden, eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild, insbesondere hinsichtlich Stellung und Qualität auf. Um diese Qualitätsansprüche bei einem allfälligen Abriss oder grösseren Umbau sicherzustellen und des Ortsbild Sorge zu tragen, wurden diese Gebäude als bemerkenswerte Bauten bezeichnet.

In Tschierschen und Praden gibt es zahlreiche Brunnenstandorte. Brunnen auf öffentlichem Grund mit Platzcharakter oder Bedeutung für das Ortsbild wurden als erhaltenswerte Kulturobjekte in den GGP aufgenommen.

Zudem wurden die Baulinien betreffend Strassenabständen des rechtskräftigen Quartierplans Arfinas/Pajüel in den GGP überführt, um die bisher geltenden Abstandsvorschriften weiterhin aufrecht zu erhalten. Der QP soll parallel zur Ortsplanungsrevision aufgehoben werden, da seine Inhalte zum Teil anders umgesetzt wurden und teils auch nicht mehr konform mit der übergeordneten Gesetzgebung sind. Zudem wird die Ortsplanung durch die Überführung des Quartierplaninhalts in die Grundordnung übersichtlicher.

Die bestehenden Einträge der rechtskräftigen Planung hinsichtlich Gestaltung (Kap. 5.4.1) werden beibehalten.

5.5 Gewässerraum

5.5.1 Ausgangslage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz und im Juni 2011 die Gewässerschutzverordnung in Kraft. Eine der wesentlichen Neuerungen des Gesetzes verpflichtet dazu, im Grundsatz für alle Fliessgewässer sowie stehenden Gewässer der Schweiz, einen Gewässerraum auszuscheiden. Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf für den Erhalt der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie für Gewässernutzungen. Der Kanton Graubünden hat für die Gewässerraumausscheidung einen Leitfaden erarbeitet, in welchem ein zweistufiges Vorgehen empfohlen wird. In einer ersten Stufe wird der Gewässerraum zentrisch ab Gewässerachse abgetragen und dort angepasst, wo es erforderlich oder gesetzlich zulässig und aufgrund bestehender Kriterien möglich ist. In einer zweiten Stufe ist der berechnete Gewässerraum im Rahmen einer Nutzungsplanrevision eigentümergebunden festzulegen.

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das Gemeindegebiet von Tschierschen-Praden. Im Sömmerungsgebiet kann, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, vorerst auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Festlegung des Gewässerraums

Die Festlegung der Gewässerräume muss in einem Planungsverfahren erfolgen, das parzellenscharfe, grundeigentümergebunden und anfechtbare Festlegungen trifft.

In Graubünden erfolgt die Festlegung der Gewässerräume im Nutzungsplanverfahren. Der Kanton hat die Aufgabe der Festlegung der Gewässerräume den Gemeinden übertragen. Die erforderliche Abstimmung und Interessenabwägung zwischen gewässerschutzrechtlichen und nutzungsplanerischen Festlegungen kann so in einem Verfahrensschritt erfolgen.

Dimensionierung der Gewässerräume

Die Breiten der Gewässerräume richten sich nach der «natürlichen Breite» der Gerinnesohle. Diese kann je nach Gewässerzustand grösser ausfallen, als die Breite der «bestehenden» Gerinnesohle. Durch die Verwendung der natürlichen Gerinnesohlenbreite bei der Berechnung der Gewässerraumbreiten wird sichergestellt, dass dem Gewässer genügend Raum zur Verfügung steht, um seinen Ursprungszustand wiederherzustellen. Bei stark begradigten und korrigierten Gewässern kann dies dazu führen, dass der ausgeschiedene Gewässerraum sehr breit erscheint.

Um die natürliche Gerinnesohlenbreite zu berechnen, wird die bestehende Gerinnesohle mit einem Faktor (Wasserspiegelbreitenvariabilität) multipliziert. Diese gibt Auskunft über die Strukturvielfalt der Sohle und trägt damit auch dem Verbauungsgrad Rechnung.

- Bei ausgeprägter, natürlicher Breitenvariabilität wird der Faktor 1 verwendet. Die natürliche Gerinnesohlenbreite entspricht in diesem Fall der bestehenden Gerinnesohlenbreite.

- Bei eingeschränkter Variabilität wird die bestehende Gerinnesohlenbreite mit dem Faktor 1.5 multipliziert.
- Bei fehlender Breitenvariabilität wird die bestehende Gerinnesohlenbreite mit dem Faktor 2 multipliziert.

Planerische Grundlagen

Natur- und Landschaft

Auf dem Gemeindegebiet von Tschiertschen-Praden befinden sich gemäss dem kantonalen Natur- und Landschaftsinventar mehrere für die Gewässerraumausscheidung relevante Auen, Flachmoore und Amphibienlaichgebiete von regionaler und nationaler Bedeutung:

- Aue «Lüen», nationale Bedeutung
- Aue «Plessuraue zwischen Tewald und Gitziloch», regionale Bedeutung
- Amphibienlaichgebiet «Furgglis», regionale Bedeutung
- Flachmoor «Prader Alp», regionale Bedeutung (Sömmerungsgebiet)

Bei der Aue «Lüen» wurde die Abgrenzung gemäss Bundesinventar Stand November 2017 verwendet, da der Bundesrat u.a. auf den 2018 gestellten Antrag der Regierung zur Anpassung der Auenperimeter nicht eingetreten ist.

Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte bildet Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereiche ab, mit dem Ziel den Schutz des Grundwassers in der Schweiz sicher zu stellen. Sowohl für die nutzbaren unterirdischen Gewässer (Schutzbereich Au), als auch für oberirdische Gewässer (Schutzbereich Ao) werden besonders gefährdete Gewässerschutzbereiche festgelegt. Für oberirdische Gewässer gilt dies nur, sofern diese ein nutzbares Grundwasservorkommen speisen oder einer Trinkwasserfassung dienen. Diese Schutzzonen dienen dem planerischen Schutz der Gewässer. Darauf aufbauend werden konkrete Grundwasserschutzzonen festgelegt, welche in drei Kategorien untergliedert werden: Zone S1 Fassungsbereich, Zone S2 Engere Schutzzone und Zone S3 Weitere Schutzzone. Die Gewässerschutzkarte stellt somit eine wesentliche Grundlage bei der Ausscheidung der Gewässerräume, insbesondere hinsichtlich der Erfordernisprüfung, dar.

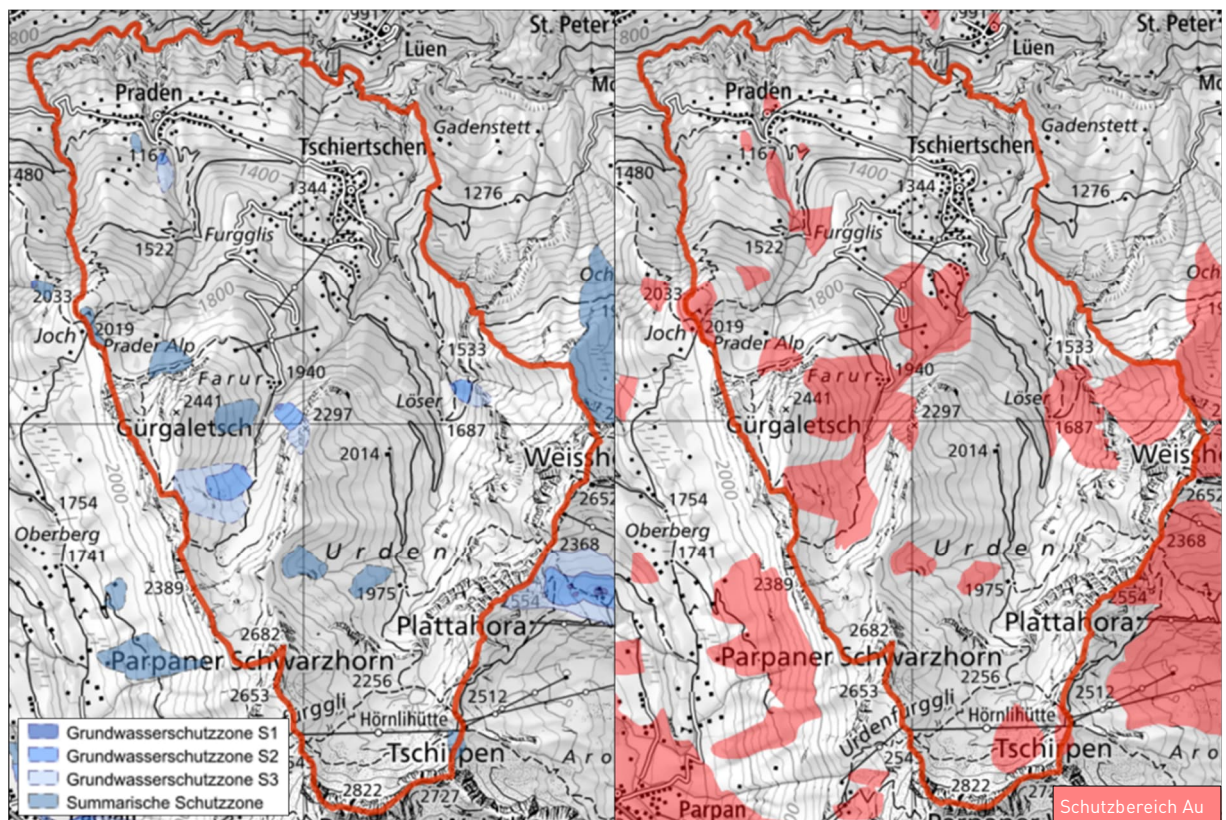


Abbildung 4: Auszug aus der Gewässerschutzkarte für das Gemeindegebiet von Tschierschen-Praden. Die Festlegung der Grundwasserschutzzonen erfolgte bisher nur provisorisch.

Für Tschierschen-Praden liegt zudem bereits ein detaillierter Schutzzonenplan vor (Stand September 2022).

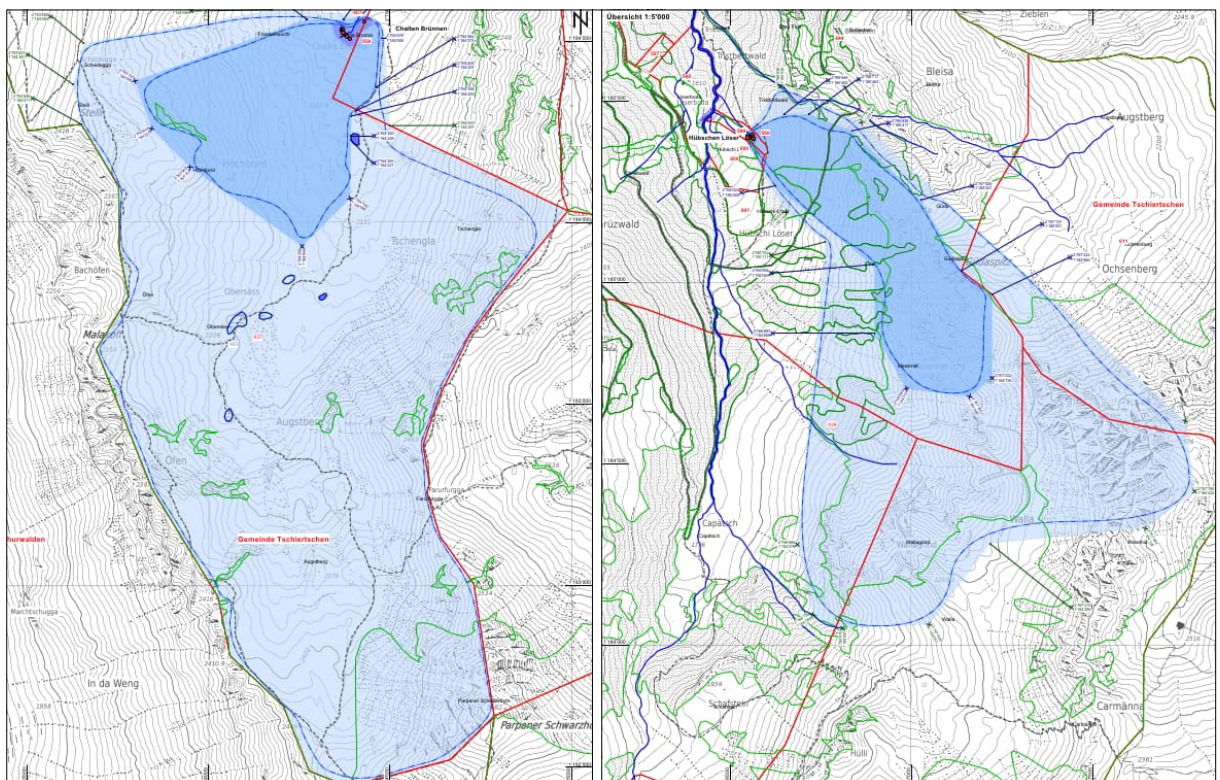


Abbildung 5: Auszug aus dem detaillierten Quellschutzzonenplan für Tschierschen-Praden (Stand September 2022, Bonanomi AG). Massstabslos.

Belastete Standorte

Das Kataster der belasteten Standorte umfasst Standorte, für die mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass diese belastet sind. Verzeichnet sind Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte und Unfallstandorte, durch die umweltgefährdende Stoffe in die Landschaft gelangen können. Im Kataster werden zudem Altlasten verzeichnet. Dabei handelt es sich um belastete Standorte, welche sanierungsbedürftig sind, da es durch diese Standorte zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen kommt oder kommen kann.

In Tschierschen-Praden befinden sich zwei Ablagerungsstandorte in direkter Gewässernähe. Gemäss Status nach Altlastenverordnung handelt es sich um belastete Standorte, durch die jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Beide Standorte befinden sich im Wald.

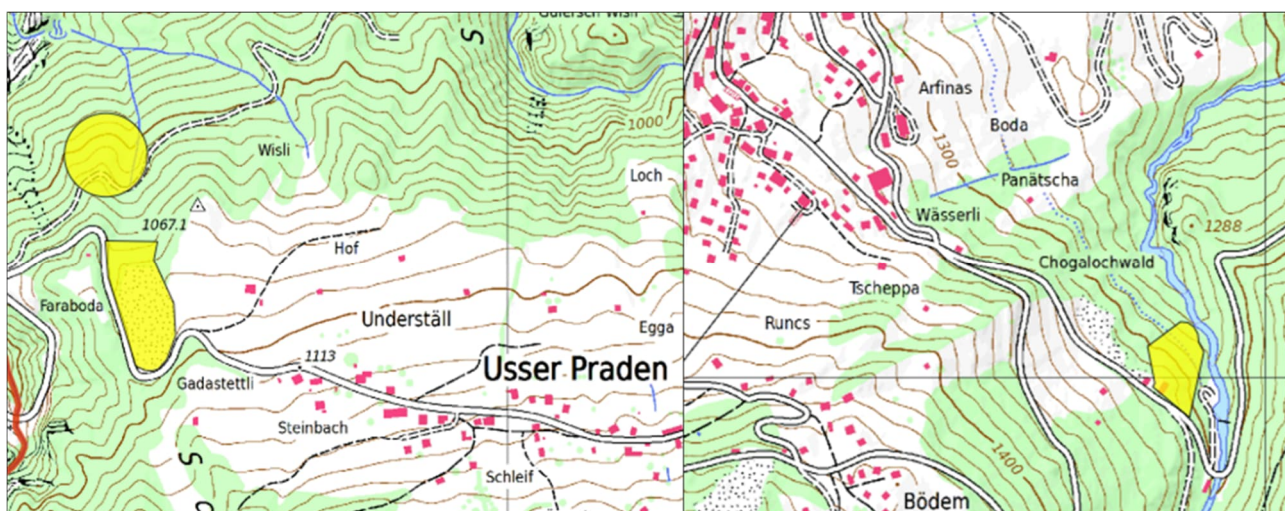


Abbildung 6: Ablagerungsstandorte in Gewässernähe. Es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

Gefahrenkarte Prozess Wasser

In den Bereichen, für die eine Gefahrenkartierung vorliegt, wird die Gefahrenkarte vollumfänglich berücksichtigt.

5.5.2 Abwägung

Erfordernisprüfung

Gemäss Art. 41a Abs. 5 sowie Art. 41b Abs. 4 GSchV kann unter den nachfolgenden Bedingungen auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen vorhanden sind:

- wenn sich die Gewässer (Fließ- und Stillgewässer) im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befinden;
- Gewässer eingedolt sind;
- künstlich angelegt sind;
- Fließgewässer sehr klein sind;
- stehende Gewässer eine Wasserfläche von weniger als 0,5 ha aufweisen

Alle Gewässer wurden bzgl. der in Art. 41a Abs. 5 GSchV definierten Verzichtsmöglichkeiten geprüft. Diese werden nachfolgend einzeln aufgeführt und die entsprechenden Bereiche beschrieben:

Abgrenzung Sömmerungsgebiet

Im Sömmerungsgebiet wird, wo keine überwiegenden Interessen vorhanden sind, im Sinne einer «Nichtvornahme», vorerst keine Gewässerraumausscheidung vorgenommen. Der Gewässerraum kann zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden, sofern allfällige projektbezogene Vorhaben dies erfordern. Die Abbildung 7 verschafft einen Überblick über die landwirtschaftlichen Zonen in Tschierschen-Praden.

Nutzungskonflikte sind im Sömmerungsgebiet, auch innerhalb der Wintersportzonen, nicht zu erwarten. Innerhalb der Wintersportzonen im Sömmerungsgebiet sind keine stationären touristischen Einrichtungen innerhalb eines möglichen Gewässerraums vorhanden.

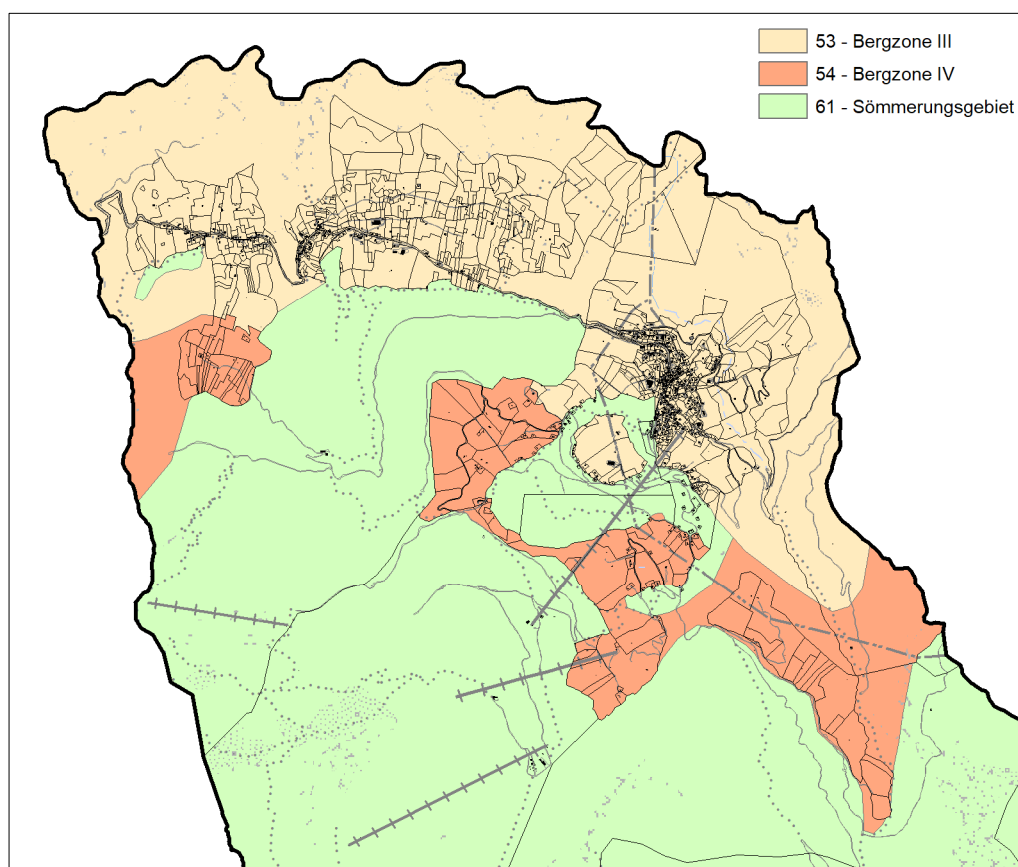


Abbildung 7: Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt ausserhalb des Sömmerungsgebiets (grün), in den orange und rot dargestellten Bereichen. Massstabslos. Dargestellt sind die landwirtschaftlichen Zonengrenzen gemäss geogr.mapplus.ch

Waldgebiet

Zusätzlich zu den im Sömmerungsgebiet liegenden Waldflächen, wird in den ausserhalb des Sömmerungsgebietes liegenden Waldbereichen, im Sinne einer «Nichtvornahme», vorerst kein Gewässerraum ausgeschieden, sofern keine überwiegenden Interessen vorliegen. In der nachfolgenden Abbildung 8 ist dargestellt, für welche Gewässer, ergänzend zum Sömmerungsgebiet, auf eine Gewässerraumausscheidung im Wald vorerst verzichtet werden kann.

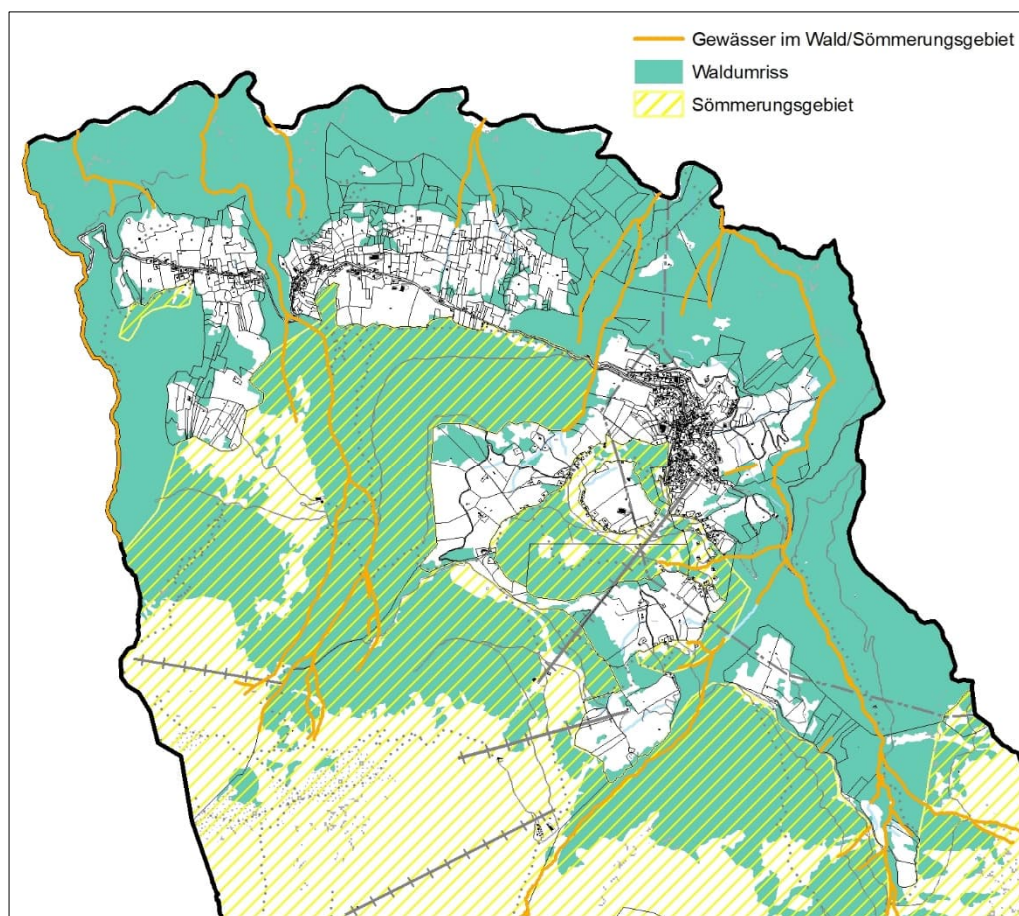


Abbildung 8: Erfordernisprüfung der GewR-Ausscheidung im Wald Für die orange markierten Gewässer wird vorerst kein Gewässerraum ausgeschieden. Massstabslos.

Auf der Seite des Gemeindegebiets von Tschierschen-Praden liegt die Plessur ebenfalls vollständig im Wald. Aufgrund punktueller Nutzungskonflikte wurde jedoch auf dem Gemeindegebiet von Arosa ein Gewässerraum für die Plessur ausgeschieden. Für die Plessur wird daher die Gewässerraumausscheidung analog zum Vorgehen in Arosa vorgenommen. Im Hinblick auf eine einheitliche Gewässerraumausscheidung wird der Gewässerraum für die Plessur zudem für den Abschnitt im Grenzbereich der Gemeinden Tschierschen-Praden und Maladers ausgeschieden.

Im Gebiet Clülistein wird für einen Abschnitt des Alpbachs innerhalb des Waldes ein Gewässerraum ausgeschieden, da sich dieser randlich des dort geplanten Waldfriedhofs befindet.

Der Gewässerraum in den Waldgebieten kann, wie im Sömmerungsgebiet, zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden, sofern allfällige projektbezogene Vorhaben dies erfordern.

Eindolungen

Einige Fliessgewässerabschnitte auf dem Gemeindegebiet von Tschierschen-Praden sind eingedolt. Für Abschnitte, bei denen der genaue Verlauf unklar ist, wird im Sinne einer «Nichtvornahme» vorerst kein Gewässerraum ausgeschieden. Konkrete Verzicht auf Grund von Eindolungen werden nicht vorgenommen.

Künstliche Gewässer

Beim Mühlbach östlich (und kurzer Abschnitt westlich) von Tschierschen handelt es sich um ein künstlich angelegtes Gewässer. Dieses dient ausschliesslich der Meteorwasserableitung. Das Gewässer befindet sich östlich in einem stark von Rutschung gefährdeten Gebiet. Die Gefährdung durch Rutschung betrifft auch das östliche Siedlungsgebiet von Tschierschen. Um die Gebiete

und insbes. das Siedlungsgebiet vor Rutschungen zu schützen, ist das Gewässer seit je her mit Betonstein verbaut, um das Übertreten von Wasser in die umliegende Landschaft zu verhindern.

Aufgrund von Nutzungskonflikten mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist für den Mühlbach dennoch ein Gewässerraum auszuscheiden. Für den letzten Abschnitt zwischen Weg und Mündung in die Plessur (siehe Abbildung unten) wird im Sinne einer Nichtvornahme derzeit kein Gewässerraum ausgeschieden. Dies aufgrund eines laufenden Projekts zum Mühlbach, welches voraussichtlich auch eine Anpassung des derzeitigen Verlaufs in diesem Abschnitt zur Folge hat. Der Gewässerraum ist zu einen späteren Zeitpunkt für diesen Abschnitt auszuscheiden und wird, wie auch im oberen Abschnitt, künftig 11 m betragen (minimale Breite).



Abbildung 9: Mühlbach (künstlicher Meteorwasserabfluss). Massstabslos. Für den rot markierten Abschnitt wird aufgrund eines laufenden Projekts derzeit kein Gewässerraum festgelegt.

Sehr kleine Gewässer

In Tschierschen-Praden gibt es zahlreiche sehr kleine Gewässer, welche nicht in der Landeskarte 1:25'000 verzeichnet sind und welche in ihrem Umfeld extensiv bewirtschaftet werden. Bei einigen Gewässern sind zudem kein Verlauf oder Gewässerbett auszumachen. Für die in den nachfolgenden Abbildungen abgebildeten Gewässerachsen wird daher auf die Gewässerraumausscheidung verzichtet. Bei Gewässern ohne Gewässerbett handelt es sich dabei um eine Nichtvornahme der Gewässerraumausscheidung (jeweils in den Abbildungen unten bezeichnet).

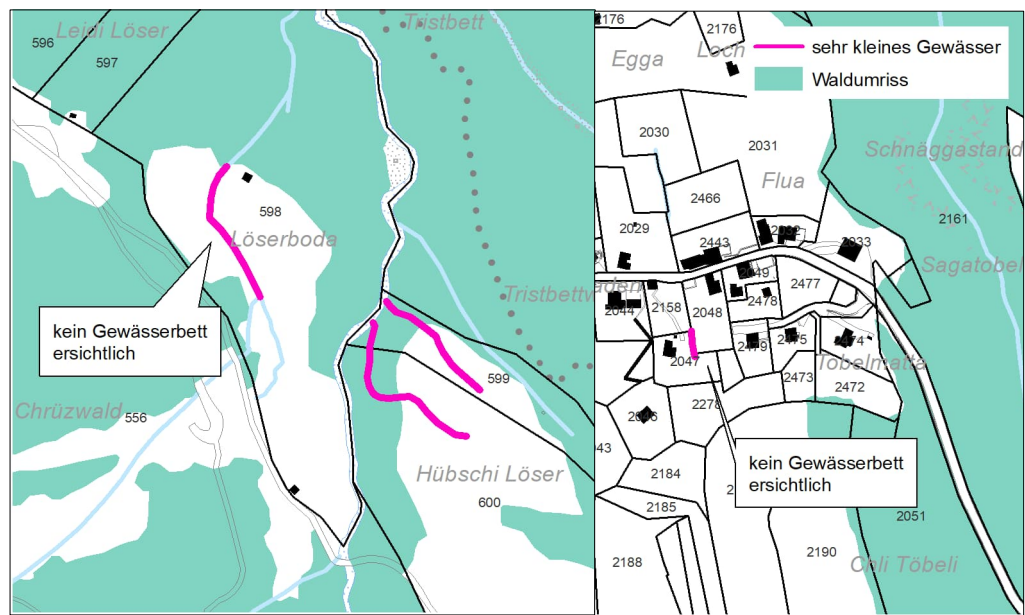


Abbildung 10: Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung an sehr kleinen Gewässern in den Gebieten Löserboda und Ausserpraden. Massstabslos.

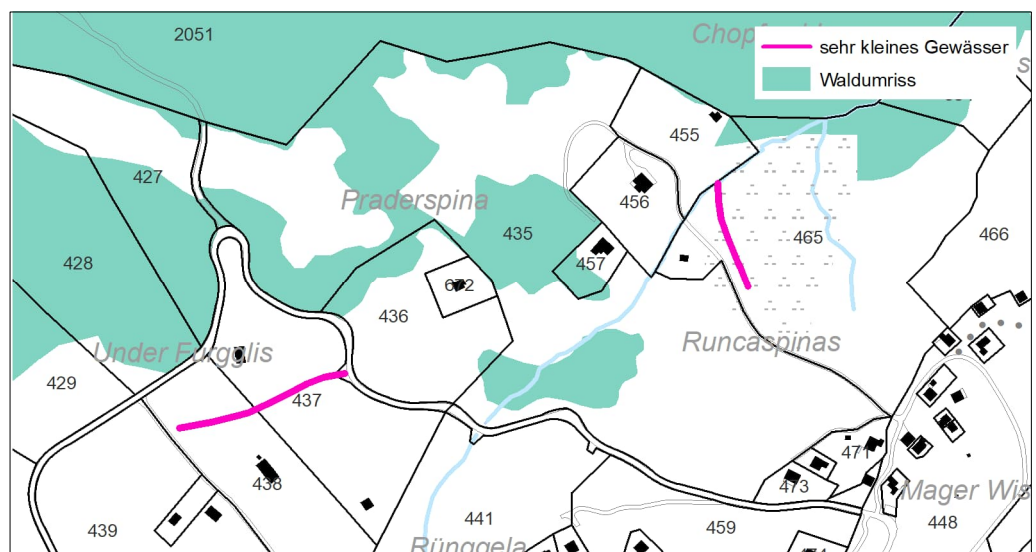


Abbildung 11: Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung an sehr kleinen Gewässern in den Gebieten Runcaspinas und Under Furgglis. Massstabslos.

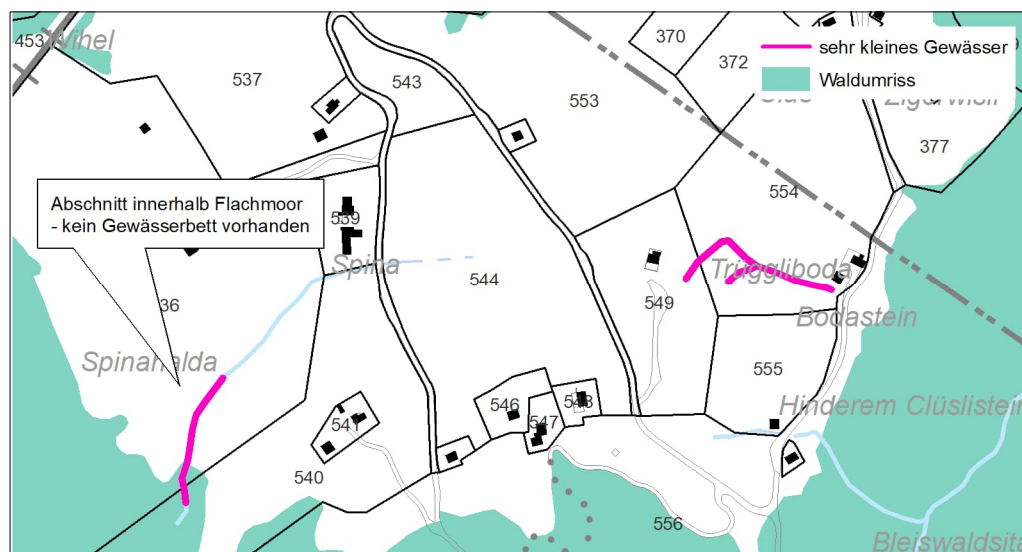


Abbildung 12: Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung an sehr kleinen Gewässern im Gebiet Spina. Massstabslos.

Bei dem nachfolgenden Gewässer im Gebiet Spinezman/Ifang handelt es sich um einen Schmelzwasserabfluss. Das Wasser läuft saisonal innerhalb der Geländemulde über die Wiese ab. Ein Gewässer im eigentlichen Sinne ist nicht vorhanden.

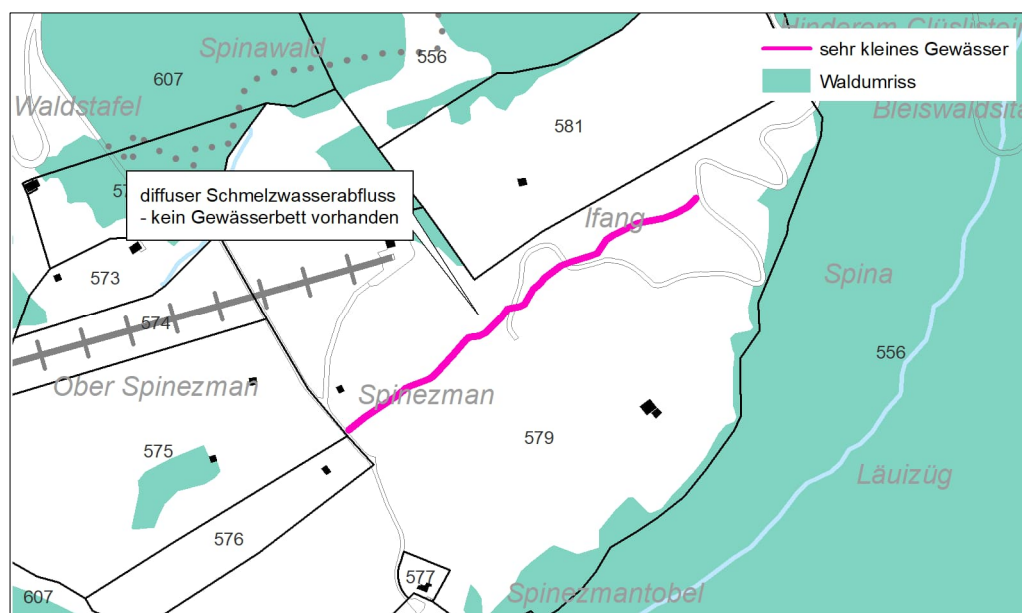


Abbildung 13: Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung am sehr kleinen Gewässer im Gebiet Spinezman/Ifang. Massstabslos.

Festlegung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

Die natürliche Gerinnesohlenbreite wurde mit Ausnahme der Plessur für alle Gewässer entweder im Rahmen einer Feldbegehung oder in Einzelfällen, aufgrund schwieriger Erreichbarkeit im Gelände, anhand des Luftbilds und der Daten der amtlichen Vermessung ermittelt.

Daten aus der ökomorphologischen Erfassung liegen für die Gewässer, für die eine Gewässerraumausscheidung erforderlich ist, lediglich für die Plessur vor.

Die natürliche Gerinnesohlenbreite für die Plessur wurde im Grenzbereich zu Arosa analog zum Vorgehen in Arosa auf 54 m festgelegt, gemäss der Daten der Firma Eichenberger Revital für die grossen Talflüsse Graubündens. Die Gewässerachse gemäss den Daten für die grossen Talflüsse

weicht punktuelle von tatsächlichen Gegebenheiten ab und wurde entsprechend korrigiert. Im Grenzbereich zur Gemeinde Maladers wurde der Gewässerraum gemäss den Daten von Stauffer & Studach übernommen. Die Gewässerraumausscheidung der Gemeinde Maladers ist bereits rechtskräftig.

Ausscheidung des Gewässerraums

Zentrische Ausscheidung des Gewässerraums

Die Achsen aller Gewässer auf dem gesamten Gemeindegebiet von Tschierschen-Praden wurden auf ihre Richtigkeit überprüft und wo nötig wurde der Datensatz GEWR_ACHSE angepasst. Die Gewässerachse wurde anhand der amtlichen Vermessung (Mittellinie aus Polygon der Bodenbedeckung «fliessendes Gewässer») ermittelt, über das Luftbild plausibilisiert und allenfalls angepasst.

Anschliessend erfolgte die Ausscheidung der Gewässerräume ab Gewässerachse gemäss Art. 36 GSchG, Art. 41 GSchV sowie gemäss Leitfaden Graubünden zur Ausscheidung der Gewässerräume.

Für den Abschnitt des Alpbachs im Gebiet Clülistein wurde der Gewässerraum aufgrund des einseitig vorhandenen Landschaftsschutzgebiets einseitig breiter ausgeschieden.

Einzige Ausnahme stellt der Abschnitt der Plessur zwischen Tschierschen-Praden und Arosa dar. Analog zum Vorgehen in Arosa wurde die berechnete Ausgangslage gemäss den Daten von Eichenberger Revital übernommen.

1. Anpassungsstufe

Entlang der Plessur wurde der Gewässerraum, wo erforderlich, auf den Auenperimeter der «Plessuraue zwischen Tewald und Gitziloch» sowie den Perimeter der Aue «Lüen» erweitert.

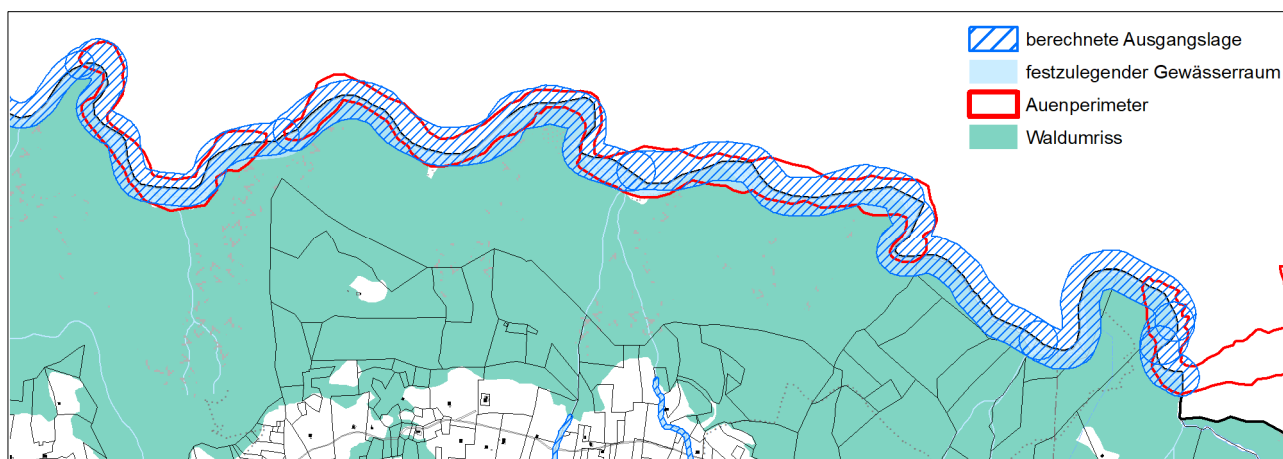


Abbildung 14: Die berechnete Ausgangslage des Gewässerraums wurde auf dem Gemeindegebiet von Tschierschen-Praden auf die Auenperimeter erweitert. Massstabslos.

Weitere Erhöhungen der Gewässerraumbreite wurde nicht vorgenommen. Auch laterale Verschiebungen des Gewässerraums aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten wurden keine vorgenommen.

2. Anpassungsstufe – Festlegung in der Nutzungsplanung

Im Rahmen der zweiten Anpassungsstufe erfolgte lediglich eine Anpassung am Alpbach. Sonst wurden keine Anpassungen der ausgeschiedenen Gewässerräume in Tschierschen-Praden vorgenommen. Entsprechend wurden keine lateralen Verschiebungen aufgrund von Nutzungskonflikten, Verminderungen des Gewässerraums oder Erhöhungen aufgrund von Gewässernutzungen vorgenommen.

Die Hochwassersicherheit wurde unter Einbezug der Gefahrenkarte geprüft. Mit Ausnahme des Sagenbachs, welcher jedoch vollständig im Wald liegt, liegt für keines der Gewässer in Tschierschen-Praden eine «erhebliche Gefährdung» durch den Prozess Wasser vor. Entsprechend sind keine Anpassungen der Gewässerraumbreite aufgrund der Gefahrenkarte erfolgt.

Für den Abschnitt entlang des Waldfriedhofs im Gebiet Clüslistein des Alpbachs wurde die Gewässerraumbreite auf die dortige rote Gefahrenzone (lediglich hinweisend im Zonenplan) erweitert. Der Abschnitt liegt ausserhalb des Erfassungsbereichs für Naturgefahren. Gemäss Aussage des AWN handelt es sich jedoch bei der Gefahrenzone entlang des Alpbachs um eine Gefährdung durch Hochwasser und Erosion.

5.5.3 Umsetzung

Der Gewässerraum wird als überlagernde Gewässerraumzone in der Nutzungsplanung festgelegt.

Das revidierte KRG ist seit dem 1. April 2019 in Kraft. Auf kantonaler Ebene regelt damit Art. 37a KRG die Bestimmungen zum Gewässerraum. Eine Ergänzung des Baugesetzes der Gemeinde Tschierschen-Praden ist daher nicht erforderlich.

6. Baugesetz

Dieses Kapitel hält die wichtigsten Grundlagen, Abwägungen und Entscheide zum Baugesetz fest und dient damit der Nachvollziehbarkeit dieses.

6.1 Aufbau und Systematik

Das Baugesetz baut grundsätzlich auf dem aktuellen Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung vom 19. März 2020 auf, wurde jedoch auf die Bedürfnisse der Gemeinde Tschierschen-Praden teils angepasst. Die Abstimmung auf die übergeordnete Gesetzgebung (KRG und KRVO) und die Konformität mit der IVHB sind gewährleistet. Der Aufbau des Baugesetzes entspricht grösstenteils demjenigen des Musterbaugesetzes:

- I. Allgemeines
- II. Richtplanung
- III. Grundordnung
- IV. Erschliessungsordnung
- V. Kommunale Bauvorschriften
- VI. Formelles Baurecht
- VII. Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Kernstück des Baugesetzes ist die Grundordnung. Hier werden die wichtigsten Festlegungen zu den verschiedenen Zonen gemacht und die Grundlagen für Zonenplan, GGP und GEP festgehalten.

Grundsätzlich ist es dem Gemeindevorstand ein Anliegen ein einfaches, verständliches Baugesetz zu schaffen, welches die Eigentümer*innen nicht unnötig einschränkt. Trotzdem sollen auch die öffentlichen Interessen durch das Baugesetz gewahrt werden, wodurch gewisse Einschränkungen entstehen, es wird jedoch versucht vornehmlich Anreize zu schaffen, um die öffentlichen Interessen bei der Projektierung zu berücksichtigen und nicht auf Restriktionen zu fokussieren.

Das Baugesetz wurde bewusst auf die für die Gemeinde Tschierschen-Praden relevanten Vorschriften reduziert.

Die Bestimmungen zu den Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplänen bauen ebenfalls auf dem Musterbaugesetz auf. Die detaillierten Erläuterungen zu den Festlegungen finden sich in den Kapiteln 8 und 9.

6.2 Thema Fach- und Gestaltungsberatung

Bezüglich der Gestaltungsberatung wird bewusst auf den Ausschluss von Personen mit Wohnsitz in Tschierschen-Praden verzichtet.

Generell versteht es sich von selbst, dass die Fach- und Gestaltungsberatung nur durch Personen erfolgen kann, bei denen kein Interessenskonflikt vorliegt. Einzelheiten sind dabei bei der Mandatsvergabe zu klären und wenn nötig zu regeln, insbesondere bei einer ständigen Gestaltungsberatung, wobei es auch hierbei eine Rolle spielt, ob nur ein oder mehrere Gestaltungsberater mandatiert werden.

Das Kriterium des Wohnorts für die Bestimmung der Gestaltungsberatenden wird seitens der Gemeinde nicht als zweckmässig beurteilt. So führt ein Wohnsitz in Tschierschen-Praden nicht automatisch zu einem Interessenskonflikt und weiter sind Interessenskonflikte auch möglich bei Personen, welche nicht in Tschierschen-Praden wohnhaft sind, bspw. weil sie in Tschierschen-Praden Eigentum besitzen oder verwandtschaftliche Bindungen bestehen. Deshalb wäre der

Ausschluss von Personen als Mandatsträger für Gestaltungsberatungen, welche in Tschierschen-Praden wohnhaft sind, eine unzweckmässige Regelung und möglicherweise gar eine rechtswidrige Einschränkung der Wettbewerbsfreiheit.

6.3 Themen Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung

Mit RPG 1 kamen mit der Mehrwertabgabe und der Baulandmobilisierung zwei Themen in den Fokus der Raumplanung, die vorher vielerorts eher von untergeordneter Bedeutung waren. Die revidierten übergeordneten Gesetzgebungen führen dazu, dass die Gemeinde Tschierschen-Praden die Mehrwertabgabe und die Baulandmobilisierung baurechtlich zu verankern hat. Die Umsetzung der Baulandmobilisierung kann dem Kapitel 5.3 entnommen werden. Die folgenden Erläuterungen betreffen die Umsetzung der Mehrwertabgabe.

6.3.1 Ausgangslage

Der Kanton Graubünden regelt die Grundsätze dazu im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i bis 19u KRG). Die Mehrwertabgabe kommt bei Flächen zum Zug, die durch planerische Massnahmen einen Mehrwert erfahren. Dies sind in der Regel Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen. Im KRG wird einzig die Einzonung (Nichtbauzone wird Bauzone) als Tatbestand festgelegt, die Gemeinden können jedoch weitere Tatbestände im Rahmen der Ortsplanungen festlegen.

6.3.2 Abwägung

Die Gemeinde sieht davon ab den kantonalen Mehrwertabgabesatz von 30% für Neueinzonungen zu erhöhen. Sie macht jedoch von der Möglichkeit Gebrauch zusätzliche Abgabetatbestände zu definieren. So sind gemäss Art. 14 BauG Umzonungen und Aufzonungen sowie Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen, durch die sich die Nutzfläche für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 30% erhöht, abgabepflichtig. Der Abgabesatz wird dabei ebenfalls auf 30% festgelegt.

6.3.3 Entscheid

Der Gemeindevorstand setzt mit den Art. 13, 14 und 15 im Baugesetz die Vorgaben des KRG und des KRIP um und legt gleichzeitig zusätzliche Abgabetatbestände fest.

6.4 Thema Zonenschema und Nutzungsmass

6.4.1 Ausgangslage

In der rechtskräftigen Ortsplanung werden für Tschierschen und Praden die nachfolgenden Zonentypen ausgeschrieben:

Zone		AZ 1) 4)	Anzahl Vollge- schosse	Gebäudelänge 4)	Grenzabstand 4)		Zulässiger Störungsgrad von Betrieben 2)	Lärmempfindlich- keitsstufe nach USG/LSV
		max.	max.	max.	klein	gross		
D	Dorfzone	0.5	2	20 m	2.5 m	5.0 m	2	III
W	Wohnzone	0.5	2	15 m	2.5 m	7.5 m	1	II
G	Gewerbezone	0.8	2	30 m	3.0 m	3.0 m	2	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 57					1 / 2 3)	II / III 3)
T	Touristikzone	0.8	2	50 m	2.5 m	5.0 m	2	III

Zone	AZ 1) 4)	Gebäude- höhe	Firsthöhe	Gebäude- länge 4)	Grenz- abstand 4)	Stö- rungs- grad 2)	Lärmempfind- lichkeitsstufe nach USG/LSV
	max.	max.	max.	max.	min.		
Hotelzone H	1.0	11.40 m	14.50 m	50 m	2.50	2	II

Abbildung 15: Auszug Zonenschema gemäss Art. 59 des rechtskräftigen BauG Tschierschen

Zonenschema	Dorfzone	Wohnzone	Zone öffent- licher Bauten und Anlagen	Artikel gem. Baugesetz
Gebäudehöhe Firsthöhe	8.00 m 11.00 m	8.00 m 11.00 m		Art. 35
Gebäudelänge	20.00 m	15.00 m		Art. 36
Emissionen	mässig störend	nicht störend	mässig störend	Art. 33
Artikel gem. Baugesetz	Art. 19	Art. 20	Art. 21	

Abbildung 16: Auszug Zonenschema gemäss Art. 34 des rechtskräftigen BauG Praden

Zur Festlegung des zulässigen Nutzungsmasses wird in Tschierschen bisher die Ausnutzungsziffer verwendet. In Praden wurden bisher keine Ausnutzungsziffern, sondern lediglich Gebäudemasse festgelegt.

Bei der Begrenzung der Höhe werden veraltete Baubegriffe und Messweisen verwendet, die es an die IVHB anzupassen gilt. Ebenso sind geeignete Bestimmungen zur Vereinheitlichung der Nutzungsmasse zu treffen.

6.4.2 Abwägung

Grundsätzlich wird an den bisherigen Zonentypen festgehalten. Neu werden die Gebäudemasse sowie die Ausnutzungsziffer für das gesamte Gemeindegebiet einheitlich festgelegt.

Als neue touristische Zonen werden die Resortzonen Halda und Panezlis geschaffen (Kap. 7.2.2).

Die bisherigen Ausnutzungsziffern in der WMZ werden auf 0.7 erhöht, um die neue Berechnungsweise der anrechenbaren Geschossfläche zu kompensieren (siehe Kap. 5.1.2). Die AZ liegt damit in der WMZ über den Mindestanforderungen für den ländlichen Raum gemäss KRIP bei Ein-, Um- und Aufzonungen. Eine zusätzliche Erhöhung der Ausnutzung ist auch aus Gründen des

Ortsbildschutzes nicht als zielführend zu betrachten. Die Ausnutzungsziffer der Touristikzone wird an die der Hotelzone angeglichen und ebenfalls um 0.2 erhöht.

Entsprechend den Abwägungen in Kap. 5.2 wird zur Gliederung der Siedlung und zur Reduktion der WMZ-Flächen die Zone für Kleinbauten und Anbauten geschaffen. Erlaubt sind explizit Bauten und Anlagen zur Gartengestaltung und Anlagen in Zusammenhang mit Erschliessungs- und Parkierungsflächen.

Die Gebäudehöhen in Tschierschen werden nach rechtskräftigem Baugesetz über die bergseitig wahrnehmbaren Vollgeschosse definiert. Mit den Messvorgaben der IVHB geht dies jedoch nicht mehr konform. Entsprechend wurde die Anzahl der maximalen Vollgeschosse auf drei erhöht. Drei Vollgeschosse entsprechen der typischen Bebauungstypologie in Tschierschen.

6.4.3 Umsetzung

Die Gemeinde legt folgende Bauzonen gemäss dem untenstehendem Zonenschema (Art. 19 BauG) und entsprechend den Abwägungen im vorgängigen Abschnitt fest.

Art.	Zone		AZ Art. 37a KRVO; Art. 20	Anzahl Voll- geschosse Art. 23	Gebäude- länge Art. 24	Grenzabstand ¹⁾		ES ²⁾
						Art. 25 klein	gross	
Art. 29	Dorfzone	D	0.7	3	20 m	2.50 m	5.00 m	III
Art. 30	Wohnzone	W	0.7	3	20 m	2.50 m	5.00 m	II
Art. 31	Gewerbezone	G	1.0	2	30 m	3.00 m	3.00 m	III
Art. 32	Hotelzone	H	1.0	4	50 m	2.50 m	-	II
Art. 33	Resortzone Halda	RH	0.8	4	50 m	2.50 m	2.50 m	III
Art. 33	Resortzone Panezlis	RP	0.7	3	20 m	2.50 m	2.50 m	III
Art. 28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	-	-	-	2.50 m	-	III
Art. 34	Touristikzone	T	1.0	2	50 m	2.50 m	5.00 m	III

¹⁾ Die Lage des grossen Grenzabstands ist frei wählbar.

²⁾ Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

Als neue Zonen kommen die Zone für Kleinbauten und Anbauten sowie die Resortzone Panezlis und die Resortzone Halda hinzu. Zudem neu ist die Gartenzone, welche jedoch keine Festlegungen im Zonenschema benötigt, da es sich dabei nur um eine beschränkte Bauzone ähnlich der Zone für Grünflächen gemäss KRG handelt

6.5 Thema Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

6.5.1 Ausgangslage

Die Regelung zur Mindestausnutzung weicht bewusst vom Musterbaugesetz ab.

Im Vorprüfungsbericht wird ausgeführt, dass eine Unterschreitung der Mindest-AZ - entgegen der Regelung in Art. 20 BauG - nur bei Vorliegen von «ausserordentlichen Verhältnisse» und einer «unverhältnismässiger Härte» vorgesehen werden dürfe; die Gemeinde wird weiter aufgefordert, die Regelung gemäss Art. 26 Abs. 2 MBauG-2020 mit folgendem Wortlaut zu übernehmen: «Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80% eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.»

6.5.2 Erwägungen

Dieser Rechtsauffassung kann nicht gefolgt werden:

- Dass die Vorgaben betreffend Mindest-AZ ausnahmsweise unterschritten werden dürfen, ist bereits in Art. 82 Abs. 1 KRG ausdrücklich geregelt (ausserordentliche Verhältnisse / unverhältnismässige Härte / keine Verletzung überwiegender öffentlicher oder privater Interessen) und auf Stufe BauG darum nicht zu wiederholen.
- In Art 26 Abs. 2 MBauG-2020 wird die Möglichkeit einer etappierten Überbauung faktisch verunmöglicht, was nach Auffassung der Gemeinde mit Art. 36 BV nicht vereinbar ist: Gemäss Art. 26 Abs. 3 MBauG-2020 ist eine etappierte Überbauung nur zulässig, wenn gemäss Absatz 2 «ausserordentliche Verhältnisse» oder einer «unverhältnismässige Härte» vorliegen. Angesichts der ausserordentlich strengen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu diesem Tatbestandselementen, sind die Voraussetzungen für eine etappierte Überbauung faktisch nie erfüllt. Dies namentlich darum, weil finanzielle Interessen gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung nie eine «unverhältnismässige Härte» begründen (PVG 1981 Nr. 20; R 12 69 Erw. 4b/bb).

Das Konzept der Gemeinde betreffend Mindestausschöpfung in Art. 20 BauG lässt sich kurz wie folgt zusammenfassen:

- Grundsatz: Bei Neubauten, bei Erweiterungen - soweit nicht untergeordneter Natur - und bei neubauähnlichen Umgestaltungen muss die 80%-ige Mindestausschöpfung erreicht werden (Art. 20 Abs. 4 BauG).

Zu diesem Grundsatz existieren zwei Ausnahmen:

- Wenn der Tatbestand der Ausnahmegewilligung gemäss Art. 82 Abs. 1 KRG erfüllt ist (ausserordentliche Verhältnisse / unverhältnismässige Härte / keine Verletzung überwiegender öffentlicher oder privater Interessen), darf kraft KRG von der Mindestausschöpfung abgewichen werden. Diese kraft KRG geltende Regelung wird im BauG nicht wiederholt.
- Die Bauherrschaft möchte eine etappierte Überbauung realisieren. Dies ist gemäss den Vorgaben in Art. 20 Abs. 4 BauG möglich. Voraussetzung ist, dass die Bauherrschaft in einem (für künftige Überbauungen) verbindlichen Überbauungskonzept nachweist, wie die Mindestausnutzung auf der «unüberbauten Grundstückfläche» realisiert werden kann.

Die vorliegend in Art. 20 BauG vorgesehene Regelung betreffend Mindestausschöpfung der AZ wurde von der Regierung kürzlich in Klosters (Art. 20) vorbehaltlos genehmigt.

6.5.3 Fazit

Die Richtplanvorgabe gemäss Mindestausschöpfung der AZ wird mit Art. 20 BauG zweckmässig und bundesrechtskonform umgesetzt.

6.6 Thema Zweitwohnungen

Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative haben sich die Schweizer Stimmberechtigten dafür ausgesprochen, den Zweitwohnungsbau zu beschränken. Die Zweitwohnungsverordnung sowie das Bundesgesetz über Zweitwohnungen traten per 1. Januar 2016 in Kraft. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Ausnahmen bilden touristisch bewirtschaftete Wohnung.

6.6.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Tschierschen-Praden weist einen Zweitwohnungsanteil von über 73% aus und fällt damit unter das Zweitwohnungsgesetz. Falls die Gemeinde Tschierschen-Praden jedoch wie vorgesehen mit der Stadt Chur fusioniert, so würde der Zweitwohnungsanteil für die Stadt Chur immer noch unter 20% liegen und damit würden auch die Ortschaften Tschierschen und Praden nicht mehr unter die Vorgaben des Zweitwohnungsgesetzes fallen.

Bei der Erarbeitung des Baugesetzes und auch in den nachfolgenden Erläuterungen wird davon ausgegangen, dass die Fusion angenommen wird und dementsprechend zukünftig die Einschränkungen gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes nicht mehr bestehen.

6.6.2 Abwägung

Der Wegfall der Einschränkungen für den Bau von Zweitwohnungen bietet einerseits Chancen, andererseits jedoch auch Risiken. Zu beachten ist, dass insbesondere die Ortschaft Tschierschen weitherum damit einen Sonderstatus erhält, da sie dann über ein Skigebiet sowie weitere touristische Infrastruktur verfügt, nicht aber unter die Zweitwohnungsgesetzgebung fällt. Dies kann, in Abhängigkeit des Fortbestands des Skigebiets bzw. der allfälligen Anbindung an Arosa, zu einem erneuten Zweitwohnungsboom führen und damit auch zu einer enormen Preissteigerung des Baulands. Somit wären auch der Erst- und Zweitwohnungsmarkt nicht mehr voneinander entkoppelt und die Bereitstellung von kostengünstigen Erstwohnungen für Einheimische wäre nicht mehr möglich.

Im Rahmen der Arbeitsgruppe zur Fusion wurde diese Thematik umfassend in der Arbeitsgruppe Raumplanung diskutiert und man kam zum Schluss, dass die Chancen einerseits schon genutzt werden sollten, es aber auch Regelungen braucht, um die Risiken gering zu halten, sprich weiterhin bezahlbarer Wohnraum für Einheimische zur Verfügung stehen soll.

6.6.3 Umsetzung

Die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus soll mittels einer Kontingentierung erfolgen. Das Kontingent von 5'000 m² Hauptnutzfläche wurde wie folgt hergeleitet:

Die Bauverpflichtungen umfassen eine WMZ-Fläche von 15'150 m², davon soll etwa die Hälfte für Zweitwohnungen zur Verfügung stehen. Das entspricht einer Fläche von 7'575 m². Bei einer AZ von 0.7 wären dies 5'300 m² anrechenbare Geschossflächen für die Planungsperiode von 15 Jahren. Da die anrechenbare Geschossfläche auch bspw. die Verkehrsfläche umfasst, erweist sich die Hauptnutzfläche als geeigneteres Mass. So wurde das maximale Kontingent gerundet auf 5'000 m² Hauptnutzfläche festgelegt. Über die Etappierung und inwieweit das Kontingent überhaupt ausgeschöpft wird, entscheidet gemäss Baugesetz der Gemeindevorstand, nach einer Fusion der Stadtrat. So kann die Exekutive die zu vergebenen Kontingente an die aktuelle Entwicklung anpassen bzw. hat auch die Möglichkeit, die Kontingente an Bedingungen zu knüpfen.

Nach Verbrauch dieses Kontingents besteht noch die Möglichkeit Zweitwohnungen zu bewilligen, jedoch nur wenn diese Teil eines Erstwohnungsprojektes sind und maximal 25% der Hauptnutzfläche ausmachen.

Die Kontingente gelten nicht für die Resortzonen, da für diese eine Spezialregelung gilt zur Querfinanzierung der bewirtschafteten Zweitwohnungen.

Werden bestehende oder neu geschaffene Nutzungsbeschränkungen aufgehoben, so fallen diese Umnutzungen auch unter die Kontingente.

Mit der Schaffung einer Zweitwohnung ist auch eine Ersatzabgabe zu schulden. Mit der Ersatzabgabe soll einerseits der Mehrwert der Zweitwohnung gegenüber einer Erstwohnung teilweise abgeschöpft werden, andererseits sollen damit Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus generiert werden.

Einzelheiten können durch den Gemeindevorstand respektive den Stadtrat in Ausführungsbestimmungen getroffen werden.

6.7 Folgeplanungen

Die Art. 61 bis 63 des neuen Baugesetzes regeln die Bestimmungen bzgl. Folgeplanungen. So kann bei häuslichem Umgang mit dem Boden sowie bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität von bestimmten Vorgaben abgewichen werden. Bei Erfüllen der genannten Voraussetzungen kann die Ausnützungsziffer bei Folgeplanungen um max. 10% erhöht und ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt werden.

7. Zonenplan

7.1 Übersicht

Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedenen Nutzungszonen. Dabei wird unterschieden zwischen Zonen der Grundnutzung (oder Grundnutzungszonen) und Zonen der überlagernden Nutzung (überlagernde Zonen). Die Grundnutzungszonen bestimmen die allgemeine Nutzung des Bodens, während die überlagernden Zonen ergänzende Nutzungsvorschriften enthalten. Die Grundnutzungszonen lassen sich wiederum unterteilen in Bauzonen und Nicht-Bauzonen.

Der Zonenplan der Gemeinde Tschierschen-Praden sieht folgende Grundnutzungszonen vor:

Grundnutzungszonen	Bauzonen (Kap. 7.2):	Dorfzone (D)
		Wohnzone (W)
		Gewerbezone (G)
		Hotelzone (H)
		Resortzone Halda (RH)
		Resortzone Panezlis (RP)
		Touristikzone (T)
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
		Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA)
		Gartenzone (Ga)
	Nicht-Bauzonen (7.3):	Landwirtschaftszone
		Campingzone
		Übriges Gemeindegebiet (ÜG)
Überlagernde Zonen (Kap. 7.4)	Schutzzonen	Naturschutzzone
		Landschaftsschutzzone
		Grundwasser- und Quellschutzzone
		Gewässerraumzone
		Wildruhezone
		Trockenstandortzone
		Schutzzone Auerhuhn
		Freihaltezone
		Archäologiezone
		Gefahrenzone I
		Gefahrenzone II
	Weitere Zonen	Wintersportzone
		Zone Waldfriedhof
		Materialabbauzone

7.2 Bauzonen

Die folgenden Flächen mit den jeweiligen Anteilen an überbauten und nicht überbauten Flächen werden für die verschiedenen Bauzonen ausgeschieden. Eine Übersicht über die Aus- und Umzonungen findet sich in den Anhängen 3a und 3b.

Bauzonenstatistik				
	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbau- ungsgra- d [%]
Zentrumszonen	6.01	5.67	0.35	94
Wohnzonen	8.55	7.24	1.31	85
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	14.56	12.91	1.65	89
Arbeitszonen	0.28	0.28	0.0	100
Zonen f. öff. Nutz.	1.33	1.27	0.05	96
Weitere Bauzonen	2.97	1.24	1.73	42
Total	19.13	15.69	3.44	82

¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Abbildung 17: Bauzonenstatistik gemäss Datenblatt zur revidierten Ortsplanung von Oktober 2024

Die UEB-Tabelle zur rechtskräftigen Ortsplanung findet sich in Abbildung 2 unter Kapitel 5.2, die detaillierten UEB-Tabellen finden sich in Anhang 2.

Die Zonengrenzen im gesamten Gemeindegebiet wurden zu Beginn der Ortsplanung zunächst bereinigt, da die Abgrenzung insbesondere in Praden zum Teil sehr grob und nicht parzellenscharf erfolgten. Dadurch kommt es stellenweise zu kleineren Verschiebungen resp. Einzonungen oder Reduktionen der Bauzonen, welche jedoch lediglich durch die ungenaue Digitalisierung der alten Pläne bedingt sind. Verlagerungen der Bauzone im eigentlichen Sinne werden in diesem Schritt keine vorgenommen.

7.2.1 WMZ

Die Abwägungen und Entscheide bezüglich der Dimensionierung der WMZ finden sich in Kapitel 5.2. Im Folgenden werden die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen WMZ erläutert.

Reduktionen der WMZ

Gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung werden die WMZ im gesamten Siedlungsgebiet reduziert und je nach Lage und künftigem Zweck der Landwirtschaftszone, der Zone für Kleinbauten und Anbauten, der Gartenzone, der Zone für Grünflächen oder einer touristischen Zone zugewiesen.

Flächen in Randlage, ausserhalb des Siedlungskörpers wurden in der Regel neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Hotelzone wurde auf die Parzellen Nr. 53 und 54 ausgedehnt, bisher Wohnzone, aufgrund eines konkreten Projekts des Alpina Resorts. Im Gebiet Oberer Runcs wird die WMZ ebenfalls deutlich reduziert, ebenso im Gebiet Halda. Die verbleibende Bauzone im Gebiet Halda wird neu der Resortzone zugewiesen.

Wo Grundstücke oder Grundstücksteile innerhalb der WMZ bspw. aufgrund des Geländes, der Erschliessungssituation oder ihrer Grösse nicht überbaubar sind oder eine Überbauung aus anderen Gründen (z.B. Privatinteressen, Ortsbildschutzgründe) nicht realisierbar ist, werden diese neu der Zone für Kleinbauten und Anbauten oder der Gartenzone zugewiesen. Dies betrifft mehrere Parzellen/Teilparzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 10'432 m². Bei den betroffenen

Grundstücken handelt es sich teils um als Garten genutzte Flächen. Mit der Zone für Klein- und Anbauten und der Gartenzone kann die übliche Gartennutzung weiterhin möglich bleiben.

Zahlreiche Strassenparzellen lagen bisher innerhalb der Bauzonen. Diese wurden geprüft und nach Möglichkeit dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Verlagerung WMZ Innerpraden

Aus Gründen der landwirtschaftlichen Existenzsicherung wird in Innerpraden eine Verlagerung der WMZ vorgenommen. Das bisher in der Landwirtschaftszone gelegene Gebäude auf Parzelle 2156 kommt dafür als Betriebsgebäude (landwirtschaftliche Wohnbaut) in Frage. Aufgrund der Siedlungsnähe des Betriebs ist für das Betriebsgebäude ebenfalls ein Standort im oder am Siedlungsgebiet zu wählen. Da ein solcher in ausreichender Nähe zum Betrieb innerhalb der bisherigen WMZ nicht vorhanden ist, und seitens der Bewirtschafter das Gebäude auf Pz. 2156 erworben werden konnte, soll die Parzelle zusammen mit der Nachbarparzelle der Dorfkernzone zugewiesen werden (Zusammenhang Siedlungsgebiet). Die grösseren Grünflächen auf den Parzellen werden der Gartenzone zugewiesen.

Mit dieser Massnahme kann die Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebs sichergestellt und in der von Abwanderung betroffenen Gemeinde Tschierschen-Praden Arbeitsplätze gesichert werden. Für die Landwirtschaft, welche einen bedeutenden Aspekt der Gemeinde Tschierschen-Praden darstellt, werden gute Rahmenbedingungen geschaffen. Diese wiederum unterstützen die kantonale Strategie einer dezentralen Besiedlung in Graubünden.

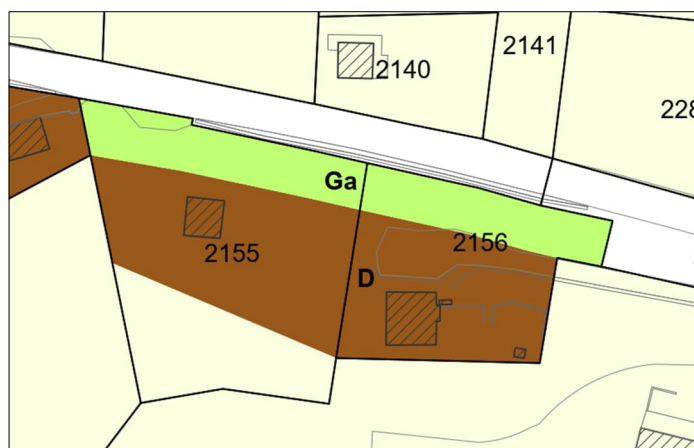


Abbildung 18: Auszug aus dem revidierten Zonenplan Praden (braun: Dorfkernzone, grün: Gartenzone)

Beide Parzellen erfüllen grundsätzlich die Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan:

- Die Flächen sind mit dem Regionalen Richtplan Plessur abgestimmt (laufende Erarbeitung)
- Es liegt ein ausgewiesener Bedarf vor (s.o.)
- Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert (BauG und KRG)
- Bei der Einzonung handelt es sich um eine Verlagerung von WMZ-Flächen. Andernorts werden auf dem Gemeindegebiet Flächen ausgezont.
- Die Flächen sind erschlossen.
- Es werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.

Lediglich die Mindestanforderung an die ÖV-Erschliessung können beide Parzellen nicht erfüllen. Die ÖV-Güteklasse wird mit F angegeben. Die Mindestvoraussetzung für eine Einzonung ist ÖV-Güteklasse E. Da es sich allerdings um einen Spezialfall, nämlich die Einzonung konkret für eine landwirtschaftliche Wohnbaute handelt, kann hier die ÖV-Güteklasse nicht als

Ausschlusskriterium gewertet werden. Dies da die landwirtschaftliche Wohnbaute zwingend auf die Nähe zum Betriebsstandort angewiesen ist. In Betriebsnähe sind keine Bereiche mit höherer ÖV-Gütekategorie vorhanden.

7.2.2 Weitere

Zone für Kleinbauten und Anbauten / Gartenzone

Neu sind die Zone für Kleinbauten und Anbauten (Art. 35 BauG) und die Gartenzone (Art. 36 BauG). Diesen beiden werden Grundstücke oder Grundstücksteile zugewiesen, welche aus verschiedenen Gründen nicht mit Hauptbauten überbaut werden sollen (siehe Kap. 7.2.1). Im Unterschied zur Zone für Klein- und Anbauten dient die Gartenzone stärker der Schaffung von Freiräumen und der Strukturierung der Bauzone und lässt nur untergeordnete Parkierungsflächen zu.

Gewerbebezonen

Die Gewerbezone (Art. 31 BauG) wird grosszügig reduziert. Die Zone am Ortseingang Tschierschen wird aufgrund fehlenden Bedarfs für eine Fläche in dieser Grösse vollständig rückgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Parzelle Nr. 11 wird aufgrund der bestehenden Nutzung in die Gewerbezone umgezont. Die Gewerbezone im südöstlichen Teil des Siedlungsgebiets auf Parzelle Nr. 311, mit der bestehenden Schreinerei, bleibt erhalten.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bestehenden Flächen der ZöBA bleiben weitestgehend unverändert erhalten. Ausnahme bilden die ZöBA im Bereich der reformierten Kirche in Innerpraden sowie die ZöBA in Ausserpraden. Hier wurde die Fläche auch aufgrund ihrer randlichen Lage zum Siedlungsgebiet, auf die bestehende Nutzung mit geringfügigen Reserven reduziert, da mittel- bis langfristig keine Projekte zur Nutzung der übrigen Flächen vorliegen.

Den ZöBAs, welche den Schulhäusern und Kirchen in Praden und Tschierschen zugewiesen sind, wird neu die Es II zugewiesen, da hier keine grösseren Lärmemissionen zu erwarten sind.

Resortzonen Halda und Panezlis

Eine Planung für die Resortzone Halda liegt als Teilrevision der Ortsplanung schon seit einigen Jahren vor. Die Unterlagen wurden vorgeprüft und öffentlich aufgelegt, jedoch aufgrund eines fehlenden Finanzierungsnachweises nicht zur Genehmigung eingereicht. Die geplante Ausdehnung der Zone wurde im Zuge der Ortsplanungsrevision nochmal überdacht und auf die Ausdehnung der nördlichen, aktuell der W2 zugewiesenen Fläche beschränkt. So ist bei der Umsetzung der Resortzone zwingend eine unterirdische Parkierung zu gewährleisten, wenn öffentliche Parkplätze wegfallen.

Neu wird ein Grossteil der rechtskräftigen Tourismuszone der Resortzone Panezlis zugewiesen. Zudem werden die Flächen arrondiert, sodass hier eine sinnvolle und kompakte Abgrenzung zur angrenzenden Hotelzone und dem Siedlungskörper hin entsteht. Die Flächen im Gebiet Panezlis liegen hinsichtlich der Erschliessung günstig, insbesondere unter Berücksichtigung des geplanten Schräglifts ausgehend vom Parkplatz oberhalb Halda. Allfälliger Mehrverkehr durchs Dorf kann so verhindert und die Parkierung einheitlich geregelt werden.

Konkrete Bestimmungen, auch betreffend Baulandmobilisierung, werden in Art. 33 des BauG getroffen. Zudem werden beide Resortzonen mit einer Arealplanpflicht belegt, sodass eine gesamthafte Planung der Resortzonen sichergestellt werden kann.

Der Bedarf für die beiden Resortzonen rechtfertigt sich vor dem Hintergrund des bestehenden Skigebiets. Um dieses ausreichend auslasten zu können ist ein zusätzlicher Bedarf an Betten in Tschierschen-Praden notwendig. Auch im Vergleich mit anderen kleineren Skigebieten wie bspw. Heinzenberg haben sich ähnliche Konzepte als erfolgsversprechend erwiesen. Wobei nicht nur der Wintertourismus als ausschlaggebend zu betrachten ist, sondern auch der

Sommertourismus, welcher immer mehr an Bedeutung gewinnt. Der Bedarf für die beiden Resortzonen wurden seitens der Hanser Consulting AG vertiefend geprüft und die Ergebnisse in einem separaten Bericht festgehalten (siehe Anhang 5a).

Mit der Schaffung der Resortzonen können potenzielle Unsicherheiten für künftige Investoren deutlich verringert werden. Die kommunal getroffenen Bestimmungen zur Baulandmobilisierung stellen zudem sicher, dass die Resortzonen, sollten diese nicht bebaut werden, nicht ungenutzt über Jahre hinweg in der Bauzone verbleiben. Mit der verpflichtenden Arealplanung kann ausserdem dem hohen Qualitätsanspruch an ein solches Projekt Rechnung getragen werden.

7.2.3 Mehrwertabgabe

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Nach Art. 13 BauG unterliegen auch Mehrwerte infolge von Umzonung, Aufzonung, Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen sowie Materialabbau- oder Materialablagerungszonen, Deponie-zonen nach Vereinbarung, einer Mehrwertabgabe.

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke einen solchen planungsbedingten Mehrwert schaffen (siehe auch Anhänge 3c und 3d):

Grundstücks-Nr.	Abgabetatbestand (von/zu Zonentyp und m²-Angabe)
34	Einzonung üG in Resortzone Halda; 404 m ²
46	Einzonung üG in Resortzone Panezlis; 70 m ²
52	Einzonung üG und Landwirtschaftszone in Resortzone Panezlis; 590 m ²
392	Einzonung Landwirtschaftszone in Resortzone Panezlis; 721 m ²
393	Einzonung Landwirtschaftszone in Resortzone Panezlis; 430 m ²
2155	Einzonung Wald, Landwirtschaftszone, üG in Gartenzone, Dorfzone; 1331 m ²
2156	Einzonung Wald, Landwirtschaftszone, üG in Gartenzone, Dorfzone; 1092 m ²

Ein Spezialfall stellt Parzelle Nr. 140 dar, welche von der Hotel- in die Dorfzone umgezont werden soll. Bereits 2016 hat die Eigentümerschaft ein Projekt zur Erstellung von Mietwohnungen erarbeitet. Besagte Parzelle war bis 2014 bereits der Dorfzone zugewiesen und wurde ohne Wissen der Eigentümerschaft in die Hotelzone umgezont. Dies soll nun bereinigt werden. Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe wird daher in diesem Fall seitens der Gemeinde verzichtet.

Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Dies gilt damit auch für alle Neueinzonungen von ZöBA-Flächen, da diese per se nur eine Bebauung für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Interessen zulassen.

Bei Neueinzonungen sind Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die Grundstücke Nr. 4, 39, 41, 45, 63, 69, 74, 78, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 124, 126, 127, 138, 139, 148, 161, 193, 199, 201, 202, 210, 215, 216, 217, 225, 226, 254, 255, 280, 282, 283, 284, 285, 294, 313, 314, 315, 316, 680, 2011, 2012, 2024, 2029, 2035, 2036, 2039, 2058, 2076, 2077, 2084, 2086, 2089, 2090, 2091, 2098, 2099, 2106, 2131, 2142, 2143, 2146, 2148, 2443, 2469, 2474, 2476 und 2484 werden entsprechend von der Mehrwertabgabe befreit sein.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 19l Abs. 1 oder Art. 19l Abs. 2 i.V.m. Art. 14 BauG 30% Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Die Mehrwertabgaben aufgrund von Einzonungen belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 193'000 Franken. Davon sind 75 Prozent dem kantonalen Fond zuzuweisen, so dass der Gemeinde ca. 48'000 Franken verbleiben.

Die Mehrwertabgaben aufgrund von Um- und Aufzonungen belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 180'575 Franken. Diese Summe verbleibt vollumfänglich bei der Gemeinde.

Entschädigung bei planungsbedingten Nachteilen

Die Planungsvorlage sieht die Entlassung nachfolgender Grundstücke/Grundstücksteile aus der Bauzone vor (siehe Anhänge 3e und 3f):

1, 3, 7, 18, 29, 30, 31, 34, 33, 46, 47, 48, 49, 52, 55, 63, 93, 96, 119, 120, 122, 124, 128, 145, 149, 152, 153, 154, 156, 160, 162, 163, 179, 182, 186, 200, 218, 219, 220, 231, 266, 290, 294, 299, 301, 302, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 329, 341, 349, 448, 531, 651, 661, 667, 691, 2001, 2004, 2005, 2019, 2023, 2027, 2031, 2033, 2036, 2039, 2040, 2048, 2050, 2051, 2052, 2053, 2056, 2064, 2066, 2071, 2074, 2078, 2080, 2082, 2083, 2084, 2087, 2092, 2100, 2104, 2107, 2111, 2131, 2133, 2145, 2148, 2151, 2161, 2278, 2454, 2455, 2472, 2473, 2475, 2480

Eine tabellarische Auflistung der betroffenen Parzellen mit Flächenanteilen sowie neuer und alter Zonenzuweisung findet sich im Anhang 3g.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dieser Grundstücke erleiden durch die vorgesehene Planungsvorlage einen Planungsnachteil. Dieser Planungsnachteil wird nur entschädigt, wenn er eine materielle Enteignung darstellt.

7.3 Nicht-Bauzonen

7.3.1 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone richtet sich nach Art. 32 KRG. Die Landwirtschaftszone erfährt kleinere Anpassungen insbesondere aufgrund der Aktualisierung der Waldfläche und aufgrund der Anpassungen der Bauzonen.

7.3.2 Campingzone

In Maläris soll ein kleiner Stellplatz für Camper (bis zu 10 Fahrzeuge) entstehen. Dort wo die Parzelle 400 rechtskräftig der Landwirtschaftszone zugewiesen war, wird sie neu der Campingzone zugewiesen (Art. 40 BauG). Der Standort wurde im Rahmen einer Standortevaluation als am besten geeigneter Standort bestimmt. Die Standortevaluation sowie weitere Details zum geplanten Campingplatz finden sich im Anhang 5c. In der Campingzone soll zudem auch die Grüngutsammelstelle integriert werden, die Planungen sind entsprechend aufeinander abzustimmen.

7.3.3 Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet richtet sich nach Art. 41 KRG. Es umfasst das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Flächen von öffentlichen Strassenparzellen wurden dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

7.4 Überlagernde Zonen

7.4.1 Naturschutzzone

Die Naturschutzzone richtet sich nach Art. 33 KRG. Die Abgrenzungen der für die Naturschutzzone relevanten Biotope nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung gemäss nachgeführtem kantonalen Biotopinventar wurden in Naturschutzzonen überführt und wo sinnvoll geringfügig bspw. an Parzellen- oder Waldgrenzen angepasst. Dies im Sinne einer parzellenscharfen Festlegung der Naturschutzzonen.

7.4.2 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone richtet sich nach Art. 34 KRG. Der Landschaftsschutzzone liegen die Landschaft Urdental von regionaler Bedeutung aus dem kantonalen Landschaftsinventar sowie die Landschaftsschutzgebiete aus dem kantonalen Richtplan zu Grunde. Analog zu den Naturschutzzonen, wurden auch diese, wo zielführend, geringfügig an Parzellengrenzen oder landschaftliche, topografische Grenzen angepasst. Auf die Umsetzung des Landschaftsschutzgebiets Farurtal gem. kantonalem Richtplan wird verzichtet, da es sich bei dieser lediglich um ein Zwischenergebnis im kantonalen Richtplan handelt und zudem für den Eintrag ein Moratorium besteht, welches 2026 bereits ausläuft.

7.4.3 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen richten sich nach Art. 37 KRG. Die aktuell verfügbaren Grundwasserschutzzonenausscheidungen wurden berücksichtigt (siehe Kap. 4.5.6).

7.4.4 Gewässerraumzone

Die Gewässerraumzonen richten sich nach Art. 37a KRG. Die Ausscheidung der Gewässerraumzonen erfolgte gemäss dem erläuterten Vorgehen in Kap. 5.5.

7.4.5 Wildruhezone

Die Wildruhezone wird auf Basis des kantonalen Inventars (siehe Kap. 4.5.8) festgelegt und richtet sich nach Art. 37 BauG.

7.4.6 Trockenstandortzone

Die Trockenstandortzonen wurden auf Basis des nachgeführten Biotopinventars festgelegt (siehe Kap. 4.5.2). Die Trockenwiesen in Tschierschen-Praden, alle von regionaler Bedeutung, werden neu der Trockenstandortzone zugewiesen. Die Abgrenzung wurde analog zu den Naturschutzzonen wo zielführend, insbesondere an Parzellengrenzen angepasst. Die Zone richtet sich nach Art. 38 BauG.

7.4.7 Schutzzone Auerhuhn

Grundlage für die Festlegung der Schutzzone Auerhuhn bilden die Förderflächen Auerhuhn gemäss Waldentwicklungsplan. Mit der Ausscheidung der Schutzzone wird dem Wildschutz verstärkt Rechnung getragen und die Rahmenbedingungen für allfällige, durch die Gemeinde zu ergreifenden Massnahmen zum Schutz des Auerhuhns als Zielart gesetzt. Die Zone richtet sich nach Art. 39 BauG.

7.4.8 Freihaltezone

Die Freihaltezone richtet sich nach Art. 35 KRG. Sie umfasst einen Grossteil der Parzelle Nr. 172 in Tschierschen sowie Parzelle Nr. 171 und angrenzende Teilflächen der Nachbarparzellen. Die Fläche ist für die Gemeinde aufgrund der Hügellage als Kraftort von Bedeutung und soll daher vor Überbauung geschützt werden.

7.4.9 Archäologiezone

Die Archäologiezonen wurden auf Basis der Beurteilung des archäologischen Dienstes des Kantons Graubünden festgelegt (siehe Kap. 4.5.10). Diese richten sich nach Art. 36 KRG.

7.4.10 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen I und II richten sich nach Art. 38 KRG. Diese werden gemäss der Beurteilung der Gefahrenkommission festgelegt (siehe Kap. 4.5.5).

7.4.11 Wintersportzone

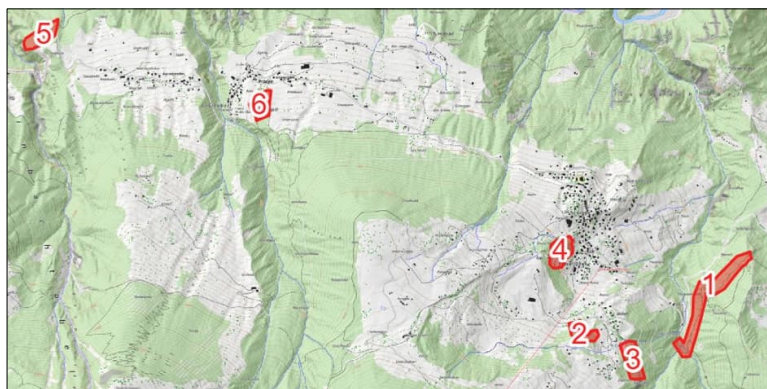
Die Wintersportzone richtet sich nach Art. 39 KRG sowie Art. 41 BauG. Letzterer trifft zusätzlich zum KRG Bestimmungen bzgl. der zulässigen Nutzungen in der Wintersportzone.

Die bisherige Wintersportzone bleibt im Grundsatz erhalten, wurde jedoch hinsichtlich Parzellengrenzen, landschaftlicher (insbesondere Anpassung an den aktualisierten Waldumriss) oder topographischer Gegebenheiten bereinigt.

7.4.12 Zone Waldfriedhof

Im Gebiet Clüslistein/Bödem plant die Gemeinde Tschierschen-Praden die Anlage eines Waldfriedhofs. Die Nachfrage für solche alternativen Bestattungsmöglichkeiten ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Die Gemeinde möchte mit dem Waldfriedhof ein regionales Angebot für das Einzugsgebiet Tschierschen-Praden bis Chur schaffen. Der nächste Waldfriedhof befindet sich in Bonaduz. Für die Standortauswahl wurden über das Gemeindegebiet hinweg mehrere

Standorte betreffend der Kriterien Waldbild, Lage, Waldbauliche Situation, Zufahrt/Zugänglichkeit und Infrastruktur betrachtet:



Dabei kristallisierte sich Standort 3 Clüslistein insbesondere im Hinblick auf Erschliessung, allfälliger Einschränkungen durch Dienstbarkeiten und Lage als beste Variante heraus.

Im Bereich des geplanten Waldfriedhofs sollen einzelne Wegabschnitte (Fuss- und Maschinenwege) neu erstellt werden. Diese sollen natürlich ausgestaltet werden. Für die Parkierung ist die gegenüber Materialabbauzone bestehende Fläche im Gebiet Bödem vorgesehen. Von hier aus kann der Waldfriedhof fussläufig erreicht werden. Zudem kann in dem dort bestehendem Kehrichthäuschen, welches zeitnah nicht mehr benötigt wird, eine WC-Anlage erstellt werden.

Die für die Bestattung vorgesehenen Bäume werden vom Förster ausgewählt und markiert. Es sollen lediglich Bäume entlang der Wege genutzt werden. Die Bäume werden vertraglich für eine Nutzungsdauer von 20 Jahren vergeben. Der Wald kann weiterhin forstlich genutzt werden. Notwendige Eingriffe im Zusammenhang mit dem Waldfriedhof werden noch vor der Realisierung durchgeführt. Künftig sind punktuelle Entnahmen von Bäumen und eine saubere Schlagräumung vorgesehen. Für weitere Details siehe Nutzungskonzept im Anhang 5b.

Die Zone Waldfriedhof richtet sich nach Art. 42 BauG.

7.4.13 Materialabbauzone

Die Materialabbauzone richtet sich nach Art. 43 BauG. Sie dient der Gewinnung von natürlichen Materialien und mineralischen Rohstoffen. Die rechtskräftige Abgrenzung der Zone (Kiesgrube Bödem) wurde gemäss der tatsächlichen Situation sowie des Waldumrisses aktualisiert.

In der Kiesgrube Bödem wird offiziell seit 1979 Kies abgebaut. Das Material wurde in erster Linie für den Bau und Unterhalt von Wald- und Meliorationsstrassen genutzt. Mit dem Erhalt der Kiesgrube möchte man weiterhin den Kiesabbau für den Strassenunterhalt kostengünstig und nachhaltig im Gemeindegebiet ermöglichen. So würden jährlich zwischen 50 und 150 Kubikmeter Kies-Sand Gemisch genutzt werden. Der Abbau und die anschliessende Renaturierung sollen auf dem Projekt von 1986/87 basieren.

Für den Weiterbetrieb der Materialabbauzone hat die Gemeinde ein entsprechenden Antrag (Bauen ausserhalb der Bauzone (BAB)) beim zuständigen kantonalen Departement eingereicht.

7.4.14 Materialablagerungszone

Auf die erneute Festsetzung der Materialablagerungszone Steinschluoch in Praden wird verzichtet. Die Deponie verfügt nur noch über ein geringes Restvolumen und wird seitens des kantonalen Tiefbauamts kurz- bis mittelfristig abgeschlossen und rekultiviert. Neue Flächen für die Materialablagerung werden parallel zur Ortsplanungsrevision zunächst auf regionaler Ebene abgeklärt.

7.5 Weitere Zonenplaninhalte

7.5.1 Statische Waldgrenzen

Die statischen Waldgrenzen wurden im Zuge der Revision der Ortsplanung geprüft und wo nötig angepasst oder ergänzt. Die Anpassung der Walgrenzen wurde mit dem zuständigen Regionalförster des Amts für Wald und Naturgefahren abgestimmt.

7.5.2 Folgeplanungen

Im Zonenplan werden für gewisse Bauzonen Quartierplanpflichten oder Arealplanpflichten aus nachfolgenden Gründen im Zonenplan festgelegt. Folgende Gebiete werden mit einer Quartierplan- oder Arealplanpflicht belegt:

Quartierplanpflicht:

- Rözaboard: Insbesondere Sicherstellung der Erschliessung, der bisher verkehrsmässig nicht erschlossenen Parzellen

Arealplanpflicht:

- Resortzone Halda: Sicherstellung einer gesamthaften und qualitätsvollen Überbauung
- Resortzone Panezlis: Sicherstellung einer gesamthaften und qualitätsvollen Überbauung

Im Zonenplan werden hinweisend die rechtskräftigen Quartierpläne dargestellt. Die folgenden Quartierpläne sind umgesetzt oder entsprechen nicht mehr den heutigen Zielvorstellungen und sollen parallel zur Revision der Ortsplanung aufgehoben werden:

- QP Oberer Runcs (Genehmigung 1994)
- QP Arfinas/Pajül (Genehmigung 1983)
- QP Blacktawuoscht (Genehmigung 2008)
- QP Tobelmatta (Genehmigung 2008)
- QP Talblick (Genehmigung 1987)
- QP Ob der Hecke (Genehmigung 1987)

Betreffend die Aufhebung der Quartierpläne Tobelmatta, Talblick und Ob der Hecke in Praden wird eine Bestimmung zu den gestalterischen Anforderungen ins Baugesetz aufgenommen.

8. Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft.

Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurden die Inhalte des Generellen Gestaltungsplans hinsichtlich der hohen Bedeutung des Ortsbilds für die Gemeinde Tschierschen-Praden grundlegend überarbeitet. Der rechtskräftige GGP sah bisher kaum Festlegungen vor. Festlegungen betreffend Gebäudeschutz fehlten bisher ebenfalls gänzlich. Mit der Ortsplanungsrevision werden nun für das gesamte Gemeindegebiet einheitliche Festlegungen getroffen, welche insbesondere auf den Erhalt des wertvollen Ortsbildes abzielen. Mit dem Schutz von Einzelgebäuden wird zudem der architekturhistorischen Bausubstanz von Tschierschen-Praden Rechnung getragen.

8.1 Hochbauverbot

Das rechtskräftig bestehende Hochbauverbot um die geschützte Kirche in Praden bleibt erhalten und wird zudem nach Norden hin, mehrheitlich bis zum Waldrand, ausgedehnt. Die Fläche ist im ISOS als wertvoller Freiraum mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt/Schutz) bezeichnet und soll durch das Hochbauverbot entsprechend vor Überbauung geschützt werden.

8.2 Gebäudeschutz

Im rechtskräftigen GGP sind bisher keine Festlegungen betreffend dem Gebäudeschutz getroffen worden. Dieser wurde auf Basis des Inventars der Denkmalpflege von 2015 und unter Berücksichtigung der weiteren vorhandenen Grundlagen zum Thema, neu festgelegt (Kap. 5.4).

Die baugesetzlichen Bestimmungen (Art. 44 BauG) richten sich dabei nach dem Musterbaugesetz Graubünden 2020 und sehen die drei Kategorien «geschützte Baute» (integraler Schutz), «zu erhaltende Baute» (Schutz der wesentlichen äusseren Erscheinung) und «bemerkenswerte Baute» (Abbruch und Wiederaufbau mit gleicher Qualität), vor.

Als «geschützte Bauten» wurden die beiden Kirchen in Praden und Tschierschen bezeichnet. Diese sind neben dem Inventar der Denkmalpflege auch im ISOS und KGS ausgewiesen. Weitere 43 Gebäude wurden als «zu erhaltende Baute» und 54 als «bemerkenswerte» Baute ausgewiesen. Letztere umfassen zusätzlich zu den Objekten aus der Inventarliste der Denkmalpflege, für das Ortsbild, insbesondere aufgrund ihrer Lage und Qualität prägende Stallbauten.

Für die alte Sägerei Tschierschen existiert eine Departementsverfügung¹. Veränderungen am Gebäude sind nur mit Zustimmung des Bundesamtes für Kultur zulässig. Im GGP ist das Gebäude entsprechend ausgewiesen und die zugehörige Bestimmung im Baugesetz festgesetzt.

8.3 Natur- und Kulturobjekte

Als einziges geschütztes Naturobjekt wurde lediglich eine alte Linde in Innerpraden bezeichnet. Diese ist als Naturobjekt im kantonalen Biotop- und Landschaftsinventar geführt und deren Schutz mit der Festlegung als geschütztes Naturobjekt eigentümerverbindlich festgelegt.

Als erhaltenswerte Kulturobjekte werden mehrere Brunnen mit Platzcharakter und/oder Bedeutung für das Ortsbild bezeichnet.

¹ 1 Departementsverfügung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartements Graubünden (AfK / DV 1154, vom 20. Juni 2022)

8.4 Fledermausquartier

Das Fledermausquartier in Praden (Kap. 4.5.11) wurde als «erhaltenswertes Fledermausquartier» (Art. 48 BauG) in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

8.5 Baulinien

Die bestehenden gestaltungsrelevanten Baulinien der rechtskräftigen Planung wurden überprüft und übernommen. Zudem wurden die rechtskräftigen Baulinien aus dem Quartierplans Arfinas/Pajüel übernommen. Der Quartierplan soll im Zuge der Revision aufgehoben werden.

9. Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wird unterteilt in die Themenfelder «Verkehr» und «Ver- und Entsorgung». Um die Lesbarkeit der Generellen Erschliessungspläne gewährleisten zu können, werden die Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung in separaten Plänen dargestellt.

9.1 Verkehr

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr beinhaltet alle öffentlichen resp. öffentlich unterhaltenen Strassen (Sammel- und Erschliessungsstrassen) sowie Land- und Forstwirtschaftsstrassen. Zusätzlich werden im Teilbereich Verkehr die öffentlichen Fuss- und Veloverkehrswege festgelegt sowie touristische Transportanlagen und Infrastrukturen, wie Abfahrtsrouten (sofern diese nicht einer Wintersportzone zu liegen kommen). Im Generellen Erschliessungsplan werden zusätzlich Bushaltestellen festgelegt. Kantonsstrassen und kantonale Verbindungsstrassen werden als informative Inhalte im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet. Der Generelle Erschliessungsplan gibt keine Auskunft über das Eigentum der Verkehrsanlagen, sondern lediglich über deren Funktion.

Die rechtskräftigen Inhalte des Generellen Erschliessungsplans betreffend Verkehr wurden im Rahmen der Revision auf Basis der aktuellen Grundlagen geprüft und weitestgehend übernommen resp. wo erforderlich aktualisiert. Die Inhalte wurden zudem mit dem Masterplan Bike der Gemeinde Arosa abgestimmt.

Wesentliche Neuerungen betreffen die nachfolgenden Punkte:

Als touristische Transportanlage wurde neu die geplante Verbindung (Schräglift oder ähnliches) vom Parkplatz Ortseingang Tschierschen nach Panezlis aufgenommen. Sie soll den Einstieg ins Skigebiet sowie den Zugang zum Hotel Alpina und zum geplanten Resort Panezlis erleichtern und damit die Verkehrssituation innerhalb des Ortes zu verbessern. In welcher Form diese realisiert werden soll, ist noch offen. Aufgrund dessen lässt sich auch noch nicht feststellen, unter welche Spezialgesetzgebung diese fallen wird.

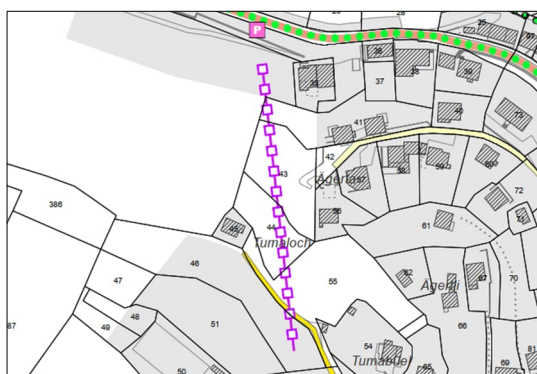


Abbildung 19: Geplante Verbindungsbahn Halda-Panezlis

Neu im GEP Verkehr wurden die Abfahrtsrouten erfasst, welche ausserhalb einer Wintersportzone liegen sowie Schlittelwege. Ergänzend zum Wanderwegnetz werden neu auch die Winterwanderwege, dort wo sie abseits von bereits festgelegten Wanderwegen verlaufen, abgebildet. Im Gebiet Leidi Löser/Bleiswald wurden zwei geplante Schneeschuhwanderwege ergänzt. Es handelt sich dabei um zwei mögliche Varianten, von denen nur die geeignetste realisiert werden soll. Die entsprechende Evaluation ist derzeit noch im Gange. Erreicht werden, können die Wege über die angrenzenden bestehenden Wanderwege. Bauliche Massnahmen sind mit Ausnahme der Erstellung einer Brücke über den Bach kreuzenden Weg (Baubewilligung vorhanden) nicht vorgesehen. Ebenfalls neu sind zwei Anschlusspunkte für eine neue Verbindung zwischen Inner- und Ausserpraden vorgesehen. Die genaue Lage der Verbindung, die genaue Lage der Start- und

Endpunkte sowie die Art der Verbindung sind in Folgeverfahren zu klären. Mit den Anschlusspunkten wird im GEP lediglich die Grundlage geschaffen eine solche Verbindung realisieren zu können.

Neben den linearen Festlegungen wurden als punktuelle Festlegung die bestehenden Bushaltestellen entsprechend der aktuellen Situation ergänzt.

9.2 Ver- und Entsorgung

Der Teilbereich Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen sowie Energie. In den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung werden Wasserleitungen und weitere Anlagen der Wasserversorgung wie Quellen, Reservoirs und Hydranten festgelegt. Des Weiteren werden in den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung die Abwasser- und Regenabwasserleitungen und die dazugehörigen Abwasserreinigungsanlagen sowie weitere Entsorgungsanlagen wie Multisammelstellen festgelegt.

Die im rechtskräftigen GEP verzeichneten Leitungen wurden gemäss aktuellem Leitungskataster überprüft und angepasst. In den GEP wurde dabei jeweils nur das Hauptnetz für Wasser-, Abwasser- und Meteorleitungen überführt. Neu wurde das Meteornetz in Tschierschen umfassend ergänzt. Dieses wurde bisher im GEP, anders als in Praden, in Tschierschen kaum abgebildet.

Aufgrund der unvollständigen Datengrundlage im Leitungskataster betreffend der Brunnenstandorte wurden diese nicht vollständig in den GEP aufgenommen, sondern nur jene Brunnen, welche auch im GGP als erhaltenswerte Objekte erfasst sind. Betreffend der Niederspannungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass auch hier die Datengrundlage unvollständig ist. Lediglich ca. 70% der vorhandenen Leitungen sind erfasst. Im GEP konnten daher nicht alle Leitungen abgebildet werden. Die Gemeinde strebt zeitnah eine Bereinigung der Grundlagen betreffend Brunnenstandorten und Niederspannungsleitungen an.

Die Kehricht- und Multisammelstellen wurden gemäss dem aktuellen Entsorgungskonzept der Gemeinde aktualisiert. Der bestehende Grüngutsammelplatz in Praden wird neu in Maläris festgelegt. Die Beibehaltung des bisherigen Standorts ist aufgrund des Zusammenhangs mit der abzuschliessenden Deponie Steinschluoch nicht möglich.

10. Fazit

Die Gemeinde Tschierschen-Praden schafft mit der Revision der Ortsplanung die Voraussetzung für die räumliche Entwicklung der nächsten rund 15 Jahre. Sie erfüllt damit die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebungen und Planungsinstrumente und setzt die Leitsätze des KRL um.

Die grundeigentümergebundenen Festlegungen im Rahmen der Ortsplanung bestimmen die Rahmenbedingungen der räumlichen Entwicklung und sorgen bei den Grundeigentümern für Rechtssicherheit.

Die Gemeinde Tschierschen-Praden hat mit der totalrevidierten Ortsplanung eine Planung, die den heutigen Anforderungen gerecht wird. Die Voraussetzungen für eine räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne der Zielsetzungen aus dem KRL sind mit der Revision gegeben.

11. Revisionsinhalte / Anhang / Beilagen

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung Tschierschen-Praden besteht aus folgenden verbindlichen Dokumenten:

- Zonenplan Praden 1:2'000
- Zonenplan Tschierschen 1:2'000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan Praden 1:2'000
- Genereller Gestaltungsplan Tschierschen 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ausstattung Praden 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ausstattung Tschierschen 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr und Ausstattung 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Praden 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Tschierschen 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10'000
- Baugesetz

Folgende Dokumente besitzen erläuternden Charakter, bilden aber nicht verbindliche Bestandteile der Revision:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (inkl. Beilagen)

Anhang/Beilagen:

- 1a Grundlagenplan Praden 1:2'000
- 1b Grundlagenplan Tschierschen 1:2'000
- 1c Grundlagenplan 1:10'000
- 2a UEB & NR (Bauzonkapazität) rechtskräftig (Stand 04.2019)
- 2b UEB & NR (Bauzonkapazität) Aktualisierung rechtskräftige NUP (Stand 11.2022)
- 2c UEB & NR (Bauzonkapazität) Gesamtrevision (Stand 05.2024)
- 3a Informationsplan Ein-, Aus- und Umzonungen Praden 1:2'000
- 3b Informationsplan Ein-, Aus- und Umzonungen Tschierschen 1:2'000
- 3c Informationsplan Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung Praden 1:2'000
- 3d Informationsplan Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung Tschierschen 1:2'000
- 3e Informationsplan Auszonungen Praden 1:2'000
- 3f Informationsplan Auszonungen Tschierschen 1:2'000
- 3g Übersichtsliste Auszonungen
- 4a Auswertungstabelle Vorprüfung
- 4b Auswertungstabelle Vorprüfung, Teil Baugesetz
- 5a Bedarfsanalyse Resortzonen
- 5b Nutzungskonzept Waldfriedhof
- 5c Standortevaluation Camping Maläris
- 6a Auswertungsbericht Mitwirkungsaufgabe
- 6b Änderungsplan Praden 1:2'000
- 6c Änderungsplan Tschierschen 1:2'000
- 6d Änderungsplan 1:10'000