



Sitzung vom

14. Juni 2010

Mitgeteilt den

15. Juni 2010

Protokoll Nr.

566

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Flims** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend den Teilzonenplan 1:2'000 Stenna. Am 1. Dezember 2009 beschloss der Vorstand der Gemeinde Flims zudem den Arealplan Stenna, bestehend aus den Arealplanvorschriften sowie dem Arealplan 1:1'000 Stenna.

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Flims die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Botschaft zur Urnenabstimmung
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 1. Dezember 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Vorprojektstudie Stennazentrum vom 27. August 2009
- Umweltverträglichkeitsbericht Stennazentrum, Voruntersuchung vom April 2009
- Umweltverträglichkeitsbericht Stennazentrum, Hauptuntersuchung vom 27. August 2009

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 6. November 2007 sowie 2. Juli 2009 zwei Vorprüfungsberichte.

Die öffentliche Bekanntgabe des Urnenabstimmungsbeschlusses vom 29. November 2009 betreffend die Teilrevision des Zonenplanes sowie des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 1. Dezember 2009 betreffend den Arealplan (Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden, KRG) erfolgte am 17. Dezember 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Flims um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Flims bildet eine neue Überbauung zwischen den beiden Dorfteilen Dorf und Waldhaus. Um dieses Projekt planungs- und baurechtlich zu ermöglichen, wurde von der Gemeinde ein dreistufiges Verfahren gewählt. Auf Stufe Nutzungsplanung wird mit dem Teilzonenplan das beanspruchte Areal der Kernzone zugeteilt. Auf Stufe Arealplan wird mit der Festlegung von Baufeldern mit verschiedenen Nutzungen eine Nutzungsdurchmischung angestrebt. Danach werden Flächen für Wohnen und Hotel, aber auch für Dienstleistungen (z.B. Einzelhandel und Gastronomie) definiert. Die dritte Stufe bildet das Baubewilligungsverfahren, welche nicht Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsverfahrens ist – wenngleich im Folgenden Anmerkungen und Hinweise auch im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren gemacht werden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Die Prüfung hat ergeben, dass die vorliegende Nutzungsplanung richtplankonform ist.

D.

Teilzonenplan 1:2'000 Stenna

1. Städtebauliche Situation

Mit der Ausscheidung einer Kernzone II im vorliegenden Teilzonenplan 1:2'000 Stenna wird die Nutzungsplanung projektbezogen angepasst. Grundlage für die getroffenen Festlegungen bildet die Vorprojektstudie „Stennazentrum“ vom 27. August 2009. Grundsätzlich kann dem Teilzonenplan zugestimmt werden. Es drängen sich jedoch folgende Überlegungen auf:

Das Val Stenna mit dem darin fliessenden Flem bildet eine klare landschaftliche Trennung zwischen den Dorfteilen Flims-Dorf und Flims-Waldhaus. Daher sind bauli-

che Eingriffe an diesem Standort in Bezug auf die Landschaftsverträglichkeit als heikel einzustufen. Allerdings darf bei dieser Betrachtung die Tatsache, dass sich dort bereits verschiedene Bauten (Parkhaus, Brücke) befinden, nicht ausser Acht gelassen werden. Für das vorgelegte Projekt sprechen gewichtige öffentliche Interessen. So wird mit der im Arealplan festgelegten Nutzungsmischung ein Beitrag zur Stärkung des touristischen Zentrums Flims geleistet. Die städtebauliche Situation wird in einer wohlüberlegten Architektur aufgegriffen und weiterentwickelt. Letztlich wird mit der im vorgelegten Projekt vorgesehenen architektonischen Gestaltung eine Verbesserung der gegenwärtigen städtebaulichen Situation erreicht. Dies vermag die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen.

Mit dem blossen Erlass des vorliegenden Teilzonenplanes 1:2'000 Stenna kann eine landschaftsverträgliche Überbauung jedoch nicht garantiert werden. Sollte das vorgelegte Projekt wider Erwarten nicht realisiert werden können, hat die Gemeinde bereits im Vorfeld eines entsprechenden Nachfolgeprojektes resp. Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen, dass auch diese Bebauung mit der Landschaft verträglich ist. Gegebenenfalls wäre ohnehin der Arealplan zu überarbeiten, neu zu beschliessen und durch die Regierung genehmigen zu lassen.

2. Rodung

Die Ausscheidung der Kernzone II bedingt die Rodung von ca. 3'482 m² Wald. Die hierfür erforderliche Rodungsbewilligung wurde vom zuständigen Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) mit Verfügung vom 26. April 2010 erteilt. Diese wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.

3. Gefahrenzonen

Der Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Flims wird gegenwärtig bereinigt. Die Umsetzung des Gefahrenzonenplanes in den Zonenplan erfolgt in einem nächsten Schritt für das gesamte Gemeindegebiet. Der Perimeter des vorliegenden Teilzonenplans wird im Stennatobel von den Gefahrenprozessen „Sturz“ und „Wasser“ betroffen sein. Dies kann sich mit Gefahrenzonen hoher Gefahr oder geringer Gefahr im Zonenplan niederschlagen. Demnach muss der überdeckte Bereich des Flem so ausgestaltet werden, dass die überlagerten Bauten gegen Hochwasser geschützt sind.

Im Übrigen drängen sich zum Teilzonenplan 1:2'000 Stenna vom 29. November 2009 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

E.

Arealplan Stenna

1. Allgemeines zum Arealplan

Der Arealplan 1:1'000 Stenna sowie die dazugehörigen Arealplanvorschriften (APV) stellen eine Folgeplanung zum Teilzonenplan 1:2'000 Stenna dar, welche auf der Grundlage der Vorprojektstudie Stennazentrum vom 27. August 2009 erarbeitet wurde. Mit den Festlegungen des Arealplans wird die Möglichkeit geschaffen, eine konzeptorientierte Bebauung im Rahmen der Bauvorschriften zu ermöglichen und zugleich zu sichern.

2. Verkehr

Aufgrund der touristischen Bedeutung des Vorhabens ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das von der Gemeinde erarbeitete Verkehrs- und Parkierungskonzept sollte deshalb idealerweise vor der Baueingabe erstellt und entsprechend berücksichtigt werden. Die Gemeinde wird angehalten, bei der weiteren Planung darauf zu achten, dass bei den Hauptzufahrten die betrieblichen Vorgaben für Fahrzeuge des öffentlichen Verkehrs sowie für Reisebusse angemessen berücksichtigt werden. Dies betrifft in erster Linie Ein-/Ausstiegsszonen sowie Wendeflächen.

Der Arealplan 1:1000 Stenna sowie die Arealplanvorschriften, beide vom 1. Dezember 2009, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

1. Inhalt des Umweltverträglichkeitsberichtes (UVB)

Folgende Unterlagen sind als UVB im Sinne von Art. 10b USG zu betrachten:

- UVB Stennazentrum Voruntersuchung vom 3. April 2009
- UVB Stennazentrum Hauptuntersuchung (Ergänzung zur Voruntersuchung) vom 27. August 2009

Aus dem UVB geht hervor, dass sowohl der Bau als auch der Betrieb der Anlage auf die Umweltverträglichkeit beurteilt werden können. Da die Hauptuntersuchung lediglich eine Ergänzung der Voruntersuchung darstellt, wird die Gemeinde darauf hinge-

wiesen, dass für die Publikation nach Art. 20 UVPV beide Berichte öffentlich aufgelegt werden müssen.

2. Gegenstand und Inhalt der UVP

Gegenstand der UVP bilden die unter Ziffer 1 genannten Unterlagen (UVB).

Inhalt der UVP umfasst einerseits die Prüfung der im UVB enthaltenen Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit (vgl. Art. 13 Abs. 1 UVPV). Es geht also darum zu prüfen, ob die Angaben im UVB genügen, um beurteilen zu können, ob die Anlage den Vorschriften entspricht, ob die im jetzigen Projektierungsstadium – nach heutigem Wissensstand absehbaren – dem Projekt zurechenbaren direkten und indirekten Umweltauswirkungen sowohl einzeln und gesamthaft als auch in ihrem Zusammenwirken korrekt ermittelt und bewertet worden sind (vgl. Art. 8 USG).

Ferner wird im Rahmen der UVP geprüft, ob das Vorhaben den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt entspricht (vgl. Art. 13 Abs. 3 UVPV). Dazu gehören das Umweltschutzgesetz und die Vorschriften, die den Natur- und Heimatschutz, den Landschaftsschutz, den Gewässerschutz, die Walderhaltung, die Jagd und die Fischerei betreffen (vgl. Art. 3 UVPV). Es werden dabei jedoch nicht sämtliche ökologischen Folgen des Gesamtprojekts respektive von Teilprojekten beurteilt. Vielmehr geht es um die Prüfung der Umweltrechtskonformität, wobei zu betonen ist, dass der UVB und dessen Beurteilung im Wesentlichen lediglich Prognosen bezüglich der Einhaltung der Umweltschutzvorschriften während dem Bau und nach der Inbetriebnahme der Anlage darstellen. Massnahmen, die sich aus der Kontrolle über die Einhaltung dieser Vorschriften ergeben, bleiben daher in jedem Fall vorbehalten.

Sowohl bei der UVB-Vollständigkeitsprüfung als auch bei der eigentlichen Umweltverträglichkeitsprüfung stützt sich die Regierung weitgehend auf den Beurteilungsbericht des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vom 26. März 2010.

3. Beurteilung des UVB

Der im Auftrag der Senn BPM AG erstellte UVB stellt eine genügende Grundlage für die Beurteilung der Umweltrechtskonformität des Bauvorhabens dar. Die Richtigkeit der Angaben im UVB ist grundsätzlich unbestritten. Eine Beurteilung der grundsätzlichen Machbarkeit aus Sicht des Umweltschutzes ist gestützt auf die vorliegenden Unterlagen sowie die weiteren vorhandenen Informationen möglich.

4. Beurteilung der materiellen Umweltverträglichkeit

4.1 Lufthygiene

a) Bauphase

Projektauswirkungen gemäss UVB

Laut UVB wird die Bauphase rund 3½ Jahre dauern. Gemäss UVB gilt die Baustelle als Grossbaustelle. Die sich gestützt auf die „Baurichtlinie Luft des BAFU“ (BauRLL) vom 1. September 2002 und gestützt auf die „Baurichtlinie Luft – Ostschweizer Vollzugshilfe“ vom 1. Januar 2009 ergebende Basismassnahmen und die Zusatzmassnahmen sind anzuwenden.

Beurteilung

Die Einschätzung des UVB bezüglich der Lufthygiene wird geteilt. Welche Umweltschutzmassnahmen im Einzelnen zu treffen sind, lässt sich beim heutigen Planungsstand noch nicht festlegen. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Vorschriften zur Lufthygiene ist die Bauherrschaft daher zu verpflichten,

- dass emissionsmindernde Massnahmen der Massnahmenstufe B gemäss BauRLL getroffen werden,
- dass hierzu im Hinblick auf die Bauausschreibung, unter Beizug einer Umweltbaubegleitung (UBB), ein Massnahmenkatalog nach Baurichtlinie Luft (BauRLL) ausgearbeitet wird und
- dass die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrolliert wird.

b) Betriebsphase

Projektauswirkungen gemäss UVB

In der Voruntersuchung wurde ausgeführt, dass durch den Bau des Umfahrungstunnels Flims die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) im Bereich der Stennabrücke fast um die Hälfte reduziert werden konnte. Die Belastung durch Feinstaub (PM₁₀) im Jahre 2000 betrug 10–12.5 µg/m³. Im gleichen Jahr lag die Stickoxidbelastung (NO_x) zwischen 0 und 200 kg/ha/a. Die Ozonbelastung lag hauptsächlich im Sommer zwischen den Jahren 1998 und 2002 während 200–300 Stunden über dem zulässigen Grenzwert von 120 µg/m³. Aufgrund der Inbetriebnahme des Umfahrungstunnels im Jahre 2007 wird die Gesamtbelastung trotz der seither erfolgten Verkehrszunahme bei Inbetriebnahme des Stennazentrums fast 40% unterhalb jener vor Inbetriebnahme des Umfahrungstunnels liegen. Aufgrund dieser Abschätzungen wird auf eine weitere Vertiefung der Immissionsprognose verzichtet. Gemäss UVB (Hauptuntersuchung) wird eine Emissionserklärung im Rahmen des Baugesuchs

eingereicht. Die Parkplatzbewirtschaftung wird gemäss UVB im weiteren Verlauf der Planung dargestellt.

Beurteilung

Das Stennazentrum gilt als eine publikumsintensive Einrichtung. Das Zentrum stellt – auch wegen den Parkieranlagen mit mehr als 150 Parkplätzen – eine Anlage dar, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursachen kann und gestützt auf Art. 11 USG und 13 KUSG einer Zustimmungsverfügung des ANU bedarf. Diese wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt. Grundlage für die Zustimmung bildet die noch ausstehende Emissionserklärung.

Die grösste Quelle für Luftschadstoffe im Projekt sind die Abgase des zusätzlich induzierten Verkehrs. Die sich aufgrund dieses Verkehrs zusätzlich ergebenden Emissionen sind im UVB basierend auf Annahmen nachvollziehbar und methodisch korrekt quantifiziert. Das Zentrum von Flims ist vor allem während der Hochsaison im Winterhalbjahr stark belastet. Quellen der Luftbelastung sind zum grössten Teil die Heizungen sowie der Verkehr. Dazu kommt die Erhöhung der Feinstaubimmissionen durch sekundäre Partikel, die in erster Linie durch die zusätzlichen NO_x-Emissionen gebildet werden. Darüber hinaus werden beim Ozon die Immissionsgrenzwerte überschritten.

Gemäss Massnahmenplan nach Art. 31 LRV, welcher von der Regierung mit Beschluss Nr. 627 vom 15. Mai 2007 genehmigt wurde, sind bei neuen publikumsintensiven Einrichtungen verschiedene Massnahmen zur Luftreinhaltung einzuhalten. So ist gemäss Massnahme A5 – Luftreinhaltung bei publikumsintensiven Einrichtungen – ein der Nutzung angemessener Modal-Split zugunsten des öffentlichen Verkehrs sicherzustellen, Kompensationsmassnahmen zur Verminderung der zusätzlichen Verkehrsemissionen unter anderem durch innovative Energiekonzepte zu erbringen sowie ein Monitoring des Verkehrsaufkommens sicherzustellen, um die in den Umweltverträglichkeitsberichten prognostizierte Verkehrsentwicklung zu beobachten und daraus Schlüsse für zukünftige Beurteilungen zu ziehen.

Im Projektgebiet ist aufgrund der geschilderten Immissionssituation sowie aufgrund des Massnahmenplans nach Art. 31 LRV ein lufthygienischer Sanierungsbedarf zur Reduktion der Vorläuferschadstoffe von Feinstaub und Ozon gegeben. Es ist mithin erforderlich, die Zusatzemissionen des Stennazentrums unter Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips so weit wie möglich zu minimieren. Übliche Kompensations-

massnahmen sind z.B. die Deckung des Wärmebedarfs über ein CO₂-neutrales Heizsystem und Vorkehren zur Wärmerückgewinnung sowie die Gestaltung der Hochbauten nach dem Minergie-Standard. Gemäss Projekt werden die baulichen Voraussetzungen für eine bestmögliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr dank der geplanten Bushaltestellen geschaffen. Die Parkplatzbewirtschaftung ist im weiteren Planungsverlauf vorgesehen. Dabei ist eine Bewirtschaftung der Parkplätze ab der ersten Minute zur Emissionsbegrenzung im Rahmen der Vorsorge zwingend zu gewährleisten.

Aufgrund der Ausführungen hievor wird es als notwendig erachtet, dass gestützt auf Art. 11 f. USG die Zusatzemissionen des Projektes Stennazentrum unter Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips so weit wie möglich minimiert werden. Gestützt auf Art. 11 f. USG, Art. 31 LRV, den Massnahmenplan Luftreinhaltung und Art. 13 KUSG wird die Bauherrschaft zu folgenden Massnahmen verpflichtet:

- Der Minergie-Standard ist sicherzustellen.
- Für die Wärmeversorgung ist ein CO₂-neutrales Heizsystem einzusetzen.
- Es ist alle paar Jahre eine periodische Zählung resp. Erhebung der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) vorzunehmen und die entsprechenden Ergebnisse dem ANU mitzuteilen.
- Die Parkplätze sind ab der ersten Minute zu bewirtschaften (keine Gebührenbefreiung für Kurzparker).

4.2 Lärmschutz

a) Bauphase

Projektauswirkungen gemäss UVB/Beurteilung

Gemäss UVB gilt gestützt auf die „Baulärm-Richtlinie“ des BAFU vom 24. März 2006 für den Baulärm die Massnahmenstufe C, für die Bautransporte die Massnahmenstufe A. Diese Auffassung wird zwar geteilt, mangels Kenntnisse des genauen Bauprogramms lassen sich aber die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen während der Bauphase noch nicht festlegen. Daher ist im Hinblick auf die Bauausschreibung – unter Beizug einer Umweltbaubegleitung – für alle Bauabläufe ein entsprechender Massnahmenkatalog gestützt auf die „Baulärm-Richtlinie“ auszuarbeiten. Ferner ist die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB zu kontrollieren.

b) Betriebsphase

Projektauswirkungen gemäss UVB

Das geplante Bauvorhaben stellt eine neue ortsfeste Anlage dar. In der Voruntersuchung wurde aufgezeigt, dass bei den geplanten Gebäuden die Planungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden und auch die Planungswerte aus dem Verkehr des Stennazentrums allein bei den umgebenden Gebäuden überall unterschritten sind. Die Anforderungen nach Art. 7 LSV können somit erfüllt werden.

Die Immissionsgrenzwerte rund um die Stennabrücke sind hingegen sowohl in der Vergangenheit als auch in der Zukunft, mit oder ohne Stennazentrum, teilweise überschritten. Die Lärmzunahmen bewegen sich in einem Bereich, welcher für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist. Damit werden auch die Anforderungen nach Art. 9 LSV erfüllt.

Als Massnahme zur Verminderung der Belastungen wird in der Voruntersuchung eine Temporeduktion auf 30 km/h nach Inbetriebnahme des Stennazentrums vorgesehen, da sich dann viel mehr Fussgänger auch im Bereich der Stennabrücke aufhalten werden. Diese Massnahme würde die Lärmsituation sowohl gegenüber der heutigen als auch gegenüber der im Jahre 2020 (ohne Stennazentrum) prognostizierten Situation verbessern.

Hinsichtlich der Lüftung der Parkieranlage macht der UVB – dem Planungsstand entsprechend – noch keine Aussage.

Beurteilung

Gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV dürfen die von der neuen ortsfesten Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Das heisst, die von der Anlage allein verursachten Lärmimmissionen müssen mindestens die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm im Anhang 6 LSV einhalten.

Die Ausführungen in der Voruntersuchung bezüglich des durch den Verkehr des Stennazentrums verursachten Lärms sind aus Sicht der Regierung korrekt – zumal gegenüber der Voruntersuchung der aktuelle DTV gestützt auf neuere Daten um 13% reduziert wurde. Ebenso kann die Einschätzung des Projektverfassers geteilt werden, dass für das Stennazentrum, welches als Neuanlage beurteilt wird, die Planungswerte eingehalten werden können.

Der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen darf gemäss Art. 9 LSV nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen die Immissionsgrenzwerte nach LSV überschritten oder wahrnehmbar höhere Lärmimmissionen bei einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage verursacht werden. Die Ausführungen in der Voruntersuchung bezüglich des durch den zusätzlichen Verkehr verursachten Lärms auf der Zufahrtsstrasse zum Stennazentrum sind korrekt.

Die Einschätzung gemäss Voruntersuchung kann geteilt werden, wonach eine Temporeduktion auf 30 km/h nach Inbetriebnahme des Stennazentrums die Lärmsituation sowohl gegenüber der heutigen als auch gegenüber der im Jahre 2020 (ohne Stennazentrum) prognostizierten Situation verbessern würde. Die Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 ist spätestens mit der Inbetriebnahme des Stennazentrums vorzusehen.

Hinsichtlich der durch das Bauvorhaben Stennazentrum zu erwartenden Emissionen, welche insbesondere von der Lüftungsanlage sowie vom Parkhausportal verursacht werden, macht der UVB keine Angaben. Diese Abklärungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen. Gemäss Art. 6 LRV sind Schadstoffe möglichst nahe am Ort ihrer Entstehung zu fassen und so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Sie müssen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach ausgestossen werden. Es ist nicht auszuschliessen, dass sich im gewerblich genutzten Bereich Betriebe einmieten werden, die gewerbliche Abluft ausstossen. Nach Art. 3 LRV müssen neue stationäre Anlagen so ausgerüstet und betrieben werden, dass sie die in Anhang 1 oder Anhang 2 LRV festgelegten Emissionsbegrenzungen einhalten. Es ist deshalb zu empfehlen, die für die zu erwartenden Betriebe mit gewerblicher Abluft nötigen baulichen Massnahmen (Steigschacht) vorzusehen. Andernfalls sind spätere Lüftungskanäle an der Fassade in Kauf zu nehmen. Im Sinne des Vorsorgeprinzips ist im Rahmen der weiteren Projektierung der Nachweis zu erbringen, dass die von der Parkierungsanlage via Portal verursachten Lärmimmissionen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV einhalten.

Bezüglich der Lüftungsanlage ist es ausreichend, wenn im jetzigen Zeitpunkt lediglich Eckdaten für die Projektierung zu Händen der Submission festgelegt werden, mit denen sichergestellt ist, dass die Planungswerte der ES III bei den am nächsten gelegenen Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in jedem Fall eingehalten sind. Gestützt auf Art. 1, Art. 11 Abs. 1 und 2 sowie Art. 12 Abs. 1 lit. a USG ist der Emis-

sionspegel für die Lüftungsanlage auf $L_{eq} \leq 60 \text{ dB(A)}$ festzulegen und als Garantiewert in die Submissionsunterlagen zu übernehmen.

4.3 Wald

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss Rodungsgesuch ist zur Realisierung des vorliegenden Vorhabens eine definitive Rodung im Umfang von 3'482 m² Waldareal erforderlich. Es ist gemäss Voruntersuchung weder Uferbestockung vorhanden, noch handelt es sich um schutzwürdige Waldgesellschaften (Eschen-Ahornwald). Der Rodungersatz wird im Rahmen der Waldrandpflege im Gebiet „Plattas/Gonda“ geleistet.

Beurteilung

Der Rodungersatz wird gemäss Rodungsgesuch im Sinne von Ersatzmassnahmen nach Art. 7 Abs. 3 WaG zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes ausgewiesen. Die Waldrandpflege erfolgt im Gebiet „Rens Sut“ und nicht wie im UVB angegeben im Gebiet „Plattas/Gonda“. Der Rodungersatz ist gemäss Rodungsgesuch vorzusehen.

4.4 Natur- und Landschaftsschutz

a) Naturschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss Voruntersuchung werden keine schützenswerten Vegetationstypen nach Anhang 1 NHV und auch keine Ufervegetation im Sinne von Art. 21 NHG tangiert. Die Beeinträchtigung des Uferbereichs im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG wird gemäss UVB kompensiert, indem ca. 100 m flussabwärts eine mit Blocksteinen verbauete und nicht mehr überflutete Insel reaktiviert wird.

Beurteilung

Praxisgemäss ist die Ersatzmassnahme gleichzeitig mit der Beeinträchtigung des Lebensraums zu realisieren. Ein entsprechendes Gesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Gesuch) ist gleichzeitig mit dem Baubewilligungsverfahren für das Stennazentrum einzureichen.

b) Landschaftsschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss Voruntersuchung ist der Stennatobel durch touristisch genutzte Anlagen stark geprägt. Das Gebiet wird heute durch das Parkhaus der Bergbahnen dominiert.

Gemäss UVB wird die Freiraumqualität mit der Erstellung des Stennazentrums erheblich gesteigert.

Beurteilung

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgehalten, dass sich aus den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften betreffend den Landschaftsschutz zwar keine prinzipiellen Ausschlussgründe gegen das Vorhaben ergeben würden, dass die geplante Überbauung Stennazentrum jedoch kaum als landschaftsverträglich beurteilt werden kann. Daher wurde der Gemeinde empfohlen, die Vorprojektstudie dahingehend überarbeiten zu lassen, dass der Stennatobel als Schlucht erkennbar bleibt, und die Gestaltungsvorgaben im Arealplan danach entsprechend zu ergänzen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stennatobel gemäss der Vorprojektstudie verbaut werden soll.

4.5 Abfallbewirtschaftung, Bodenschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss UVB wird lediglich das Trottoir bei der Brücke abgebrochen. Das bestehende Parkhaus und die Strassen rund um das Parkhaus werden saniert. Die Bauabfälle werden gemäss der „Weisung über die Bewirtschaftung von Bauabfällen“ des ANU verwertet bzw. entsorgt. Das bei einer Erdsondenbohrung anfallende Wasser und der Bohrschlamm werden gemäss dem Merkblatt „Abwasser- und Abfallentsorgung bei Erdsondenbohrungen“ des ANU behandelt.

Beidseits des Parkhauses hat sich der japanische Staudenknöterich angesiedelt. Gemäss UVB ist während der Bauphase darauf zu achten, dass das mit Rhizomen des japanischen Staudenknöterichs belastete Bodenmaterial sauber abgeführt und auf einer Deponie entsorgt wird. Es ist darauf zu achten, dass das belastete Bodenmaterial auf der Deponie nicht oberflächennah abgelagert wird. Es dürfen keine Wurzelteile verschleppt werden, da sie wieder anwachsen und dann andernorts grosse, kaum mehr zu entfernende Bestände bilden. Der Bodenabtrag und die Entsorgung des belasteten Materials sind von einer Fachperson zu begleiten. Es ist darauf zu achten, dass sich in der Umgebung des Stennazentrums nicht wieder japanischer Staudenknöterich ansiedelt.

Beurteilung

Gemäss den vorliegenden Unterlagen wird das bestehende Parkhaus saniert. Der Umfang der Sanierung ist nicht umschrieben. Es ist nicht auszuschliessen, dass bei

der Sanierung umweltgefährdende Stoffe freigesetzt werden. Um festzustellen, ob beim Bau des Parkhauses umweltgefährdende Stoffe verwendet wurden, ist das Gebäude im Rahmen einer Vorabklärung auf PCB- und Asbestvorkommen (Sonderabfälle) zu untersuchen. Werden die entsprechenden Stoffe nachgewiesen, ist ein Entsorgungskonzept für den Rückbau bzw. die Entsorgung der Sonderabfälle auszuarbeiten und dem ANU einzureichen.

Die Sanierung der bestehenden Strassen rund um das Parkhaus betrifft mit einem Asphaltbelag abgedeckte Strassenstücke. Gestützt auf die Richtlinie für die Verwertung mineralischer Bauabfälle, BAFU 2006, sind vor der Ausschreibung die bestehenden Asphaltbeläge auf deren Gehalt an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu untersuchen. Der Entsorgungsweg ist entsprechend in der Submission auszuschreiben. Aufgrund der Analysenresultate zeigt sich, welcher Entsorgungs- oder Verwertungsweg erforderlich ist:

- Beträgt beim bestehenden Asphalt der PAK-Gehalt weniger als 5'000 mg/kg, darf dieser an Ort und Stelle verwertet oder einem Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle (SSB) zugeführt werden.
- Liegt der PAK-Gehalt zwischen 5'000 mg/kg und 20'000 mg/kg, ist der Ausbauasphalt zur Annahmestelle des SSB in Reichenau oder der Catram in Untervaz zu überführen.
- Liegt der PAK-Gehalt über 20'000 mg/kg, ist der Ausbauasphalt in die Reaktordeponie Plaun Grond in Rueun zu entsorgen.

Gemäss der „Weisung über die Bewirtschaftung von Bauabfällen“ des ANU sind mineralische Bauabfälle grundsätzlich einem Sammel- und Sortierplatz zuzuführen. Bausperrgut (Mineralische Abfall-Fraktion, Abbruchholz, übriges brennbares Material, Metall) ist ordnungsgemäss zu entsorgen (Schrottplatz, KVA, ggf. bewilligter Altholz-sammelplatz oder TEGRA). Gestützt auf Art. 39 KUSG ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Entsorgungserklärung an die Standortgemeinde mit Kopie an das ANU einzureichen. Nach Abschluss der Entsorgungsarbeiten ist der Baubewilligungsbehörde, mit Kopie ans ANU, ein entsprechender Entsorgungsnachweis einzureichen.

Hinsichtlich der Belastung des Standorts mit dem japanischen Staudenknöterich teilt die Regierung die Einschätzung des Projektverfassers, wonach unter Begleitung einer Fachperson das belastete Bodenmaterial abzuführen und zu deponieren ist. Gestützt auf den „BD-Standard für Bodenaushub mit Rhizomen von Japanknöterich“ der

Baudirektion des Kantons Zürich vom 30. November 2009 sind Präzisierungen erforderlich. Das ANU wendet die Ausführungen des Kantons Zürich gestützt auf die Vereinbarung zur Biosicherheit der Ostschweizer Kantone an. Folgende Präzisierung ist jedoch angezeigt:

- Bevor das belastete Bodenmaterial abgeführt werden kann, ist nach dem Stand der Technik sicherzustellen, dass die Stängel, grobe Strünke sowie dicke Rhizomstücke (> 3 cm Durchmesser) aus dem Bodenaushub entfernt werden. Dieses Material ist in der KVA zu entsorgen. Das übrige belastete Bodenmaterial ist einer Deponie zuzuführen, auf welcher das Material spätestens nach einem Jahr 5 m überdeckt sein muss. Diese Überdeckung ist während mindestens 10 Jahren aufrecht zu erhalten.

4.6 Grundwasserschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss Voruntersuchung liegt das Projektgebiet im Gewässerschutzbereich Zone A_u. Für den Bau einer Anlage im Gewässerschutzbereich A_u ist vom Kanton eine Bewilligung einzuholen.

Gemäss UVB fällt während der Bauphase auf den Installationsplätzen und auf der Baustelle Abwasser an. Für die Baustellenentwässerung wird gemäss UVB gestützt auf das Merkblatt „Über die Entwässerung von Baustellen“ des ANU und unter Berücksichtigung der Vorgaben in der SIA Empfehlung 431 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem ANU ein Konzept zur Baustellenentwässerung zur Genehmigung eingereicht. Für den Störfall ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Interventionsplan auszuarbeiten.

Beurteilung

Das Bauprojekt liegt in einem Karstgebiet und bedarf daher einer Bewilligung des ANU im Sinne von Art. 19 GSchG. Gemäss Art. 32 Abs. 4 GSchV kann die Bewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt werden, wenn ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist. Eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch das Bauvorhaben kann nicht von vornherein völlig ausgeschlossen werden. Mit entsprechenden Schutzmassnahmen kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Bauprojekt jedoch auf ein vertretbares Mass vermindert werden. Die Bewilligung des ANU zur Errichtung von Bauten und Anlagen in einem besonders gefährdeten Bereich nach Art. 19 GSchG kann in Aussicht gestellt werden.

Das für die Behandlung der Baustellenabwässer geplante Vorgehen ist korrekt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem ANU über die Gemeinde ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen (Entwässerungskonzept). Gemäss Art. 7 Abs. 1 GSchG bedarf es auch für die temporäre Einleitung oder Versickerung von verschmutztem Abwasser einer Bewilligung des ANU. Im Gesuch sind die abwasserproduzierenden Anlagen, die zu erwartenden Abwassermengen, die Behandlungsanlagen sowie die Versickerung/Einleitung darzustellen. Die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erteilende Bewilligung zur Einleitung/Versickerung nach Art. 7 GSchG kann ebenfalls in Aussicht gestellt werden.

Gemäss UVB wird zur Zeit abgeklärt, ob Erdsonden im Bereich Stenna möglich sind. Aufgrund der empfindlichen Situation im betroffenen Gebiet ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich, das aufzeigt, ob und unter welchen Bedingungen Bohrungen durchgeführt werden können. Die Regierung empfiehlt, das Schweizerische Institut für Speläologie und Karstforschung, Herrn Pierre-Yves Jeannin, La Chaux-de-Fonds, beizuziehen. Dieses Institut hat schon für die Gemeinde Flims und private Erdsondenprojekte in Flims Untersuchungen durchgeführt und kennt sich mit der Situation vor Ort gut aus. Das hydrogeologische Gutachten ist zusammen mit dem Gesuch um Bewilligung einer Wärmepumpenanlage mit Erdsonden via Gemeinde dem ANU einzureichen.

4.7 Oberflächengewässer

a) Verbauung

Projektauswirkungen gemäss UVB

Der Zonenplan legt im Bereich der geplanten Hochbaute eine Gewässerabstandslinie von 5 m fest. Gemäss UVB ist der Fleim in diesem Bereich bereits hart verbaut. Aufgrund des vertikalen Abstands des neuen Parkhauses und des Hotelbaus von ca. 6 m und mehr (Gefälle des Fleim) und der Tatsache, dass die Stützen dafür nicht im Uferbereich des Fleim zu stehen kommen, sind keine Verbauungen des Fleim notwendig.

Beurteilung

Gemäss Art. 37 GSchG dürfen Fliessgewässer nur verbaut oder korrigiert werden, wenn der Schutz von Menschen oder erheblichen Sachwerten es erfordert oder dadurch der Zustand eines bereits verbauten oder korrigierten Gewässers im Sinn die-

ses Gesetzes verbessert werden kann. Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass der Flem nicht zusätzlich verbaut werden muss.

b) Überdeckung

Projektauswirkungen gemäss UVB/Beurteilung

Das geplante Stennazentrum bedingt eine Überdeckung des Flem auf einer Länge von ca. 40 m. Mit Schreiben vom 27. August 2008 hat der Vorsteher der für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung zuständigen Behörde (EKUD) aufgrund des aktuellen Kenntnisstandes sowie in Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Realisierung des Projektes Stennazentrum die Erteilung der Ausnahmegewilligung gemäss Art. 38 Abs. 1 GSchG im vorliegenden Fall in Aussicht gestellt. Gestützt auf Art. 50 Abs. 2 KRG wird die gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 38 Abs. 1 GSchG im Rahmen des vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsentscheides durch die Regierung erteilt (Gesamtentscheid).

Aus den Unterlagen ist die genaue Ausführung des Bachdurchlasses nicht ersichtlich. Das Tiefbauamt (TBA) weist zu Handen des Ausführungsprojekts darauf hin, dass der bestehende Bachdurchlass unter dem Parkhaus nicht eingeeengt werden darf. Die geplante Verlängerung des Bachdurchlasses muss mindestens dieselbe hydraulische Durchflusskapazität aufweisen wie die bestehende Durchlasskonstruktion. Die Detailausführung ist in Absprache mit dem TBA, Abteilung Wasserbau, zu erarbeiten.

4.8 Fischerei

Projektauswirkungen gemäss UVB

Das Thema Fischerei wird im UVB und in der Voruntersuchung nicht behandelt. Im UVB wird aber darauf hingewiesen, dass das Projekt eine weitere Verdunklung und den Entzug von Regenwasser unter den Bauwerken zur Folge hat. Am Gewässer und im Uferbereich sind aber keinerlei bauliche Massnahmen vorgesehen. Die Längsvernetzung im und entlang des Gewässers bleibt unangetastet.

Beurteilung

Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass am Gewässer und im Uferbereich keinerlei bauliche Massnahmen vorgesehen sind. Das Vorhaben erfordert gestützt auf Art. 8 BGF und Art. 22 KFG Ersatzmassnahmen, da auf mindestens 40 m ein bestehendes Fischgewässer der Nutzung und einer natürlichen Entwicklung entzogen wird. Bei der Ausarbeitung des Bauprojekts ist daher eine Ersatzmassnahme am Fluss Flem

einzuplanen (z.B. Längsvernetzung innerhalb und oberhalb Projektperimeter). Diesbezüglich ist mit dem Amt für Jagd und Fischerei (AJF) Kontakt aufzunehmen. Die fischereirechtliche Bewilligung nach Art. 19 KFG wird für das Baubewilligungsverfahren unter der Auflage in Aussicht gestellt, dass im Rahmen des Bauprojekts Ersatzmassnahmen nach Art. 22 KFG ausgewiesen werden.

5. Zusammenfassung

5.1 In formeller Hinsicht

In formeller Hinsicht gelangt die Regierung zum Schluss, dass der im Auftrag der Senn BPM AG, St. Gallen, erstellte Bericht vom 27. August 2009 zur Umweltverträglichkeit „Stennazentrum Flims“ des Ingenieur- und Planungsbüros Monsch, Parpan, sowie Franziska Knüsel Landschaftsplanung, Muldain, samt Anhängen gemäss Verzeichnis im Bericht eine vollständige und genügende Beurteilungsgrundlage darstellt. Eine Beurteilung der Rechtskonformität der geplanten Überbauung „Stennazentrum Flims“ ist gestützt auf die vorliegenden Unterlagen sowie gestützt auf die im ANU und den weiteren beigezogenen Amtsstellen vorhandenen Informationen somit möglich.

Die erforderlichen gewässerschutzrechtlichen Spezialbewilligungen (Einleitungsbe-
willigungen nach Art. 7 GSchG und Bewilligung zur Errichtung von Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen des Grundwassers nach Art. 19 Abs. 2 GSchG) sowie die fischereirechtliche Bewilligung nach Art. 19 KFG können in Aussicht gestellt werden. Diese Bewilligungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom ANU resp. AJF erteilt.

5.2 In materieller Hinsicht

In materieller Hinsicht kommt die Regierung gestützt auf den UVB, den Beurteilungsbericht des ANU und die übrigen Stellungnahmen der beigezogenen Amtsstellen zusammenfassend zu folgenden Schlüssen:

- a) Zur Gewährleistung der Umsetzung der Umweltauflagen ist sowohl für die Detailprojektierung als auch die Bauausführung eine fachlich kompetente Umweltbaubegleitung (UBB) beizuziehen. Der Umweltbaubegleitung obliegen u.a. auch die Ausarbeitung der Vergabekriterien aus dem Umweltbereich und die Umsetzungskontrolle. Die Aufgaben und Kompetenzen der Umweltbaubegleitung sind in einem Pflichtenheft festzulegen, welches zusammen mit dem Namen des oder der Beauftragten dem ANU vor Baubeginn mitzuteilen ist.

- b) In Bezug auf den Aspekt der Lufthygiene (Bauphase) wird die Bauherrschaft verpflichtet, während der Bauphase emissionsmindernde Massnahmen der Massnahmenstufe B gemäss BauRLL zu treffen und die Massnahmenstufen nach Baulärmrichtlinie des BAFU für alle Bauabläufe festzulegen. Hierzu ist je ein Massnahmenkatalog auszuarbeiten. Die korrekte Umsetzung der Massnahmen ist durch die UBB zu kontrollieren.
- c) In Bezug auf den Aspekt der Lufthygiene (Betriebsphase) wird die Bauherrschaft zu folgenden Massnahmen verpflichtet:
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind auf der Grundlage der einzureichenden Emissionserklärung Kompensationsmassnahmen festzulegen, welche die Zusatzemissionen des Stennazentrums unter Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips so weit wie möglich minimieren (z.B. Minergie-Standard, Wärmerückgewinnung, Wärmeversorgung mit einem CO₂-neutralen Heizsystem);
 - Es ist alle paar Jahre eine periodische Zählung resp. Erhebung der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) vorzunehmen und die entsprechenden Ergebnisse dem ANU mitzuteilen;
 - Die Parkplätze sind ab der ersten Minute zu bewirtschaften (keine Gebührenbefreiung für Kurzparker).
- d) In Bezug auf den Aspekt der Lärmschutzes (Bauphase) wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- im Hinblick auf die Bauausschreibung unter Bezug einer UBB die Massnahmenstufen nach Baulärm-Richtlinie des BAFU für alle Bauabläufe möglichst rasch festzulegen und einen entsprechenden Massnahmenkatalog gestützt auf die Baulärm-Richtlinie auszuarbeiten;
 - die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrollieren zu lassen.
- e) In Bezug auf den Aspekt der Lärmschutzes (Betriebsphase) wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- bezüglich der von der Anlage allein verursachten Lärmimmissionen mindestens die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm im Anhang 6 LSV einzuhalten;
 - die Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 spätestens mit der Inbetriebnahme des Stennazentrums vorzusehen;

- im Rahmen der weiteren Projektierung den Nachweis zu erbringen, dass die von der Parkierungsanlage via Portal verursachten Lärmimmissionen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV eingehalten werden;
 - den Emissionspegel für die Lüftungsanlage auf $Leq \leq 60 \text{ dB(A)}$ festzulegen und als Garantiewert in die Submissionsunterlagen zu übernehmen.
- f) In Bezug auf die vorgesehenen Rodungsersatzleistungen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes wird festgehalten, dass der Rodungsersatz gemäss Rodungsgesuch mit der Waldrandpflege im Gebiet „Rens Sut“ zu erfolgen hat.
- g) In Bezug auf den Aspekt des Naturschutzes wird die Bauherrschaft verpflichtet, für die im Projekt vorgesehenen Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG ein BAB-Gesuch zusammen mit dem Baugesuch für das Stennazentrum der Gemeinde einzureichen.
- h) In Bezug auf die Aspekte der Abfallbewirtschaftung wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- vor der Sanierung des Parkhauses das Gebäude im Rahmen einer Vorabklärung auf PCB- und Asbestvorkommen (Sonderabfälle) zu untersuchen. Werden die entsprechenden Stoffe nachgewiesen, ist ein Entsorgungskonzept für den Rückbau bzw. die Entsorgung der Sonderabfälle auszuarbeiten und dem ANU einzureichen;
 - vor der Ausschreibung der Sanierung der bestehenden Strassen rund um das Parkhaus die bestehenden Asphaltbeläge auf deren Schadstoffgehalt von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu untersuchen. Der Entsorgungsweg ist entsprechend der Analysenresultate in der Submission auszuschreiben;
 - im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Entsorgungserklärung an die Standortgemeinde mit Kopie an das ANU einzureichen;
 - nach Abschluss der Entsorgungsarbeiten der Baubewilligungsbehörde mit Kopie ans ANU unaufgefordert einen entsprechenden Entsorgungsnachweis einzureichen.

- i) In Bezug auf die Aspekte des Bodenschutzes wird die Bauherrschaft verpflichtet,
 - nach dem Stand der Technik sicherzustellen, dass die Stängel, grobe Strünke sowie dicke Rhizomstücke (> 3 cm Durchmesser) aus dem Bodenaushub entfernt werden und dieses Material in der KVA zu entsorgen;
 - das übrige belastete Bodenmaterial einer Deponie zuzuführen, auf welcher das Material spätestens nach einem Jahr 5 m überdeckt sein muss. Diese Überdeckung ist während mindestens 10 Jahren aufrecht zu erhalten.

- j) In Bezug auf den Aspekt des Gewässerschutzes wird die Bauherrschaft verpflichtet,
 - ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen (Entwässerungskonzept). Im Gesuch sind die abwasserproduzierenden Anlagen, die zu erwartenden Abwassermengen, die Behandlungsanlagen sowie die Versickerung/Einleitung darzustellen;
 - zusammen mit dem Gesuch um Bewilligung einer Wärmepumpenanlage ein hydrogeologisches Gutachten einzureichen;
 - den bestehenden Bachdurchlass unter dem Parkhaus nicht einzuengen.
 - die Detailausführung in Absprache mit dem TBA, Abteilung Wasserbau, zu erarbeiten.

- k) In Bezug auf den Aspekt der Fischerei wird die Bauherrschaft verpflichtet, bei der Ausarbeitung des Bauprojekts in Absprache mit dem AJF eine Ersatzmassnahme am Fluss Flem einzuplanen (z.B. Längsvernetzung innerhalb und oberhalb Projektperimeter).

6. Schlussfolgerung

In der Gesamtbeurteilung gelangt die Regierung zum Schluss, dass das in der Gemeinde Flims vorgesehene Vorhaben „Stennazentrum“ den Vorschriften zum Schutze der Umwelt entsprechen wird, sofern die in den vorstehenden Erwägungen dargelegten Massnahmen zum Schutz der Umwelt getroffen werden.

Was die Umweltverträglichkeit des Vorhabens betrifft, kann die von der Gemeinde Flims am 29. November 2009 und 1. Dezember 2009 beschlossene projektbezogene Nutzungsplanung „Stennazentrum“ mit den in den vorstehenden Erwägungen erwähnten Auflagen, Festlegungen und Hinweisen genehmigt werden.

Das Vorhaben „Stennazentrum“ bedarf vorgängig seiner Realisierung noch einer kommunalen Baubewilligung der Standortgemeinde nach Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) in Verbindung mit Art. 86 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Die Ersatzmassnahmen (Reaktivierung einer Insel im Flem), welche ausserhalb der Bauzonen zu liegen kommen, bedürfen einer kantonalen Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB-Bewilligung) nach Art. 87 Abs. 1 und 2 KRG. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen nach Art. 7 und 19 GSchG, die Zustimmungsverfügung für Anlagen mit erheblichen Schadstoffemissionen nach Art. 13 KUSG sowie die fischereirechtliche Bewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt werden. Diese Bewilligungen können bei Vorliegen vollständiger Gesuchsunterlagen als in Aussicht gestellt betrachtet werden.

Sofern für die Realisierung der geplanten Überbauung „Stennazenter“ nebst den vorstehend erwähnten Bewilligungen noch weitere, derzeit noch nicht absehbare Bewilligungen erforderlich sind, bleiben die entsprechenden Entscheide der zuständigen Behörden oder Amtsstellen vorbehalten.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Teilzonenplan 1:2'000 Stenna** vom 29. November 2009 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - Der überdeckte Bereich der Flem muss so ausgestaltet werden, dass die überlagerten Bauten gegen Hochwasser geschützt sind.
2. Die am 1. Dezember 2009 beschlossenen **Arealplanvorschriften Stenna** werden genehmigt.
3. Der **Arealplan 1:1000 Stenna** vom 1. Dezember 2009 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Die Rodungsbewilligung vom 26. April 2010 für die definitive Rodung von 3'482 m² Waldareal wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.

5. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 38 Abs. 1 GSchG wird im Sinne von Art. 50 Abs. 2 KRG mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss erteilt.

6. Es wird gestützt auf den in den Erwägungen erwähnten Umweltverträglichkeitsbericht – Voruntersuchung vom April 2009 sowie Hauptuntersuchung vom 27. August 2009 – und gestützt auf den dazu erstellten Beurteilungsbericht des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vom 26. März 2010 sowie unter den nachstehend aufgeführten zusätzlichen Auflagen **festgestellt, dass das geplante Stennazentrum umweltverträglich errichtet und betrieben werden kann:**
 - a) Zur Gewährleistung der Umsetzung der Umweltauflagen ist sowohl für die Detailprojektierung als auch die Bauausführung eine fachlich kompetente Umweltbaubegleitung (UBB) beizuziehen.

 - b) In Bezug auf den Aspekt der Lufthygiene (Bauphase) wird die Bauherrschaft verpflichtet, während der Bauphase emissionsmindernde Massnahmen der Massnahmenstufe B gemäss BauRLL zu treffen und die Massnahmenstufen nach Baulärmrichtlinie des BAFU für alle Bauabläufe festzulegen.

 - c) In Bezug auf den Aspekt der Lufthygiene (Betriebsphase) wird die Bauherrschaft zu folgenden Massnahmen verpflichtet:
 - Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind auf der Grundlage der einzureichenden Emissionserklärung Kompensationsmassnahmen festzulegen, welche die Zusatzemissionen des Stennazentrums unter Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips so weit wie möglich minimieren (z.B. Minergie-Standard, Wärmerückgewinnung, Wärmeversorgung mit einem CO₂-neutralen Heizsystem);
 - Es ist alle paar Jahre eine periodische Zählung resp. Erhebung der Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) vorzunehmen und die entsprechenden Ergebnisse dem ANU mitzuteilen;
 - Die Parkplätze sind ab der ersten Minute zu bewirtschaften (keine Gebührenbefreiung für Kurzparker).

 - d) In Bezug auf den Aspekt der Lärmschutzes (Bauphase) wird die Bauherrschaft verpflichtet,
 - im Hinblick auf die Bauausschreibung unter Beizug einer UBB die Massnahmenstufen nach Baulärm-Richtlinie des BAFU für alle Bauabläufe

- möglichst rasch festzulegen und einen entsprechenden Massnahmenkatalog gestützt auf die Baulärm-Richtlinie auszuarbeiten;
- die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrollieren zu lassen.
- e) In Bezug auf den Aspekt der Lärmschutzes (Betriebsphase) wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- hinsichtlich der von der Anlage allein verursachten Lärmimmissionen mindestens die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm im Anhang 6 LSV einzuhalten;
 - die Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 spätestens mit der Inbetriebnahme des Stennazentrums vorzusehen;
 - im Rahmen der weiteren Projektierung den Nachweis zu erbringen, dass die von der Parkierungsanlage via Portal verursachten Lärmimmissionen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV eingehalten werden;
 - den Emissionspegel für die Lüftungsanlage auf $Leq \leq 60 \text{ dB(A)}$ festzulegen und als Garantiewert in die Submissionsunterlagen zu übernehmen.
- f) In Bezug auf die vorgesehenen Rodungsersatzleistungen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes wird festgehalten, dass der Rodungsersatz gemäss Rodungsgesuch mit der Waldrandpflege im Gebiet „Rens Sut“ zu erfolgen hat.
- g) In Bezug auf den Aspekt des Naturschutzes wird die Bauherrschaft verpflichtet, für die im Projekt vorgesehenen Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG ein BAB-Gesuch zusammen mit dem Baugesuch für das Stennazentrum der Gemeinde einzureichen.
- h) In Bezug auf die Aspekte der Abfallbewirtschaftung wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- vor der Sanierung des Parkhauses das Gebäude im Rahmen einer Vorabklärung auf PCB- und Asbestvorkommen (Sonderabfälle) zu untersuchen. Werden die entsprechenden Stoffe nachgewiesen, ist ein Entsorgungskonzept für den Rückbau bzw. die Entsorgung der Sonderabfälle auszuarbeiten und dem ANU einzureichen;

- vor der Ausschreibung der Sanierung der bestehenden Strassen rund um das Parkhaus die bestehenden Asphaltbeläge auf deren Schadstoffgehalt von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu untersuchen. Der Entsorgungsweg ist entsprechend der Analysenresultate in der Submission auszuschreiben;
 - im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Entsorgungserklärung an die Standortgemeinde mit Kopie an das ANU einzureichen;
 - nach Abschluss der Entsorgungsarbeiten der Baubewilligungsbehörde mit Kopie ans ANU unaufgefordert einen entsprechenden Entsorgungsnachweis einzureichen.
- i) In Bezug auf die Aspekte des Bodenschutzes wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- nach dem Stand der Technik sicherzustellen, dass die Stängel, grobe Strünke sowie dicke Rhizomstücke (> 3 cm Durchmesser) aus dem Bodenaushub entfernt werden und dieses Material in der KVA zu entsorgen;
 - das übrige belastete Bodenmaterial einer Deponie zuzuführen, auf welcher das Material spätestens nach einem Jahr 5 m überdeckt sein muss. Diese Überdeckung ist während mindestens 10 Jahren aufrecht zu erhalten.
- j) In Bezug auf den Aspekt des Gewässerschutzes wird die Bauherrschaft verpflichtet,
- ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen (Entwässerungskonzept). Im Gesuch sind die abwasserproduzierenden Anlagen, die zu erwartenden Abwassermengen, die Behandlungsanlagen sowie die Versickerung/Einleitung darzustellen;
 - zusammen mit dem Gesuch um Bewilligung einer Wärmepumpenanlage ein hydrogeologisches Gutachten einzureichen;
 - den bestehende Bachdurchlass unter dem Parkhaus nicht einzuengen;
 - die Detailausführung in Absprache mit dem TBA, Abteilung Wasserbau, zu erarbeiten.
- k) In Bezug auf den Aspekt der Fischerei wird die Bauherrschaft verpflichtet, bei der Ausarbeitung des Bauprojekts in Absprache mit dem AJF eine Ersatz-

massnahme an den Fleim einzuplanen (z.B. Längsvernetzung innerhalb und oberhalb Projektperimeter).

7. Die Kosten für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung werden nach Massgabe der Beanspruchung der am Verfahren beteiligten Behörden der Geschwisterin (Senn BPM AG, St. Gallen) auferlegt. Der Kostenentscheid erfolgt in einer separaten Verfügung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales.
8. Der Gemeindevorstand Flims wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 29. November 2009 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

Überdies weist die Gemeinde im Publikationstext auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und den Beurteilungsbericht des ANU vom 26. März 2010 hin.

9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
11. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
12. Der Gemeindevorstand Flims sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

13. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

14. Mitteilung an:

Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:

- Gemeindevorstand Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims
- Esther Casanova Raumplanung, Jochstrasse 27, 7000 Chur
- Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement, Rechtsdienst
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Raumentwicklung (elektronisch)
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)

Regierungsbeschluss:

- Amt für Energie und Verkehr
- Tiefbauamt
- Amt für Schätzungswesen
- Standeskanzlei

Rodungsbewilligung:

- Flims Electric AG, Via dil Casti 17, 7017 Flims
- Weisse Arena Bergbahnen AG, 7032 Laax
- Frau Johanna Seeli-Meiler, Via Gutveina 6, 7018 Flims Waldhaus
- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, 3003 Bern
- Amt für Wald Graubünden, Region Schanfigg/Rheintal, Schloss Reichenau, 7015 Tamins
- Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (Rechtsdienst).



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen