

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
3. Juli 2007

Mitgeteilt den
4. Juli 2007

Protokoll Nr.
813

A.

Die Stimmberechtigten der **Stadt Chur** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2006 eine Totalrevision der Stadtplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:5'000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000

Neben diesen von der Regierung zu genehmigenden neuen Planungsmitteln reichte die Stadt Chur folgende weitere Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) inkl. Anhänge und Beilagen Teil 1 - 4
- Fachberichte Siedlung Teil 1 und Teil 2 (Lärm) sowie Landschaft, Verkehr

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 19. Oktober 2004 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 26. November 2006 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 7. Dezember 2006. Es gingen 23 Beschwerden ein. Drei Beschwerden konnten oder können zufolge Rückzugs durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales

(DVS) abgeschrieben werden. 7 Beschwerden werden mit heutigem Beschlussdatum (3. Juli 2007) in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt. 13 Beschwerden bedürfen noch weitergehender Abklärungen und werden demzufolge erst später behandelt.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2006 ersuchte die Stadt Chur um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

Mit der Genehmigung der vorliegenden Stadtplanung verfügt die Stadt Chur flächendeckend über eine Planung, welche den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung entspricht (RPG-konforme Planung).

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Stadtplanung einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit dem Regionalen Richtplan „Landschaft und Siedlung“ vom 22. Juni 2005 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 56 vom 17. Januar 2006) und dem Richtplanvorhaben „Deponie Geissweid“ (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 285 vom 11. Februar 1997) übereinstimmt.

Die Prüfung unter dem Aspekt des kantonalen und regionalen Richtplanes erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang. Bereits an dieser Stelle kann festgehalten werden, dass die Abstimmung der Stadtplanung Chur mit der vorerwähnten Richtplanung grundsätzlich zweckmässig erfolgte.

Die Stadt Chur ist zudem von den Sachplänen „Fruchtfolgeflächen“ und „Militär.“ des Bundes betroffen. Die Fruchtfolgeflächen wurden von der Stadt Chur in einem separaten Plan 1:5'000 aufgenommen und in der Planung weitgehend der Landwirt-

schaftszone zugewiesen. Nur ein kleiner Bereich der Fruchtfolgefläche befindet sich in einer Schrebergartenzone, welche jedoch als Nichtbauzone ausgeschieden wurde und somit nicht in Widerspruch zu den Zielen des Sachplanes Fruchtfolgeflächen steht. Der Sachplan „Militär“ beinhaltet neben dem Schiessplatz Rossboden / Rheinsand auch das Pulvermühleareal, welches heute jedoch in Privateigentum steht. Das ARE hat deshalb mit Schreiben vom 13. November 2006 beim Generalsekretariat des eidgenössischen Departementes für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) beantragt, das Pulvermühleareal aus dem Sachplan zu streichen. Im gleichen Schreiben wurde auch auf die Problematik betreffend Lärm im Zusammenhang mit dem Schiessplatz Rossboden/Rheinsand aufmerksam gemacht. Insbesondere die Gebiete Rheinquartier und Chur West sind von starken Lärmemissionen durch den Schiessplatz betroffen. Auf die Lärmproblematik wird nachstehend in gegebenem Zusammenhang näher eingetreten.

C.

Baugesetz

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Chur hat ihr Baugesetz weitgehend auf das neue KRG sowie auf die neue Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) abgestützt. Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die Stadt Chur wird deshalb ersucht, bei einer nächsten Überarbeitung ihres Baugesetzes die IVHB zu berücksichtigen.

2. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in drei Artikeln des

Baugesetzes (BauG) formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 24. April 2007 wurde die Stadt Chur darüber informiert. Der Stadtrat Chur stimmte mit Schreiben vom 4. Juni 2007 der Behebung der formellen Mängel in den Artikeln 49, 50 und 100 BauG zu (vgl. nachstehend). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den betreffenden Baugesetzesartikeln vorzunehmen.

3. Materielles

Art. 17 (Reklamen und Hinweistafeln)

Entsprechend dem Ausgang einer im Zusammenhang mit Art. 17 BauG eingereichten Beschwerde wird Art. 17 Abs. 3 BauG von der Genehmigung ausgenommen und an die Stadt Chur zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Art. 49 (Zone für Grünflächen)

Art. 49 BauG sieht Bestimmungen für eine Zone für Grünflächen vor. Gemäss Art. 30 Abs. 1 und 2 KRG dient die Zone für Grünflächen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen (Abs 1), wobei Bauten und Anlagen dem Zonenzweck nicht widersprechen dürfen (Abs. 2). Die Stadt Chur hat in Art. 49 Abs. 1 und 2 BauG die Formulierung von Art. 30 KRG übernommen, jedoch mit zwei weiteren Absätzen ergänzt. Danach sind einerseits temporäre zonenfremde Nutzungen auf Gesuch hin möglich, und andererseits wird bestimmt, dass unterirdische Parkieranlagen im Fontanapark und Stadtgarten nicht zulässig seien. Damit entspricht die in der Stadt Chur vorgesehene Zone für Grünflächen nicht mehr jener gemäss KRG. Im Einvernehmen mit der Stadt Chur (vgl. Bestätigungsschreiben vom 4. Juni 2007) wird daher im Baugesetz sowie im Zonenplan 1:5'000 die Zone für Grünflächen in Grünzone umbenannt.

Art. 50 (Schrebergartenzone)

Art. 50 Abs. 2 BauG sieht vor, dass die Gartenordnung der Genehmigung der Baubehörde und des zuständigen Departements (BAB) bedarf. Zuständig für BAB-

Verfügungen ist seit dem In-Kraft-Treten der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung nicht mehr das Departement, sondern das ARE. Im Einvernehmen mit der Stadt (vgl. Bestätigungsschreiben vom 4. Juni 2007) wird dieser formelle Fehler korrigiert.

Art. 54 (Materialabbauzone)

Art. 54 BauG sieht eine Regelung zur Materialabbauzone vor. Eine solche Zone wurde im Zonenplan 1:5'000 lediglich im Gebiet der Plessurmündung ausgeschieden. Diese muss jedoch sistiert werden (vgl. Ausführungen unter Abschnitt D Ziffer 10 hienach). Es drängt sich daher auf, auch die entsprechende Baugesetzesbestimmung über die Materialabbauzone zu sistieren.

Art. 61 (Ausnutzungsziffer, nicht anrechenbare GF)

Im Rahmen der vorliegenden Baugesetzesrevision hat die Stadt den Katalog nicht anrechenbarer Geschossflächen (GF) in Art. 61 zusätzlich ausgedehnt und sich damit noch weiter von der gebräuchlichen Standarddefinition der Ausnutzungsziffer entfernt, was vor allem im Lichte der neusten Bestrebungen zur schweizweiten Harmonisierung der formellen Baubegriffe und Messweisen sehr bedauerlich ist. Es kann diesbezüglich auf die Ausführungen im Regierungsbeschluss Nr. 194 vom 1. Februar 1994 verwiesen werden, wo sich die Regierung bereits einmal kritisch mit den ständigen Verkomplizierungen von Begriffen und Messweisen in der Churer Baugesetzgebung auseinandersetzte. Trotzdem steht es der Regierung aus rechtlichen Gründen allerdings auch heute nicht zu, die von der Stadt Chur getroffene AZ-Regelung wegen Verstosses gegen Harmonisierungsbestrebungen aufzuheben. Die Regierung ist mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 mittlerweile zwar dem Interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese IVHB ist jedoch nicht self-executing; die Gegenstand der IVHB bildenden Begriffsdefinitionen und Messweisen werden mit anderen Worten mit dem Beitritt zur IVHB nicht automatisch Bestandteil der kantonalen Rechtsordnungen, sondern müssen vorerst ins jeweilige kantonale Recht überführt werden. Diese Überführung, welche eine Teilrevision der KRVO bedingt, steht derzeit noch aus. Die Stadt Chur war also rechtlich noch nicht gehalten, sich bezüglich der Nutzungsziffer auf ein bestimmtes Instrument

respektive auf eine bestimmte Instrumentendefinition zu fixieren. Immerhin wird die Stadt mittelfristig (d.h. nach erfolgter Teilrevision der KRVO sowie nach Ablauf der vorzusehenden Anpassungsfrist) ihr Baugesetz in diesem Punkt (wiederum) anpassen müssen. Es wäre zweifellos viel zweckmässiger gewesen, wenn die Stadt diesen Schritt hin zur Standarddefinition der AZ gemäss SIA schon jetzt vollzogen hätte, oder wenn sie wenigstens vorderhand (bis zur fälligen Anpassung an die IVHB) ihre jetzige Regelung beibehalten hätte.

Die Ausweitung des Katalogs der nicht anrechenbaren GF führt in Verbindung mit den weiteren Vergünstigungen und allgemeinen AZ-Erhöhungen im Übrigen zu Nutzungsdichten, welche im Quervergleich zu empfohlenen Werten in entsprechenden Zonen sehr hoch sind und sehr grosszügige Ausnutzungsmöglichkeiten eröffnen. Diese Erkenntnis kann indessen ebenfalls nicht zu einer Nichtgenehmigung der getroffenen Regelung führen. Zum einen kann nicht zwingend gefolgert werden, grosszügige AZ-Regelungen führten zu einer schlechten Siedlungsqualität oder zu einer untragbaren Siedlungsgestaltung, zumal Siedlungsqualität und Siedlungsgestaltung auch durch andere Instrumente (primäre Gebäudeabmessungsvorschriften; Grünflächenziffer gemäss Art. 44 Abs. 3 Baugesetz; Gestaltungsvorschrift gemäss Art. 73 KRG; Folgeplanungen etc.) bestimmt werden. Zum anderen ist zu beachten, dass die Stadt die getroffene Lösung in der Bestrebung erliess, die bauliche Verdichtung unter Beachtung der bundesrechtlichen Vorgaben zu fördern und damit zu einer wirtschaftlichen Ausnutzung der knappen Baulandreserven, zu einer Verdichtung der Nutzflächen und schlussendlich auch zu geringerem Landverschleiss beizutragen. Solche Bestrebungen sind unterstützungswürdig.

Zusammenfassend kann Art. 61 BauG trotz erheblichen Bedenken genehmigt werden.

Art. 100 BauG (Übergangsbestimmungen)

Da Quartierplanbestimmungen neu Gegenstand des KRG resp. der KRVO sind, ist das Wortpaar „dieses Gesetzes“ in Art. 100 Abs. 2 durch die Wortfolge „des kantonalen Rechts“ zu ersetzen.

Im Übrigen kann das am 26. November 2006 beschlossene Baugesetz genehmigt werden.

D.

Zonenpläne 1:5'000 und 1:10'000

1. Korrektur formeller Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den Zonenplänen zwei formelle Mängel festgestellt werden, welche gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG einer direkten Korrektur zugänglich sind. Mit Schreiben vom 24. April 2007 wurde die Stadt Chur darüber informiert. Der Stadtrat Chur stimmte mit Schreiben vom 4. Juni 2007 der Behebung der formellen Mängel in den Zonenplänen zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den Zonenplänen vorzunehmen.

2. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan 1:5'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Zentrumszonen, Wohnzonen, Gemischte Zonen) umfassen gemäss der Übersicht Überbauungsstand (UEB) im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Seite 23) rund 441.5 ha, wovon rund 378.2 ha (85%) als überbaut und rund 63.3 ha (15%) als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Reserve nicht enthalten sind die in den vorliegenden Unterlagen nicht ausgewiesenen Nutzungsreserven innerhalb des gemäss UEB als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

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

vorliegenden Zonenplan 1:5'000 vorgesehenen unüberbauten Wohnbauzonenreserven von rund 63.3 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode berechnet. Dabei wird die Wohnbautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre einer Gemeinde erfasst und auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert. Die Stadt Chur hat in den letzten 15 Jahren rund 50 ha Wohnbauzonen überbaut. Aufgrund der Demographie ist für die nächsten 15 Jahre nicht mit einer grösseren Wohnbautätigkeit zu rechnen. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird entsprechend auch festgestellt, dass die heutigen Baulandreserven für die zu erwartende Siedlungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren ausreichen. Die im Zonenplan 1:5'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von 63.3 ha übersteigen den mit der Trendmethode errechneten Bedarf von rund 50 ha somit relativ deutlich.

Die Trendmethode lässt sich in der Kantonshauptstadt Chur allerdings nur bedingt anwenden. Die Stadt Chur bildet gemäss RIP2000 das Hauptzentrumsgebiet schlechthin. In einem solchen Zentrum ist ein dynamischer Umgang mit den Bauzonen überaus wichtig. Unter Berücksichtigung dieser im RIP2000 enthaltenen Festlegung werden die im vorliegenden Zonenplan 1:5'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven unter dem Aspekt der Bauzonengrösse gemäss Art. 15 RPG als vertretbar beurteilt.

3. Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

Die Stadt hat bei der Bauzonenkategorie Wohnbauzonen folgende Neueinzonungen beschlossen:

- Gebiet „Kantengut“ (1.94 ha in Wohnen 2)
- Gebiet zwischen der Loestrasse und der Cadonastrasse (1.73 ha in Wohnen 2)
- Gebiet Reitstall „Falkenstein“ am Wiesentalweg (0.75 ha in Wohnen 2)
- Gebiet „Sonnenstutz“ in Masans (0.44 ha in Wohnen 3 und 0.85 ha in Wohnen 2)

Die Gesamtfläche der neu geschaffenen Wohnbauzonen beträgt rund 5.7 ha.

Bei den Wohnbauzonen im Gebiet „Kantengut“ und im Gebiet zwischen der Loestrasse und der Cadonastrasse handelt es sich um Umzonungen von der ZöBA. Das Gebiet Reitstall „Falkenstein“ und das Gebiet „Sonnenstutz“ liegen gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone übriges Gemeindegebiet (üG). Folglich handelt es sich dabei um Einzonungen von bisherigem Nichtbaugebiet.

Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen der Bauzonen (vgl. dazu die Ausführungen auf Seite 96 des RIP2000). So sollen Erweiterungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen von Bauzonen sind im Einzelnen folgende 6 Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Eine Prüfung der vorstehend erwähnten Siedlungserweiterungen anhand dieser 6 Anforderungen des RIP2000 ergibt die folgenden Resultate:

Bezüglich der **Anforderung Nr. 1** kann auf das Stadtentwicklungskonzept vom April 2003 verwiesen werden. Dieses Konzept zeigt die mittel- und langfristig angestrebte Entwicklung der Stadt Chur auf. Die Stadt will die zukünftige Siedlungsentwicklung auf der gewachsenen Stadtstruktur aufbauen und die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken und verdichten. Die vorgesehenen Umzonungen von der ZöBA in Wohnbauzonen im Gebiet „Kantengut“ sowie im Gebiet zwischen der Loestrasse und der Cadonastrasse liegen inmitten von bereits überbauten Gebieten und entsprechen dem Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes. Bei der Neueinzonung Reitstall „Falken-

stein“ handelt es sich um ein bereits überbautes Gebiet. Anstelle des Reitstalles soll in absehbarer Zukunft die im Süden angrenzende Wohnsiedlung erweitert werden. Bei der Neueinzonung „Sonnenstutz“ handelt es sich demgegenüber um eine im Stadtentwicklungskonzept aufgezeigte Möglichkeit einer Siedlungsausdehnung. Die Anforderung Nr. 1 kann deshalb bei allen Einzonungen resp. Umzonungen als erfüllt betrachtet werden.

Die **Anforderung Nr. 2** (Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept) sowie die **Anforderung Nr. 3** (Bedarfsnachweis) sind für die vorgesehenen Neueinzonungen vernachlässigbar. Die Umzonungen im Gebiet „Kantengut“ sowie im Gebiet zwischen der Loestrasse und der Cadonaustrasse befinden sich wie erwähnt mitten im bereits überbauten Stadtgebiet. Bei den Neueinzonungen Reitstall „Falkenstein“ sowie „Sonnenstutz“ handelt es sich um Einzonungen, welche für die Stadt Chur flächenmässig von sehr marginaler Ausdehnung und Bedeutung sind.

Bezüglich der **Anforderung Nr. 4** (Gestaltungs- und Erschliessungskonzept) drängen sich die folgenden Bemerkungen auf: Für das Gebiet „Kantengut“ sowie für das Gebiet zwischen der Loestrasse und der Cadonaustrasse ist im Generellen Gestaltungsplan 1:5'000 eine Arealplan- resp. Quartierplanpflicht festgelegt. Die im Gebiet Reitstall „Falkenstein“ beschlossene Neueinzonung ist geringfügig, bereits erschlossen und zumindest teilweise überbaut. Demgegenüber fehlt für die immerhin 1.3 ha messende Neueinzonung im Gebiet „Sonnenstutz“ das erforderliche Erschliessungs- und Gestaltungskonzept. Die Anforderung Nr. 4 kann damit für die Neueinzonung im Gebiet „Sonnenstutz“ nicht als erfüllt betrachtet werden.

Überwiegende Interessen, welche grundsätzlich gegen die zur Diskussion stehenden Um- resp. Einzonungen sprechen würden, liegen nicht vor. Die **Anforderung Nr. 5** (keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) ist damit bei allen Um- und Neueinzonungen erfüllt.

In Bezug auf die Einhaltung der **Anforderung Nr. 6** (Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes) ist beim Gebiet „Kantengut“ und beim Gebiet zwischen der Loestrasse und der Cadonaustrasse festzustellen, dass es sich dabei, wie erwähnt, nicht um Neueinzonungen von bisherigem Nichtbaugebiet, sondern um Umzonungen

von der ZöBA in die Zone Wohnen 2 handelt. Beim Gebiet Reitstall „Falkenstein“ macht ein Nachweis der Verfügbarkeit wenig Sinn, da es sich um eine mit Reitstall, Reithalle, Aussenboxen und Turnierplatz bereits überbaute Parzelle handelt und die Einzonung damit begründet wurde, dass mit einer Wohnzonenzuweisung anstelle des störenden Reitbetriebes (Geruchsimmissionen) Wohnbauten erstellt werden können. Es ist denn auch davon auszugehen, dass der störende Reitstall zugunsten von Wohnbauten in nächster Zeit ersetzt wird. – Anders präsentiert sich die Situation demgegenüber bei der Neueinzonung im Gebiet „Sonnenstutz“. Die zur Neueinzonung vorgesehene Fläche im Ausmass von ca. 1.3 ha umfasst die südlichen Teile der Parzellen Nr. 532 und 1596 sowie die Parzellen Nr. 1645 und 1646. Diese Parzellenteile und Parzellen liegen am äussersten Bauzonenrand der Stadt Chur und sind völlig unüberbaut. Für die fragliche Neueinzonung ist gemäss Praxis der Regierung der geforderte Verfügbarkeitsnachweis zu erbringen. Das kann beispielsweise in Form von Kaufrechtsverträgen oder konkreten Bauprojekten erfolgen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen können die von den Stimmberechtigten der Stadt Chur am 26. November 2006 beschlossenen Umzonungen resp. Neueinzonung im Gebiet „Kantengut“, im Gebiet zwischen der Loestrasse und der Cado-naustrasse sowie im Gebiet Reitstall „Falkenstein“ – vorbehältlich allfälliger Auflagen wegen Lärmimmissionen – genehmigt werden. Demgegenüber ist das Genehmigungsverfahren für die Neueinzonung im Gebiet „Sonnenstutz“ zu sistieren, bis Verfügbarkeitsnachweise im Sinne des RIP2000 sowie auch ein zweckmässiges Gestaltungs- und Erschliessungskonzept vorliegen.

4. Wohnen 1

Gegen die Abgrenzung der Zone Wohnen 1 im Bereiche der Parzellen Nr. 6496, 6272 und 6273 im Gebiet Araschgen ist eine Beschwerde eingegangen. Die Behandlung dieser Beschwerde bedarf noch weitergehender Abklärungen. Die Genehmigung der Zonenfestlegungen im Bereiche der drei erwähnten Parzellen erfolgt daher unter dem Vorbehalt allfälliger Änderungen, die sich aus der Beschwerdebehandlung ergeben.

5. Wohnen 2

Bezüglich der Wohnzone W2 und W3 beidseits der Schellenbergstrasse drängt sich aufgrund einer Beschwerde der Vorbehalt auf, dass sich die Ausnützung im Bereich der Grundstücke Nr. 6110 und 500 auch unter der Herrschaft der am 26. November 2006 beschlossenen Gesamtrevision der Churer Stadtplanung ausschliesslich nach dem entsprechenden Quartierplan Schellenberg – Hohegerten vom 24. Mai 1972 richtet (8'627,1 m² BGF resp. AZ 0.56). Die Ausnützungsziffern der Wohnzone W2 resp. W3 gemäss der neuen Stadtplanung vom 26. November 2006 kommen erst zum Tragen, wenn der erwähnte Quartierplan Schellenberg – Hohegerten bezogen auf die beiden Parzellen Nr. 6110 und 500 dereinst einmal einer substantiellen Änderung unterzogen werden sollte.

6. Arbeitszone 2

Mit Verfügung vom 30. Mai 2007, welche gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet wird, hat das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) die für die Genehmigung der Arbeitszone 2 auf Parzelle Nr. 6437 erforderliche Rodungsbewilligung erteilt. Damit steht der Ausscheidung einer Arbeitszone 2 für das betroffene Gebiet nichts im Wege.

7. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Zonenplan 1:5'000 wurde eine rund 900 m² grosse Fläche im südöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 60, auf welcher die C.L. Allemann-Stiftung (Eigentümerin) ein öffentliches Seniorenheim mit Alters- und Pflegeabteilung führt, der Zone für Grünflächen zugewiesen. Es handelt sich um jenen Teilbereich der Parzelle Nr. 60, der heute als öffentlicher Park ausgestaltet ist (sog. Rigapärkli). Der übrige Teil der Parzelle Nr. 60 wurde der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen. Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird die von der Stadt Chur beschlossene Umzonung des Rigapärklis in die Zone für Grünflächen nicht genehmigt, und die betroffene Teilfläche der Parzelle Nr. 60 wird der ZöBA zugewiesen.

8. Campingzone

Der seit Jahrzehnten bestehende Campingplatz im Bereich der Plessurmündung wird im vorliegenden Zonenplan 1:5'000 einer Campingzone zugewiesen. Bei der Campingzone handelt es sich gemäss Baugesetz um eine Bauzone (Art. 48 BauG). Der Gewässerabstand zum Rhein wird mittels einer Gewässerabstandslinie festgesetzt. Gemäss Fachbericht des Ingenieurbüros Hunziker, Zarn und Partner vom Mai 2006, in welchem der Gewässerraum ausgeschieden wurde, befinden sich Teile der Campingzone mitsamt der Gewässerabstandslinie im Gewässerraum, obwohl diese Gewässerabstandslinie mit der zuständigen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt) im Vorfeld festgelegt wurde. Die Differenzen der Festlegungen in den Genehmigungsunterlagen zum erwähnten Fachbericht sind u.a. dadurch zu erklären, dass der Fachbericht losgelöst von der Revision der Stadtplanung erstellt wurde und die Planungsarbeiten nicht berücksichtigt hat. Auch wenn die Festlegungen im vorliegenden Zonenplan genehmigt werden können, muss für den Bereich des fraglichen Gewässerraums gewährleistet werden, dass keine festen Bauten mit Besitzstandsgarantie entstehen, um Auseinandersetzungen zu vermeiden, falls diese Flächen für die Umsetzung von Massnahmen zugunsten des Gewässers dereinst eventuell benötigt werden. Um dies sicher zu stellen, ist in die Campingordnung eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen.

In der Verfügung vom 30. Mai 2007, welche gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet wird, hat das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) die für die Genehmigung der Campingzone erforderliche Rodungsbewilligung nur teilweise erteilt. Abgewiesen wurde die Rodung für den Zeltbereich (vgl. Rodungsplan 1:1'000 Campingzone vom 10. Mai 2007). Folglich kann die Campingzone in diesem Bereich nicht genehmigt werden.

9. Lärmbelastete Gebiete

a) Einleitende Bemerkungen

Die Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden in Art. 29 - Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) geregelt.

Gemäss Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschrieben werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss Art. 30 LSV dürfen die bei In-Kraft-Treten der LSV am 1. April 1987 bereits bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In bereits bestehenden und erschlossenen Bauzonen, in welchen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen schliesslich aufgrund von Art. 31 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen im Baubewilligungsverfahren nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes eingehalten werden können.

b) Beurteilung

Neueinzonungen:

Gemäss Lärmgutachten vom 23. Dezember 2005 können die durch Strassen-, Eisenbahn- und Schiesslärm verursachten Lärmimmissionen durch verschiedene Massnahmen derart eingeschränkt werden, dass die massgeblichen Planungswerte eingehalten werden können. Damit ist grundsätzlich die Eignung der neu eingezonten Flächen gemäss Art. 15 RPG für eine Nutzung im Sinne des Zonenzweckes ge-

geben. Die in diesem Lärmgutachten aufgeführten Massnahmen sind jedoch nicht grundeigentümergebunden, und die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen enthalten keine konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen, durch welche die entsprechenden Grenzwerte für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen innerhalb der betroffenen Gebiete eingehalten werden können. Deshalb ist gestützt auf Art. 24 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und Art. 29 LSV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, mit welchen konkreten Massnahmen die Planungswerte bei den Neueinzonungen eingehalten werden. Betroffen sind folgende Neueinzonungen: Parzelle Nr. 6366 (Reitstall „Falkenstein“), Parzellen Nr. 4305, 4308, 4311 und 2012 (Obere Au) sowie Parzelle Nr. 1262 („Schrebergärten“). Bauvorhaben auf den betroffenen Parzellen sind deshalb inklusive Lärmgutachten vor der Erteilung der Baubewilligung der zuständigen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt) zur Beurteilung zu unterbreiten.

Umzonungen:

Gemäss den einleitenden Ausführungen dürfen in den bereits weitgehend überbauten Gebieten Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, bedarf die Baubewilligung gemäss Art. 25 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (KUSG) der Zustimmung des ANU, wobei Auflagen und Bedingungen des ANU in die Baubewilligung aufzunehmen sind. Für den Hochhausbereich „Kleinbruggen“ muss, sobald die Standorte der geplanten Hochhäuser bekannt sind, durch die Eidgenössische Material- und Prüfungsanstalt (EMPA) die Lärmbelastung auf 75 m berechnet werden. Das entsprechende Ergebnis der EMPA ist unabhängig vom Ergebnis und vor Erteilung der Baubewilligungen dem ANU zur Beurteilung zuzustellen.

10. Materialabbauzone

Bei der Plessurmündung hat die Stadt Chur wegen der seit Jahrzehnten erfolgten Kiesentnahme aus dem Rhein eine überlagerte Materialabbauzone ausgeschieden. Eine Zone sollte grundsätzlich nur dann ausgeschieden werden, wenn nachweislich eine bestimmungsgemässe Nutzung über den Planungshorizont von 10 bis 15 Jah-

ren rechtlich gesichert ist. Zudem hat sich die Kiesentnahme in erster Linie nach den flussbaupolizeilichen Möglichkeiten zu richten. In diesem Sinne müssen auch die Voraussetzungen für die Erteilung der spezialrechtlichen Bewilligungen erfüllt sein. Die Kiesgewinnung aus dem Rhein ist aus flussbaulicher Sicht wie auch gewässerschutzrechtlich äusserst problematisch. Es fehlen heute somit die Voraussetzungen für die Erteilung der spezialrechtlichen Bewilligungen. Unter diesen Umständen drängt es sich auf, das Genehmigungsverfahren für die Materialabbauzone zu sistieren, bis nachgewiesen werden kann, dass die Ausbeutung des Geschiebes auch längerfristig rechtlich zulässig ist. Die Stadt Chur wird in diesem Sinne aufgefordert, in Zusammenarbeit mit dem Kanton abzuklären, ob und falls ja in welchem Mass eine Ausbeutung von Material aus dem Rhein bei der Plessurmündung langfristig möglich ist.

11. Wald

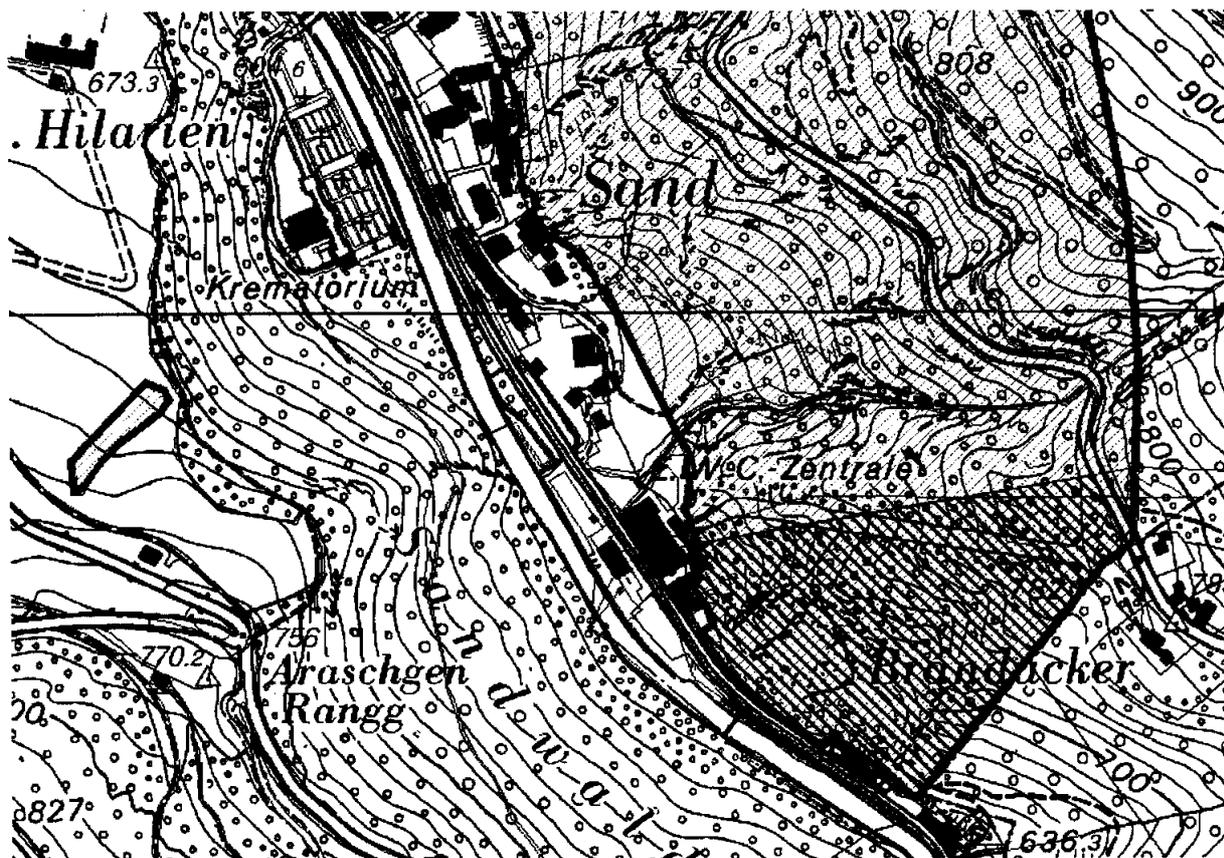
Im Zusammenhang mit den Vorbereitungen zur Gesamtrevision der Stadtplanung wurde eine Waldfeststellung gemäss Waldgesetz durchgeführt. Die Waldfeststellung wurde parallel zur öffentlichen Auflage der Sofortmassnahmen (Paket 1) als Orientierungsaufgabe der Bevölkerung unterbreitet. Das Einspracheverfahren ist in der Zwischenzeit abgelaufen, und die entsprechende Waldabgrenzung wurde in einem separaten Plan „Waldfeststellung 1:5'000“ vom 5. Oktober 2006 (vgl. Beilagen Teil 2) festgehalten. Gemäss Art. 18 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) sind die Waldgrenzen gestützt auf rechtskräftige Waldfeststellungen oder Waldfeststellungsverfügungen im Sinne von Art. 13 KWaG in den Zonenplänen einzutragen. Damit kommt diesen Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 KWaG zu.

Im Zonenplan ist der Wald zu den Zonen hinzugezählt. Im Baugesetz wurde jedoch keine entsprechende Zonenvorschrift erlassen. Entsprechend wird der Wald gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG und im Einvernehmen mit der Stadt Chur (gemäss Bestätigungsschreiben der Stadt Chur vom 4. Juni 2007) in der Legende unter den Hinweisen aufgeführt. Das ARE wird beauftragt, die Legenden der Zonenpläne entsprechend anzupassen.

12. Naturschutzzonen

Im Gebiet Schönegg / Valparghera befindet sich ein gemäss Bundesinventar über Trockenwiesen und -weiden (TWW) inventarisiertes Objekt von regionaler, mutmasslich eventuell sogar nationaler Bedeutung. Entsprechend den Vorgaben aus dem RIP2000 wird die Stadt angewiesen, dieses Objekt (Koordinatenschwerpunkt ca. 757'200 / 188'500) einer Naturschutzzone oder einer Trockenstandortzone zuzuweisen.

Die Naturschutzzone im Gebiet der Schanfiggerstrasse steht zumindest teilweise der geplanten Querverbindung ins Schanfigg (St. Luzibrücke) entgegen. In der Naturschutzzone sind nämlich gemäss Art. 33 KRG keine Neubauten zulässig. Die geplante Querverbindung bedingt jedoch gemäss heutigem Planungsstand bauliche Massnahmen innerhalb der Naturschutzzone. Damit die Realisierung des Projektes nicht unnötig verkompliziert wird, weist die Regierung den südlichen Teil der Naturschutzzone, welcher unterhalb der Schanfiggerstrasse ist, zur Überarbeitung an die Stadt zurück (vgl. schraffierte Fläche im nachstehenden Situationsplan).



Situationsplan Stadt Chur mit schraffierter Teilfläche der Naturschutzzone im Gebiet Schanfiggerstrasse (Massstab ca. 1:3'500)

Die Stadt wird aufgefordert, die Abgrenzung der Naturschutzzone zu überarbeiten und auf die geplante Querverbindung (St. Luzibrücke) ins Schanfigg abzustimmen.

13. Übriges Gemeindegebiet

Vorweg wird die Stadt Chur darauf aufmerksam gemacht, dass das übrige Gemeindegebiet (üG) gemäss Art. 41 Abs. 1 KRG lediglich noch das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt, umfasst. Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind, sind neu einer Zone für künftige bauliche Nutzung zuzuweisen (Art. 40 Abs. 1 KRG).

Die Stadt Chur hat in mehreren Gebieten üG ausgeschieden, obwohl eine andere Nutzungszone durchaus in Frage gekommen wäre. Diese Zonenzuweisungen entsprechen demnach nicht dem KRG und sind zu überarbeiten. Folgende Gebiete, welche dem üG zugewiesen wurden, werden der Stadt zur Überarbeitung zurückgewiesen:

- Gebiet „Balzersgut“ (Parzellen Nr. 403, 6979, 3560, 402 sowie 5256)
- Gebiet „Waisenhaus“ (Parzelle Nr. 1542)
- Gebiet „unterhalb ARA“ (Parzellen Nr. 520, 521, 522, 5028, 3270 und 526)
- Gebiet „Rheinmühle“ (Parzellen Nr. 953, 1655, 4438, 4463, 4614, 7332, 9319 und 11180)
- Parzelle Nr. 3724 (Deutsche Strasse)

Die Stadt Chur hat zudem grosse Teile des Waffenplatzes Rossboden dem üG zugewiesen. Im Grunde widerspricht auch diese Festlegung der Definition des üG gemäss KRG, da auch dieses Gebiet oder zumindest Teile davon einer anderen Nutzungszone (Landwirtschaftszone, allenfalls mit einer zusätzlichen hinweisenden Schraffur, welche auf das militärische Gebiet aufmerksam macht) zugewiesen werden könnte. Die Stadt Chur und der Kanton Graubünden befinden sich derzeit in intensiven Gesprächen mit Vertretern der armasuisse Immobilien im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung des Militärgeländes auf dem Rossboden. Aufgrund dieser Gespräche und aufgrund des Nutzungskonzeptes der Armee ist absehbar, dass die Veränderungen im Gebiet Rossboden eine Teilrevision der Stadtplanung bedingen,

welche die Bedürfnisse der Stadt und des Kantons (Erweiterung der Arbeitszone) abdeckt. Vor diesem Hintergrund sowie mit Rücksicht darauf, dass es sich beim militärisch genutzten Gebiet um eine Sondernutzung handelt, kann davon abgesehen werden, das übrige Gemeindegebiet im Bereich des Waffenplatzes ebenfalls zur Überarbeitung zurückzuweisen.

14. Landwirtschaftszone

Das Genehmigungsverfahren für die Landwirtschaftszone im Bereiche der Parzellen Nr. 376, 8089, 8088, 8075 und 8074 (Gebiet Eulentobelgut) wird wegen einer Beschwerde, die noch weitergehender Abklärungen bedarf, sistiert.

Im Übrigen geben der Zonenplan 1:5'000 sowie der Zonenplan 1:10'000, beide vom 26. November 2006, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:5'000

1. Allgemeines

Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Gebiet Sand, der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Deponie Geissweid (Situation) sowie der Generelle Gestaltungsplan 1:500/200 Deponie Geissweid (Profile 1-5), alle vom 24. November 2002, genehmigt durch die Regierung im Rahmen des Pakets 1 „Sofortmassnahmen“ der Totalrevision der Stadtplanung mit Beschluss Nr. 518 vom 8. April 2003, bleiben in Kraft.

2. Naturobjekte

Im Generellen Gestaltungsplan 1:5'000 hat die Stadt Chur u.a. schützenswerte Natur- und Kulturobjekte festgelegt. Der Stadt Chur wird empfohlen, den Wasserfall „Jumpferasprutz“ und die eindrückliche Tuffsteinbildung im Gebiet St. Hilarien -

Sandwald ebenfalls als schützenswertes Naturobjekt in den Generellen Gestaltungsplan auszunehmen.

3. Gewässerabstandslinie

In teilweiser Gutheissung einer Beschwerde wird der Gewässerabstandskorridor im Grenzbereich der Parzellen Nr. 1724 und 3353 (östlich Brücke Rätusstrasse) von Süden nach Norden bis auf einen Gewässerabstand von 10 m, d.h. bis auf die Höhe der Gewässerabstandslinie auf der Parzelle Nr. 3353, gekürzt.

4. Vernetzungselemente

Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Festlegung „Vernetzungselement geplant mit ökologischer Funktion“ im Bereiche des Kantonsspitalgrundstückes Nr. 1624 wird wegen einer Beschwerde, deren Behandlung noch weiterer Abklärungen bedarf, sistiert.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Gestaltungsplan 1:5'000 vom 26. November 2006 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000

1. Allgemeine Bemerkungen

Die Stadt Chur hat darauf verzichtet, im Generellen Erschliessungsplan die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen in den Grundzügen festzulegen (vgl. Art. 45 Abs. 1 KRG). Zudem ist auch die Feinerschliessung nur unzureichend festgelegt worden. Gemäss Art. 45 Abs. 1 KRG wäre die Stadt nämlich verpflichtet, Anlagen der Feinerschliessung festzulegen, sofern sie mehreren Grundstücken dienen und keine Folgeplanung vorgesehen ist. Es wäre angebracht, zumindest die geplante Feiner-

schliessung auf dem ganzen Stadtgebiet durchgehend darzustellen. Schliesslich wurde auch darauf verzichtet, bestehende oder zumindest geplante Verkehrsanlagen zur Erschliessung der Nichtbauzonen, wie z.B. Forst- und Landwirtschaftswege, im Generellen Erschliessungsplan festzulegen. Die Regierung weist die Stadt an, bei der nächsten Teilrevision der Stadtplanung die genannten Pendenzen aufzuarbeiten und den Generellen Erschliessungsplan entsprechend zu ergänzen.

2. Verkehrsmassnahmen

Die Regierung hat sich bereits im Genehmigungsbeschluss Nr. 1237 vom 11. Juli 2000 zum Generellen Erschliessungsplan 1:7'500 „Teilbereich Verkehr“ vom 13. Juni 1999 ausführlich zur Problematik der Luftverunreinigung geäussert. Sodann hat die Regierung im genannten Beschluss auch geeignete Massnahmen aufgezeigt. Im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht sind ebenfalls zahlreiche konkrete verkehrslenkende und -beruhigende Massnahmen ausführlich dargestellt. Die Stadt Chur wird ersucht, diese Massnahmen im Zuge der nächsten Revision der Ortsplanung dahingehend zu prüfen, ob einzelne davon allenfalls einer Umsetzung in einem grundeigentümergebundenen Nutzungsplan bedürfen.

3. Fuss- und Spazierwege

Die Stadt hat zahlreiche bestehende oder geplante „Fuss-/Spazierwege“ sowie diverse geplante Anschlusspunkte für Fuss-/Spazierwege in den Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 aufgenommen. Gegen einzelne dieser Festlegungen sind seitens betroffener Grundeigentümer Beschwerden eingegangen, so namentlich gegen den geplanten Fuss-/Spazierweg im Abschnitt zwischen Weisstorkelgasse (bei Parzelle Nr. 163) und dem Kronenfeldweg, gegen der teils bestehenden / teils geplanten, in Nordsüd-Richtung verlaufenden Fuss-/Spazierweg im Abschnitt zwischen Sonnenbergstrasse und Neubruchstrasse zuzüglich Teilstück Neubruchstrasse – Loestrasse über Parzelle Nr. 1667 sowie gegen den bestehenden Fuss-/Spazierweg ab der Cadonastrasse über die private Strassenparzelle Nr. 4979 samt geplantem Anschlusspunkt. Da die entsprechenden Beschwerden derzeit noch nicht spruchreif sind, wird das Genehmigungsverfahren bezüglich der erwähnten Festlegungen sistiert.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 vom 26. November 2006 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 26. November 2006 von der Stadt Chur beschlossene neue **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Stadt) sowie mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

Direkte Korrekturen:

- a) In Art. 49 BauG (Zone für Grünflächen) wird die Zonenbezeichnung „Zone für Grünflächen“ in „Grünzone“ umbenannt.
- b) In Art. 50 Abs. 2 BauG (Schrebergartenzone) wird die Wortfolge „des zuständigen Departements (BAB)“ durch „der zuständigen kantonalen Fachstelle (BAB)“ ersetzt.
- c) In Art. 100 Abs. 2 BauG (Übergangsbestimmungen) wird die Wortfolge „dieses Gesetzes“ durch die Wortfolge „des kantonalen Rechts“ ersetzt.

Vorbehalte:

- d) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird Art. 17 Abs. 3 BauG (Fremdreklamen) von der Genehmigung ausgenommen und an die Stadt Chur zur Überarbeitung zurückgewiesen, wobei es dem Stadtrat unbenommen bleibt, im Hinblick auf diese Überarbeitung eine Planungszone zu erlassen.

e) Das Genehmigungsverfahren bezüglich Art. 54 BauG (Materialabbauzone) wird sistiert.

2. Der **Zonenplan 1:5'000** und der **Zonenplan 1:10'000**, beide vom 26. November 2006, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG in Einvernehmen mit der Stadt) sowie folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Feststellungen genehmigt:

Direkte Korrekturen:

a) In der Legende wird die Zonenbezeichnung „Zone für Grünflächen“ in „Grünzone“ umbenannt.

b) Der Wald wird in der Legende unter den Hinweisen eingeordnet.

Vorbehalte, Anweisungen und Feststellungen:

c) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Neueinzonung im Gebiet „Sonnenstutz“ (südlicher Teil der Parzelle Nr. 532 in die Zone Wohnen 3; südlicher Teil der Parzelle Nr. 1625 sowie die Parzellen Nr. 1596 und 1646 in die Zonen Wohnen ^{2, ALAS} ~~3~~) wird sistiert, bis die erforderlichen Unterlagen (Verfügbarkeitsnachweis; Gestaltungs- und Erschliessungskonzept) vorliegen.

d) Die Genehmigung der Zonenfestlegungen im Bereiche der drei Parzellen Nr. 6496, 6272 und 6273 im Gebiet Araschgen erfolgt unter dem Vorbehalt allfälliger Änderungen, die sich aus der Beschwerdebehandlung ergeben.

e) Die Zonen Wohnen 2 resp. 3 im Gebiet Schellenberg werden unter dem Vorbehalt genehmigt, dass sich die Ausnützung im Bereich der Grundstücke Nr. 6110 und 500 auch unter der Herrschaft der am 26. November 2006 beschlossenen Gesamtrevision der Churer Stadtplanung ausschliesslich nach dem entsprechenden Quartierplan Schellenberg – Hohegerten vom 24. Mai 1972 richtet und dass die Ausnützungsziffern der Wohnzone W2 resp. W3 gemäss der neuen Stadtplanung vom 26. November 2006 erst zum Tragen

kommen, wenn der erwähnte Quartierplan Schellenberg – Hohegerten bezogen auf die beiden Parzellen Nr. 6110 und 500 dereinst einmal einer substantiellen Änderung unterzogen werden sollte.

- ✓ f) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird die Umzonung des Rigapärklis in die Zone für Grünflächen nicht genehmigt, und die betroffene Teilfläche der Parzelle Nr. 60 wird der ZöBA zugewiesen.
- ✓ g) Die Stadt Chur hat in die Campingordnung eine Bestimmung aufzunehmen, wonach im Gewässerraum gemäss Fachbericht vom Mai 2006 allfälligen neuen Bauten und Anlagen keine Besitzstandsgarantie zukommt.
- ✓ h) Die Campingzone im westlichen Bereich (Zeltbereich), für welchen keine Rodungsbewilligung erteilt werden konnte (vgl. Rodungsplan 1:1'000 Campingzone vom 10. Mai 2007), wird nicht genehmigt.
- ☐ i) Die Stadt Chur hat Baugesuche für die Parzellen Nr. 6366, 4305, 4308, 4311, 2012 und 1262 (lärmbelasteten Gebieten) inklusive Lärmgutachten vor der Erteilung der Baubewilligung der zuständigen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt) zur Beurteilung zu unterbreiten.
- j) Die Stadt Chur hat für den Hochhausbereich „Kleinbruggen“ die Lärmbelastung auf 75 m durch die Eidgenössische Material- und Prüfungsanstalt (EMPA) berechnen zu lassen, sobald die Standorte der geplanten Hochhäuser bekannt sind. Das entsprechende Ergebnis der EMPA ist unabhängig vom Ergebnis und vor Erteilung der Baubewilligungen dem ANU zur Beurteilung zuzustellen.
- ✓ k) Das Genehmigungsverfahren für die Materialabbauzone im Gebiet Plessurmündung wird sistiert, bis aufgezeigt werden kann, dass die Ausbeutung von Geschiebe auch längerfristig rechtlich zulässig ist.

- l) Es wird festgestellt, dass den Waldgrenzen dort, wo sie an Bauzonen grenzen, statische Wirkung im Sinne von Art. 13 KWaG zukommt.
 - m) Die Stadt Chur wird angewiesen, für die Trockenwiese im Gebiet Schönegg / Valparghera eine Naturschutzzone oder Trockenstandortzone auszuscheiden.
 - n) Der südliche Teil der Naturschutzzone unterhalb der Schanfiggerstrasse wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Stadt zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - o) Folgende im Zonenplan 1:5'000 ausgeschiedene Zonen „übriges Gemeindegebiet“ werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Stadt zurückgewiesen:
 - Gebiet „Balzersgut“: Parzellen Nr. 403, 6979, 3560, 402 sowie 5256
 - Gebiet „Waisenhaus“: Parzelle Nr. 1542
 - Gebiet „unterhalb der ARA“: Parzellen Nr. 520-522, 5028, 3270 und 526
 - Gebiet „Rheinmühle“: Parzellen Nr. 953, 1655, 4438, 4463, 4614, 7332, 9319 und 11180
 - Parzelle Nr. 3724 an der Deutschen Strasse
 - p) Das Genehmigungsverfahren für die Landwirtschaftszone im Bereiche der Parzellen Nr. 376, 8089, 8088, 8075 und 8074 (Gebiet Eulentobelgut) wird wegen einer Beschwerde, deren Behandlung noch weitergehender Abklärungen bedarf, sistiert.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:5'000** vom 26. November 2006 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Feststellung, folgender Empfehlung und folgendem Vorbehalt genehmigt:
- a) Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Gebiet Sand, der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Deponie Geissweid (Situation) sowie der Generelle Ges-

taltungsplan 1:500/200 Deponie Geissweid (Profile 1-5), alle vom 24. November 2002, bleiben weiterhin in Kraft.

- b) Der Stadt wird empfohlen, den Wasserfall „Jumpferasprutz“ und die Tuffsteinbildung im Gebiet St. Hilarien – Sandwald als schützenswerte Naturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen.
 - c) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Festlegung „Vernetzungselement geplant mit ökologischer Funktion“ im Bereiche des Kantonsparitalgrundstückes Nr. 1624 wird wegen einer Beschwerde, deren Behandlung noch weitere Zeit in Anspruch nimmt, sistiert.
 - d) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird der Gewässerabstandskorridor im Grenzbereich der Parzellen Nr. 1724 und 3353 (östlich der Brücke Rätusstrasse) von Süden nach Norden bis auf einen Gewässerabstand von 10 m, d.h. bis auf die Höhe der Gewässerabstandslinie auf der Parzelle Nr. 3353, gekürzt.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:5'000** vom 26. November 2006 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung, folgendem Anliegen und folgenden Vorbehalten genehmigt:
- a) Die Stadt Chur wird angewiesen, den Generellen Erschliessungsplan im Zuge der nächsten Revision der Stadtplanung mit Festlegungen betreffend die Versorgung- und Entsorgungsanlagen (in den Grundzügen), betreffend die geplante Feinerschliessung sowie betreffend die Verkehrsanlagen zur Erschliessung der Nichtbauzonen zu ergänzen.
 - b) Die Stadt Chur wird ersucht, die in den Erwägungen erwähnten Verkehrsmassnahmen im Zuge der nächsten Revision der Ortsplanung dahingehend zu prüfen, ob einzelne davon allenfalls einer Umsetzung in einem grundeigentümergebundenen Nutzungsplan bedürfen.

- c) Hinsichtlich folgender Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 wird das Genehmigungsverfahren wegen Beschwerden, deren Behandlung noch weitere Zeit beansprucht, sistiert:
- Fuss-/Spazierweg (teils bestehend / teils geplant) im Abschnitt zwischen Sonnenbergstrasse und Neubruchstrasse (via Falknisstrasse) samt Fortsetzung bis zur Loestrasse über Parzelle Nr. 1667;
 - Fuss-/Spazierweg (geplant) im Abschnitt zwischen Weisstorkelgasse und Kronenfeldweg;
 - Fuss-/Spazierweg (bestehend) auf der von der Cadonastrasse abzweigenden Strassenparzelle Nr. 4979 samt Anschlusspunkt.
5. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 30. Mai 2007 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsbeschluss eröffnet.
6. Der Stadtrat Chur 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 26. November 2006 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Stadt eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalt, Korrekturen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten

9. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

10. Die Stadt Chur sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

11. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

12. Mitteilungen:

- [REDACTED]

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

[REDACTED]



Namens der Regierung
Der Präsident:

Martin Schmid

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen