

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

23. Februar 2010

Mitgeteilt den

24. Februar 2010

Protokoll Nr.

134

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Schiers** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. November 2008 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:2'000 Palottis umfasst.

Ein auf den 19. Dezember 2008 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Ferner reichte die Gemeinde die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Überbauungsstudie/-skizze des Planungsbüros Stauffer & Studach AG, Chur (als Anhang 1 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes);
- Gutachten „Verkehr und Lärm“ zur geplanten Industriezone „Schiers Palottis“ der Hartmann & Sauter Raumplaner und Verkehrsingenieure, Chur, vom Juni 2008 samt Anhängen I bis IV (als Anhang 2 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes);
- Vereinbarung zwischen der Politischen Gemeinde Schiers und dem Verein Bildungszentrum Palottis vom 29. Juli 2009/3. August 2009 hinsichtlich beizubringendem Verfügbarkeitsnachweis für die Parzelle Nr. 516;
- Bauprojektunterlagen für den Neubau eines Nahversorgungszentrums auf der Parzelle Nr. 516 (Grundriss 1:200; Fassaden a und b 1:200; Schnitte A-A/B-B 1:200) vom 24. November 2009.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 19. Oktober 2007 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. November 2008 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 11. Dezember 2008. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 29. Dezember 2008 ersuchte der Gemeindevorstand Schiers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt des zur Genehmigung vorliegenden Zonenplanes 1:2'000 Palottis bildet die Einzonung des bislang der Landwirtschaftszone zugewiesenen Teils der im Gebiet „Palottis“ gelegenen Parzelle Nr. 516 in eine Industriezone „Palottis“ (rund 10'267 m²) und in eine Wohnzone 3 (rund 294 m²). Der Industriezone „Palottis“ ist eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III nach Eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet. Es gilt eine maximale Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.0. Die Parzelle Nr. 516 befindet sich im Eigentum des Vereins „Bildungszentrum Palottis“.

Mit der Einzonung wird beabsichtigt, auf der Parzelle Nr. 516 einen Nahversorgungsmarkt mit Tankstelle sowie eventuell mit einem kleinen Restaurationsbetrieb anzusiedeln. Es ist ferner vorgesehen, in den Verkaufslokalitäten lokale Produkte zu vermarkten. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich das Bildungszentrum Palottis und die Gemeinde Schiers im geplanten Gebäude präsentieren können. Für die geplante Überbauung liegen bereits konkrete Bauprojektunterlagen vor.

C.**Zonenplan 1:2'000 Palottis****1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität (Vereinbarkeit der beschlossenen Einzonung mit der Richtplanung)**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Im vorliegenden Fall ist namentlich zu prüfen, ob die im Gebiet „Palottis“ auf der Parzelle Nr. 516 vorgenommene Umzonung einer Fläche von gut 10'000 m² von der Landwirtschaftszone in die Industriezone „Palottis“ mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) und der Regionalen Richtplanung Prättigau übereinstimmt.

Der RIP 2000 befasst sich im Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (vgl. S. 95 ff.) mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes. Danach sollen Bauzonenergrösserungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind zudem die folgenden sechs 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

Mit der vorliegend zur Debatte stehenden Einzonung beabsichtigt die Gemeinde, auf der zwischen der Nationalstrasse A28 und dem südwestlichen Dorfrand gelegenen

Parzelle Nr. 516 die Ansiedlung eines Dienstleistungsbetriebes aus der Sparte „Detailhandel“ samt Tankstelle zu ermöglichen. Aufgrund des bereits vorliegenden konkreten Bauprojekts ist die feste Absicht der Investoren für die Erstellung eines solchen Dienstleistungsbetriebes ablesbar. Indiz dafür, dass die Bevölkerung die Zweckmässigkeit der geplanten Überbauung anerkennt und dass ein Bedürfnis am geplanten Dienstleistungsbetrieb besteht, bildet auch der Umstand, dass die Zonenplanrevision von der Gemeinde Schiers mit einem Ja-Stimmenanteil von knapp 85 % beschlossen wurde. Zusammenfassend erscheint der Regierung ein Bedarf für die Ansiedlung des geplanten Betriebes als offensichtlich vorhanden, und auch die Absicht zur Überbauung der von der Einzonung in die Industriezone „Palottis“ betroffenen Fläche erscheint als sehr konkret.

Für die Agglomeration „Chur und Umgebung“ wurde ein Agglomerationsprogramm erarbeitet. Gestützt darauf erfolgte am 20. November 2007 eine entsprechende Anpassung des RIP 2000. Das Talgebiet der Gemeinde Schiers befindet sich laut dieser Anpassung des RIP 2000 im Teilraum „Kernraum und Achsen mit Regionszentren“. Ferner ist Schiers unter anderem als Regionalzentrum sowie als weiterer Standort „Arbeiten“ im RIP 2000 festgelegt. Laut den Grundsätzen der genannten Anpassung des RIP 2000 werden Einkaufszentren und Fachmärkte an solchen Standorten gemäss den regionalen Leitüberlegungen verwirklicht. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die von der Gemeinde Schiers vorgenommene Einzonung den in der Anpassung „Agglomerationsprogramm Chur und Umgebung“ des RIP 2000 umschriebenen Leitüberlegungen, insbesondere den für den Teilraum „Kernraum und Achsen mit Regionalzentren“ formulierten Stossrichtungen sowie den Grundsätzen für die Regionalzentren sowie weiteren Standorten „Arbeiten“, entspricht. Somit kann der Anforderung, wonach eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen eine Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept erfordert, betreffend die vorliegend zur Diskussion stehende geplante Siedlungserweiterung in Schiers als erfüllt betrachtet werden.

Das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept ist aus den der Regierung vorliegenden Bauprojektunterlagen (Stand: 24. November 2009) ersichtlich. Zudem werden diese Konzepte auch Bestandteil des zu erarbeitenden und vor Erteilung irgend-

welcher Baubewilligungen ohnehin noch dem ARE zur Prüfung einzureichenden Quartierplanes sein (vgl. nachstehend Ziff. 3, 4 und 5.1). Aufgrund der zwischen der Politischen Gemeinde Schiers und dem Verein Bildungszentrum Palottis vom 29. Juli 2009/3. August 2009 getroffenen Vereinbarung ist auch der vom RIP 2000 geforderte Nachweis der Verfügbarkeit des neu in die Bauzone zugewiesenen Teils der Parzelle Nr. 516 erbracht.

Überwiegende Interessen stehen der vorgenommenen Einzonung ebenfalls nicht entgegen, sofern im Rahmen des nachfolgenden Quartierplanverfahrens die erforderlichen Massnahmen festgehalten und anschliessend dann auch umgesetzt werden (vgl. Ziff. 3, 4 und 5.1).

Zusammenfassend ergibt die Beurteilung der vorliegenden Unterlagen, dass die auf der Parzelle Nr. 516 im Gebiet „Palottis“ geplante Siedlungserweiterung den erwähnten Zielsetzungen und Anforderungen des RIP 2000 entspricht.

Ferner kann festgehalten werden, dass die übrigen Festlegungen im RIP 2000 sowie in der Regionalen Richtplanung Prättigau eine Genehmigung des vorliegenden Zonenplanes 1:2'000 Palottis ebenfalls nicht ausschliessen.

2. Sachplanung des Bundes (Fruchtfolgeflächen)

Die von der Einzonung in die Industriezone „Palottis“ betroffene Teilfläche der Parzelle Nr. 516 liegt – wie dies im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht richtig dargestellt ist – aufgrund des Sachplanes „Fruchtfolgeflächen“ des Bundes teilweise in der Fruchtfolgefläche (FFF). Im Falle einer Überbauung der ausgeschiedenen Industriezone „Palottis“ werden rund 0.8 ha FFF konsumiert.

Auf der einen Seite ist der Verlust von FFF aus Sicht der Landwirtschaft zwar bedauerlich. Auf der anderen Seite fällt die zur Konsumation vorgesehene FFF im Vergleich zu dem vom Sachplan „Fruchtfolgeflächen“ vorgeschriebenen Kontingent der seitens des Kantons Graubünden sicherzustellenden FFF respektive im Vergleich zur einzuhaltenden kantonalen Mindestumfangfläche an FFF gering aus. Die betroffene FFF ist im Übrigen durch die Siedlung, die Nationalstrasse sowie die Kantonsstrasse

von allen Seiten umschlossen. Dadurch erscheint dieses Gebiet für eine Siedlungserweiterung prädestiniert. Im Übrigen ist der Bedarf für die vorgenommene Einzonung wie erwähnt offensichtlich ausgewiesen. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass der Verlust an FFF in Kauf genommen werden kann.

3. Schutz vor Immissionen, namentlich Lärmschutz

Die auf der Parzelle Nr. 516 neu ausgeschiedene Industriezone „Palottis“ umfasst Flächen, welche lärmbelastet sind, wobei für die Lärmeinwirkungen die südöstlich an das Gebiet angrenzende Nationalstrasse massgebend ist. Deshalb wurde für die betroffenen Flächen ein Gutachten „Verkehr und Lärm“ erarbeitet.

Dieses Gutachten „Verkehr und Lärm“ geht fälschlicherweise davon aus, dass in der Industriezone „Palottis“ eine ES IV nach LSV gilt (statt einer ES III; vgl. Zonenplan „Palottis“ 1:2'000 vom 28. November 2008). Laut den Schlussfolgerungen und Empfehlungen des Gutachtens sollen in der Industriezone „Palottis“ keine Wohnungen – auch keine Dienstwohnungen – erstellt und betrieben werden (vgl. S. 11). Dies würde dazu führen, dass lediglich lärmempfindliche Räume im Sinne von Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV entstehen würden, nämlich Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten. Mit Ausnahme von Schulen, Anstalten, Heimen und unter Umständen von Gasthäusern gelten nach Art. 42 LSV bei Räumen in Betrieben gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV, die in Gebieten der ES I, II oder III liegen, um 5 dB(A) höhere Planungswerte respektive Immissionsgrenzwerte. Dies ergibt einen Planungswert L_r „Tag“ für die Industriezone „Palottis“ von $60 \text{ dB(A)} + 5 \text{ dB(A)} = 65 \text{ dB(A)}$. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass aufgrund der Möglichkeit zur Anwendung der erhöhten Grenzwerte die Resultate im vorliegenden Gutachten „Verkehr und Lärm“ korrekt sind, auch wenn darin für die Industriezone „Palottis“ fälschlicherweise von einer zugeordneten ES IV ausgegangen worden ist.

Das Gutachten „Verkehr und Lärm“ kommt einerseits zu Recht zum Schluss, dass für die Beurteilung der Anforderungen an den Lärmschutz hinsichtlich der neu der Industriezone „Palottis“ zugeordneten Teilfläche der Parzelle Nr. 516 die Bestimmungen von Art. 29 LSV anzuwenden ist. Aufgrund von Art. 29 LSV dürfen neue Bauzo-

nen 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. Dabei sind sämtliche Vorkehren des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsrechtes möglich, welche im Ergebnis die Lärmbelastung in ausreichendem Masse mindern können. Dazu gehören planerische Massnahmen (z.B. Zonierung von Flächen für Nutzungen ohne oder mit weniger lärmempfindlichen Räumen; Neuordnung der Grundstücke durch eine Landumlegung; planerische Massnahmen im Bereich des Verkehrs), gestalterische Massnahmen (z.B. geeignete Anordnung von Gebäuden oder Räumen), bauliche Massnahmen (z.B. Lärmschutzdämme oder -wände; andere bauliche Massnahmen direkt an der Lärmquelle) oder eine Kombination dieser Massnahmen. Ausser Betracht fallen einzig Schallschutzmassnahmen an Gebäuden im Sinne von Art. 20 und 21 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG).

Andererseits kommt das Gutachten „Verkehr und Lärm“ vom Juni 2008 zum Schluss, dass der für die Industriezone „Palottis“ geltende Planungswert L_r „Tag“ von 65 dB(A) ab einer Distanz von ca. 26 m (im Jahr 2008) bis ca. 28 m (im Jahr 2015) ab Strassenachse der Nationalstrasse A28 überschritten ist respektive überschritten sein wird. Basierend auf dieses Resultat werden im vorliegenden Gutachten „Lärm und Luft“ die folgenden Massnahmen im Hinblick auf die lärmschutzkonforme Überbauung und Nutzung sowie den rechtskonformen Betrieb innerhalb der neu der Industriezone „Palottis“ zugewiesenen Teilfläche der Parzelle Nr. 516 vorgeschlagen:

- Sicherstellung, dass in der Industriezone „Palottis“ keine Wohnungen – also auch keine Dienst- oder Personalwohnungen im Sinne von Art. 57 des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Schiers vom 31. August 2001 – erstellt und betrieben werden, mittels von geeigneten Massnahmen;
- Errichtung von baulichen Lärmschutzmassnahmen entlang der Nationalstrasse A28 (z.B. Lärmschutzwand) oder Sicherstellung, dass innerhalb eines Bereichs von 28 m ab Strassenachse der Nationalstrasse keine lärmempfindlichen Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV errichtet und betrieben werden, mittels von geeigneten Massnahmen;

- Installation allfälliger lärmiger Komponenten von Heiz- und Kühlanlagen auf der gegen die Nationalstrasse A28 gerichteten Seite der zu erstellenden Gebäude.

Aufgrund dieser vorgeschlagenen Lärmschutzmassnahmen, aber auch aufgrund der weiteren im Gutachten „Verkehr und Lärm“ (vgl. Seite 11 ff.) enthaltenen Massnahmen hinsichtlich der Platzierung der Tankstelle, der Parkplätze und der Organisation der Anlieferung kann mit einiger Sicherheit geschlossen werden, dass eine rechtskonforme Überbauung der zur Diskussion stehenden Bauzonenfläche im Sinne der für die Industriezone „Palottis“ geltenden baugesetzlichen Vorschriften grundsätzlich und mit verhältnismässigen zu treffenden Massnahmen möglich ist. Mit anderen Worten kann mit dem vorliegenden Gutachten „Verkehr und Lärm“ nachgewiesen werden, dass sich die eingezonten Flächen für eine Nutzung im Sinne des Zonenzweckes überhaupt eignen (vgl. Art. 15 RPG).

Es fragt sich nun, wie die zu treffenden konkreten Massnahmen, namentlich die Lärmschutzmassnahmen, im Rahmen der Nutzungsplanung verbindlich umgesetzt werden können. Im Grundsatz sind die konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan oder Genereller Gestaltungsplan) festzulegen. Im vorliegenden Fall ergibt sich jedoch die Problematik, dass erst im Rahmen des noch durchzuführenden Quartierplanverfahrens entschieden wird, wie die zu treffenden Massnahmen konkret angeordnet werden müssen. Es ist nämlich absehbar, dass sich die konkrete Ausgestaltung einer Lärmschutzwand respektive eines Lärmschutzdammes, die konkrete Stellung der einzelnen Gebäude innerhalb der ausgeschiedenen Industriezone „Palottis“, die konkrete Anordnung der Räume innerhalb der einzelnen Gebäude sowie die Ausgestaltung der Fensteröffnungen erst im Laufe der durchzuführenden Quartierplanung ergeben wird. Damit das Quartierplanverfahren aber eingeleitet, durchgeführt und abgeschlossen werden kann, ist eine rechtskräftig erlassene und von der Regierung zumindest im Grundsatz genehmigte Bauzone erforderlich.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist es vorgesehen, für die betroffene Fläche der Industriezone „Palottis“ ein Quartierplanverfahren durchzuführen (vgl. nachstehend Ziff. 5.1). Im Übrigen sind jedoch weder im vorliegenden Zonenplan 1:2'000 Palottis noch in der übrigen rechtskräftigen Grundordnung der Gemeinde konkrete planeri-

sche, gestalterische oder bauliche Massnahmen enthalten, durch welche die Planungswerte für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen innerhalb der betroffenen Teilfläche der Parzelle Nr. 516 eingehalten werden können. Lediglich durch die Festlegung einer Quartierplanpflicht kann der Verpflichtung von Art. 29 LSV zur konkreten Festlegung von Lärmschutzmassnahmen auch nicht nachgekommen werden, da das Quartierplanverfahren im Allgemeinen nicht dazu geeignet ist, solche für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer bisweilen recht stark einschränkenden Massnahmen umzusetzen.

Aufgrund der aufgezeigten Sachlage erweist es sich daher im vorliegenden Fall im Hinblick auf die Einleitung, die Durchführung und den Abschluss des Quartierplanverfahrens sowie die weitere Nutzung der betroffenen Fläche als zweckdienlich, die auf der Parzelle Nr. 516 neu ausgeschiedene Industriezone „Palottis“ mit folgenden sichernden Auflagen zu genehmigen:

- In der Industriezone „Palottis“ dürfen keine Wohnungen erstellt oder Räume zu Wohnzwecken genutzt werden;
- Im Rahmen des Quartierplanverfahrens muss aufgezeigt werden, mit welchen konkreten Massnahmen die Planungswerte der für die auf der Parzelle Nr. 516 ausgeschiedene Industriezone „Palottis“ geltenden ES III nach LSV betreffend der zu erstellenden lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können. Die erforderlichen Massnahmen sind im zu erstellenden Quartierplan verbindlich festzulegen und hernach zu realisieren. Die Gemeinde wird angewiesen, die Quartierplanunterlagen mitsamt den nachvollziehbaren Lärmberechnungen dem ARE zur Prüfung einzureichen, bevor der Quartierplan vom Gemeindevorstand beschlossen wird;
- Baubewilligungen für Bauten und Anlagen innerhalb der neu eingezonten Fläche der Parzelle Nr. 516 müssen dem vom ARE geprüften Quartierplan entsprechen und dürfen erst erteilt werden, wenn die Bauprojekte den im Quartierplan festzulegenden planerischen, gestalterischen oder baulichen Lärmschutzmassnahmen entsprechen respektive wenn allenfalls erforderliche Lärmschutzbauten wie Wände, Dämme oder dergleichen erstellt sind.

Im Hinblick auf die Ausarbeitung des Quartierplanes sowie die allfällige konkrete Projektierung einer Lärmschutzwand oder eines ähnlichen Bauwerkes wird schliesslich noch auf die entlang der Nationalstrasse A28 festgelegten rechtsgültigen Baulinien und die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen aufmerksam gemacht. Es wird diesbezüglich geraten, frühzeitig mit dem Tiefbauamt Kontakt aufzunehmen.

4. Einpassung ins Ortsbild

Das Gebiet „Palottis“ liegt an prominenter Lage am westlichen Ortszugang des Dorfes Schiers und ist insbesondere für Durchreisende sehr gut einsehbar. Die Bedeutung des Gebietes „Palottis“ als Ortsbildvordergrund besteht nicht nur für das Dorf Schiers selbst, sondern bildet von Landquart herkommend für das gesamte Prättigau eine Visitenkarte. Zu Recht wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht weiter ausgeführt, dass die gestalterischen Anforderungen an die Überbauung des Gebietes „Palottis“ im Allgemeinen sowie im Speziellen im Bereich von geplanten Kopfbauten sehr hoch sind und dass für die Beurteilung der Bauprojekte im Einzelfall die Gestaltungsberatung beigezogen werden soll.

Die Regierung verbindet die Genehmigung der Industriezone „Palottis“ daher mit der Erwartung, dass im Rahmen des auszuarbeitenden Quartierplanes mindestens folgende Eckpunkte berücksichtigt werden, welche langfristig eine hohe gestalterische und ortsbauliche Qualität der Bebauung und Nutzung der Parzelle Nr. 516 garantieren können:

- Festlegung von zweckmässigen Baufenstern, Baugestaltungslinien und/oder Baulinien;
- Festlegung der Grundsätze für eine optimale Umgebungsgestaltung mit Bepflanzung;
- Festlegung von Freihaltebereichen und von Nutzungseinschränkungen entlang der Kantonsstrasse und für den Hangfuss;
- Festlegung der internen Erschliessung;
- Festlegung der Grundsätze in Bezug auf die Anforderungen an die architektonische Qualität der Neubauten und die Qualität der Umgebungsgestaltung;
- Festlegung einer Pflicht zur Gestaltungsberatung.

In der Zwischenzeit liegen der Regierung auch Entwürfe der Bauprojektunterlagen (Grundriss 1:200; Fassaden a und b 1:200; Schnitte A-A/B-B 1:200 vom 24. November 2009) vor. Basierend auf diese Projektunterlagen ist aus gestalterischen Gründen, aber auch aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung eine zweistöckige Ausgestaltung des Gebäudes wünschbar. Dagegen soll aus Gründen einer optimalen Ortsbildeinpassung auf den turmartigen Aufsatz in der Mitte des Gebäudes möglichst verzichtet werden, oder dieser Gebäudeteil ist wenigstens deutlich kleiner auszubilden. Ferner soll ein ortsbildverträgliches Werbekonzept ausgearbeitet werden. Die Regierung erwartet, dass im Rahmen der durchzuführenden Folgeverfahren diese Punkte aufgegriffen werden und dafür optimale Lösungen gefunden werden.

5. Zusätzliche Ausführungen im Hinblick auf die durchzuführenden Folgeverfahren (Quartierplanverfahren, Baubewilligungsverfahren)

5.1 Gebäudelänge

Aufgrund der bisherigen Projektideen beabsichtigt die Bauinteressenz, ein bis zu fast 100 m langes Gebäude zu erstellen. Laut Art. 57 BauG in Verbindung mit Art. 74 BauG ist die maximale Gebäudelänge in der Industriezone „Palottis“ auf 50 m beschränkt. Damit das Projekt dennoch bewilligt werden kann, ist die Erarbeitung eines Quartierplanes vorgesehen. Ein solches Vorgehen ist aufgrund von Art. 18 Abs. 2 BauG möglich, sofern der Quartierplan weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben sowie ihre Nutzung und Gestaltung enthält und Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander bietet. Diesbezüglich kann auf die Ausführungen unter Ziffer 4 vorstehend verwiesen werden.

5.2 Zonenzweck

Laut Art. 57 BauG ist die Industriezone für Produktionsbetriebe bestimmt. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem innerhalb der Industriezone „Palottis“ zur Ansiedlung vorgesehenen Betrieb um keinen Produktionsbetrieb, sondern um einen typischen Dienstleistungsbetrieb handelt. Es wird daher erforderlich sein, Art. 57 BauG in Bezug auf die Industriezone „Palottis“, aber nötigenfalls auch in

Bezug auf die übrigen rechtskräftigen Industriezonen in Schiers zu überprüfen und wo nötig zu ergänzen respektive anzupassen.

5.3 Erschliessung

Im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht ist ausgeführt, dass die strassenmässige Erschliessung der neuen Industriezone „Palottis“ rückwärtig über die Kantonale Verbindungsstrasse erfolgen soll. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu begrüssen. In Bezug auf die geplante Strasseneinfahrt in die Kantonale Verbindungsstrasse ergibt sich der Hinweis, dass das Sichtfeld ab einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m ab Fahrbandrand zwischen 0.6 und 3.0 m über der Fahrbahnebene hindernisfrei sein muss. Die Sichtweiten dürfen nicht durch Hindernisse wie Mauern, Zäune, Bäume und dergleichen eingeschränkt werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2'000 Palottis vom 28. November 2008 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:2'000 Palottis** vom 28. November 2008 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Innerhalb der auf der Parzelle Nr. 516 (Teilfläche) neu ausgeschiedenen Industriezone „Palottis“ dürfen aus lärmschutzrechtlichen Gründen keine Wohnungen erstellt oder Räume zu Wohnzwecken genutzt werden.
 - b) Im Rahmen des durchzuführenden Quartierplanverfahrens muss aufgezeigt werden, mit welchen konkreten Massnahmen die Planungswerte der für die neu ausgeschiedene Industriezone „Palottis“ geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III betreffend der zu erstellenden lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können. Die erforderlichen Massnahmen sind im zu er-

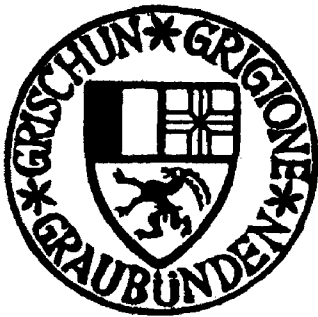
stellenden Quartierplan verbindlich festzulegen und hernach zu realisieren. Die Gemeinde wird angewiesen, die Quartierplanunterlagen mitsamt den nachvollziehbaren Lärmberechnungen dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Prüfung einzureichen, bevor der Quartierplan vom Gemeindevorstand beschlossen wird.

- c) Baubewilligungen für Bauten und Anlagen innerhalb der neuen Industriezone „Palottis“ auf der Parzelle Nr. 516 müssen dem vom ARE geprüften Quartierplan entsprechen und dürfen erst erteilt werden, wenn die Bauprojekte den im Quartierplan festzulegenden planerischen, gestalterischen oder baulichen Lärmschutzmassnahmen entsprechen respektive wenn allenfalls erforderliche Lärmschutzbauten wie Wände, Dämme oder dergleichen erstellt sind.
- d) Im Hinblick auf die Ausarbeitung des Quartierplanes sowie die allfällige konkrete Projektierung einer Lärmschutzwand oder eines ähnlichen Bauwerkes wird auf die entlang der Nationalstrasse A28 festgelegten rechtsgültigen Baulinien und die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen hingewiesen.
- e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der zu erarbeitende Quartierplan aufgrund von Art. 18 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG) weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben sowie ihre Nutzung und Gestaltung enthalten und Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander bieten muss.
- f) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Art. 57 BauG in Bezug auf die in der Industriezone „Palottis“, aber nötigenfalls auch in Bezug auf die in den übrigen rechtskräftigen Industriezonen in Schiers zu bewilligenden neuen Bauten und Anlagen zu überprüfen und wo nötig zu ergänzen respektive anzupassen sein wird.
- g) Hinsichtlich der geplanten Strasseneinfahrt in die Kantonale Verbindungsstrasse wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass das Sichtfeld ab einer

Beobachtungsdistanz von 2.5 m ab Fahrbandrand zwischen 0.6 und 3.0 m über der Fahrbahnebene hindernisfrei sein muss.

2. Der Gemeindevorstand Schiers wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (vgl. Ziffer 1 vorstehend) öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. November 2008 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das ARE wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen der Nutzungspläne vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Schiers sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

Category	Percentage
1	8
2	9
3	9
4	10
5	11
6	12
7	13
8	14
9	15
10	16
11	17
12	18
13	19
14	20
15	21
16	22
17	23
18	24
19	25
20	26
21	27
22	28
23	29
24	30
25	31
26	32
27	33
28	34
29	35
30	36
31	37
32	38
33	39
34	40
35	41
36	42
37	43
38	44
39	45
40	46
41	47
42	48
43	49
44	50
45	51
46	52
47	53
48	54
49	55
50	56
51	57
52	58
53	59
54	60
55	61
56	62
57	63
58	64
59	65
60	66
61	67
62	68
63	69
64	70
65	71
66	72
67	73
68	74
69	75
70	76
71	77
72	78
73	79
74	80
75	81
76	82
77	83
78	84
79	85
80	86
81	87
82	88
83	89
84	90
85	91
86	92
87	93
88	94
89	95
90	96
91	97
92	98
93	99
94	100



Claudio Faroldi

Keren

Dr. C. Riesen