

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

15. Oktober 2013

Mitgeteilt den

16. Oktober 2013

Protokoll Nr.

985

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Schiers** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 18, 56B und 74)
- Zonenplan 1:2000 Gewerbegebiet „Underm Bahnhof“

Neben diesen zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Gemeinde Schiers die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Handlungsgrundsätze zur Bebauung der Gewerbe- und Wohnzone „Underm Bahnhof“, Schiers, vom 26. Juni 2013
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom November 2012 / Mai 2013 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt den folgenden Anhängen:
 1. Nutzungs- und Bebauungsvarianten (Varianten A, B und C)
 2. Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Zusammenfassung)
 3. Machbarkeit Anschluss Schiers Mitte N28 der Hartmann & Sauter AG, Chur, vom Juni 2013 samt Anhang „Verkehrsentwicklung und Trend N28 – Küblis“
 4. Lärmgutachten Parzellen Nr. 453 und Nr. 454 des Ingenieur- und Planungsbüros Hartmann und Monsch AG, Parpan, vom 13./14./18. Juni 2013 samt Anhängen „Eingabedaten für die Lärmberechnung“ und „Rasterberechnungen“

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 26. April 2013 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. Mai 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 30. Mai 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 26. Juni 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Schiers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt des Zonenplanes 1:2000 Gewerbegebiet „Underm Bahnhof“ bildet die Zuweisung der 13 632 m² grossen Parzelle Nr. 453 sowie der 2393 m² grossen Parzelle Nr. 454 von der Industriezone in eine neu geschaffene Gewerbe- und Wohnzone 3. In dieser Gewerbe- und Wohnzone 3 sind neben Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben laut Art. 56B BauG neu in einem untergeordneten Rahmen (Bruttogeschossfläche maximal 10 % der anrechenbaren Landfläche) auch Wohnnutzungen zulässig, wobei diese in Form eines Attikageschosses einer Gewerbebaute ausgebildet werden müssen. Mit der vorgesehenen Umzonung verbindet die Gemeinde Schiers die Zielsetzungen,

- dass sich die Ausgangslage für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe verbessert und
- dass im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden durch die vorgesehene Mischnutzung zudem eine höhere bauliche Dichte ermöglicht wird.

Andererseits soll gemäss dem zur Genehmigung eingereichten Zonenplan der Teil der Parzelle Nr. 1426 (Erschliessungsstrasse), welcher sich irrtümlich in der Industriezone befand, der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen werden. Diese Umzonung betrifft eine Fläche von rund 108 m².

Abgerundet wird die vorliegend zu genehmigende Ortsplanungsvorlage mit der notwendigen Ergänzung des BauG mit einem Art. 56B zur neu geschaffenen Gewerbe- und Wohnzone 3, mit einer die Gewerbe- und Wohnzone 3 betreffenden Einfügung im Zonenschema (vgl. Art. 74 BauG) sowie mit einer Anpassung von Art. 18 BauG zum Quartiergestaltungsplan. Die Anpassung von Art. 18 BauG erfolgte aufgrund der bisher mit diesen Bestimmungen gemachten Erfahrungen sowie aufgrund aktueller Bedürfnisse. Im Vergleich zur bisher rechtsgültigen Bestimmung geht es dabei insbesondere darum, im Rahmen einer Quartierplanung die zulässige maximale Ausnützungsziffer (AZ) von 0.1 auf 0.15 anheben sowie die zulässige Gebäudehöhe um maximal 3.0 m erhöhen zu können, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht werden kann.

C.

Übereinstimmung 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. Es ist somit zu beurteilen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Schiers mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Regionalen Richtplan Prättigau übereinstimmt.

Die von der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfassten Flächen im Gebiet „Underm Bahnhof“ bilden Teil eines Bereichs, welcher im Koordinationsstand „Festsetzung“ im Regionalen Richtplan „Arbeitsplatzgebiete“ vom 10. November 2005 als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung enthalten ist. Ferner ist das besagte Gebiet aber auch als ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet im RIP 2000 festgelegt.

Mit der Nutzungsbestimmung in Art. 56B Abs. 2 BauG wird festgelegt, dass innerhalb der Gewerbe- und Wohnzone 3 Wohnnutzungen nur in Zusammenhang mit der Er-

richtung von Gewerbebauten erstellt werden dürfen (keine reine Wohnbauten), dass die Wohnnutzung nur in Attikageschossen zulässig ist und dass ihre Bruttogeschossfläche maximal 10 % der anrechenbaren Landfläche nicht übersteigen darf. Diese Regelung stellt somit sicher, dass die zwei betroffenen Parzellen dem Gewerbe nicht entzogen werden, sondern dadurch lediglich eine weniger einschränkende Nutzung der Flächen ermöglicht wird, indem an diesem zentralen Standort in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Schiers in einer Mischform neben Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in einem untergeordneten Mass auch Wohnnutzungen realisiert werden können, was in Bezug auf die Durchmischung dieses zentralen Bereichs der Siedlung durchaus als von Vorteil beurteilt wird. Durch den zweiten Satz in Art. 56B Abs. 1 BauG kann ferner gewährleistet werden, dass die Wohnnutzung keine negativen Einflüsse auf die ansässigen Betriebe in der Umgebung hat und dass nach wie vor auch Neuansiedlungen von mässig störenden Gewerbebetrieben im betroffenen Gebiet nicht eingeschränkt werden.

Durch die geplante ortsplanerische Ausgestaltung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der neu geschaffenen Gewerbe- und Wohnzone 3 kann nach Auffassung der Regierung dazu beigetragen werden, dass sich im betroffenen Gebiet die gewünschte Siedlungsentwicklung einstellt, was zu einer Schaffung neuer Arbeitsplätze im Sinne der Zielsetzung der Richtplanung führen wird. Daher beurteilt die Regierung die geplante Umzonung der Parzellen Nr. 453 und 454 in Verbindung mit der spezifischen Ausgestaltung der dazugehörenden baugesetzlichen Bestimmung von Art. 56B BauG sowie in Verbindung mit den vom Gemeindevorstand als Baubehörde festgelegten Handlungsgrundsätzen zur Bebauung der Gewerbe- und Wohnzone „Underm Bahnhof, Schiers“ vom 26. Juni 2013 als mit dem Regionalen Richtplan „Arbeitsplatzgebiete“ sowie mit dem RIP 2000 konform. Wenn diese vorgegebenen Handlungsgrundsätze umgesetzt werden, trägt dies entscheidend dazu bei, dass den zentralen Grundsätzen des RIP 2000 zur Schaffung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einer guten Siedlungsqualität nachgelebt wird und dass damit unter anderem die folgenden für das betroffene Gebiet zentralen Zielsetzungen erreicht werden können:

- Verwendung des Baulandes für die Ansiedlung von zukunftssträchtigen, wertschöpfungsstarken und arbeitsplatzintensiven Betrieben;

- Überbauung des Baulandes nach einem architektonischen und gestalterischen Bebauungskonzept von hoher Qualität;
- Gewährleistung einer hohen Nutzungsdichte und einer qualitätsvollen Erschliessungsordnung.

D.

Teilrevision Baugesetz

Die am 24. Mai 2013 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 18, 56B und 74) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2000 Gewerbegebiet „Underm Bahnhof“

1. Lärmschutz

Die Parzellen Nr. 453 und 454 liegen zwischen der Bahnlinie der Rhätischen Bahn (RhB) und der Nationalstrasse A28 in einem Gebiet mit erheblicher Lärmvorbelastung. Aufgrund dieses Umstandes wird die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass die Errichtung von lärmempfindlichen Räumen nach Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) nur dann zulässig ist, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (im vorliegenden Fall sowohl strassen- als auch eisenbahnseitig) durch bauliche, gestalterische oder planerische Massnahmen sichergestellt werden kann.

Basierend auf eine entsprechende Aufforderung im Rahmen des Vorprüfungsberichtes des ARE wurde durch ein Ingenieur- und Planungsbüros ein Lärmgutachten für die Parzellen Nr. 453 und 454 erstellt. Aus diesem auf Juni 2013 datierten Gutachten geht hervor, dass im südlichen Teil der zwei betroffenen Parzellen der Immissionsgrenzwert ohne zusätzlich zu treffende Massnahmen überschritten wäre.

Mit anderen Worten sind im betroffenen Bereich der besagten zwei Parzellen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV nur dann zulässig, wenn der Immissionsgrenzwert der der Gewerbe- und Wohnzone 3 zugeordneten Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III mittels Massnahmen im Sinne des dieses Kapitel einleitenden Abschnittes eingehalten werden kann. Entsprechend wird die Genehmigung der Gewerbe- und Wohnzone 3 mit dem Hinweis verbunden, dass im Rahmen von Baugesuchen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, welche im Bereich von erheblich lärmbelasteten Flächen erstellt werden sollen, aufzuzeigen sein wird, mit welchen konkreten Massnahmen die Immissionsgrenzwerte der ES III nach LSV eingehalten werden können. Anschliessend wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen sein, dass diese erforderlichen Massnahmen im Rahmen des Bauprojektes berücksichtigt sind und anschliessend auch realisiert werden.

2. Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Nördlich der umgezonten Parzelle Nr. 453 liegen die Gleisanlagen der RhB. Der Gemeinde wird empfohlen, zur Beurteilung der Einhaltung der Grenzwerte der Bundesverordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) im Rahmen des Folgeverfahrens ein Standortdatenblatt für die Übertragungs-, Fahr- und Speiseleitung der RhB erstellen zu lassen.

3. Baulinien der Nationalstrasse A28

Entlang der Nationalstrasse A28 verlaufen Baulinien. Innerhalb des Baulinienbereichs sind Bauten – wenn überhaupt – nur in Anwendung der Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG) sowie der Nationalstrassenverordnung (NSV) zulässig. Sollten in diesem Bereich Lärmschutzmassnahmen erforderlich werden, ist zwischen der Nationalstrasse und den lärmempfindlichen Nutzungen genügend Platz freizuhalten, um vernünftige, ästhetisch und kostenmässig akzeptable Lärmschutzanlagen realisieren zu können. Diesem Aspekt wäre zusätzliche Bedeutung einzuräumen, wenn das Terrain, wie dies aufgrund von Art. 56B Abs. 3 BauG zulässig ist, auf das Niveau der A28 abgegraben und/oder Art. 18 Abs. 1 Ziffer 2 BauG oder Art. 56B Abs. 4 BauG zur Anwendung gelangen würde.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass allfällig vorgesehene Bauten und Anlagen innerhalb des entlang der Nationalstrasse mittels Baulinien abgegrenzten Bereichs der Zustimmung des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) bedürfen. Ferner wird sie darauf aufmerksam gemacht, dass einer allfällig vorgesehenen direkten Zufahrt von der A28 auf die Parzellen Nr. 453 und 454 nicht zugestimmt werden könnte.

4. Hinweise in Bezug auf die Folgeverfahren

In Bezug auf die im Rahmen des oder der Folgeverfahren zu treffenden Abklärungen sowie einzuholenden Spezialbewilligungen wird auf den Vorprüfungsbericht des ARE vom 26. April 2013 verwiesen (vgl. Ziffer 1.4, Seite 6 ff.). Namentlich werden die folgenden Bewilligungen sowie die folgende Zustimmung einzuholen sein:

- Bewilligung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) gemäss Art. 19 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) in Bezug auf die Errichtung von Bauten und Anlagen in einem besonders gefährdeten Bereich des Grundwassers;
- Bewilligung des ANU gemäss Art. 7 Abs. 1 GSchG in Bezug auf die Versickerung respektive Einleitung von behandeltem verschmutztem Abwasser;
- Zustimmungsverfügung des ANU gemäss Art. 11 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) sowie gemäss Art. 13 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (KUSG) im Falle der Erstellung von Anlagen, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursachen können, beispielsweise von Parkieranlagen mit mehr als 150 Parkplätzen;
- Bewilligung des ANU gemäss Art. 17a in Verbindung mit Art. 2 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz, KNHG) sowie Art. 1 Abs. 2 lit. a der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) in Bezug auf die Entfernung oder die wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen;

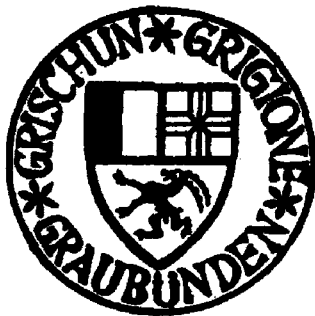
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 24. Mai 2013 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 18, 56B und 74) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2000 Gewerbegebiet „Underm Bahnhof“** vom 24. Mai 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Im Rahmen von Baugesuchen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, welche im Bereich von erheblich lärmbelasteten Flächen erstellt werden sollen, wird aufzuzeigen sein, mit welchen konkreten Massnahmen die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III nach Eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden können. Anschliessend wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen sein, dass diese erforderlichen Massnahmen im Rahmen des Bauprojektes berücksichtigt sind und anschliessend auch realisiert werden.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, zur Beurteilung der Einhaltung der Grenzwerte der Bundesverordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) im Rahmen des Folgeverfahrens ein Standortdatenblatt für die Übertragungs-, Fahr- und Speiseleitung der Rhätischen Bahn (RhB) erstellen zu lassen.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass allfällig vorgesehene Bauten und Anlagen innerhalb des entlang der Nationalstrasse A28 mittels Baulinien abgegrenzten Bereichs der Zustimmung des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) bedürfen.
 - d) Die Gemeinde wird auf die erforderlichen Spezialbewilligungen hingewiesen.

3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Der Gemeindevorstand Schiers sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
5. Der Gemeindevorstand Schiers wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
7. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung
Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a series of loops and a vertical stroke.

H. Trachsel

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Riesen" with a stylized flourish.

Dr. C. Riesen