



Sitzung vom

22. April 2014

Mitgeteilt den

24. April 2014

Protokoll Nr.

356

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Tschiertschen-Praden** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. März 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz Tschiertschen (Art. 56^{bis} und Art. 59)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, Hotelzone Tschiertschen

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 28. März 2014 gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 12. Februar 2014 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 27. März 2014 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 27. März 2014. Da die Beschwerdefrist erst am 28. April 2014 endet, erfolgt die Genehmigung unter dem Vorbehalt allfälliger Änderungen / Anpassungen aufgrund allenfalls noch eingehender Planungsbeschwerden.

Mit Schreiben vom 31. März 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Tschiertschen-Praden um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Tschierschen-Praden bildet die Einführung einer Hotelzone in Tschierschen. Dieser werden die Parzellen der beiden bestehenden Hotels [REDACTED] zugewiesen. Die Definition der neuen Hotelzone erfolgt im neuen Art. 56^{bis} (Hotelzone) sowie in der Ergänzung des Zonenschemas (Art. 59) des Baugesetzes Tschierschen. Ziel der neuen Zone ist die Stärkung der Hotels, um deren Weiterbestand resp. Wiedereröffnung zu gewährleisten.

C.**Baugesetz**

Um die heutigen Anforderungen an die wirtschaftliche Betriebsführung eines Hotels zu erfüllen, sind häufig Umbauten und Erweiterungen nötig. Dies zeigt sich beim vorliegenden Projekt für den Umbau des Hotels [REDACTED]. Entsprechend wurden die Masse der Regelbauweise in Abweichung zu den bisher gültigen Dorf- und Wohnzonen erhöht. Gleichzeitig werden aber mit der Ausscheidung der Hotelzone die betroffenen Grundstücke für Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe gesichert, so dass eine Umnutzung der bestehenden Hotels (beispielsweise) in Wohnungen nicht mehr zulässig ist.

Im Übrigen gibt die am 27. März 2014 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes Tschierschen (Art. 56^{bis} und Art. 59) vom 27. März 2014 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Hotelzone**1. Allgemeines**

Mit dem vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan werden das Hotel [REDACTED] (Parzellen Nr. 129 und 140) von der Dorfzone (D) und das Hotel [REDACTED] (Parzelle Nr. 63) von der Wohnzone (W2) je in die Hotelzone umgezont. Ferner werden die Parzellen Nr. 396 und 651 vollständig und ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 63 von der Landwirtschaftszone in die Hotelzone umgezont. Daraus ergibt sich eine Neueinzonung von ca. 2593 m², welche auf das Erweiterungsprojekts des neuen Hotels [REDACTED] zugeschnitten ist.

Im Rahmen der zwischen 1980 und 1995 durchgeführten Gesamtmelioration Tschierschen wurden für die erwähnten Landwirtschaftsflächen Subventionen von Bund und Kanton ausgezahlt. Die Schlusszahlung erfolgte 1997. Zur Sicherung dieser Leistungen wurden die umgelegten Grundstücke auf 20 Jahre ab Schlusszahlung mit einem Zweckentfremdungsverbot im Grundbuch belegt. Die Parzellen Nr. 396 und 651 sowie der in der Landwirtschaftszone gelegene kleine Teil der Parzelle Nr. 63 sind von dieser Grunddienstbarkeit betroffen. Die Umzonung von der Landwirtschafts- in die Hotelzone stellt eine Zweckentfremdung im Sinne des eidg. Landwirtschaftsgesetzes (LwG) sowie der eidg. Strukturverbesserungsverordnung (SVV) dar. Die Subventionen müssen deshalb zurückgezahlt werden (vgl. Art. 102 LwG i.V.m. Art. 35ff. SVV sowie Art. 52 des kantonalen Meliorationsgesetzes [MelG]). Die Gemeinde wird ersucht, die betroffenen Grundeigentümer über die Rückzahlungspflicht zu informieren.

E.

2. [REDACTED]

Die Regierung erkennt die grosse Bedeutung einer umfassenden Erneuerung und Erweiterung des Hotels [REDACTED] für den Tourismusort Tschierschen. Für das Baube-

willigungsverfahren ist die Gemeinde im Interesse einer reibungslosen Abwicklung auf die folgenden Aspekte hinzuweisen:

2.1 Luftreinhaltung

Bauphase

Es sind die „Baurichtlinie Luft des BAFU“ (BauRLL) vom 1. September 2002 sowie die „Baurichtlinie Luft – Ostschweizer Vollzugshilfe“ vom 1. Januar 2009 zu beachten. Es wird empfohlen, im Hinblick auf die Bauausschreibung unter Bezug einer Umweltbaubegleitung (UBB) einen Massnahmenkatalog nach der Baurichtlinie Luft (BauRLL) auszuarbeiten. Die korrekte Umsetzung der Massnahmen ist alsdann durch die UBB kontrollieren zu lassen.

Betriebsphase

Für die Lüftung der Parkierungsanlage wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 6 eidg. Luftreinhalte-Verordnung (LRV) Schadstoffe möglichst nahe am Ort ihrer Entstehung zu fassen und so abzuleiten sind, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Gerade für eine Hotelanlage ist eine sorgfältige Planung der Abluftkanäle (in der Regel über das Dach) besonders wichtig.

Nach Art. 3 LRV müssen neue stationäre Anlagen (wie z.B. Feuerungsanlagen, Notstromgruppen) so ausgerüstet und betrieben werden, dass sie die in Anhang 1 bis 4 LRV festgelegten Emissionsbegrenzungen einhalten. Gemäss Art. 12 LRV muss wer eine Anlage betreibt oder errichten will, welche Luftverunreinigungen verursacht, der Behörde über die Art und Menge der Emissionen, den Ort, die Höhe und den zeitlichen Verlauf des Ausstosses sowie über weitere Bedingungen des Ausstosses, die für die Beurteilung der Emissionen nötig sind, Auskunft erteilen. Die entsprechenden Emissionserklärungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) einzureichen.

Baubewilligungen für Anlagen, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursachen, bedürfen zudem gemäss Art. 13 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG) i.V. mit Art. 4 und Anhänge 1 und 2 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) der Zustimmung des ANU. Diese Zustimmungsverfügung des ANU wird im Rahmen des

Baubewilligungsverfahrens gestützt auf ein entsprechendes Gesuch und die notwendigen Unterlagen (Emissionserklärungen) erteilt.

2.2 Lärmschutz

Bauphase

Es ist die „Baulärm-Richtlinie“ des BAFU vom 24. März 2006 für den Baulärm und für die Bautransporte zu beachten. Es wird empfohlen, im Hinblick auf die Bauausschreibung unter Bezug einer UBB für alle Bauabläufe einen entsprechenden Massnahmenkatalog gestützt auf die „Baulärm-Richtlinie“ auszuarbeiten. Die korrekte Umsetzung der Massnahmen ist alsdann durch die UBB kontrollieren zu lassen.

Betriebsphase

Im Rahmen der Projektierung ist der Nachweis zu erbringen, dass die von der Parkierungsanlage via Portal verursachten Lärmimmissionen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) einhalten.

Bezüglich der Lüftungsanlagen von Parkierung und Hotelbetrieb empfiehlt das ANU, die Eckdaten für die Projektierung zu Händen der Submission festzulegen, mit denen sichergestellt ist, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II (Hotelzone) in jedem Fall eingehalten sind.

2.3 Gewässerschutz

Bauphase

Für die Behandlung der Baustellenabwässer ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem ANU über die Gemeinde ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen (Entwässerungskonzept). Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) bedarf es auch für die temporäre Einleitung oder Versickerung von verschmutztem Abwasser einer Bewilligung des ANU. Im Gesuch sind die abwasserproduzierenden Anlagen, die zu erwartenden Abwassermengen, die Vorbehandlungsanlagen sowie die Versickerung/Einleitung darzustellen. Die Bewilligung des ANU zur Einleitung/Versickerung von verschmutztem Abwasser nach Art. 7 Abs. 1 GSchG wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ein entsprechendes Gesuch erteilt.

Betriebsphase

Unverschmutztes Abwasser (Dachwasser) ist grundsätzlich versickern zu lassen. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, kann unverschmutztes Abwasser – gegebenenfalls nur nach einer Retention – in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Entsprechende Abklärungen sind in einem hydrogeologischen Gutachten festzuhalten. Die Einleitung erfordert eine Einleitungsbewilligung nach Art. 7 Abs. 2 GSchG durch das ANU. Diese wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ein entsprechendes Gesuch hin erteilt.

Gemäss Art. 7 Abs. 1 GSchG muss verschmutztes Abwasser behandelt werden, wozu Art. 7 Abs. 1 der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorsieht, dass die Behörde die Einleitung von Industrieabwasser in die öffentliche Kanalisation bewilligt, wenn die Anforderungen des entsprechenden Anhangs eingehalten sind. Für Abwasser, das den Anforderungen an die Einleitung in die Kanalisation nicht entspricht, sowie für Abwasser, das für die Behandlung in einer zentralen Abwasserreinigungsanlage nicht geeignet ist, ordnet das ANU gestützt auf Art. 13 des kant. Gewässerschutzgesetzes (KGSchG) die Vorbehandlung oder die Beseitigung des Abwassers an. Die Bewilligung des ANU zur Einleitung in die Kanalisation nach Art. 7 Abs. 1 GSchG wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ein entsprechendes Gesuch erteilt. Vorliegend sind Gesuche für das Abwasser aus der Hotelküche, welches über einen Fettabscheider der Gemeindekanalisation zuzuführen ist, sowie für das Abwasser aus der Einstellhalle (Parkhaus), welches über einen Mineralölabscheider der Gemeindekanalisation zuzuführen ist, einzureichen.

2.4 Abfallbewirtschaftung und Bodenschutz

Gemäss den vorliegenden Unterlagen werden bestehende Anlagen rückgebaut. Gemäss der Weisung über die Bewirtschaftung von Bauabfällen des ANU sind mineralische Bauabfälle grundsätzlich einem Sammel- und Sortierplatz zuzuführen. Bausperrgut (Mineralische Abfall-Fraktion, Abbruchholz, übriges brennbares Material, Metall) ist ordnungsgemäss zu entsorgen (Schrottplatz, KVA, gegebenenfalls bewilligter Altholzammelplatz oder TEGRA).

Aufgrund der absehbar grossen Aushubkubaturen empfiehlt das ANU den Beizug einer fachlich kompetenten Umweltbaubegleitung vorzusehen, welche im Rahmen der

Detailprojektierung ein Materialbewirtschaftungskonzept erstellt und die Aushubtriage überwacht. Gestützt auf Art. 39 KUSG i.V.m. Art. 16 KUSV ist vor Baubeginn und vor Auftragserteilung dem ANU ein Materialbewirtschaftungskonzept einzureichen, welches aufzeigt, wieviel Aushubmaterial auf welcher rechtskräftig bewilligten Deponie oder Materialverwertung abgelagert werden soll. Zudem muss eine schriftliche Bestätigung der betreffenden Deponiebetreiber über die Annahme und eine ausreichende Kapazität für die Ablagerung des anfallenden Materials beigebracht werden. Auf Deponien von regionaler Bedeutung müssen nach der Ablagerung für die Bedürfnisse der Region noch Restvolumen für mindestens fünf Jahre vorhanden sein. Bei der Entsorgung von Aushubmaterial ist die Aushubrichtlinie des BAFU einzuhalten. Diese Anforderungen sind in die Submission aufzunehmen, und das ANU ist vor der Auftragsvergabe zu informieren.

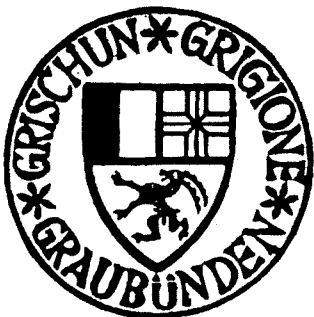
Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Hotelzone Tschierschen vom 27. März 2014 keine Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 27. März 2014 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes Tschierschen (Art. 56^{bis} und Art. 59)** wird vorbehaltlich allfälliger Änderungen aufgrund von allenfalls noch eingehenden Planungsbeschwerden genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Hotelzone Tschierschen** vom 27. März 2014 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt und folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) Die Genehmigung erfolgt vorbehaltlich allfälliger Änderungen/Anpassungen aufgrund allenfalls noch eingehender Planungsbeschwerden.

- b) Die Gemeinde wird ersucht, die Eigentümer der Parzellen Nr. 63, 651 und 396 von der Pflicht zur Rückerstattung der Meliorationssubventionen zu informieren.
3. Der Gemeindevorstand Tschierschen-Praden wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Der Gemeindevorstand Tschierschen-Praden sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
7. Mitteilung an:
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen