



Sitzung vom

22. April 2014

Mitgeteilt den

23. April 2014

Protokoll Nr.

334

A.

Mit den Beschlüssen vom 2. Juli 2013 (RB Nr. 608), 17. September 2013 (RB Nr. 865), 5. November 2013 (RB Nr. 1041) und 17. Dezember 2013 (RB Nr. 1259) genehmigte die Regierung in Tranchen die von der Gemeinde **Churwalden** am 27. September und 2. Oktober 2012 beschlossene Totalrevision der Ortsplanung.

Von einer Genehmigung ausgenommen wurden mit dem Genehmigungsbeschluss Nr. 1259 vom 17. Dezember 2013 wegen einer pendenten Planungsbeschwerde (PB 49/12) die nutzungsplanerischen Festlegungen im Hinblick auf die Umsetzung des Gesamtkonzeptes „Portal Churwalden“, nämlich das Zonenschema von Art. 16 BauG in Bezug auf die Zeile „Kernzone Portal“, die Kernzone Portal (samt der entsprechenden Quartierplanpflicht und Abgrenzung Wintersportzone) sowie der „Anschlusspunkt für öffentliche Sammelstrasse geplant“ über den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 20 433. Ebenfalls von der Genehmigung noch ausgenommen wurde der geplante Mountainbikeweg im Gebiet „Pradafenz“ (vgl. Ziff. 1 lit. b, Ziff. 3 lit. c und Ziff. 8 lit. c des Dispositives des Genehmigungsbeschlusses Nr. 1259 vom 17. Dezember 2013).

Inzwischen konnte die Planungsbeschwerde behandelt werden, so dass das Genehmigungsverfahren auch für die vorstehend genannten Festlegungen in den verschiedenen Planungsmitteln der Ortsplanung Churwalden abgeschlossen werden kann.

B.

Nutzungsplanung Portal Churwalden

1. Baugesetz

Art. 16 BauG (Zonenschema Zeile Kernzone Portal)

Entsprechend dem Ausgang der Beschwerde PB 49/12 wird Art. 16 (Zonenschema, Zeile Kernzone Portal) des am 27. September / 2. Oktober 2012 beschlossenen Baugesetzes mit dem Vorbehalt genehmigt, dass den in dieser Zeile festgelegten Masse für die max. Fassadenhöhe, die max. Gesamthöhe sowie die Gebäudelänge vorderhand nur der Charakter von Richtwerten im Sinne von Art. 46 Abs. 2 Satz 3 KRG zukommt. Die genauen Gebäudeabmessungen betreffend Höhen und Länge der Gebäude werden demzufolge erst im Rahmen der Arealplanung (siehe nachstehend Ziffer 2.2) grundeigentümergebunden festgelegt.

2. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden

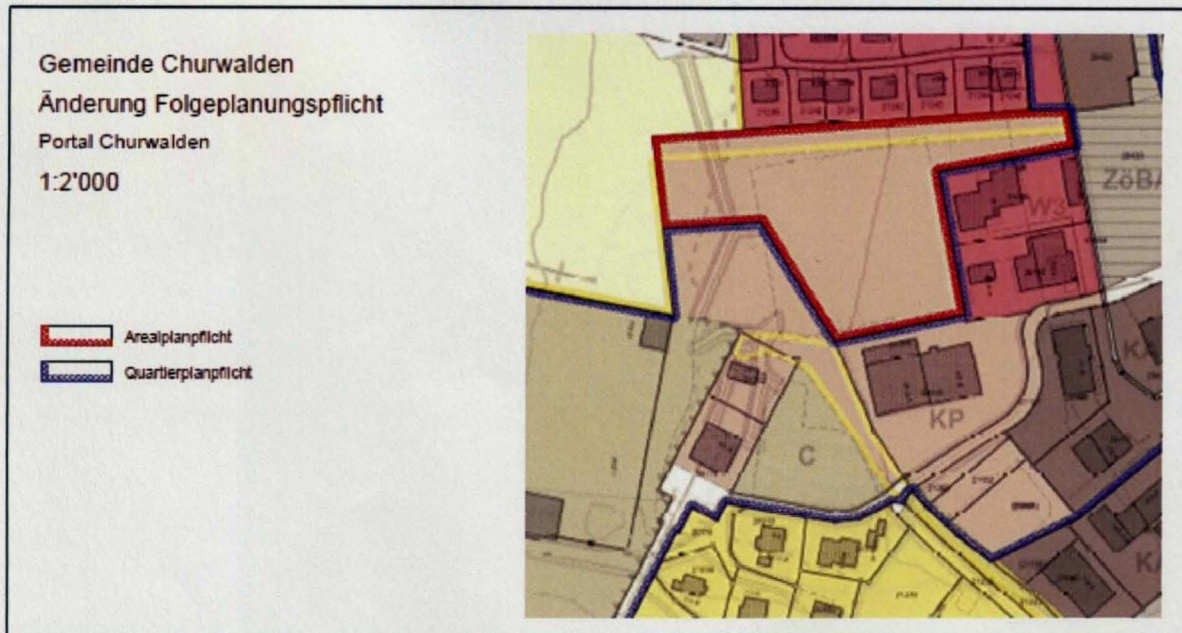
2.1 Kernzone Portal

Die Gemeinde hat bei der Talstation Pradaschier im Bereiche der Parzellen Nr. 20 112, 20 115, 20 113, 21 202, 20 967, 21 102, 21 369, Nr. 21 127 eine Kernzone Portal ausgeschieden. Diese Zone bildet den Grundstein des Portals Churwalden, welches sowohl im kantonalen wie auch im regionalen Richtplan enthalten ist. Gemäss der entsprechenden Zonenvorschrift von Art. 25 BauG ist diese Zone für Wohnzwecke sowie für Gastgewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, welche der touristischen Entwicklung im Sinne des Gesamtprojektes „Portal Churwalden“ dienen.

Einer Genehmigung dieser Kernzone Portal steht grundsätzlich nichts entgegen.

2.2 Quartierplanpflicht

Im Dorfteil der Bergbahn-Talstation wurde grossflächig eine Quartierplanpflicht festgelegt, welche nebst der erwähnten Kernzone Portal auch weitere Zonen umfasst. Entsprechend dem Ausgang der Beschwerde PB 49/12 wird diese Quartierplanpflicht auf einer Teilfläche der Kernzone Portal – die Abgrenzung ergibt sich aus dem nachstehenden Ausschnitt aus dem Plan „Änderung Folgeplanungspflicht 1:2000“ – durch eine Arealplanpflicht ersetzt.



Durch diese Massnahme wird es möglich, die im Zonenschema (Art. 16 BauG) für die Kernzone Portal festgelegten Masse für die max. Fassadenhöhe, die max. Gesamthöhe und die Gebäudelänge lediglich als Richtwerte im Sinne von Art. 46 Abs. 2 Satz 3 KRG zu genehmigen. Die Festlegung der exakten grundeigentümergebundenen Werte erfolgt dann zu gegebener Zeit im Rahmen der Arealplanung, wo massgeschneiderte Gebäudeabmessungswerte bei Vorliegen eines Investors mit einer etwas konkreteren Projektidee unter Abwägung der Interessen des Investors einerseits und der Anliegen der benachbarten Beschwerdeführer festgelegt werden können.

2.3 Wintersportzone

Einer Genehmigung der Wintersportzone im Bereiche der Kernzone Portal steht nichts entgegen.

3. Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Churwalden

Anschlusspunkt für öffentliche Sammelstrasse geplant

Die Genehmigung des "Anschlusspunktes für Sammelstrasse geplant" bei der Parzelle Nr. 20 433 kann entsprechend dem Ausgang der Beschwerde PB 49/12 nur unter dem Vorbehalt erfolgen, dass es sich dabei um einen rein konzeptionellen Eintrag ohne Umsetzungsverpflichtung und ohne jegliches Präjudiz für die spätere definitive Ausgestaltung des örtlichen Verkehrsregimes nach einer allfälligen Realisierung des im Gesamtkonzept Portal Churwalden als Element Nr. 7 vorgesehenen unterirdi-

schen Parkhauses handelt. Das Verkehrsregime wird m.a.W. im Rahmen des entsprechenden Verfahrens bei Vorliegen des Parkhauses noch näher zu konkretisieren sein.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

4.1 UVP – Pflicht und Zuständigkeiten

In der Kernzone Portal in Pradaschier ist eine Tiefgarage mit rund 570 Parkplätzen geplant (Stand Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung). Zudem sind im Raum Churwalden weitere Parkplätze vorgesehen, so dass schliesslich eine Gesamtzahl von 760 Parkplätzen erreicht wird. Damit unterliegt das Portal Churwalden mit seinen Parkieranlagen einer formellen UVP nach Art. 10a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG). Das massgebliche Verfahren, in dessen Rahmen die UVP durchgeführt wird, ist – sofern eine umfassende Prüfung möglich ist – das Nutzungsplangenehmigungsverfahren. Im vorliegenden Fall reicht gemäss der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt) die Voruntersuchung für eine abschliessende Beurteilung aus. Die UVP wird deshalb im vorliegenden Genehmigungsverfahren für die Kernzone Portal durchgeführt. Das Amt für Natur und Umwelt beurteilt als kantonale Umweltschutzfachstelle die Berichte zu Projekten, die von einer kantonalen Behörde geprüft werden.

4.2 Gegenstand und Inhalt der UVP

Gegenstand der UVP bildet der UVB Portal Churwalden, Voruntersuchung, vom 11. Oktober 2012. Inhalt der UVP bildet einerseits die Prüfung der im UVB enthaltenen Angaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit (Art. 13 Abs.1 UVPV). Dabei geht es darum, zu prüfen, ob die Angaben im UVB genügen, um beurteilen zu können, ob die Anlage den Vorschriften entspricht und ob die gemäss jetzigem Projektierungsstadium – nach heutigem Wissensstand absehbaren – dem Projekt zurechenbaren direkten und indirekten Umweltauswirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft in ihrem Zusammenwirken korrekt ermittelt und bewertet worden sind (Art. 8 USG).

Ferner wird im Rahmen der UVP geprüft, ob das Vorhaben den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt entspricht (Art. 13 Abs. 3 UVPV). Es werden dabei jedoch nicht sämtliche ökologischen Folgen des Projektes beurteilt. Vielmehr geht es um die Prüfung der Umweltrechtskonformität, wobei zu betonen ist,

dass der UVB und dessen Beurteilung im Wesentlichen lediglich Prognosen bezüglich der Einhaltung der Umweltschutzvorschriften während dem Bau und nach der Inbetriebnahme der Anlage darstellen. Massnahmen, die sich aus der Kontrolle über die Einhaltung dieser Vorschriften ergeben, bleiben daher in jedem Fall vorbehalten.

Sowohl bei der UVB-Vollständigkeitsprüfung als auch bei der eigentlichen Umweltverträglichkeitsprüfung stützt sich die Regierung weitgehend auf den Beurteilungsbericht des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vom 18. März 2013.

4.3 Beurteilung des UVB

Der vorliegende UVB zeigt die zum heutigen Zeitpunkt absehbaren Konflikte mit den in Art. 3 Abs. 1 UVPV aufgeführten Umweltbereichen vollständig auf und kann als abschliessende Voruntersuchung betrachtet werden. Die Richtigkeit der Angaben im UVB ist grundsätzlich unbestritten. Eine Beurteilung des Vorhabens ist gestützt auf die vorliegenden Unterlagen sowie die weiteren vorhandenen Informationen möglich.

Natur- und Landschaftsschutz – Flora

Projektauswirkungen gemäss UVB-Voruntersuchung

Laut UVB-Voruntersuchung finden sich keine geschützten Lebensräume im Projektgebiet. Die neuen Strassenböschungen sollen naturnah gestaltet werden.

Beurteilung

Die Aussagen in der UVB-Voruntersuchung zur Flora sind nur zum Teil richtig. Die geplante Erschliessungsstrasse „Kronenwiese“ betrifft eine Hecke. Betroffen sind einzelne Sträucher, der Heckensaum sowie der Pufferbereich. Zudem wird die Funktion der Hecke geschmälert, weil sie von weiteren naturnahen Elementen abgeschnitten wird. Weiter wird Ufervegetation durch den Brückenbau zerstört. Im Baubewilligungsverfahren ist dem ANU ein Gesuch zur Entfernung von Hecken und Feldgehölzen sowie ein Gesuch zur Beseitigung von Ufervegetation einzureichen ist.

Natur- und Landschaftsschutz – Landschafts- und Ortsbild

Projektauswirkungen gemäss UVB-Voruntersuchung

Zum Landschafts- und Ortsbild wurden in der UVB-Voruntersuchung keine Ausführungen gemacht.

Beurteilung

Das Portal Churwalden wird im Siedlungsgebiet realisiert. Auf das Landschaftsbild wird das Projekt keine relevanten Auswirkungen haben. Betreffend Ortsbild wird aber empfohlen, im Rahmen der Detailprojektierung eine Gestaltungsberatung beizuziehen.

Bodenschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB-Voruntersuchung

Die vorgesehenen Erweiterungen der Parkplätze und der touristischen Ansiedlung befinden sich gemäss Projektbeschreibung alle innerhalb von Bauzonen. Der Parkplatz Schiba Süd ist bereits weitgehend gekoffert und wird neu noch besser eingekoffert werden. Der Parkplatz Schiba Nord befindet sich auf dem bestehenden Fussballplatz und wird im Winter jeweils mit Schutzrosten (z.B. Passareco) oder mit Schutzmatten (z. B. Traversen) abgedeckt. Die touristische Ansiedlung mit der Tiefgarage wird weitgehend auf bereits befestigten Flächen erstellt. Die Erschliessungsstrasse „Kronenwiese“ befindet sich zum Teil in der Landwirtschaftszone. Die Bauarbeiten für die Erschliessungsstrasse „Kronenwiese“ sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung mit Weisungsbefugnis zu begleiten. Im Rahmen der Umweltbaubegleitung ist im Bereich der Wiesen und Weiden aufgrund des wiederhergestellten Zustands und der Erosionsgefährdung und gestützt auf die Richtlinien Hochlagenbegrünung (AGHB 2008) zu entscheiden, ob Flächen eingesät werden müssen, oder ob die Begrünung durch natürliche Sukzession erfolgen kann.

Beurteilung

Die Ausführungen im UVB sind korrekt. Die vorgesehene Umweltbaubegleitung (UBB) ist im Baubewilligungsverfahren beizuziehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erstellt die UBB ein Pflichtenheft, welches dem ANU vor Baubeginn zur Beurteilung eingereicht wird.

NIS

Gemäss der Relevanztabelle der UVB-Voruntersuchung sind von nichtionisierender Strahlung keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Im Baubewilligungsverfahren ist aber der Abstand zu möglichen Trafostationen zu berücksichtigen. In der Konsequenz sind im Baubewilligungsverfahren Bereiche, die keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) enthalten dürfen, zu berücksichtigen. Die Bauherrschaft kann den Anlagebetreiber auf seine Sanierungspflicht hinweisen.

Umweltgefährdende Organismen (Neophytenproblematik)

Im UVB wird die Neophytenproblematik nicht erwähnt. Es ist jedoch bekannt, dass beim Parkplatz Schiba Bestände des japanischen Knöterichs Vorkommen. Dieser ist sachgerecht zu entsorgen. Der restliche Bauperimeter inkl. Parkflächen ist laufend auf weitere Neophyten zu kontrollieren.

Lufthygiene

Projektauswirkungen gemäss UVB-Voruntersuchung

Laut UVB wird in unmittelbarer Umgebung der geplanten Anlagen die Luft durch die Heizemissionen der Siedlung mit Wohnen und Gewerbe, durch die Verkehrsemissionen der Julierstrasse, durch den Parkierungsverkehr und im Winter durch die für die Pistenpräparation eingesetzten Maschinen belastet. Gemäss der Karte Jahreswerte des BAFU liegen die Konzentrationen der Leitschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid in Churwalden aber deutlich unterhalb der Grenzwerte. Der Umweltbereich Luftreinhaltung wurde bereits im Entwurf zum Umweltbericht zur Skigebietsverbindung Arosa-Lenzerheide dargestellt. Das Portal führt zu keiner erheblichen Mehrbelastung durch NOx- und Feinstaubemissionen.

Beurteilung

Es wird darauf hingewiesen, dass das ANU aufgrund einer im Baubewilligungsverfahren einzureichenden Emissionserklärung eine Zustimmung zur Bewilligung einer Anlage mit erheblichen Luftverunreinigungen erteilen wird. In der Emissionserklärung sind die emissionsmindernden Massnahmen für die Gebäude auszuweisen (z.B. Minenergiestandard).

Lärmschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB-Voruntersuchung

In Anhang der UVB-Voruntersuchung sind der Lärmnachweis Strassenverkehrslärm für die Erschliessung der Parkieranlagen und der Lärmnachweis gemäss Anhang 6 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) der Parkieranlage aufgeführt. Der Parkplatzlärm sowie der Verkehrslärm der Kantonsstrasse und der Erschliessungsstrassen unterschreiten die Immissionsgrenzwerte deutlich.

Beurteilung

Die Annahmen sind plausibel und die Berechnungen und Beurteilungen sind nachvollziehbar. Die Immissionsgrenzwerte werden wohl auch bei der Realisierung mit der maximalen Parkplatzzahl eingehalten.

Gewässerschutz – Entwässerung

Die UVB-Voruntersuchung macht keine Angaben zur Entwässerung. Da die Realisierung des Portals noch nicht gesichert ist, ist dessen Entwässerung noch nicht ausgearbeitet und im Generellen Erschliessungsplan nachgeführt. Das anfallende Schmutzwasser muss an das bestehende Abwassersystem angehängt werden. Im Rahmen der Detailprojektierung ist die Entwässerung auszuarbeiten. Das Portal und die Parkierungsflächen sind gemäss Generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Churwalden zu entwässern, der noch in Bearbeitung ist. Die in der Bauphase ausgeführten Schmutz- und Meteorwasserleitungen sind später allenfalls in den Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Churwalden aufzunehmen.

Baustellenabwasser

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem ANU über die Gemeinde ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen (Entwässerungskonzept UBB). Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) bedarf es auch für die temporäre Einleitung oder Versickerung von verschmutztem Abwasser einer Bewilligung des ANU. Im Gesuch sind die abwässerproduzierenden Anlagen, die zu erwartenden Abwassermengen, die Behandlungsanlagen sowie die Versickerung/Einleitung darzustellen. Für die Behandlung der Baustellenabwässer sind die SIA Empfehlung 431 sowie das Merkblatt des ANU "über die Entwässerung von Baustellen" massgebend.

4.4 Zusammenfassung

In formeller Hinsicht

In formeller Hinsicht gelangt die Regierung zum Schluss, dass der UVB Portal Churwalden, Voruntersuchung, vom 11. Oktober 2012 eine genügende Beurteilungsgrundlage darstellt. Eine Beurteilung der Rechtskonformität des geplanten Portals Churwalden ist gestützt auf die vorliegenden Unterlagen sowie gestützt auf die im ANU und in den weiteren beigezogenen Amtsstellen vorhandenen Informationen somit möglich. Die im UVB aufgelisteten Zusatzbewilligungen sind im Rahme des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

In materieller Hinsicht

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

- a) Die im UVB enthaltenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Verminderung der Umweltbelastung sind vollständig umzusetzen.
- b) Zur Gewährleistung der Umsetzung der Umweltauflagen ist sowohl für die Detailprojektierung als auch für die Bauausführung eine fachlich kompetente Umweltbaubegleitung (UBB) beizuziehen. Die Aufgaben und Kompetenzen der UBB sind in einem Pflichtenheft festzulegen, welches zusammen mit dem Namen des oder der Beauftragten dem ANU vor Baubeginn vorzulegen ist.
- c) Neben den im UVB aufgeführten Spezialbewilligungen ist auch eine Bewilligung für die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.
- d) Es wird empfohlen, für die Detailprojektierung eine Gestaltungsberatung beizuziehen.
- e) Im Rahmen der Detailprojektierung ist der Abstand zu bestehenden Trafostationen zu berücksichtigen.
- f) Die Neophytenbekämpfung hat durch die UBB in Rücksprache mit dem ANU zu erfolgen. Der japanische Knöterich ist vor Baubeginn zu entfernen.
- g) In der Emissionserklärung sind die emissionsmindernden Massnahmen für die Gebäude auszuweisen (z.B. Minergiestandard).

- h) Im Rahmen der Detailprojektierung ist die Entwässerung auszuarbeiten. Das Portal und die Parkierungsflächen sind gemäss dem sich in Bearbeitung befindenden Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Churwalden zu entwässern.
- i) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem ANU über die Gemeinde ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen (Entwässerungskonzept UBB).

4.5 Schlussfolgerungen

In der Gesamtbeurteilung gelangt die Regierung zum Schluss, dass das in der Gemeinde Churwalden vorgesehene Projekt „Portal Churwalden“ den Vorschriften zum Schutze der Umwelt entsprechen wird, sofern die in den vorstehenden Erwägungen dargelegten Massnahmen zum Schutze der Umwelt getroffen werden. Was die Umweltverträglichkeit des Vorhabens betrifft, kann die von der Gemeinde Churwalden am 27. September und 2. Oktober 2012 beschlossene Kernzone Portal mit den in den vorstehenden Erwägungen erwähnten Auflagen und Hinweisen genehmigt werden.

C.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Churwalden Mountainbikeweg im Gebiet „Pradafenz“

Die Genehmigung des Mountainbikeweges im Gebiet Pradafenz wird bezüglich des Abschnittes ab Schnittstelle mit der Sesselbahn Pradaschier bis hinunter zur Erschliessungsstrasse bzw. zur Liegenschaft Parzelle Nr. 21 020 entsprechend dem Ausgang der Beschwerde PB 49/12 mit der Auflage verknüpft, dass auf dem strittigen Streckenabschnitt nötigenfalls Massnahmen zur Trennung der Nutzer (allenfalls unter Inkaufnahme einer geringfügigen Wegverbreiterung) sowie auf jeden Fall bauliche Massnahmen im Sinne der Erwägungen zur Reduktion der Geschwindigkeit von Mountainbikern zu treffen sind.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 27. September / 2. Oktober 2012 beschlossene **Baugesetz** wird nunmehr auch bezüglich **Art. 16 (Zeile Kernzone Portal)** genehmigt, wobei diese Genehmigung entsprechend dem Ausgang der Beschwerde PB 49/12 unter dem Vorbehalt erfolgt, dass den Höhen- und Längenmassen für die Kernzone Portal vorderhand lediglich die Tragweite von maximalen Richtwerten im Sinne von Art. 46 Abs. 2 Satz 3 KRG zukommt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird im Sinne der Erwägungen nunmehr auch bezüglich der **Kernzone Portal** samt der entsprechenden Quartierplanpflicht und Abgrenzung der Wintersportzone genehmigt, wobei entsprechend dem Ausgang der Beschwerde PB 49/12 die im betreffenden Gebiet festgelegte Quartierplanpflicht auf einer Teilfläche der Kernzone Portal – die Abgrenzung ergibt sich aus dem auf Seite 3 des vorliegenden Beschlusses abgebildeten Ausschnittes aus dem Plan „Änderung Folgeplanungspflicht 1:2000“ – durch eine Arealplanpflicht ersetzt wird.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Churwalden** vom 27. September / 2. Oktober 2012 wird nunmehr auch bezüglich des „**Anschlusspunktes für öffentliche Sammelstrasse geplant**“ auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 20 433 sowie bezüglich des **Mountainbikeweges**, der über Pradafenz führt (Abschnitt ab Waldstrasse bis Ende Pradafenzwäg) genehmigt, wobei diese Genehmigungen mit folgendem Vorbehalt resp. mit folgenden Auflagen verbunden werden:
 - a) Die Genehmigung des angefochtenen "Anschlusspunktes für Sammelstrasse geplant" bei der Parzelle Nr. 20 433 wird entsprechend dem Ausgang der Beschwerde PB 49/12 mit dem ausdrücklichen Vorbehalt verknüpft, dass es sich dabei um einen rein konzeptionellen Eintrag ohne Umsetzungsverpflichtung und ohne jegliches Präjudiz für die spätere definitive Ausgestaltung des örtlichen Verkehrsregimes nach einer allfälligen Realisierung des im Gesamtkonzept Portal Churwalden als Element Nr. 7 vorgesehenen unterirdischen Parkhauses handelt.

- b) Die Genehmigung des Mountainbikeweges Pradafenz wird entsprechend dem Ausgang der Beschwerde PB 49/12 bezüglich des Abschnittes ab Schnittstelle mit der Sesselbahn Pradaschier hinunter bis zur Erschliessungsstrasse bzw. bis zur Liegenschaft Parzelle Nr. 21 020 mit der Auflage verknüpft, dass auf dem strittigen Streckenabschnitt nötigenfalls Massnahmen zur Trennung der Nutzer (allenfalls unter Inkaufnahme einer geringfügigen Wegverbreiterung) sowie auf jeden Fall bauliche Massnahmen im Sinne der Erwägungen zur Reduktion der Geschwindigkeit von Mountainbikern zu treffen sind.
4. Es wird gestützt auf den in den Erwägungen erwähnten Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), Voruntersuchung, vom 11. Oktober 2012, und gestützt auf den dazu erstellten Beurteilungsbericht des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vom 18. März 2013 sowie unter den nachstehend aufgeführten zusätzlichen Auflagen, Empfehlungen und Hinweisen **festgestellt, dass das geplante Portal Churwalden umweltverträglich errichtet und betrieben werden kann:**
- a) Die im Umweltbericht enthaltenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Verminderung der Umweltbelastung sind vollständig umzusetzen.
 - b) Zur Gewährleistung der Umsetzung der Umweltauflagen ist sowohl für die Detailprojektierung als auch für die Bauausführung eine fachlich kompetente Umweltbaubegleitung (UBB) beizuziehen. Die Aufgaben und Kompetenzen der UBB sind in einem Pflichtenheft festzulegen, welches zusammen mit dem Namen des oder der Beauftragten dem ANU vor Baubeginn vorzulegen ist.
 - c) Neben den im UVB aufgeführten Spezialbewilligungen ist auch eine Bewilligung für die Entfernung von Hecken und Feldgehölzen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.
 - d) Es wird empfohlen, für die Detailprojektierung eine Gestaltungsberatung beizuziehen.
 - e) Im Rahmen der Detailprojektierung ist der Abstand zu bestehenden Trafostationen zu berücksichtigen.

- f) Die Neophytenbekämpfung hat durch die UBB in Rücksprache mit dem ANU zu erfolgen. Der japanische Knöterich ist vor Baubeginn zu entfernen.
 - g) In der Emissionserklärung sind die emissionsmindernden Massnahmen für die Gebäude auszuweisen (z.B. Minergiestandard).
 - h) Im Rahmen der Detailprojektierung ist die Entwässerung auszuarbeiten. Das Portal und die Parkierungsflächen sind gemäss dem sich in Bearbeitung befindenden Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Churwalden zu entwässern.
 - i) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem ANU über die Gemeinde ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen (Entwässerungskonzept UBB).
5. Die Kosten für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung werden nach Massgabe der Beanspruchung der am Verfahren beteiligten Behörden der Gesuchstellerin (Gemeinde Churwalden) auferlegt. Der Kostenentscheid erfolgt in einer separaten Verfügung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales (DVS).
6. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
7. Der vorliegende Regierungsbeschluss, das Baugesetz (Art. 16), der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Churwalden, der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Churwalden, alles vom 27. September / 2. Oktober 2012, der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 11. Oktober 2012 sowie der Beurteilungsbericht des ANU vom 18. März 2013 können – ab öffentlicher Bekanntgabe im Kantonsamtsblatt – während 30 Tagen beim Amt für Raumentwicklung, Grabenstrasse 1, Ausstellungsraum 2. Stock, 7000 Chur eingesehen werden (Auflage nach Art. 20 UVPV).
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
11. Der Gemeindevorstand Churwalden sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
12. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

13. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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