

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

20. Oktober 2014

Mitgeteilt den

21. Oktober 2014

Protokoll Nr.

940

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Grüsch** beschloss anlässlich seiner Sitzung vom 29. Juli 2014 den Arealplan „Sagaplatz“. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften samt folgenden Anhängen:
 1. Bestandes- und Landumlegungstabelle mit BGF-Zuweisung vom 21. Juli 2014
 2. Grundbuchauszüge vom 26. Februar 2014
 3. Richtprojekt vom 24. Januar 2014 / 21. Februar 2014 / 24. März 2014
- Bestandesplan 1:500
- Landumlegungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500 Verkehr
- Erschliessungsplan 1:500 Ver- und Entsorgung

Neben diesen Planungsmitteln reichte der Gemeindevorstand Grüsch die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 2. Mai 2014 / 21. Juli 2014 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt folgenden Beilagen:
 1. Studienauftrag „Sagaplatz“: Programm vom 9. Februar 2012
 2. Studienauftrag „Sagaplatz“: Schlussbericht vom 29. Juni 2012
 3. Infrastrukturprojekt der Donatsch Ingenieure AG: Übersicht v2 1:500 „Ringleitung Sagaplatz“

- Standortdatenblatt „Mobilfunkantenne Orange Communications SA auf dem Mühleturm der Lietha AG / Grüninger AG“ vom 4. November 2008

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 29. Juli 2014 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 31. Juli 2014. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Grüşch um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Der vom Gemeindevorstand Grüşch zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereichte Arealplan „Sagaplatz“ betrifft die Parzellen Nr. 23, 24, 76 bis 79, 81, 82 (Teilfläche) und 1322, welche im Rahmen einer am 23. Juni 2011 beschlossenen Ortsplanungsteilrevision der mit einer Arealplanpflicht belegten Wohnzone „Sagaplatz“ zugewiesen worden sind, sowie die gleichzeitig in die Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) eingeteilte Parzelle Nr. 1374. Laut dem am 23. Juni 2011 ergänzten Art. 46^{bis} des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Grüşch gelten für den auszuarbeitenden Arealplan verschiedene einzuhaltende Ziele und Rahmenbedingungen. Die regierungsrätliche Genehmigung der vorerwähnten Ortsplanungsteilrevision erfolgte mit Regierungsbeschluss Nr. 136 vom 21. Februar 2012 mit einer Anweisung in Bezug auf die erstellte denkmalpflegerische Analyse sowie mit verschiedenen Empfehlungen und Hinweisen.

Der zu genehmigende Arealplan basiert auf den von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beitrag aus einem im Jahre 2012 durchgeführten Studienauftrag sowie auf dessen Weiterbearbeitung in Form einer Freiraumgestaltungsplanung, einer Konkretisierung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes sowie eines weiterführenden Infrastrukturprojektes.

C.

Arealplan „Sagaplatz“

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan bildet Bestandteil der Grundordnung (vgl. Art. 22 Abs. 2 KRG), wird aber – in Abweichung zu anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nach Art. 46 Abs. 2 KRG ebenfalls beschränkt geändert werden.

Enthält ein Arealplan – wie dies vorliegend der Fall ist – gleichzeitig eine Landumlegung, so ist gestützt auf Art. 28 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) parallel zum Verfahren der kommunalen Nutzungsplanung auch ein Landumlegungsverfahren durchzuführen. Während die Landumlegung nach der Beschlussfassung durch den Gemeindevorstand in Rechtskraft tritt, sofern die diesbezügliche Rekursfrist nicht benützt wird oder ein rechtskräftiger Abschluss allfälliger dagegen erhobener Rechtsmittelverfahren vorliegt, unterliegt der Arealplan der Genehmigung durch die Regierung. Erst wenn diese regierungsrätliche Genehmigung vorliegt und allfällige dagegen erhobene Rechtsmittelverfahren abgeschlossen sind, kann der Arealplan in Rechtskraft treten.

2. Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) an, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten ist.

Unter anderem sieht die Übergangsbestimmung in Art. 38a Abs. 2 RPG vor, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplanes im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Im vorliegenden Fall geht es nicht um eine Bauzonenerweiterung, sondern um eine

die Grundordnung der Gemeinde konkretisierende Weiterentwicklung einer bereits rechtskräftigen Wohnzone für ein im Zonenplan abgegrenztes Teilgebiet der Gemeinde Grüşch. Unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG ist eine Genehmigung des Arealplanes „Sagaplatz“ somit ohne weiteres möglich.

Für die Beurteilung des vom Vorstand der Gemeinde Grüşch am 29. Juli 2014 beschlossenen Arealplanes „Sagaplatz“ sind zudem aber auch weitere Vorschriften des geänderten RPG zu beachten, so insbesondere:

- Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG:

Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken.

- Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG:

Insbesondere sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Aufgrund der vorstehend erwähnten gesetzlichen Grundlagen ist in Funktion des Gemeindetyps, des Zonentyps sowie der Erschliessungssituation, insbesondere der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, eine Mindestdichte anzustreben. Das vorliegend zur Debatte stehende Gebiet „Sagaplatz“ liegt zentral im Dorf Grüşch unmittelbar nördlich des Bahnhofs. Es weist damit eine vergleichsweise sehr gute Erschliessungssituation für ein noch ländlich geprägtes Bündner Dorf auf. Gestützt auf die vorstehend beschriebene Ausgangslage für das vorliegend betroffene Gebiet „Sagaplatz“ ist daher in Anwendung der Bestimmungen von Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG sicherzustellen, dass eine zukünftige Überbauung des Gebietes unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität eine ausreichend hohe Dichte aufweist.

Mit der vorliegenden Arealplanung wird einerseits die Möglichkeit geschaffen, die im Rahmen der Regelbauweise für die Wohnzone 3 geltenden Werte für die maximalen Gebäude- und Firsthöhen für Teilgebiete angemessen zu erhöhen. Andererseits gilt

im Arealplangebiet „Sagaplatz“, soweit das zentrale Gestaltungsgebiet I, welches mit einer neuzeitlichen, attraktiven Wohnsiedlung mit zentraler unterirdischer Parkierungsanlage nach einem einheitlichen Konzept neu überbaut werden soll, betroffen ist, im Vergleich zur Regelbauweise eine um 0.2 erhöhte Ausnützungsziffer (AZ) von 0.8. Im Rahmen der Arealplanvorschriften ist diesbezüglich ferner sichergestellt, dass eine neue Überbauung diesen maximal vorgegebenen AZ-Wert auch zumindest annähernd erreichen wird. Zusätzlich ist gemäss den Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 2.1.3, S. 6) vorgesehen, dass die Gemeinde im Rahmen einer zukünftigen Revision der Ortsplanung eine Erhöhung der AZ für das Gebiet „Sagaplatz“ prüfen wird. Aufgrund der vorstehend beschriebenen getroffenen Massnahmen kann festgehalten werden, dass der Arealplan „Sagaplatz“ die Anforderungen des RPG auch im Hinblick auf die geforderte Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen sowie in Bezug auf die bessere Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu erfüllen vermag.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass sich der vom Gemeindevorstand Grüşch am 29. Juli 2014 beschlossene Arealplan „Sagaplatz“ mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung als konform erweist. Der besagte Nutzungsplan ist unter diesem Gesichtspunkt genehmigungsfähig.

3. Gewässerraum

Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 2.1.3, S. 6) ausgeführt ist, werden die Gewässerräume für alle sich auf Territorium der Gemeinde Grüşch befindenden oberirdischen Gewässer im Rahmen der anstehenden zukünftigen Revision der Ortsplanung mittels der Ausscheidung von Gewässerraumzonen neu festgelegt, soweit sich dies aufgrund der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung als erforderlich erweist. Dieses Vorhaben wird unterstützt, und die Gemeinde ist darauf zu behaften.

4. Nichtionisierende Strahlung

Gemäss Art. 16 der Bundesverordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagengrenzwerte nach Anhang 1 NISV von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Art. 16 NISV zielt somit lediglich auf die Aus-

scheidung neuer Bauzonen, die Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) umfassen. Das vom Arealplan „Sagaplatz“ erfasste Gebiet umfasst jedoch eine rechtskräftige Bauzone (Wohnzone „Sagaplatz“). Ungeachtet davon sind die zur Abwehr von übermässigen Immissionen zu treffenden Massnahmen aber auch innerhalb von rechtskräftigen Bauzonen zu treffen, namentlich wenn es sich um Gebiete handelt, auf welchen Wohnüberbauungen vorgesehen sind. Für solche Fälle wäre es möglich, gestützt auf Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG zu verlangen, dass ein Standortdatenblatt für die betroffene Anlage zu erstellen ist und dass erforderlichenfalls die zweckmässigen Massnahmen getroffen werden, damit Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst verschont werden können.

Auf dem Silo der Mühlen Lietha AG in rund 50 m Entfernung zur Wohnzone „Sagaplatz“ existiert eine Mobilfunkantenne der Orange Communications AG. Das diesbezügliche Standortdatenblatt „Mobilfunkantenne Orange Communications SA auf dem Mühlturm der Lietha AG / Grüninger AG“ vom 4. November 2008 liegt vor. Aufgrund des eingereichten Standortdatenblattes kann festgehalten werden, dass sich die von der Anlage ausgehenden Immissionen gegenüber der Wohnzone „Sagaplatz“ deutlich unterhalb der dafür einzuhaltenden Grenzwerte bewegen.

Südwestlich des Gebietes „Sagaplatz“ führt die Rhätische Bahn (RhB) vorbei. Die Fahrleitungen der RhB sind in einem Abstand von 12 m und mehr zur ausgeschiedenen Bauzone installiert. Da die Baufelder der Hauptbauten laut dem zu genehmigenden Arealgestaltungsplan jedoch mindestens einen Abstand von 27 m gegenüber der nächstgelegenen Fahrleistungsachse aufweisen, kann auf die Einreichung eines Standortdatenblattes für die Leitungen der RhB verzichtet werden, weil eine Überschreitung der Grenzwerte der NISV in einem solchen Abstand zu den Fahrleitungen ausgeschlossen werden kann.

5. Verkehrssicherheit

Bezüglich der geplanten neuen Zufahrten wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Sichtweiten gemäss den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) einzuhalten sein werden. Die Sichtweiten im Bereich der Zufahrten dürfen durch Bepflanzungen, Bauten, Container, Parkplätze etc. nicht eingeschränkt werden.

6. Fazit

Die Prüfung des am 29. Juli 2014 vom Gemeindevorstand Grüşch beschlossenen Arealplanes „Sagaplatz“ hat ergeben, dass dieser Nutzungsplan die Anforderungen von Art. 46 KRG erfüllt. Ferner wird er den in Art. 46^{bis} BauG der Gemeinde Grüşch formulierten Zielen und Rahmenbedingungen sowie den Empfehlungen und Hinweisen, welche die Regierung in ihrem Beschluss Nr. 136 vom 21. Februar 2012 im Hinblick auf die zukünftige Erarbeitung des Arealplanes „Sagaplatz“ im Rahmen der Genehmigung der Wohnzone „Sagaplatz“ formuliert hat, gerecht. Der Arealplan „Sagaplatz“ erweist sich zudem mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung als konform. Der Genehmigung des besagten Arealplanes stehen ferner auch keine anderen überwiegenden Interessen entgegen.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der am 29. Juli 2014 vom Gemeindevorstand Grüşch beschlossene Arealplan „Sagaplatz“ genehmigt werden kann.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Arealplan „Sagaplatz“** vom 29. Juli 2014, bestehend aus Arealplanvorschriften, einem Bestandesplan 1:500, einem Landumlegungsplan 1:500, einem Gestaltungsplan 1:500, einem Erschliessungsplan 1:500 Verkehr sowie einem Erschliessungsplan 1:500 Ver- und Entsorgung, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Grüşch wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

4. Der Gemeindevorstand Gräsch sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
6. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Gräsch, Oberdorf 22, 7214 Gräsch
 - Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege
 - Amt für Schätzungswesen
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Tiefbauamt, Abteilung „Wasserbau“
 - Kantonspolizei, Abteilung „Regionen- und Verkehrspolizei“
 - Amt für Raumentwicklung (elektronisch)
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen