



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23 | Telefax +41 (0)81 257 21 42 | Internet: [www.arae.gr.ch](http://www.arae.gr.ch) | E-Mail: [info@arae.gr.ch](mailto:info@arae.gr.ch)

Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

A+  
Gemeindevorstand Ilanz/Glion  
Plazza Cumin 9  
Caum postal 90  
7130 Ilanz

Chur, 26. Januar 2017  
OP 2016/0624 WI

**Gemeinde Ilanz/Glion**  
**Teilrevision der Ortsplanung – Spitalquartier**  
**Vorprüfungsbericht**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 hat uns die STW AG in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Teilrevision «Spitalquartier» zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Teilrevision Baugesetz (BauG), Art. 44<sup>bis</sup> Kernzone Spitalquartier (neu)
- Zonenplan 1:1000 Spitalquartier (Ilanz)
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Spitalquartier (Ilanz)
- Genereller Erschliessungsplan 1:500 Spitalquartier (Ilanz)
- Sonderbauvorschriften Spitalquartier (SBauVSQ)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 15. Dezember 2016
- Hartmann & Monsch AG: Grobbeurteilung Heli-Lärm vom 12. Februar 2016
- Kuster + Partner: Lärmschutznachweis vom 17. November 2016

Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung haben sich folgende Stellen und Ämter zur Vorlage geäußert: Tiefbauamt (TBA), Amt für Natur und Umwelt (ANU), Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), sowie die Denkmalpflege (DP).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie basierend auf unserer eigenen Beurteilung drängen sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen auf:

## 1. Übereinstimmung mit übergeordneter Planung

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 2583 m<sup>2</sup> vom Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) in die Zone für Grünfläche (GR) eingezont werden; nach Art. 30 KRG handelt es sich dabei um eine Bauzone. Art. 38a RPG verlangt, dass bis zur Genehmigung des angepassten kantonalen Richtplanes die Bauzonen nicht grösser werden dürfen. Daher müssen derzeit sämtliche Einzungen durch flächengleiche Auszonungen kompensiert werden. Folglich muss für die oben genannte Einzonung der Grünzone entweder eine Kompensation vorgenommen werden oder anstelle der GR ist eine Freihaltezone nach Art. 35 KRG (eine Nichtbauzone) auszuscheiden.

## 2. Sonderbauvorschriften Spitalquartier

Die Sonderbauvorschriften bilden bei der vorliegenden Revision hinsichtlich der Sicherung der gestalterischen sowie der kulturhistorischen Anforderungen das zentrale Element der Kernzone Spitalquartier. Aufgrund der Bedeutung des Quartiers (Erhaltungsziel A des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; ISOS) ist der Beizug der Denkmalpflege zwingend. Art. 5 Abs. 2 SBauVSQ ist daher folgendermassen anzupassen:

*Bei Bauvorhaben in den Baubereichen B und C ist der Beizug der Gestaltungsberatung sowie die Anhörung der kantonalen Denkmalpflege obligatorisch.*

Ebenso ist Art. 7 Abs. 2 SBauVSQ zu ändern:

*Bauvorhaben sind bei der Baubehörde voranzumelden. Bei Eingriffen in die Bausubstanz oder bei Veränderungen der äusseren Gestalt zieht die Baubehörde die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung bei.*

## 3. Luftreinhaltung

Gemäss PMB ist die Erweiterung der heutigen Tiefgarage auf 101 Parkplätze vorgesehen. Da die Anzahl Parkplätze unter 150 PP liegt, muss keine Emissionserklärung gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV) eingereicht werden.

## 4. Lärmschutz

Lärmrechtlich relevante Lärmquellen sind der Parkierungslärm sowie der Lärm durch Helikopterflüge zum Spitallandeplatz. Die Lärmimmission durch den Verkehr von und zur Tiefgarage wird im Lärmgutachten von Kuster und Partner vom 17. November 2016 untersucht und ausgewiesen. Die Beurteilung erfolgt nach Anhang 6 der Lärmschutzverordnung (LSV). Im Gutachten wird aufgezeigt, dass der Planungswert sowohl am Tag wie in der Nacht deutlich eingehalten wird.

Eine Beurteilung des Helikopter-Lärms wird in der Untersuchung von Hartmann und Monsch vom 12. Februar 2016 vorgenommen. Mit einer Grobabschätzung wird darin aufgezeigt, dass bei einem grossen Teil der Wohnungen in der geplanten Altersresidenz der Immissionsgrenzwert nach Anhang 5 LSV bezüglich Maximalpegel überschritten wird und für eine Baubewilligung darum eine Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich ist.

Spitallandeplätze gelten nach Art. 56 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) jedoch nicht als eigentliche Helikopterlandeplätze. Die Grenzwerte nach Anhang 5 LSV zur Beurteilung von Fluglärm sind daher im vorliegenden Fall nicht direkt anwendbar. Fehlen Belastungsgrenzwerte, so ist die Lärmimmission nach Art. 40 Abs. 3 LSV direkt gestützt auf Art. 15 des eidg. Umweltschutzgesetzes (USG) im Sinne einer Einzelfallbeurteilung vorzunehmen:

Der durch einen Überflug eines Helikopters im Nahbereich des Landplatzes verursachte Maximalpegel ist naturgemäss relativ hoch. Nach der Abschätzung durch Hartmann und Monsch ist beim geplanten Gebäude mit einem Maximalpegel von 90 bis 95 dB(A) zu rechnen. Es ist also kurzzeitig mit hohen Immissionspegeln zu rechnen, aber während der überwiegenden Zeit gibt es keinen Helikopterlärm. Unter Berücksichtigung der geringen Anzahl Bewegungen mit ca. 110 Landungen pro Jahr kann die daraus resultierende Lärmbelastung im Jahresmittel dennoch als nicht übermässig eingestuft werden. Die Lärmbelastung durch die Helikopterflüge ist bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudehülle angemessen zu berücksichtigen. Die Schalldämmung der Gebäudehülle hat dazu die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 zu erfüllen.

## **5. Weitere Hinweise im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren**

### **5.1 Materialbewirtschaftung**

Die Entsorgung von Bauabfällen richtet sich nach Art. 16 der Abfallverordnung (VVEA) i.V.m. Art. 39 des kant. Umweltschutzgesetzes (KUSG) und Art. 16 der kant. Umweltschutzverordnung (KUSV). Ab einem Volumen von 200 m<sup>3</sup> oder bei Bauabfällen mit umwelt- oder gesundheitsgefährdeten Stoffen ist zumindest die Einreichung einer Entsorgungserklärung und auf Anfrage auch eines Entsorgungskonzepts an die für die Baubewilligung zuständige Behörde erforderlich.

### **5.2 Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen**

Das Vorhaben bedingt einen Bodenabtrag im Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen der Belastungsgruppe «Siedlungsgebiet (Siedlung, Industrie, Gewerbe)». Im Sinne von Art. 18 VVEA i.V.m. Art. 7 Abs. 2 lit. b der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) richtet sich der Umgang mit abgetragenen Boden nach dem Merkblatt Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen des ANU (NM006) vom 11. September 2015. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### 5.3 Zusatzbewilligungen

Sind für die Wärmeerzeugung neue Feuerungsanlagen geplant, sind die entsprechenden Emissionserklärungen für Feuerungsanlagen im Baubewilligungsverfahren über die Gemeinde dem ANU einzureichen.

Das Vorhaben benötigt voraussichtlich neben der Baubewilligung koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen (z.B. Art. 19 GSchG [Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen]; Art. 7 Abs. 1 GSchG Einleiten oder Versickern von behandeltem verschmutzten Abwasser [Baustellenentwässerung]).

## 6. Zusammenfassung

Die Planung erfüllt die Vorgaben des Bundesrechts derzeit nicht. Eine Genehmigung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden. Wir empfehlen der Gemeinde, diese Fragen im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu klären. Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen wenden Sie sich bitte an mich (Tel. 081 257 23 07 oder [linus.wild@are.gr.ch](mailto:linus.wild@are.gr.ch)). Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

**Abteilung Nutzungsplanung**



Linus Wild, Kreisleiter

– 2 Dossiers Vorprüfungsakten

Kopie an (inkl. 1 Dossier Vorprüfungsakten):

– STW AG für Raumplanung, Gäggelistrasse 7, 7000 Chur

Kopie (per E-Mail, ohne Beilage):

- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt