

GR_GERICHTE R 2017 50 vom 2. Dezember 2019

GR Gerichte, 2019-12-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_50

FR: GR_GERICHTE R 2017 50 du 2 décembre 2019

IT: GR_GERICHTE R 2017 50 del 2 dicembre 2019

Regeste

Ortsplanungsrevision | Beschwerde

Erwägungen

E. 14

Juli 2014 belassen habe. Dieser Umweltbericht sei inhaltlich aber völlig ungenügend. Dieser nur 'informative' Bericht vermöge in sachlicher Hinsicht keineswegs nachzuweisen, dass die umweltrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts erfüllt seien. Er beschränke sich ausdrücklich auf die Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und, wo relevant, eine Sensitivitätsanalyse der Resultate sowie eine Gesamtbeurteilung. Das Richtprojekt weise einen hinreichenden Detaillierungs- und Verbindlichkeitsgrad auf, sodass eine umfassende UVP bereits in diesem Stadium hätte durchgeführt werden müssen. 11.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 42-44).

- 87 - 11.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 führt dazu aus, dass die Stimmbürger der Beschwerdegegnerin 2 bereits am 2. Juni 2002 einem Kreditbegehren über Fr. 37.6 Mio. für den Erwerb einer öffentlichen Parkierungsgarage mit 600 Parkplätzen zugestimmt hätten. In den jährlichen Budgets der Beschwerdegegnerin 2 seien die Unkosten für den Betrieb und Unterhalt des Parkhauses berücksichtigt. Die Beigeladene habe vor Erstellung der Parkierungsanlage Stockwerkeigentum begründet und am 25. November 2003 200/1000 Miteigentum an Parzelle 2354 mit dem Sonderrecht am Parkhaus mit Parkgeschossen 1-4 für Fr. 37.6 Mio. an die Beschwerdegegnerin 2 übertragen. Ab Fertigstellung habe sie den Betrieb übernommen. 11.1.5. Die Beigeladene hält in ihrer Duplik fest, die Beschwerdegegnerin 1 habe dargelegt, dass die Nutzungsplanung H._____ Süd nicht genügend detailliert sein müsse, um eine verbindliche UVP durchzuführen. Eine allfällige UVP wäre im Bewilligungsverfahren durchzuführen. Die Frage des Schwellenwerts und des funktionalen Zusammenhangs sei vorliegend irrelevant. Das öffentliche Parkhaus sei bewilligt und erstellt. Addiere man 210 Parkplätze für den Baubereich IV und die Parkplätze für die Klinik und einige weitere Parkplätze, werde der Schwellenwert von 500 Parkplätzen offensichtlich nicht erreicht. Es gebe keinen funktionellen Zusammenhang mit dem öffentlichen Parkhaus. 235 Parkplätze für Hotel und Klinik genügen. Die Einschätzung basiere auf Erfahrungen der Hotelbranche. Verbleibende geringfügige Unsicherheiten wolle die Beigeladene mit allfälligen Ausgleichsparkplätzen abdecken. Die Beigeladene habe sich auch bereit erklärt, sich auf die absolute Zahl von 235 Parkplätzen beschränken zu lassen. Dies übergehe die Beschwerdeführerin. Damit sei das Thema der „Überlaufparkplätze“ behandelt. Es seien ohnehin keine Überlaufparkplätze im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 142 II 20).

- 88 - Ziff. III 5. BESS sei eine Kann-Vorschrift und somit könnten im Bewilligungsverfahren noch Auflagen verfügt werden. 11.2. Das Verwaltungsgericht stellt hierzu fest, dass gemäss Ziff. 11.4 des Anhangs 1 zur UVPV Parkieranlagen, welche einen Schwellenwert von 500 Parkplätzen übersteigen, UVP-pflichtig sind. Das Verfahren ist kantonal. Die Kantone müssen dasjenige Verfahren wählen, das eine frühzeitige und umfassende aber auch möglichst abschliessende und einmalige Prüfung ermöglicht. 'Umfassend' heisst, dass bereits auf dieser Stufe über das Vorhaben verbindlich entschieden wird, soweit die Umweltauswirkungen schon verlässlich abschätzbar sind. Gestützt auf Art. 3 Abs. 2 KVUVP wird in Ziff. 11.4 des Anhangs 1 für Parkhäuser das Verfahren zur Genehmigung der Grundordnung gemäss Art. 49 KRG als massgebliches Verfahren bezeichnet, sofern dieses eine umfassende Prüfung ermöglicht. In den übrigen Fällen ist das Quartierplanverfahren (Art. 53 KRG) oder das Baubewilligungsverfahren (Art. 86 Abs. 1 KRG) das massgebliche Verfahren. Nicht jede als Sondernutzungsplanung bezeichnete Planung ist gemeint, sondern nur solche mit einem erheblichen rechtsverbindlichen Detaillierungsgrad, welche sich aufgrund ihrer Regelungsdichte inhaltlich stark einem Baugesuch annähert. Hier handelt es sich um eine inhaltlich – mit angepassten Baubereichen und recht detaillierten Gestaltungsvorschriften für H._____ Süd – revidierte Rahmennutzungsplanung und nicht um eine verbindliche und in jeder Hinsicht bis ins Detail geregelte Sondernutzungsplanung. Dementsprechend ist zurzeit unter anderem auch die Anzahl Parkplätze noch offen. Wie viele Parkplätze aufgrund des Richtprojektes vorliegend tatsächlich benötigt würden und realisiert werden sollten, ergibt sich unstrittig nicht abschliessend aus den Unterlagen. Immerhin hat die Beigeladene sich bei der Zusage behaftet lassen, nicht mehr als 235 Einstellplätze für Hotel und Klinik erstellen zu wollen. Damit fehlt von vorneherein jede verlässliche Grundlage, um bereits eine UVP vorzunehmen und zu-

- 89 - sätzlich die zur Emissionsbegrenzung erforderlichen Massnahmen zu treffen. Es fehlt hier der für eine UVP erforderliche und bereits verbindliche Detaillierungsgrad. Dieser wird erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorliegen. So unter anderem insbesondere die für die Beurteilung der UVP-Pflicht relevante Frage nach dem allfälligen funktionalen Zusammenhang zwischen den neuen Parkhäusern und dem bestehenden Parkhaus H._____ (Urteil des Bundesgerichts 1C_291/2018 vom 3. Juli 2019 E. 5.2; BGE 142 II 29 E. 3.5). Diese fallrelevante Frage wird erst dann abschliessend beantwortet werden können, wenn auf der Grundlage des detailliert ausgearbeiteten Bauprojekts auf Parzelle 1808 die baulichen und funktionalen Verbindungen mit dem Parkhaus H._____ feststehen. Entsprechend wurde von der Beschwerdegegnerin 1 im Genehmigungsentscheid vom 25. April/3. Mai 2017 unter Ziff. 1c) des Dispositivs die Auflage verfügt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine formelle UVP durchzuführen ist, sofern sich im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchprojekts herausstellen sollte, dass die geplante (neue) Parkieranlage und die bestehende Parkieranlage H._____ miteinander verbunden werden oder dass die Gesamtzahl von 500 Motorwagen in den Bereichen II, III und IV anderweitig überschritten wird. Vorläufig ist einzig zu konstatieren, dass die Parkieranlagen gemäss Ziff. III 4. und 5. BESS für Fussgänger verbunden werden sollen. Nach Art. 4 Abs. 1 lit. a KUSV gelten Parkieranlagen mit mindestens 150 Parkplätzen als Anlagen mit erheblichen Luftverunreinigungen. Dies hat aber lediglich zur Folge, dass die Beschwerdegegnerin 2 vor der Erteilung der Bewilligung die Zustimmung der kantonalen Fachstelle dazu einholen muss. Die Beschwerde erweist sich auch diesbezüglich als unbegründet. 12.1.1. Weiter wird die Verletzung der

Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) durch die umstrittene Planung zur Beurteilung gestellt. Das Bundesgericht hat schon verschiedentlich festgestellt, dass das USG sowie die LSV und

- 90 - die Luftreinhalte-Verordnung (LRV, SR 814.318.142.1) mit Rücksicht auf die öffentlichen Interessen, die diese Normen wahren, auf alle Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens noch nicht abgeschlossen sind, grundsätzlich unmittelbar anwendbar sind (vgl. BGE 113 Ib 62 E. 3a-b, 112 Ib 42 E. 1b-c; Urteile des Bundesgerichts 1A.54/2001 vom 14. Februar 2002 E. 1.2.3, 1A.300/2000 vom 27. April 2001 E. 2a). In der LSV wird zwischen Planungs-, Immissions- und Alarmwerten differenziert. In Bezug auf die Lärmimmissionen gelten unterschiedliche Werte für die einzelnen Empfindlichkeitsstufen (ES), die nach Art. 43 LSV für Nutzungszonen nach Art. 14ff. RPG massgebend sind (BGE 114 Ib 220 E. 4; Urteil des Bundesgerichts 1A.115/2003 vom 23. Februar 2004 E. 1). In den Anhängen 3-7 der LSV sind für den Lärm Belastungsgrenzwerte festgesetzt, die bei der Bewilligung neuer und wesentlich geänderter ortsfester Anlagen einzuhalten sind (Art. 25 USG, Art. 7 f. LSV; vgl. im Besonderen BGE 124 II 520 E. 4a; illustrativ auch BGE 140 II 36 E. 4.1 und 140 II 222 E. 3.2). 12.1.2. Die Beschwerdeführerin führt aus, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) auf der Nordseite des geplanten Projekts im 2. OG überschritten würden. Nach Art. 22 Abs. 1 USG würden Baubewilligungen (und damit auch detailierte Sondernutzungspläne) nur erteilt (bzw. genehmigt), falls die IGW nicht überschritten werden. Könnten die IGW nicht eingehalten werden, müssten Massnahmen am geplanten Bauvorhaben ergriffen werden. Entsprechend habe die Beschwerdegegnerin 1 im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens ein Lärmgutachten verlangt, welches aber nicht erstellt worden sei. Der eingeholte Umweltbericht zeige nicht auf, wie die bestehende Belastungssituation auf dem Planungsgebiet heute sei; insbesondere seien keine Messungen durchgeführt worden. Es sei insbesondere nicht ausreichend, eine Zuordnung der 235 Parkfelder im Parkhaus des H. _____ und der Klinik S. _____ zu einer Nutzung vorzunehmen, ohne dass die Anzahl erforderlicher Parkplätze festgelegt sowie die zulässige Parkplatanzahl

- 91 - auf 235 beschränkt werde, um anschliessend für die Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen bei der Ein- und Ausfahrt darauf abzustellen. Die Verweisung der ganzen Problematik auf das Baubewilligungsverfahren stelle einen untauglichen Versuch dar, die Versäumnisse des Planungsverfahrens nachzuholen. 12.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 45-48). 12.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 hat sich dazu bereits unter dem Aspekt des Umweltrechts vernehmen lassen (vgl. dazu vorstehend E. 10.1.4). 12.1.5. Die Beigeladene macht geltend, bei den lärmempfindlichen Räumen des Projekts seien nicht die Planungs-, sondern die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten. Hier handle es sich bei der Nutzungsplanungsrevision H. _____ nicht um eine Einzonung von Bauland, sondern um eine Umzonung einer Bauzone in eine andere, weshalb Art. 24 USG explizit nicht anwendbar sei. Der Umweltbericht vom 14. Juli 2014 zeige, dass dies mit einer kleinen Ausnahme möglich sei. Die IGW für Lärm würden beim Richtprojekt bei der Nordfassade im 2. OG überschritten, was aber die Überbaubarkeit von H. _____ Süd nicht in Frage stelle. Das Richtprojekt weise im 2. OG Fenster zweier lärmempfindlicher Räume gegen die Via I. _____ auf, worauf auch verzichtet werden könnte, wenn keine Ausnahmebewilligung erteilt werden könne. Eventuell könnten auch nicht lärmempfindliche Räume im 2. OG gegen Norden angeordnet werden. Dies gelte auch

dann, wenn die IGW auf dem 1. und 3. OG nicht eingehalten würden, was aber nicht der Fall sei. Nach Art. 38 Abs. 1 LSV könne zur Ermittlung der Lärmimmissionen auch eine Berechnung erfolgen (Messung nicht zwingend). Hier sei der Lärm berechnet worden. Bei bestehenden Strassen seien keine Messungen der Belastungssituation erforderlich, sondern es könne auf

- 92 - Verkehrszählungen zurückgegriffen werden (Anhang 3 Ziff. 33 zur LSV). Die aktuellsten verfügbaren Daten (von 2010) seien verwendet worden. Die Immissionen während der Bauzeit könnten jetzt noch nicht abgeschätzt werden. Art. 22 Abs. 2 USG sei nicht verletzt. Der Umweltbericht enthalte die Ergebnisse der vorgenommenen Prüfungen. Was möglich gewesen sei, sei schon im Nutzungsplanverfahren geprüft worden (z.B. ob die Einhaltung der IGW möglich sei, ob der Nutzungsplan selber zu einer Überschreitung der IGW führe). Genaueres sei schwierig abzuklären, weil das Richtprojekt lediglich für die Typologie und Gestaltung der Bauten massgebend sei. 12.2. Nach Auffassung des Gerichts haben das neu geplante Hotel und die Klinik als neue ortsfeste Anlagen die Planungswerte gemäss Art. 7 LSV einzuhalten und das Vorsorgeprinzip nach Art. 11 Abs. 2 USG zu beachten. Gemäss Anhang 3 Ziff. 33 der LSV wird für die Ermittlung des Verkehrslärms auf Verkehrszählungen zurückgegriffen. Gemäss Umweltbericht der GG._____ AG vom 14. Juli 2014, Seite 30, wird der Verkehr durch die zusätzlichen Parkplätze nur unwesentlich, maximal um 5 % oder 0.25 dB(A) gesteigert. Dies führt zu keinen wahrnehmbaren stärkeren Lärmimmissionen entlang der öffentlichen Strasse. Der Projektteil Hotel-Klinik führt somit zu keinen Überschreitungen der einschlägigen Belastungsgrenzwerte oder zu einer Erzeugung wahrnehmbar stärkerer Lärmimmissionen nach Art. 9 LSV. Laut Umweltbericht, Anhang 17, kann der Planungswert für direkte Ein- und Ausfahrten der geplanten Einstellhallen beim nächstliegenden Wohnhaus Parzelle 2354 Tag und Nacht eingehalten werden (BF-act. 34, BG1-act. 2/36 S. 16 [Tabelle 9] und S. 30 [Mehrbelastung durch Strassenverkehr nach Neubau H._____/Klinik] in R 17 50). Die Anzahl Fahrbewegungen und Lärmquellen ergeben sich aus Anhang 17/1-5 des Umweltberichts. Die Immissionen während der Bauzeit können in der NUP noch nicht

- 93 - verbindlich und somit auch noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Dies ist erst im Baubewilligungsverfahren möglich. Unter dem Aspekt des Lärms des geplanten Vorhabens konnte die NUP folglich genehmigt werden. Die Vorinstanz hat jedoch als Auflage verfügt, dass im Baubewilligungsverfahren das Lärmgutachten mit situationsgerechten flankierenden Lärmschutzmassnahmen zu ergänzen und von der Baubehörde fachlich zu prüfen ist. Gemäss Art. 22 USG können Baubewilligungen für neue Gebäude für den längeren Aufenthalt von Personen nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden oder die Räume zweckmässig angeordnet und allenfalls zusätzliche Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Ergänzend gilt Art. 31 Abs. 1 LSV. Danach müssen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, sei es durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch Abschirmung mit Hilfe baulicher und gestalterischer Massnahmen des Gebäudes gegen Lärm. Ist dies nicht möglich, darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Art. 39 Abs. 1 LSV und Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV enthalten weitere Vorschriften dazu. Der Umweltbericht muss gestützt darauf einerseits die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt prüfen, analysieren und beurteilen, andererseits die Auswirkungen der Drittimmissionen (Lärmvorbelastung) auf das Vorhaben

klären. Gemäss Umweltbericht wird beim unverbindlichen Richtprojekt einzig bei der Nordfassade im 2. OG der Immissionsgrenzwert überschritten (siehe BF-act. 34 und BG1-act. 2/36 S. 31 [Lärmschutz-Nachweis] samt Anhang 18/1-3 in R 17 50). Dies wird bei der Erarbeitung des konkreten Bauprojektes zu berücksichtigen sein. Das jetzt noch keine fixen Vorschläge vorliegen, steht einer Genehmigung der NUP nicht entgegen, weil nicht ausgeschlossen ist, dass eine lärmschutzrechtlich korrekte Lösung getroffen wer-

- 94 - den kann. Die Beschwerdegegnerin 2 wird jedoch im angefochtenen Genehmigungsentscheid angewiesen, im Baubewilligungsverfahren den Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes für lärmempfindliche Räume zu verlangen. Ist dies nicht möglich, bleibt die Erteilung einer Ausnahmebewilligung der Umweltfachstelle (ANU) gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV vorbehalten (siehe Dispositiv Ziff. 1e; BF-act. 17 und BG1-act. 9 S. 58 [Genehmigungsentscheid] in R 17 50). 13.1.1. Strittig ist überdies die Einhaltung der Luftreinhalte-Verordnung (LRV). 13.1.2. Die Beschwerdeführerin reklamiert, dass die Beschwerdegegnerin 2 mit starkem Strassenverkehr und den damit verbundenen Immissionen belastet sei. Die Immissionsmessungen des ANU im Jahr 2010/2011 zeigten eine mehrfache Überschreitung der IGW von NO₂ (Stickoxide) und PM₁₀ (Feinstaub) auf. Insbesondere der 24-h-Mittelwert der NO₂-Belastungen von 80 µg/m³, welcher höchstens einmal pro Kalenderjahr überschritten werden dürfe, sei innerhalb von eineinhalb Monaten gleich 16 Mal überschritten worden. Es stehe jedenfalls fest, dass der Sondernutzungsplan ein lufthygienisches Belastungsgebiet betreffe. Die Beschwerdegegnerin 1 habe ihre Bedenken unter Berufung auf den eingeholten Umweltbericht verworfen und die Detailabklärungen der ganzen lufthygienischen Verhältnisse – wie die Lärmthematik – ins Baubewilligungsverfahren verwiesen. Dieses Vorgehen sei rechtswidrig. Die Beschwerdegegnerin 2 habe einen entsprechenden Massnahmenplan erlassen. Laut Umweltbericht bildete der Bereich Verkehr einen Schwerpunkt des kommunalen Massnahmenplans, welcher als Massnahme bezüglich Parkierung eine kostendeckende Parkraumbewirtschaftung samt Plafonierung der Anzahl Parkfelder zum Ziel hatte. Das Richtprojekt, welches eine erhebliche Erhöhung der Parkplätze auch für die Öffentlichkeit vorsehe, stehe damit im Widerspruch zu den rechtlichen Vorgaben in Form des Massnahmenplans. Auch werde

- 95 - nicht dargelegt, ob der Sondernutzungsplan die lufthygienischen Belastungsgrenzwerte überhaupt einhalten könne und welche Massnahmen vorgesehen seien, die zu erwartenden Immissionen einzudämmen. Insbesondere fehle ein Parkplatzbewirtschaftungskonzept oder eine Beschränkung der maximal zulässigen Parkplätze. 13.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 48-50). 13.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 hat darauf bereits unter dem Aspekt des Umweltrechts Bezug genommen (vgl. nochmals vorstehend E. 10.1.4). 13.1.5. Die Beigeladene hält diesbezüglich fest, für die UVP-Pflicht sei auf den Anhang abzustellen. Das Vorhaben sei nicht im Anhang aufgezählt, weswegen eine UVP nicht erforderlich sei. Es spiele für die UVG-Pflicht keine Rolle, ob die IGW für Luftschadstoffe überschritten seien. Die Überschreitung der IGW sei vor allem auf die winterlichen Inversionslagen und nicht auf die schwankenden Emissionsmassenströme zurückzuführen. 13.2. Das Verwaltungsgericht ist der Überzeugung, dass Nutzungsplanungen betreffend Luftreinhaltung auch die einschlägigen Massnahmenpläne zu respektieren haben. Diese teilen Vorkehrungen gegen übermässige Luftbelastungen auf unterschiedliche Verursacher zur Wahrung der rechtsgleichen Behandlung auf (vgl. Art.

44a USG und Art. 31-34 LRV). Neue Schadstoffverursacher sollen dadurch gegenüber den vorbestehenden Verursachern nicht benachteiligt werden. Laut Umweltbericht S. 21 ff. sind Überschreitungen der IGW bei den Luftschadstoffen im Bereich H._____ vor allem auf die winterlichen Inversionslagen und nicht auf die schwankenden Emissionsmassenströme zurückzuführen. Hinzu kommt das Risiko von temporären Überschreitungen der IGW entlang grösserer Strassenzüge.

- 96 - Dies soll neue Bauvorhaben aber nicht a priori verunmöglichen, selbst wenn punktuell eine leicht erhöhte Verkehrsbelastung zu erwarten ist. Der kommunale Massnahmenplan Lufthygiene spricht entweder von Parkplätzen für die Öffentlichkeit oder von Parkplätzen im Zusammenhang mit überdurchschnittlichen Emittenten. Das vorliegende Projekt ist aufgrund der aktuell noch nicht definitiv feststehenden Parkplatzzahl nicht dazu zu zählen (Aktualisierung des Massnahmenplans April 2007, S. 29 f.). Die NUP 2015 geht von maximal 235 neuen Parkplätzen aus. Abhängig vom künftigen Bauprojekt sind es möglicherweise auch weniger. Welche konkreten Massnahmen zur Eindämmung der zu erwartenden Immissionen zu ergreifen sind, kann erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden. Auf S. 24 des Umweltberichts wird bereits auf mögliche Massnahmen anlässlich der NUP hingewiesen. So werden namentlich die Erschliessung der Parkierung direkt über die Zubringerstrasse sowie die Berücksichtigung der vorhandenen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bei Festlegung der Parkierungsanlage erwähnt. Weiter werden die Ableitung der Parkhausabluft übers Dach des Hochbaus und die Aufhebung von 48 Parkfeldern beim bestehenden Postgebäude vorgeschlagen. Auch hinsichtlich der Eindämmungsmassnahmen für die Bauzeit enthält der Umweltbericht (S. 22 f.) schon Ausführungen, obwohl diese erst Gegenstand des späteren Baubewilligungsverfahrens bilden werden. Der Umweltbericht zeigt auf S. 12 ff. auf, dass die zu erwartende Zunahme des Verkehrs im Verhältnis zum bestehenden Verkehr im Bereich Bahnhof/Dorfeingang Ost verschwindend gering ist. Auf S. 26 des Berichts wird belegt, dass die in diesem Zusammenhang zu erwartende Erhöhung der Luftbelastung mit weniger als 0.2 % äusserst gering ist. Zudem wird auf das Rundschreiben des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) und des ARE Bund „Effektivität und Effizienz verkehrslenkender Massnahmen bei verkehrsintensiven Einrichtungen“ vom 9. April 2013 hingewiesen. Danach nehmen Luftschadstoffemissionen des Verkehrs wegen verbesserter Fahrzeugtechnik im Vergleich zu

- 97 - früher ab und geht damit auch die Bedeutung von verkehrsrelevanten Einrichtungen als Ursache übermässiger Emissionsbelastungen zurück. Deswegen stellt sich die Frage der Verhältnismässigkeit zusätzlicher Massnahmen für ein Einzelprojekt noch vermehrt. Somit kann kein überwiegendes Interesse der Luftreinhaltung an der Verhinderung der im öffentlichen Interesse liegenden Entwicklung auf H._____ ausgemacht werden. Die Auswirkungen der NUP 2015 auf die lufthygienischen Verhältnisse sind somit rechtsgenügend abgeklärt. Allfällige erforderliche projektunabhängige Detailabklärungen sind im Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Emissionserklärungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem ANU zwecks Prüfung und Entscheidung einzureichen bzw. weiterzuleiten (siehe Auflage gemäss Dispositiv Ziff. 1.f) des angefochtenen Genehmigungsentscheids). 14.1.1. Thematisiert wird überdies ein Verstoß gegen die Verordnung über die Sauerstoffkonzentration von belasteten Standorten (AltIV; SR 814.680) bzw. die Missachtung der umweltrechtlichen Vorschriften über die korrekte Entsorgung von Altlasten und Bauschadstoffen im betreffenden Planungssperimeter. 14.1.2. Die

Beschwerdeführerin bringt diesbezüglich vor, dass sich gemäss Altlastenkataster auf dem Revisionsperimeter ein belasteter Standort befinde, weil dort 1971 Heizöl ausgelaufen und somit das Erdreich verunreinigt worden sei. Es sei nicht ausgeschlossen, dass auf dem Planungsperimeter sanierungsbedürftige belastete Standorte vorhanden seien. Deshalb müssten zwingend entsprechende Untersuchungen gemäss Altlastenverordnung angeordnet werden. Art. 3 AltIV verbiete Bauten auf sanierungsbedürftigen belasteten Standorten. Ziff. II B 4. BESS verletze Art. 3 AltIV und sei somit bundesrechtswidrig. Die BESS verletze überdies auch Art. 48 des Kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG; BR 820.100) und Art. 22 der entspre-

- 98 - chenden Verordnung (KUSV; BR 820.110), wonach eine Bewilligung der kantonalen Fachstelle zwingend erforderlich sei.

E. 14.2

Das Verwaltungsgericht hält fest, dass eine allfällig notwendige Sanierung von Altlasten nicht auf Planungsebene behandelt werden muss, ausser belastete Standorte könnten im Rahmen einer Überbauung gar nicht gesetzeskonform saniert werden. Dies stelle die Überbaubarkeit des Geländes und dessen generelle Eignung als Bauland natürlich in Frage. Hier ist dies aber nicht der Fall. Bauprojekt auf belasteten Standorten benötigen gemäss Art. 48 KUSG die Zustimmung der Fachstelle (ANU). Dieses hat dazu ausgeführt, dies sei kein Ausschlusskriterium, welches eine Nichtgenehmigung der NUP 2015 nahelegte. Je nach Ausgang der Untersuchungen seien aber Massnahmen zur Entsorgung des Aushubmaterials vorzusehen und es müsse noch abgeklärt werden, ob im abzubrechenden Postgebäude umweltgefährdende Stoffe bzw. Sonderabfälle vorhanden seien, welche fachgerecht entsorgt werden müssten. In Würdigung aller Gesamtumstände erweist sich die Prüfung des konkreten Sanierungs- und Entsorgungsbedarfs als zulässig, unter der Auflage gemäss Ziff. 1.g), im Baubewilligungsverfahren die detaillierten Altlastensanierungs- und Entsorgungsbedürfnisse zu ermitteln, die entsprechende Entsorgungserklärung an das ANU weiterzuleiten und dem ANU eine Bewilligung gemäss Art. 3 AltIV zu beantragen. Vorbehalten bleibt gemäss dieser Auflage auch die Anordnung belastungsmildernder Massnahmen durch das ANU. 15.1.1. Zu klären bleibt die 'Denkmalpflegerische Situation des Postgebäudes'. 15.1.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass für das ganze Gemeindegebiet am 8. Februar 2010 eine Planungszone beschlossen worden sei, mit dem Ziel, die schützenswerten Bauten und Anlagen in den GGP aufzunehmen, um

- 99 - diese auf diese Weise definitiv zu schützen. Die Planrevision sei bis dato nicht abgeschlossen. Die Beschwerdegegnerin 1 vertrete die Auffassung, die nach wie vor bestehende Planungszone stehe der beschlossenen Anpassung der Nutzungsplanung nicht entgegen, da die Schutzwürdigkeit des Postgebäudes bereits durch den Souverän in der Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015 definitiv abgelehnt worden sei. Der Souverän habe sich jedoch mit keinem Wort zur Frage der Schutzwürdigkeit des Postgebäudes geäußert (auch nicht implizit). Damit bestehe die Planungszone in Bezug auf die schützenswerten Objekte nach wie vor und diese stehe der genehmigten Ortsplanungsrevision entgegen, solange die Frage der Schutzwürdigkeit des Postgebäudes nicht definitiv im richtigen Verfahren beurteilt worden sei. 15.1.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verweist diesbezüglich auf den angefochtenen Entscheid (vgl. im Beschwerdeentscheid S. 52-57). 15.1.4. Die Beschwerdegegnerin 2 ist der Meinung, es sei zulässig gewesen, die Prüfung der Unterschutzstellung des Postgebäudes (BG1-act. 2/34 in R 17 50) in der

vorliegenden projektbezogenen Sondernutzungsplanung vorzunehmen, und nicht die eingeleitete Revision des GGP abzuwarten. Unbestrittenermassen habe das Postgebäude, welches 1950 am Standort des sechs Jahre zuvor abgebrannten N._____ gebaut worden ist, gemäss geltender Nutzungsordnung keinerlei Schutzstatus; es sei nicht einmal in einem behördenverbindlichen Inventar enthalten. Es sei anlässlich der Totalrevision der kommunalen Ortsplanung 1999/2000 nicht als schützenswertes Objekt in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen worden, was zweifellos hätte geschehen müssen, wenn es diese Qualität gehabt hätte. Beim Postgebäude habe es sich damals um ein öffentliches Objekt gehandelt. Niemand habe sich daran gestört. In der Duplik wird noch präzisiert, bereits 1988 habe Dr. AA._____ im Auftrag der Beschwerdegegnerin 2 ein

- 100 - Kurzinventar guter örtlicher Bauten [1907-1960] erstellt und dieses 1990 mit den Bauten ergänzt, welche vor 1907 erstellt worden seien. Die Beschwerdegegnerin 2 habe diese Listen 1990 und 1991 beraten, aber keine Schutzmassnahmen nach dem damals geltenden Art. 42 aBG verfügt. Schon in diesen Listen sei das Postgebäude als erhaltenswert eingestuft worden. Im Hinblick auf eine Ergänzung des GGP Siedlung durch die so genannt übrigen als schützenswert bezeichneten Objekte (gemeint seien vorab die im Privatbesitz stehenden Gebäude) habe der Gemeindevorstand nach Rechtskraft der Totalrevision der Ortsplanung das Inventar der Kulturobjekte von 1991 durch Dr. AA._____, Kunsthistorikerin, auf seine Aktualität hin überprüfen und nachführen lassen. Diese habe 2007/2008 die betreffenden Erhebungen auch bezüglich des Postgebäudes durchgeführt. Dazu habe sie geschrieben: „Winkelförmige Anlage an einer Hangkante, zwischen den beiden Flügel öffentlicher Parkplatz. Der südliche Gebäudeteil mit Flachdach und drei Oberlichter, der westliche mit Walmdach. Breite, auf kurzen Pfeilerstützen aufliegende Talfront, deren oberstes Geschoss bandartig vorkragt. Die spätmodernen Rastfassaden stehen in spannungsvollem Verhältnis zu traditionellen Elementen wie Sichtsteinmauerwerk, Sgraffiti und Walmdach. Städtebaulich hervorragende Hanglage neben dem Hotel A._____.“ Daran schliesse die Bewertung „erhaltenswert“ mit dem Zusatz „situationswert“ an. Die denkmalschützerische Beurteilung des Postgebäudes durch eine bestens ausgewiesene Fachfrau habe ergeben, dass das Postgebäude nur erhaltenswert sei. Der Gemeindevorstand habe am 8. Februar 2010 beschlossen, den GGP Siedlung nun auch mit den übrigen, in Privatbesitz stehenden schützenswerten Objekten zu ergänzen. Er habe zu diesem Zweck eine Planungszone erlassen, welche inzwischen zweimal verlängert worden sei und vorläufig bis 8. Februar 2016 – laut Gemeindeglossar voraussichtlich wohl bis 8. Februar 2020 – gelte. Der Entwurf für die Teilrevision des GGP Siedlung sei vom 5. Oktober bis 4. November 2012 im Bauamt der Beschwerdegegnerin 2 aufgelegt,

- 101 - mit der Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzubringen. In der Folge seien dann insgesamt 16 Eingaben eingegangen, so auch jene von Rechtsanwalt Dr. Peter Clavadetscher, datierend vom 5. November 2012, in der dieser namens der Eigentümer der nahegelegenen Parzelle 1915 den Antrag gestellt habe, das Postgebäude auf Parzelle 1808 als schützenswertes Kulturobjekt in den GGP Siedlung aufzunehmen. Er habe dabei ein Gutachten zur architekturgeschichtlichen Bedeutung des Postgebäudes in Aussicht gestellt, welches dann mit Schreiben vom 26. Februar 2013 eingegangen sei. Dieses Gutachten vom Februar 2013 sei von EE._____, Kunst- und Architekturhistoriker verfasst worden (BG1-act. 2/40 und BG1-act. 6/49 in R 17 50; BF-act. 30 in R 17 44). Er habe festgehalten, dass Dr. AA._____ zu Recht das Postgebäude ins 2007/2008 erstellte örtliche

Bauinventar (BG1-act. 4/67-70 in R 17 50; nur für Postgebäude: BF-act. 34 in R 17 44; vgl. auch BG2-act. 77-82 in R 17 44) aufgenommen habe. Die Beurteilung der Fachfrau sei dabei aber nicht in Zweifel gezogen worden. In der Duplik wird noch ergänzt, diese Inventarlisten hätten keine Verbindlichkeit. Es seien Grundlagen nach Art. 7 KRG. Die Studie der PP._____ habe dem Gemeindevorstand als Grundlage für eine Interessenabwägung gedient. Die Frage sei für den Vorstand mitentscheidend für die Verabschiedung der Vorlage zuhanden des Gemeinderates und der Urnenabstimmung gewesen. Somit sei im Rahmen der projektbezogenen Sondernutzungsplanung die Prüfung der denkmalpflegerischen Aspekte nach Vorannahme einer Interessenabwägung im Sinne einer Vorwegbeurteilung zulässig gewesen. Die erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe habe dann erst im Januar 2015, die zweite gar erst im Sommer 2015 stattgefunden. Bereits in der Vernehmlassung wird ausgeführt: Die Frage der Verletzung der Planungszone stelle sich gar nicht: Der Wortlaut von Art. 21 Abs. 2 KRG habe nämlich primär Bauvorhaben im Auge und allenfalls noch Folgeplanungen, keinesfalls aber die Grundordnung selbst bzw. Teile davon. Abgesehen davon wären Änderungen an einem Teil der Grundordnung wie hier im Be-

- 102 - reich von H._____ Süd ohne weiteres möglich, wenn die Schutzanliegen berücksichtigt würden. Hier sei also lediglich abzuklären, ob die Voraussetzungen für eine Qualifikation des Postgebäudes im Lichte des Ortsbildschutzes vorlägen und, wenn ja, ob die daraus gezogenen Schlüsse richtig seien, insbesondere was die Interessenabwägung anbelange. Die erste Frage sei zu bejahen, nachdem Dr. AA._____ das Postgebäude bloss als erhaltenswert i.S.v. Art. 109 BG und nicht als schützenswert i.S.v. Art. 108 BG eingestuft habe. Nur als erhaltenswert eingestufte Objekte stünden nicht unter absolutem Schutz; sie könnten auch abgebrochen werden, wenn gewichtige Interessen dafürsprächen. Für diese Interessenabwägung, und nicht etwa zur Beurteilung der Schutz- bzw. Erhaltenswürdigkeit, habe die Beschwerdegegnerin 2 bei der PP._____ ein Gutachten eingeholt, das die für einen Abbruch des Postgebäudes sprechenden Aspekte beleuchte. Dieses hielt fest, dass sich mit dem Neubau des H._____ die Chance biete, das frühere Hotel-Ensemble mit A._____, C._____ und dem 1944 abgebrannten N._____ wieder "auferstehen" zu lassen, der Neubau des H._____ an diesem wichtigen Eingangstor zur Beschwerdegegnerin 2 eine adäquate Visitenkarte schaffe, welche dem Postgebäude fehle, neue Hotelbetriebe in einem Tourismusort wie der Beschwerdegegnerin 2 seien zwingende Voraussetzung für eine positive touristische Entwicklung. Standorte an guter Lage seien ausgesprochene Mangelware und mit dem Neubau des H._____ und der Klinik S._____ könnten zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Hinzu komme, dass sich mit der bestehenden Regelung der baulichen Nutzung des Postareals die Grundsätze der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und der Siedlungsentwicklung nach innen (Abs. 2 lit. abis und b RPG) nicht optimal verwirklichen liessen. Erst mit der jetzigen Teilrevision der Ortsplanung H._____ Süd würde dieses Ziel erreichbar. Die jetzige suboptimale Nutzung des Postareals liesse sich allenfalls noch vertreten, wenn es sich beim Postgebäude um ein einzigartiges Kulturobjekt mit Anspruch auf absoluten

- 103 - Schutz handeln würde, was aber nicht der Fall sei. Der von der Beschwerdeführerin C._____ beigezogene Prof. Dr. O._____ schreibe am 16. Juni 2016 auf S. 2 oben, "die Tatsache, dass das alte Postgebäude gemäss dem neuen gültigen Gestaltungsplan zum Abbruch vorgesehen ist, (eröffne) die Möglichkeit, ein sperriges Hindernis aus dem Weg zu

räumen und damit eine neue Chance.“ (BG1-act. 2/17 in R 17 44). Letztlich entscheidend sei aber die Tatsache, dass sich das Postgebäude gemäss der Beurteilung der II._____ AG vom 6. Juli 2014 in einem ausgesprochen schlechten Zustand befinde, nicht zuletzt auch was die ganze Tragstruktur und damit die Erdbebensicherheit anbelange. Die II._____ AG komme zum Schluss: „Ein Umbau des Gebäudes oder gar eine Aufstockung erachten wir als extrem aufwendig und kostenintensiv. Zudem ist eine sinnvolle Nutzung durch die ungünstigen Geschosshöhen nicht möglich.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.