



Kanton Graubünden
Gemeinde Haldenstein

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- Ergänzung Gewässerraum**
- Ergänzung erhaltenswerte Bauten**
- Präzisierung Archäologiezonen**
- Umzonung ehemaliger Werkhof**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Haldenstein, CH-7023 Haldenstein

Kontaktperson

Gerda Wissmeier-Gasser, Gemeindepräsident

+41 79 691 52 46

gerda.wissmeier@haldenstein.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Oktober, November 2018, März 2019

Bearbeitungsstand

10. Oktober 2019

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Ergänzende Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Beschlussfassung	7
2.6	Beschwerdeaufgabe	7
3	Grundlagen	7
3.1	Regierungsbeschluss RB Nr. 842/2017	7
4	Gewässerraum	7
4.1	Zweck des Gewässerraumes	7
4.2	Grundlagen des Bundes	8
4.3	Grundlagen des Kantons	8
4.4	Regierungsbeschluss RB Nr. 842/2017 – Gewässerraum	8
4.5	Abstimmung Stadt Chur	9
4.6	Gewässerraumausscheidung Rhein	9
5	Erhaltenswerte Bauten / Archäologische Schutzzonen	11
5.1	Regierungsbeschluss RB Nr. 842/2017 – Erhaltenswerte Baute	11
5.2	Archäologische Schutzzonen	11
6	Umzonung ehemaliger Werkhof	12
7	Umsetzung in den Planungsmitteln	13
7.1	Zonenplan 1:2000 / 1:5000 Gewässerraum	13
7.2	Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ergänzung erhaltenswerte Gebäude	13
7.3	Zonenplan 1:2000 Haldenstein, Archäologiezone und Archäologische Schutzzone	13
7.4	Zonenplan 1:1000 Umzonung Werkhof	14
7.5	Bauzonenkompensation	14

Anhang

Anhang A – Auszug Quartierplanung «Brugg»

Anhang B – Auszug Quartierplanung «Tor»

Separate Beilagen

Beilage A – Grundlagenkarte 1:5000, Gewässerraum

Beilage B – Rodungsgesuch Werkhof Haldenstein

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Revidierte Gewässerschutzgesetzgebung

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Diesem Auftrag ist die Gemeinde Haldenstein nachgekommen und hat die entsprechenden Festlegungen im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung 2016 vorgenommen.

Mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 842 vom 26. September 2017 wurde diese Teilrevision genehmigt. Die Gewässerraumzone für den Rhein ab «Pardisla» (Parzelle Nr. 897) flussabwärts bis zur Gemeindegrenze (Oldis) wurde sistiert. Grund dafür war eine pauschal vorgenommene Reduktion der Gewässerraumbreite auf den Wuhrweg. Entsprechend dem Vorbehalt des Regierungsbeschlusses bildet die Ermittlung und Ausscheidung des Gewässerraums für den Rhein Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Zudem erfolgt die grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraumes für den entsprechenden Abschnitt im Zonenplan.

1.1.2 Ergänzung erhaltenswerte Bauten

Im Rahmen der mit RB Nr. 842/2017 genehmigten Teilrevision der Ortsplanung wurden die Festlegungen bezüglich erhaltenswerte sowie schützenswerte Bauten und Fassaden sowohl konzeptionell als auch inhaltlich überarbeitet.

Im Regierungsbeschluss wurde festgehalten, dass das Schulhaus (Assek-Nr. 4) ebenfalls als erhaltenswerte Baute aufzunehmen sei. Zudem sei für die Gebäude Nr. 27, 28, 31, 32, 33, 34 und 101 die entsprechende Aufnahme als erhaltenswerte Baute zu prüfen. Die entsprechende Anpassung des Generellen Gestaltungsplanes ist Teil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.

1.1.3 Umzonung ehemaliger Werkhof

Der zukünftig nicht mehr öffentlichen Nutzungen dienende Werkhof der Gemeinde soll einer Gewerbezone zugewiesen werden. Damit wird eine privatgewerbliche Nutzung an diesem Standort im Gewerbegebiet ermöglicht.

1.1.4 Aktualisierung Archäologiezonen

Basierend auf exakteren Informationen werden die Archäologischen Schutzzonen in Haldenstein präzisiert.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden Anpassungen aufgrund des RB Nr. 842/2017 (Gewässerraum und erhaltenswerte Bauten) vorgenommen. Zudem erfolgt die Umzonung des Werkhofareals und die Präzisierung der Archäologiezonen.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen am 29. April 2011 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 13. Dezember 2011 mit Regierungsbeschluss Nr. 1109 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden zwei Teilrevisionen beschlossen und eine Sistierung aufgehoben.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel	August – November 2018
Vorprüfung	5. Dezember 2018 – 13. März 2019
Mitwirkungsaufgabe	23. April – 22. Mai 2019
Orientierungsveranstaltung	8. Mai 2019
2. Mitwirkungsaufgabe	23. April – 22. Mai 2019
Beschwerdeaufgabe	18. Okt. 2019 bis 16. Nov. 2019
Genehmigung Regierung	Winter 2019

2.3 Ergänzende Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung basiert im Wesentlichen auf Vorgaben des RB Nr. 842/2017 respektive auf den durch den Kanton erarbeiteten Gefahrenzonenplänen. Zusätzlich erfolgt die Umzonung des ehemaligen Werkhofes der Gemeinde. Mit Schreiben vom 11. März 2019 und Ergänzung vom 13. März 2019 wurde das Vorhaben durch die kantonalen Amtsstellen beurteilt. Dabei ergaben sich die folgenden Ausführungen:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
<u>Gewässerraum</u> : Eine laterale Verschiebung (P. Nr. 1050) ist erst ab Höhe der P. Nr. 784 (Stadt Chur) möglich. Eine Reduktion («dicht überbautes Gebiet») ist nicht möglich.	Die laterale Verschiebung wird unter Gewährleistung der vollständigen Breite von 135 m Gewässerraum vorgenommen und gemäss Antrag angepasst.
<u>Gewässerraum</u> : Im Gebiet «Bi der Brugg» (P. Nr. 1923, 1924, 176) ist eine Reduktion auf die Baubereiche der Quartierplanungen nicht möglich, da nicht «dicht überbautes Gebiet».	Auf die Reduktionen wird im Bereich der Quartierpläne verzichtet und der Gewässerraum gemäss Antrag angepasst.

Rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen geniessen Bestandesschutz. Projekte auf der noch nicht überbauten Parzelle können nach Art. 41c Abs. 1 lit. a ^{bis} GSchV bewilligt werden. Eine Bebauung gemäss Quartierplanung kann damit weiterhin umgesetzt werden.	Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Sinne der Gewässerschutzverordnung eine Bebauung auch innerhalb des Gewässerraumes nach wie vor möglich ist.
<u>Gewässerraum, Bewirtschaftung:</u> Die Ausnahmebewilligung von den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinschränkungen nach Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV ist nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu erteilen. Die Bewirtschaftungspflicht wird durch das ALG im Rahmen der Bewirtschaftungsverträge umgesetzt. Eine Ausnahmebewilligung ist im Zuge einer gesamtbetrieblichen Klärung der Extensivierung zu beantragen.	Auf die Beantragung der Ausnahmebewilligung durch die Gemeinde wird verzichtet. Dem Antrag wird somit entsprochen. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine allfällige Ausnahmebewilligung nicht Sache der Gemeinde ist, sondern zwischen Bewirtschafter/Grundeigentümer und der zuständigen Behörde vereinbart wird.
<u>Gefahrenzonen:</u> Die Zweckmässigkeit der Zuweisung zur Zone «übriges Gemeindegebiet» bei neu von Gefahrenzone 1 (und demzufolge auszuzonenden Flächen) ist zu überprüfen.	Auf die Umsetzung der bestehenden Gefahrenzonenpläne in die Ortsplanung wird im Rahmen dieser Teilrevision der Ortsplanung (Bereinigung) in Rücksprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren verzichtet. Dies ist durch die durchgeführte Gefahrenanalyse der Gemeinde sowie die laufende Prüfung von Schutzmassnahmen begründet, welche voraussichtlich zeitnah zu einer Überprüfung der Gefahrenzonenpläne führt. Die entsprechend aktuellen Gefahrenzonenpläne werden anschliessend im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung grundeigentümergebündlich umgesetzt werden.
<u>Archäologiezonen:</u> Haldenstein verfügt über gut definierte Schutzzonen. Aufgrund einer neuen Inventarisierung liegen präzisierte Abgrenzungen vor und es wird empfohlen, diese in der Nutzungsplanung umzusetzen.	Die präzisierten Schutzzonen werden übernommen, dem Antrag wird entsprochen.
<u>Wald:</u> Für die Anpassung der Waldfläche im Bereich des Werkhofes ist in Rücksprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren eine Lösung zu suchen.	In Rücksprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren wurde die Waldfläche angepasst (vgl. Kap. 6).

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen. Am 8. Mai 2019 fand zudem eine Orientierungsversammlung statt.

Aufgrund der eingegangenen Wünsche und Anträge wurde auf die Festlegung der Gebäude Nr. 27 und 28 als «erhaltenswerte Bauten» verzichtet.

2.5 Beschlussfassung

An der Gemeindeversammlung vom 10. Oktober 2019 wurde die vorliegende Teilrevision durch die Stimmberechtigten gutgeheissen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 18. Oktober 2019 bis 16. November 2019 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Regierungsbeschluss RB Nr. 842/2017

Am 26. September 2017 genehmigte die Regierung eine Teilrevision der Ortsplanung Haldenstein mit folgenden Bemerkungen:

- Das Genehmigungsverfahren für die Gewässerraumzone entlang des Rheins ab dem Abschnitt «Pardisla» flussabwärts bis zur Gemeindegrenze (Oldis) wird sistiert. Grund dafür ist die von der Gemeinde vorgenommene pauschale Reduktion, welche die naturräumlichen Gegebenheiten, den Leitfaden des Kantons sowie die Grundlagenkarte des Kantons nicht genügend berücksichtigt.
- In Rücksprache mit der Gemeinde wurde erwähnt, dass bei einer nächsten Planungsrevision das Schulhaus als «erhaltenswerte Baute» klassiert wird.
- Die Gemeinde wird ersucht, für die Gebäude Nr. 27, 28, 31, 32, 33, 34 und 101 eine Einstufung als «erhaltenswerte Baute» zu prüfen.

4 Gewässerraum

Aufgrund der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung sind die Kantone verpflichtet, die Gewässerräume bis Ende 2018 festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zu erfolgen hat.

4.1 Zweck des Gewässerraumes

Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen folgende Funktionen der Gewässer gewährleistet werden:

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer
- Der Schutz vor Hochwasser
- Die Gewässernutzung

Innerhalb des Gewässerraumes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z.B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken). Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferweise entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

4.2 Grundlagen des Bundes

In Ergänzung zu den Bestimmungen im Gewässerschutzgesetz und der Gewässerschutzverordnung haben die Bundesämter folgende Merkblätter erlassen:

- Gewässerraum im Siedlungsgebiet, Merkblatt des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE und des Bundesamtes für Umwelt BAFU vom 18. Januar 2013.
- Gewässerraum und Landwirtschaft, Merkblatt des Bundesamtes für Umwelt BAFU, Bundesamtes für Landwirtschaft BLW und Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom 20. Mai 2014

Diese sind bei der Festlegung der Gewässerräume zu berücksichtigen. Infolge der zwischenzeitlich beschlossenen Anpassungen der Gewässerschutzverordnung befinden sich auch die Merkblätter des Bundes in Überarbeitung.

4.3 Grundlagen des Kantons

Der Kanton stellt den Gemeinden folgende Grundlagen für die Ausscheidung des Gewässerraumes zur Verfügung:

- Grundlagenkarte Gewässerraum (für grössere Talflüsse)
- Leitfaden Gewässerraumausscheidung
- Geodatenmodell für die Erfassung der Gewässerräume

In der Grundlagenkarte ist der minimale Gewässerraum der grossen Talflüsse erfasst. Bei diesen Gewässerräumen sind allerdings die Anforderungen des Hochwasserschutzes sowie mögliche Verminderungen innerhalb des Siedlungsgebietes noch nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Ortsplanung sind daher noch Anpassungen am Gewässerraum gemäss Grundlagenkarte zu prüfen. In der Gemeinde Haldenstein besteht für den Rhein ein Gewässerraum in der Grundlagenkarte. Der Leitfaden beschreibt die Methodik der Gewässerraumausscheidung im Kanton Graubünden. Er umschreibt die Vorgaben des Kantons für die Umsetzung der Anforderungen der Gewässerschutzverordnung auf kommunaler Stufe.

4.4 Regierungsbeschluss RB Nr. 842/2017 – Gewässerraum

In der 2016 durchgeführten Teilrevision der Ortsplanung wurden für die relevanten Gewässer der Gemeinde Haldenstein Gewässerräume ausgeschieden. Die Regierung hat für einen Abschnitt des Rheins die Gewässerraumzone sistiert.

Grund für diese Sistierung ist im Wesentlichen die Tatsache, dass der Gewässerraum ab «Pardisla» bis «Oldis» auf der gesamten Länge auf den bestehenden Wuhrweg hin reduziert wurde. Diese pauschale Reduktion berücksichtige die naturräumlichen Gegebenheiten, die Grundlagenkarte sowie den Leitfaden nicht. Zudem bestünde zwischen den Gemeinden Chur und Haldenstein die Möglichkeit von lateralen Verschiebungen nördlich der Haldensteinerbrücke. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Sistierung des von der Stadt Chur nördlich der Haldensteinerbrücke festgelegten Gewässerraumes mit RB Nr. 513/2017.

4.5 Abstimmung Stadt Chur

Aufgrund der am 5. Juni 2016 von der Urnenabstimmung der Stadt Chur beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung mit der Festlegung der Gewässerräume war eine vorgängige Abstimmung mit dem Gewässerraum der Gemeinde Haldenstein nicht mehr möglich. Nach der Sistierung der Gewässerräume der beiden Gemeinden erfolgten zwei Besprechungen zur Abstimmung der Festlegungen (unter Beizug der Gemeinde Trimmis bei der zweiten Besprechung).

Zweckmässig sind dabei laterale Verschiebungen auf grösseren Abschnitten, kleinräumige laterale Verschiebungen sind demnach zu vermeiden. Es zeigte sich, dass auf Seiten der Gemeinde Haldenstein unter Berücksichtigung der beschlossenen Gewässerraumausscheidung der Stadt Chur mehrere laterale Verschiebungen möglich sind. Diese werden in der vorliegenden Vorlage berücksichtigt (vgl. Grundlagenkarte in Beilage A). Auf Gemeindegebiet Haldenstein erfolgen aufgrund der räumlichen Ausgangslage (Bebauung, Verkehrswege etc.) keine Verschiebungen nach orographisch links, damit die Anliegen der Stadt Chur im Bereich der Parzelle Nr. 834 dementsprechend nicht berücksichtigt werden können.

4.6 Gewässerraumausscheidung Rhein

Gewässerraum Ausgangslage

In der Grundlagenkarte des ANU wird dem Rhein auf Gemeindegebiet Haldenstein ab «Pardisla» bis zur Gemeindegrenze eine Gewässerraumbreite von 135 m zugewiesen (d.h. 105 m natürliche Gerinnesohlebreite + 30 m Uferstreifen). Aufgrund der bestehenden mittleren Breite von rund 70 m und der teilweisen eingeschränkten Wasserspiegelnbreitenvariabilität (gemäss ökomorphologischer Kartierung) erweist sich eine Gewässerraumbreite von 135 m als plausibel.

Abschnitt «Pardisla» bis Haldensteinerbrücke

Bis zur Parzelle Nr. 897 («Pardisla») besteht ein rechtskräftiger Gewässerraum, wo keine Änderungen erfolgen.

Ab «Pardisla» bis zur Parzelle Nr. 1925 wird, abgestimmt auf den Gewässerraum der Stadt Chur, keine Verminderung oder laterale Verschiebung vorgenommen.

Im Gebiet «Bi der Brugg» besteht eine rechtskräftige Quartierplanung (vgl. Anhang A). Eine grundsätzlich denkbare laterale Verschiebung ist aufgrund der genehmigten Gewässerraumzone auf Gemeindegebiet Chur nicht möglich. Ebenfalls kann (vgl. Vorprüfung) keine Reduktion des Gewässerraums vorgenommen werden. Eine Bebauung im Rahmen der Quartierplanung ist grundsätzlich gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV nach wie vor möglich. Die Behörde kann demnach, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, die Erstellung von zonenkonformen Anlagen ausserhalb dicht überbauter Gebiete auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe mehrere unüberbauten Parzellen bewilligen.

Abschnitt Haldensteinerbrücke bis «Putschstei»

Direkt nördlich der Haldensteinerbrücke besteht ebenfalls eine rechtskräftige Quartierplanung «Tor» (vgl. Anhang B). Eine laterale Verschiebung auf Gemeindegebiet Chur ist in diesem Bereich aufgrund der Bebauungsstruktur nicht möglich. Eine Reduktion ist (vgl. Vorprüfung) auch hier nicht möglich. Eine Bebauung gemäss Quartierplanung ist ebenfalls nach Massgabe von Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GSchV möglich.

Ab Parzelle Nr. 175 bis zur Parzelle Nr. 1050 (Gewerbezone) erfolgt keine Anpassung am Gewässerraum.

Im Bereich der Gewerbezone (Parzelle Nr. 1050) erfolgt eine laterale Verschiebung der Gewässerraumzone auf eine Mindestbreite von 15 m ab Uferlinie. Die roten Gefahrenzonen gemäss gültigen Gefahrenzonenplänen (vgl. dazu Grundlagenkarte mit sistiertem Gewässerraum der Stadt Chur) sind einerseits einzuhalten und andererseits muss dass die Gewässerraumbreite von 135 m gewährleistet werden.

Abschnitt «Putschstei» bis Oldis / Gemeindegrenze

Bis zur Parzelle Nr. 1295 erfolgt weiterhin eine laterale Verschiebung (Uferstreifen von 15 m / rote Gefahrenzone) auf Gemeindegebiet Chur. Im Anschluss werden bis zum Gebiet Oldis keine Anpassungen vorgenommen. Im Bereich Oldis ist erneut eine geringfügige laterale Verschiebung (Gemeinde Trimmis) möglich. Bei der Einmündung des Oldisbaches erfolgt eine Abstimmung mit den Trimmiser Rodauen bzw. der roten Gefahrenzone gemäss den aktuellen Gefahrenzonenplänen.

Ausnahme landwirtschaftliche Bewirtschaftungseinschränkung

Nach Art. 41c Abs. 4^{bis} GSchV kann für den landseitigen Teil des Gewässerraums bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht entlang von Gewässern eine Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach Abs. 3 und 4 von Art. 41c GSchV bewilligt werden, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.

Die Umsetzung der Pflicht, eine extensive Bewirtschaftung vorzusehen, wird durch das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen umgesetzt. Die Erteilung einer solchen Ausnahmegewilligung wird somit gegebenenfalls erfolgen, wenn die Bewirtschafter oder Grundeigentümer sich

mit der Extensivierung ihrer landwirtschaftlich genutzten Flächen gesamtbetrieblich befassen müssen.

5 Erhaltenswerte Bauten / Archäologische Schutzzonen

5.1 Regierungsbeschluss RB Nr. 842/2017 – Erhaltenswerte Baute

2016 wurden aufgrund der Genehmigung der Totalrevision Ortsplanung 2011 diverse Ergänzungen der schützens- und erhaltenswerten Gebäude sowie Fassaden vorgenommen. Im Genehmigungsbeschluss 2016 wurde die Gemeinde angewiesen, das Schulhaus (Gebäude-Nr. 4) ebenfalls als erhaltenswerte Baute aufzunehmen. Zudem wurde die Gemeinde ersucht, die Gebäude Nr. 27, 28, 31, 32, 33, 34 und 101 hinsichtlich einer Aufnahme als «erhaltenswerte Baute» zu prüfen.

Auf eine Festlegung des Schulhauses wurde im Jahre 2016 verzichtet, da eine Schulhauserweiterung in Abklärung war. Im September 2017 zeigte sich, dass die Erweiterung mit den Schutzziele vereinbar und unter Beizug der Denkmalpflege möglich ist. Daher hat sich die Gemeinde bereit erklärt, das Schulhaus bei einer nächsten Revision als «erhaltenswerte Baute» aufzunehmen.

Für die beiden Gebäudezeilen im Gebiet «Süesswinggel» wurde im Rahmen der Revision 2016 im Generellen Gestaltungsplan ein «Erhaltungs- und Erneuerungsbe-reich» sowie «zu erhaltende Baufluchten» festgelegt. Aufgrund der Beurteilung des kulturhistorischen Wertes werden diese Bauten nun als «erhaltenswerte Bauten» bezeichnet. In der Folge kann auf die «zu erhaltende Baufluchten», analog dem übrigen Gemeindegebiet, verzichtet werden.

5.2 Archäologische Schutzzonen

Der Archäologische Dienst erarbeitet aktuell eine neue Inventur sämtlicher Fundstellen im Kanton. Darauf basierend wurden auch die Funderwartungsgebiete überarbeitet (Archäologiezonen resp. Archäologische Schutzzonen). Die rechtskräftige Nutzungsplanung beinhaltet bereits gut definierte Schutzzonen für Kulturgüter. Die aktualisierten Funderwartungsgebiete dienen daher lediglich der Präzisierung der bestehenden Flächen.

6 Umzonung ehemaliger Werkhof

Die Gemeinde hat den Forst- und Werkbetrieb seit Ende 2016 an die Stadt Chur übertragen. Der Werkhof der Gemeinde Haldenstein wird daher nicht mehr für die in Art. 28 KRG (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) vorgesehenen Zwecke genutzt und die Gemeinde beabsichtigt, das Gebäude mit einem langfristigen Mietverhältnis einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Das bisher in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegende Gebäude mit Umschwung soll der Gewerbezone nach Art. 21 BauG zugewiesen, analog der hauptsächlichen Nutzung der restlichen Fläche des Grundstücks Nr. 1050.

Die vorgesehene Umzonung ist mit der von der Regierung beschlossenen Revision des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) vereinbar. Vorliegend erfolgt eine Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in eine andere Zone (nicht Wohn-, Misch und Zentrumszone), wobei der Bedarf an ZöBA in Haldenstein weiterhin gedeckt ist und die gewerbliche Nutzung des Areals der Entwicklungsabsicht der Gemeinde entspricht.

In Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren erfolgt bei der Waldfläche beim Werkhofareal eine Anpassung der statischen Waldgrenze und der Waldfläche: Entlang der Fassade des Werkhofes wird eine Breite von minimal 2 Meter aus dem Waldareal entlassen (Fläche ca. 30 m²) und flächengleich im nordöstlichen Bereich angeordnet (vgl. Abb. 3). Dieses Vorhaben bedingt formell ein Rodungsverfahren, welches mit dem AWN vorbesprochen ist und mit der vorliegenden Planung koordiniert ist (Beilage B).



Abb. 3: Rodung (rot) und Ersatzaufforstung (grün)

7 Umsetzung in den Planungsmitteln

7.1 Zonenplan 1:2000 / 1:5000 Gewässerraum

Die ermittelten Gewässerräume werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erhöhungen, Verschiebungen und Verminderungen als Gewässerraumzone im Sinne einer Schutzzone (Art. 24B Baugesetz Haldenstein, BauG) im Zonenplan festgelegt. Es handelt sich um eine überlagerte Zone. Die Grundnutzung bleibt unverändert. Die neu ausgeschiedenen Gewässerraumzonen sind auf die aktualisierten Gefahrenzonenpläne abgestimmt.

Die bestehenden Gewässerraumzonen werden beibehalten, eine geringfügige Korrektur aufgrund der neuen Beurteilung erfolgt bei der Einmündung Oldisbach.

Zum besseren Verständnis liegt der Teilrevision eine Grundlagenkarte bei (Beilage A). Diese zeigt die Abstimmung mit der Stadt Chur (Stand Genehmigung Urnenabstimmung 2016) sowie die Veränderungen gegenüber der 2016 von der Gemeindeversammlung Haldenstein erlassenen Revision auf.

Mit der per 1. April 2019 in Kraft getretenen revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzgebung ist Art. 37a KRG (Gewässerraumzonen) unmittelbar anwendbar und löst Art. 24B BauG somit ab. Die formelle Bereinigung (Aufhebung im Baugesetz) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Geodatenatz Gewässerraum

Die Erfassung der Daten zu den Gewässerräumen der einzelnen Gewässer und Gewässerabschnitte erfolgt nach dem Datenmodell des ANU. Darin sind sämtliche ermittelten Gerinnesohlenbreiten und Gewässerraumbreiten begründet.

7.2 Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Ergänzung erhaltenswerte Gebäude

Die Gebäude Nr. 4, 31, 32, 33, 34 und 101 werden neu als «erhaltenswerte Bauten» (Art. 35 BauG) bezeichnet. Sofern vorhanden, werden die Festlegungen «zu erhaltende Baufluchten» (Art. 35 BauG) aufgehoben.

7.3 Zonenplan 1:2000

Haldenstein, Archäologiezone und Archäologische Schutzzone

Die bestehenden Archäologischen Schutzzone (Ruine Haldenstein und Ruine Lichtenstein / Grottenstein) und die Archäologiezone im Dorfkern werden aufgehoben und basierend auf dem neuen Perimeter des Archäologischen Dienstes neu festgelegt.

7.4 Zonenplan 1:1000 Umzonung Werkhof

Die heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 28 KRG) zugewiesene Teilfläche der Parzelle Nr. 1050 und Nr. 94 wird, abgestimmt auf die effektive Bodenbedeckung, einer Gewerbezone nach Art. 21 BauG zugewiesen. Die Strassenflächen werden der Zone übriges Gemeindegebiet (Art. 41 KRG) zugeteilt.

Die Waldfläche wie auch die statische Waldgrenze werden im Sinne einer formellen Korrektur in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren angepasst. Die bestehende Waldabstandslinie wird im nordöstlichen Bereich aufgehoben, im Übrigen jedoch beibehalten.

7.5 Bauzonenkompensation

Durch die Arrondierung im Bereich des Waldes erfolgt in der Summe eine geringfügige Vergrösserung der Bauzone. Diese Arrondierung ist durch die effektive Situation vor Ort bzw. genauere Plangrundlagen begründet. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die Bauzonengrösse nicht vergrössert (Zuweisung zur Zone übriges Gemeindegebiet).

Chur, 11. Oktober 2019, Stauffer & Studach Raumentwicklung, mz / sa