

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

20. August 2013

Mitgeteilt den

21. August 2013

Protokoll Nr.

766

A.

Die Stimmberechtigten der Stadt **Fürstenau** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2012 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Stadt Fürstenau u.a. die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 14. Dezember 2012 gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) samt Anhänge I - IV:
 - Anhang I: Reglement Mehrwertausgleich Stadt Fürstenau
 - Anhang II: Auswertungstabelle Vorprüfung
 - Anhang III: Auswertungstabelle 1. öffentliche Mitwirkungsauflage
 - Anhang IV: Auswertungstabelle 2. öffentliche Mitwirkungsauflage
- Anhänge 1 und 2 zum Baugesetz vom 14. Dezember 2012:
 - Anhang 1: Begriffe und Messweisen IVHB
 - Anhang 2: Auszug kommunal verbindliche kantonale Gesetze
- Plan „Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife“ (Übersicht UEB) 1:2000 vom 4. Dezember 2012
- Tabelle Übersicht UEB vom 21. November 2012

- Kopie des Kaufrechts- und Mehrwertausgleichvertrags zwischen den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 360 und der Stadt Fürstenau vom 5. Dezember 2012 inkl. Kopie öffentliche Beurkundung und Vollzugsbescheinigung des Grundbuchkreises Thusis vom 5. Dezember 2012
- Schreiben ARE an Stadtrat Fürstenau vom 1. Mai 2013 (Anhörung)
- Stellungnahme Stadtrat Fürstenau vom 11. Juni 2013 samt den folgenden zwei Beilagen:
 1. Planungsvereinbarung zwischen der Heinrich Schwendener Stiftung, Sils i.D., und der Stadt Fürstenau vom 6. Juni 2013
 2. Einverständniserklärung der Stadt Fürstenau betreffend Korrektur formeller Mängel vom 16. Mai 2013
- Unterlagen betreffend Einzonung „Marktwis“
 1. Schreiben der Gemeinde Scharans an die Stadt Fürstenau vom 24. Oktober 2012
 2. Schreiben Stadt Fürstenau an Gemeinde Scharans vom 8. Mai 2012
 3. Aktennotiz STW AG für Raumplanung vom 7. Juli 2011
 4. Kopien von Bebauungs- und Erschliessungsvarianten Marktwis A und B vom 5. Juli 2011

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 15. Februar 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. Dezember 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 10. Januar 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2012 ersuchte der Stadtrat von Fürstenau um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Gegenstand der zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der Stadt Fürstenuau bildet eine Totalrevision aller rechtskräftigen Planungsmittel der bisherigen, mit Regierungsbeschluss Nr. 1496 vom 10. Juni 1992 genehmigten Ortsplanung samt den seitherigen, von der Regierung in den Jahren 1999, 2000 und 2010 genehmigten Teilrevisionen.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft sowie die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Fürstenuau haben sich gegenüber dem Zeitpunkt des Erlasses der geltenden Ortsplanung erheblich verändert, so dass sich eine Überprüfung und Anpassung der bisherigen, in den Grundzügen über 20 Jahre alten Ortsplanung aufdrängt. Hauptinhalt der vorliegend zu genehmigenden neuen Ortsplanung bildet die Erarbeitung aktueller Planungsmittel, verbunden mit einer digitalen Aufbereitung. Folgende Schwerpunkte umfasst diese Ortsplanungsrevision:

- Die Erarbeitung eines neuen Baugesetzes unter Berücksichtigung des KRG und der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) vom 6. Dezember 2004 resp. 24. Mai 2005;
- die Überprüfung und Anpassung der Nutzungszonen in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung;
- die Überprüfung und Anpassung der Gestaltungsvorschriften sowie der Erschliessungsplanung im ganzen Gemeindegebiet.

Im Speziellen umfasst diese Ortsplanungsrevision:

- Die bedarfsgerechte Erweiterung der Wohnbauzone im Umfang von insgesamt rund 5381 m² auf den Parzellen Nr. 9, 120, 336 und 360;
- die Schaffung einer Erholungszone von insgesamt rund 2683 m² zwecks Erstellung einer Wellnessanlage für das Hotel/Restaurant Schauenstein auf den Parzellen Nr. 99, 341, 342, 344 und 345 (projektbezogene Einzonung);

- die Erweiterung der Zone für öffentliche Anlagen von rund 2144 m² zwecks Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes auf den Parzellen Nr. 346 und 347 nördlich angrenzend an die geplante Wellnessanlage; sowie
- die Aufhebung der rund 2465 m² grossen, seit der letztmaligen Totalrevision der Ortsplanung aus dem Jahr 1992 bestehenden und seither nicht überbauten respektive zonenzweckgemäss genutzten Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 152 aufgrund des offensichtlich fehlenden Bedarfes an reinem Gewerbebauland in der Stadt Fürstenu.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan regioViamala übereinstimmt.

Es ist gestützt auf die Ausführungen im PMB im Sinne von Art. 47 RPV festzustellen, dass die Revisionsvorlage im Wesentlichen richtplankonform ist. Im Einzelnen erfolgt die Prüfung der Richtplankonformität nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Die Stadt Fürstenu hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz (BauG) auf das kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde ebenfalls berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde über ein zeitgemässes Baugesetz.

2. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 1. Mai 2013 wurde der Stadtrat von Fürstenau darüber informiert. Er stimmte mit Schreiben vom 11. Juni 2013 und der Einverständniserklärung vom 16. Mai 2013 der Behebung der formellen Mängel im Baugesetz zu (Verweis in Art. 10 Abs. 1 lit. f, Spiegelstrich „Waldabstandslinie“ auf Art. 29 f. WaG [statt Art. 22 WaG] sowie Ersetzen der Begriffe „Trafostation“ und „Verteilkabine“ in Art. 40 Abs. 1 lit. b BauG durch „Abwasserpumpwerk“ und „Molokstandort“). Das ARE wird vor diesem Hintergrund beauftragt, die oben aufgeführten Korrekturen in Art. 10 Abs. 1 lit. f BauG und in Art. 40 Abs. 1 BauG vorzunehmen.

3. Materielle Prüfung

3.1. Art. 8 BauG (Bauberatung)

Erfahrungen in anderen Gemeinden haben gezeigt, dass es empfehlenswert ist, Fachleute – beispielsweise die kommunale und/oder kantonale Bauberatung bei gestalterischen oder entsprechende Energie-Fachleute bei energetischen Fragestellungen – grosszügig beizuziehen, vor allem in gestalterisch heiklen Gebieten. Auch der Stadt Fürstenau wird vor diesem Hintergrund empfohlen, entsprechende Fachleute grundsätzlich regelmässig beizuziehen.

3.2. Art. 25 BauG (Spielplatzzone)

Art. 25 BauG sieht eine Erlaubnis für das Erstellen von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Freizeit- und Sportaktivitäten vor. Die Stadt Fürstenau wird darauf hingewiesen, dass gestützt auf Art. 40 Abs. 3 KRVO auch für nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben eine gewässerschutzrechtliche Zusatzbewilligung nach Art. 19 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) erforderlich resp. beim Amt für Natur und Umwelt (ANU) einzuholen ist.

Im Übrigen gibt das am 7. Dezember 2012 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000

1. Korrektur formelle Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in der Legende zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 1. Mai 2013 wurde die Stadt Fürstenua darüber informiert. Die Stadt stimmte mit Schreiben vom 11. Juni 2013 und der Einverständniserklärung vom 16. Mai 2013 der Behebung des formellen Mangels in der Legende zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 zu (Verweis der Waldabstandslinie auf Art. 29 f. KWaG, statt Art. 22 KWaG). Das ARE wird beauftragt, die Korrektur vorzunehmen.

2. Bauzonen

2.1. Bauzonengrösse

Die Stadt Fürstenua weist für die vorliegende Planung in der Tabelle Übersicht UEB insgesamt knapp 7.5 ha Wohnbauzone aus (Kernzone, Dorfzone, Wohnzonen 2 und 3 sowie Wohnmischzone 3). Davon sind ca. 6.6 ha (89 %) als überbaut und ca. 0.9 ha (11 %) als nicht überbaut verzeichnet. Die unüberbauten Flächen sind mit ca. 0.4 ha als baureif und mit ca. 0.5 ha als innert fünf Jahren baureif vermerkt.

Weiter weist die Stadt Fürstenua eine Fläche von rund 1.6 ha Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) resp. Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) und eine Fläche von rund 0.3 ha Erholungszone aus. Rund 0.2 ha (76 %) der Erholungszone sind als überbaut zu betrachten.

2.2. Prüfung und Beurteilung der Wohnbauzonengrösse

Die in der bisherigen Zonenplanung aus dem Jahr 1991 resp. 1992 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d. h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Kernzone Fürstenau, Dorfzone, Wohnzonen 2 und 3) umfassten rund 6.7 ha. Davon waren ca. 5.3 ha überbaut, was eine Reserve an Wohnbauland von rund 1.4 ha ergab. Die Regierung genehmigte die entsprechende Vorlage mit Beschluss Nr. 1496 vom 10. Juni 1992. Eine am 9. Juli 1999 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung, worin u.a. bei mehreren Parzellen unwesentliche rund 0.05 ha dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Flächen eingezont wurden, genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 1962 vom 9. November 1999. Letztlich genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 503 vom 1. Juni 2010 im Gebiet „Riböngert“ eine Umzonung von rund 0.09 ha Gewerbezone in eine neu geschaffene Wohnmischzone (Wohnanteil 50 %) inkl. einer Anpassung der Bauzone an die Parzellengrenze. Infolgedessen ist von einer rechtskräftigen Wohnbauzonengrösse von gesamthaft rund 6.8 ha auszugehen (6.7 ha + 0.05 ha + [0.5 x 0.09 ha]).

Die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die ausgeschiedenen nicht überbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von rund 0.9 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung berechnet sich der Bauzonenbedarf nach der sogenannten Trendmethode. Dabei wird der durchschnittliche jährliche Baulandverbrauch der letzten zehn bis 20 Jahren in die Zukunft extrapoliert. Für die Stadt Fürstenau kann dabei die Bautätigkeit über eine Auswertung der Jahre 1991 bis 2012 erfolgen. Im Jahre 1991 verfügte die Stadt Fürstenau wie erwähnt über eine überbaute Wohnbauzonengrösse von rund 5.3 ha; heute sind es gemäss der Tabelle Übersicht UEB ca. 6.6 ha. Das heisst, dass innerhalb von 21 Jahren eine Fläche von rund 1.3 ha (6.6 ha – 5.3 ha) überbaut wurden. Das ergibt auf eine 15-jährige Planungsperiode einen voraussichtlichen Bedarf von ca. 0.93 ha

([1.3 / 21] x 15). Die vorliegend ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von rund 0.9 ha entsprechen demnach dem vorstehend berechneten Bedarf. Die vorgesehenen Bestrebungen der Stadt Fürstenua für eine bedürfnisgerechte und sinnvolle Ausscheidung der Wohnbauzone können unter dem Aspekt der Wohnbauzonen-grösse als positiv gewertet werden.

2.3. Erweiterung des Siedlungsgebiets (Prüfung der Richtplankonformität)

Laut RIP2000 sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen zu erreichen sind, wo sich die Siedlungsqualität erhält oder gar verbessert und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. Regional abgestütztes Siedlungskonzept (falls vorhanden)
3. Bedarfsnachweis
4. Lokales Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine entgegenstehende überwiegende Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Es ist festzustellen, dass sämtliche von der Stadt Fürstenua beschlossenen Erweiterungen des Siedlungsgebiets, nämlich:

- die Erweiterung der Wohnbauzone von insgesamt rund 5381 m² auf den Parzellen Nr. 9, 120, 336 und 360;
- die neue Erholungszone von insgesamt rund 2683 m² zwecks Erstellung einer geplanten Wellnessanlage für das Hotel/Restaurant Schauenstein auf den Parzellen Nr. 99, 341, 342, 344 und 345 (projektbezogene Einzonung);
- sowie die Erweiterung der Zone für öffentliche Anlagen von rund 2144 m² zwecks Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes auf den Parzellen Nr. 346 und 347 nördlich angrenzend an die geplante Wellnessanlage;

die Anforderungen des RIP2000 erfüllen. Zur projektbezogenen Einzonung der Erholungszone von insgesamt rund 2683 m² auf den Parzellen Nr. 99, 341, 342, 344 und 345 drängen sich folgende zusätzliche Bemerkungen auf:

Zur Erfüllung der Anforderungen für die Siedlungserweiterung hat sich die Stadt Fürstenau gemäss Schreiben des Stadtrates vom 11. Juni 2013 im Rahmen des Anhörungsverfahrens dazu entschieden, den erforderlichen Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes in Form einer mit Schreiben des ARE vom 1. Mai 2013 vorgeschlagenen Planungsvereinbarung zwischen ihr und der Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 99, 341, 342, 344 und 345 zu erbringen. Die vorliegend von beiden Parteien unterzeichnete Planungsvereinbarung vom 6. Juni 2013 schafft diesbezüglich die notwendigen Planungssicherheiten. Sie stellt insbesondere sicher, dass die eingezonte Fläche auf den Parzellen Nr. 99, 341, 342, 344 und 345 innert acht Jahren gestützt auf ein konkretes Projekt bestimmungsgemäss überbaut und genutzt wird. Sollte dennoch und wider Erwarten die Realisierung des geplanten Bauprojekts innert der 8-jährigen Frist scheitern, sieht die Planungsvereinbarung vor, dass die eingezonte Fläche der Erholungszone entschädigungslos und ohne weitere Beschlussfassung durch den Souverän in die bis anhin rechtskräftige Zonierung zurückfällt (Nichtbauzone; Zonierung gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1496 vom 10 Juni 1992). Diese automatische Rückzonungspflicht bei nicht bestimmungsgemässer Überbauung und Nutzung innert acht Jahren wurde schliesslich gestützt auf die Planungsvereinbarung grundbuchamtlich angemerkt.

Vor diesem Hintergrund sind keine weiteren Massnahmen zur Sicherstellung der projektbezogenen Planung notwendig. Die Erholungszone von insgesamt rund 2683 m² zwecks Erstellung einer geplanten Wellnessanlage für das Hotel/Restaurant Schauenstein auf den Parzellen Nr. 99, 341, 342, 344 und 345 kann mit einem entsprechenden Vorbehalt genehmigt werden.

2.4. Beurteilung der Bauzonen im Allgemeinen

Für die Genehmigung der vorliegenden Bauzonen sprechen vor allem die von der Stadt Fürstenau tatsächlich vorgenommene sinnvolle und bedarfsgerechte Bauzonenausscheidung sowie die Erfüllung der Anforderungen des RIP2000 zu den Erweiterungen des Siedlungsgebiets. Letztlich spricht für die Genehmigung der vorliegen-

den Bauzonen aber auch die traditionelle und mit der vorliegenden Planung wiederum bekräftigte Positionierung der Stadt Fürstenau als ländliche Wohngemeinde mit hochwertiger Siedlungs- und Erschliessungsqualität. Begründet ist dies einerseits durch die vorhandenen qualitätsvollen Siedlungs- und Bausubstanzen, welche sich erfahrungsgemäss positiv auf die Wohnqualität auswirken, und andererseits durch den direkter Zugang zu hochwertigen naturnahen Erholungsräumen, durch die Nähe zum Regionalzentrum Thusis sowie durch die Nähe zum Autobahnanschluss A13.

Zusammenfassend können daher die von der Stadt Fürstenau im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 festgelegten Bauzonen genehmigt werden.

2.5. Statische Waldgrenzen

In den Bereichen, wo Wald an Bauzone grenzt, können gemäss Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) sogenannte Waldfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 wurden nicht nur gegenüber Bauzonen, sondern auch entlang der vom Wald ummantelten Spielplatzzone sowie Kompostierzone statische Waldgrenzen festgelegt. Die beiden Zonen liegen innerhalb der Parzelle Nr. 156 und sind Nichtbauzonen. Die Stadt Fürstenau zeigte sich mit Schreiben vom 11. Juni 2013 mit der anlässlich des Anhörungsverfahrens vom 1. Mai 2013 vom ARE in Aussicht gestellten Nichtgenehmigung dieser fraglichen statischen Waldgrenzen einverstanden. Damit ist den beiden Waldgrenzen mangels Bezug zu Bauzonen die Genehmigung zu verweigern (Art. 13 WaG). Die übrigen, im Bereich der Bauzonen festgelegten statischen Waldgrenzen entfalten statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 WaG.

3. Nichtbauzonen

3.1. Kompostierzone

In einer Waldlichtung auf der Parzelle Nr. 156, ca. 70 m westlich des Siedlungsgebietes von Fürstenau, befindet sich gemäss dem vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung ein Abwasserpumpwerk sowie eine Trafostation. Zudem wird gemäss Aussage der Stadt Fürstenau in diesem Gebiet seit Jahrzehnten ein Grüngutsammelplatz betrieben (vgl. Anhörungsschreiben der Stadt Fürstenau vom 11. Juni 2013). Mit der Ausscheidung einer Kompostierzone auf die-

ser ca. 2412 m² grossen Waldlichtung möchte die Gemeinde diese Anlage nutzungsplanerisch sichern (vgl. PMB, Ziff. 7.8.2, S. 33). Die Waldlichtung liegt wenige Meter östlich des Hinterrheins und ist davon durch einen Land-, Forstwirtschafts- und Wanderweg sowie einen Waldstreifen getrennt.

Am 11. Dezember 2009 haben die eidgenössischen Räte mit einer Änderung der Gewässerschutzgesetzgebung (Parlamentarische Initiative 07.492 „Schutz und Nutzung der Gewässer“) einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Lebendiges Wasser“ beschlossen. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Der Bundesrat hat auf Verordnungsstufe (Gewässerschutzverordnung, GSchV) die neuen gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt. Darin wird u.a. die Sicherung des Gewässerraums geregelt, d.h. die Kantone werden zur Ausscheidung von Gewässerräumen verpflichtet. Bis der Gewässerraum definitiv ausgeschieden ist (dies hat gemäss GSchV spätestens bis Ende 2018 zu erfolgen), regeln die Übergangsbestimmungen der GSchV direkt und grundeigentümergebunden die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenen Uferstreifen. Da die Stadt Fürstenaue noch keinen Gewässerraum für den Hinterrhein ausgeschieden hat, gelten für allfällige Bauvorhaben die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung. Abgesehen davon untersagt Art. 26 BauG den Bau von auf Dauer angelegten Hochbauten und erlaubt lediglich das Aufstellen von mobilen Anlagen und Geräten. Hingegen sind bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraumes besitzstandsgeschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Mit anderen Worten: das bestehende Gebäude (Abwasserpumpwerk / Trafostation) sowie die Anlage zur Zwischenlagerung von Grüngut dürfen auch nach der erfolgten Ausscheidung des Gewässerraumes weiter bestehen, weshalb die vorliegende Zonierung grundsätzlich zulässig ist, zumal neue Bauten ausdrücklich unzulässig sind. Hingegen wies das Amt für Natur und Umwelt (ANU) darauf hin, dass Kompostierplätze erfahrungsgemäss immer unerwünschte Herde für die Ausbreitung von Neophyten darstellen. Dies sei besonders im vorliegenden Fall problematisch, da die entsprechenden Pflanzensamen der Neophyten durch den Hinterrhein in einer hohen Masse stark verbreitet werden können. Daneben sind natürlich auch bestehende Bauten und Anlagen im ausgeschiedenen oder noch auszuscheidenden Gewässerraum wenn immer möglich und verhältnismässig an einen anderen Stand-

ort zu verlegen, was bei gemeindeeigenen Grundstücken wohl einfacher zu erreichen ist als bei Privatliegenschaften.

Die Stadt Fürstenau wurde vom ARE im Vorprüfungsbericht sowie im Anhörungsschreiben vom 1. Mai 2013 auf die oben erwähnte Problematik hingewiesen und um Prüfung eines Alternativstandortes für die fragliche Kompostierzone resp. -anlage ersucht. Mit Schreiben vom 11. Juni 2013 führt die Stadt Fürstenau aus, dass sie allenfalls Möglichkeiten im Zusammenhang mit der neuen Biogasanlage in Cazis sehe. Andere Alternativen würden nicht bestehen.

Vor diesem Hintergrund wird die fragliche Kompostierzone mit den Auflagen genehmigt, dass die Gemeinde dafür zu sorgen hat, dass die Ausbreitung der Neophyten aus dem Gelände des Kompostierplatzes konsequent unterbunden wird und dass sie bis zur Ausscheidung der Gewässerräume ernsthaft einen Alternativstandort für die Kompostieranlage zu prüfen hat. Falls ein Alternativstandort für die fragliche Kompostieranlage gefunden wird, ist die vorliegende Kompostierzone aufzuheben.

Im Weiteren drängen sich noch folgende Auflagen auf:

- die Genehmigung der Kompostierzone darf eine allfällige spätere Revitalisierung des Hinterrheins im fraglichen Flussabschnitt nicht nachteilig präjudizieren;
- Eine Aufhebung des Kompostierplatzes im Falle einer allfälligen späteren Revitalisierung des Hinterrheins im fraglichen Flussabschnitt ist von der Gemeinde entschädigungslos hinzunehmen.

3.2. Naturschutzzone

Die im Wald gelegene Aue „Sand-Nord“ (A-2617) von regionaler Bedeutung wurde im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 wohl lediglich Irrtümlich keiner Naturschutzzone zugewiesen (vgl. Anhang II im PMB, wo die Gemeinde eine Unterschutzstellung beschlossen hat). Die Stadt Fürstenau wird angewiesen, bei der nächsten Ortsplanungsrevision für das Auenobjekt A-2617 eine Naturschutzzone auszuscheiden.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 vom 7. Dezember 2012 gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr und der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, beide vom 7. Dezember 2012, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Welterer planerischer Handlungsbedarf

Die Stadt Fürstenau wird ersucht, unmittelbar nach Vorliegen des durch die kantonale Denkmalpflege im entsprechenden Verfahren bereinigten Bauinventars Fürstenau dessen Umsetzung in der Ortsplanung zu prüfen (Teilrevision der Ortsplanung). Aus zeitlichen und insbesondere finanziellen Gründen wird der Stadt Fürstenau empfohlen, dieses Geschäft allenfalls über ein koordiniertes Verfahren (Bereinigungsverfahren gekoppelt an eine entsprechende Teilrevision der Ortsplanung) abzuwickeln.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Reglerung:

1. Das am 7. Dezember 2012 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden formellen Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), mit folgendem Hinweis und mit folgenden Empfehlungen genehmigt:

- a) In Art. 10 Abs. 1 lit. f, Spiegelstrich „Waldabstandslinie“, wird der Verweis auf Art. 22 KWaG in Art. 29 f. KWaG korrigiert.
- b) In Art. 40 Abs. 1 lit. b werden die beiden letzten Spiegelstrichtitel „Trafostation“ und „Verteilkabine“ durch die Begriffe „Abwasserpumpwerk“ resp. „Molkostandort“ ersetzt.
- c) Die Stadt Fürstenau wird darauf hingewiesen, dass auch für nicht baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen in der Spielplatzzone eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung beim Amt für Natur und Umwelt (ANU) einzuholen ist.
- d) Der Stadt Fürstenau wird empfohlen, die kommunale und/oder kantonale Bauberatung bei gestalterischen und entsprechende Energie-Fachleute bei energetischen Fragestellungen regelmässig beizuziehen.

2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000** vom 7. Dezember 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender formeller Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt.

- a) In der Legende zur Waldabstandslinie wird der Verweis auf Art. 22 KWaG durch Art. 29 f. KWaG ersetzt.
- b) Die auf den Parzellen Nr. 99, 341, 342, 344 und 345 vorgenommene Um- resp. Einzonung in eine Erholungszone wird im Einverständnis mit der Grundeigentümerin und der Stadt Fürstenau und entsprechend dem Vertrag vom 6. Juni 2013 mit dem Vorbehalt genehmigt, dass die Erholungszone innerhalb von acht Jahren überbaut werden resp. dafür eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen muss. Andernfalls gehören die Flächen entschädigungslos und ohne neue Beschlussfassung der Gemeindeversammlung wiederum den Zonen gemäss Zonenplan 1:2000 vom 31. Mai 1991 (Kernzone Fürstenau resp. Landwirtschaftszone) an.

- c) Die statischen Waldgrenzen auf der Parzelle Nr. 156 in den Bereichen der Kompostierzone und Spielplatzzone werden im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt. Die übrigen statischen Waldgrenzen entfalten eine statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).
 - d) Die Kompostierzone im Bereich der Parzelle Nr. 156 wird mit folgenden Auflagen und Anweisungen genehmigt:
 - da) die Genehmigung der Kompostierzone darf eine allfällige spätere Revitalisierung des Hinterrheins im fraglichen Flussabschnitt nicht nachteilig präjudizieren;
 - db) Eine Aufhebung des Kompostierplatzes im Falle einer allfälligen späteren Verwendung des Raumes zwecks Revitalisierung des Hinterrheins im fraglichen Flussabschnitt ist von der Gemeinde entschädigungslos hinzunehmen;
 - dc) die Stadt Fürstenua hat unter Beizug von Fachleuten die Ausbreitung von Neophyten aus dem Gelände des Kompostierplatzes auf der Parzelle Nr. 156 konsequent zu unterbinden;
 - dd) Die Stadt Fürstenua wird angewiesen, bis zur Ausscheidung der Gewässerräume einen Alternativstandort für die Kompostieranlage zu prüfen.
 - e) Die Stadt Fürstenua wird angewiesen, für die Aue „Sand-Nord“ (A-2617) von regionaler Bedeutung im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision eine Naturschutzzone auszuscheiden.
3. Der **Generelle Erschlessungsplan 1:2000 Verkehr** sowie der **Generelle Erschlessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung**, beide vom 7. Dezember 2012, werden genehmigt.
4. Der Stadtrat Fürstenua wird ersucht, unmittelbar nach Vorliegen des durch die kantonale Denkmalpflege im entsprechenden Verfahren bereinigten Bauinventars Fürstenua dessen Umsetzung in die Ortsplanung (Teilrevision der Ortsplanung) zu prüfen.

5. Der Stadtrat Fürstenua wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 7. Dezember 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Der Stadtrat Fürstenua sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an:

[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

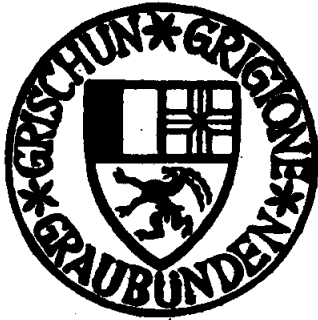
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

[Handwritten signature of H. Trachsel]

H. Trachsel

[Handwritten signature of Dr. C. Riesen]

Dr. C. Riesen