

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom  
29. April 2014

Mitgeteilt den  
30. April 2014

Protokoll Nr.  
418

## A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Haldenstein** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. April 2011 eine Totalrevision der Ortsplanung, welche von der Regierung mit Beschluss Nr. 1109 vom 13. Dezember 2011 genehmigt wurde. Von diesem Genehmigungsbeschluss ausgenommen wurde unter anderem die Einzonung des Gebiets „Halda“ im Halte von rund 3147 m<sup>2</sup> (Teile der Parzellen Nr. 356, 357, 358, 359, 360, 381 und 382) vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone W1. Diese Sistierung war einerseits wegen Konflikten mit der dort vorhandenen Trockenwiese und -weide (TWW, Objekt Nr. 8108 von regionaler Bedeutung) und andererseits wegen fehlenden Verfügbarkeitsnachweisen erforderlich.

## B.

Im Schreiben vom 10. April 2014 beantragt der Gemeindevorstand Haldenstein die Aufhebung der Sistierung für die Wohnzone W1 im Bereiche der Parzellen Nr. 356, 357, 358, 359, 360, 381 und 382.

Inzwischen wurde von der quadra gmbh, Zürich, ein Konzept „Vorranggebiet Trockenwiese“ vom 8. Februar 2014 erarbeitet, welches auf der geforderten Vegetationskartierung basiert. Das Konzept sieht verschiedene Massnahmen zur Kompensation des betroffenen TWW-Objektes vor. Der Ersatzbedarf beläuft sich insgesamt auf 35 000 Punkte, was einer Summe von Fr. 105 000.– entspricht. Unter anderem soll im Gebiet „Böfel“ ein neuer Trockenstandort geschaffen werden. Dazu ist die Ausscheidung eines Vorranggebietes vorgesehen. Zudem sind die Bewirtschaftungsverträge abzuschliessen. Aufgrund dieser Ersatzmassnahmen können die ne-

gativen Auswirkungen der Einzonung auf das Schutzobjekt ausgeglichen werden. Folglich wird die Gemeinde angewiesen, die im Konzept erwähnten Massnahmen umzusetzen. Um das Vorranggebiet öffentlich-rechtlich zu sichern, ist dieses in der Grundordnung einer Trockenstandortzone zuzuweisen. Da das Baugesetz der Gemeinde Haldenstein eine solche Zone derzeit nicht kennt, zieht dies auch den Erlass einer Bestimmung im Baugesetz nach sich. Da sich die vorgesehene Kompensationsfläche im Waldareal befindet, ist die neue Bestimmung in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) und dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu erarbeiten. Da sich unter Umständen aus dieser Bestimmung Vorgaben für die Bewirtschaftungsverträge ergeben, sind die Baugesetzbestimmung und die Bewirtschaftungsverträge aufeinander abzustimmen. Sollten die Massnahmen sowie deren Sicherung nicht innert zehn Jahren umgesetzt werden, sind die Ersatzmassnahmen monetär abzugelten.

Neben der TWW-Thematik gilt es bei der Einzonung auch die Verfügbarkeit nachzuweisen. Entsprechend hat die Gemeinde Verfügbarkeitsverträge mit den Grundeigentümern vorgelegt.

Im Übrigen drängen sich keine weiteren Bemerkungen auf. Die im Zonenplan 1:1000 Haldenstein vom 29. April 2010 vorgesehene Einzonung des Gebiets „Halda“ im Halte von rund 3147 m<sup>2</sup> (Teile der Parzellen Nr. 356, 357, 358, 359, 360, 381 und 382) kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

### **beschliesst die Regierung:**

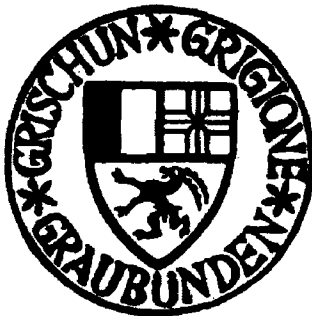
1. Der **Zonenplan 1:1000 Haldenstein** vom 25. April 2010 wird nunmehr auch bezüglich der Wohnzone W1 im Gebiet „Halda“ im Halte von rund 3147 m<sup>2</sup> (Teile der Parzellen Nr. 356, 357, 358, 359, 360, 381 und 382) genehmigt, wobei diese Genehmigung mit folgenden Anweisungen und Auflagen zu verbinden ist:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, die im Konzept „Vorranggebiet Trockenwiese“ vom 8. Februar 2014 vorgesehenen Massnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigung des TWW-Objektes Nr. 8108 durch die Wohnzone W1 "Halda" umzusetzen.
  - b) Die Gemeinde wird angewiesen, das Vorranggebiet mittels einer Trockenstandortzone (samt Baugesetzesartikel) zu sichern und diese Massnahme mit den Bewirtschaftungsverträgen zu koordinieren.
  - c) Sollten die Ersatzmassnahmen nicht innert zehn Jahren nach Inkrafttreten der Einzonung umgesetzt und öffentlich-rechtlich gesichert sein, sind die Ersatzmassnahmen monetär abzugelten. Die Genehmigung der Wohnzone W1 "Halda" wird hiermit mit einer entsprechenden Auflage verknüpft.
2. Der Gemeindevorstand Haldenstein 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 Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. April 2011 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
  3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
  4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Haldenstein sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen