



Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

13. Dezember 2011

Mitgeteilt den

14. Dezember 2011

Protokoll Nr.

1109

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Haldenstein** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. April 2011 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:1'000 Haldenstein
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Oldis / Batänja / Herenberg
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Haldenstein
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Haldenstein / Batänja / Herenberg
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Haldenstein die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Juni 2011 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bauzonenstatistik der Gemeinde Haldenstein, Februar 2005
- Bauzonenstatistik der Gemeinde Haldenstein, Mai 2011
- Plan 1:2'000 "Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)" Haldenstein / Batänja / Herenberg vom 25. Mai 2011

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 17. Januar 2007 sowie vom 27. September 2010 zwei Vorprüfungsberichte.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. April 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. Mai 2011. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wurde zurückgezogen und konnte vom DVS zufolge Rückzugs abgeschrieben werden. Am 12. September 2011 ging gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG eine gemeinsame Stellungnahme von Pro Natura und WWF Graubünden vom 9. September 2011 ein.

Mit Schreiben vom 6. Juni 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Haldenstein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Haldenstein bildet die Totalrevision der Ortsplanung. Die rechtskräftige Ortsplanung stammt im Wesentlichen aus den Jahren 1996 sowie 1999 und wurde in der Zwischenzeit verschiedentlich revidiert. Ursprünglich sollte die Ortsplanung auch jetzt nur teilweise revidiert werden, weshalb kein Vorprüfungsbericht zur Totalrevision vorliegt. Angesichts eines Planungshorizontes von 15 Jahren ist jedoch eine vollständige Überprüfung der Ortsplanung angebracht. Unter anderem wird mit der vorliegenden Totalrevision die Planung an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Darüber hinaus sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde geschaffen werden.

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 Total-

revision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Nordbünden übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es ist festzustellen, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Baugesetz

1. Verhältnis zum neuen KRG und zur IVHB

Die Gemeinde Haldenstein hat im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ihr Baugesetz (BauG) einer Totalrevision unterzogen und auf das neue KRG und KRVO, beides in Kraft seit dem 1. November 2005, abgestimmt. Dabei hat sie auch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Baugesetz umgesetzt. Damit verfügt die Gemeinde Haldenstein über ein zeitgemässes Baugesetz.

2. Korrektur formeller Fehler

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 wurde in Art. 13 des Baugesetzes (BauG) ein formeller Mangel festgestellt, welcher eine Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 16. September 2011 wurde die Gemeinde Haldenstein darüber informiert. Der Gemeindevorstand Haldenstein stimmte mit Schreiben vom 30. September 2011 der Behebung des formellen Mangels im Baugesetz zu (Zuweisung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II und III (statt nur zu ES II). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Ergänzung in Art. 13 BauG vorzunehmen.

Im Übrigen gibt das am 29. April 2011 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:1'000 Haldenstein

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Oldis / Batänja / Herenberg

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan 1:1'000 Haldenstein ausgeschiedene Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone, Wohnzonen 1, 2 und 3, Wohn- und Gewerbezone 3), umfassen gemäss der Bauzonenstatistik vom Mai 2011 rund 17 ha, wovon ca. 14.1 ha als überbaut und ca. 2.9 ha als noch nicht überbaut ausgewiesen sind (vgl. PMB, S. 9). In dieser Reserve nicht enthalten sind die Nutzungsreserven innerhalb des gemäss dem Plan 1:2'000 "Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)" Haldenstein / Batänja / Herenberg vom 25. Mai 2011 als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

Die 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 Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die im vorliegenden Zonenplan 1:1'000 Haldenstein vorgesehenen unüberbauten Wohnbauzonenreserven im Umfang von rund 2.9 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet. Dabei wird die Wohnbautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre einer Gemeinde erfasst und auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert.

Für die Gemeinde Haldenstein wurde die Bautätigkeit über eine Auswertung der Jahre 1996 bis 2011 untersucht. Gemäss UEB 1996 war damals eine Fläche von rund 11.9 ha überbaut. Innerhalb der seitherigen Zeitspanne von 15 Jahren wurden also ca. 2.2 ha (14.1 – 11.9) überbaut. Zieht man demgegenüber die Einwohnerentwicklung der Jahre 1994 bis 2009 in Betracht, ergibt sich ein Bedarf von 3.2 ha (vgl. PMB, S. 10). Demnach entspricht die Grösse der neuen Bauzonenreserve mit 2.9 ha ungefähr dem Bedarf gemäss Trendmethode.

2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde wie erwähnt unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die im Zonenplan 1:1'000 Haldenstein enthaltenen Zonenausscheidungen und weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen mit dem RIP2000 übereinstimmen. Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes, wie sie vorliegend in den Gebieten „Hanfländer“ und „Halda“ vorgesehen sind (vgl. RIP2000, Kap. 5.3.1). Danach sollen Bauzonenvergrösserungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind folgende sechs Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellung
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die Beurteilung, ob die genannten Anforderungen erfüllt sind, ergibt folgendes Ergebnis:

1. Leitbild

Die Gemeinde Haldenstein hat in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), Chur, und Vertretern verschiedener Interessensgruppen aus Haldenstein eine Analyse sowie ein Siedlungsentwicklungskonzept erarbeitet. Gemäss den Angaben im PMB (S. 8) wurden insbesondere die strategischen Ziele bezüglich Raumentwicklung und Gestaltung behandelt. Die als Resultat aus dieser Arbeit entstanden Vorschläge zur Eingangssituation und der Strassenraumgestaltung Haldenstein liegen als Anhang zum PMB vor.

2. Regionale Abstimmung

Für die Region Nordbünden liegt derzeit noch kein regionales Siedlungsentwicklungskonzept vor. Allerdings wurde im Rahmen des Modellvorhabens Agglomeration Chur und Umgebung (MACU) ein Agglomerationsprogramm Chur erarbeitet, in dessen Perimeter auch die Gemeinde Haldenstein liegt. Dieses ist zwar kein Ersatz für ein regionales Siedlungsentwicklungskonzept. Indes kann es bis zum Vorliegen eines ordentlichen regionalen Konzepts übergangsmässig als solches akzeptiert werden.

3. Bedarfsnachweis

Wie vorstehend unter den Ausführungen über die Grösse der Wohnbauzonen ausgeführt, können die vorliegenden Einzonungen unter dem Aspekt des Bedarfsnachweises gutgeheissen werden.

4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Neben den unter Ziffer 1 erwähnten Gestaltungsvorschlägen wurde für die Neueinzonung im Gebiet „Hanfländer“ eine Bebauungsskizze (s. PMB, Anhang 1) vorgelegt. Für das Gebiet „Halda“ liegt kein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept vor. Im PMB (S. 13) wird hierzu lediglich auf die im Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgesetzte Quartierplanpflicht verwiesen.

5. Überwiegende Interessen

Im Gebiet „Halda“ ist auf Teilen der Parzellen Nr. 381, 356, 357, 358, 359 und 360 eine ca. 3'147 m² grosse Neueinzonung vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone W 1 vorgesehen. Diese Neueinzonung befindet sich gemäss Inventar in einer Trockenwiese und -weide (TWW), welche als Objekt Nr. 8108 von regionaler Bedeu-

tung inventarisiert ist. Solche Naturobjekte sind gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) an sich ungeschmälert zu erhalten. Gestützt auf ein Anhörungsschreiben des ARE vom 16. September 2011 beantragte die Gemeinde Haldenstein mit Schreiben vom 30. September 2011, das Genehmigungsverfahren sei zu sistieren, damit die im Planungs- und Mitwirkungsbericht erwähnte Vegetationskartierung sowie der Verfügbarkeitsnachweis nachgeliefert werden können. Diesem Sistierungsantrag kann zugestimmt werden, wobei festgehalten sei, dass die Sistierung für den noch zu fällenden materiellen Entscheid über eine Genehmigung oder Nichtgenehmigung völlig unpräjudiziell erfolgt.

Der Einzonung im Gebiet „Hanfländer“ steht das Interesse an der Erhaltung der Fruchtfolgefläche (FFF) entgegen. Wenn FFF für eine Überbauung freigegeben werden sollen, muss gemäss RIP2000 in einer gesamthaften Beurteilung ein übergeordnetes Interesse an der Bebauung nachgewiesen werden. Die Gemeinde Haldenstein legt hierzu im Anhörungsschreiben vom 30. September 2011 dar, dass die Vorteile dieses Standortes hinsichtlich einer nachhaltigen Überbauung in Anbetracht der vorhandenen Erschliessung, der Lage am Siedlungsrand sowie der Topographie klar die vergleichsweise geringe Beeinträchtigung der FFF überwiegen. Diese Argumentation ist unter Würdigung der Gesamtsituation nachvollziehbar. Die Einzonung des Gebiets „Hanfländer“ kann genehmigt werden.

6. Verfügbarkeitsnachweis

Für die Einzonung im Gebiet „Halda“ liegt kein Verfügbarkeitsnachweis vor, was allein schon eine Sistierung rechtfertigen würde.

Für das Gebiet „Hanfländer“ liegt ebenfalls kein Verfügbarkeitsnachweis vor. Es befindet sich aber im Eigentum der Bürgergemeinde Haldenstein, weshalb für dieses Gebiet auf einen Verfügbarkeitsnachweis praxisgemäss verzichtet werden kann.

3. Sportzone

Bereits im Vorprüfungsbericht wurde ein Bedarfsnachweis für die Einzonung einer 9'000 m² grossen Sportzone (SP) verlangt. Im PMB wird hierzu lediglich ausgeführt, dass eine Konzentration von Freiluft-Sportarten angestrebt werde. Grundsätzlich wird

die Absicht der Konzentration begrüsst. Im Anhörungsschreiben vom 30. September 2011 wird ein Konzept für einen Crossgolfplatz genannt. Beim Crossgolf handelt es sich um das herkömmliche Golfspiel, wobei dieses nicht auf schön gepflegten Wiesen, sondern praktisch überall auf grösseren Geländen (stillgelegte Industriegelände, Sandgruben, weiten menschenleeren Wiesen etc.) gespielt werden kann. Eine Sportzone für eine derartige Nutzung scheint sinnvoll, wobei der von der Gemeinde eingereichte Konzeptplan eher eine Kurzbahngolf-Anlage darstellt. In der Regel sind Golfplätze nutzungsplanungspflichtig. Die Grösse der Anlage lässt die Annahme zu, dass ein solches Vorhaben zu keinen massiven Auswirkungen auf die umgebende, bereits belastete Landschaft führt und auch die Auswirkungen auf Raum und Erschliessung verhalten ausfallen dürften. Zusätzlich gilt zu beachten, dass die Sportzone (Art. 22), die Schrebergartenzone (Art. 23) sowie die Zone für Windenergieanlagen (Art. 24) nicht unter dem Titel "Wohnbauzonen" (vgl. Art. 18 – 21 BauG), sondern unter dem Titel „Zonen für besondere bauliche Nutzungen“ zugeordnet sind. Daraus ergibt sich, dass Vorhaben in der Sportzone der BAB-Pflicht unterliegen. Damit benötigen Bauvorhaben in der Sportzone eine kantonale BAB-Bewilligung; sie kann genehmigt werden.

4. Zone für öffentliche Anlagen

Unmittelbar hinter der Haldensteiner Brücke über den Rhein befindet sich seit Jahrzehnten ein Parkplatz, der insbesondere für die Besucher des Naherholungsbereiches am Rhein (Wanderer, Spaziergänger, Fischer etc.) sehr wichtig und gut belegt ist. Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan liegt der südliche Bereich dieses bewirtschafteten Parkplatzes in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und der nördliche Bereich im übrigen Gemeindegebiet. Mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung soll die Zonierung entsprechend dem Grundsatz, wonach Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen sind, angepasst werden. Dazu ist erstens der ganze Parkplatzbereich einer Bauzone zuzuweisen, und zweitens ist das Erstellen von Bauten zu verbieten. Für letzteres Anliegen wurde die Bauzone nicht mehr einer ZöBA, sondern neu einer Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zugewiesen. Gemäss Art. 41c Abs. 2 der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen im Gewässerraum grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt. Die Regierung geht davon aus,

dass die seit Jahrzehnten bestehenden Anlagen rechtmässig sind. Im vorliegenden Fall sind somit im fraglichen Gebiet der Parkplatz, die Strasse sowie der Fussweg auf dem Damm besitzstandsgeschützt, weshalb die fragliche ZöA-Zuweisung genehmigt werden kann. Dies rechtfertigt sich umso mehr, als vorliegend eine ZöBA in eine ZöA umgezogen wurde, die Vergrösserung der Bauzonenfläche lediglich ca. 100 m² beträgt und in diesem Brückenkopfbereich wohl kaum je eine Flussraumaufweitung erfolgen wird.

5. Natur- und Landschaftsschutz

Im Vorprüfungsbericht vom 27. September 2010 wurde die Gemeinde Haldenstein darauf aufmerksam gemacht, dass im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes einige Pendenzen bestehen. In erster Linie wurde auf die Trockenstandorte sowie die Landschaftsschutzzone hingewiesen (vgl. Vorprüfungsbericht S. 7). In der vorliegenden Totalrevision wurden diese Pendenzen noch nicht behandelt. Die Gemeinde wird angewiesen, die Ortsplanung hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes zu überarbeiten und anzupassen.

Im Übrigen geben der **Zonenplan 1:1'000 Haldenstein**, der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Oldis / Batänja / Herenberg** und der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000**, alle vom 29. April 2011, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Haldenstein

1. Schützens- und erhaltenswerte Gebäude

Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) 1:1'000 Haldenstein wurden lediglich drei Gebäude als geschützt und zwei als erhaltenswert festgelegt. Ansonsten wurden nur einzelne Fassaden als schützens- oder erhaltenswert eingestuft. Auch wurde darauf verzichtet, einen Ortsbildschutzbereich als Alternative zur Festsetzung von Einzel-

bauten zu definieren. Die Festsetzung geschützter Fassaden erlaubt es, die an sich wertvollen Häuser durch Neubauten zu ersetzen, wobei nur die betroffene Fassade – gleich einer Kulisse – erhalten bleibt. Ein solcher Umgang mit wertvollen Bauten widerspricht denkmalpflegerischen Grundsätzen. Die Gemeinde wurde mit Anhörungsschreiben vom 16. September 2011 darüber informiert. Mit Schreiben vom 30. September 2011 erklärte die Gemeinde Haldenstein, dass sie mit einer Auflage zur Überarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes einverstanden sei. Zu diesem Zweck wird der Gemeinde empfohlen, sich mit der Denkmalpflege in Verbindung zu setzen.

2. Baulinien

Auf den an die Kantonsstrasse angrenzenden Parzellen Nr. 375, 402, 403 und 1916 sind Baulinien als Hinweis bezeichnet. An sich gelten gegenüber den Kantonsstrassen die Abstandsvorschriften des kantonalen Strassengesetzes (StrG). Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Festsetzung von Baulinien, sondern lediglich um einen Hinweis der einzuhaltenden Strassenabstände aus den rechtskräftigen Quartierplänen.

Im Übrigen gibt der **Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Haldenstein** vom 29. April 2011 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Haldenstein / Batänja / Herenberg Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Das im kantonalen Inventar für Fuss- und Wanderwege geführte Wegenetz ist in den Generellen Erschliessungsplänen (GEP) vollständig erfasst. Darüber hinaus wurden fünf weitere Wanderwege im GEP festgelegt. Dies sind die Wege „Oldishus – Bild“, „Bild – Alpboden“, „Rheinbrücke (rheinaufwärts) – Pardisla – Arella“ und oberhalb des Dorfes im Gebiet „Halda“. Die Gemeinde Haldenstein wird darauf hingewiesen,

dass eine allfällige Signalisierung dieser Wege in Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege zu erfolgen hat.

Im Übrigen geben der **Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Haldenstein / Bättänja / Herenberg** und der **Genereller Erschliessungsplan 1:10'000**, beide vom 29. April 2011, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

H.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist die Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit haben vorliegend die Umweltorganisationen Pro Natura und WWF Graubünden Gebrauch gemacht. Diese Organisationen haben sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend werden die Umweltorganisationen in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Gemeinsame Stellungnahme Pro Natura und WWF Graubünden

Die beiden Umweltschutzorganisationen beantragen in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 9. September 2011, die Revision der Ortsplanung in der vorliegenden Form zurückzuweisen. Eventualiter beantragen sie, die Gemeinde sei zu einer korrekten Ausscheidung und Freihaltung des Gewässerraumes gemäss Gewässer-

schutzgesetz (GSchG) zu verpflichten. Darüber hinaus sei die Gemeinde entweder zur Festsetzung einer Flussraumaufweitzungszone im Sinne des Entwicklungskonzeptes Alpenrhein (EKA) zu verpflichten oder dazu, andere geeignete Massnahmen der Ortsplanung zu ergreifen, wodurch die Flussraumaufweitzungen, wie sie im EKA vorgesehen sind, zu sichern. Dies wird damit begründet, dass mit der Revision des GSchG vom 1. Januar 2011 eine Verpflichtung bestehe, den Gewässerraum so festzulegen, dass die natürliche Funktion des Gewässers sowie der Hochwasserschutz gewährleistet werden. Da keine Übergangsbestimmungen bestünden, sei diese Vorschrift unmittelbar anzuwenden. Darüber hinaus sei die Besitzstandsgarantie von Infrastrukturbauten im Gewässerraum analog zu Art. 24 Abs. 4 BauG auszuschliessen.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Haldenstein

Die Gemeinde äussert sich in ihrem Schreiben vom 30. September 2011 zu den vorgebrachten Punkten zusammengefasst wie folgt: Die Verpflichtung, den Gewässerraum gemäss GSchG auszuschneiden, sei abzulehnen. Die Gemeinde stützt sich dabei auf die Übergangsbestimmungen zur GSchV. Ebenso sei die Forderung, die Flussraumaufweitzungen im Sinne des EKA in der Ortsplanung festzulegen, im Hinblick auf die Umsetzung der revidierten GSchV abzuweisen. Die Forderung, wonach die Besitzstandsgarantie im Gewässerraum auszuschliessen sei, wird mit der Begründung abgelehnt, dass dies lediglich die Sportzone sowie die ZöA betreffe. Bei der ZöA sei eine Erweiterung des Gewässerraumes gegenüber heute unwahrscheinlich.

4. Beurteilung

Eine Begründung für den doch sehr weitreichenden Antrag, die Totalrevision der Ortsplanung von Haldenstein sei (gesamthaft) zur Überarbeitung zurückzuweisen, liegt nicht vor und ist auch nicht ersichtlich.

Die Eventualanträge (Gewässerraumausscheidung nach GSchG resp. Ausscheidung einer überlagerten Flussraumaufweitzungszone sowie Ausschluss der Besitzstandsgarantie von Infrastrukturanlagen) können ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass entgegen der Meinung der Umweltschutzorga-

nisationen sehr wohl Übergangsbestimmungen zur revidierten Gewässerschutzgesetzgebung existieren. Für die massgeblichen Art. 41a ff. GSchV vom 4. Mai 2011 (in Kraft seit 1. Juni 2011) bestimmen die Übergangsbestimmungen (vgl. Anhang zur GSchV), dass die Kantone den Gewässerraum gemäss den Artikeln 41a und 41b GSchV bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen haben. Bis dahin ist für Fliessgewässer mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m (wie beim Rhein) ein beidseitiger Gewässerraum von 20 m freizuhalten. Somit muss die Gemeinde Haldenstein – wie die meisten Bündner Gemeinden – den Gewässerraum festlegen, hat jedoch dafür noch ein paar Jahre Zeit. Nachdem die revidierte Gewässerschutzverordnung vom Bundesrat erst nach der Beschlussfassung der vorliegenden Ortsplanungsrevision erlassen wurde, erübrigen sich entsprechende Anweisungen. Diese ergeben sich aus der erwähnten Übergangsbestimmung, die den Umweltorganisationen wie erwähnt offenbar nicht bekannt waren. Allfällige Bemerkungen über die Art und Weise der Gewässerraumausscheidung drängen sich an dieser Stelle nicht auf, sondern gegebenenfalls gestützt auf die dannzumal zu erfolgende Beurteilung des ANU im entsprechenden Vorprüfungsbericht des ARE. Schliesslich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen im Gewässerraum grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt sind. Ob die Gemeinde diese Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten und Anlagen überhaupt beseitigen kann und wie eine allfällige Entschädigungsregelung aussehen würde, kann offen bleiben. Jedenfalls kann die Gemeinde Haldenstein nicht dazu verpflichtet werden, eine entsprechende Regelung zu beschliessen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

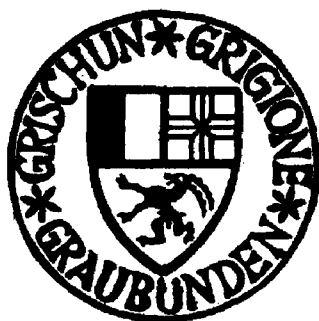
beschliesst die Regierung:

1. Das am 29. April 2011 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 39 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) genehmigt:

- In Art. 13 BauG wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe (ES) II/III (statt nur zur ES II) zugewiesen.
2. Der **Zonenplan 1:1'000 Haldenstein**, der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Oldis / Batänja / Herenberg** sowie der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000**, alle vom 29. April 2011, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt (Sistierung) und folgender Anweisung genehmigt:
- a) Das Genehmigungsverfahren für die im Gebiet „Halda“ vorgesehene Einzonung von Teilen der Parzellen Nr. 381, 356, 357, 358, 359 und 360 in die Wohnzone W 1 wird auf Antrag der Gemeinde sistiert, wobei diese Sistierung ohne jegliches Präjudiz für den noch zu fällenden materiellen Genehmigungsentscheid erfolgt.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Ortsplanung bezüglich Natur- und Landschaftsschutz zu überarbeiten und anzupassen.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Haldenstein** vom 29. April 2011 wird im Sinne der Erwägungen und im Einverständnis mit der Gemeinde mit folgender Anweisung genehmigt:
- Die Gemeinde wird angewiesen, den Generellen Gestaltungsplan in Bezug auf schützens- und erhaltenswerte Gebäude und Fassaden zu überarbeiten.
4. Der **Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Haldenstein / Batänja / Herenberg** sowie der **Genereller Erschliessungsplan 1:10'000**, beide vom 29. April 2011, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
- Die Gemeinde Haldenstein wird darauf hingewiesen, dass eine allfällige Signalisierung der nicht im kantonalen Inventar verzeichneten Wege in Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege zu erfolgen hat.

5. 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 der Gemeindeversammlung 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 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. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand Haldenstein sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

B. Janom Steiner

i.V. Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen