



Kanton Graubünden

Gemeinde Haldenstein

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Haldenstein
Schloss
7026 Haldenstein

Kontaktperson: Robert Albertin, Baufachchef
081 / 353 22 20

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeiter
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juli 2010 / Juni 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung	3
1.2	Ziele der Revision	3
1.3	Inhalt der Revision	4
1.4	Digitalisierung	4
2	Vorgehen	4
2.1	Ablauf / Zeitprogramm	4
2.2	Organisation des Planungsträgers	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage	7
2.5	Beschlussfassung	7
2.6	Beschwerdeaufgabe	8
3	Grundlagen	8
3.1	Siedlungsentwicklung	8
3.2	Fruchtfolgeflächen (FFF):	8
3.3	Kantonaler Richtplan	8
3.4	Grösse der Bauzonen	9
3.4.1	Stand der Überbauung	9
3.4.2	Bedarfsprognose	10
3.5	Digitale Nutzungspläne	11
4	Bodennutzung	12
4.1	Nachweis der haushälterischen Bodennutzung	12
4.1.1	Voraussetzungen für Einzonungen	12
4.1.2	Bauzonen	14
4.1.3	Schutzzonen	16
4.1.4	Statische Waldgrenze	16
4.2	Genereller Gestaltungsplan	17
4.2.1	Gestaltungsaufgaben	17
4.2.2	Freihaltebereich, Geschützte Fassaden, Gestaltungsbereich, QP-Pflicht	17
4.2.3	Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt	17
4.3	Genereller Erschliessungsplan	18
4.4	Baugesetz	18
5	Auswirkungen auf die Umwelt	19
5.1	Lärmschutz	19
5.2	Nichtionisierende Strahlung	19

- Anhang 1:** Überbauungsstudie
- Anhang 2:** Analysen und Vorschläge *htw* chur
- Anhang 3:** Stand Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)

1 Ausgangslage

1.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Haldenstein stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1996 resp. 1999.

Die von der Gemeindeversammlung am 24. November 2006 beschlossene Teilrevisionen zu den beiden kulturhistorisch wertvolle Kleinsiedlungen Batänja und Herenberg wurden am 1. Mai 2007 (Änderung/ Ergänzung Batänja /Herenberg) von der Regierung genehmigt.

Am 8. April 2008 genehmigte die Regierung verschiedene Teilrevision der Ortsplanung (Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000; Änderung Genereller Erschliessungsplan 1:1000; Änderung Genereller Erschliessungsplan 1:10'000).

Die Regierung des Kantons Graubünden hat am 14. April 2010 mit Beschluss Nr. 291 die von der Gemeindeversammlung am 25. November 2009 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung genehmigt (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Oldis, Kiesabbau, 1:2'000). Mit Beschluss Nr. 539 wurde im Weiteren die von der Gemeindeversammlung am 25. November 2009 beschlossene Teilrevision Ortsplanung – Gebiet Oldis (Windenergieanlage) sowie Baugesetz [Art. 49 (Zonenschema) und 60bis (Zone für Windenergieanlagen) genehmigt.

1.2 Ziele der Revision

Der Gemeindevorstand strebt ein gemässigt und kontinuierliches Wachstum der Bevölkerung an. Um dieses Ziel zu erreichen sind punktuelle Anpassungen in der Ortsplanung notwendig. Es soll eine abgestimmte und kontrollierte Siedlungsentwicklung sichergestellt werden. Im Übrigen werden sämtliche Planungsmittel der Gemeinde an die übergeordnete Gesetzgebung sowie digital erfasst. Mit der vorliegenden Revision werden folgende Ziele verfolgt:

- Das angestrebte Wachstum wird in der Ortsplanung berücksichtigt.
- Die Gemeinde verfügt über aktualisierte und abgestimmte Planungsmittel.
- Das Baugesetz ist an die übergeordnete Gesetzgebung sowie an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe angepasst.
- Es werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für gestalterische Massnahmen innerhalb des Siedlungsgebietes geschaffen.
- Die Gemeinde verfügt über eine aktuelle Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife.

1.3 Inhalt der Revision

Die Bearbeitung der Planungsmittel (Änderungen im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan sowie die Erarbeitung eines neuen Baugesetzes) beinhaltet folgende Aufgaben:

- Ergänzungen resp. Anpassungen in verschiedenen Gebieten (Änderungen: Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan)
- Baugesetz an die übergeordnete Gesetzgebung anpassen, Ziel ist ein äusserst schlankes Baugesetz zu erarbeiten.
- Begleitung Gemeindevorstand im Verfahren (öffentliche Auflage, Vorprüfung und Orientierungen)
- Bereinigung der Planungsmittel nach der öffentlichen Auflage
- Mitwirkung anlässlich der Gemeindeversammlung
- Genehmigungsvorlage erstellen

1.4 Digitalisierung

Gegenstand der vorliegenden Revision sind kleinere Änderungen im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan, Generellen Erschliessungsplan und sowie die Revision des Baugesetzes. Die ganze Ortsplanung der Gemeinde Haldenstein wurde vollständig digital erfasst. Durch die Digitalisierung ergeben sich lediglich geringfügige Anpassungen an der Ortsplanung in Folge der Anpassung an die amtliche Vermessung. Die Digitalisierung der entsprechenden Pläne gemäss kantonaler GIS-Daten-Dokumentation wird zusammen mit den punktuellen Änderungen zur Genehmigung eingereicht werden.

2 Vorgehen

2.1 Ablauf / Zeitprogramm

Bearbeitung der Planungsmittel	bis Ende Juni 2010
Vorprüfung	Juli bis Ende Sept. 2010
Öffentliche Auflage, Orientierung Gemeindeversammlung	Mitte Aug. bis Mitte Sept. 2010
Überarbeitung	ab Okt. 2010
Genehmigung Gemeindeversammlung	29. April 2011
Beschwerdeaufgabe	ab 6. Mai 2011
Genehmigung Regierung	Sommer 2011

2.2 Organisation des Planungsträgers

Im Februar 2010 beauftragte die Gemeinde das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Überarbeitung der Planungsmittel. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter, Bauingenieur HTL/ Umweltingenieur NDS beauftragt. Die Planungsarbeiten erfolgten in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeindevorstand.

2.3 Vorprüfung

Die bereinigten Planungsmittel und der Planungsbericht wurden Mitte Juli 2010 zur Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden eingereicht.

Mit Bericht vom 27. September 2010 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Revisionsvorlage. Im Vorprüfungsbericht wurden Hinweise und Anweisungen zu einzelnen Inhalten der Planung gemacht. Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wo nötig und sinnvoll angepasst und ergänzt. Im Folgenden wird kurz auf die wesentlichen Anmerkungen des Vorprüfungsberichtes eingegangen:

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
3.1 Gebühren <i>Es sei ein entsprechender Baugesetzartikel zu prüfen.</i>	Die Gebühren im Baubewilligungsverfahren sind in der Gebührenverordnung geregelt.
3.2 IVHB-Konformität <i>Das Baugesetz sei auf die Begriffe und Messweisen gem. IVHB abzustimmen.</i>	Das Baugesetz wurde an die IVHB angepasst.
4.4 Regionale Zusammenarbeit <i>Es sei ein entsprechender Artikel ins Baugesetz aufzunehmen.</i>	Die Zusammenarbeit wurde bezüglich den Grundlagen ins Baugesetz aufgenommen (Art. 3). Auf weitergehende Bestimmungen im Baugesetz verzichtet die Gemeinde.
Zu Art. 36, Wertvolle Bausubstanz <i>Es seien weitere wertvolle Bauten und Anlagen im GGP zu bezeichnen.</i>	Die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan wurden mit der Denkmalpflege besprochen und abgestimmt. Es wurden daraufhin zusätzliche erhaltenswerte Baufluchten sowie wichtige Freihaltebereiche festgelegt.

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan / Genereller Erschliessungsplan

4.1.1 Wohnbauzonen, Bedarf <i>Für die vorgesehenen Einzonungen sei ein entsprechender Bedarf nachzuweisen.</i>	Gegenüber der Vorprüfungsvorlage wurden die Neueinzonungen reduziert. Es handelt sich somit um punktuelle und grundsätzlich kleinere Einzonungen. Bedarf siehe Kap. 3.4
---	--

4.1.2 Einzonung Halda <i>Bei einer Einzonung sei eine Vegetationskartierung (TWW-Standort) durchzuführen. Die Voraussetzungen für eine Rodung seien nicht gegeben.</i>	Eine Vegetationskartierung im Bereich der Einzonung wurde in Auftrag gegeben und wird zuhänden der Genehmigungsunterlagen noch nachgereicht. Die Einzonung Halda konnte so angepasst werden, dass kein Waldareal betroffen und somit keine Rodung notwendig ist. Ein einfaches Bebauungskonzept befindet sich noch in Bearbeitung und wird ebenfalls nachgereicht.
4.1.3 Einzonung Hanfländer <i>Aufgrund des mangelnden Bedarfsnachweises falle die Interessensabwägung zugunsten der Fruchtfolgeflächen aus.</i>	Das Gebiet Hanfländer weist bezüglich Lage, Topografie und Erschliessung sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf. Bedarf siehe Kap. 3.4
4.1.4 Parzelle Nr. 7 <i>Der Rodung bzw. Einzonung könne nicht zugestimmt werden.</i>	Auf die Einzonung mit der damit verbundenen Rodung wird verzichtet.
4.2 Sportzone <i>Es sei ein Bedarfsnachweis für die vorgesehene Erweiterung der Sportzone zu erbringen. Die Einzonung sei vom Gewässerraum betroffen.</i>	Nebst den Kleinbauten im Zusammenhang mit dem Klettergarten sollen auch weitere Freiluft- Sportarten ermöglicht werden. Durch die Konzentration der Sportanlagen kann die dazugehörige Infrastruktur optimal ausgelastet werden. Die Änderung und Errichtung von Bauten und Anlagen im Gewässerraum ist grundsätzlich möglich (Art. 22 KWBG). Die Gemeinde prüft im Rahmen des Baubewilligungsverfahren projektbezogene Bedingungen und Auflagen im Zusammenhang mit dem Gewässerraum. Für mittel- bis langfristig vorgesehene Flussraumaufweitungen ist auch ein Rückbau der betroffenen Anlagen denkbar. In der Sportzone sind gemäss Art. 22 BauG lediglich offene Sportanlagen und dazugehörige Nebenbauten zulässig.
4.3 Zone für öffentliche Anlagen <i>Die Erweiterung liege im Gewässerraum und könne daher nicht genehmigt werden.</i>	In der rechtskräftigen Nutzungsplanung besteht beim Dorfeingang bereits eine ZöBA. Die Gemeinde siehe gestützt auf die Ergebnisse der htw chur beim Dorfeingang eine geregelte Parkierung, einen Wendeplatz für den öffentlichen Verkehr sowie allfällige weitere Massnahmen zur Aufwertung des Eingangstors von Haldenstein vor. Die bestehende ZöBA wird in eine ZöA ungezont und erweitert. Auch hier sind im Falle von Flussraumaufweitungen ein Rückbau der betroffenen Anlagen denkbar.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage

Am 1. Oktober 2010 erfolgte eine Orientierung der betroffenen Grundeigentümer über die Ziele und Inhalte der vorgesehenen Planungsabsichten.

Vom 4. Oktober bis 2. November 2010 erfolgte die öffentliche Auflage der Planungsmittel, womit die gesetzlich geforderte Mitwirkung der Bevölkerung und Betroffenen (Art. 13 KRVO) ermöglicht wurde. Die eingegangenen Wünsche und Anträge der Grundeigentümer wurden soweit möglich in die Planung aufgenommen. Die Grundeigentümer wurden schriftlich über die jeweiligen Entscheide des Gemeindevorstandes orientiert. Der überwiegende Teil der Anträge betrafen die Einzonung im Gebiet Halda sowie die vorgesehenen Quartierplanperimeter. Die Anträge der Grundeigentümer haben deshalb massgeblich zur Anpassung der Einzonung Halda und zum Verzicht auf einzelne Quartierplanperimeter beigetragen.

2.5 Beschlussfassung

Die Revision der Ortsplanung wurde am 29. April 2011 von der Gemeindeversammlung angenommen. Folgende Planungsmittel wurden beschlossen:

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

Aufgrund der Anträge an der Gemeindeversammlung ergaben sich im Wesentlichen folgende Anpassungen:

Einzonung Halda: Verzicht auf Ein- und Umzonung im unteren Hangbereich. Der vorgesehene Quartierplanperimeter sowie die geplante Erschliessungsstrasse werden somit ebenfalls hinfällig.

Baugesetz: Die Ausnützungsziffer wird in sämtlichen Bauzonen erhöht. Die Erhöhung beträgt 0.05 bzw. 0.1 gegenüber der bisherigen AZ.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage der oben erwähnten beschlossenen Planungsmittel erfolgt vom 6. Mai 2011 bis 4. Juni 2011 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Haldenstein hat in enger Zusammenarbeit mit der Fachhochschule *htw chur* und den Vertretern der verschiedenen Interessengruppen von Haldenstein Bedürfnisse erfasst und aufgearbeitet. Die künftige Siedlungsentwicklung wurde gestützt auf eine Analyse sowie eines Siedlungskonzeptes diskutiert und es wurden verschiedene Lösungsansätze aufgezeigt. Im Besonderen wurden strategische Ziele bezüglich Raumentwicklung und Gestaltung erarbeitet. Die Gemeinde wurde an zwei Orientierungsversammlungen miteinbezogen und über die Inhalte informiert. Als Resultat der Analysen wurden insbesondere Vorschläge bezüglich der Gestaltung der Eingangssituation ins Dorf Haldenstein, der Strassenraumgestaltung der Ortsdurchfahrt sowie möglicher neuer Wohngebiete aufgezeigt (siehe Anhang).

3.2 Fruchtfolgeflächen (FFF):

Insgesamt beträgt die Fläche der als FFF ausgewiesenen ackerfähigen Böden in der Gemeinde rund 311 ha. Davon sind 295 ha in der kommunalen Nutzungsplanung gesichert, d.h. sie befinden sich in einer Landwirtschaftszone, die nicht durch eine weitere Zone überlagert wird. Der Grossteil der Fruchtfolgeflächen befindet sich im Talboden in der unteren Talhälfte.

Die Einzonung im Gebiet Hanfländer wird von Fruchtfolgefläche tangiert. Die Fruchtfolgefläche ist in diesem Bereich stark durch das Siedlungsgebiet umschlossen bzw. den Rhein begrenzt. Sie ist somit von der übrigen, sehr ausgedehnten Fruchtfolgefläche isoliert und eindeutig im Einflussbereich des Siedlungsgebietes. Aufgrund der hohen Verträglichkeit mit dem Ortsbild, der geeigneten Topografie sowie der bestehenden Erschliessung bildet das Gebiet Hanfländer einen idealen Standort zur Siedlungserweiterung. Aus diesen Gründen wird das Interesse an einer Siedlungserweiterung höher gewertet als der Erhalt des Teilstücks der Fruchtfolgefläche.

3.3 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan RIP2000 ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplan zum Richtplan aufzuzeigen. Die berücksichtigten Inhalte

betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Haldenstein finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

- Kapitel 3 „Landschaft“ (vgl. Seite 25 ff.), insbesondere Kapitel „Landwirtschaft“ (vgl. Seite 31 ff.), Kapitel „Wald“ (vgl. Seite 37 ff.)“
- Kapitel 5 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“, insbesondere Kapitel „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (vgl. Seite 95 ff.), Kapitel „Schützenswerte Ortsbilder und Objekte“ (vgl. Seite 114ff.)

Das Gemeindegebiet von Haldenstein ist gemäss RIP2000 den Raumtypen „Städtischer Raum / Agglomeration“ zugeordnet.

Wo notwendig wird die Konformität zum Richtplan nachstehend im gegebenen Zusammenhang detaillierter ausgeführt und im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision umgesetzt.

3.4 Grösse der Bauzonen

3.4.1 Stand der Überbauung

Der Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife wurde im Mai 2011 nachgeführt. Die vorgesehenen Neueinzonungen im Umfang von insgesamt 0.75 ha sind dabei bereits berücksichtigt.

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total	m2	m2	%
	m2	m2	m2	%
Dorfzone	30'912	30'028	884	97
Wohnzone W1	30'134	25'238	4'896	84
Wohnzone W2	60'523	55'762	4'761	92
Wohnzone W3	28'059	18'495	9'564	66
Subtotal 1	149'628	129'523	20'105	87
Wohn- Gewerbezone	20'237	11'396	8'841	56
Gewerbezone	15'251	12'920	2'331	85
Sportzone	11'879	2'715	9'164	23
Subtotal 2	47'367	27'031	20'336	57
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	20'849	19'399	1'450	93
Zone für öffentliche Anlagen	829	829	0	100
Erhaltungszone	5'732	5'732	0	100
Subtotal 3	27'410	25'960	1'450	95
Total	224'405	182'514	41'891	81

Abb. Stand der Überbauung mit Berücksichtigung der vorgesehenen Neueinzonungen.

3.4.2 Bedarfsprognose

Die Gemeinde Haldenstein strebt wie eingangs erwähnt für die nächste Zukunft ein gemässiges und kontinuierliches Wachstum an. In einem Zeitraum von 10 Jahren soll die bestehende Einwohnerzahl auf total. ca. 1'200 Personen anwachsen und damit die Kapazität der heute zur Verfügung stehenden Schulanlage ausschöpfen.

Ausgehend von Schätzungen erwartet die Gemeinde, dass mittels Siedlungsverdichtungen pro Jahr ca. 2 neue Wohnungen realisiert werden können. Diese „Verdichtungen“ dürften dabei hauptsächlich durch Umnutzungen brach liegender Ökonomiegebäude erfolgen. Sie würden sich entsprechend auf den historischen Siedlungskern konzentrieren. Diese Umnutzungen erfolgen allerdings über einen längeren Zeitraum und sind deshalb nicht absehbar. Zudem ist teilweise die Verfügbarkeit des Baulandes nicht gegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten 10 – 15 Jahren rund 50 zusätzliche Einwohner durch Verdichtungen im bestehenden Siedlungsgebiet generiert werden können.

Bedarf aufgrund Einwohnerentwicklung

Unabhängig der erwünschten Bevölkerungsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren um rund 250 - 300 Personen zunimmt. Dies entspricht der Entwicklung in der Zeitspanne zwischen den Jahren 2000 und 2010, in welcher die Bevölkerungszahl um rund 20% zugenommen hat. Der Geschossflächenverbrauch pro Person beträgt in der Gemeinde Haldenstein durchschnittlich ca. 90 m² (13.1 ha überbaute Wohnbauzonen mit einer durchschnittlichen AZ von 0.7 für ca. 1'000 Einwohner). Es ergibt sich somit ein Bedarf von ca. 3.2 ha Bauland für die nächsten 15 Jahre ($90 \text{ m}^2 \times 250 \text{ Personen} / 0.7$). Das Potential innerhalb des Siedlungsgebietes ist dabei bereits berücksichtigt. Die Baulandreserven betragen zurzeit 1.25 ha (ohne vorgesehene Neueinzonungen). Die vorgesehenen Einzonungen im Umfang von ca. 0.75 ha sind im Hinblick auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung somit gerechtfertigt.

Bedarf aufgrund baulicher Entwicklung

Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) hat sich die Grösse der Bauzone auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird also aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude).

Gemäss eidgenössischer Wohnbaustatistik wurden in der Gemeinde Haldenstein zwischen 1990 und 2007 ca. 110 neue Wohnungen erstellt. Dies entspricht einer Zunahme von 6.5 Wohnungen pro Jahr bzw. 3.6 Wohngebäuden pro Jahr. Daraus ergibt sich ein Baulandbedarf von 3.8 ha in den nächsten 15 Jahren ($3.6 \text{ Wohngebäude} \times 700 \text{ m}^2 \times 15 \text{ Jahre}$). Abzüglich der inneren Verdichtungsmöglichkeiten (ca. 50 Einwohner) beläuft sich der Baulandbedarf auf rund 3 ha. Aufgrund dieser Betrachtungen kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahre nicht ausreichen, wie vorgängig ausgeführt, auch nicht durch die konstante Entwicklung gegen Innen.

Fazit

Die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehenen Einzonungen weisen einen vergleichsweise geringen Umfang aus und können aufgrund der Bedarfsprognose begründet werden.

3.5 Digitale Nutzungspläne

Als Grundlage für die Erstellung der Nutzungspläne wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Alle Nutzungspläne wurden nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erstellt.

4 Bodennutzung

4.1 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

4.1.1 Voraussetzungen für Einzonungen

Für die vorgesehenen Einzonungen gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um Erweiterungen des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen in Kapitel 5.3.1 des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
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.

Es ist Sache der Gemeinde aufzuzeigen, wie die richtplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Die vorgenommenen Einzonungen wurden sodann auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

1. Die Gemeinde Haldenstein strebt ein gemässigtes und kontinuierliches Wachstum an. Durch gezielte, punktuelle Erweiterungen des Siedlungsgebietes soll ein kontrolliertes Wachstum im erwünschten Umfang ermöglicht werden. Betreffend möglicher Standorte bestehen vertiefte Analysen und Vorschläge der *htw chur*, welche in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet wurden.
2. Das Gemeindegebiet Haldenstein ist gemäss RIP 2000 den Raumtypen Städtischer Raum / Agglomeration zugeordnet. Ein regionales Siedlungskonzept ist nicht vorhanden. Es kann aber festgehalten werden, dass die vorliegende Planung mit Einzonungen im geringen Umfang ein regionales Siedlungskonzept nicht negativ präjudiziert.
3. Die Gemeinde strebt ein gemässigtes Wachstum an. Aufgrund des angestrebten Einwohnerzuwachses kann festgestellt werden, dass die bestehenden Bauzonenreserven nicht ausreichen, um die erwünschte Entwicklung zu erreichen (vgl. Kapitel 3.4). Es sind punktuelle Neueinzonungen bzw. Umzonungen notwendig, um in Zukunft genügend Wohnraum bereitstellen zu können. Sämtliche Erweiterungen

des Siedlungsgebietes knüpfen an das bestehende Siedlungsgebiet an. Dabei handelt es sich mehrheitlich um kleinere Erweiterungen bestehender Wohnzonen. Der Bedarf wurde insbesondere unter Kap. 3.4.1 hiervor detailliert erläutert

4. Bei den Siedlungserweiterungen bzw. Einzonung in die Wohnzone W3 im Gebiet Hanfländer und bei der Einzonung der W1 im Gebiet Halda wird eine optimale Gestaltung und Erschliessung durch eine Quartierplanpflicht bzw. Gestaltungsbereiche sichergestellt. Dadurch können insbesondere negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden. Für die Erschliessung Hanfländer wurden im GEP die Erschliessungsstrasse und der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz festgelegt. Die übrigen Einzonungen haben aufgrund ihrer geringen Ausdehnung (Dorfzone) oder aufgrund der Nutzung (Sportzone) keine Auswirkungen auf die Erschliessung. Weitere Ausführungen zu Gestaltungsmaßnahmen werden unter Kap. 4.2, zu Erschliessungen in Kap.4.3 hiernach gemacht.
5. Die Einzonungen wurden auf allfällige überwiegende Interessen geprüft. Die Einzonung im Gebiet Halda tangiert einen Trockenstandort von regionaler Bedeutung. Der Umfang der beabsichtigten Einzonung wurde im Gegensatz zum ersten Einzonungsbegehren im Jahre 2006 (VP Bereich des ARE vom 17. Januar 2007) unter Berücksichtigung des Trockenstandortes beträchtlich reduziert. Der Baustandort ist aufgrund der sehr hohen Lagequalitäten (Umgebung, Aussicht, Besonnung, Immissionen etc.) für die Anordnung von Wohnnutzung besonders gut geeignet und somit für die Gemeinde Haldenstein auch von grossem Interesse. Leider war es nicht möglich einen Perimeter festzulegen, welcher den Trockenstandort vollständig unberührt lässt, die Beeinträchtigung wurde auf ein Minimum reduziert. Eine Vegetationskartierung im Bereich der Einzonung wurde in Auftrag gegeben und wird zuhanden der Genehmigungsunterlagen noch nachgereicht. Allfällig notwendige Ersatzmassnahmen sind dabei mit dem zuständigen Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu prüfen und festzulegen.

Die Einzonung im Gebiet Hanfländer tangiert einen Hochstammobstgarten mit vorwiegend Apfel- und Zwetschgenbäumen von lokaler Bedeutung. Der Bereich des genannten Hochstammobstgartens verläuft bereits heute grösstenteils in der bestehenden Bauzone. Im Rahmen der vorgenommenen Interessenabwägung kam die Gemeinde zum Schluss, dass Sie die Siedlungsentwicklung auch in geringem Umfang nach aussen notwendig ist. Die vorgenommene Erweiterung der Bauzone wird somit höher bewertet, als der integrale Erhalt des Obstgartens. Es hat sich ausserdem gezeigt, dass der Obstgarten auch innerhalb der Bauzone in beschränktem Umfang erhalten bleibt.

Die Zonenabgrenzung der W3 im Gebiet Hanfländer erfolgte insbesondere unter Berücksichtigung des Anlagegrenzwertes von 1 Mikrottesla der östlich gelegenen Hochspannungsleitungen.

6. Gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplanes 2000 und des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 1. Nov. 2005 sind Neueinzonungen nur möglich, wenn die Verfügbarkeit des Bodens geregelt ist.

Die Verfügbarkeit wird im vorliegenden Fall (Gebiet Halda) mittels Vertrag mit den betroffenen Eigentümern gesichert. Der Vertrag beinhaltet die Verpflichtung, dass die Parzelle innert 8 Jahren überbaut sein soll. Wird diese Forderung nicht erfüllt, kann die Gemeinde Haldenstein das Grundstück zu einem festgelegten Preis erwerben und innert 2 Jahren an allfällige Interessenten weitergeben. Die Verträge werden zuhänden der Genehmigungsunterlagen noch nachgereicht. Da sich das Gebiet Hanfländer im Eigentum der Bürgergemeinde Haldenstein (halböffentliche Körperschaft) befindet, kann gemäss Auskunft des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales auf eine vertragliche Sicherstellung verzichtet werden.

4.1.2 Bauzonen

Wohnzone 1

Aufgrund der Lagequalitäten (Umgebung, Aussicht, Besonnung, Immissionen etc.) ist das Gebiet Halda für die Anordnung von Wohnnutzung gut geeignet. Durch die nördlich bereits bestehenden Bauzone, handelt es sich, sowohl hinsichtlich Verkehr als auch der Ver- und Entsorgung, um ein bereits erschlossenes Gebiet. Die Einzonung betrifft die Parzellen Nr. 356 – 360, 381 und 382 und umfasst eine Fläche von insgesamt 0.31 ha. Das eingezonte Gebiet befindet sich auf einer kleineren Geländeterrasse mit nur mässig steiler Topografie. Aufgrund der Platzverhältnisse sind neben freistehenden Einzelbauten auch Doppel- oder Dreifachgebäude denkbar. Betreffend Parkierung ist grundsätzlich von einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Parkieranlage auszugehen. Wie bereits in den angrenzenden Gebieten wird der Waldabstand mittels einer Waldabstandslinie festgelegt, um eine geeignete Überbauung der Halda zu ermöglichen.

Zur Sicherung einer optimalen Erschliessung, Gestaltung und Einpassung in die Landschaft wird die Neueinzonung mit einer Quartierplanpflicht überlagert.

Wohnzone 3

Die erweiterte Analyse durch die *htw chur* (Bedürfnisse Bevölkerung, Lösungsansätze Siedlungsentwicklung) hat gezeigt, dass das Gebiet Hanfländer für eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet und erwünscht ist. Ein Teilbereich wird deshalb von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 3 umgezont. Die angrenzenden kleineren Grundstücke der Wohn- und Gewerbezone bzw. dem Übrigen Gemeindegebiet (Parzellen Nr. 96 und 97) werden ebenfalls in die Wohnzone 3 umgezont. Dadurch wird eine höhere bauliche Dichte ermöglicht und das Gebiet Hanfländer als Schwerpunktgebiet Wohnen gestärkt. Insgesamt umfasst die Einzonung eine Fläche von ca. 0.4 ha.

Dorfzone

Im Bereich der Parzelle Nr. 21 wurde eine kleine Fläche vom übrigen Gemeindegebiet in die Dorfzone umgezont. Die Erweiterung des Siedlungsgebietes steht im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben auf der entsprechenden Parzelle. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung, sodass nur eine Erweiterung bestehender Bauten in Frage kommt bzw. ein Neubau nicht möglich wird. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Erschliessung.

Der Ortsbereich um die Parzellen Nr. 17 – 21 wurde zusätzlich mit einer Quartierplanpflicht belegt, um die Überbauung und Erschliessung optimal regeln zu können.

Zone für öffentliche Anlagen

Die bestehende Zone für öffentliche Anlagen beim Dorfeingang wurde durch eine Umzonung von übrigem Gemeindegebiet erweitert. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, diesen Bereich besser als Dorfeingang zu definieren und wird für Unterstände, Parkplätze und dergleichen sowie als Wendeplatz genutzt werden. Sofern sich mittel- bis langfristig Massnahmen im Zusammenhang mit der Gewässerräumaufweitung ergeben, ist ein teilweiser Rückbau der Anlagen, sofern notwendig, denkbar. Es gilt festzuhalten, dass lediglich Anlagen und keine festen Bauten vorgesehen sind. Die bestehende ZöBA am Standort wird neu ebenfalls der ZöA zugewiesen.

Sportzone

Der Haldensteiner Klettergarten geniesst unter den Kletterern einen ausgezeichneten Ruf. Aufgrund konkreter Bedürfnisse und Erfahrungen durch die intensive Nutzung des Klettergartens sollen insbesondere am Fusse der Kletterwand Kleinbauten wie WC-Anlagen, ev. ein kleiner Aufenthaltsraum etc. ermöglicht werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Ansiedlung weiterer Freiluft – Sportarten in Bereich des Klettergartens. Die sanitären Anlagen und übrigen Infrastrukturen könnten somit besser ausgenützt werden und der Standort insgesamt als Schwerpunktgebiet für die Sportnutzung weiterentwickelt werden. Die bereits bestehende Sportzone wird deshalb in nördlicher Richtung erweitert. Das Übrige Gemeindegebiet auf der Parzelle Nr. 1050 wird in die Sportzone umgezont. Der Bereich innerhalb des 1 Mikrotreslabereiches der vorbeilaufenden Hochspannungsleitungen wird mit im Zonenplan dem Hinweis auf die notwendige Berücksichtigung der NIS-V gekennzeichnet. Es dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden.

Zone für künftige bauliche Nutzung

Gemäss Art. 40 KRG umfassen Zonen für künftige bauliche Nutzung Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind. Das nördliche Teilgebiet Hanfländer wurde dieser Zone im Umfang von 0.27 ha zugewiesen.

Übriges Gemeindegebiet

Gemäss neuem kantonalem Raumplanungsgesetz umfasst das Übrige Gemeindegebiet nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen. Die Parzelle Nr. 539 wird landwirtschaftlich genutzt und deshalb vom übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone umgezont.

4.1.3 Schutzzonen

Gewässerraum

Mit der im Februar 2009 aktualisierten und genehmigten Gewässerschutzkarte wurde in diesem Gebiet ein Gewässerbereich ausgeschieden. Gemäss den Bestimmungen dazu sind Bauten und Anlagen im Gewässerbereich zulässig, welche den Gewässerhaushalt nicht gefährden.

Der kantonale Richtplan fordert, dass vorsorglich genügend Raum für Fliessgewässer freigehalten wird, um die Ableitung von Hochwassern sicherzustellen, den Geschiebehaushalt zu gewährleisten sowie die ökologischen Qualitäten zu erhalten und zu fördern. Mittel- bis langfristig sind gemäss dem Konzept Alpenrhein verschiedene Flussraumaufweitung geplant. Es ist beabsichtigt, die potenziellen Gebiete für Flussraumaufweitungen im kantonalen und regionalen Richtplan zu bezeichnen. Deshalb wurden die betroffenen Gemeinden im Jahre 2008 darüber informiert. Die Gemeinde Haldenstein sowie weitere Anliegergemeinden (Haldenstein, Untervaz und Trimmis) haben grosse Vorbehalte zur geplanten Flussraumaufweitung, weil dadurch wertvolles landwirtschaftliches Kulturland verloren ginge. Für eine spätere Flussraumaufweitung sind aus Sicht der Gemeinde noch verschiedene Fragen offen und flussbauliche und ökologische Ziele stehen zueinander im Widerspruch und eine Einigung zwischen Kanton, Region und Gemeinden ist nicht erkennbar. Auf die Festlegung des Gewässerraumes im heutigen Zeitpunkt wird daher verzichtet.

4.1.4 Statische Waldgrenze

Im Bereich der Sportzone wurde der Wald durch den zuständigen Regionalforstingenieur im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald festgestellt. Die öffentliche Auflage (Einspracheauflage) der statischen Waldgrenze erfolgt vom 6. Juni 2011 bis 5. Juli 2011. Die Abgrenzung Wald/Bauzone hat sich dabei gegenüber den von der Gemeindeversammlung beschlossenen Plänen bzw. der Beschwerdeauflage der Planungsmittel nicht verändert. Es erfolgt lediglich die Darstellung der Waldgrenze als statisch. Die betroffene Parzelle Nr. 1050 ist im Eigentum der Gemeinde Haldenstein, private Eigentümer sind nicht direkt betroffen. In den Genehmigungsunterlagen sind die entsprechenden Waldgrenzen bereits als statisch nachgeführt.

4.2 Genereller Gestaltungsplan

4.2.1 Gestaltungsaufgaben

Für die Einzonungen in die Dorfzone und Wohnzonen wurde eine Quartierplanpflicht festgelegt. Belange der Gestaltung und Erschliessung sind wie bereits erwähnt im Rahmen des Quartierplanverfahrens vertieft zu bearbeiten.

Mittels der Quartierplanpflicht im Gebiet Schwi-Au wird eine Verdichtung der Überbauung durch ein zusätzliches Geschoss angestrebt. Die Analysen der *htw chur* haben gezeigt, dass sich das Unterdorf für eine bauliche Verdichtung eignet. Es sollen insbesondere Gewerbenutzungen und Läden in den Erdgeschossen gefördert werden. Voraussetzung für die Bewilligung des zusätzlichen Geschosses ist die Umsetzung einer nachhaltigen Bauweise, beispielsweise der Minergie-Standard. Das zusätzliche Vollgeschoss darf nicht als Attikageschoss ausgestaltet werden.

4.2.2 Freihaltebereich, Geschützte Fassaden, Gestaltungsbereich, QP-Pflicht

Freihaltebereich

In Absprache mit der Denkmalpflege wurden diverse kleinere Flächen, welche für die Siedlungsstruktur von Bedeutung sind als Freihaltebereiche im GGP festgelegt.

Geschützte Fassaden

Die Festlegungen im Zusammenhang mit den geschützten Fassaden wurden im Dorfkern überprüft und wo erforderlich angepasst bzw. ergänzt.

Gestaltungsbereich Bahnhofstrasse Nord

Für das Gebiet entlang der Bahnhofstrasse wurde ein Gestaltungsbereich Bahnhofstrasse Nord festgelegt. Zur Förderung der Siedlungserneuerung und nachhaltigen Bauweise sind Abweichungen von der Dachneigung sowie bei der Erfüllung des Minergie – P – Standards ein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

4.2.3 Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt

Die Analysen der *htw chur* haben gezeigt, dass auf der Ortsdurchfahrt im Bereich des Dorfeingangs erhebliches Gestaltungspotential vorhanden ist. Im festgelegten „Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt“ hat die Strassenraumgestaltung inkl. angrenzendem Dorfplatz und Vorbereiche der Grundstücke nach einem Konzept zu erfolgen.

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Private Erschliessungsstrasse

Für die Sicherung der Erschliessung im der neu eingezonten Gebiete in den Hanfländern sowie zur Sicherstellung der Einbindung in das Verkehrsnetz der Gemeinde Haldenstein, wird im Generellen Erschliessungsplan neu eine Private Erschliessungsstrasse festgelegt.

4.4 Baugesetz

Das heute rechtskräftige Baugesetz wurde im Wesentlichen am 27. September 1996 von der Gemeindeversammlung angenommen und am 1. Juli 1997 von der Regierung genehmigt. In den Jahren 1999 und 2003 wurden Teilrevisionen vorgenommen.

Am 1. November 2005 ist das neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sowie die dazugehörige Verordnung (KRVO) in Kraft getreten. Zahlreiche Bestimmungen des neuen übergeordneten Rechtes sind direkt anwendbar, womit die entsprechenden Regelungen des kommunalen Baugesetzes hinfällig werden.

Das Baugesetz wurde an das KRG und an die KRVO, an die Revisionsinhalte der Nutzungspläne sowie aufgrund von Änderungsanträgen der Baubehörde (Gemeindevorstand) angepasst. Die Überarbeitung erfolgte nach der Vorlage des Musterbaugesetzes der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR). Des Weiteren erfolgte eine Abstimmung des Baugesetzes auf die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Ausnützungsziffer (Art. 14)

Die Definition der Ausnützungsziffer lehnt sich an die SIA 421 an. Sie entspricht somit auch weitgehend der vorgesehenen Definition, welche in die KRVO aufgenommen werden soll.

Gebäudehöhe (Art.16)

Die Gebäudehöhe wurde aus dem Baugesetz gestrichen. Neu ergeben sich die Abmessungen aus der Gesamthöhe und der minimalen resp. maximalen Dachneigung. Im Weiteren ist für die Dorf-, Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone die Anzahl Geschosse festgelegt.

Baubewilligung, Meldepflicht (Art. 41/42)

Das Baubewilligungsverfahren wird abschliessend und verbindlich im KRG und in der KRVO geregelt. Die kantonale Gesetzgebung gibt neu zwei Verfahren vor: das Baubewilligungsverfahren und das Meldeverfahren. Das Meldeverfahren findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen keine Einsprache zu erwarten ist. Die meldepflichtigen Bauvorhaben werden im Anhang 1 des Baugesetzes aufgelistet.

5 Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) haben die Gemeinden den Nutzungszonen im Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Die Lärmempfindlichkeitsstufen dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu dulden ist. Die Zuordnung erfolgte aufgrund der Empfehlungen gemäss Wegleitung Nr. 9 des ARE. Aus Sicht der bestehenden und zu erwartenden Lärmbelastung gibt es keine Gründe zur Annahme, dass übermässige Lärmimmissionen bestehen könnten.

5.2 Nichtionisierende Strahlung

Gemäss NIS – Verordnung (NISV) müssen bei der Einzonung von Nutzungszonen, welche dem dauernden Aufenthalt dienen, der Anlagegrenzwert von 1 Mikrotelsla eingehalten werden. Bei der Zonenabgrenzung der Wohnzone 3 „Hanfländer“ sowie der angrenzenden Zone für künftige bauliche Nutzungen wurde dieser Grenzwert entsprechend berücksichtigt. Die Sportzone liegt teilweise innerhalb des Grenzwertes. Der Bereich innerhalb des 1 Mikrotelslabereiches wird im Zonenplan mit dem Hinweis auf die notwendige Berücksichtigung der NIS-V gekennzeichnet. Es dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden.

Chur, Juni 2011, Stauffer & Studach Raumentwicklung /sa