

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

08. März 2016

Mitgeteilt den

11. März 2016

Protokoll Nr.

210

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Cazis** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 2. November 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 Realta, Unter Realta, Innerdorf, Summapradabach, Porteiner Tobel, Raschlinas, Ratitsch, La Val, Präz, Lescha, Pitgongas, Summaprada, Dalin, Gianal, Portein
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 / 1:1000 Realta, Summaprada, Summapradabach, Tartar, Innerdorf

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Cazis unter anderem einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 2. November 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 12. Februar 2015 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 2. November 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. November 2015. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 30. November 2015 ersuchte die Gemeinde Cazis um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Vorgezogene Teilgenehmigung**

An einer gemeinsamen Sitzung vom 11. Februar 2016 zwischen der Gemeinde Cazis und Vertretern des Hochbauamtes (HBA), des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und des Departements für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) einigte man sich im Grundsatz auf eine vorgezogene Genehmigung von Teilbereichen der vorliegenden Ortsplanungsvorlage. Dies vor allem deshalb, weil ein grosses öffentliches Interesse an einer schnellstmöglichen Realisierung der geplanten Justizvollzugsanstalt (JVA) in Realta besteht. Gleichzeitig konnte auch die Gemeinde für andere Teilbereiche der beschlossenen Ortsplanungsrevision darlegen, dass sie auf eine möglichst rasche Genehmigung angewiesen ist. Eine vorgezogene Genehmigung von Teilbereichen steht somit sowohl im kantonalen wie auch kommunalen Interesse, weshalb dieser Weg beschritten werden kann.

Folgende Bereiche der beschlossenen Ortsplanungsrevision bedürfen noch weiterer Abklärungen und werden in einer zweiten Genehmigungsphase beurteilt:

- Planungsbeschwerde
- Art. 9 BauG betreffend Dorfzone 1, Dorfzone 2 sowie Wohnzone 2
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 Planausschnitte Innerdorf, Summapradabach, Ratitsch, Präz, Lescha und Pitgongas
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 / 1:1000 Planausschnitt Summapradabach
- Zone für Kleinbauten und Anbauten auf den Parzellen Nr. 6017 und 6120 (sistiert mit Regierungsbeschluss Nr. 247 vom 18. März 2014)

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 Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bun-

desrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan regioViamala (RRIP Viamala) übereinstimmt.

Es kann gestützt auf die Ausführungen im PMB festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage grundsätzlich richtplankonform ist. Im Einzelnen erfolgt die Prüfung der Richtplankonformität nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Teilrevision Baugesetz

Art. 9 (Zonenschema)

1. Dorfzone 1 und 2 sowie Wohnzone 2

Gegen die in der Baugesetzesrevision vorgesehene Erhöhung der Fassadenhöhe und Gesamthöhe auf 10,00 m respektive 14,00 m in der Dorfzone 2 ist eine Beschwerde eingegangen. Die Behandlung der Beschwerde erfordert noch etwas Zeit, weshalb das Genehmigungsverfahren für die neuen Bestimmungen in Art. 9 BauG zur Dorfzone 2 in der zweiten Genehmigungsphase erfolgt. Dabei ist es sachgerecht, auch die neuen Zonenbestimmungen für die Dorfzone 1 und die Wohnzone 2 erst in der zweiten Genehmigungsphase zu beurteilen, da sich dabei ähnliche Fragen stellen. Somit wird über die Planungsbeschwerde sowie über die neuen Bestimmungen in Art. 9 BauG zur Dorfzone 1 und 2 sowie zur Wohnzone 2 in der zweiten Genehmigungsphase befunden.

2. Zone Gialal

Im Regierungsbeschluss Nr. 247 vom 18. März 2014 wurde das Genehmigungsverfahren für die Zone Gialal sowie Art. 21 (Zone Gialal) und die Zeile „Zone Gialal“ im Zonenschema (Art. 9 BauG) sistiert. Nachdem die Gemeinde Cazis weiterhin zu den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent zählt, wird das Genehmigungsverfahren für die Bestimmung zur Zone Gialal in Art. 9 BauG im Einvernehmen mit der Gemeinde Cazis ebenfalls sistiert (vergleiche PMB, S. 2).

Im Übrigen gibt die am 2. November 2015 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes Cazis zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 Realta, Unter Realta, Innerdorf, Summapradabach, Porteiner Tobel, Raschlinas, Ratitsch, La Val, Präz, Lescha, Pitgongas, Summaprada, Dalin, Gianal, Portein

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand formelle Mängel in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Plänen) beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in der Legende zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 22. Februar 2016 wurde der Gemeindevorstand Cazis vom ARE darüber informiert. Die Gemeinde stimmte mit Schreiben vom 22. Februar 2016 der Behebung der formellen Mängel zu (Verweis bei der Wohnzone 1 und bei der Wohnmischzone auf Art. 16 BauG respektive 17 BauG statt auf Art. 28 BauG respektive Art. 29 BauG). Das ARE wird beauftragt, die Korrekturen der formellen Mängel vorzunehmen.

2. Planausschnitt 1:2000 Realta

2.1 Inhalt der Planung (Nutzungsplanung für die neue Justizvollzugsanstalt)

Für den dringend benötigten Neubau der Justizvollzugsanstalt (JVA) Realta auf den kantonseigenen Parzellen Nr. 761 und 835 hat die Gemeinde Cazis gestützt auf das Baueingabeprojekt die rechtskräftige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie die Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) im Umfang von gesamthaft rund 1,86 ha (1,7 ha + 0,16 ha) erweitert. Ferner hat die Gemeinde die rechtskräftige Landwirtschaftszone 2 (Intensivlandwirtschaftszone) im Halte von rund 0,83 ha ostwärts verschoben. Schliesslich hat die Gemeinde eine Gewässerraumzone im Bereich des zu verlegenden Realtakanals festgelegt sowie Waldfeststellungen vorgenommen.

2.2 Übereinstimmung mit der Raumplanungsgesetzgebung

a) Beurteilung unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG (Kompensation)

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten ist. Gemäss Art. 38a Abs. 1 RPG haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren anzupassen. Art. 38a Abs. 2 RPG bestimmt, dass bis zur Genehmigung der Richtplananpassung die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen im betreffenden Kanton insgesamt nicht vergrössert werden darf. Gemäss Art. 52a Abs. 2 lit. b und c RPV können Einzonungen während der Übergangsfrist ausnahmsweise dennoch genehmigt werden, so u.a. dann, wenn Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant.

Die neue JVA Realta mit 152 Plätzen soll für den geschlossenen Vollzug ab Mitte des Jahres 2019 als Ersatz für die seit längerem nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügende Anstalt „Sennhof“ in Chur dienen. Die Kosten für Planung und Bau der Anstalt im Umfang von 86 Millionen Franken werden vom Kanton getragen. Der Bund steuert rund 33 Millionen Franken bei. Die neue JVA Realta stellt für alle Ostschweizer Kantone die nötigen Plätze für einen zeitgemässen geschlossenen Vollzug zur Verfügung. Sie ist somit nicht nur für den Kanton Graubünden, sondern auch für die weiteren Ostschweizer Kantone wichtig und aufgrund des erhöhten Belegungsbedarfs auch zeitlich dringend. Vorliegend geht es demnach offensichtlich um sehr wichtige und dringende kantonale Infrastrukturen, weshalb einer Genehmigung der vorgesehenen Bauzonenerweiterungen unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG nichts entgegensteht.

b) Beurteilung des Standorts Realta

Die geplante JVA grenzt nördlich an die bestehende Anstalt, liegt abseits des Wohnsiedlungsgebiets von Cazis und kann vollständig über bereits bestehende Strasseninfrastrukturanlagen erschlossen werden. Daraus resultieren sowohl betriebliche Synergieeffekte als auch optimale Inwertsetzungen früher getätigter Infrastrukturinvestitionen beim Standort Realta. Das aus einem Projektwettbewerb hervorgegangene Bauprojekt fügt sich gut in die Landschaft ein und gewährleistet einen verhält-

nismässig geringen Landverbrauch. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es sich um einen optimalen Standort für die geplante JVA Realta handelt.

c) Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die vorliegende Erweiterung der ZöBA respektive ZöA auf der Parzelle Nr. 761 beansprucht Fruchtfolgeflächen (FFF) im Umfang von rund 1,43 ha. Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen FFF nur eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Wie vorne dargelegt, ist für die Realisierung der JVA Realta die Inanspruchnahme von zusätzlichen Bauzonenflächen (ZöBA und ZöA) unausweichlich. Standortalternativen ausserhalb von FFF existieren nicht. Auch wurden seitens des für die Projektierung zuständigen Hochbauamtes (HBA) verschiedene Projektalternativen bezüglich Gefängnistyp und Platzbedarf geprüft. Im Ergebnis resultierte eine sehr kompakte und flächensparende Variante. In Würdigung sämtlicher Umstände kann auf die Beanspruchung von FFF nicht verzichtet werden. Zu prüfen sind jedoch in jedem Fall Kompensations- oder Wiederverwertungsmassnahmen des in FFF-Qualität vorhandenen Bodenmaterials. So kann beispielsweise der Boden der FFF zur Verbesserung von degradierten Böden in anderen Gebieten verwendet werden. Entsprechend wird die zuständige Bodenfachstelle (ANU) im Auftrag des HBA unter Einbezug des ALG ersucht, innert Jahresfrist entsprechende Massnahmen im Bereich von kantonseigenem Boden zu prüfen.

2.3 Gefahrenproblematik

Im Bereich der geplanten neuen Gerinneführung des Realtakanals und des Zusammenflusses mit dem Tigneztobelbach (inkl. Sedimentabsetzteich) zwischen der bestehenden und der neuen JVA wurde seitens der zuständigen Gefahrenkommission noch keine Überprüfung der Gefahrensituation vorgenommen. Gemäss Fachbeurteilung des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) vom 8. Januar 2015 kann aufgrund der besonderen baulichen Ausgestaltung der neuen Anstalt (u.a. massive und hohe Umgebungsmauer) ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass gegenüber der neuen Anstalt der Schutz vor Hochwasser respektive generell vor

Naturgefahren sichergestellt ist. Dennoch wird die Gefahrenkommission nach Bauvollendung die Gefahrensituation noch zu verifizieren haben.

2.4 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

An der bestehenden sowie auch an der geplanten Justizvollzugsanstalt führen zwei Postautolinien vorbei. Die Linie 90.511a (Thusis Bahnhof – Almens) bedient die Haltestelle „Cazis, Siedlung Realta“, welche rund 450 m vom Eingang der neuen Anstalt entfernt liegt. Die fahrplanmässig attraktivere Linie 90.511b (Thusis Bahnhof – Rhäzüns Bahnhof) bedient die Haltestelle „Cazis, Abzweigung Klinik Beverin“, welche rund 830 m vom Eingang der neuen Anstalt entfernt liegt. Aufgrund dieser grossen Distanzen zwischen der jeweiligen Haltestelle und der neuen Anstalt Realta bietet sich auf der an Werktagen im Stundentakt gefahrenen Postautolinie 90.511b eine zusätzliche Haltestelle an, welche in unmittelbarer Nähe zur neuen Anstalt – im Bereich der Kantonsstrasse in rund 100 m Entfernung zum Eingang – zu liegen kommen soll. Die Gemeinde wird ersucht, zusammen mit dem Postautodienst Graubünden sowie mit dem Amt für Energie und Verkehr (AEV) die Realisierung einer solchen zusätzlichen Postautohaltestelle zu prüfen.

Im Übrigen drängen sich zum Planausschnitt 1:2000 Realta keine weiteren Bemerkungen auf. Die entsprechenden nutzungsplanerischen Festlegungen können genehmigt werden.

3. Planausschnitt 1:2000 Unter Realta

3.1 Inhalt der Planung (Erweiterung Industriezone)

Die Gemeinde hat den nördlichen Teil der kantonseigenen Parzelle Nr. 764 im Umfang von rund 7,56 ha von der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) in eine Industriezone umgezont. Daneben hat sie für den an den westlichen Parzellenrand zu verlegenden Nollakanal eine Gewässerraumzone ausgeschieden und die entsprechende Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.2 Übereinstimmung mit der Raumplanungsgesetzgebung

a) Beurteilung unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG (Kompensation)

Wie vorstehend bereits dargelegt, dürfen bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplanes „Siedlung“ neue Einzonungen nur noch in Ausnahmefällen kompensa-

tionsfrei genehmigt werden. Die Industriezone Unter Realta erfüllt keine der in Art. 52 Abs. 2 lit. b und c RPV vorgesehenen Ausnahmetatbestände vor. Deshalb ist die Industriezonenerweiterung nur genehmigungsfähig, wenn andernorts mindestens eine gleich grosse Bauzonenfläche ausgezont würde.

Die Gemeinde hat es versäumt, die rund 7,56 ha messende Industriezonenerweiterung Unter Realta durch entsprechende Auszonungen zu kompensieren. Das Genehmigungsverfahren müsste folglich bis zum Beschluss über solche Auszonungen respektive bis zum Inkrafttreten des kantonalen Richtplans Siedlung sistiert werden. Von einer solchen Sistierung kann vorliegend jedoch wenigstens für eine Teilfläche abgesehen werden. An der erwähnten Besprechung vom 11. Februar 2016 wurde der Gemeinde Cazis zugesichert, dass ihr zwecks Vermeidung einer Baublockierung wenigstens ein Teil der erforderlichen Kompensationsfläche (rund 0,5 ha) aus dem kantonalen Kompensationstopf zur Verfügung gestellt werden könne. Somit kann wenigstens ein Abschnitt von 0,5 ha genehmigt werden. Der übrige Teil der Industriezonenerweiterung muss hingegen mangels Kompensation sistiert werden. Erforderlichenfalls kann aus dem erwähnten Kompensationstopf zu gegebener Zeit nochmals eine Teilfläche entnommen werden, falls ein konkreter Bedarf nach noch mehr Industrieland nachgewiesen wird und sich noch Reserven im Topf befinden. Es ist anzunehmen, dass mit diesem gestaffelten Vorgehen die jetzigen und mittelfristigen Bedürfnisse an Industrieland bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplans „Siedlung“ abgedeckt werden können.

Zusammenfassend ergibt sich im Einvernehmen mit der Gemeinde, dass im Rahmen der vorliegenden Genehmigung vorerst einmal eine Fläche von rund 0,5 ha Industriezone im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 764 genehmigt wird und dass das Genehmigungsverfahren für die übrigen Teile der von der Gemeinde beschlossenen Industriezonenerweiterung im Halte von rund 7,06 ha sistiert werden muss. Die Kompensation der zu genehmigenden Teilfläche von 0,5 ha wird über den kantonalen Kompensationstopf geregelt.

Das ARE wird beauftragt, im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan die entsprechenden Kennzeichnungen vorzunehmen.

b) Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die Erweiterung der Industriezone Unter Realta betrifft Boden mit FFF-Qualität. Die FFF war jedoch nicht gesichert, da sie nicht in einer Landwirtschaftszone lag.

Wie die nachstehenden Ausführungen zur Standortbegründung der Industriezonenerweiterung zeigen, rechtfertigt sich vorliegend die Inanspruchnahme von Boden in FFF-Qualität im Lichte von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV beim kantonal bedeutenden Industriegebiet Unter Realta. Die heute vollständig überbaute respektive genutzte Industriezone Unter Realta kann sich ausschliesslich in der vorgesehenen Richtung nach Süden entwickeln. Standortalternativen existieren keine. Das Industriegebiet ist zeitgemäss und sehr gut erschlossen (Autobahn-, Kantonsstrassen- und Bahnanschluss). Durch die etappenweise Genehmigung von Norden her können die FFF-Flächen noch über einen nicht unerheblichen Zeitraum landwirtschaftlich genutzt werden. Zudem haben auch hier die Bodenfachstelle des ANU im Auftrag des HBA und in Zusammenarbeit mit dem ALG vor einem Baubeginn eine Wiederverwertung des Bodenmaterials der freigegebenen rund 0,5 ha an geeigneter Stelle zu prüfen.

3.3 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Gemäss RIP2000 sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen zu erreichen sind, wo die Siedlungsqualität erhalten oder gar verbessert werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 müssen namentlich folgende Anforderungen erfüllen (vergleiche Seite 5.3.1 - 2 RIP2000):

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

Der Industriestandort Unter Realta ist sowohl im RIP2000 als auch im RRIP Viamala als wichtiges Gebiet respektive wichtiger Standort für eine industrielle und wirtschaftliche Entwicklung festgelegt (Objekt-Nr. 03.SW.02 respektive 03.EP.03; Koordinationsstand Festsetzung).

Da die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete im Raum Viamala respektive Heinzenberg/Domleschg respektive in den nördlichen Nachbargemeinden von Cazis nahezu vollständig überbaut sind (Teilraum Cazis: Unter Realta; Teilraum Thusis: Cazner Wiesen – Löser) und nachdem der Ansiedlungsdruck in den erwähnten Räumen weiter zunimmt, kann der gemäss den Vorgaben des RIP2000 nachzuweisende Bedarf für die Industriezonenerweiterung im Umfang von rund 7,56 ha im Grundsatz (mittel- bis langfristig) bejaht werden.

Die rund 7,56 ha messende Industriezonenerweiterung auf der Parzelle Nr. 764 beruht auf einem von der Gemeinde im PMB (vergleiche S. 11) dargelegten, raumplanerisch nachvollziehbaren und sinnvollen Erschliessungs- und Bebauungskonzept. Das Konzept der beabsichtigten Erweiterung dieses kantonal bedeutenden Industriegebiets bezweckt eine optimale Ausschöpfung von gewichtigen Standortfaktoren wie die Topografie (die bestehende Industriezone kann sich ausschliesslich in der vorgesehenen Richtung entwickeln; flaches und baulich geeignetes Land), die Erschliessung (Autobahn-, Kantonsstrassen- und Bahnanschluss) sowie die Baulandverfügbarkeit (Grundeigentümer ist der Kanton).

Für die beabsichtigte Verlegung des bestehenden Nollakanals in den Bereich der vorgenommenen Gewässerraumzonenausscheidung entlang der Kantonsstrasse fehlt noch ein konkretes Umsetzungsprojekt. Es ist somit auch noch unklar, in welchem Umfang und wo allenfalls Ersatzmassnahmen zu leisten sind. Die Gemeinde wird diesbezüglich angewiesen, in Zusammenarbeit mit dem HBA und im Benehmen mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) ein konkretes Projekt für die Verlegung des Nollakanals mitsamt allfälligen Ersatzmassnahmen auszuarbeiten.

Nachdem das Genehmigungsverfahren für die Industriezone im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 764 sistiert wird, erübrigen sich an dieser Stelle Ausführungen über den Gewässerraum im Nahbereich des Hinterrheins. Darauf wird in einem Folgeverfahren respektive im Vorprüfungsverfahren betreffend vollständige Gewässerraumausscheidung (vgl. PMB, S. 26) näher einzugehen sein.

Die weiteren richtplanerischen Anforderungen können als erfüllt betrachtet werden.

3.4 Erschliessung mit Löschwasser und elektrischer Energie

Das bestehende Industriegebiet Unter Realta ist gemäss Stellungnahme der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) vom 23. Dezember 2015 zurzeit nicht mit genügend Löschwasserreserven versorgt. Heute steht ein Löschwasservolumen von rund 140 m³ zur Verfügung. Benötigt würden jedoch rund 300 m³. Wenn nun noch zusätzliche Industrie- und Gewerbebetriebe infolge der Industriezonenerweiterung hinzukommen, sind zwingend noch weitere Löschwasserreserven bereit zu stellen. Vor diesem Hintergrund wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass im Rahmen von anzusiedelnden neuen Industrie- und Gewerbebetrieben Massnahmen zur Lösung der Löschwasserproblematik geprüft werden müssen. Die Gemeinde wird ersucht, die gemäss GVG angedachte Verbindung der Wasserversorgungsnetze „Luvreu“ und „Realta“ voranzutreiben und umzusetzen.

Für eine ausreichende Versorgung der neuen Industrieflächen mit elektrischer Energie ist in Absprache mit dem Energieversorger der Gemeinde Cazis (ewz Verteilnetz Mittelbünden mit Sitz in Sils i.D.) eine neue Transformatorenstation (Platzbedarf rund 3 x 6 m) nötig. Die Gemeinde wird ersucht, diesbezüglich mit dem ewz Verteilnetz Mittelbünden Kontakt aufzunehmen.

Im Übrigen drängen sich keine weiteren Bemerkungen zum Planfenster 1:2000 Unter Realta auf.

4. Planausschnitte 1:1000 Raschlinas, La Val, Summaprada, Gianal und Porteln

4.1 Einzonungen

a) Planausschnitt 1:1000 La Val

Die Gemeinde hat auf der Parzelle Nr. 655 eine Fläche von circa 265 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnmischzone eingezont. Zur Begründung führt sie aus, der Parzellenteil sei bei der letzten Ortsplanungsrevision versehentlich ausgezont worden (vergleiche PMB, S. 13).

Der Eigentümer der Liegenschaft hat am 16. November 2015 ein Vorprojekt für eine Bebauung erarbeitet. Der Bedarf für diese Kleinsteinzonung ist somit ausgewiesen, und es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

b) Planausschnitt 1:1000 Summaprada

Die Gemeinde hat auf der Parzelle Nr. 744 eine Fläche von circa 480 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 1 eingezont. Diese Einzonung basiert ebenfalls auf einem Vorprojekt vom 17. November 2015. Ein Kaufrechts- und Mehrwertausgleichsvertrag vom 10. Februar 2016 des Grundbuchamtes Thusis zugunsten der Gemeinde Cazis liegt vor. Der Bedarf für diese projektbezogene Einzonung eines einzelnen Bauplatzes innerhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets Summaprada ist ausgewiesen.

Wie seitens des ARE im Vorprüfungsbericht vom 12. Februar 2015 gefordert worden war, hat die Gemeinde die vom Vorhaben tangierte Fläche des bestehenden Feldgehölzes (Hecken) im Umfang von rund 210 m² bezeichnet (vgl. PMB, S. 14). Die Gemeinde legte im PMB dar, dass der nötige Realersatz gemäss Art. 18 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG) im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 744 realisiert werden könne. Das dazu erforderliche Gesuch zur Bewilligung der Entfernung von Hecken und Feldgehölzen im Sinne von Art. 17a Abs. 1 KNHG werde seitens der Bauherrschaft im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens an das dafür zuständige ANU eingereicht. Einer Genehmigung der Einzonung stehe somit vorderhand nichts im Weg.

Den Ausführungen der Gemeinde Cazis bezüglich der Feldgehölze kann gefolgt werden. Somit steht zusammenfassend fest, dass auf Grundlage der seitens des ANU in Aussicht gestellten Bewilligung zur Entfernung von Hecken und Feldgehölzen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und unter Vorbehalt der erforderlichen vollständigen Flächenkompensation gemäss Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV (siehe nachstehend Ziffer 4.2) diese Einzonung auf der Parzelle Nr. 744 im Umfang von circa 480 m² genehmigt werden kann.

c) Planausschnitt 1:1000 Portein

Die Gemeinde hat im Weiteren auf der Parzelle Nr. 6032 eine Fläche von circa 31 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone 2 eingezont. Diese Einzonung betrifft eine infolge der Güterzusammenlegung vor kurzem erst entstandene Restfläche im Siedlungsgebiet und ist nicht weiter zu beanstanden.

d) Zusammenfassung Einzonungen

Somit wurden in den oben erwähnten Planausschnitten total rund 776 m² neu eingezont. Gestützt auf Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV muss diese Einzonungsfläche durch entsprechende Auszonungen kompensiert werden. Darauf ist nachstehend einzugehen.

4.2 Auszonungen zwecks Kompensation der Einzonungen nach Ziffer 4.1

a) Planausschnitt 1:1000 Gianal

Die Gemeinde hat die Parzellen Nr. 7290 und 7291 im Halte von rund 389 m² respektive circa 332 m² von der Wohnzone 2 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Auszonungsfläche von total rund 721 m² liegt am Siedlungsrand im Nahbereich einer auf der Parzelle Nr. 7523 befindlichen Stallbaute. Die Flächen eignen sich gut für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die Auszonungsfläche kann als Kompensationsfläche für erfolgte Einzonungen anerkannt werden.

b) Planausschnitt 1:1000 Raschlinas

Die Gemeinde hat im Weiteren den südlichen Teil der Parzelle Nr. 4321 im Umfang von rund 422 m² von der Wohnzone 2 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Fläche liegt am Siedlungsrand im Nahbereich der auf der Nachbarparzelle Nr. 4324 befindlichen Stallbaute und eignet sich gut zur landwirtschaftlichen Nutzung. Die Auszonungsfläche kann als Kompensationsfläche für erfolgte Einzonungen berücksichtigt werden.

4.3 Ergebnis der Einzonungskompensation im vorliegenden Entscheid

Den vorgenommenen Einzonungen von gesamthaft rund 776 m² (265 m² + 480 m² + 31 m²) stehen somit Auszonungen von gesamthaft rund 1143 m² (721 m² + 422 m²) gegenüber. Die Einzonungen sind somit im Sinne von Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV vollständig und gleichwertig kompensiert. Einer Genehmigung sämtlicher dieser vorgenommenen Zonenanpassungen steht somit nichts im Weg.

Über den durch die Auszonungen entstandenen Überhang an Kompensationsflächen von rund 367 m² (1143 m² – 776 m²) wird in der zweiten Genehmigungsphase befunden.

Im Übrigen drängen sich zu den Planungsausschnitten 1:1000 Raschlinas, La Val, Summaprada, Gianal und Portein keine weiteren Bemerkungen auf; sie können genehmigt werden.

5. Planungsausschnitte 1:1000 Innerdorf, 1:2000 Summapradabach, 1:1000 Ratitsch, 1:1000 Präz, 1:1000 Lescha und 1:1000 Pitgongas

Das Genehmigungsverfahren für die genannten Planausschnitte wird im Hinblick auf die zweite Genehmigungsphase sistiert.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 Realta, Unter Realta, Innerdorf, Summapradabach, Porteiner Tobel, Raschlinas, Ratitsch, La Val, Präz, Lescha, Pitgongas, Summaprada, Dalin, Gianal, Portein vom 2. November 2015 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 / 1:1000 Realta, Summaprada, Summapradabach, Tartar, Innerdorf

Planausschnitt 1:2000 Summapradabach

Das Genehmigungsverfahren für diesen Planausschnitt muss im Hinblick auf die zweite Genehmigungsphase sistiert werden.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 / 1:1000 vom 2. November 2015 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

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 Möglichkeit 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 beiden Umweltorganisationen Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden mit ihrer Eingabe vom 11. Januar 2016 frist- und formgerecht Gebrauch gemacht. Diese Organisationen haben sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend werden diese Umweltorganisationen in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme der Organisationen

In ihrer Stellungnahme vom 11. Januar 2016 beantragen die Organisationen sinngemäss:

1. Die Einzonung der Industriezone im Gebiet Unterrealta sei nicht zu genehmigen. Eventualiter sei in der Ortsplanung eine mindestens gleich grosse Auszonung vorzunehmen.
2. Die Massnahmen im Bericht „Gesamtkonzept zur Aufwertung der Talgewässer von Cazis“ seien integral umzusetzen. Dafür seien im Rahmen der Teilrevision sämtliche Gewässerräume, welche im Massnahmenpaket des Aufwertungsprojekts vorgesehen sind, auszuscheiden.
3. Die aus der Verlegung von Gewässern resultierende Ersatzmassnahmepflicht sei zu berechnen und in einem konkreten Projekt umzusetzen.
4. Für den Hinterrhein sei der entsprechende Gewässerraum festzulegen, und die Industriezone Unterrealta sei entsprechend anzupassen.
5. Die Einzonung Summaprada (Parzelle Nr. 744) sei aufgrund des naturkundlichen Wertes der betroffenen Fläche nicht zu genehmigen.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Cazis vom 26. Januar 2016

Mit Vernehmlassung vom 26. Januar 2016 beantragt die Gemeinde Cazis, die von der Gemeindeversammlung am 2. November 2015 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung sei unverändert zu genehmigen, und die Anträge der Umweltschutzorganisationen seien abzulehnen.

Bezüglich des Antrages Nr. 1 führt die Gemeinde im Wesentlichen sinngemäss aus, der Standort „Industriezone Unterrealta“ sei richtplanerisch als kantonal bedeutendes Arbeitsplatzgebiet im Koordinationsstand „Festsetzung“ ausgewiesen, so dass auch die nutzungsplanerische Umsetzung von kantonalem Interesse sei. Somit habe auch die Kompensation der vorgenommenen Industriezonenerweiterung im gesamtkantonalen Kontext zu erfolgen, wobei es zu beachten gelte, dass die Bereitschaft der Bevölkerung, der Planung für eine neue JVA zuzustimmen, nicht selbstverständlich sei.

Bezüglich der Anträge Nr. 2, 3 und 4 verweist die Gemeinde Cazis unter anderem auf das laufende „Aufwertungsprojekt Talgewässer“, welches die Gemeinde tatkräftig unterstützt habe. Sie sei auch bereit, die daraus entstehenden Massnahmen umzusetzen, soweit sie zuständig sei. Die Umsetzung habe jedoch nach Prioritäten und modularartig zu erfolgen. Von einer gleichzeitigen Umsetzung aller Massnahmen sei nie die Rede gewesen. Vielmehr erfolge die Umsetzung in Teilprojekten (projektbezogen), wie dies im Bereich der JVA Realta und im Bereich der Industriezonenerweiterung Unter Realta nun vorgesehen sei (Verlegung des Realta- und Nollakanals inklusiv Aufwertungsmassnahmen). Die Bachverlegungen und die damit zusammenhängenden Aufwertungen/Renaturierungen seien sodann als ausreichende Ersatzmassnahmen anzusehen. Weitere Massnahmen seien nicht erforderlich und auch nicht begründet.

Schliesslich nehme die Gemeinde die Ausscheidung der Gewässerräume bis Ende des Jahres 2018 an die Hand. Wo mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung entsprechende Berührungspunkte bestehen würden, habe sie bereits jetzt Gewässerräume festgelegt.

Bezüglich des Antrages Nr. 5 bekräftigt die Gemeinde, dass mit dem Vorhaben keine naturkundlich wertvollen Strukturen tangiert seien. Die vorgenommene Kompensation der Bauzonenflächen im Rahmen dieser Teilrevision der Ortsplanung sei – in

Bezug auf den naturkundlichen Wert der jeweils betroffenen Flächen im Gebiet Gianal und Raschlinas – in jeder Beziehung mindestens gleichwertig erfolgt.

4. Beurteilung

Es kann im Wesentlichen auf die vorstehenden Erwägungen zu den betreffenden Planausschnitten sowie auf die Stellungnahme der Gemeinde Cazis verwiesen werden. Der Antrag Nr. 1 wird angesichts der erfolgten Kompensation der zu genehmigenden Teilfläche (0,5 ha) aus dem kantonalen Topf sowie angesichts der Sistierung des Genehmigungsverfahrens bezüglich des anderen (überwiegenden) Teils der Industriezonenerweiterung erfüllt. Auf die Anträge Nr. 2 und 3 wird im Beschluss zur zweiten Genehmigungsphase eingegangen. Über den Antrag Nr. 4 betreffend der Gewässerraumproblematik des Hinterrheins muss nicht an dieser Stelle befunden werden, zumal das Genehmigungsverfahren für die Industriezone im Bereich des Hinterrheins sistiert wird. Zudem ist die Frist zur Ausscheidung von Gewässerräumen noch nicht abgelaufen. Bezüglich des Antrags Nr. 5 teilt die Regierung die Auffassung der Gemeinde, wonach von der Einzonung der Parzelle Nr. 744 kein besonders wertvolles Gebiet betroffen ist. Abgesehen davon wurde die Parzelle Nr. 4321, die teilweise mit Sträuchern und Bäumen bestockt ist, ausgezont, weshalb von einer Kompensation ausgegangen werden kann.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 2. November 2015 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für die Zeilen „Dorfzone 1“, „Dorfzone 2“ und „Wohnzone 2“ im Zonenschema (Art. 9 BauG) wird im Hinblick auf die zweite Genehmigungsphase sistiert.
 - b) Das Genehmigungsverfahren für die Zeile „Zone Gianal“ im Zonenschema (Art. 9 BauG) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde bis auf weiteres sistiert.

2. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 Realta, Unter Realta, Innerdorf, Summapradabach, Portelner Tobel, Raschlinas, Ratitsch, La Val, Präz, Lescha, Pitgongas, Summaprada, Dalin, Gianal, Portein)** vom 2. November 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Anweisungen, Empfehlungen und Hinweisen genehmigt:

a) Die Artikelverweise bei der Wohnzone 1 (W1) und bei der Wohnmischzone (WM) in der Legende des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans werden wie folgt korrigiert:

- Wohnzone 1 (W1) „Art. 16 BauG“
- Wohnmischzone (WM) „Art. 17 BauG“

b) Das Genehmigungsverfahren für die Planausschnitte 1:1000 Innerdorf, 1:2000 Summapradabach, 1:1000 Ratitsch, 1:1000 Präz, 1:1000 Lescha und 1:1000 Pitgongas wird im Hinblick auf die zweite Genehmigungsphase sistiert.

c) Die im Planausschnitt Realta im Hinblick auf die Erstellung der neuen Justizvollzugsanstalt Realta beschlossenen Planfestlegungen werden mit folgenden Anliegen genehmigt:

- Die Bodenfachstelle des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) sowie das Hochbauamt (HBA) werden ersucht, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) innert Jahresfrist Massnahmen zur Wiederverwertung des Bodenmaterials mit FFF-Qualität zu prüfen.
- Die Gemeinde wird ersucht, zusammen mit dem Postautodienst Graubünden sowie mit dem Amt für Energie und Verkehr (AEV) die Realisierung einer zusätzlichen Postautohaltestelle im Bereich der neuen Justizvollzugsanstalt Realta zu prüfen.

- d) Über die im Planausschnitt Unter Realta festgelegte Industriezonenerweiterung auf der Parzelle Nr. 764 wird wie folgt entschieden:
- Eine Teilfläche von 0,5 ha im nördlichen Bereich wird genehmigt, wobei die erforderliche Kompensationsfläche im Sinne von Art. 38a Abs. 2 RGP aus dem kantonalen Kompensationstopf zur Verfügung gestellt wird.
 - Bezüglich des restlichen Teils der beschlossenen Industriezonenerweiterung wird das Genehmigungsverfahren vorläufig sistiert.
 - Die Gemeinde wird angewiesen, in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt (HBA) und im Benehmen mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) ein konkretes Projekt für die Verlegung des Nollakanals und die damit verbundenen Ersatzmassnahmen auszuarbeiten.
 - Die Gemeinde wird auf die Löschwasserproblematik in der Industriezone hingewiesen.
 - Das ALG und das HBA werden ersucht, in Zusammenarbeit mit dem ALG innert Jahresfrist Massnahmen zur Wiederverwertung des Bodenmaterials mit FFF-Qualität zu prüfen.
 - Die Gemeinde wird ersucht, im Benehmen mit dem ewz Verteilnetz Mittelbünden, Sils i.D., für eine neue Transformatorenstation zu sorgen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 / 1:1000 Teilrevision (Realta; Summaprada; Summapradabach; Tartar; Innderdorf)** vom 2. November 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
- Das Genehmigungsverfahren für den Planausschnitt 1:2000 Summapradabach wird im Hinblick auf die zweite Genehmigungsphase sistiert.
4. Die Planungsbeschwerde wird im Zuge der zweiten Genehmigungsphase behandelt.
5. Der Gemeindevorstand Cazis 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 2. November 2015 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen Sistierungen, Vorbehalte 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 ARE wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand Cazis sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Mitteilungs- oder Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden respektive wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
10. Mitteilung an:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

[Signature]

Dr. Chr. Rathgeb

[Signature]

Dr. C. Riesen