



Gemeinde Cazis Teilrevision 2015 Planungs- und Mitwirkungsbericht



Cazis und Chur, 2. November 2015

Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
Esther Casanova Raumplanung GmbH
Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
T 081 353 72 62 M 079 686 78 56
esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Cazis
Oberdorf 35
Postfach 86
7408 Cazis

Kontaktperson	Mario Kollegger, Gemeindepräsident
Telefon	081 650 04 80
E-Mail	gemeinde@cazis.ch

Projektbearbeitung

Esther Casanova **Raumplanung** GmbH
Alexanderstrasse 38
7000 Chur

Kontaktperson	Esther Casanova
Telefon	081 353 72 62
E-Mail	esther.casanova@casanova-plan.ch
Web	www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	IV
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	V
1 Ausgangslage	1
2 Ablauf	1
3 Unterlagen.....	1
4 Inhalt	2
4.1 Baugesetz Teilrevision	2
4.2 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	5
4.2.1 Realta 1:2'000	5
4.2.2 Ratitsch 1:1'000	8
4.2.3 Unterrealta 1:2'000	8
4.2.4 Innerdorf 1:1'000	12
4.2.5 Raschlinas 1:1'000	12
4.2.6 Dalin 1:1'000	12
4.2.7 Präz 1:1'000	12
4.2.8 La Val 1:1'000	13
4.2.9 Lescha 1:1'000	13
4.2.10 Gianal 1:1'000	13
4.2.11 Pitgongas 1:1'000	13
4.2.12 Portein 1:1'000	14
4.2.13 Summapradabach 1:2'000	14
4.2.14 Summaprada 1:1'000	14
4.2.15 Porteiner Tobel 1:2'000	15
4.3 Flächenbilanz	15
4.4 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	15
4.4.1 Realta 1:2'000	15
4.4.2 Innerdorf 1:1'000	16
4.4.3 Summaprada 1:1'000	16
4.4.4 Tartar 1:1'000	16
4.4.5 Summapradabach 1:2'000	16
5 Gewässerräume	19
5.1 Valleina, Sarn	20
5.2 Dalin	22
5.3 Weitere Gewässerräume	26

6	Vorprüfung	27
7	Öffentliche Auflage	27
8	Gemeindeversammlung	27
9	Beschwerdeauflage	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bündner Tagblatt, 11. August 2015	5
Abbildung 2: Step by Step, Neubau JVA, Siegerprojekt	6
Abbildung 3: Frauen Baumgarten	7
Abbildung 4: Überbauungsstand Industrie, 2012	9
Abbildung 5: öV-Haltestellen Industriezone Realta.....	10
Abbildung 6: Erschliessungs- und Bebauungskonzept	11
Abbildung 7: FFF (www.geogr.ch am 3.11.15)	11
Abbildung 8: Hecken und Feldgehölze, Summaprada	14
Abbildung 9: Flächenbilanz der Umzonungen	15
Abbildung 10: Genereller Erschliessungsplan Tartar, vollzogene Änderungen.....	16
Abbildung 11: Erschliessung Sportplatz, Konfliktpunkte im Dorf.....	17
Abbildung 12: Ausschnitt Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan, Sarn.....	21
Abbildung 13: Ausschnitt Karte Oberflächengewässer (Ökomorphologie) Quelle: map.geo.gr.ch am 11. Aug. 2015.....	22
Abbildung 14: Dalin; map.geo.admin.ch am 11. Aug. 2015 und 7. Dez. 2015	22
Abbildung 15: Aus: Bericht Eichenberger, Gesamtkonzept zur Aufwertung der Talgewässer von Cazis	23
Abbildung 16: Planausschnitt (Quelle: www.geogr.ch am 10.3. und 11.8.2015).....	23
Abbildung 17: Genereller Erschliessungsplan, Dalin (Quelle: www.geogr.ch am 11.8.2015)	24
Abbildung 18: Sarn, Porteiner Tobel: Abschnitt Stivetta – Porteiner Tobel – Solzas – Zarniel	25

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Fassadenhöhen und Gesamthöhen, Gegenüberstellung bisher – neu.....	2
Tabelle 2: Variantenvergleich Erschliessung Sportplatz	19
Tabelle 3: Gewässerrauausscheidung	20

Anhang

Anhang 1

- Tabelle Flächenbilanz Teilrevision 2014, 11. Aug. 2015

Anhang 2

- Eichenberger Revital SA „Kettbach Parz. Nr. 34, Kurzdokumentation“, Chur, 30. Januar 2013

Anhang 3

- Synoptische Darstellung Baugesetz Gemeinde Cazis

Anhang 4

- Erschliessungsvarianten Sportplatz Cazis
- Protokoll Augenschein vom 3. Juni 2015 Erschliessung Sportplatz Cazis
- Anbindung an Kantonsstrasse, Vorprojekt 1:1'000

Anhang 5

- Revitalisierungsplan und Gewässerraum (map.gr.ch am 11.8.2015)
- Oberflächengewässer (Ökomorphologie) (map.gr.ch am 11.8.2015)

Anhang 6

- Publikationstext öffentliche Auflage (Kantonsamtsblatt vom 21. August 2015)
- Protokoll Gemeindeversammlung vom 2. November 2015
- Beschwerdeauflage (Kantonsamtsblatt vom 5. November 2015)

Beilage

- Gesamtkonzept zur Aufwertung der Talgewässer von Cazis vom 1.9.2014
Bericht und Pläne

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ARE	Amt für Raumentwicklung
AWT	Amt für Wirtschaft und Tourismus
BauG	Baugesetz
D2	Dorfzone 2
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
GR	Graubünden
HBA	Hochbauamt
JVA	Justizvollzugsanstalt
LWZ, LW	Landwirtschaftszone
LWZ2	Landwirtschaftszone 2
NIS	Nichtionisierende Strahlung
OMEN	Orte mit empfindlicher Nutzung
üG	übriges Gemeindegebiet
VP	Vorprüfung
W2	Wohnzone 2
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 13. Dezember 2012 die Gesamtrevision der Ortsplanung der fusionierten Gemeinde Cazis beschlossen. Mit Beschluss Nr. 247 hat die Regierung am 18. März 2014 die Vorlage genehmigt.

Aus der Arbeit der Behörde, aber auch Wünsche aus der Bevölkerung bewogen die Gemeinde, eine kleine Teilrevision an die Hand zu nehmen. Mit dieser Teilrevision sollen im Baugesetz, im Zonenplan und im Generellen Erschliessungsplan Pendenzen behoben werden.

2 Ablauf

Die Teilrevision wurde in den folgenden Schritten durchgeführt:

26. August 2014	Augenschein und Sitzung mit Hochbauamt GR betr. Industriezone und Justizvollzugsanstalt (JVA)
11. Sept. 2014	Sitzung mit Gemeinde/Planerin: Revisionspunkte definieren, Ausarbeitung VP-Vorlage
Mitte Nov. 2014	Einreichen der Vorlage zur Vorprüfung
12. Februar 2015	Vorprüfungsbericht ARE
22. April 2015	Besprechung VP-Bericht mit ARE, HBA
17. August 2015	Gemeindevorstand: Verabschieden zur öffentlichen Mitwirkungsauflage (30 Tage)
20.8. – 21.9.2015	Öffentliche Mitwirkungsauflage (30 Tage)
2. November 2015	Gemeindeversammlung, Beratung und Beschlussfassung
6.11.-7.12.2015	Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
	Genehmigung Regierung

3 Unterlagen

Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst die folgenden Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile:

- Baugesetz Teilrevision
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Realta, Unter Realta, Innerdorf, Summapradabach, Porteiner Tobel, Raschlinas, Ratitsch, La Val, Präz, Lescha, Pitgongas, Summaprada, Dalin, Gianal, Portein 1:2'000/1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Realta, Summaprada, Summapradabach, Tartar, Innerdorf 1:2'000/1:1'000

Nicht verbindlicher Bestandteil:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

4 Inhalt

4.1 Baugesetz Teilrevision

- Art. 9 (Zonenschema)

Die Gesamt- und Fassadenhöhen werden bei den Dorfzonen 1 und 2, Wohnzone 2 und der Wohnmischzone geringfügig geändert, und zwar auf dasjenige Mass, das im „alten“ Baugesetz der Gemeinde Cazis (vor der Fusion) enthalten war. Dieses Baugesetz stammte aus dem Jahre 2009 (Beschluss Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2009, Genehmigung durch die Regierung am 24. August 2010 mit Beschluss Nr. 772). Im Rahmen der Revisionsarbeiten zum Baugesetz 2012 der fusionierten Gemeinde (bestehend aus Cazis, Tartar, Sarn, Portein, Präz) wurden die Fassadenhöhen und Gesamthöhen im Zonenschema (Art. 9) reduziert. Bei den Fassadenhöhen handelt es sich um 0.5m bis 1.0 m Differenz, bei den Gesamthöhen um 1.5m. Mit der vorliegenden Revision werden nun wieder die Werte gemäss Baugesetz aus dem Jahr 2009 eingeführt.

Zone	Fassadenhöhe		Gesamthöhe	
	aktuell	Neu (Aufl.)/alt	aktuell	Neu (Aufl.)/alt
Dorfzone 1	9.00 m	10.00 m	12.50 m	14.00 m
Dorfzone 2	8.00 m	8.50 m	11.00 m	12.50 m
Wohnzone 2	9.00 m	10.00 m	12.50 m	14.00 m
Wohnmischzone	9.00 m	10.00 m	12.50 m	14.00 m

Tabelle 1: Fassadenhöhen und Gesamthöhen, Gegenüberstellung bisher – neu

Ausserdem wird die AZ für verschiedene Zonen geringfügig erhöht, und zwar wie folgt:

- Wohnzone W1 von 0.5 auf 0.6
- Wohnzone W2 von 0.6 auf 0.7
- Wohnmischzone von 0.6 auf 0.7
- Zone Gialal von 0.8 auf 0.9

Die Zonenbestimmung für die Zone Gialal in Art. 21 BauG wurde mit RB 247 vom 18. März 2014 sistiert. Die AZ-Erhöhung wird dennoch der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt, sodass bei einem Antrag auf Aufhebung der Sistierung deswegen keine Beschlussfassung erforderlich wird. Eine Sistierung auch dieser AZ-Erhöhung wird somit erwartet.

Die AZ-Erhönungen werden damit begründet, dass die optimale Ausnützung der Baugrundstücke in jenen Zonen, die eine AZ-Bestimmung kennen, angestrebt werden muss.

- Art. 22^{bis} (Zone für Kleinbauten und Anbauten)

Im RB 247 vom 18. März 2014 wurde die Zonen für Kleinbauten und Anbauten in Portein sistiert, weil ein Baugesetzesartikel dazu fehlte. Dies wird nun nachgeholt und das Baugesetz mit dem Art. 22^{bis} ergänzt. Somit beantragt die Gemeinde, dass im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Sarn / Tartar / Valleina / Portein die Sistierung der entsprechenden Zone in Portein aufgehoben wird.

- Art. 24 (Wald- und Wildschonzone)

Die Gemeindeversammlung hat am 22. Oktober 2014 ein Gesetz über die Wildruhezonen erlassen. In Übereinstimmung mit diesem Erlass wird im Baugesetz die Datumsangabe der Sperrfrist korrigiert. Im Baugesetz war die Rede vom 15. Dezember bis 30. April. Dies wird korrigiert auf 20. Dezember bis 31. März.

Ausserdem wird ausdrücklich erwähnt, dass die Begehung und das Befahren der offiziellen Wege und Strassen, die nicht in der Wald- und Wildschonzone liegen (Korridore), auch während der Sperrfrist zulässig ist. Diese Präzisierung wurde als Folge einer Eingabe während der Mitwirkungsaufgabe vorgenommen.

- Art. 25^{bis} (Gewässerraumzone)

Mit Art. 25^{bis} wird eine Bestimmung zur Gewässerraumzone in das Baugesetz aufgenommen. Die Formulierung ist aus dem Musterbaugesetz entnommen.

- Art. 29 (Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS))

Als Folge einer Eingabe während der Mitwirkungsaufgabe wurde Art. 29 Abs. 2 neu ins Baugesetz aufgenommen. Demnach sind zusätzlich zur NISV die Abstandsvorschriften gemäss Leitungsverordnung (LeV) zu berücksichtigen. Ausserdem sind Baugesuche in diesem Bereich dem Eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI) zu unterbreiten.

- Art. 40 (Baugesuch)

Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem im Bereich der Abwasserentsorgung. Deshalb wird in Art. 40 Abs. 2 lit. 3 darauf hingewiesen, dass die Anschlüsse für das Meteorwasser aufzuzeigen sind.

- Art. 45 (Einfriedungen und Pflanzen)

Damit die Grenzabstände gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG-zZGB) auch im öffentlichen Baurecht Geltung haben, müssen diese im Baugesetz für anwendbar erklärt werden. In diesem Sinne hat es ein Verwaltungsgerichtsentscheid im Jahr 2010 ausgelegt. Daher wird Art. 45 mit einem Absatz ergänzt: „Die Grenzabstände von Pflanzen richten sich nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB).“.

- Art. 54 (Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke)

Art. 54 wird ergänzt, damit die Gemeinde eine rechtliche Grundlage für das Platzieren der Moloks (Unterflurcontainer für die Abfallentsorgung) auf privaten Grundstücken erhält, wobei die Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke nicht à priori unentgeltlich erfolgt.

- Anpassung des Baugesetzes als Folge der Einführung einer Geschäftsleitung
An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2014 hat das Stimmvolk entschieden, eine Geschäftsleitung einzuführen, welche für die Antragsstellung, Bearbeitung, Vollzug und Kontrolle der Beschlüsse des Gemeindevorstandes zuständig sein soll. Die Geschäftsleitung ist damit insbesondere für die operative Leitung des Tagesgeschäfts der Gemeinde zuständig. Hierzu benötigt sie finanzielle, personelle und weitere Befugnisse. Wo der Geschäftsleitung Entscheidkompetenz zukommt, kann dieser beim Gemeindevorstand mittels Einsprache angefochten werden.

Aufgrund der Verfassungsänderung bezüglich Einführung der Geschäftsleitung sowie der erwähnten Aufgaben, welche der Geschäftsleitung zukommen sollen, bedarf es einiger Anpassungen auf Gesetzesstufe. Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf die Änderungen im Baugesetz.

Baugesetz

Ziel: Geschäftsleitung erteilt Baubewilligung und entscheidet erstinstanzlich über Einsprachen. Dieser Entscheid kann mittels Einsprache an den Gemeindevorstand weitergezogen werden.

Vorfragen:

- *Gemeindepräsident gehört GL an und dem Gemeindevorstand als Einsprachebehörde:* meines Erachtens unbedenklich. Vergleiche analoges Verfahren bei Einsprache gegen Veranlagungsverfügung Steuerbehörde an Steuerverwaltung sowie Baugesetz der Gemeinde Felsberg, wo die Baukommission entscheidet und dieser Entscheid an den Gemeindevorstand weitergezogen werden kann. Der Baufachchef gehört von Amtes wegen der Baukommission an und ist auch Mitglied des Gemeindevorstandes.
- *Entscheidkompetenz Geschäftsleitung, da diese nicht gewählte Behörde ist:* Gem. Baugesetz der Gemeinde Maienfeld kann die Baubehörde Aufgaben und Befugnisse an ein Bauamt delegieren. Ein Bauamt ist ebenso keine gewählte Behörde.
- Zur Frage der *Normenhierarchie* und zum möglichen Instanzenzug bei Baubewilligungsverfahren innerhalb der Gemeinde vgl. Erw. 2d ff. Entscheid VG R 13 52, R 13 141 und R 13 142 → daraus ergibt sich insbesondere, dass die Zuweisung der Entscheidkompetenz im Baugesetz ausreicht und nicht zwingend auf Verfassungsstufe geregelt sein muss. Im Entscheid ist gar davon die Rede, dass Gesetz und Verfassung auf Gemeindeebene hierarchisch gleich geordnet sind. Beide Erlasse werden vom Volk erlassen. Bei sich widersprechenden Bestimmungen geht die zeitlich jüngere vor.

Vorschlag Instanzenzug:

- Bau- und Einspracheentscheid GL → Rechtsgrundlage im Baugesetz schaffen;
- Einsprachemöglichkeit bei Gemeindevorstand → Rechtsgrundlage im Baugesetz schaffen;

Entscheidkompetenz GL:

- Gem. Verfassung werden die Aufgaben sowie die finanziellen, personellen und weiteren *Befugnisse* der GL in einem Reglement geregelt. Befugnis bedeutet sprachlich ebenso Kompetenz. Mit der Regelung der Kompetenz zum Erlass von Bau- und Einspracheentscheiden auf der Stufe des Baugesetzes

setzes, welches vom Volk und der Regierung genehmigt wird, erhält die GL die entsprechende Legitimation hierzu.

- Regelung der Kompetenz des Erlasses von Bauentscheiden auf Verfassungsstufe: In der Verfassung der Gemeinde findet sich keine entsprechende Regelung. Einzig Art. 37 Buchstabe I regelt die Befugnis des Gemeindevorstandes zur Genehmigung von Bauprojekten und Vergabe von Arbeiten und Lieferungen. Damit sind jedoch gemeindeeigene Bauprojekte gemeint. Dies ergibt sich nicht zuletzt auch aus der sachlich zusammenhängenden Begrifflichkeiten. Der Regelung der Kompetenz zum Erlass von Bauentscheiden auf Stufe Baugesetz stehen keine Kompetenzvorschriften auf Verfassungsstufe entgegen.

In Anhang ist die synoptische Darstellung der notwendigen Anpassungen vorzufinden.

4.2 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

4.2.1 Realta 1:2'000

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Revisionspunkte im Ausschnitt Realta stehen im Zusammenhang mit der geplanten Justizvollzugsanstalt (JVA). So wird eine Anpassung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) an das Projekt vorgenommen. Entlang der Kantonsstrasse wird ein Streifen zusätzlich der ZöBA zugewiesen, der aktuell der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) angehört. Entlang der Kantonsstrasse sind Sicherheitsmassnahmen im Zusammenhang mit der JVA geplant (Zaun).

Aktuell führt der Abzugskanal östlich der geplanten JVA vorbei. Er fliesst parallel zum bestehenden Feldweg. Gewässer und Feldweg liegen aktuell in der Zone üG. Das Gewässer soll auf die Westseite der geplanten JVA verlegt werden. Im Bereich des bestehenden Gerinnes sind Sicherheitsmassnahmen geplant, sodass die Umzonung von der Zone üG in die ZöBA vorgesehen ist. Möglicherweise wird der Feldweg geringfügig nach Osten verlegt, damit genügend Platz für die Sicherheitsmassnahmen und die entsprechenden Abstände geschaffen werden kann. Formell liegt der Feldweg zur Zeit in der Zone üG, direkt angrenzend an die ZöBA (westlich) und teilweise ZöA (östlich). Somit kann die Strasse als Erschliessungsfläche betrachtet werden, die Bauzonen erschliesst. Gemäss Art. 27 Abs. 2 KRG gelten solche Flächen als Bauzonen.

Abbildung 1: Bündner Tagblatt, 11. August 2015

Kommission begrüsst Neubau Gefängnis Realta

GROSSER RAT Die Vorberationskommission des Grossen Rates hat die Botschaft der Regierung zum Neubau einer geschlossenen Justizvollzugsanstalt in Realta vorberaten. Sie empfiehlt dem Grossen Rat einstimmig, dem Projekt zuzustimmen und den Verpflichtungskredit zu genehmigen, wie die Standeskanzlei gestern mitteilte. In der anstehenden Session vom 26. – 29. August wird der Grosse Rat darüber befinden. Die Kosten des Neubaus belaufen sich auf 119 Millionen Franken. Davon steuert der Bund rund 33 Millionen Franken bei.

Die Sitzung der Kommission fand in den Mauern der Justizvollzugsanstalt Sennhof in Chur statt. Damit konnten sich die Mitglieder vor Ort ein Bild



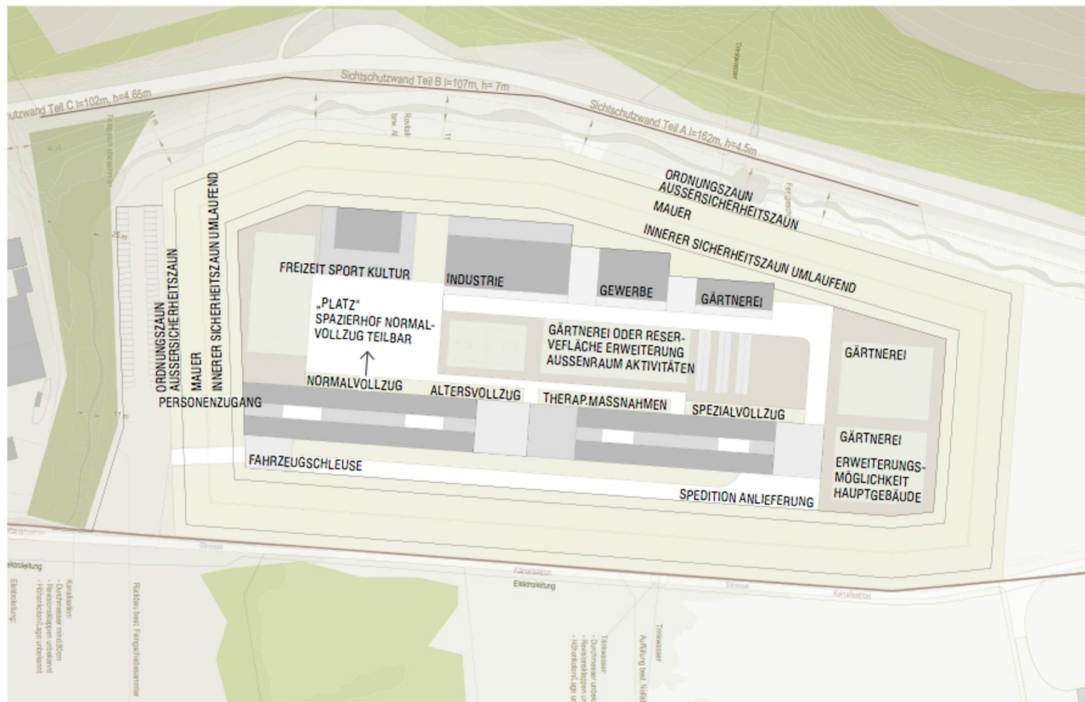
Eine Visualisierung der neuen Justizvollzugsanstalt in Realta mit 152 Plätzen. (ZVG)

über die Zustände im geschlossenen Vollzug machen. Die bauliche und betriebliche Situation im Sennhof ist ungenügend geworden, wie es in der Mitteilung heisst. Dieser Umstand sowie der Fakt, dass im Rahmen des Ostschweizer Strafvollzugskonkordats rund 140 Plätze im geschlossenen Straf- und Massnahmenvollzug fehlen, hätten die Kommission überzeugt, dass der Vorschlag der Regierung zum Neubau einer geschlossenen Justizvollzugsanstalt mit 152 Plätzen in Realta «richtig und wichtig für den Kanton Graubünden» sei.

Vom Neubau würden die Region und der Kanton profitieren: Das neue Gefängnis in Realta würde 110 Mitarbeitende beschäftigen, wovon 80 Stellen neu zu besetzen wären. Zudem würde sich die Betriebsrechnung gegenüber der heutigen Situation dank Grössenvorteilen und höheren Kostgeldeinnahmen von den Einweiserkantonen um etwa 3,4 Millionen Franken pro Jahr verbessern. (BT)

Auch wenn nun diese Fläche tatsächlich der Bauzone zugewiesen wird, darf sie auch ohne Umzonung bereits als solche betrachtet werden. Die Umzonung ist also eher formeller Natur.

Gesamtanlage



Szenario grosse Gesamtanlage: Die Anlage erstreckt sich über die ganze Länge des Zonenplans. Der Grundriss der Mauer berücksichtigt die natürlichen Geländekanten. Dies ermöglicht mit einem neu von den Gebäuden unabhängigen Sicherheitszaun ein hochwertiges Sicherheitsdispositiv. Der Fussballplatz wird quergestellt, sodass sich die Anlage räumlich über Eck öffnet. Die Sporthalle ist als (Körper-)Kult- und Kulturraum ein frei stehendes Gebäude, dessen Stimmung anders ist, als die des Kraftraums und der anderen Sportmöglichkeiten in den Aussenanlagen. Für den Normalvollzug übernimmt ein grosszügiger Spazierhof, im Schwerpunkt der Gesamtanlage quadratisch geformt, die Funktion des „Dorfplatzes“. Industrie- und Gewerbebauten werden – strukturiert wie die Neubauten der JVA Lenzburg – in selbstständige Baukörper gegliedert, die im Erdgeschoss über offene Vorhallen und das Untergeschoss verbunden sind. Die unterirdische Wegbeziehung erlaubt den Gefangenen eine selbstständige Mobilität, welche zusätzlich auch oberirdisch über den Spazierhof erfolgt: Es muss möglich sein, die Umgebung zu wechseln. Wenn sich die Gefangenen zwischen Zelle und Werkstatt frei bewegen dürfen, durchqueren sie eine Abfolge verschiedener Räume, die einem urbanen Umfeld gleichen. Sie können sich umschauen und haben den Eindruck, sich in einer lebendigen Umgebung zu bewegen. Zwischen den Gebäuden gibt es Sichtbezüge in den hochliegenden Horizont der Landschaft. Die Gärtnerei wird auf der Nordseite erweitert und erhält einen höheren Stellenwert. In der Mittelzone und auf der Nordseite besteht nun ein Spielraum für sich verändernde Vollzugsbedürfnisse (Erweiterung Hauptgebäude oder zusätzliche Aussenräume).

Abbildung 2: Step by Step, Neubau JVA, Siegerprojekt

- **Gewässerraum**

Bereits in der abgeschlossenen Totalrevision wurde der Gewässerraum für die Gewässerumlegung im Bereich der geplanten JVA im Zonenplan festgelegt. Mit der Ausarbeitung des Projekts wird offensichtlich, dass der Bachlauf leicht anders angelegt werden muss, womit sich auch der Gewässerraum verschiebt. Die entsprechende Fläche wird der Gewässerraumzone zugewiesen, für welche ein neuer Artikel ins Baugesetz aufgenommen wird. Die Ausscheidung des geplanten Gewässerraums wurde durch das Büro Eichenberger Revital vorgenommen.

- **Intensivlandwirtschaftszone**

Mit dem Bau der neuen JVA wird die Fläche der Gärtnerei beansprucht (Lager-, Verkaufs- und Verarbeitungsräume, Gewächshäuser, Freilandbewirtschaftung). Dazu wird im Gebiet „Frauen Baumgarten“ ein Ersatzstandort vorgesehen. Im aktuellen Zonenplan befindet sich dieser je zur Hälfte in der LWZ2 und in der LWZ.

Es ist vorgesehen, die LWZ2 in die ZöBA umzuzonen und die LWZ der LWZ2 zuzuweisen.

Es besteht die Absicht, die Verkaufs-, Lager- und Verarbeitungsräume nicht nur der Gärtnerei, sondern weiterer Betriebe der JVA wie Metzgerei in der neuen ZöBA anordnen zu können. Somit wird die ZöBA zusammenhängend festgelegt und der Schwerpunkt der baulichen Tätigkeit im Knotenpunkt Siedlung, Strafanstalt, Gärtnerei und JVA konzentriert. Die LWZ2 wird in der Konsequenz mehr oder weniger flächengleich verschoben.



Abbildung 3: Frauen Baumgarten

Im Bundesgerichtsurteil 1C_561/2012 aus dem Jahr 2013 sind Erwägungen zur bodenunabhängigen Produktion und zur Zonenkonformität von Folientunnels in der Landwirtschaftszone nachzulesen. In diesem Entscheid kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass beim Anbau von witterungsempfindlichem Gemüse, welches zwar direkt im Boden wurzelt, aber nur dank ständiger Abdeckung in Folientunnel gedeiht, kann die einzelfallweise Gesamtbetrachtung zum Ergebnis führen, dass es sich dabei um eine überwiegend bodenunabhängige Produktion handelt. Die Folientunnel können in einem solchen Fall nur im Rahmen der inneren Aufstockung oder in Intensivlandwirtschaftszonen bewilligt werden.

Die Anforderungen an Intensivlandwirtschaftszonen oder die Voraussetzung für die Ausscheidung dieser ist im kantonalen Richtplan im Kapitel der Bodenunabhängigen Produktionsanlagen aufgeführt. Für die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen gelten folgende Kriterien:

1. Als günstige Standorte gelten: Angliederung an Siedlungsgebiet (v.a. Industrie- und Gewerbegebiete), landschaftlich nicht exponierte Gebiete, bereits stark visuell vorbelastete Gebiete (z.B. Erschliessungsanlagen)
2. Günstige Standortgebiete sind: sorgfältige Einfügung in die Topografie möglich, mehrere Anlagen zusammenfassen (Bündelung), Nutzung standortgebundener Energiequellen (Fernwärme, Holz, Sonne, Wind, Abwärme)
3. Ausschlussgebiete sind: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung, Wildtierkorridore, schützenswerte Orte und Objekte (Freihaltebereiche), Grundwasserschutzgebiete

Diese Kriterien sind am Standort Frauen Baumgarten wie folgt erfüllt:

1. Der gewählte Standort grenzt direkt an bestehende Bauzonen an (Wohnzone, ZöBA) und liegt unweit der bestehenden Gärtnerei. Die Angliederung an das Siedlungsgebiet ist somit gewährleistet. Auch ist der Standort gut in die Landschaft integriert und nicht exponiert. Eine visuelle Vorbelastung besteht höchstens aufgrund der bestehenden und geplanten grossen Bauten der JVA.
2. Es handelt sich um ein günstiges Standortgebiet, bei dem eine sorgfältige Einfügung in die Topografie möglich ist und mit der JVA mehrere Anlagen zusammen gefasst und konzentriert werden können.
3. Ausschlussgebiete: die folgenden potentiellen Ausschlussgebiete wurden geprüft: Gewässerschutzbereich Au, Vertikalbrunnen und Piezometerstandort, kein Eintrag im Natur- und Landschaftsschutzinventar, kein Eintrag im Wald-

entwicklungsplan, Niederjagdasyl Munté. Es konnte somit kein Ausschlussgrund gefunden werden.

Aus Sicht der Gemeinde sind die Anforderungen des Richtplans an die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone somit erfüllt.

- Waldfeststellung

Die Waldfeststellung im Kontaktbereich Bauzone-Wald wurde durchgeführt.

4.2.2 Ratitsch 1:1'000

Die Umzonung in Ratitsch umfasst 227 m² Dorfzone 2, die der Landwirtschaftszone (LWZ) zugewiesen wird. Flächengleich wird ein Abtausch gemacht mit der Zuweisung einer bis anhin der LWZ zugewiesenen Fläche zur Dorfzone 2. Betroffen ist die Parzelle 422. Das bestehende Haus liegt aktuell mit dem südwestlichen Eck ausserhalb der Bauzone. Mit der Umzonung kann dies bereinigt werden.

Ausserdem wird eine alte, defekte Mauer abgebrochen und weiter bergwärts eine neue Stützmauer erstellt. Die entsprechende Festlegung wird im Generellen Gestaltungsplan dargestellt.

4.2.3 Unterrealta 1:2'000

Im Gebiet der Industrie Unterrealta (Anschluss Rothenbrunnen) werden 8 ha neu der Industriezone zugewiesen. Die Fläche gehörte bis anhin der Zone für künftige bauliche Nutzungen an.

Der Kanton hat im September 2014 den Bericht Arbeitsstandorte Graubünden¹ herausgegeben und darin Zielsetzungen festgelegt. Der Werkzeugkasten Arbeitsstandorte zeigt mögliche Vorgehensweisen für die Weiterentwicklung der Arbeitsstandorte auf: Von frühen Konzeptüberlegungen zur Umsetzung bis zur Pflege und Weiterentwicklung von Bestehendem. Aus dem Bericht (Seite 6):

„Der Kanton Graubünden will zu einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum zurückfinden. Unter anderem sollen attraktive Arbeitsstandorte zwecks Ansiedlung von exportorientierter Industrie, Erweiterung von bestehenden Betrieben und Pflege des lokalen Gewerbes entwickelt werden. Zu diesem Zweck wurde der vorliegende Werkzeugkasten entwickelt. Dieser enthält 22 Werkzeuge: 8 Planungswerkzeuge, 10 Realisierungswerkzeuge und 4 Betriebswerkzeuge.

Der Einsatz dieser Werkzeuge soll zur gewünschten, die Gemeindegrenzen überschreitenden, nachhaltigen, qualitativen und verdichteten Entwicklung von Arbeitsstandorten wesentlich beitragen: von der Regierungsstrategie, über die Positionierung von Arbeitsstandorten bis hin zum Anschieben von Pilotprojekten.“

Die für die Einzonung vorgesehenen Parzellen befinden sich allesamt im Eigentum des Kantons Graubünden, vertreten durch das Hochbauamt. Die Verfügbarkeit des Baulands ist gewährleistet und ein Mehrwertausgleich wird sichergestellt. Gemeinde und Kanton schliessen dazu eine Vereinbarung ab.

Für zukünftige Einzonungen muss der Bedarfsnachweis erbracht werden. Insbesondere sind gestützt auf RPG1 die folgenden Nachweise zu erbringen:

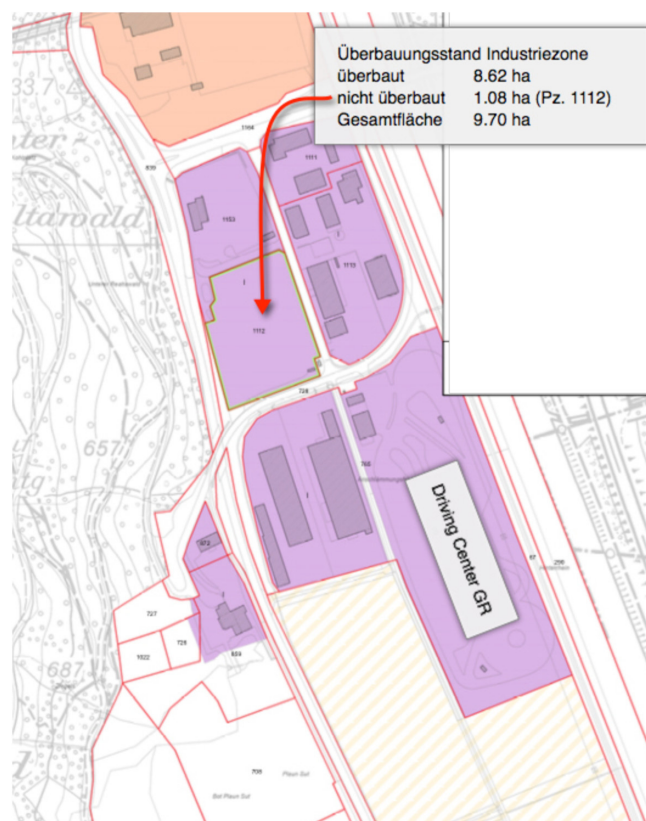
¹ Bericht Arbeitsstandorte Graubünden, Werkzeugkasten für die Entwicklung von Arbeitsstandorten, Amt für Raumentwicklung und Amt für Wirtschaft und Tourismus, September 2014

- Gründliche Analyse über die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in der gesamten Bauzone
- Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen
- Eine angemessene öV-Erschliessung ist ein Kriterium bei allfälligen Ein- und Aufzonungen
- Was die flächen- oder typengleiche Kompensation anbetrifft, kann die Gemeinde selber diese nicht anbieten.

Abbildung 4: Überbauungsstand Industrie, 2012

Zur **Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven** ist anzumerken, dass in der Gemeinde Cazis der einzige Industriestandort zusammenhängend im Gebiet Unterrealta – Bahnhof Rothenbrunnen liegt. Der Bedarf für die Einzonung ist ausgewiesen. Die bestehende Industriezone ist bis auf eine Parzelle im Eigentum des Kantons vollständig überbaut. Die Gemeinde muss im Moment Nachfragen vertrösten oder ablehnen. Die **Abstimmung** der Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenze hinaus erfolgt im Rahmen der Richtplanung des Kantons und der Region.

Der Standort ist im Kantonalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive Nutzungen im Koordinationsstand Festsetzung ausgewiesen:



Einzelthema	Nummer	Objekt	Objektelement	Koordinationsstand
Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung	03.SW.02	Cazis	Anschluss Rothenbrunnen	Festsetzung

Auch im Regionalen Richtplan Viamala ist der Standort als Arbeitsplatzstandort bezeichnet.

Aufgrund der Festsetzung des Standorts im Regionalen und Kantonalen Richtplan als Arbeitsplatzstandort kommt der Einzonung eine Bedeutung zu, die über das Gemeindegebiet reicht. Dem Arbeitsplatzstandort und somit der Einzonung kommt regionale und kantonale Bedeutung zu.

ÖV-Erschliessung: Das Gebiet ist mit Bus und Bahn erschlossen. Die Haltestelle Realta, Industriezone befindet sich an zentraler Lage bezogen auf das bestehende Industriegebiet. 1km entfernt in südlicher Richtung liegt die Haltestelle Cazis, Bündner Arena. In nördlicher Richtung sind es 660m bis zum Bahnhof Rothenbrunnen, an welchem die RhB-Züge sowie der Bus hält, und 870m Luftlinie bis zur Haltestelle Rothenbrunnen, Abzweigung Bahnhof. Für die Erweiterung der Industriezone sind vor allem die Haltestellen Cazis, Bündner Arena und Realta, Industriezone, zu beachten. Die eine liegt am nördlichen Rand der Einzonung, die andere am südlichen. Die Haltestelle Bündner Arena wird im Halbstundentakt be-

dient, die Haltestelle Realta, Industriezone morgens, mittags und abends mit 13 Kursen.

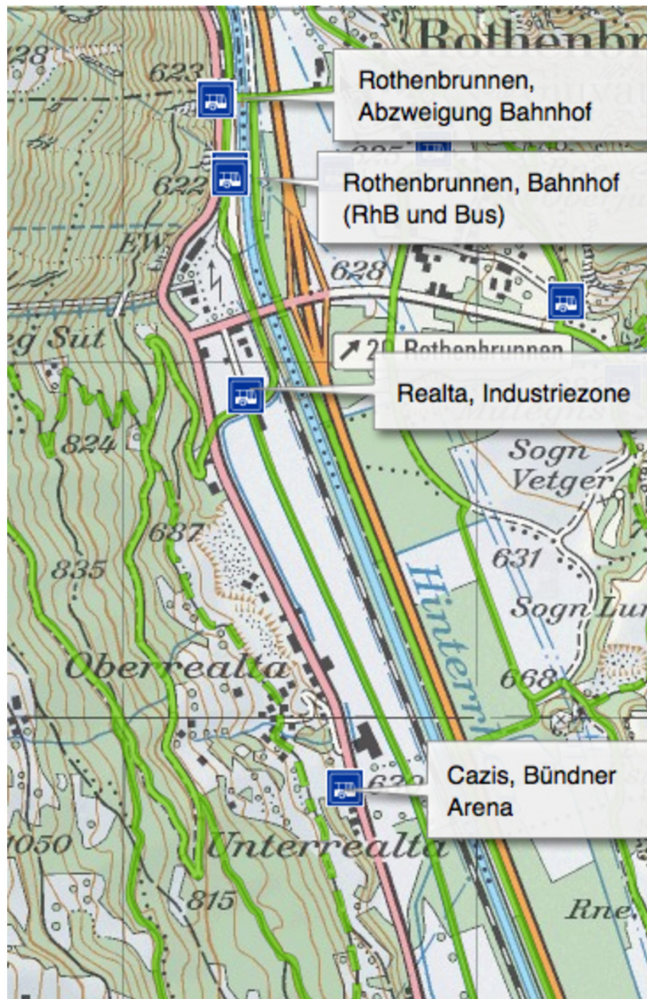


Abbildung 5: öV-Haltestellen Industriezone Realta

Für die zukünftige Erschliessung und Bebauung hat die Gemeinde ein Konzept erarbeitet, wie dies aussehen soll. Es ist vorgesehen, die bestehende Strasse zu verbreitern und optional mit der Kantonsstrasse zu verbinden. Das Gebiet wird ab der Erschliessungsstrasse in Parzellen aufgeteilt, die je nach Bedarf verschieden breit sein können. Es ist auch möglich, dass zwei benachbarte Parzelle eine gemeinsame Einfahrt benützen, ab welchem das Werkareal erschlossen ist. Die Etappierung erfolgt von Norden nach Süden, das heisst an die bestehende Bebauung anschliessend.

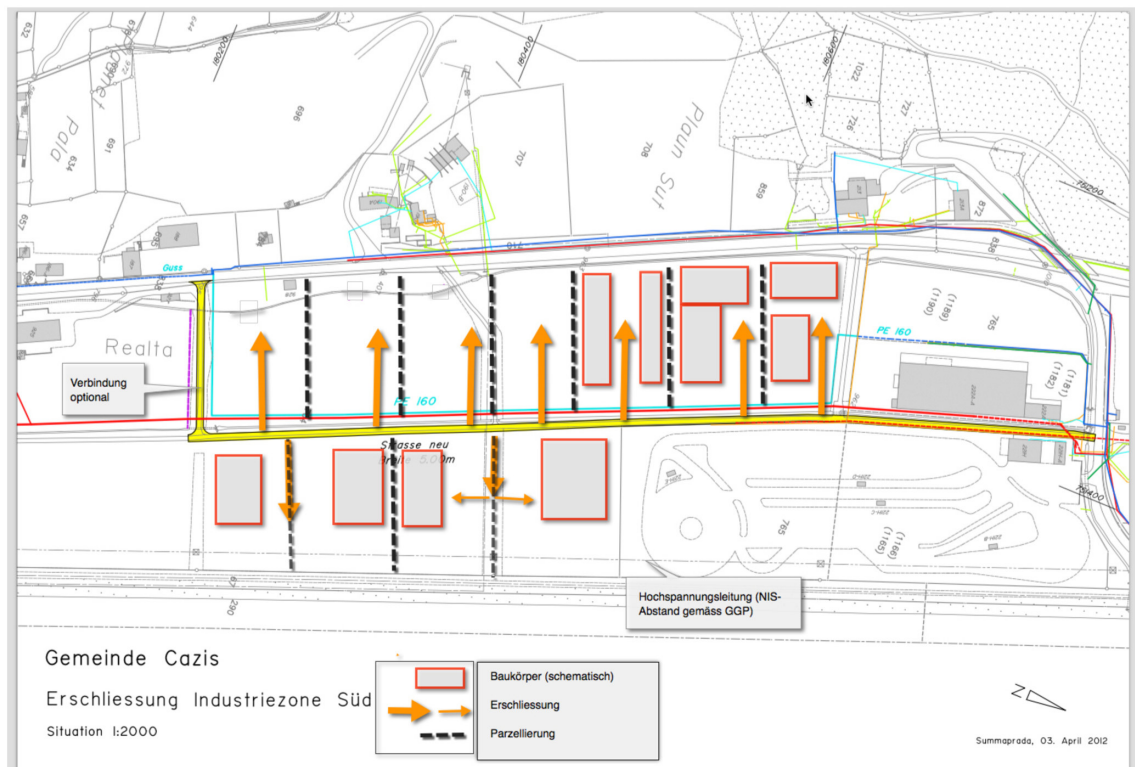
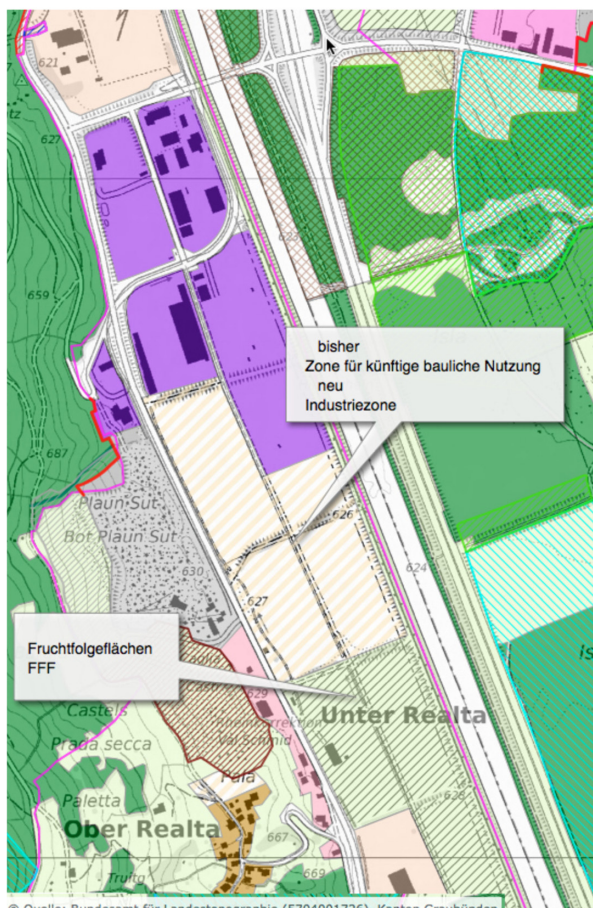


Abbildung 6: Erschliessungs- und Bebauungskonzept

Parallel zu Rhein und RhB verläuft eine Hochspannungsleitung. Der NIS-Bereich, in welchem keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) errichtet werden dürfen, ist im rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan dargestellt. In diesem Bereich sind keine ständigen Arbeitsplätze zulässig. Lagerflächen oder –hallen, Zirkulationsgelände oder Parkplätze sind jedoch zulässig.



Das parallel zur Erschliessungsstrasse verlaufende Gewässer soll umgelegt und mit dem Gewässer, das parallel zur Kantonsstrasse führt, vereint werden. Die natürliche Gerinnesohlenbreite ist kleiner als 2.0m, womit die Gewässerraumzone mit 11.0m festgelegt wird. Der Gewässerraum wird allerdings lateral verschoben und beträgt auf der östlichen Seite 2.5m. Entsprechend wird der Gewässerraum auf der westlichen Seite grosszügiger ausgelegt und beträgt 8.5m.

Diese Umlegung ist im Projekt Talgewässer abgehandelt, zu welchem Plandokumente und ein Bericht des Büros Eichenberger Revital SA „Gesamtkonzept zur Aufwertung der Talgewässer von Cazis, Chur, 1. September 2014“, bestehen. Diese Unterlagen liegen dem Genehmigungsdossier bei.

Fruchfolgeflächen: Das für die Einzonung in die Industriezone vorgesehene Gebiet gehörte bis anhin der Zone für künftige bauliche Nutzung an. Das Gebiet gehört nicht der Fruchfolgefläche (FFF) an.

Abbildung 7: FFF (www.geogr.ch am 3.11.15)

4.2.4 Innerdorf 1:1'000

Die Umzonung im Gebiet Innerdorf steht im Zusammenhang mit einer geringfügigen Gerinneverschiebung des Kettbachs. Durch die Gerinneverschiebung verändern sich die Gefahrenzonen. Eine Fläche von 411m², die bis anhin in der Gefahrenzone 1 (GFZ1) lag, kann durch das Projekt voraussichtlich der GFZ 2 zugewiesen werden, womit die Einzonung in eine Bauzone (Dorfzone D2) möglich wird. Gleichzeitig fällt eine Fläche von 170 m² neu in der GFZ 1 und muss somit der Zone üG zugewiesen werden.

Nebst der Umzonung wird auch die neue, voraussichtliche Gefahrenzonenabgrenzung dargestellt sowie die Gewässerraumzone ausgedehnt. Die Gewässerraumzone stimmt mit der neuen GFZ 1 überein.

Das Projekt ist im technischen Bericht des Büros Eichenberger Revital SA „Kettbach Parz. Nr. 34, Kurzdokumentation“ vom 30. Januar 2013 erläutert (Anhang).

Aus Sicht des Verfahrens der Gefahrenzonenfestlegung ist vorgesehen, dass die neue Gefahrenzone sowie die Umzonung gemäss Vorschlag im Zonenplan von der Gemeindeversammlung beschlossen wird. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Nutzungsplanung sistiert die Regierung die Gefahrenzonenänderung sowie die Umzonung der Bauzone, bis das Projekt realisiert und der Kettbach umgelegt ist. Anschliessend nimmt die Gefahrenkommission wie gewohnt die Überprüfung vor, protokolliert diese und gibt der Gemeinde Bescheid, welche bei der Regierung die Aufhebung der Sistierung und Genehmigung der Gefahrenzonen und der Umzonung beantragt.

4.2.5 Raschlinas 1:1'000

Die Parzelle 4321 befindet sich aktuell teilweise in der Dorfzone, teilweise in der Wohnzone W2. Der Eigentümer wünscht die Umzonung der Parzelle der aktuellen Nutzung entsprechend. Der Teil, der mit dem Wohnhaus bebaut ist, wird in der Dorfzone belassen. Jener Teil im Umfang von 420 m², der als Garten und Auslauf genutzt wird, wird der Zone für Kleinbauten und Anbauten (KBA) zugewiesen. Die Erstellung von Wohnhäusern ist in der Zone KBA nicht möglich.

4.2.6 Dalin 1:1'000

In Dalin wurde im Rahmen der Totalrevision eine Fläche der Wohnmischzone zugewiesen, weil die Eigentümer dies wünschten und einen Landabtausch beabsichtigten. Dieser Landabtausch ist nun aber nicht zustande gekommen, womit die Situation neu geregelt werden muss. Dazu wird die Wohnmischzone an der Strasse um 46 m² vergrössert und an der Hangseite mittels Zuweisung zur Landwirtschaftszone flächengleich kompensiert.

4.2.7 Präz 1:1'000

In Präz wurde anlässlich der Totalrevision die Parzelle 4002 der Dorfzone D2 zugewiesen. Der Bauplatz ist strassenseitig durch den Strassenabstand und bergseitig durch den Waldabstand eingeschränkt. Zur Klärung der Situation wird deshalb eine Baulinie zur Strasse im Abstand von 2.5m ab Parzellengrenze sowie eine Waldabstandslinie im Abstand von 2.5m ab Parzellengrenze festgelegt. Mit

diesen Massnahmen wird die Parzelle überbaubar. Dabei ist zu bemerken, dass sowohl Waldrand wie auch Strassenrand nicht auf den Parzellengrenzen liegen und somit die tatsächlichen Abstände (Waldabstand, Strassenabstand) grösser als 2.5m werden.

Zwischen Bauparzelle und Wald befindet sich ein ca. 2.5m breiter Streifen im Eigentum der Gemeinde, der aktuell der Bauzone angehört. Diese Fläche ist baulich nicht nutzbar und wird somit der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.2.8 La Val 1:1'000

Im Gebiet La Val, an der Strasse von Unterrealta nach Oberrealta gelegen, wird eine Fläche von 265 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnmischzone umgezont. In der Revision, die von der Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2009 verabschiedet und von der Regierung mit Beschluss Nr. 772 vom 24. August 2010 genehmigt wurde, befand sich die Parzelle in der Wohnmischzone. Aufgrund eines Missverständnisses wurde die fragliche Fläche in der Fusionsplanung sodann der Landwirtschaftszone zugewiesen. Nun wurde der Irrtum aufgedeckt und die Fläche soll wiederum der Wohnmischzone zugewiesen werden. Das Grundstück ist, direkt an der Strasse und angrenzend an eine überbaute Parzelle gelegen, voll erschlossen und baureif. Es gehört jetzt schon dem Siedlungsgebiet an, sodass mit der Einzonung keine Vergrösserung desselben verbunden ist.

4.2.9 Lescha 1:1'000

Im Ausschnitt Lescha wird, verbunden mit einer Mutation der amtlichen Vermessung, eine flächengleiche Umzonung von 33m² Landwirtschaftszone in Wohnzone W1 bzw. W1 in Zone üG vorgenommen.

4.2.10 Gianal 1:1'000

Die Parzellen 7290 und 7291 sind im Eigentum der Gemeinde. Sie gehören bis anhin der Zone W1 an. Die Grundstücke liegen eingeklemmt zwischen zwei Strassen in relativ steilem Gelände mit bis zu 50% Steigung. Unter Einhaltung des Strassenabstands und der Grenzabstände würde für eine Überbauung kaum mehr Land zur Verfügung stehen, weshalb sich die Gemeinde entschieden hat, die zwei Grundstücke der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

4.2.11 Pitgongas 1:1'000

Am nördlichen Eingang von Cazis befindet sich das Areal der ehemaligen Gärtnerei Frigg (Parzelle 304). Dieses befand sich ursprünglich teilweise in der Wohnmischzone, teilweise in der Intensivlandwirtschaftszone. Bei der Revision von 2014 (Fusionsplanung) wurde das gesamte ehemalige Gärtnereiareal der ZöBA zugewiesen. Mit der aktuellen Vorlage werden nun die Bauten der Wohnmischzone zugewiesen. Der nördliche Teil der Parzelle bleibt in der ZöBA. Die Parzelle gehört der Gemeinde.

4.2.12 Portein 1:1'000

Im Zuge der Güterzusammenlegung entstand in Portein eine ungünstige Zonen-grenze, die Parzelle 6032 betrifft. Eine Fläche von 30m² wird von der Landwirt-schaftszone in die Dorfzone 2 umgezont.

4.2.13 Summapradabach 1:2'000

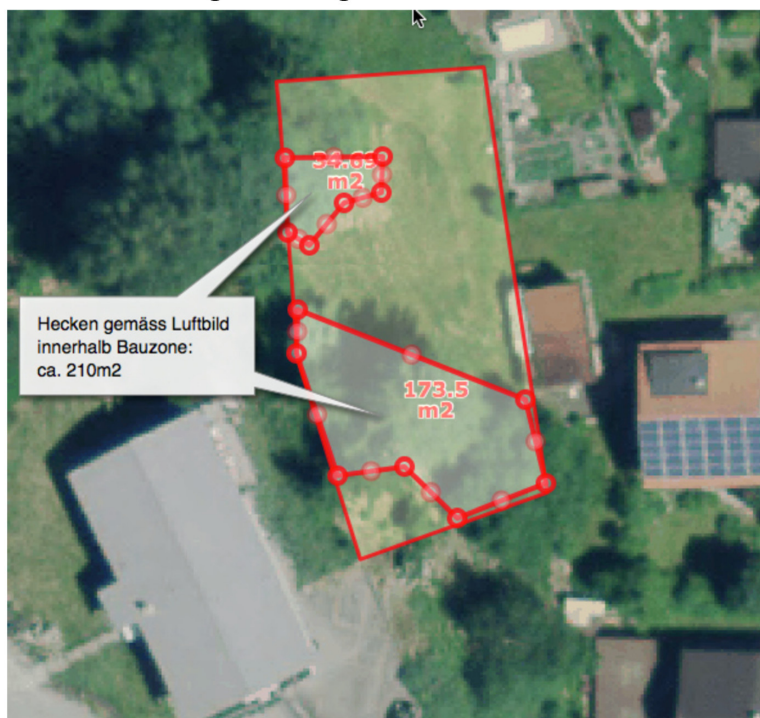
Die Strassenfläche wird der Zone üG zugewiesen, wie das überall in der Gemein-de Cazis üblich ist. Die Ausscheidung der Gewässerraumzone erfolgt in Abspra-che mit der Gemeinde Thusis (siehe Kap. 5.3 Weitere Gewässerräume).

4.2.14 Summaprada 1:1'000

In Summaprada wird die Parzelle 744 im Halte von 480m² von der Landwirt-schaftszone in die Wohnzone W1 umgezont.

Gegenüber der bereits festgestellten Waldgrenze wird eine Waldabstandslinie im Abstand von 5m bezeichnet. Die Einzonung steht im Zusammenhang mit einem privaten Wohnhausprojekt. Die Parzelle liegt innerhalb des weitgehend überbau-ten Siedlungsgebiets und stellt eine eigentliche Baulücke dar, auch wenn die Par-zelle bis anhin nicht der Bauzone angehörte. Die Parzelle ist verfügbar, baureif und wird durch Private feinerschlossen. Die Groberschliessung ist vorhanden. Das Siedlungsgebiet wird durch diese Einzonung nicht vergrössert.

Die Parzelle ist teilweise mit Hecken und Feldgehölzen bestockt, die gemäss Luft-bildauswertung eine ungefähre Fläche von 210m² einnehmen.



Das Gesuch für Entfer-nung der Hecken und Feldgehölze wird im Rahmen des Baubewilli-gungsverfahrens einge-reicht. Der Ersatz zumin-dest eines Teils der He-cke ist auf der Parzelle des Gesuchstellers mög-lich, und zwar auf dem nördlichen Teil, der nicht der Bauzone zugewiesen wird.

Abbildung 8: Hecken und Feldgehölze, Summaprada

4.2.15 Porteiner Tobel 1:2'000

Im Ausschnitt Porteiner Tobel wird die Wald- und Wildschonzone ergänzt. Das Porteiner Tobel gehört gemäss rechtskräftiger Planung der Wald- und Wildschonzone an, einzig auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde Tartar fehlte die Festlegung. Dies wird nun ergänzt. Dabei wird der Wanderweg (gleichzeitig Forststrasse) von der Festlegung ausgenommen.

4.3 Flächenbilanz

Die mit der Teilrevision vorgenommenen Umzonungen ergeben nebenstehende Flächenbilanz.

Zusammengefasst werden dabei 3938 m² neu den Wohnbauzonen zugewiesen und 5419 m² aus diesen entlassen, was eine Differenz von 1480 m² ergibt. Neu der Industriezone zugewiesen werden 7.5 ha. Der ZöBA / ZöA werden neu 2 ha zugewiesen, der LWZ2 0.8 ha.

Die detaillierte Tabelle und Flächenbilanz befindet sich im Anhang.

Ausschnitt Zonenplan	Parzellennummer	Zone		Fläche m2
		alt	neu	
Summapradabach	159	W1	üG	681.75
	1058	W1	üG	597.99
Summaprada	744	LWZ	W1	480.02
Unterrealta	764	ZKBN	I	75'631.44
Unterrealta	655	LWZ	WM	265.07
Innerdorf	34	üG	D2	411.29
		D2	üG	169.48
	33	üG	D2	1.80
Dalin	4245	LWZ	WM	30.90
		WM	LWZ	46.91
	4437	LWZ	WM	16.01
Ratitsch	422	LWZ	D2	227.27
		D2	LWZ	227.27
Präz	4003	D2	LWZ	77.99
Lescha	7266	W1	üG	33.18
	7508	LWZ	W1	33.18
Gianal	7290	W1	LWZ	388.87
	7291	W1	LWZ	332.03
Pitgongas	304	ZöBA	WM	2'320.73
Raschlinas	4321	W2	D2	121.05
	4321	W2	LWZ	421.92
Portein	6032	LWZ	D2	30.95
Realta JVA	835	üG	ZöBA	1'465.69
	761	LWZ	LWZ2	8'349.66
		LWZ2	ZöBA	13'569.11
		ZöA	ZöBA	1'698.06
		üG	ZöBA	2'767.11
		LWZ	ZöBA	958.08
		LWZ	ZöA	1'583.98

Abbildung 9: Flächenbilanz der Umzonungen

4.4 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

4.4.1 Realta 1:2'000

Der Generelle Erschliessungsplan enthält im Ausschnitt Realta Festlegungen im Zusammenhang mit dem Projekt der JVA. Die vorgesehenen Parkplätze werden mittels Symbol bezeichnet. Die vormalige flächenhafte Parkplatzfestlegung wird durch ein Punktsymbol abgelöst.

4.4.2 Innerdorf 1:1'000

Im Ausschnitt Innerdorf wird der geplante Fuss- und Wanderweg derart verlegt, dass er nördlich des geplanten Bachlaufs zu liegen kommt. Der Fussweg führt an der Kantonsstrasse direkt zur bestehenden Bushaltestelle und via Fussgängerstreifen auf die östliche Strassenseite, von wo der Anschluss zum Bahnhof und zum Schulhaus gewährleistet ist.

Zwecks Behebung eines formellen Fehlers aus der Gesamtrevision wird der Abschnitt zwischen Bahnübergang und kantonaler Hauptstrasse als Sammelstrasse bezeichnet. Diese Festlegung fehlt im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Cazis. Es handelt sich um die bestehende Strasse.

4.4.3 Summaprada 1:1'000

Im Ausschnitt Summaprada ist eine Privatstrasse zur Erschliessung der Parzelle 422 bezeichnet. Die entsprechenden Durchgangsrechte sind grundbuchlich vorhanden.

4.4.4 Tartar 1:1'000

Im Ausschnitt Tartar 1:1'000 wird die Feinerschliessung des Grundstücks 3107 definiert. Bis anhin war vorgesehen, dass diese von Norden her über die Parzellen 3042 und 3041 erfolgt. Nun wird ab auf Wunsch des Grundeigentümers die Erschliessung über die bestehende bzw. geringfügig zu verlängernde Privatstrasse, welche über das Grundstück 3105 führt, geregelt. Die neue Erschliessungssituation, unter Berücksichtigung der vorgenommenen Änderungen, sieht wie folgt aus (siehe nebenstehend Abbildung 10):

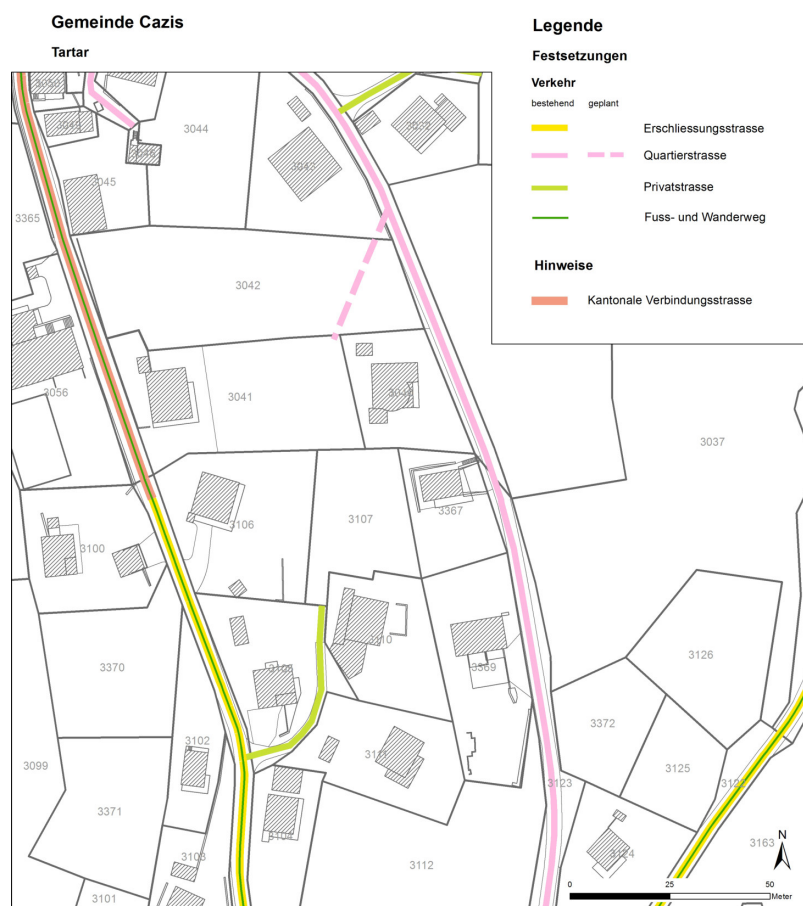


Abbildung 10: Genereller Erschliessungsplan Tartar, vollzogene Änderungen

4.4.5 Summapradabach 1:2'000

Im Ausschnitt Summapradabach wird der bestehende Güterweg als geplante Erschliessungsstrasse bezeichnet. Damit wird die Verbindung ab der kantonalen

Hauptstrasse bis zum Sportplatz hergestellt. Dadurch wird das Dorf vom Sportplatz-Verkehr entlastet, und zwar auf einem Abschnitt mit vielen empfindlichen Nutzungen: Primar- und Oberstufe, Schule St. Catharina, Bahnhof und Bahnübergang, Altersheim sowie Einkaufsladen. Insbesondere zwischen Altersheim und Kirche St. Martin ist die Strasse sehr schmal.

An einem Augenschein vom 3. Juni 2015 wurde zusammen mit der Gemeinde Thusis die Erschliessungssituation und Lösungsmöglichkeiten diskutiert. Am Augenschein nahmen Vertreter der Gemeinden, des Tiefbauamts und der Kantonspolizei teil (siehe Protokoll im Anhang). Dabei wurden auch die Probleme der Erschliessung Caznerwiesen auf Thusner Gemeindegebiet besprochen (Planbeilage im Anhang).

Die im GEP aufgezeigte Lösung entstand koordiniert mit der Gemeinde Thusis. An einer Besprechung am 8. September 2015 zwischen den beiden Gemeinden resultierte, dass die Gemeinde Cazis nun die erforderlichen Anpassungen an ihrem GEP vornimmt. Die Gemeinde Thusis führt die zum damaligen Zeitpunkt bereits beschlussreife Ortsplanungsrevision wie geplant weiter.

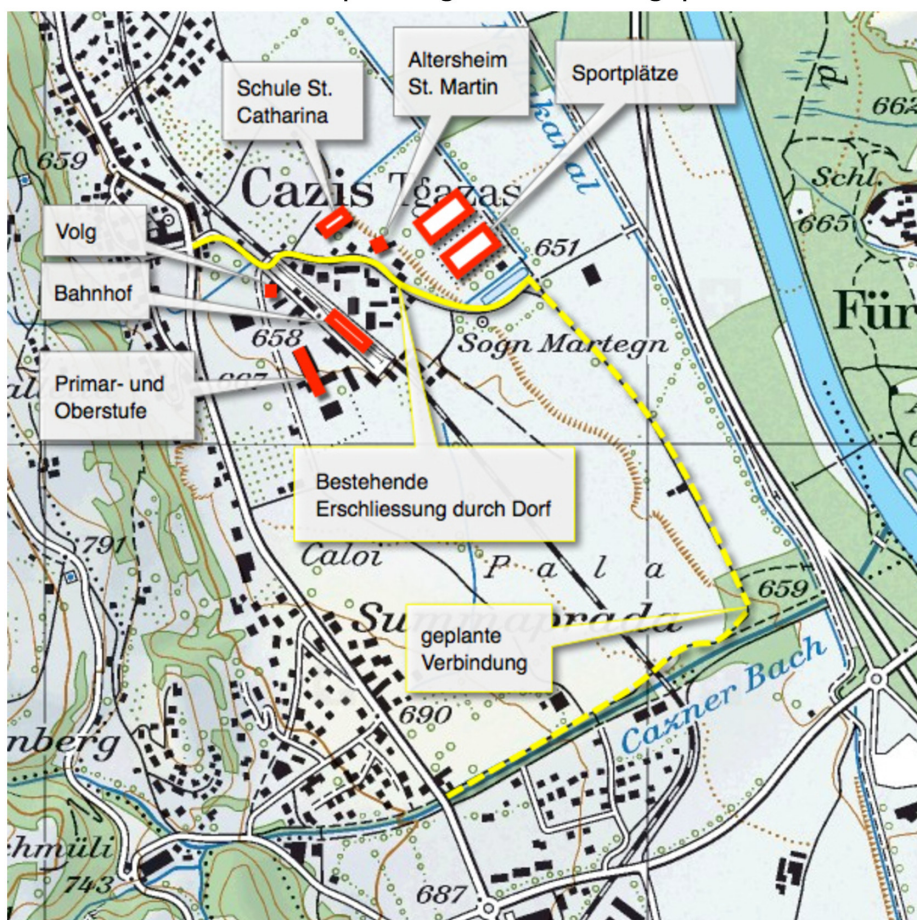


Abbildung 11: Erschliessung Sportplatz, Konfliktpunkte im Dorf

Die geplante Verbindung führt auf dem Trasse des bestehenden Feldwegs, der im Generellen Erschliessungsplan als Land- und Forstwirtschaftsweg erfasst ist, auf welchem auch ein Wanderweg verläuft. Es ist also kein Neubau erforderlich, sondern einzig und allein die planungsrechtliche Klassierung als Erschliessungsstrasse. Baulich ist nebst der Erstellung des normkonformen Anschlusses die Einbringung eines Belags und die Erstellung von zwei Kreuzungsstellen angezeigt. Der Gewässerraum Cazner Bach von 11m kann dabei eingehalten werden. Die Strasse wird im Rahmen des Detailprojekts so gelegt, dass dies konfliktfrei

möglich ist. Das Gewässer wird durch diese Massnahme in keiner Weise beeinträchtigt. Sowohl Unterhalt wie auch die ökologische Funktion ist sichergestellt. Wie im Vorprüfungsbericht auf Seite 15 ff ausgeführt, hat die Gemeinde einen grossräumigen Variantenvergleich für die Erschliessung des Sportplatzes erarbeitet (siehe Plan im Anhang). Ausgehend von den bestehenden Bahnübergängen und Unterführungen, wurden Erschliessungsvarianten zum Sportplatz einander gegenüber gestellt.

Zielsetzungen:

- Nutzung bestehender Erschliessungsanlagen (keine Neubauten von Strassen oder Bahnübergängen)
- Entwicklungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet offen lassen
- Landschaftsverträgliche Lösung, keine weitere Zerschneidung von Kulturland

Zu vermeidende Konfliktsituationen sind dabei:

- Schulweg
- Spazier- und Wanderwege
- Veloweg
- Wohngebiete
- ungesicherte Bahnübergänge

Ausserdem soll keine neue Strasse gebaut, sondern bestehende Erschliessungsanlagen genutzt werden. Auch Bauzonen sollen nicht zusätzlich beeinträchtigt und Entwicklungsmöglichkeiten nicht unterbunden werden.

Variante		Beschreibung, grösste Konflikte	Konflikte	Rang
1	Station Rodels-Realta	Ab der Station Rodels – Realta der RhB führt der Weg über das Gebiet Schellenberg nach Munté und parallel zum Nollakanal zum Gebiet Sogn Martegn. Dieser Wegabschnitt ist als Wanderweg und als Veloweg (Graubündenroute) markiert und signalisiert.	Spazier- und Wanderweg, Veloweg	7
2	Munté	Ab der Kantonsstrasse im Dorf Cazis über den mit einer Schranke gesicherten Bahnübergang durch das Wohnquartier Munté und weiter parallel zum Nollakanal zum Gebiet Sogn Martegn. Dieser letzte Wegabschnitt ist als Wanderweg und als Veloweg (Graubündenroute) markiert und signalisiert.	Wohngebiet, Spazier- und Wanderweg, Veloweg	9
2a	Munté – Cavendel	Ähnlich wie 2, aber ab der Kantonsstrasse über den Bahnübergang mit Schranke beim Volg, zur Schule St. Catharina, am neu erschlossenen Wohngebiet Cavendel Richtung Monté, ab hier wie 2.	Schule, Wohngebiet, Spazier- und Wanderweg, Veloweg	8

3	Cazis Bahnhof (bestehende Erschliessung)	Die bestehende Erschliessung des Sportplatzes führt ab der Kantonsstrasse zum Bahnübergang mit Schranke, vorbei an Schule, Altersheim und durch das Wohnquartier.	Schule, Altersheim und Wohnquartier	5
3a	Caloi	Ab Summapradabach (Caznerbach) führt diese Variante (als Untervariante zur Variante 5 oder 5a, was den ersten Abschnitt betrifft), durch das Gebiet Caloi auf dem bestehenden Feldweg. Ab Bahnübergang gleich wie 3.	Schule, Altersheim und Wohnquartier	4
4	Raststätte Viamala	Über den Kreisel zur Raststätte Viamala und anschliessend auf dem Wander- und Veloweg nach Sogn Martegn zum Sportplatz.	Spazier- und Wanderweg, Veloweg	6
4a	Cazner Bach	Ab der Äusseren Heinzenbergstrasse südöstlich der Bahnlinie auf dem bestehenden Feldweg (Tolaweg), der parallel zur RhB und anschliessend parallel zum Cazner Bach führt. Option: Bachüberquerung parallel zu RhB und weiter wie 5.	Spazier- und Wanderweg, Veloweg	3
5	Summaprada	Neue Anbindung Cazner Wiesen an die Kantonsstrasse, parallel zu Cazner Bach und bestehendem Feldweg folgend bis Sogn Martegn /Sportplatz. Neue Anbindung auch für Erschliessung Caznerwiesen optional nutzbar.	Gemäss Vorprüfungsbericht	1
5a	Cazner Wiesen	Ab der Äusseren Heinzenbergstrasse in den Caznerweg und durch das Wohngebiet Caznerwiesen zum Bachweg. Über die Brücke (bestehender Steg, der ausgebaut werden muss) in den bestehenden Feldweg und weiter wie Variante 3a oder 5.	Wohngebiet	2

Tabelle 2: Variantenvergleich Erschliessung Sportplatz

5 Gewässerräume

Infolge der Revision des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) sowie der Gewässerschutzverordnung (GSchV) zum 1. Januar 2011 wurden die Kantone zur Ausscheidung von Gewässerräumen verpflichtet. Wie diese Umsetzung im Kanton Graubünden erfolgen soll, wurde vom Amt für Natur und Umwelt (ANU) in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) erarbeitet. Das ANU hat hierzu mit Unterstützung des Büros „STW AG für Raumplanung“ einen *Bericht zur Umsetzung der Vorgaben nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG)* vom 14. April 2014 erstellt. Dieser Be-

richt wurde mit Beschluss Nr. 640 vom 24. Juni 2014 von der Regierung zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 13.12.2012 die Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Im Regierungsbeschluss vom 18. März 2014 (Beschluss Nr. 247) hat die Regierung Vorbehalte zu Konflikten zwischen Bauzonen und Gewässerräumen (GR) festgestellt. Dies betrifft die folgenden Parzellen:

Grundstück	Ort/Bauzone	Auflage RB	Weiterbearbeitung 2015	Gewässerraum
97	Cavendel, W1	Prov. GR-Festlegung, keine baulichen Massnahmen, die GSchV widersprechen	QP nimmt auf GR Rücksicht	10m
492	Ratitsch, D2		Gewässerumlegung	10m
878	Realta, ZöBA		GR für JVA gesamthaft überarbeiten	10-15m
3108, 3140	Valleina, W2	Betroffene Bauzonen sistiert, bis Nachweis erbracht	In Karte Oberflächengewässer (Ökomorphologie) nicht als Gewässer verzeichnet (siehe Anhang)	Kein GR
7037, 7038, 7039, 7265	Sarn, W2		In Karte Oberflächengewässer (Ökomorphologie) nicht als Gewässer verzeichnet (siehe Anhang)	Kein GR
4181, 4182	Dalin, W2		Kein Gewässer bis zum Dorf Dalin. Erst ab der Kantonsstrasse besteht ein Bach, hier wird die Regenwasser-Hauptleitung eingeleitet.	Kein GR

Tabelle 3: Gewässerraumausscheidung

Zu den 3 Fällen Valleina, Sarn und Dalin sind nachfolgend weitere Angaben zusammen gestellt, wobei die Gemeinde davon ausgeht, dass die Sistierungen aufgehoben werden können, weil für Valleina und Sarn kein Eintrag in der Karte Oberflächengewässer (Ökomorphologie) verzeichnet ist und in Dalin nachweislich weder ein Gewässer noch eine Eindolung vorhanden ist.

5.1 Valleina, Sarn

Sarn, Porteiner Tobel

Umfangreiche Unterlagen beim Tiefbauamt Graubünden lassen das Verbauprojekt des Porteiner Tobels nachvollziehen. Dazu gehören auch Entwässerungen im Gebiet Zarniels (Hangkanal, Mühlbach, Säge, Schreinerei). Dies betrifft wohl das Einzugsgebiet des Kettbachs.

Quellen: Akten beim Tiefbauamt Graubünden, Wasserbau

Sarn, Tgomawald

Vernässungen und Überschwemmungen führten im Tgomawald zu Schäden. Deshalb wurde das Wasser oberhalb des Waldes gefasst und mit einer Querverbindung (Rohr) in den Sarner Mühlbach umgeleitet. Dies geschah schätzungsweise in den 1960er Jahren.

Für die Wasserversorgung Sarn wurden in den 1950er Jahren die beiden Quellen im Gebiet Lescha, Gianal gefasst (750 277 / 176 626 und 750 244 / 176 448). Die Quellen schütten 200 Liter / Minute. Diese Menge floss bis dahin vermutlich in zwei Gerinnen talwärts. Die nördliche Quelle floss dabei nach Valleina und bei Valletta in den Kettbach, die südliche Quelle durch Sarn nach Tartar und unterhalb Tartar ebenfalls in den Kettbach.

Ausserdem besteht zwischen Gianal und Sarn eine Meteorwasserleitung, die rund 1960 erstellt wurde. Im LK und im GEP der Gemeinde ist diese Leitung verzeichnet.

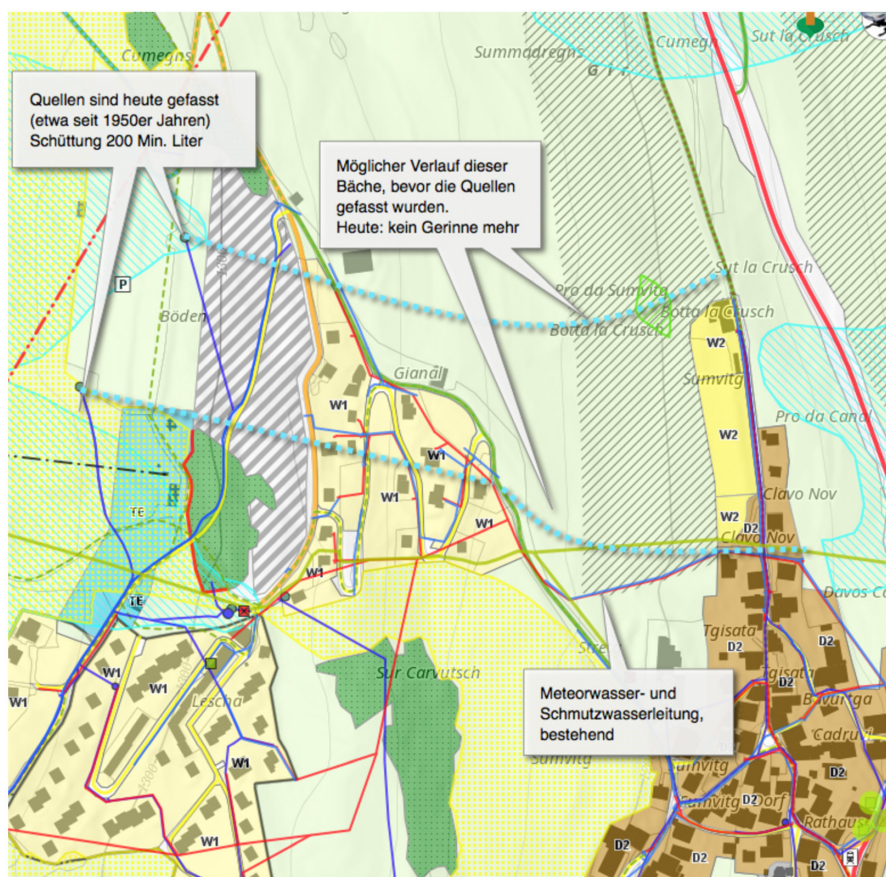


Abbildung 12: Ausschnitt Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan, Sarn

Quelle: Telefon mit Thomas Mark, 17.12.2014 (langjähriger Gemeindepräsident der ehemaligen Gemeinde Sarn)

Fazit:

Die in der LK 1:25'000 aufgeführten Gerinne in Sarn stammen noch aus der Zeit von vor 1950. Seit die Trinkwasserversorgung ausgebaut und die Quellen gefasst wurden, fliesst kein Wasser mehr oberflächlich ab. Dies betrifft die Gebiete in Sarn (Parzellen 7037, 7038, 7039, 7265) und Valleina (Parzellen 3108, 3140) (siehe Abbildung 12 und Tabelle 3). Die Gemeinde beantragt deshalb die Aufhebung der Auflage 2f) gemäss RB 247 vom 18. März 2015.

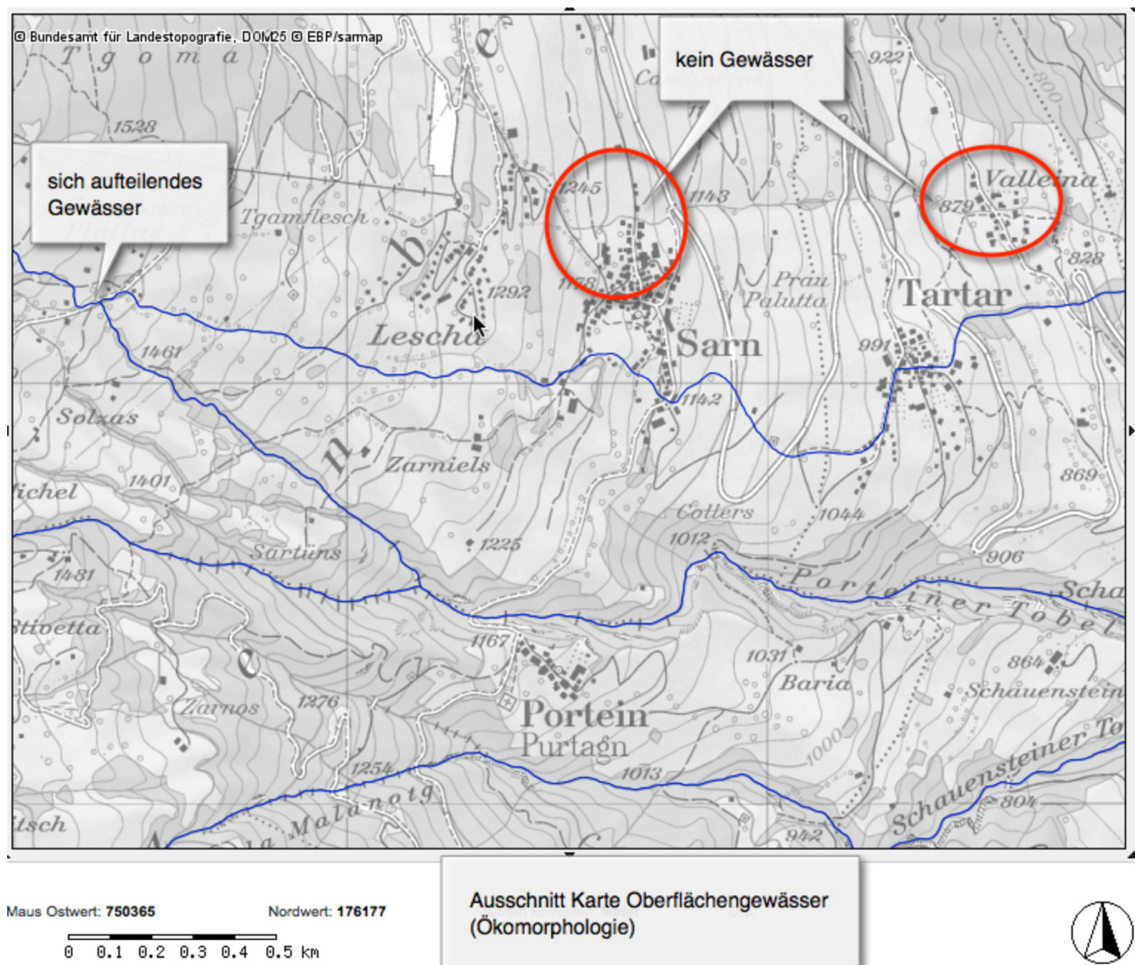


Abbildung 13: Ausschnitt Karte Oberflächengewässer (Ökomorphologie) Quelle: map.geo.gr.ch am 11. Aug. 2015

5.2 Dalin

In Dalin ist das angebliche Gewässer nicht wasserführend. Ab der Kantonsstrasse besteht ein Bach, hier wird die Regenwasser-Hauptleitung eingeleitet. Es sind keine Dokumente zu Meliorationen, Verbauungen und Fassungen bekannt.

Die nebenstehende Kartendarstellung beinhaltet keinen Gewässereintrag auf dem fraglichen Abschnitt. Die Ausscheidung eines Gewässerraums erübrigt sich also.

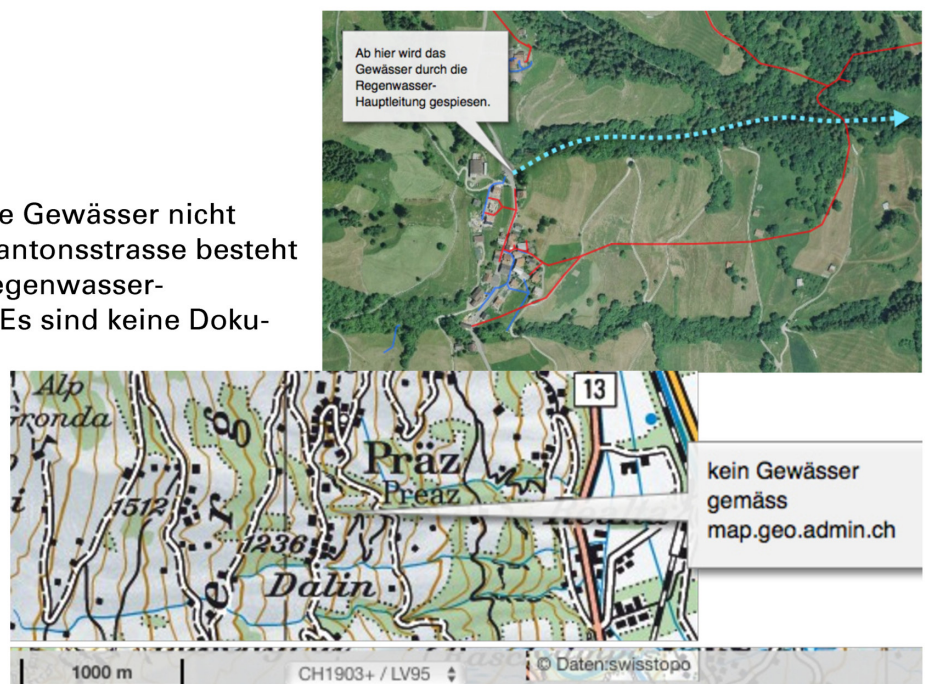


Abbildung 14: Dalin; map.geo.admin.ch am 11. Aug. 2015 und 7. Dez. 2015

Russnabächli

Durchlass	d=	500 mm	
	Sohle aufgefüllt		
	Halbkreisprofil		
	$k_{St}=$	85 Betonrohr	
Annahmen	J=	5 %	angenommen
	Füllgrad	70 %	
Kapazität	Keine Verklausung		
	Kein Geschiebeeintrag		
Vorgaben	$Q=$	0.89 m ³ /s	
	HQ ₂₀	ca. 1 m ³ /s	
	HQ ₁₀₀	ca. 4 m ³ /s	
Fazit	Durchlass ungenügend		



Abbildung 15: Aus: Bericht Eichenberger, Gesamtkonzept zur Aufwertung der Talgewässer von Cazis

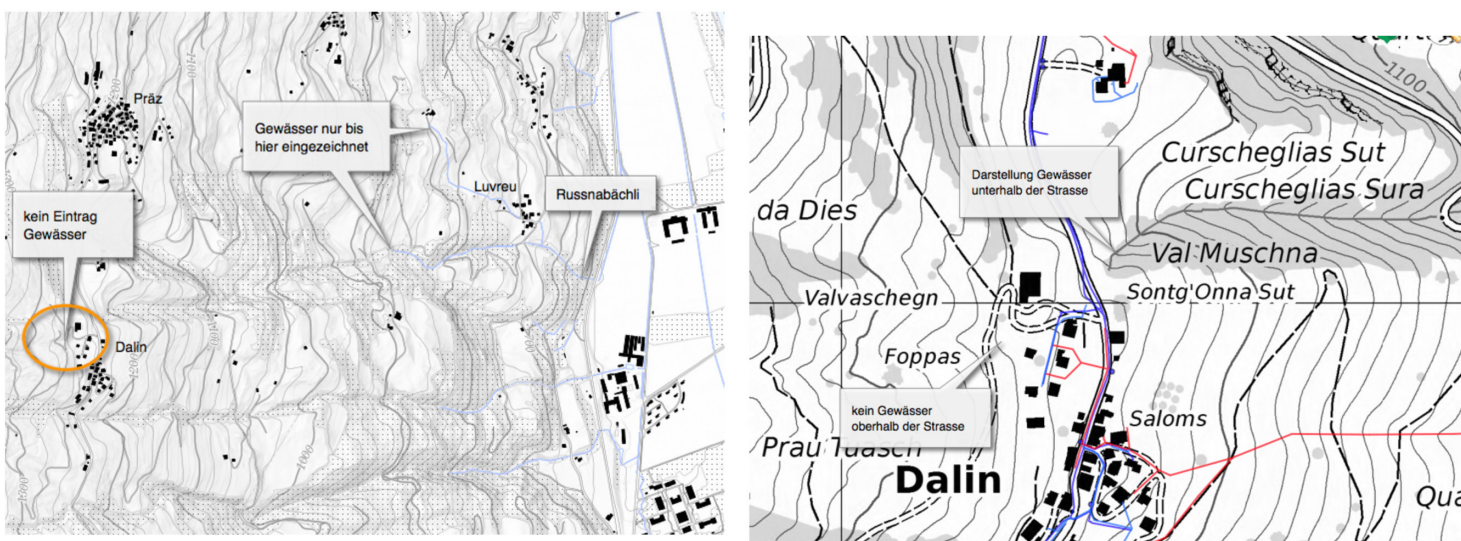


Abbildung 16: Planausschnitt (Quelle: www.geogr.ch am 10.3. und 11.8.2015)

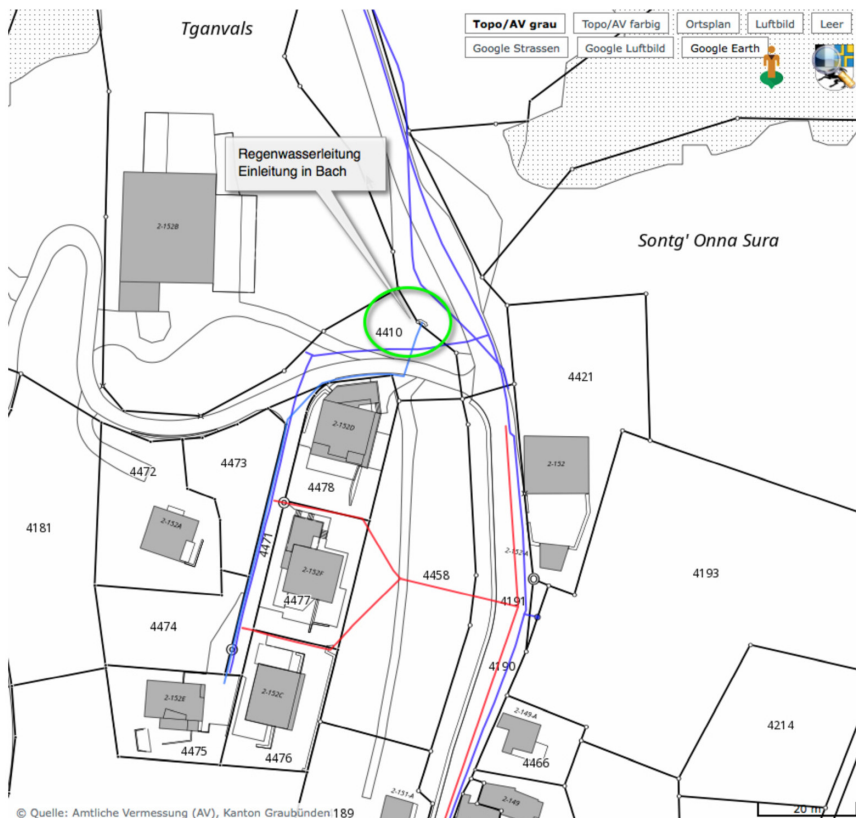


Abbildung 17: Genereller Erschliessungsplan, Dalin (Quelle: www.geogr.ch am 11.8.2015)

Beispielhaft möge hier auf die Situation des sich aufteilenden Gewässers hingewiesen werden. Bei Koord. 749'412 und 176'191 im Gebiet Plattas auf 1400m ü. M. teilt sich der Bach. Der nördliche Ast fliesst als Kettbach nach Sarn, Tartar und Cazis. Der südliche Abzweiger fliesst ins Porteiner Tobel. Dies zeigt auf, dass am Heinzenberg umfassende Gewässerumlagerungen vorgenommen wurden, die unter anderem auch Gerinne trocken legen liessen. Der Plan (Abbildung 18) stammt aus dem Projekt für die Verbauung des Porteiner Tobels (anno 1969). Mit einem Hangkanal wurde damals Wasser aus dem Michelitobel in den Sarner Mühlbach geleitet.

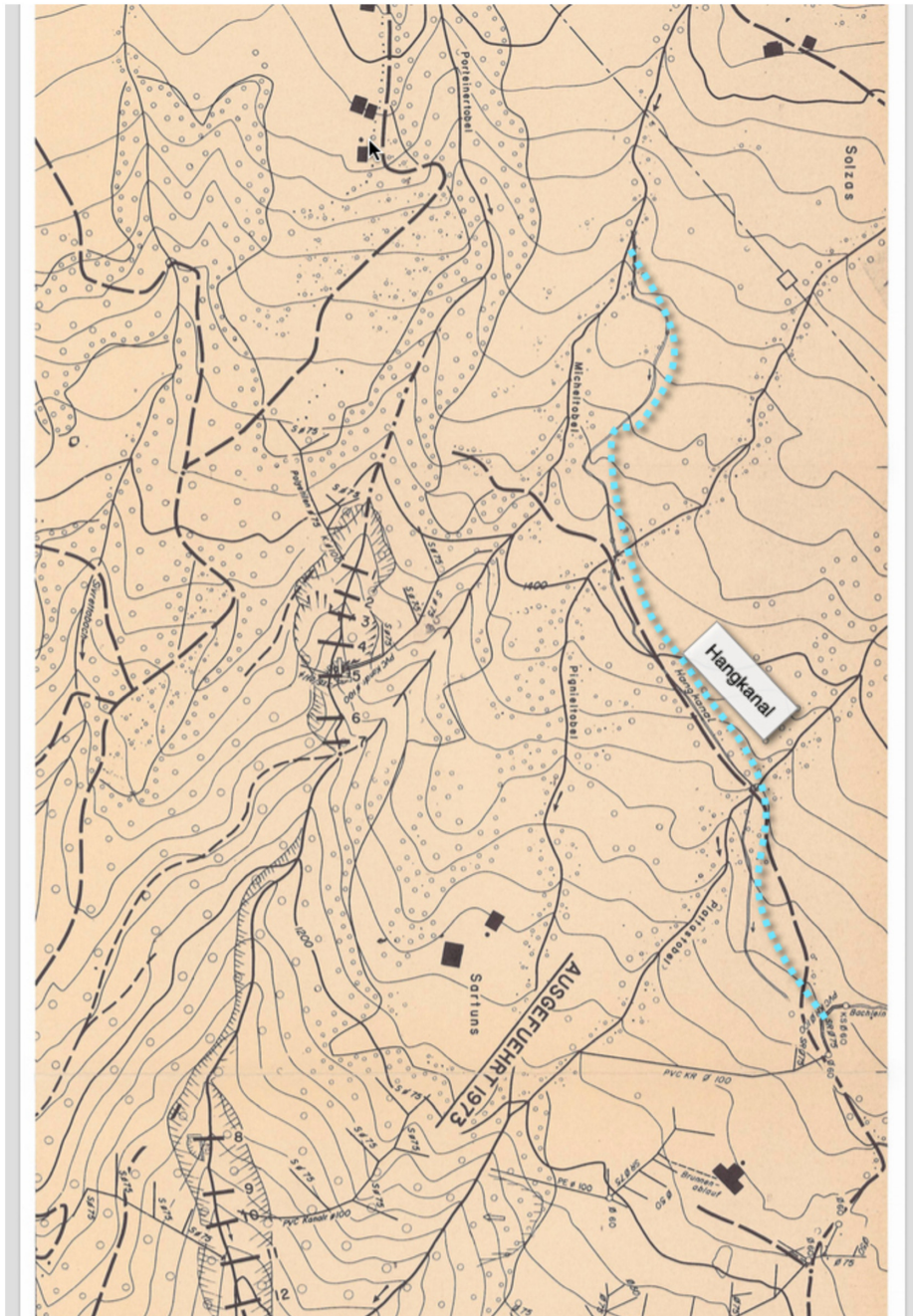


Abbildung 18: Sarn, Porteiner Tobel: Abschnitt Stivetta – Porteiner Tobel – Solzas – Zarniel

Fazit: In Dalin besteht auf den Parzellen 1481 und 1482 kein Gewässer und konnte auch nicht das frühere Vorhandensein eines Gewässers nachgewiesen werden. Plausibel scheint, dass der Auslauf der Regenwasser-Hauptleitung bei Koordinaten 750'226 / 177'997 das Gewässer entstehen lässt. Die Ausscheidung eines Gewässerraums für die Parzellen 1481 und 1482 erübrigt sich somit. Die Gemeinde beantragt die Aufhebung der Auflage 2f) aus dem RB 247 vom 18. März 2014.

5.3 Weitere Gewässerräume

Ausserdem hat die Gemeinde mit der vorliegenden Revision verschiedene Gewässerräume im funktionalen Zusammenhang festgelegt, ohne dabei Präjudizien zu schaffen. Eine gesamthafte Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt im Rahmen einer nächsten Revision.

- Bereits in der abgeschlossenen Totalrevision wurde der Gewässerraum für die Gewässerumlegung im Bereich der geplanten JVA im Zonenplan festgelegt. Mit der Ausarbeitung des Projekts wird offensichtlich, dass der Bachlauf leicht anders angelegt werden muss, womit sich auch der Gewässerraum verschiebt. Die entsprechende Fläche wird der Gewässerraumzone zugewiesen, für welche ein neuer Artikel ins Baugesetz aufgenommen wird. Der Gewässerraum umfasst 11m, die natürliche Gerinnesohlenbreite misst um 1 m. Das geplante Gewässer wird dabei innerhalb des Bandes von 11m angelegt, in welchem es mäandriert. Beim Zusammenfluss mit dem Tigneztobel ist ein See geplant, der auch die Funktion des Geschiebesammlers inne hat. An dieser Stelle wird der Gewässerraum entsprechend vergrössert.
- Unter Realta 1:2'000: Der Gewässerraum für den Abzugsgraben, der eine natürliche Gerinnesohlenbreite von max. 0.5m aufweist, wird als 11m breiten Korridor bezeichnet, der parallel zur Kantonsstrasse verläuft. Dabei verläuft der Gewässerraum lateral verschoben zum Abzugsgraben. Unterhalt und ökologische Funktionen des Gewässers sind gewährleistet. Eine zentrische Anordnung hätte zur Folge, dass die Kantonsstrasse im Gewässerraum zu liegen kommt, was nicht zielführend ist.
- Innerdorf 1:1'000: Der gemäss GschV ausgeschiedene Gewässerraum von 11m wird hinsichtlich Hochwasserschutz und ökologischen Funktionen vollumfänglich ausgenutzt. Das Gerinne wird so gestaltet, dass es einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen kann, Wechselwirkungen zwischen ober- und unterirdischem Gewässer möglich sind und eine standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann. Die Böschung wird variabel und terrassiert gestaltet. Der 11m breite Gewässerraum wird auch für den Abschnitt östlich der Kantonsstrasse bis zur Mündung mit dem Nollakanal ausgeschieden. Für den Abschnitt Cavendel (genehmigter Quartierplan) wurde bereits ein 11m breiter Gewässerraum berücksichtigt, der nun im Zonenplan als Gewässerraumzone dargestellt wird. Die natürliche Gerinnesohlenbreite beträgt auf diesem Abschnitt 0.5 – 1.0m.
- Ratitsch 1:1'000: Der Ratitscherbach wird auf einem Abschnitt von etwa 30m umgelegt. Dazu besteht ein Projekt von Eichenberger Revital. Die natürliche Gerinnesohlenbreite von 0.3m bis 0.5m ergibt eine Gewässerraumzone von 11m. Diese wird westlich und östlich von Ratitsch jeweils bis zum Waldrand dargestellt.
- Summapradabach 1:2'000: Für den Summapradabach (oder Caznerbach) wird östlich der Kantonsstrasse auf einer Länge von etwa 500m die Gewässerraumzone definiert. Die natürliche Gerinnesohlenbreite auf dem fraglichen Abschnitt beträgt 1.5m – 1.8m, was eine Gewässerraumzone von 11m Breite erfordert. Bereits auf der Dufourkarte von 1864 wie auch auf der Siegfriedkarte von 1926 verläuft der Caznerbach im heutigen Gerinne. Die Gewässer-raumausscheidung für den Caznerbach erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Thusis, da im Abschnitt Bachweg unter Berücksichtigung der Erschliessung Sportplatz eine geringfügige laterale Verschiebung der Gewässerraumzone erforderlich ist.

6 Vorprüfung

Die Vorlage wurde im November 2014 dem ARE zur Vorprüfung eingerichtet.

Das ARE verfasste mit Schreiben vom 12. Februar 2015 einen Vorprüfungsbericht. Die gesamte Vorlage wurde aufgrund des Berichts angepasst.

Am 13. August 2015 wurde die Überarbeitung nach der Vorprüfung noch mit dem ARE besprochen, bevor die öffentliche Auflage durchgeführt wurde.

7 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 20. August bis 21. September 2015 während 30 Tagen statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen. Es sind neun Eingaben eingegangen.

Die Eingaben wurden durch den Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet. Jene Eingaben, die Einzelwünsche für Neueinzonungen betrafen, mussten aufgrund des geltenden Bundesrechts abgelehnt werden. Eine Eingabe betraf den Antrag, im Baugesetz die Gesamthöhe angemessen zu reduzieren. Dies wurde ebenfalls abgelehnt. In Art. 24 (Wald- und Wildschonzone) wurde gestützt auf einen Antrag eine Ergänzung in Abs. 2 vorgenommen, die das Betretungsverbot in der Wald- und Wildschonzone verdeutlicht. Gestützt auf einen weiteren Antrag wurde Art. 29 (Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS)) mit einem neuen Abs. 2 versehen, in welchem ein Hinweis auf die Abstandsvorschriften gemäss Leitungsverordnung (LeV) gemacht wird.

Auf diese beiden Änderungen, die nach der öffentlichen Auflage vorgenommen wurden, wurde in der Beschwerdeaufgabe explizit hingewiesen.

8 Gemeindeversammlung

Die Vorlage wurde der Gemeindeversammlung vom 2. November 2015 vorgelegt. Die Vorlage wurde mit grossem Mehr und ohne Gegenstimme beschlossen. Die Abstimmung erfolgte in zwei Punkten.

Antrag 1:

- Baugesetz
- Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne Ratitsch, Innerdorf Cazis, Raschlinas, Dalin, Präz, Lescha, Gianal, Pitgongas, Portein, Summaprada, Summapradabach und Porteinertobel 1:2'000 / 1:1'000 sowie
- Generelle Erschliessungspläne Verkehr Summaprada, Summapradabach, Tartar und Innerdorf Cazis 1:2'000 und 1:1'000

Antrag 1 wurde mit grosser Mehrheit und ohne Gegenstimmen genehmigt.

Antrag 2

- Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne Realta und Unterrealta 1:2'000 / 1:1'000 sowie
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Realta 1:2'000 und 1:1'000

mit dem folgenden Vorbehalt zuzustimmen:

Nichtgenehmigung oder Sistierung einzelner wesentlicher Inhalte dieser Pläne hat die Aufhebung des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 2. November 2015 zur Folge.

Antrag 2 wurde ebenfalls mit grosser Mehrheit und ohne Gegenstimmen genehmigt.

9 **Beschwerdeauflage**

Die Beschwerdeauflage dauerte vom 6. November bis 7. Dezember 2015. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Teilrevision einreichen.

Rechtskräftig wird die Teilrevision mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden entscheidet.

11. Nov. 2014 /Ca