

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
del Canton Grischun



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
31. August 1993

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
E 7. SEP. 1993					Nr.	
C	R	N	B	J	K	R
Mitgeteilt den 6. SEP. 1993					Protokoll Nr. 2169	

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Th u s i s** stimmten am 27. September 1992 einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu. Sie verabschiedeten die Bauordnung, den Zonenplan 1:2'000, den Zonenplan 1:5'000, den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 (Strassenplan) und den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 (Versorgungsplan). Ein "Planungs- und Mitwirkungsbericht" liegt vor (Bericht vom Oktober 1990, Mitwirkungsbericht vom Dezember 1992). Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung datiert vom 9. April 1991.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 27. September 1992 gemäss Art. 37a Abs. 1 KRG erfolgte am 9. Oktober 1992. Es gingen fünf Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 23. Dezember 1992 ersucht der Gemeindevorstand um Genehmigung der Revisionsvorlage im Sinne von Art. 37 Abs. 3 KRG.

B.

Bauordnung

Art. 24 (Waldabstand)

Art. 24 Abs. 1 der Bauordnung Thusis schreibt gegenüber Hochwald einen Abstand von 12 m und gegenüber Niederwald den zonengemässen Grenzabstand vor. Dies bedeutet, dass bei Niederwald ein Waldabstand zwischen 4 und 11 m eingehalten werden muss. Die Abstände sind mit dieser Regelung zu gering angesetzt. Es besteht daher

die Gefahr, dass Probleme mit der Waldbewirtschaftung auftreten und Häuser durch umstürzende Bäume beschädigt werden könnten.

Die Gemeinde ist zu ersuchen, die Waldabstände zu überprüfen und nach Möglichkeit den Waldabstand gegenüber Hochwald auf 20 m und gegenüber Niederwald auf 10 m festzusetzen.

Art. 66 (Zonenschema)

Im Sinne eines Hinweises wird darauf aufmerksam gemacht, dass das zum Art. 66 gehörige Zonenschema im Spaltenkopf zu den Emissionsgraden einen formellen Fehler enthält, indem fälschlicherweise auf Art. 35 verwiesen wird. Die Bestimmungen betreffend die Emissionen sind unter Art. 34 zu finden.

Das Zonenschema sieht für die Erweiterungszone keinen Emissionsgrad nach Art. 34 vor. Gemäss Art. 24 Abs. 1 KRG bestimmen indessen die Gemeinden unter anderem die Immissionsbeschränkungen für die Bauzonen. Die Erweiterungszone bezeichnet gemäss Art. 57 die Gebiete, die für die Erweiterung der Ladeneinkaufszentren "Neudorf" umgestaltet werden dürfen. Es ist also von einer gewerblichen Nutzung auszugehen, weshalb sich die Zuordnung des Emissionsgrades 2 (mässig störend) rechtfertigt. Die Gemeinde ist anzuweisen, der Erweiterungszone den dazugehörenden Emissionsgrad zuzuordnen.

Laut Zonenschema gilt in der Gewerbezone der Emissionsgrad 3 (stark störend). Hingegen ist im Zonenplan der Gewerbezone (zu Recht) die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Gebiete mit ES III vertragen sich nun aber nicht mit dem Emissionsgrad 3, sondern nur mit dem Emissionsgrad 2.

Der Emissionsgrad für die Gewerbezone ist von der Genehmigung somit auszunehmen und zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Art. 77 (Schrebergartenzone)

Gemäss Art. 77 kann der Gemeinderat eine Gartenordnung erstellen, in welcher Gartenhäuschen von max. 3 m Firsthöhe, 3 m Breite und 3 m Tiefe als zulässig erklärt

werden können und daher keiner Baubewilligung bedürfen. Diese Bestimmung widerspricht Art. 5 KRG, wonach die Baubewilligungspflicht nicht von der Grösse einer Baute oder Anlage abhängig ist. Vor allem in der Summe können auch innerhalb der S-schrebergartenzone selbst Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Geräteschöpfe, etc., Auswirkungen entfalten, die die Unterstellung unter die Baubewilligungspflicht als notwendig erscheinen lässt. Von der Baubewilligungspflicht einzelner Gartenhäuschen kann nur dann abgesehen werden, wenn die Gartenordnung an sich das Baubewilligungsverfahren und das BAB-Zustimmungsverfahren durchlaufen hat.

Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 77 in diesem Sinne zu ergänzen.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

Zonenplan 1:2000

1. Formelles

Mit Regierungsbeschluss Nr. 82 vom 15. Januar 1990 hat die Regierung bereits eine Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus einem Teil der Bauordnung, einem Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Erschliessung 1:500 "Neudorf" und einem Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Erschliessung 1:500 "Altdorf", genehmigt. Die von den beiden erwähnten Plänen abgedeckten Flächen sind im Zonenplan 1:2'000 als Hinweis auf die bereits genehmigten Pläne "Altdorf" bzw. "Neudorf" mit dunkelbrauner Farbe gekennzeichnet. Zwischen den beiden genehmigten Plänen "Altdorf" und "Neudorf" und dem zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan bestehen bezüglich den Zonenbegrenzungen allerdings Differenzen:

Die südöstlich gelegenen Teile der Parzellen Nr. 260, 258 und 917 im Gebiet des Bahnhofes Thusis, die Parzelle Nr. 367 östlich der Unteren Gasse sowie der nördliche Teil der Parzelle Nr. 361 im Gebiet Im Wingert tragen im Zonenplan 1:2'000 den Hinweis "Altdorf" bzw. "Neudorf". In den bereits genehmigten Plänen sind die erwähnten Parzellen und Parzellenteile jedoch keiner Nutzungszone zugewiesen. Somit besteht also keine Zonenordnung für die oben bezeichneten Parzellen und Parzellenteile.

Die Gemeinde wird angewiesen, die fraglichen Flächen einer Nutzungszone zuzuteilen.

2. Grösse der Wohnbauzonen

Die im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen umfassen rund 94,1 ha. Davon sind gemäss Uebersicht über den Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) vom Juli 1992 rund 66,2 ha überbaut. Von Interesse ist vorliegend die Bauzonengrösse hinsichtlich der eigentlichen Wohnbauzonen (Wohnzonen, Kernzonen "Altdorf" und "Neudorf" sowie Wohnanteil der Gemischten Zone). Diese umfassen rund 56,9 ha, wovon ca. 39,8 ha überbaut sind. Die Reserven an Wohnbauzonen betragen demnach rund 17,1 ha.

Gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) müssen Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen, d.h. die Bauzonenreserven dürfen nicht grösser sein, als in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt wird. Es fragt sich, ob die vorliegend ausgeschiedene Wohnbauzonenreserve von 17,1 ha dieser zentralen gesetzlichen Vorgabe entspricht.

Im zur Vorprüfung eingereichten Planungsbericht vom Oktober 1990 stellt sich die Gemeinde auf den Standpunkt, dass die vorgesehenen Bauzonenreserven nicht überdimensioniert seien. Sie macht geltend, dass in der Reserve sämtliche nicht bebauten Flächen der teilbebauten Parzellen enthalten seien. Diese Anteile umfassen rund 8 ha und seien als der weiteren Ueberbauung entzogen zu betrachten. Für die Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauzonen sei von einer jährlichen Bautätigkeit von 5,3 Gebäuden à 1'000 m² Landfläche auszugehen. Die für die nächsten 15 Jahre benötigte Fläche betrage demnach 8 ha. Die benötigte Baulandreserve erhöhe sich somit auf rund 16 ha, was ungefähr der ausgeschiedenen Fläche von 17,1 ha entspreche. Die Gemeinde vertritt jedenfalls die Auffassung, dass der vorgelegte Zonenplan in bezug auf die Bauzonengrösse der Anforderung des RPG genüge.

Uebereinstimmend mit der Gemeinde kann festgestellt werden, dass der Baulandbedarf aufgrund der Wohnbautätigkeit der letzten 20 - 25 Jahre für die nächsten 15 Jahre bei rund 8,0 - 10,0 ha liegt. Uneinigkeit besteht demgegenüber bezüglich der Auffassung, dass die rund 8 ha unüberbauten Parzellenteile vollständig der weiteren Ueberbauung entzogen sein sollen und daher von der Reservefläche abzuziehen seien. Auch diese Bauzonenteile sind, sofern sie nicht mit Bauverbotszonen belegt sind, als Reser-

ven anzusehen und in die weiteren Betrachtungen miteinzubeziehen. Die Reserven übersteigen den voraussichtlichen Bedarf also um ca. 7 ha. Darin sind allfällige Nutzungsreserven, die im weitgehend überbauten Gebiet vorhanden sind, nicht enthalten. Bei dieser Sachlage und in Analogie zur Genehmigungspraxis in anderen Gemeinden kommt die Regierung nicht umhin, die Gemeinde Thusis zu verpflichten, ihre Wohnbauzonen weiter zu redimensionieren, und zwar im Umfang von mindestens 5 ha.

Leitschnur für die Vornahme weitergehender Bauzonenreduktionen bildet der in Lehre und Praxis entwickelte und anerkannte Grundsatz, wonach eingezontes Bauland von übermässiger Ausdehnung in erster Linie in solchen Gebieten zu redimensionieren ist, die das Kriterium der weitgehenden Ueberbauung gemäss Art. 15 lit. a RPG nicht erfüllen, d.h. in Gebieten, die nicht oder nur teilweise überbaut und erschlossen sind, oder bei denen Konflikte mit anderen Anliegen (gut geeignete Landwirtschaftsflächen, Fruchtfolgeflächen, Ortsbildschutz, Naturschutz, Lärmbelastung etc.) bestehen. Gestützt auf diesen Grundsatz bieten sich für weitergehende Bauzonenreduktionen folgende Gebiete resp. Gebietsteile an:

a) Wohnzone W2 "Obere Cazner Wiesen" 2. Erschliessungsetappe

Diese links und rechts an der Heinzenbergstrasse in einer nicht überbauten Geländekammer gelegene Wohnzone ist nur teilweise erschlossen. Es handelt sich um eine gegenüber dem Dienstleistungszentrum der Gemeinde (Schule, Einkauf, Verwaltung) peripher gelegene Fläche von ca. 2,4 ha, die von einer Gewerbezone und durch die Kantonsstrasse Thusis-Cazis von den übrigen Wohnzonen isoliert ist. Das Gelände weist eine hohe landwirtschaftliche Eignung auf und wird von bedeutenden Hecken durchzogen. Die Wohnzone W2 "Obere Cazner Wiesen" 2. Erschliessungsetappe bietet sich für die Herbeiführung der geforderten zusätzlichen Bauzonenreduktion an aller erster Stelle an, weshalb sich - im Gegensatz zu den unter lit.b hiernach aufgezählten potentiellen Reduktionsgebieten - eine direkte Nichtgenehmigung mit vorliegendem Beschluss aufdrängt.

Im Hinblick auf die Nichtgenehmigung der Wohnzone W2 "Obere Cazner Wiesen" 2. Erschliessungsetappe leitete das instruierende Departement des Innern und der Volkswirtschaft bei den betroffenen Grundeigentümern mit Schreiben vom 15. Juni 1993 das Anhörungsverfahren ein. Es gingen in der Folge drei Stellungnahmen ein, nämlich diejenige von [REDACTED] vom 30. Juni 1993

(Parz. Nr. 10), diejenige von [REDACTED] vom 8. Juli 1993 als Vertreter von [REDACTED] (Nr. 19), [REDACTED] (Nr. 961), [REDACTED] (Nr. 9), [REDACTED] (Nr. 11), [REDACTED] (1/3 Nr. 959), [REDACTED] (1/3 Nr. 959) und [REDACTED] (1/3 Nr. 959), sowie diejenige von [REDACTED] (Nr. 13 und 20). In den abgegebenen Stellungnahmen äussern sich die Grundeigentümer dahingehend, dass das Gebiet bereits im Zonenplan 1:2'000 "Thusis Nord" vom 29. April 1979 als Bauzone ausgeschieden und das Bauland in den letzten Jahren zielgerichtet allmählich der Baureife zugeführt worden sei. Im heutigen Zeitpunkt sei das Gebiet voll erschlossen. Die vorgängig durchgeführte und 1984 abgeschlossene Landumlegung sei unter dem Gesichtspunkt der Herbeiführung der Ueberbaubarkeit vorgenommen worden. Entsprechende Mehr- und Minderzuteilungen seien daher in Geld zu Baulandpreisen ausbezahlt worden. Von einer peripheren Lage des Gebietes könne nicht mehr gesprochen werden, da das Gebiet an weitgehend überbaute Bauzonen angrenze und ausserdem verkehrsgünstig im Kreuz Kantonsstrasse, neue Heinzenbergstrasse und Zubringer N13 sowie zum bestehenden Gewerbegebiet liege. Eine Zuweisung des Gebietes zu einer Schutzzone eigne sich aufgrund der vorhandenen Ueberbauung nicht. Nicht sinnvoll sei auch die Zuweisung zu einer Landwirtschaftszone, da zumindest die Parzellen Nr. 9, 11, 19, 959 und 961 für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ungeeignet seien.

Diese Darlegungen veranlassen die Regierung zu folgenden Ausführungen:

Die bisherige Zugehörigkeit des fraglichen Landes zur Bauzone beruht auf einem Zonenplan, der in den siebziger Jahren, d.h. noch vor dem am 1.1.1980 erfolgten Inkrafttreten des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), erlassen wurde und der inhaltlich die Anliegen des RPG, insbesondere dessen Grundsätze und Zielvorgaben über die Siedlungsbegrenzung und Bauzonengrösse (Art. 15 lit.b. RPG), nicht zu erfüllen vermag. Letzteres gilt insbesondere für die vorliegend zur Debatte stehenden Wohnbauzonen. In dieser Zonenkategorie wies der bisherige Zonenplan Bauzonenreserven im Umfange von etwa 30 ha auf, was den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 lit.b RPG, der auf ca. 8 - 10 ha geschätzt werden kann, offensichtlich überstieg. Art. 35 Abs. 1 lit.b RPG verpflichtet die Kantone resp. Gemeinden, vor dem 1.1.1980 erlassene Zonenpläne bis spätestens am 31.12.1987 den Erfordernissen des RPG entsprechend anzupassen. Wird diese Frist versäumt, was im Falle der Gemeinde Thusis zutrifft, gilt ab 1.1.1988 vorübergehend resp. im Sinne einer "einführenden Massnahme" nur noch das "weitgehend überbaute Gebiet" als

Bauzone (Art. 36 Abs. 3 RPG; vgl. BGE 118 Ib 41 f. Erw. 2c). Da das fragliche Land angesichts dessen peripherer Lage abseits vom überbauten Gebiet mit Sicherheit nicht zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG hinzugerechnet werden kann - dieses umfasst nach BGE 118 Ib 38 Erw. 4 im wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich - stellt es an sich seit 1.1.1988 Nichtbauzone dar. Diese Konstruktion hat nach neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung zur Folge, dass besondere Umstände für eine Einzonung vorliegen müssen (BGE 117 Ia 434 E. 4c).

Ein besonderer Umstand für eine Einzonung könnte beispielsweise in einem entsprechenden Baulandbedarf im Sinne von Art. 15 lit.b. RPG bestehen. Davon kann vorliegend, wie bereits erwähnt, keine Rede sein, weist doch selbst der neue Zonenplan immer noch Wohnbaulandreserven auf, die den geschätzten Bedarf für die nächsten 15 Jahre relativ stark übersteigen.

Ein weiterer besonderer Umstand für eine Einzonung könnte sodann darin bestehen, dass das Land als "weitgehend überbaut" im Sinne von Art. 15 lit.a RPG qualifiziert werden müsste. Davon kann indessen ebenfalls keine Rede sein. Die "Oberen Cazner Wiesen" stellen einen ausgesprochen peripher gelegenen Gebietsabschnitt dar, der noch völlig unüberbaut ist. Sie liegen weit weg von den dörflichen Infrastrukturanlagen wie Schulhaus, Bahnhof, Einkaufsläden, etc. Trotz der vor 10 - 15 Jahren durchgeführten Landumlegung und trotz der vorhandenen Wasserleitung und kürzlich erstellten Kanalisationsleitung hat sich das Gebiet keineswegs in einem derartigen Ausmass von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Umlandes losgelöst, als dass sich eine Bauzonierung geradezu aufdrängen würde. Das Gebiet hat im Gegenteil sein landwirtschaftliches Gepräge erhalten. Dass ein bestimmter Erschliessungsgrad noch kein besonderer Umstand für eine Bauzonierung darstellt, hat das Bundesgericht schon öfters angedeutet, indem es festhielt, dass selbst vollständig erschlossene Gebiete unter Umständen einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen, wenn dies aufgrund einer Abwägung aller Interessen als geboten erscheint (BGE 117 Ia 434 E. 3 g). Das muss vor allem dann gelten, wenn es - wie vorliegend - darum geht, eine überdimensionale Bauzone einigermaßen auf ein vernünftiges Mass im Sinne von Art. 15 lit.b RPG zu redimensionieren und wenn das Gebiet noch nicht vollständig erschlossen ist. Eine Richtplanung, die für Thusis bezüglich der Bauzonenkategorie "Wohnbauzonen" eine grosszügigere Dimensionierung festlegen würde oder die hinsichtlich der "Oberen Cazner Wiesen" sonstige Hinweise in Richtung einer Bauzonierung enthielte, existiert nicht. Hingegen existiert ein kan-

tonaler Richtplan, der das Gebiet als Konfliktflächen mit Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Die Tatsache, dass vor 10 - 15 Jahren im fraglichen Gebiet eine Landumlegung stattfand und dass die Beteiligten einen anteilmässigen Landabzug für die Ausparzellierung der Trassées künftiger Quartierstrassen gefallen lassen mussten, stellt im übrigen ebenfalls keinen besonderen Umstand für eine Bauzonierung dar (BGE 118 Ia 151 ff). Diese Landumlegung sowie die bereits vorhandene Erschliessungswerke stellen höchstens einen Grund dar, das Land mit vorliegendem Beschluss nicht geradezu der Landwirtschaftszone zuzuseisen.

Gesamthaft betrachtet kommt die Regierung zum Schluss, dass die Zuweisung des zur Diskussion stehenden Landes zu einer Wohnzone oder falls bei der heutigen Bedarfslage nicht genehmigt werden kann.

Mit Rücksicht auf die bisherigen Planungsmassnahmen im fraglichen Gebiet ist immerhin davon abzusehen, das Land geradezu einer Landwirtschaftszone zuzuseisen. Die Regierung begnügt sich vielmehr mit einer Nichtgenehmigung der Bauzonierung, wobei das Land bis zur Festlegung einer anderen Nutzungszone als übriges Gemeindegebiet im Sinne von Art. 31 Abs. 1 KRG, d.h. als "Fläche, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist", zu betrachten und zu behandeln ist.

b) Weitere für eine zusätzliche Bauzonenreduktion in Frage kommende Gebiete

Für die Vornahme der geforderten weitergehenden Bauzonenreduktionen kommen in Anwendung der einleitend dargelegten Reduktionsgrundsätze sodann noch folgende Gebiete resp. Gebietsteile in Betracht:

- Wohnzone W2 "Unter Ruvria" (umfassend die Parzellen Nr. 180 und 972 (ca. 0.7 ha)
- Wohnzone W2 zweite Erschliessungsetappe an der Kantonsstrasse Cazis - Thuisis, umfassend die Parzelle Nr. 172 (ca. 0,5 ha)
- Wohnzone W5a mit Quartierplanpflicht im Gebiet "Compogna" (ca. 4 ha)
- Gemischte Zone im Gebiet "Cazner Wiesen" (ca. 1,0 ha)

Diese vier Flächen messen zusammen rund 6,2 ha. Sie werden an die Gemeinde zurückgewiesen, damit diese selber entscheiden kann, wo sie die geforderte zusätzliche Bauzonenreduktion von 5 ha (bzw. noch 2,6 ha, nachdem die 2,4 ha messende Wohnzone W2 "Obere Cazner Wiesen" bereits mit vorliegendem Beschluss nicht genehmigt wird) vornehmen will.

In der Zwischenzeit sind diese Gebiete als übriges Gemeindegebiet zu behandeln. Sie unterliegen gesamthaft einer neuen Planungspflicht. Dabei kann die vorzunehmende Bauzonenreduktion im geforderten Minimalumfang entweder durch Umzonung in die Landwirtschaftszone oder durch Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet im Sinne von Reservebaugebiet für die übernächste Planungsperiode bewerkstelligt werden.

3. Gewerbe- und Industriezonen

Der neue Zonenplan weist in der Kategorie Gewerbe- und Industriezonen eine noch unverbaute Reserve von 6 - 6,5 ha auf. Diese Reserve entspricht dem voraussichtlichen 15-jährigen Bedarf im Sinne von Art. 15 lit.b RPG. Sie deckt sich denn auch mit dem von der Regierung mit Beschluss Nr. 1427 vom 2. Juni 1992 genehmigten regionalen Richtplan Heinzenberg/Domleschg, Richtplanvorhaben Nr. 3.401 "Regionale Industrie- und Gewerbestandorte".

Problematisch ist z.T. die konkrete Lage der ausgeschiedenen Reserven, namentlich der Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe im Bereich der Parzelle Nr. 17 im Gebiet "Obere Cazner Wiesen". Mit der konkreten Lage der Industrie- und Gewerbezonenumflächen befasst sich der erwähnte regionale Richtplan nicht.

Gegen den Gewerbezonestandort "Obere Cazner Wiesen" im Bereiche der Parzelle Nr. 17 spricht insbesondere der Umstand, dass es sich bei der davon betroffenen Fläche um Fruchtfolgeflächen handelt. Hinzu kommt, dass die Fläche entlang ihrer ganzen Westseite an eine wertvolle Hecke stösst, die die Gemeinde einer Naturschutzzone zuwies.

Andererseits ist zu beachten, dass die Gemeinde praktisch keine anderen Möglichkeiten hat, die ihr zustehende Reserve an Industrie- und Gewerbezonenumland ohne Konsumation von Fruchtfolgeflächen auszuscheiden. Insofern ist ihr Verständnis entgegenzubringen, wenn sie sich unter Mitberücksichtigung der bisherigen Zonenordnung - das

betroffene Land gehörte bereits nach Zonenplan 1975 zu einer Bauzone - für den fraglichen Standort entschied. Die erwähnte Hecke wird durch die Gewerbezone nicht tangiert. Ihre Funktion als Lebensraum (Biotop) im Sinne von Art. 18 des eidg. Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) bleibt nach Meinung der Regierung sichergestellt, selbst wenn gewisse in der Hecke vorkommende Vogelarten auf eine gewisses freies Umfeld angewiesen sein sollten, zumal die Wohnzone auf der anderen Heckenseite nicht genehmigt wird. Eine nähere Abklärung der Frage, ob Bautätigkeiten in den "Oberen Cazner Wiesen" mit der Schutzfunktion der Hecken vereinbar ist, würde sich nur aufdrängen, wenn auch die Wohnzone einer Genehmigung zugänglich wäre. Dies ist jedoch bei der gegenwärtigen Bedarfslage in der Kategorie Wohnbauzonen nicht der Fall (vgl. die vorstehenden Ausführungen unter Abschnitt C, Ziffer 2).

Die von der Gemeinde ausgeschiedenen Industrie- und Gewerbezone können demnach genehmigt werden.

4. Schutzzonen

Nach der Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton (Art. 17 RPG; Art. 29 KRG) sind die Gemeinden nicht nur zur Ausscheidung von Bau- und Landwirtschaftszonen, sondern auch zur Festlegung von Schutzzonen (Natur- und Landschaftsschutzzonen, etc.) verpflichtet. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde Thusis in der vorliegenden Ortsplanungsrevision nur ungenügend nachgekommen. Es fehlen insbesondere Naturschutzzonen für das bekannte Moor "Crapteig" und die Aue "Cumparduns", welche im Inventar der Auen von nationaler Bedeutung als Objekt 28 Aufnahme gefunden hat, sowie Landschaftsschutzzonen für das Gebiet "Crapteig", und die Umgebung von "Obertagstein/Saissa". Zudem ist der vertraglich geschützte Erratiker "Uebernolla" als Naturobjekt in den Zonenplan aufzunehmen.

Die Gemeinde wird angewiesen, diese Mängel zu beheben und der Regierung innert 2 Jahren eine entsprechende Ergänzungsvorlage zur Genehmigung einzureichen.

5. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte Thusis, Blatt 1215, befinden sich südlich von Thusis zwei gefasste Quellen. Eine davon dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Gemeinde. Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Gemeinde empfohlen, für diese Quellen eine Schutzzone auszuscheiden und im Zonenplan einzutragen. Die entsprechende Schutzzonenausscheidung wurde nicht vorgenommen. Aufgrund der Lage, insbesondere dem oberhalb der Quellen liegenden Wald, sind die Quellen weitgehend geschützt. Der Gemeinde wird aber trotzdem empfohlen, die Einzugsgebiete der Quellen bei nächster Gelegenheit einer Grundwasser- und Quellschutzzone zuzuführen und in den Zonenplan aufzunehmen.

6. Archäologiezone

Im Jahre 1967 wurde durch das Rhätische Museum im Gebiet "Oberfeld/Studarofla" ein Gräberfeld mit zehn Körperbestattungen, vermutlich aus dem Frühmittelalter, ausgegraben. Da nicht abzusehen ist, ob bei künftigen Bauarbeiten weitere Funde zu erwarten sind, wird die Gemeinde angehalten, dieses Gebiet bei nächster Gelegenheit einer Archäologiezone zuzuweisen und dafür eine entsprechende Bestimmung in die Bauordnung aufzunehmen.

7. Materialablagerungszone

Bei der ausgeschiedenen, der Wohnzone W2, der Gemischten Zone und dem übrigen Gemeindegebiet überlagerten Materialablagerungszone im Gebiet "Bei den Mühlen" handelt es sich um eine bereits mit einer Rodungsbewilligung versehene Materialablagerungsstätte. Sie war ursprünglich für die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial, das im Zusammenhang mit dem Bau der N13 anfällt, errichtet worden. Infolge einer Umdisposition hat das kantonale Tiefbauamt die Materialablagerungsstätte der Gemeinde Thusis zur Verfügung gestellt. Im Zusammenhang mit einem dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft zur Zustimmung eingereichten Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zur Errichtung der Materialablagerungsstätte wurde festgestellt, dass das vorgesehene neue Vorhaben nicht mehr dem bewilligten Rodungszweck entspricht und demzufolge eine neue Rodungsbewilligung erteilt werden muss. Die Genehmigung der Materialablagerungszone sowie der davon betroffenen Teile der Wohnzone W2, der Gemischten Zone und des übrigen

Gemeindegebietes erfolgt daher unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass die neue Rodungsbewilligung zu gegebener Zeit effektiv erteilt wird.

Im übrigen kann der Zonenplan 1:2'000 vom 27. September 1992 genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:5000

Schutzzonen

Die Ausführungen zum Zonenplan 1:2'000 betreffend Schutzzone gelten auch für den Zonenplan 1:5'000.

Der Zonenplan 1:5'000 kann im übrigen genehmigt werden.

E.

Generelle Erschliessungspläne 1:2000 (Strassenplan und Versorgungsplan)

1. Kantonale Strassen

Gemäss kantonalem Richtplanvorhaben Nr. 3.3 vom 28. Juni 1982 (RB Nr.1563a) ist vorgesehen, den Anschluss N13 bei Sils i.D. bis zum Bahnhof Thusis zu verlängern. Diese Verkehrsmassnahme hat für das Gebiet "Pantun" eine grosse Bedeutung und wertet dieses stark auf. Problematisch ist hingegen, dass mit der vorliegenden Nutzungsordnung eine künftige Bebauung der angrenzenden Bauzonen auf die Baulinien möglich sein wird und damit für die vorgesehene verkehrsmässige Erschliessung zu enge Verhältnisse geschaffen werden. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, zu prüfen, ob mit der Ausarbeitung einer Gestaltungsstudie, welche die künftige siedlungsbauliche Ordnung regelt, diesem Problem Rechnung getragen werden kann.

2. Erschliessungsstrassen / Erschliessungsanlagen

Soweit Erschliessungsstrassen und -Anlagen in Zusammenhang mit nicht genehmigten Bauzonenteilen stehen, werden sie ebenfalls nicht genehmigt. Soweit sie in Zusammenhang mit zurückgewiesenen Bauzonenteilen stehen, wird das Genehmigungsverfahren sistiert.

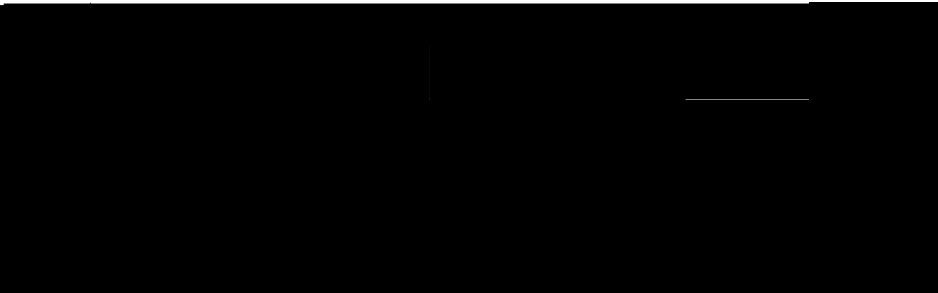
Im übrigen können die Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 vom 27. September 1992 genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 und 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das *Baugesetz vom 27. September 1992* wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, die Waldabstände in Art. 24 zu überprüfen und nach Möglichkeit den Waldabstand gegenüber Hochwald auf 20 m und gegenüber Niederwald auf 10 m festzusetzen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, der Erweiterungszone in Art. 66 (Zonenschema) den dazugehörenden Emissionsgrad zuzuordnen.
 - c) Art. 66 (Zonenschema) wird, soweit er den Emissionsgrad für Gewerbezone betrifft, an die Gemeinde zur Ueberarbeitung zurückgewiesen.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen Art. 77 betreffend die Schrebergartenzone im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.
2. Der *Zonenplan 1:2'000 vom 27. September 1992* wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, die südöstlichen Teile der Parzellen Nr. 258, 260 und 917, den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 361 sowie die Parzelle Nr. 367 einer Nutzungszone zuzuteilen.
 - b) Die Wohnzone W2 2. Erschliessungsetappe "Obere Cazner Wiesen" im Ausmass von ca. 2.4 ha wird nicht genehmigt. Das betreffende Land ist bis zur Festlegung einer anderen Nutzungszone als übriges Gemeindegebiet im Sinne von Art. 31 Abs. 1 KRG, d.h. als Fläche mit noch unbestimmter Grundnutzung, zu behandeln.
 - c) Die Wohnzone W2 "Unter Ruvria" (Parzellen Nr. 180 und 972), die Wohnzone W2 an der Kantonsstrasse 2. Erschliessungsetappe (Parzelle Nr. 172), die gesamte Wohnzone W5a mit obligatorischer Quartierplanung im Gebiet "Compogna" sowie die gesamte Gemischte Zone "Cazner Wiesen" (total ca. 6,2 ha) werden an die Gemeinde zur Ueberarbeitung, d.h. zur Vornahme zusätzlicher Bauzonenreduktionen im Ausmass von mindestens 2,6 ha, zurückgewiesen. Die zurückgewiesenen Bauzonen im Umfange von rund 6,2 ha unterliegen gesamthaft einer neuen Planungspflicht und sind bis dahin als übriges Gemeindegebiet zu behandeln.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, innert 2 Jahren ihre Schutzzonenplanung im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.
 - e) Die Gemeinde wird angehalten, das Gräberfeld im Gebiet "Oberfeld/ Studarofla" bei nächster Gelegenheit der Archäologiezone zuzuweisen.
 - f) Die Genehmigung der Materialablagerungszone "Bei den Mühlen" sowie der davon betroffenen Teile der Wohnzone W2, der Gemischten Zone und des übrigen Gemeindegebietes erfolgt unter dem Vorbehalt der erneuten Erteilung der Rodungsbewilligung.
 - g) Der Gemeinde wird im Sinne eines Hinweises empfohlen, die Einzugsgebiete der Quellen südlich von Thusis bei nächster Gelegenheit einer Grundwasser- und Quellschutzzone zuzuführen und in den Zonenplan aufzunehmen.
3. Der *Zonenplan 1:5'000 vom 27. September 1992* wird im Sinne der Erwägung und unter folgendem Vorbehalt genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, innert 2 Jahren ihre Schutzzonenplanung im Sinne der Erwägungen zu vervollständigen.
4. Der *Generelle Erschliessungsplan (Strassenplan)* sowie der *Generelle Erschliessungsplan (Versorgungsplan)* 1:2'000, beide vom 27. September 1992, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Die Beschwerden , werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
6. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Der Gemeindevorstand Thusis wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
9. Es werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an 

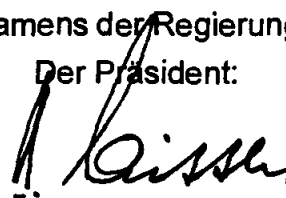
.

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:


Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:


Dr. Riesen