

Die Regierung  
des Kantons GraubündenIl Governo  
del Cantone dei Grigioni

dil Cantun Grischn

KREISPLANERKARTEI  
AMT FÜR RAUMPLANUNGSitzung vom  
15. Januar 1990Mitgeteilt den  
25. JAN. 1990

Protokoll Nr.

| AMT FÜR RAUMPLANUNG<br>GRAUBÜNDEN |   |               |   |   |     |   |
|-----------------------------------|---|---------------|---|---|-----|---|
| EINGA                             |   | 25. JAN. 1990 |   |   | NR. |   |
| O                                 | K | P             | B | G | J   | R |
|                                   |   | Ba            |   |   |     |   |

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Th u s i s** hiessen an der Urnenabstimmung vom 5. März 1989 eine Teilrevision der Ortsplanung gut. Sie verabschiedeten eine Teilrevision der Bauordnung, einen Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Erschliessung 1:500 Neudorf, einen Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Erschliessung 1:500 Altdorf sowie eine Teilrevision des Zonenplanes 1:2'000 (Sport- und Erholungszone).

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 6. März 1989. Es ist eine Beschwerde eingegangen.

Mit Schreiben vom 25. Mai 1989 ersucht der Gemeinderat Thusis um Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung.

B.

Bauordnung

Die Teilrevision 1989 der Bauordnung Thusis kann genehmigt werden.

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Erschliessung 1:500 Neudorf und Altdorf

Die Beschwerde der [REDACTED]  
wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Die Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne und Erschliessungen 1:500 Neudorf und Altdorf umfassen nur die Teilgebiete Neudorf und Altdorf und betreffen eine erste Phase der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Thusis.

Nach Art. 24 Abs. 1 KRG ist für die Bauzonen unter anderem das Mass der Nutzung festzulegen. In Art. 12 Abs. 4 der teilrevidierten Bauordnung der Gemeinde Thusis wird darauf hingewiesen, das Mass der Nutzung werde durch die in den Zonen- und Gestaltungsplänen bezeichneten, überbaubaren Flächen bestimmt. Die dritte Dimension, die Höhe der Bauten, wird in Art. 13a und 14a verbal umschrieben. Weitere Bestimmungen, die das Mass der Nutzung mitbestimmen wie Grenzabstände, Gebäudeabstände, Gebäudelängen, Gebäude- und Firsthöhen, Anzahl zulässige Stockwerke sowie Ausnützungsziffern fehlen. Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer in den Kernzonen kann nach Vorliegen des Generellen Gestaltungsplanes wohl verzichtet werden. Nach Art. 13a und 14a der Bauordnung orientiert sich die Gebäudehöhe nach den umliegenden Bauten. Diese Bestimmung dürfte kaum genügen, um das in der generellen Gestaltungsplanung vorgegebene Ziel der Ortsbilderhaltung zu erreichen und um allfälligen Uebernutzungen einzelner Parzellen entgegenzuwirken. Bestimmungen, welche die Gebäudeabmessungen und Abstände zwischen den Gebäuden festlegen, sind im Zusammenhang mit der Uebearbeitung von Art. 25 (Zonenschema) der Bauordnung vom 6.7.1975 zu überprüfen. Mit Inkrafttreten der ersten Phase der revidierten Teilortsplanung besteht für die Kernzonen kein Zonenschema. Das gültige Zonenschema enthält keine der in den neuen Plänen erlassenen Bauzonen.

Die Generellen Gestaltungspläne umfassen eng begrenzte Gebiete. Von grosser Bedeutung, insbesondere für die Gestaltung, sind die angrenzenden Gebiete, vorab der Raum zwischen Neudorf und Bahnareal. Bei der Bearbeitung des Generellen Gestaltungsplanes im Rahmen der zweiten Ortsplanungsrevisionsphase ist diesen Gebieten besondere Beachtung zu schenken.

Die Generellen Erschliessungspläne enthalten Baulinien und Gestaltungsbaulinien, unter anderem auch solche an Kantonsstrassen. Die Genehmigung dieser Baulinien und Gestaltungsbaulinien erfolgt auch gestützt auf Art. 25 des kantonalen Strassengesetzes vom 10.3.1985.

Unüblich ist, dass die drei Planungsmittel Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan in einem Plan zusammengefasst werden. In der weiteren Bearbeitung sind die Pläne der ersten Phase in den Zonenplan, den Generellen Gestaltungsplan und den Generellen Erschliessungsplan über das Baugebiet zu integrieren und einzeln darzustellen.

Der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan und die Erschliessung 1:500 Neudorf, der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan und die Erschliessung 1:500 Altdorf können genehmigt werden.

#### Teilrevision Zonenplan 1:2'000 (Sport- und Erholungszone)

Die neu ausgeschiedene Sport- und Erholungszone liegt teilweise im Waldareal. Einem entsprechenden Rodungsgesuch wurde am 16. Oktober 1989 vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft stattgegeben. Die bewilligten Rodungsflächen stimmen mit der ausgeschiedenen Sport- und Erholungszone nicht vollständig überein. Die Genehmigung der Sport- und Erholungszone ist daher vorläufig zurückzustellen, soweit die Zone Flächen betrifft, für die keine Rodungsbewilligung vorliegt.

Nach dem bewilligten Rodungsgesuch liegen sodann Ersatzaufforstungsflächen innerhalb der Sport- und Erholungszone. Aufforstungen sind mit dem Zweck der Zone nicht vereinbar. Die Sport- und Erholungszone ist daher zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen, soweit sie von den Ersatzaufforstungsflächen betroffen ist. Dies drängt sich auch für den

westlich der Aufforstung verbleibenden Längsstreifen der Sport- und Erholungszone auf den Parzellen Nr. 137, 140, 141 und 142 auf, da dieser Streifen für sich alleine betrachtet sinn- und zwecklos wäre.

Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die notwendigen Kennzeichnungen im Zonenplan 1:2'000 vorzunehmen.

Im übrigen wird der Gemeinde Thusis nahegelegt, im Rahmen der Gesamtrevision die Zweckmässigkeit der gewählten Zonenart zu überprüfen. Zu empfehlen ist die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten für die Gebiete mit Hochbauten und eine Zone öffentlicher Anlagen für die Gebiete mit den vorgesehenen Sportanlagen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die Teilrevision der Bauordnung vom 5. März 1989 wird genehmigt.
2. Der Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Erschliessung 1:500 Neudorf vom 5. März 1989 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Erschliessung 1:500 Altdorf vom 5. März 1989 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Die Beschwerde der Immobiliargesellschaft Viamala AG, Thusis, wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
5. Der Zonenplan 1:2'000 (Sport- und Erholungszone) vom 5. März 1989 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a. Die Sport- und Erholungszone, wird von der Genehmigung zurückgestellt, soweit sie Waldareal betrifft, das nicht von der Rodungsbewilligung erfasst ist.
  - b. Die Sport- und Erholungszone wird zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen, soweit sie von den Aufforstungsflächen betroffen ist. Das gilt auch für den westlich davon liegende Streifen auf Parzellen Nr. 137, 140, 141 und 142.
6. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen im Zonenplan 1:2'000 (Sport- und Erholungszone) 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. Mitteilung an [REDACTED]

[REDACTED].  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ung, an d [REDACTED]  
[REDACTED] euer des [REDACTED]  
[REDACTED] (nach Beschweideg).

Der Präsident:

  
L. Bärtsch



Der Kanzleidirektor:

*F. Cavlezel*  
Dr. Cavlezel