

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun GrischunSitzung vom
5. März 2002Mitgeteilt den
8. März 2002Protokoll Nr.
299

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
E	11. MRZ. 2002					M.
	C	R	N	B	J	K R
			Ri			

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Thusis** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2000 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Teilrevision der Bauordnung
- Zonenplan 1:2'000 (Ergänzungen 1999)
- Zonenplan 1:5'000 (Ergänzungen 1999)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Strassen- und Versorgungsplan (Ergänzungen 1999)

Gegenstand der Ortsplanungsrevision bilden im Wesentlichen die Vorgaben im Regierungsbeschluss Nr. 2169 vom 31. August 1993 betreffend die Gesamtrevision der Ortsplanung. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Die Gemeinde Thusis verzichtete darauf, die Vorlage durch das Amt für Raumplanung (ARP) einer Vorprüfung unterziehen zu lassen.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2000 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 25. Mai 2000. Es gingen innert Frist keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 7. Juli 2000 ersuchte der Gemeindevorstand Thusis um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Teilrevision der Bauordnung

Art. 66 (Zonenschema)

Die Gemeinde Thusis wird darauf hingewiesen, dass zur Zeit keine Wohnzone W5a ausgeschieden ist. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird der Gemeinde empfohlen, in einer nächsten Revision der Bauordnung den Eintrag „und 5a“ in der Spalte „Zone“, zu streichen.

Art. 72 (Grenz- und Gebäudeabstand)

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. Geringere Strassenabstände sind nur dort zulässig, wo im Rahmen der Ortsplanung Baugestaltungs- oder Baulinien festgelegt wurden.

Art. 77 (Schrebergartenzone)

Mit Beschluss Nr. 2169 vom 31. August 1993 wurde die Gemeinde von der Regierung angewiesen, die Bestimmungen zur Schrebergartenzone bezüglich Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen zu ergänzen. Insbesondere wurde ausgeführt, dass eine vom Gemeinderat erlassene Gartenordnung das Baubewilligungsverfahren nicht ersetzen könne. Auf ein Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 5 KRG könne nur dann verzichtet werden, wenn die Gartenordnung selber das Baubewilligungsverfahren und das BAB-Zustimmungsverfahren durchlaufen habe.

Der überarbeitete Art. 77 Abs. 3 BauG sieht nun vor, dass die Baubehörde pro Pflanzenparzelle ein Gartenhäuschen von max. 3,0 m Firsthöhe, 3,0 m Breite und 2,5 m Tiefe bewilligen kann. Für andere Bauten und Anlagen würden die Vorschriften der Landwirtschaftszone gelten. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. S. 16) soll das BAB-Zustimmungsverfahren nur für Gartenhäuschen Anwendung finden, welche grösser als die in Art. 77 Abs. 3 BauG festgelegten Masse sind.

Wie die Regierung bereits im Beschluss Nr. 2169 vom 31. August 1993 ausführte, verstösst eine Bestimmung, welche die BAB-Zustimmungspflicht von der Grösse der Baute abhängig macht, dem kantonalen Raumplanungsrecht (Art. 5 Abs. 2 KRG). Als Ausweg käme höchstens eine noch zu beschliessende Gartenordnung in Frage, welche in einem Baubewilligungs- und BAB-Zustimmungsverfahren bewilligt werden müsste. Die Gemeinde Thusis verfügt (noch) über keine solche Gartenordnung, weshalb das BAB-Zustimmungsverfahren (zumindest vorderhand) für sämtliche Bauten und Anlagen - unabhängig von deren Grösse - durchzuführen ist. Die Genehmigung von Art. 77 Abs. 3 BauG erfolgt mit einer entsprechenden Anweisung.

Im Übrigen gibt die am 21. Mai 2000 verabschiedete Teilrevision der Bauordnung zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

C.

Zonenplan 1:2'000 (Ergänzungen 1999)

1. Grösse der Wohnbauzonen

Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 2169 vom 31. August 1993 wurden die insgesamt ca. 6.2 ha Wohnbauzonen des Zonenplanes 1:2'000 vom 27. September 1992 von der Genehmigung ausgenommen und die Gemeinde angewiesen, davon 2.6 ha einer Nichtbauzone zuzuweisen.

Mit dem vorliegenden Zonenplan 1:2'000 (Ergänzungen 1999) vom 21. Mai 2000 wurden Wohnbauzonen im Umfange von ca. 1 ha Nichtbauzonen zugewiesen (übriges Gemeindegebiet). Obwohl damit die von der Regierung geforderte Reduktion von mindestens 2.6 ha nicht erreicht wurde, dürften die Wohnbauzonen-Reserven unter Berücksichtigung der Bautätigkeit von 1992 bis 1998 im Rahmen des mit Hilfe der Trendmethode ermittelten 15-jährigen Bedarfes (Art. 15 RPG) liegen und können als angemessen bezeichnet werden. Die im Zonenplan 1:2000 (Ergänzungen 1999) festgelegten Bauzonen können unter dem Aspekt der Grösse nach Art. 15 RPG im Ergebnis somit genehmigt werden.

2. Wohnzone W5a

In der Legende des Zonenplanes 1:2'000 (Ergänzungen 1999) ist eine Wohnzone W5a koloriert aufgeführt, jedoch im Zonenplan nicht (mehr) festgelegt worden. Das ARP wird beauftragt, den Eintrag „Wohnzone W5a“ in der Legende zu streichen.

3. Forstwirtschaftszone

Damit der Anschluss Thusis Süd zur A13 realisiert werden konnte, musste im Gebiet „Rinsand/Pantun“ insgesamt eine Fläche von ca. 2'530 m² (Teilflächen mit 780 m², 590 m² und 1160 m²) aus dem Waldareal entlassen werden (Rodungsbewilligung des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft [BUWAL] vom 14. Mai 1996). Der 1996 erstellte Anschluss, wie auch die Rodung, sind im vorliegenden Zonenplan 1:2'000 (Ergänzungen 1999) nicht berücksichtigt worden. Die entsprechende Forstwirtschaftszone (Teilflächen von 780 m² und 590 m²), für welche wie erwähnt eine rechtskräftige Rodungsbewilligung vorliegt, wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung (z.B. Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet) zurückgewiesen.

Der seit 1959 bestehende Campingplatz im Gebiet „Rinsand“ wurde im Zonenplan 1:2'000 vom 27. September 1992 einer die Forstwirtschaftszone überlagernde Campingzone zugewiesen. Gemäss Art. 16 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) können die Kantone aus wichtigen Gründen für den Wald nachteilige Nutzungen unter Auflagen und Bedingungen akzeptieren. Mit Verfügung vom 17. April 1997 erteilte das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement gestützt auf Art. 16 Abs. 2 WaG und Art. 21 Abs. 3 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) unter Bedingungen und Auflagen eine entsprechende Bewilligung für nachteilige Nutzungen im Wald. Unter anderem wurde verfügt, dass das bestockte Areal weiterhin der forstlichen Gesetzgebung unterstellt bleibt und nur betriebsbedingte Fahrnisbauten für die Dauer des Vertrages aufgestellt werden dürfen. Somit gehören auch die heute mit Bauten und Anlagen bestückten Standorte zum Wald gemäss Waldgesetzgebung. Die vier ausgeschiedenen Zonen übriges Gemeindegebiet werden daher an die Gemeinde zur Überarbeitung (Zuweisung zur Forstwirtschaftszone) zurückgewiesen.

Analoges gilt auch für die beiden Parkplätze für die Schwimmbadbesucher, welche ebenfalls im Wald liegen und für die keine Rodungsbewilligungen vorliegen. Diese zwei ausgeschiedenen Zonen übriges Gemeindegebiet werden daher ebenfalls zur Überarbeitung (Zuweisung zur Forstwirtschaftszone) zurückzuweisen. Die Gemeinde wird ersucht, die beiden Parkplatzanlagen im Generellen Erschliessungsplan festzulegen.

4. Waldfeststellung

In den Bereichen, wo Wald an Bauzonen grenzt, wurden Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Im Zuge der Prüfung der Vorlage musste festgestellt werden, dass im Zonenplan auch festgestellte Waldgrenzen in Bereichen eingetragen wurden, wo Bauzonen nicht an Wald grenzen, sondern vielmehr Bauten und Anlagen im Wald liegen. Im Einzelnen sind dies die acht Waldfeststellungen im Gebiet „Rinsand“ und

die vier Waldfeststellungen im Gebiet „Obere Cazner Wiesen“. Diese Waldfeststellungen können mangels Bezug zu Bauzonen nicht genehmigt werden (Art. 13 und 18 KWaG).

Die übrigen in dem Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden. Damit kommen diesen Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 WaG zu.

5. Baulinien (Waldabstandslinien)

5.1 Allgemeines

Gemäss Art. 22 Abs. 2 KWaG und Art. 26 der regierungsrätlichen Ausführungsbestimmungen zum KWaG (ABzKWaG) beträgt der minimale Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m (ordentlicher Waldabstand). Gemäss Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG kann dieser ordentliche Waldabstand in „Ausnahmefällen“ mittels im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan festzulegenden Baulinien (Waldabstandslinien) unterschritten werden könne. Zur Konkretisierung des Begriffs „Ausnahmefälle“ im Sinne von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG erliessen das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement und das Departement des Innern und der Volkswirtschaft Richtlinien (Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1. Januar 1998). Danach gilt als möglicher „Ausnahmefall“ zunächst einmal das Vorliegen einer unverhältnismässigen Härte, so etwa der Tatbestand, dass eine bestimmte Parzelle bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes nicht überbaubar wäre, ohne dass die Überbaubarkeit durch eine Landumlegung herbeigeführt werden könnte. Als weitere „Ausnahmefälle“ können

sodann unter dem Titel „ausserordentliche Verhältnisse“ folgende Situationen anerkannt werden:

- Wichtige siedlungsgestalterische oder denkmalpflegerische Gründe;
- Baulücken in bestehenden waldnahen Häuserzeilen;
- bestehende Bauten im Waldabstandsbereich;
- Ausgleich von Waldausbuchtungen

5.2 Zu beanstandende Baulinien

Im Lichte der allgemeinen Ausführungen unter Ziffer 5.1 hievore ergeben die folgenden Baulinien (Waldabstandslinien) Anlass zu Beanstandungen:

a. Baulinie im Gebiet „Oberfeld“ (südlich Canovastrasse) im Bereiche der Parzellen Nr. 561, 562, 931, 640, 1081 und 639

Diese Baulinie wird von der Gemeinde (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 8) mit der Existenz bestehender Bauten begründet. Sie soll sicherstellen, dass diese Bauten unterfangen oder wieder aufgebaut werden können.

Bestehende Bauten können, wie einleitend erwähnt, tatsächlich Anlass für die Festlegung von Baulinien bilden, um Gebäudesicherungen oder einen Wiederaufbau nach Abbruch oder Zerstörung nicht zu verunmöglichen. Nach konstanter Praxis der Regierung dürfen jedoch solche Baulinien erstens den Waldabstand nicht noch weiter reduzieren und zweitens die Gebäude in ihrer Summe seitlich nicht um mehr als 10 m überschreiten. Mit anderen Worten sind die Baulinien bei Bauten innerhalb des Waldabstandsbereiches an die Fassade zu legen und nicht wie dies die Gemeinde Thuisis konstant getan hat, 2 m davor.

Nach dem Gesagten ist die Baulinie auf den Parzellen Nr. 561, 562, 931, 640, 1081 und 639 an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

b. Baulinie im Gebiet „Oberfeld“ (Am Lärchenfeld) im Bereiche der Parzellen Nr. 639, 1081, 640 563, 1080, 772, 558, 771, 761, 766, 557, 765, 764, 763, 774, 760 und 547

Auch diese Baulinie wird von der Gemeinde (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 9) teilweise mit der Existenz bestehender Bauten begründet. Sie soll sicherstellen, dass an diesen Bauten Windfänge angebaut werden können.

Bezüglich der Baulinie auf den Parzellen Nr. 639, 1081, 563, 772, 558, 771, 761, 766, 557, 765, 764, 763, 760 und 547 kann auf obigen Ausführungen (vgl. lit. a) verwiesen werden, wonach bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich die Baulinie den Waldabstandsbereich nicht noch zusätzlich verkleinern darf. Sodann misst die Baulinie auf den Seiten bei einzelnen Liegenschaften mehr als 10 m (z.B. Parzellen Nr. 772, 550, 766 und 765). Die Baulinie auf den Parzellen Nr. 639, 1081, 563, 772, 558, 771, 761, 766, 557, 765, 764, 763, 760 und 547 ist somit an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Die Festlegung der Baulinie auf den Strassenparzellen Nr. 1080 und 774 sowie der Parzelle Nr. 640 erfolgte in der gewählten Art offensichtlich nur zwecks Herstellung eines zusammenhängenden Baulinienzuges. Nachdem die Gemeinde Thuis zu Recht eine gebietsmässige Beurteilung vorgenommen hat, wäre eine Einzelbeurteilung sachfremd, weshalb auch die Baulinie auf den Parzellen Nr. 1080, 774 und 640 zur Überarbeitung zurückzuweisen ist.

c. Baulinie im Gebiet „Rofla“ im Bereiche der Parzellen Nr. 729, 843, 540, 541 und 904

Die Gemeinde begründet auch diese Baulinie (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 9) mit der Existenz von bestehenden Gebäuden.

Betreffend die Parzellen Nr. 729, 843, 541 und 904 kann auf obigen Ausführungen (vgl. lit. a) verwiesen werden, wonach bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich die Baulinie den Waldabstandsbereich nicht noch zusätzlich verkleinern darf. Die Baulinie auf den Parzellen Nr. 729, 843, 541 und 904 ist zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Auf der Strassenparzelle Nr. 540 wurde offensichtlich nur wegen der gebietsmässigen Betrachtung eine Baulinie festgelegt, weshalb diese ebenfalls zur Überarbeitung zurückzuweisen ist.

**d. Baulinie im Gebiet „Ober Rufria“ im Bereiche der Parzellen
Nr. 537 und 536**

Die Gemeinde begründet diese Baulinie mit bestehenden Gebäuden (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 10), weshalb auch hier auf die obigen Ausführungen (lit. a) verwiesen werden kann, wonach bei bestehenden Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich die Baulinie den Waldabstandsbereich nicht noch zusätzlich verkleinern darf. Die Baulinie auf den Parzellen Nr. 537 und 536 ist daher ebenfalls zur Überarbeitung zurückzuweisen.

**e. Baulinie im Gebiet „Eichweg“ im Bereiche der Parzellen
Nr. 524, 1007 und 868**

Auch diese Baulinie begründet die Gemeinde mit bestehenden Gebäuden (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 10), weshalb auch hier auf die obigen Ausführungen (lit. a) verwiesen werden kann, wonach bei bestehenden Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich die Baulinie den Waldabstandsbereich nicht noch zusätzlich verkleinern darf. Die Baulinie auf den Parzellen Nr. 524 und 1007 ist zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Betreffend der Wegparzelle Nr. 868 ist nicht ersichtlich, weshalb die Waldabstandslinie an den Wegrand gelegt wurde. Im Interesse einer Gesamtbeurteilung dieses Gebietes ist auch die Baulinie auf Parzelle Nr. 868 zur Überarbeitung zurückzuweisen.

f. Baulinie im Gebiet „Hasensprungsstrasse“ im Bereiche der Parzellen Nr. 990, 815 und 519

Die Gemeinde begründet die Baulinie teilweise mit der Existenz von Gebäuden (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 11), weshalb auf obigen Ausführungen (vgl. lit. a) verwiesen werden, wonach bei bestehenden Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich die Baulinie den Waldabstandsbereich nicht noch zusätzlich verkleinern darf. Entgegen der Auffassung im Planungs- und Mitwirkungsbericht handelt es sich im fraglichen Gebiet auch nicht etwa um Niederwald. Die Baulinie auf den Parzellen Nr. 990, 815 und 519 ist somit ebenfalls zur Überarbeitung zurückzuweisen.

g. Baulinie im Gebiet „Underm Stutz“ im Bereiche der Parzelle Nr. 267

Auch die Baulinie auf Parzelle Nr. 267 wird mit dem Vorliegen einer bestehenden Bauten begründet (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 11).

Es kann auf obigen Ausführungen (vgl. lit. a) verwiesen werden, wonach bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich die Baulinie den Waldabstandsbereich nicht noch zusätzlich verkleinern darf, sondern vielmehr an die Hausfassade zu legen ist. Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 267 ist zur Überarbeitung zurückzuweisen.

h. Baulinie im Gebiet „Im Stutz“ im Bereiche der Parzellen Nr. 713, 173, 1011 und 852

Auch diese Baulinie wird mit bestehenden Gebäuden auf den Parzellen Nr. 713, 1011 und 852 begründet (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 12).

Es kann auch hier auf obigen Ausführungen (vgl. lit. a) verwiesen werden, wonach bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich die Baulinie den Waldabstandsbereich nicht noch zusätzlich verkleinern darf, sondern vielmehr an die Hausfassade zu legen ist. Sodann wird die Gemeinde Thusis darauf hingewiesen, dass Parzelle Nr. 173 an Hochwald grenzt. Die Baulinie auf Parzellen Nr. 713, 173, 1011 und 852 ist zur Überarbeitung zurückzuweisen.

i. Baulinie im Gebiet „Eidgenössisches Zeughaus“ im Bereiche der Parzellen Nr. 23 und 24

Auch diese Baulinien wird mit bestehenden Gebäuden auf den Parzellen Nr. 23 und 24 begründet (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 12).

Es kann auf die obigen Ausführungen (vgl. lit. a) verwiesen werden, wonach bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich die Baulinie den Waldabstandsbereich nicht noch zusätzlich verkleinern darf, sondern vielmehr an die Hausfassade zu legen ist. Die Baulinie auf den Parzellen Nr. 23 und 24 ist daher zur Überarbeitung zurückzuweisen.

j. Baulinie im Gebiet „Rinsand“ im Bereiche der Parzelle Nr. 831

Auch diese Baulinie wird mit bestehenden Gebäuden auf der Parzelle Nr. 831 begründet (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 13).

Es kann auf die obigen Ausführungen (vgl. lit. a) verwiesen werden, wonach bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich die Baulinie den Waldabstandsreich nicht noch zusätzlich verkleinern darf, sondern vielmehr an die Hausfassade zu legen ist. Die Baulinie auf den Parzelle Nr. 831 ist zur Überarbeitung zurückzuweisen.

5.3 Zusammenfassung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich zusammenfassend, dass die Baulinien auf folgenden Parzellen zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen sind:

Parzellen Nr. 561, 562, 931, 640, 1081 und 639 (alle im Gebiet „Oberfeld“ [südlich Canovastrasse])

Parzellen Nr. 639, 1081, 640, 563, 1080, 772, 558, 771, 761, 766, 557, 765, 764, 763, 774, 760 und 547 (alle im Gebiet „Oberfeld“ [Am Lärchenfeld])

Parzellen Nr. 729, 843, 540, 541 und 904 (alle im Gebiet „Rofla“)

Parzellen Nr. 537 und 536 (beide im Gebiet „Ober Rufria“)

Parzellen Nr. 524, 1007 und 868 (alle im Gebiet „Eichweg“)

Parzellen Nr. 990, 815 und 519 (alle im Gebiet „Hasensprungsstrasse“)

Parzellen Nr. 267 (im Gebiet „Underm Stutz“)

Parzellen Nr. 713, 173, 1011 und 852 (alle im Gebiet „Im Stutz“)

Parzellen Nr. 23 und 24 (beide im Gebiet „Eidgenössisches Zeughaus“)

Parzelle Nr. 831 (im Gebiet „Rinsand“)

Die Baulinien auf diesen Parzellen werden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen, weil eine Festlegung in einer anderen Art und Weise (z.B. verkürzt und an der Fassade statt in einem 2-metrigen Abstand zu dieser) nicht undenkbar erscheint (Beurteilungsspielraum). Aus diesem Grunde wurde von der Durchführung eines Anhörungsverfahrens abgesehen.

Die Baulinien wurden von der Gemeinde im Wesentlichen mit Rücksicht auf bereits bestehende Bauten im ordentlichen Waldabstandsbereich festgelegt, um den Besitzstand im Falle von Zerstörung oder Abbruch sowie angemessene Gebäudeerweiterungen oder Anbauten zu gewährleisten. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass vor kurzem eigens zu diesem Zweck der Art. 27 ABzKWaG mit einem neuen Absatz 2 ergänzt wurde, so dass der Besitzstand sowie angemessene Erweiterungen und Anbauten bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich künftig auch ohne Festlegung von Baulinien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan gewährleistet sind. Hinzu kommt, dass gemäss Art. 27 Abs. 3 ABzKWaG die Möglichkeit zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Parkplätze, Zufahrten, Gartensitzplätze sowie An- und Nebenbauten bis zu 25 m² besteht. Mit dieser erst nach der Erarbeitung der vorliegenden Ortsplanungsrevision erlassenen neuen Regelung erweist es sich im Prinzip als überflüssig, für bestehende Bauten Waldabstandslinien festzulegen. Aus all diesen Gründen wird der Gemeinde empfohlen, auf eine Überarbeitung und erneute Festlegung der zurückgewiesenen Baulinien zu verzichten, d.h. auf den betroffenen Parzellen überhaupt keine Baulinien mehr festzulegen.

6. Naturschutzzone

Die Gemeinde Thusis wurde von der Regierung im RB Nr. 2169 vom 31. August 1993 angewiesen, ihre Schutzzonenplanung (Natur- und Landschaftsschutzzonen etc.) zu ergänzen. Mit vorliegender Ortsplanungsrevision wurde eine Ergänzung derart beschlossen, dass im Zonenplan 1:2000 (Ergänzungen 1999) nur diese Ergänzungen dargestellt wurden und nicht auch die bereits früher festgelegten Schutzzonen. Dies führte bei der Umweltorganisation „pro natura“ offensichtlich zu Unsicherheiten. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde indessen festgehalten (vgl. S. 2), dass die Baumhecke entlang des „Caznerbaches“ und die Hecken im Gebiet „Obere Cazner Wiesen“ weiterhin in der Naturschutzzone verbleiben. Die Regierung hält somit fest, dass die im Zonenplan 1:2'000 vom 27. September 1992 ausgeschiedenen Naturschutzonen im Gebiet „Obere Cazner Wiesen“ und entlang des „Caznerbaches“ in Kraft bleiben.

Die Gemeinde Thusis verzichtete darauf, die ökologisch wertvolle Hecke östlich des Gebietes „Obere Cazner Wiesen“ (NO-241 - regionale Bedeutung) einer Naturschutzzone zuzuweisen. Da diese Hecke in einer Wohnbauzone liegt, ist sie besonders gefährdet, obwohl ihr eine wichtige Funktion für die Qualität des Wohnquartiers zukommt. Die Regierung weist die Gemeinde Thusis darauf hin, dass die Hecke auch ohne förmliche Schutzzonenfestlegung zu schützen ist und eine Beeinträchtigung oder gar eine Entfernung einer Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes bedarf. Da der Hecke regionale Bedeutung zukommt wird die Gemeinde angewiesen, eine Schutzzonenfestlegung zumindest zu prüfen.

7. Grundwasser und Quellschutzzone

Die ausgeschiedene Grundwasser- und Quellschutzzone für die Quelle „Elektrozentrale“ stimmt nicht mit der vom Geologen ausgeschiedenen Schutzzone überein; sie wird zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2'000 (Ergänzungen 1999) zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:5'000 (Ergänzungen 1999)

1. Landschaftsschutzzone

Im Regierungsbeschluss Nr. 2169 vom 31. August 1993 wurde die Gemeinde angewiesen, Landschaftsschutzonen für das Gebiet „Crapteig“ und die Umgebung von „Obertagstein/Saissa“ auszuscheiden. Die Gemeinde ist diesem Auftrag mit der Ausscheidung von zwei Landschaftsschutzonen an sich nachgekommen. Bedauerli-

cherweise wurde jedoch der Übergang von Thusis nach Rongellen durch das „Bofel-Tobel“ vom Schutzperimeter ausgenommen. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. S. 4) wurde dies mit dem allfälligen Erstellen von Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Leitungen) begründet.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass dieses Gebiet gemäss Zonenplan 1:5000 vom 27. September 1992 in der Forstwirtschaftszone liegt, weshalb beispielsweise für den Bau einer Leitung eine Rodungsbewilligung (Art. 5 WaG) erforderlich wäre. Diese könnte nur mit dem Nachweis erteilt werden, dass eine andere Linienführung (z.B. durch den Crapeig-Tunnel) nicht möglich ist. Sollte es sich bei den vorgesehenen Leitungen um elektrische Übertragungsleitungen handeln, so wären diese aus Gründen der Landschaftsästhetik nach Möglichkeit ohnehin mit bestehenden Leitungen zu bündeln (Kantonaler Richtplan 2000, Konsolidierter Entwurf, Stand Ende 2000, Kap. 7.3).

Die Nichtzuweisung des „Bofel-Tobels“ zu einer Landschaftsschutzzone ist bei allem Verständnis für die Anliegen der Gemeinde somit bedauerlich. Es gilt nämlich zu beachten, dass durch das „Bofel-Tobel“ ein alter Flusslauf des Ur-Rheins führt und dieses Gebiet einen wesentlichen Teil der Schutzwürdigkeit der beiden Hügel „Obertagstein/Saissa“ und „Crapeig“ bildet (Landschaft von regionaler Bedeutung L-315). In diesem Sinne wird die Gemeinde angewiesen, den Verzicht auf die Zuweisung des „Bofel-Tobels“ zu einer Landschaftsschutzzone zu überprüfen.

2. Trockenstandorte

Die Gemeinde Thusis wird darauf aufmerksam gemacht, dass die bestehenden Verordnungen bzw. Bundesinventare über Auen, Hochmoore und Flachmoore u.a. mit einem Inventar über Trockenwiesen und -weiden (TWW) ergänzt werden sollen. Das entsprechende BUWAL-Projekt TWW zur Kartierung der Trockenwiesen und

-weiden läuft seit 1995 und wird in den nächsten Jahren abgeschlossen. Ziel ist es dabei, in enger Zusammenarbeit mit den Kantonen eine nationale Übersicht über den Lebensraum Trockenwiese zu gewinnen und alsdann - nach erfolgtem Anhörungsverfahren - die Objekte von nationaler Bedeutung festzulegen. Gleichzeitig mit den Objekten von nationaler Bedeutung werden im Zusatzauftrag des Kantons die Objekte von regionaler Bedeutung mitkartiert.

In der Gemeinde Thusis wurden die Kartierungsarbeiten abgeschlossen. Die Resultate können beim Amt für Natur und Landschaft bezogen werden. Zwei Trockenstandorte befinden sich im Gebiet „Untersaissa“. Sobald das Ergebnis der eingangs erwähnten Inventare vorliegt, wird die Gemeinde Thusis nicht umhin kommen, im Zuge einer nächsten Revisionsvorlage Naturschutzzonen für Trockenstandorte zu erlassen (bei Trockenstandorten von nationaler Bedeutung) bzw. den Erlass solcher Naturschutzzonen zumindest zu prüfen (bei Trockenstandorten von regionaler oder lokaler Bedeutung).

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:5'000 (Ergänzungen 1999) zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Strassen- und Versorgungsplan (Ergänzungen 1999)

Im Generellen Erschliessungsplan fehlt die bereits 1996 erstellte direkte Zufahrt A13-Thusis Süd im Gebiet „Compogna“. Die Gemeinde wird ersucht, diesen Mangel bei nächster Gelegenheit zu beheben.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Strassen- und Versorgungsplan (Ergänzungen 1999) zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Eingabe der Eigentümer der Parzelle Nr. 137

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 137 reichten am 28. August 2000 eine Eingabe an die Regierung mit dem Begehren ein, die im Gebiet „Compogna“ gelegene Parzelle Nr. 137 sei vollständig der Wohnzone W5 zuzuteilen. Eventuell sei der Zonenplan 1:2000 (Ergänzungen 1999), soweit er das fragliche Gebiet betrifft, der Gemeinde Thusis mit der Auflage zurückzuweisen, die Parzelle Nr. 137 vollständig der Wohnzone W5 zuzuteilen. Zur Begründung führten sie im Wesentlichen sinngemäss aus, durch die Zuweisung dieses Parzellenteils zu einer Nichtbauzone resultiere eine Baulücke, welche in Widerspruch zur haushälterischen Nutzung des Bodens und zu dem daraus abgeleiteten Konzentrationsprinzip stehe. Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG könne die Regierung diese Rechtswidrigkeit beheben.

Die Gemeinde Thusis nahm am 15. September 2000 zur Eingabe Stellung und wies im Wesentlichen darauf hin, dass die Zuweisung eines Teils von Parzelle Nr. 137 zu einer Nichtbauzone wegen der Bauzonenreduktionsvorgabe der Regierung erfolgt sei. Die Gemeinde habe die Bauzonenreduktion zunächst in Gebieten mit schwierigen Erschliessungsverhältnissen gesucht – nämlich in „Unter Ruvria“ (0.2 ha) und „Im Stutz“ (0.4 ha). Für die restlichen 0.4 ha habe sich das Randgebiet „Compogna“ aufgedrängt, wobei die Bauzonenreduktion auf die beiden Parzellen 136 und 137 verteilt worden sei.

Wie die Eigentümer der Parzelle Nr. 137 richtig festhalten, kann die Regierung gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.

Der Entscheid der Gemeinde, im Osten der Parzellen Nr. 137 und 136 eine unüberbaute Fläche im Gesamtumfange von ca. 6'500 m² dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen, kann entgegen der Auffassung der Eigentümer der Parzelle Nr. 137 nicht als derart rechtswidrig bezeichnet werden, dass sich eine Korrektur seitens der Regierung im Sinne von Art. 37 Abs. 4 KRG rechtfertigen liesse. Eine zusammenhängende Fläche von 6'500 m² vermag nicht unerheblich zur Erreichung des von der Regierung angeordneten Bauzonenreduktionsauftrages beizutragen. Die fragliche Fläche kann auch nicht etwa als Baulücke bezeichnet werden. Bezogen auf das topographisch einheitlich zu betrachtende Gebiet Compogna befindet sich die umstrittene Fläche an peripherer Randlage. Sie ist gegenüber der weiter östlich gelegenen Sport- und Freizeitanlage durch eine Böschung mit Nollakanal und Waldsaum getrennt. Der Entscheid der Gemeinde ist unter diesen Umständen angesichts der begrenzten Kognition der Regierung im Genehmigungsverfahren zu akzeptieren.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 21. Mai 2000 verabschiedete **Teilrevision der Bauordnung** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Empfehlung, folgendem Hinweis und folgender Anweisung genehmigt:
 - a) Der Gemeinde wird empfohlen, bei einer nächsten Revision der Bauordnung in Art. 66 (Zonenschema) den Eintrag „und 5a“ (Spalte „Zone“) zu streichen.

- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass gegenüber Kantonsstrassen die Grenzabstandsvorschriften gemäss kantonaler Strassengesetzgebung gelten. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, Art. 72 (Grenz- und Gebäudeabstand) mit einem entsprechenden Vermerk zu versehen.
- c) Art. 77 (Schrebergartenzone) wird mit der Anweisung genehmigt, dass vor-derhand sämtliche Bauvorhaben in der Schrebergartenzone unabhängig von deren Grösse in einem BAB-Zustimmungsverfahren dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) zu unterbreiten sind. Diese Anweisung gilt so lange, bis eine Gartenordnung vorliegt, welche ihrerseits dem DIV im BAB-Verfahren zur Zustimmung zu unterbreiten ist.

2. Der **Zonenplan 1:2'000 (Ergänzungen 1999)** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur und folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Empfehlungen und Präzisierungen genehmigt:

- a) Der Legendepunkt „Wohnzone W5a“ im Zonenplan 1:2'000 (Ergänzungen 1999) wird gestrichen.
- b) Die Forstwirtschaftszone im Gebiet „Rinsand/Pantun“ wird, soweit sie Flächen betrifft, welche für die Realisierung des Anschlusses Thusis Süd zur A13 mit Rodungsbewilligung aus dem Waldareal entlassen wurden, von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- c) Die vier ausgeschiedenen Zonen „übriges Gemeindegebiet“ innerhalb des Campingplatzes im Gebiet „Rinsand“ werden an die Gemeinde zur Überarbeitung (Zuweisung zur Forstwirtschaftszone) zurückgewiesen.

- d) Die zwei ausgeschiedenen Zonen „übriges Gemeindegebiet“, welche für die Parkieranlagen der Schwimmbadbesucher festgelegt wurden, werden an die Gemeinde zur Überarbeitung (Zuweisung zur Forstwirtschaftszone) zurückgewiesen. Die Gemeinde wird ersucht, die beiden Parkieranlagen im Generellen Erschliessungsplan festzulegen.
- e) Die acht Waldfeststellungen im Gebiet „Rinsand“ und die vier Waldfeststellungen im Gebiet „Obere Cazner Wiesen“ werden nicht genehmigt. Alle übrigen Waldfeststellungen werden genehmigt, womit diesen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 WaG zukommt.
- f) Die Baulinien (Waldabstandslinien) auf Parzellen Nr. 561, 562, 931, 640, 1081 und 639 im Gebiet „Oberfeld“ südlich Canovastrasse, Nr. 639, 1081, 640, 563, 1080, 772, 558, 771, 761, 766, 557, 765, 764, 763, 774, 760 und 547 im Gebiet „Oberfeld“ (Am Lärchenfeld), Nr. 729, 843, 540, 541 und 904 im Gebiet „Rofla“; Nr. 537 und 536 im Gebiet „Ober Rufria“, Nr. 524, 1007 und 868 im Gebiet „Eichweg“, Nr. 990, 815 und 519 im Gebiet „Hasensprungsstrasse“, Nr. 267 im Gebiet „Underm Stutz“, Nr. 713, 173, 1011 und 852 im Gebiet „Im Stutz“, Nr. 23 und 24 im Gebiet „Eidgenössisches Zeughaus“ sowie Nr. 831 im Gebiet „Rinsand“ werden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Der Gemeinde wird angesichts des neuen Art. 27 Abs. 2 ABzKWaG empfohlen, auf eine Überarbeitung der zurückgewiesenen Baulinien zu verzichten, d.h. auf den betreffenden Parzellen überhaupt keine Baulinien mehr festzulegen.

- g) Die Regierung hält in Übereinstimmung mit der Gemeinde präzisierend fest, dass die mit der Ortsplanung von 1992 geschützten Hecken bei den „Cazner Wiesen“ und entlang des Caznerbaches unverändert unter Schutz stehen.

- h) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Hecke östlich der „Oberen Cazner Wiesen“ (NO-241) eine Schutzzonenzuweisung zu prüfen.
 - i) Die Grundwasser- und Quellschutzzone für die Quelle „Elektrozentrale“ wird zur Überarbeitung zurückgewiesen.
3. Der **Zonenplan 1:5'000 (Ergänzungen 1999)** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Anweisung und folgendem Hinweis genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird angewiesen, den Verzicht auf den Einbezug des „Bofel Tobels“ in die Landschaftsschutzzone zu überprüfen.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie ihre Naturschutzzonenplanung in Bezug auf Trockenstandorte zu gegebener Zeit im Sinne der Erwägungen zu ergänzen haben wird.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Strassen- und Versorgungsplan (Ergänzungen 1999)** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Anweisung genehmigt:
- Die Gemeinde wird angewiesen, die bereits 1996 erstellte direkte Zufahrt A13-Thusis Süd im Gebiet „Compogna“ bei nächster Gelegenheit in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.
5. Der **Eingabe der Eigentümer der Parzelle Nr. 137** wird keine Folge geleistet.
6. Die Gemeinde wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2000 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hin-

zuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.

7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
8. Das ARP wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihre Exemplare von folgenden, mit Regierungsbeschluss Nr. 2169 vom 31. August 1993 genehmigten Planungsmitteln zur Verfügung: den Zonenplan 1:5'000, den Zonenplan 1:2'000, den Generellen Erschliessungsplan Strassenplan 1:2'000 sowie die Bauordnung.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt die Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Es werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen