

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE THUSIS



Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Ergänzungen 1999

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand der Teilrevision	1
1.1	Ergänzungen aus OP-Revision 1992	1
1.2	Waldabgrenzung	1
1.3	Übrige Ergänzungen	1
2.	Mitwirkungsverfahren	2
2.1	Organisation des Planungsträgers	2
2.2	Eingaben	2
2.3	Gemeindeversammlung	3
2.4	Urnenabstimmung	3
3.	Zonenplan	4
3.1	Ergänzungen aus OP-Revision 1992	4
3.2	Waldabgrenzung	5
3.3	Waldabstandslinien	7
3.4	Übrige Ergänzungen	14
4.	Genereller Erschliessungsplan	15
4.1	Erschliessungsstrasse Compogna	15
4.2	Fernheizung	15
5.	Baugesetz	16
5.1	Ergänzungen aus OP-Revision 1992	16
5.2	Übrige Ergänzungen	16

Anhang

- A. Gemeinde Thusis, Quelle Elektrozentrale, Schutzzonenplan 1:1000, 11. Febr. 1994
- B. Departementsverfügung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes Graubünden, Nr. 006/97 vom 29. Sept. 1997 (Waldareal Schwimmbad Thusis)
- C. Bericht zur Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife [UEB], Juli 2000

1. Gegenstand der Teilrevision

Die zweite Phase der Totalrevision Ortsplanung Thusis wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 2169 vom 31. August 1993 genehmigt. Die dabei gemachten Vorbehalte, eine neue Waldabgrenzung sowie weitere Ergänzungen bilden Inhalt vorliegender Teilrevision.

1.1 Ergänzungen aus OP-Revision 1992

Die Regierung fordert in ihrer Genehmigung in erster Linie eine Reduktion der Wohnzonen, die Zuteilung einzelner Parzellen(teile) zu Nutzungszonen im Bereich Altdorf/Neudorf, sowie eine Ergänzung mit zusätzlichen Natur- und Landschaftsschutz-zonen. Weiter ersucht sie die Gemeinde, das Baugesetz betreffend Waldabstand, Schrebergartenzone und Zonenschema zu überarbeiten. Zusätzlich sollen zwei Quellen südlich von Thusis und das Gräberfeld im Gebiet „Oberfeld/Studarofla“ mit entsprechenden überlagerten Zonen Schutz erhalten.

1.2 Waldabgrenzung

Wo Wald an Bauzonen grenzt, sind Waldfeststellungen durchgeführt und teilweise auch Waldabstandslinien festgelegt worden. Zusätzlich wurde auch die Forstwirtschaftszone generell überprüft und neu festgelegt.

1.3 Übrige Ergänzungen

Die neue Definition der Forstwirtschaftszone bedingt einige, vorwiegend kleinere Anpassungen / Ergänzungen angrenzender Zonen.

Zusätzlich hat das Kreisforstamt 13 die Gefahrenzone 1 im Gebiet „Übernolla“ neu abgegrenzt. Dadurch bedingt ist auch die Zone für öffentliche Bauten entsprechend angepasst worden.

Verschiedentlich ist Strassenareal neu dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

2. Mitwirkungsverfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeinderat hat die Planungskommission aus der letzten Revision erneut eingesetzt und mit der Ausarbeitung von Entwürfen beauftragt. Dank bereits vorhandener Vorkenntnisse der Ausgangslage konnte so effizient gearbeitet werden. Vorsitzender der Kommission ist der Baufachchef, welcher auch die Verbindung zum Gemeinderat sicherstellt.

Fachlich beraten wird die Kommission durch:

Baugesetz, juristische Beratung:

Planungsleiter:

2.2 Eingaben

Die Entwürfe dieser Teilrevision, bestehend aus Baugesetz, Zonenplan 1:2000, Zonenplan 1:5000 und Generellem Erschliessungsplan 1:2000 wurden vom 7. Juni bis 6. Juli 1999 im Rathaus öffentlich aufgelegt. Alle interessierten Personen und Organisationen konnten sich zu den Entwürfen äussern und Abänderungsanträge stellen.

In der Folge gingen 6 Eingaben ein. Diese wurden geprüft und beantwortet. Nachstehend sind die Begehren stichwortartig aufgeführt. Ob sie zu einer Überarbeitung führten, ist ebenfalls vermerkt.

Gesuchsteller:

Pro Natura Graubünden

Anträge:

1. Baumhecke entlang Caznerbach in Naturschutzzone belassen
2. Hecken im Hang zwischen italienischer Strasse und Waldrand in der Naturschutzzone belassen
3. Gebiet der Oberen Caznerwiesen der Landwirtschaftszone zuweisen
4. Hecken Obere Caznerwiesen der Naturschutzzone zuweisen
5. Landschaftsschutzzone auf Schloss- und Eichwald ausdehnen
6. Landschaftsschutzzone im Gebiet Nollasand ausscheiden
7. Landschaftsschutzzone Crapteig und Saissa zusammenlegen und abgrenzen gemäss regionalem Richtplan (RRiP)

Beschluss:

1. Ist bereits erfüllt. (falsche Interpretation)
2. Hecken im Hang sind neu dem Waldareal zugeordnet. Somit muss die Naturschutzzone entfallen.
3. Im Sinne des Regierungsbeschlusses vom 31.08.1993 dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
4. Ist bereits erfüllt. (falsche Interpretation)
5. Abgrenzung entspricht RRiP und soll nicht geändert werden.
6. Keine Landschaftsschutzzone. Gefahrenminderung geniesst absolute Priorität.
7. Abgelehnt. Der Verweis auf RRiP ist nicht zutreffend.

Gesuchsteller: [REDACTED]

Antrag: Teilweiser Verzicht auf Auszonung Parz. 136 in ÜG.
Andere Verteilung der ausgezonten Fläche

Beschluss: Dem Antrag wird stattgegeben.

Gesuchsteller: [REDACTED]

Antrag: Parz. 210 und 211 der Wohnzone zuweisen

Beschluss: Parz. 210 und 211 verbleiben in ZöB

Gesuchsteller: [REDACTED]

Antrag: Parz. 367 in ursprünglicher Zone belassen

Beschluss: Im 1993 genehmigten Zonenplan war Parzelle 367 keiner Nutzungszone zugeteilt. Neu wird die Parzelle 367 der Wohnzone W3 zugewiesen.

Gesuchsteller: [REDACTED]

Antrag: Parz. 180 in ganzem Umfang in Bauzone belassen

Beschluss: Antrag wird abgewiesen.

2.3 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. April 2000 wurde die interessierte Öffentlichkeit über die Planung informiert. Die anschliessende Möglichkeit zur Frage- und Antragsstellung blieb ungenutzt. Somit blieb die Vorlage unverändert. Sie wurde einstimmig zur Urnenabstimmung verabschiedet.

2.4 Urnenabstimmung

Zur Vorlage konnte das Thusner Stimmvolk am 21. Mai 2000 Stellung nehmen. Die Änderungen zur Bauordnung lagen dem Stimmcouvert bei. Zonenpläne und Erschliessungsplan konnten im Rathaus eingesehen werden.

Über die Teilrevision wurde einzeln abgestimmt mit folgenden Resultaten:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| - Bauordnung: | angenommen mit 388 Ja zu 80 Nein. |
| - Zonenplan 1:2000: | angenommen mit 368 Ja zu 92 Nein. |
| - Zonenplan 1:5000: | angenommen mit 372 Ja zu 86 Nein. |
| - Genereller Erschliessungsplan 1:2000: | angenommen mit 380 Ja zu 77 Nein. |

Beschwerden sind bis zum heutigen Zeitpunkt keine eingegangen.

3. Zonenplan

Die Änderungen im Zonenplan erstrecken sich über weite Teile der Gemeinde. Sie betreffen die Massstabsgebiete 1:2000 und 1:5000.

3.1 Ergänzungen aus OP-Revision 1992

Fehlende Nutzungszuordnungen

Bereits 1990 wurde der Zonenplan für die teilrevidierten Gebiete „Altdorf“ und „Neudorf“ genehmigt. Zwischen diesem und dem Zonenplan 1:2000 von 1992 fehlten für Parzellen, bzw. Parzellenteile die Zuordnung zu einer Nutzungszone. Nun sind diese Lücken entsprechend den Nutzungen der Nachbargrundstücke einer Grundnutzung zugeordnet.

Reduktion Wohnzonen

Die Regierung stellt in ihrem Protokoll Nr. 2169 vom 31. August 1993 zu grosse Wohnzonen fest und fordert eine Reduktion um mindestens 5 ha. Dabei genehmigt sie die Wohnzone W2 „Obere Cazner Wiesen“ (2. Erschliessungsetappe) nicht mit den Begründungen, es handle sich um eine peripher gelegene Fläche und sie weise Konflikte mit andern Anliegen auf. Für diese Fläche ist die Grundnutzung noch nicht definitiv festgelegt, so dass sie neu dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet worden ist. Die ausgezonte Fläche „Obere Cazner Wiesen“ beträgt ca. 2.4 ha.

Für die weitere Reduktion der Bauzonen wurden Flächen ausgewählt, welche nicht überbaut und nicht oder nur teilweise erschlossen sind. Periphere Lage und allfällige Nutzungskonflikte sind weitere Kriterien für eine Auszonung. Im Detail sind die folgende Flächen neu nicht mehr Wohnzone, sondern übriges Gemeindegebiet:

- Under Rufria, Teil der Parzelle 180: ca. 0.2 ha
- Im Stutz, Teil der Parzelle 172: ca. 0.4 ha
- Compogna, Teile der Parzellen 136 und 137: ca. 0.4 ha

Somit verbleiben von den geforderten 5 ha Baulandreduktion noch 1.6 ha. Dies entspricht der im Zeitraum von 1992-1998 neu überbauten Fläche.

Ergänzung Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen

Im Regierungsbeschluss wird die Gemeinde angewiesen, verschiedene Gebiete als Landschaftsschutz- resp. Naturschutzzonen auszuscheiden. Die dabei namentlich aufgeführten Gebiete sind nun alle entsprechenden Schutzzonen zugewiesen:

Landschaftsschutzzonen:

- Crapteig
- Obertagstein / Saissa
- Untertagstein (zusätzlich)

Der Übergang nach Rongellen zwischen den Landschaftsschutzzonen Crapteig und Obertagstein/Saissa wird für Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Leitungen freigehalten, die nicht durch die Schlucht geführt werden können.

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone Untertagstein bezieht sich auf die Parzellengrenzen.

Naturschutzzonen:

- Crapteig (Moor)
- Übernolla (Erratiker)
- Cumparduns (Aue)

Das Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung führt das Gebiet Cumparduns auf, wo Albula und Hinterrhein zusammenfliessen. Die Aue wird mit total 14 ha aufgeführt, wobei nur ein Teil auf Gemeindegebiet von Thusis liegt. Es handelt sich dabei vorwiegend um eine Weichholzaue mit vegetationslosen Teilen und offenen Wasserflächen.

Ergänzung Grundwasser- und Quellschutzzonen

Für die Quelle „Elektrozentrale“ südlich von Thusis hat das Büro für [REDACTED], Schutzzonen ausgeschieden. In den nun vorliegenden Zonenplänen ist die Abgrenzung der Schutzzone S3 übernommen und als Grundwasser- und Quellschutzzone festgelegt worden.

Archäologiezone

Bei Bauarbeiten im Gebiet „Oberfeld/Studarofla“ sind vor ca. drei Jahrzehnten Gräber zu Tage getreten. Weitere archäologische Funde und Befunde werden von den ortskundigen und mit der damaligen Baustelle Vertrauten als höchst unwahrscheinlich beurteilt. Die Gemeinde hat die Empfehlung des Archäologischen Dienstes trotzdem umgesetzt.

3.2 Waldabgrenzung

Forstwirtschaftszone

Auf Veranlassung der Forstorgane hat die Planungskommission entschieden, die Forstwirtschaftszone im Zonenplan 1:2000 gesamthaft überprüfen zu lassen und neu abzugrenzen.

Nebst kleineren Anpassungen hat die Forstwirtschaftszone vor allem entlang der Nolla und des Hinterrheins Änderungen erfahren. Baumfreie Flächen wie Kiesbänke und Wasserflächen liegen neu im Übrigen Gemeindegebiet.

Waldfeststellung

Das Bundesgesetz über den Wald (WaG) verlangt bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung, wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Dementsprechend hat das Kreisforstamt 13 die Waldfeststellung durchgeführt.

Im Rahmen des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde Thusis und der [REDACTED] wurden 1997 Vereinbarungen betreffend den Schutz des Waldes innerhalb der Schwimmbadanlage getroffen. Der Baumbestand innerhalb der Umzäunung ist aufgenommen und die Waldgrenze festgestellt worden. Departementsverfügung und Plan sind im Anhang aufgeführt.

Die Waldfeststellung ist gleichzeitig mit der Ortsplanungsrevision vom 7. Juni bis 6. Juli 1999 öffentlich aufgelegt worden.

Bereinigung Bauzonenabgrenzung als Folge der Waldfeststellung

Nachfolgend sind Bauzonenflächen aufgelistet, welche vor der Waldfeststellung noch zur Forstwirtschaftszone gehörten:

- Müli, Parz. 580:	Zone für öffentliche Bauten
- Übernolla, Parz. 951:	Wohnzone W2
- Übernolla, Parz. 233:	Gemischte Zone
- Kirchenstutz, Parz. 359:	Gemischte Zone
- Im Feld, Parz. 754:	Wohnzone W2
- Hasensprungstr., Parz. 519:	Wohnzone W2
- Hasensprungstr., Parz. 815 und 990:	Wohnzone W2
- Im Stutz, Parz. 1136:	Wohnzone W2, 2. Etappe
- Im Stutz, Parz. 1011:	Wohnzone W2, 2. Etappe
- Schwimmbad, Parz. 1128:	Zone für öffentliche Bauten
- Pantun, Parz. 213:	Zone für öffentliche Bauten
- Rinsand, Parz. 906, 829, 1049:	Zone für öffentliche Bauten
- Pantun, Parz. 219, 221, 799	Gewerbezone

3.3 Waldabstandslinien

In den Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz vom 19. Dez. 1995 sind Möglichkeiten für ausnahmsweise Unterschreitungen des Mindestwaldabstandes formuliert. Mit dem Festlegen einer Waldabstandslinie können die gesetzlichen Abstände unterschritten werden, sofern unverhältnismässige Härte oder ausserordentliche Verhältnisse vorliegen.

In Thusis liegen praktisch längs der gesamten Waldabgrenzung derartige ausserordentliche Verhältnisse vor. Die Festlegung von Waldabstandslinien zur Bestandes-sicherung ist deshalb notwendig. Dabei sind die Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1. Januar 1998 wegleitend gewesen.

Zusammen mit den statischen Waldgrenzen sind die Waldabstandslinien im Zonenplan 1:2000 dargestellt und vermasst. Nachfolgend sind sie einzeln begründet:

Rosenbühl

an Wald angrenzende Bauzone: Wohnzone W2

Parzellen Nr.: 230, 231

Begründung:

- Bestehende Gebäude auf Parzelle 230
- Die Baulinie auf Parzelle 231 dient der Klarstellung, wie weit die Bauzone überbaubar ist.



Kirchenstutz

an Wald angrenzende Bauzone: Gemischte Zone

Parzellen Nr.: 359

Begründung:

- Bestehendes Gebäude



Winggel

an Wald angrenzende Bauzone: Gemischte Zone, ZöB, ZöA, Kernzone

Parzellen Nr.: 359, 363, 361

Begründung: - Bestehende Baute:
Friedhof und Liegenschaften im Altdorf sind auf teilweise hoher Mauer angelegt. Diese verhindert eine Beeinträchtigung des Waldes durch die Bauzone, aber auch ein Ausdehnen des Waldes. Die Waldgrenze entspricht der äusseren Mauerkante, währenddessen die Baulinie mit 1m Abstand dazu festgelegt ist.

**Oberfeld, südlich Canovastrasse**

an Wald angrenzende Bauzone: Wohnzone W2

Parzellen Nr.: 561, 562, 931, 640, 1081, 639

Begründung: - Bestehende Gebäude auf Parzellen 561, 562, 931, 640, 1081, 639.
Die Baulinie verläuft 2m ab Gebäude. Damit soll eine Sicherung des steilen Geländes ermöglicht werden, so dass bestehende Bauten unterfangen oder wieder aufgebaut werden können.



Oberfeld, Am Lärchwald

an Wald angrenzende Bauzone:

Wohnzone W2

Parzellen Nr.:

639, 1081, 563, 1080, 772, 558, 771, 761, 766, 557, 765, 764, 763, 774, 760, 547

Begründung:

- Bestehende Gebäude auf Parzellen 639, 1081, 563, 772, 558, 771, 761, 766, 557, 765, 764, 763, 774, 760, 547.

Auf der ganzen Länge folgt der festgestellte Wald der Strasse „Am Lärchwald“. Die Baulinie verläuft 2m ab Gebäude, damit Windfänge erstellt werden können.

**Rofla**

an Wald angrenzende Bauzone:

Wohnzone W2

Parzellen Nr.:

729, 1127, 1126, 843, 540, 541, 904

Begründung:

- Bestehende Gebäude auf Parzellen 729, 843, 541, 904.

Der festgestellte Wald folgt der Strasse „Am Lärchwald“. Die Baulinie verläuft 2m ab Gebäude, damit Windfänge erstellt werden können.

- Parzellen 1126 und 1127 bilden eine Baulücke, wo die Baulinie zwecks Überbaubarkeit und aus siedlungsgestalterischen Gründen durchgezogen werden sollte.

Ober Rufria

an Wald angrenzende Bauzone:

Wohnzone W2

Parzellen Nr.:

537, 536

Begründung:

- Bestehendes Gebäude auf Parzelle 537 sowie Niederwaldabstand.
- Bestehende Gebäude auf Parzelle 536.
Die Baulinie verläuft 2m ab Gebäude, teilweise über Eck.

**Eichweg**

an Wald angrenzende Bauzone:

Wohnzone W2

Parzellen Nr.:

524, 1007, 868

Begründung:

- Bestehende Gebäude auf Parzellen 524 und 1007. Die Baulinie verläuft über Eck, 2m ab Gebäude.
- Der festgestellte Wald folgt dem Eichweg. Der Eindeutigkeit und Verständlichkeit halber fällt die Baulinie mit dem bergseitigen Rand der Strassenparzelle zusammen, welcher auch ungefähr dem Niederwaldabstand entspricht.



Hasensprungstrasse

an Wald angrenzende Bauzone:

Wohnzone W2

Parzellen Nr.:

990, 815, 519

Begründung:

- Bestehende Gebäude auf Parzellen 519 und 815. Die Baulinie verläuft über Eck, 2m ab Gebäude.
- Niederwaldabstand auf den Parzellen 815 und 990.

**Underm Stutz**

an Wald angrenzende Bauzone:

Wohnzone W2

Parzellen Nr.:

1061, 267

Begründung:

- Bestehende Gebäude auf Parzelle 267. Die Baulinie verläuft 2m ab Gebäude.
- Im Übrigen gilt der Niederwald- resp. Hochwaldabstand. Die dargestellte Baulinie dient auch der Verständlichkeit.



Im Stutz

an Wald angrenzende Bauzone:

Wohnzone W2, 2. Etappe

Parzellen Nr.:

713, 1136, 173, 1011, 852

Begründung:

- Bestehende Gebäude auf Parzellen 713, 1011 und 852. Die Baulinie verläuft 2m ab Gebäude.
- Parzelle 1136 bildet eine Baulücke. Die Baulinie dient der Überbaubarkeit der Parzelle.
- Teilweise gilt der Niederwaldabstand.

**Eidgenössisches Zeughaus**

an Wald angrenzende Bauzone:

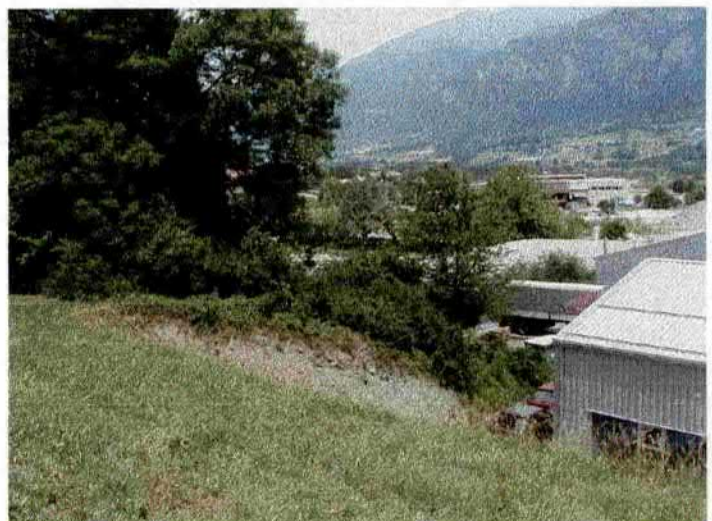
Gewerbezone

Parzellen Nr.:

23, 24

Begründung:

- Bestehende Gebäude auf Parzellen 23 und 24. Die Baulinie verläuft 2m ab Gebäude.
- Im Übrigen gilt der Niederwaldabstand.



Compogna

an Wald angrenzende Bauzone:

Wohnzone W5, Übriges Gemeindegebiet

Parzellen Nr.:

129, 136

Begründung:

- Niederwaldabstand auf den Parzellen 129 und 136.
- Parzelle 136 wird in absehbarer Zeit zur Einzoning gelangen.

**Rinsand**

an Wald angrenzende Bauzone:

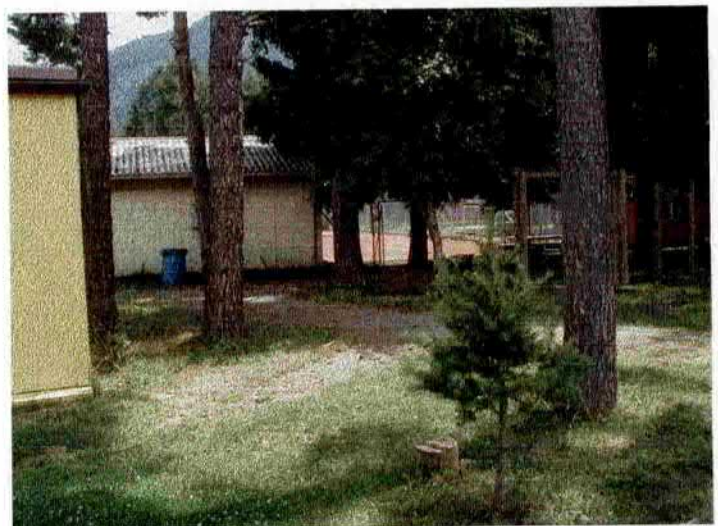
ZöB

Parzellen Nr.:

831

Begründung:

- Bestehende Gebäude und Sportanlagen



3.4 Übrige Ergänzungen

Übernolla:

Durch den Bau der Schnitzelhalle und des Ofenhauses hat sich die Gefahrensituation geändert. Deshalb hat das Kreisforstamt 13 die Planungskommission Thusis mit Schreiben vom 12. Oktober 1995 ersucht, die Grenze der Gefahrenzone 1 an die jetzt bestehende Böschungskante zu verschieben. Dem Antrag wurde entsprochen und gleichzeitig die Abgrenzung der Zone für öffentliche Bauten an die neue Gefahrenzone angepasst.

Compogna:

Bei der heutigen Sachlage ist aufgrund der Eidgen. Lärmschutzverordnung (LSV) keine Quartiergestaltungsplanung mehr notwendig, um den gewünschten Lärmschutz entlang der Compognastrasse zu erreichen. Die Verkehrserschliessung wird im Generellen Erschliessungsplan geregelt, so dass aus der Wohnzone 5a „Compogna“ mit obligatorischer Quartierplanung eine Wohnzone 5 (ohne Quartierplanungspflicht) werden kann.

Die Abgrenzung der Zone für öffentliche Bauten, Teil Compogna ist an die inzwischen leicht geänderte Parzellenabgrenzung angepasst worden.

Cazner Wiesen

Die Zonenabgrenzungen W2 und W3 sind an die teilweise neue Parzellierung angepasst worden.

Der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, dass die Gemischte Zone Cazner Wiesen unverändert bleibt. Eine Nutzungsentflechtung findet nicht statt.

Pantnun

Die Verkehrsflächen, inklusive Böschungen, für den Autobahnzubringer sind neu dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

4. Genereller Erschliessungsplan

4.1 Erschliessungsstrasse Compogna

Die geplante Linienführung der Erschliessungsstrasse nimmt Rücksicht auf die heutige Parzellierung. Sie schafft gut nutzbare und meist nur einseitig anstossende Baulparzellen. Somit sind alle Parzellen der Wohnzone Compogna verkehrsmässig erschlossen.

4.2 Fernheizung

Anfangs der Neunzigerjahre wurde in Übernolla eine Fernheizungsanlage (Holzschnitzelverbrennung) erstellt. Im Altdorf bis zum Spital sind verschiedene Bauten angeschlossen worden. Die Hauptleitungen dieser Fernheizung sind nun im Generellen Erschliessungsplan dargestellt.

5. Baugesetz

Alle in der Regierungsgenehmigung von 1993 aufgeführten Pendenzen und Bereinigungen werden mit dieser Revision aufgegriffen und thematisiert. In der Zwischenzeit hat sich aber auch eine Überarbeitung der Regelungen über die Einkaufszentren und den Quartiergestaltungsplan aufgedrängt.

5.1 Ergänzungen aus OP-Revision 1992

Art. 24, Waldabstand:

Dieser Artikel stützt sich auf das neue Waldgesetz und die Ausführungsbestimmungen ab. Die Waldabstände sind dementsprechend auf 10m für Hochwald und 5m für Niederwald festgelegt.

Art. 66, Zonenschema:

Die Erweiterungszone (zur Kernzone) und die Gewerbezone sind nun, wie angewiesen, dem Emissionsgrad 2 zugeordnet. Der formelle Fehler betreffend dem Verweis auf „Emissionsgrad nach Art. ..“ ist bereinigt. Die gemischte Zone wird in der Spalte Ausnutzungsziffer ergänzt mit „Dienstleistungen“.

Art. 74a), Landschaftsschutzzone

Der Zonenplan enthält neu verschiedene Landschaftsschutzonen. Die baugesetzliche Regelung lehnt sich an das Musterbaugesetz (MBG 95) an; jedoch dürfen bestehende Bauten und Anlagen im Rahmen des übergeordneten Rechtes erneuert, innerhalb des bestehenden Bauvolumens erweitert und nach Abbruch oder Zerstörung im bisherigen Umfang wieder aufgebaut werden.

Wertvolle Baumbestände wie Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammkulturen sind in der Landschaftsschutzzone nicht explizit geschützt. Dies ist für Thuisis nicht relevant und wird bereits in übergeordneten Gesetzen geregelt.

Art. 74b), Archäologiezone

Die Regelung in diesem neu geschaffenen Artikel entspricht weitgehend derjenigen des MBG 95.

Art. 77, Schrebergartenzone

Ein kleines Gartenhäuschen (max. 3.0m Firsthöhe, 3.0m Breite und 2.5m Tiefe) pro Pflanzparzelle kann die Baubehörde bewilligen. Für darüber hinausgehende Bauten gilt das BAB-Verfahren.

5.2 Übrige Ergänzungen

Art. 8, Ausnahmen

Der zweite Absatz „Ein Anspruch auf Gewährung von Ausnahmen besteht nicht“ ist ein juristisches Unding und entfällt deshalb.

Art. 42-44, Einkaufszentren

Unter den Begriff Einkaufszentren fallen neu nur noch Verkaufseinheiten mit mehr als 500m² Netto-Ladenfläche (bisher 200m²). Einkaufszentren mit einer Ladenfläche von 500m² - 1200m² (bisher 200m² - 600m²) gelten als Orts- und Kleinzentren, jene mit mehr als 1200 m² (bisher 600m²) als Regionalzentren. Die Festlegung einer höchstzulässigen Netto-Ladenfläche entfällt. Neu können Orts- und Kleinzentren auch in der gemischten Zone bewilligt werden.

Art. 58, Wohnzonen

Absatz 2 und 3 dieses Artikels enthielten Bestimmungen zur Wohnzone 5a mit obligatorischer Quartierplanung. Nebst Erschliessung, Landumlegung und Gestaltung sollten vor allem die Gebäude entlang der Compognastrasse wirkungsvoll vor Strassenlärm geschützt werden. Die Wohnzone 5a kommt nun im Zonenplan nicht mehr vor, da der Lärmschutz nicht notwendigerweise ein Quartierplanverfahren verlangt. Somit werden Absatz 2 und 3 ersetzt durch die Bestimmung, wonach entlang der Compognastrasse Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen so zu erstellen seien, dass der Lärmschutz durch die Raumanordnung sichergestellt wird.

Art. 60, Gewerbezone

Neu können in der Gewerbezone auch Dienstleistungsbetriebe erstellt werden.

Art. 72, Grenzabstand und Gebäudeabstand

Der fünfte Absatz wird sprachlich angepasst und in zwei Absätze unterteilt.

Art. 92, Quartiergestaltungsplan

Neu legt Absatz 3 in Gebieten mit Quartiergestaltungsplan einen AZ-Bonus fest. Die in der jeweiligen Zone zulässige Ausnützungsziffer kann bis zu 10% erhöht werden.

Chur / Thuisis, 10. Juli 2000

Schneider Ingenieure AG
7000 Chur



Anhang A

Gemeinde Thusis, Quelle Elektrozentrale,
Schutzzonenplan 1:1000

11. Febr. 1994

N13c, Rongellen - Thusis/Sils; Tunnel Crapteig
Quelle Elektrozentrale

Schutzzonenplan
Situation 1 : 1000

Plangrundlage: Grundbuchpläne der Gemeinde Thusis
(Plan 6, 1:1000; Plan 11, 1:1000; Plan 14, 1:2000; Plan 15, 1:5000)
Ingenieurbüro für Vermessung und Kulturtechnik,
Hassler + Müggler AG, Kopien vom 20.1.1994

Büro für Technische Geologie und Hydrogeologie Dr. T. Lardelli
Reichsgasse 29, 7002 Chur

Auftrag Nr. 3311-52
Datum: 11.2.1994

Vom Gemeindevorstand von Thusis erlassen am:

.....

Der Gemeindepräsident:

.....

Der Gemeindeschreiber:

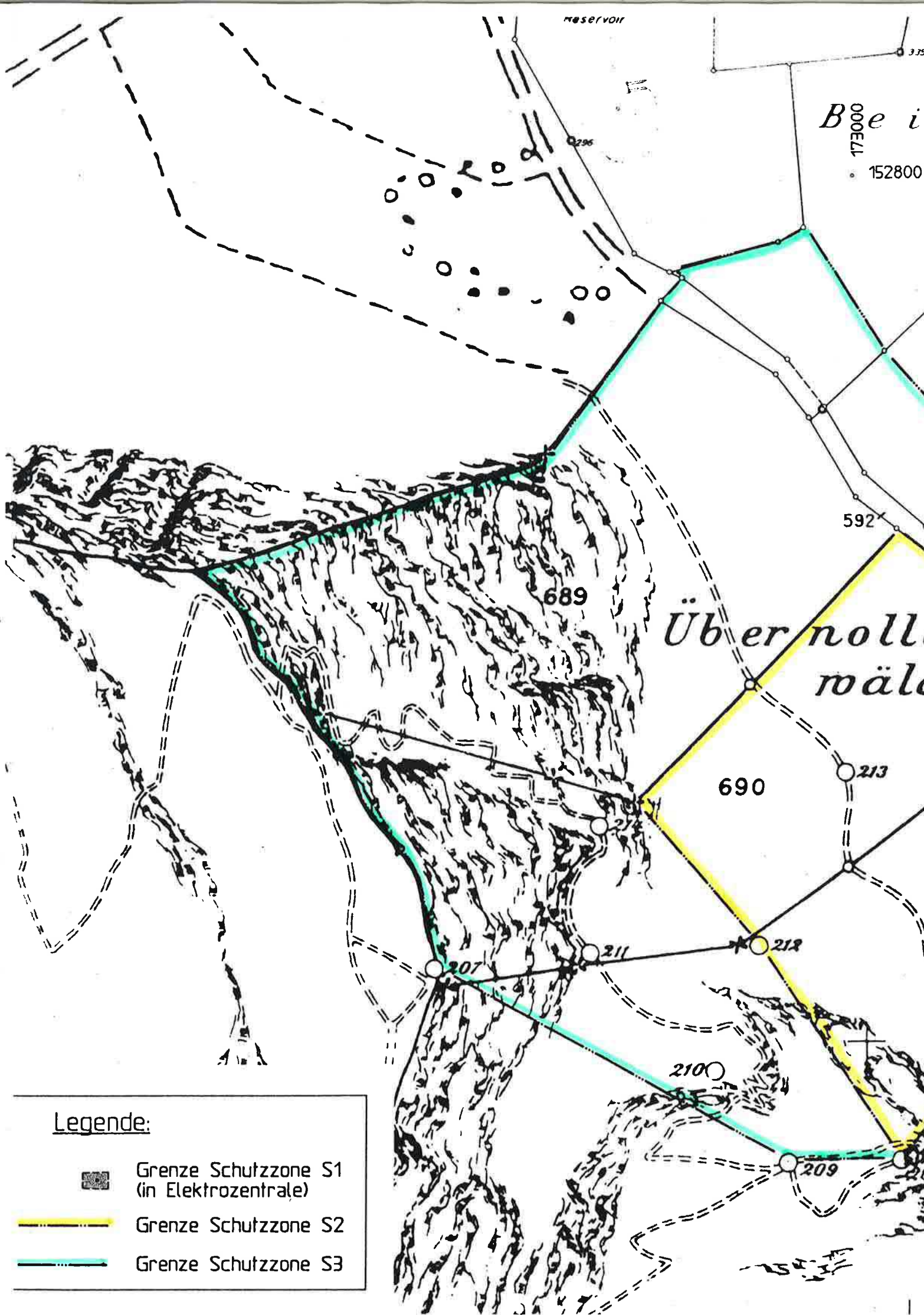
.....

Öffentliche Auflage vom:

.....

bis:

.....



Anhang B

Departementsverfügung Nr. 006/97 des
Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes GR
(Waldareal Schwimmbad Thusis)

vom 29. Sept. 1997



Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden
Dipartimento costruzioni, trasporti e foreste dei Grigioni
Departament da construcziun, traffic e selvicultura dal Grischun

7001 Chur, Stadtgartenweg 11
Tel. 081/21 21 21, Fax 081 21 21 60

26. September 1997 Eg/ca

neu:

Tel. 081/257 21 21, Fax 081/257 21 60 mitgeteilt am: **29. Sep. 1997** Nr. 006/97 (Div.)

Kreisforstamt 13 Thusis		
Kopie für	Revierförster	1
	Praktikant / Bauleiter	
Ablage	Ordner	
	Hängeregistratur	X

DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

Seit dem Jahre 1928 besteht eine Schwimmbadanlage im Ausmass von 8'666 m² Fläche im Gebiet "Rheinau", im Waldareal der Gemeinde Thusis. Sie wurde im Jahre 1971 mit Zustimmung der Regierung um 1'176 m² auf total 9'842 m² erweitert. Gemäss Regierungsbeschluss (RB) vom 18. Oktober 1971, Prot. Nr. 2362, war keine Rodung erforderlich, da der lichte Föhrenwald erhalten bleiben sollte und somit weiterhin der forstlichen Gesetzgebung unterlag.

Seit der Zustimmung im Jahre 1971 hat sich unter anderem der Anspruch der Benutzer an Parkierungsmöglichkeiten erhöht. Als Folge ist, insbesondere in den letzten Jahren, ein grosser Druck auf das Waldareal durch parkierende Autos zu verzeichnen. Die Parkierungsflächen wurden immer weiter in das Waldareal ausgedehnt.

Im Zusammenhang mit einem 1995 erneuerten Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Thusis und der Schwimmbad-Genossenschaft Thusis (SGT) ergab sich die Möglichkeit zur Regelung der unbefriedigenden Situation.

Der Baurechtsvertrag vom 9. Mai 1995 konnte mit einer Vereinbarung betreffend den Schutz des Waldgebietes wie folgt ergänzt werden:

- Um die Verjüngung des Waldes sicherzustellen, ist entlang der Strasse ein Zaun zu errichten und zu respektieren.
- Aufschüttungen im Waldgebiet sind untersagt.
- Ablagerungen von Rasenschnitt und anderen organischen Materialien im Wald sind zu unterlassen. Diese können im nördlichen Teil des Gebietes, neben der Garage, geordnet in einer Mulde zwischengelagert werden.
- Das Entfernen von Nadeln und Ästen auf dem Waldboden zwischen Schwimmbad und Strasse ist verboten.
- Die SGT hat dafür zu sorgen, dass die Badebesucher ihr Autos nur auf den vorhandenen markierten Plätzen parkieren. Sie ist verantwortlich für die Pflege der Parkplätze.
- Bäume, welche innerhalb der Liegewiese stehen, dürfen nicht beschädigt werden.
- Die SGT hat den Forstdienst zu benachrichtigen, falls dürre Äste von Bäumen der Liegewiese für die Besucher des Schwimmbades eine Gefahr darstellen. Diese werden auf Kosten der SGT durch den lokalen Forstdienst entfernt.

In einer Planskizze wurde die Lage der umzäunten Schwimmbadparzelle sowie der Parkflächen festgehalten.

Das übrige Waldareal ist durch Zäune abgegrenzt und kann nicht mehr mit Fahrzeugen befahren werden.

Die Schwimmbadanlage im Gebiet "Rheinau" stellt eine für die Waldbewirtschaftung nachteilige Dienstbarkeit dar.

Gemäss Art. 16 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991 sind die Kantone ermächtigt, aus wichtigen Gründen die erforderlichen Bewilligungen für die Begründung von für den Wald nachteiligen Nutzungen unter Auflagen und Bedingungen zu erteilen.

Gestützt auf Art. 16 Abs. 2 WaG, auf Art. 21 Abs. 3 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG), aufgrund der vorliegenden Akten sowie auf Antrag des Forstinspektorates

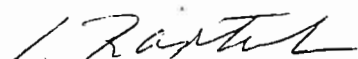
verfügt das Departement:

1. Die Vereinbarung vom 7. Juli 1997 mit dem dazugehörenden Situationsplan 1: 1'000 zwischen der Gemeinde Thusis und der SGT über den Schutz des Waldes, Territorium der Gemeinde Thusis, wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt:
 - 1.1 Die Dienstbarkeit beschränkt sich auf die im Situationsplan festgehaltenen Flächen. Eine Ausdehnung auf das übrige Waldgebiet ist nicht statthaft. Der Situationsplan 1: 1'000 vom 14. Juli 1997 bildet einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Verfügung.
 - 1.2 Das bestockte Areal bleibt der forstlichen Gesetzgebung unterstellt.
 - 1.3 Die Waldbestockung darf nicht vermindert werden. Bei Zwangsnutzungen sind auf Anordnung des Kreisforstamtes die entstandenen Blössen dem Badebetrieb zu entziehen und wiederaufzuforsten; dasselbe gilt auf lange Sicht auch für normale Erneuerung des Waldbestandes.
 - 1.4 Veränderungen an bewilligten Bauten, Zufahrten und Installationen irgendwelcher Art dürfen nur im Einverständnis mit dem Forstdienst aufgrund von Planunterlagen vorgenommen werden.
 - 1.5 Falls der Badebetrieb eingestellt wird, sind sämtliche Anlagen unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vollumfänglich zu entfernen.
 - 1.6 Im weiteren gelten die Auflagen und Bedingungen des RB Prot. Nr. 2362 vom 18. Oktober 1971.

2. Das Forstinspektorat wird ermächtigt, auf dem entsprechenden Situationsplan den Genehmigungsvermerk anzubringen.
3. Die Gemeinde Thusis hat für die Behandlung dieses Begehrens eine Bearbeitungsgebühr von Fr. 300.- (Konto 6400.4310) zu entrichten. Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, seit der Zustellung dieses Beschlusses, mit beiliegendem Einzahlungsschein der Stanclesbuchhaltung Graubünden, Chur, zu überweisen.
4. Diese Verfügung erlischt am 31. Dezember 2025.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen, vom Eingang der schriftlichen Ausfertigung an gerechnet, beim kantonalen Verwaltungsgericht, Obere Plessurstrasse 1, 7000 Chur, Rekurs erhoben werden.
6. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Thusis, Rathaus, 7430 Thusis (unter Beilage des dazugehörenden Planes)
 - Schwimmbad-Genossenschaft Thusis, 7430 Thusis (unter Beilage des dazugehörenden Planes)
 - Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, Eidg. Forstdirektion, 3003 Bern (unter Beilage des dazugehörenden Planes)
 - Schweiz. Bund für Naturschutz, Postfach 73, 4020 Basel
 - Schweiz. Heimatschutz, Postfach, 8032 Zürich
 - Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, Seilerstrasse 22, 3011 Bern
 - Schweiz. Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege, Hirschengraben 11, 3011 Bern
 - Schweiz. Alpen Club, Geschäftsstelle, Helvetiaplatz 4, 3005 Bern
 - WWF Schweiz, Hohlstrasse 110, 8010 Zürich
 - ✓ Kreisforstamt 13, Rathaus, 7430 Thusis
 - Grundbuchamt, Rathaus, 7430 Thusis
 - Kant. Finanzkontrolle
 - Kant. Forstinspektorat, 3-fach, unter Erstattung der Akten

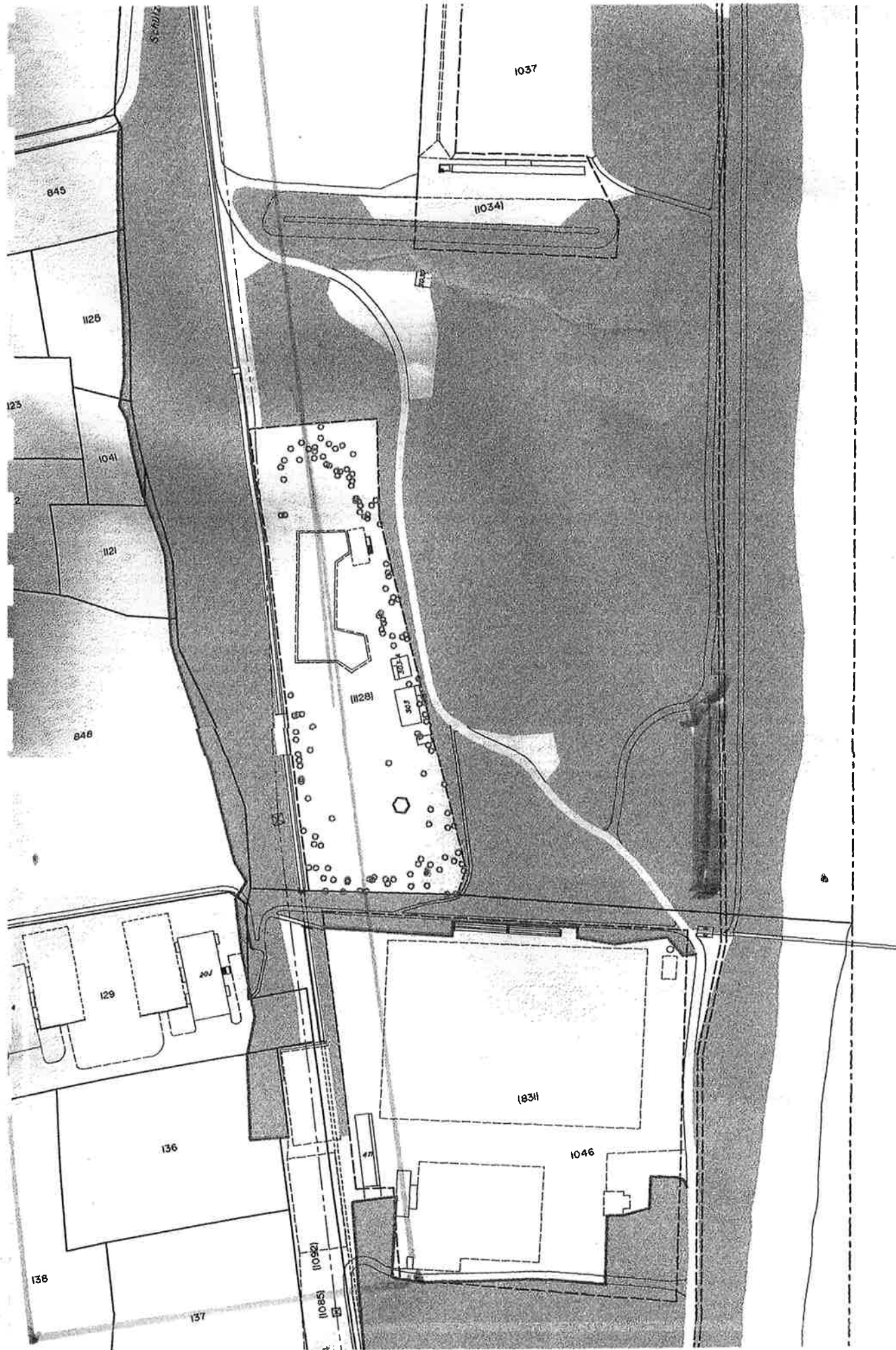
**BAU-, VERKEHRS- UND
FORSTDEPARTEMENT
GRAUBÜNDEN**

Der Vorsteher:



L. Bärtsch, Regierungsrat





Anhang C

**Bericht zur
Übersicht über den Stand der Überbauung,
der Erschliessung und der Baureife [UEB]**

Juli 2000

Bericht zur *Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife [UEB]*

1. **Veranlassung**

Die vorliegende Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) bildet Grundlage für die Ortsplanungsrevision, Ergänzungen 1999.

2. **Grundlagen**

- Wegleitung zur Ortsplanung, Nr. 3, Ausgabe März 1991, "Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)", Amt für Raumplanung Graubünden
- Anhang zur Wegleitung Nr. 3, Ausgabe März 1991, Amt für Raumplanung Graubünden
- Zonenplan 1:2000 der Gemeinde Thusis vom Juni 1992, genehmigt am 31. Aug. 1993
- Zonenplan 1:2000, Ergänzungen 99, der Gemeinde Thusis, beschlossen am 21. Mai 2000
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB), Juli 1992

3. **Erhebungen**

Die Plandaten aus dem UEB vom Juli 1992 sind den Ergebnissen aus der Teilrevision, Ergänzungen 99 angepasst. Die Beurteilungskriterien sind dabei unverändert geblieben.

Zusätzlich sind die Pläne und Tabellen aufgrund einer Feldbegehung vom November 1998 aktualisiert worden.

4. **Bauzonenstatistik**

Tabelle im Anhang

5. **Pläne**

Die Plan-Originale des UEB vom Juli 1992 wurden angepasst.

Planbeilagen zum Bericht:

- Überbauungs- und Erschliessungsstand, 1:2000
- Beurteilung der Baureife, 1:2000
- Übersicht Baureife

BAUZONENSTATISTIK

GEMEINDE THUSIS

AUSWERTUNG ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER ÜBERBAUUNG, DER ERSCHLIESSUNG UND DER BAUREIFE (UEB)

Zonen	Zonenfläche netto m²	Überbauung			Erschliessung					Baureife							
		überbaut m²	%1)	nicht überbaut m²	%1)	erschlossen m²	%1)	teilw. erschlossen m²	%1)	nicht erschlossen m²	%1)	baureif m²	%2)	in 5 Jahren baureif m²	%2)	restliches Gebiet m²	%2)
Wohnzone W2	202'160	171'600	85	30'560	15	197'500	98	4'660	2			25'900	85	4'660	15		
Wohnzone W2 2.Et.	6'210	4'950	80	1'260	20			6'210	100							1'260	100
Wohnzone W3	74'590	52'450	70	22'140	30	68'950	92	5'640	8			16'500	75	5'640	25		
Wohnzone W3a	13'720	5'040	37	8'680	63	13'720	100					4'780	55	3'900	45		
Wohnzone W4	51'990	35'680	69	16'310	31	49'010	94	2'980	6			13'330	82	2'980	18		
Wohnzone W5	60'320	32'370	54	27'950	46	41'020	68	19'300	32			890	3	27'060	97		
Kernzone 'Altdorf'	35'170	35'170	100			35'170	100										
Kernzone ' Neudorf'	57'240	57'240	100			57'240	100										
Gemischte Zone	45'770	30'050	66	15'720	34	45'770	100					15'720	100				
Wohnzone Subtotal	547'170	424'550	78	122'620	22	508'380	93	38'790	7			77'120	63	44'240	36	1'260	1
Gewerbezone	85'660	68'380	80	17'280	20	76'210	89	9'450	11			7'830	45	9'450	55		
Gewerbezone 2.Et.	20'160			20'160	100	2'600	13	17'560	87			2'600	13	17'560	87		
Industriezone	97'080	93'800	97	3'280	3	97'080	100					3'280	100				
Gew.-/Ind.-zonen Subtotal	202'900	162'180	80	40'720	20	175'890	87	27'010	13			13'710	34	27'010	66		
Zone für öff. Anlagen	7'980	7'980	100			7'980	100										
Zoen für öff. Bauten	117'830	77'790	66	40'040	34	104'170	88	13'660	12			26'380	66	13'660	34		
ZöBA Subtotal	125'810	85'770	68	40'040	32	112'150	89	13'660	11			26'380	66	13'660	34		
Spezialzonen (Bahnhofzone)	27'730	27'730	100			27'730	100										
Total	903'610	700'230	77	203'380	23	824'150	91	79'460	9			117'210	58	84'910	42	1'260	1

1) vom Total des Bauzonengebietes netto 2) vom Total des nicht überbauten Gebietes innerhalb der Bauzonen
Grundlagen: Zonenplan 1:2000 vom Juni 1992 / Zonenplan 1:2000, Ergänzungen 1999, beschlossen am 21. Mai 2000

Chur, Juli 2000
71'117 / bü

SCHNEIDER INGENIEURE AG
7000 CHUR