



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo svilupper del territorio dei Grigioni

Ringstrasse 10, 7001 Chur, Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.arae.gr.ch, E-Mail: info@arae.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

A+
Gemeindevorstand Thusis
Untere Gasse 1
7430 Thusis

Chur, 20. Juni 2024
2024/0104 / Rm

Gemeinde Thusis

Teilrevision der Nutzungsplanung «Areal Pantun» Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Das Büro Remund + Kuster AG hat uns mit Schreiben vom 7. März 2024 im Auftrag von Ihnen die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugestellt:

- Teilrevision Nutzungsplanung „Areal Pantun“ 1:500 vom 4. März 2024
 - Zonenplan rechtskräftig (informativ)
 - Änderungen (verbindlich, Festlegungen Teilnutzungsplan „Areal Pantun“)
 - Zonenplan mit Teilnutzungsplanung „Areal Pantun“ und Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzonen (informativ)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 4. März 2024
- Entwicklung Anlage Pantun – Machbarkeitsstudie Umsetzung Nutzeranforderungen vom 31. Mai 2022
- Rodungsgesuch Entwicklung Anlage Pantun

Auslöser der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ist das intensiv genutzte Areal Pantun: Darauf befindet sich eine Truppenunterkunft der schweizerischen Armee, die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) und die Feuerwehr nutzen das Gelände für Schulungen. Daher besteht Handlungsbedarf, weil es zu Nutzungskonflikten kommt. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung soll eine koordinierte Entwicklung und Neuordnung des Areals geschaffen werden.

Beilage B: Vorprüfungsbericht und Behandlung Stand 24. Oktober 2024

Änderung notwendig in:		
Verbindliche Unterlagen	Planungs- und Mitwirkungsbericht	Rodungsgesuch

Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Areal Pantun» der Gemeinde Thusis 2 Im Rahmen der Vernehmlassung haben sich das Amt für Natur und Umwelt, das Amt für Wald und Naturgefahren, das Amt für Jagd und Fischerei, das Amt für Energie und Verkehr, die Denkmalpflege, die Rhätische Bahn, das Tiefbauamt sowie das Bundesamt für Strassen (ASTRA Bellinzona) zur geplanten Teilrevision der Ortsplanung geäußert. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen sowie basierend auf unserer eigenen Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen. 1 Materielles zu den Planungsmitteln 1.1 Erweiterung ZöBA <i>1.1.1 Allgemeines und Veränderung Siedlungsgebiet</i> Es werden 3'889 m² Nichtbauzone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont: 24 m² waren bisher Wald, 2'406 m² Forstwirtschaftszone und 1'459 m² Übriges Gemeindegebiet. Das Areal Pantun liegt <u>weitestgehend</u> bereits im Siedlungsgebiet gemäss Kantonalem Richtplan Zwischenergebnis. Die Aussage im PMB auf S. 32 ist somit im Prinzip richtig, allerdings nicht ganz genau (die bestehenden Anlagen als auch der beabsichtigte Erweiterungsbereich befänden sich innerhalb des festgelegten Siedlungsgebiets gemäss des Kantonalen Richtplans). Die Erweiterung liegt aber längst innerhalb des Handlungsspielraums der Gemeinde (bis insgesamt 1 ha). Die Begründung des Bedarfs der ZöBA mit der besonderen Stellung von Thusis als Regionalzentrum stimmt konzeptionell mit dem Regionalen Raumkonzept und dem Entwurf des Regionalen Richtplans überein. <i>1.1.2 Umgang Nollakanal – Zuweisung ZöBA</i> Westlich entlang des Areals Pantun fliesst der Nollakanal. Dieser weist in diesem Abschnitt aufgrund der nicht dauernden Wasserführung ein bescheidenes ökologisches Potential auf. Auf eine zwingende Gewässerraumauscheidung kann somit verzichtet werden. Allerdings ist gemäss Google Earth entlang des Nollakanals Ufervegetation vorhanden; wie eine Entfernung begründet werden soll, ist unklar. Der Kanal muss grundsätzlich unterhalten werden. Es gibt für den Nollakanal ein Gewässerentwicklungskonzept; eine vollständige Aufgabe des Kanals scheint somit kaum möglich. Schliesslich wurde viel Geld in die Sanierung der Wasserfassung für den Nollakanal investiert. Ob eine Eindolungsbewilligung nach Art. 38 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) möglich ist, wäre zu klären. Der Kanal kann einerseits als Bewässerungskanal bezeichnet werden (Art. 38 Abs. 2 lit. a GSchG), auf der anderen Seite widerspricht eine Eindolung Art. 22 NHG (Ufervegetation). Zusammenfassend kann aufgrund der getätigten Ausführungen nicht ausgeschlossen werden, dass eine Bebauung der Gewässerparzelle des Nollakanals möglich ist. Allerdings ist mit grösseren Schwierigkeiten/Unabwägbarkeiten zu rechnen. Wir empfehlen daher der Gemeinde, dort wo der Nollakanal fliesst, Übriges Gemeindegebiet zu belassen und die Fläche nicht der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen. Ein Gewässerkontinuum muss in einer geeigneten Art und Weise sichergestellt werden.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Der PMB wird diesbezüglich präzisiert. Auch im Rahmen der laufenden Revision des Regionalen Richtplans Region Viamala, Teil Siedung (Stand kantonale Vorprüfung) ist vorgesehen, dass diese Flächen als Siedlungsgebiet festgesetzt werden. Kenntnisnahme Kenntnisnahme / Keine Berücksichtigung Es wird begrüßt, dass der Verzicht auf die Gewässerraumauscheidung als genehmigungsfähig beurteilt wird. An der Einzonung des Nollakanals wird festgehalten. Falls es sich bei der Bepflanzung am Nollakanal tatsächlich um schutzwürdige Bestockungen nach NHG handeln würde und diese überbaut werden sollte, so wären im Rahmen des Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Nachweise zu erbringen und allfälligen Ersatzmassnahmen festzulegen. Für das Nutzungsplanverfahren wird an der Einzonung des Nollakanals festgehalten, damit auch eine einheitliche Zonierung sichergestellt ist. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird mit Erläuterungen ergänzt.	X	X	
---	---	-----------------	-----------------	--

Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Areal Pantun» der Gemeinde Thuisis 3 1.2 Rodungsgesuch 1.2.1 Waldgesellschaft Für die Rodung ist ein Ersatz vorgesehen und das Rodungsgesuch wurde eingereicht. Darin ist aber die Waldgesellschaft nicht ersichtlich. Somit ist unklar, ob es sich allenfalls um eine schutzwürdige Waldgesellschaft nach Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) resp. der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) handelt. Das Rodungsgesuch ist für das Genehmigungsverfahren mit der betroffenen Waldgesellschaft zu ergänzen. Betreffend Ersatz zugunsten von NHG/NHV ist der konkrete Ersatz und dessen Ziele ebenfalls im Genehmigungsverfahren auszuweisen. Denn gemäss der Legende der Detailpläne im Rodungsgesuch Areal Pantun und Rinsand wird der Perimeter der Ersatzmassnahmen als „Ersatzmassnahmen im Zusammenhang mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung“ klassifiziert. Es ist unklar, ob die Ersatzmassnahmen Rinsand nur für die Rodung auf dem Areal Pantun gelten oder auch für die laufende Gesamtrevision der Gemeinde Thuisis. Sollte es sich zusätzlich um eine schutzwürdige Waldgesellschaft nach NHG/NHV handeln, ist gestützt auf Art. 18ter NHG neben dem Rodungsersatz weiterer (ökologischer) Ersatz zu leisten. 1.2.2 Schriftliche Zustimmung Das Rodungsgesuch ist nicht ganz vollständig, es muss vor der Genehmigungsaufgabe mit dem zuständigen Regionalforstingenieur besprochen werden. Die schriftliche Zustimmung der Wald- bzw. Grundeigentümer gemäss Ziff. 7 ist ausstehend. Sie ist noch einzuholen und dem Rodungsgesuch beizulegen. 1.3 Nichtionisierende Strahlung (NIS) Es wird ein NIS-Korridor festgelegt, in welchem Bauten und Anlagen mit empfindlicher Nutzung nicht zulässig sind. Wir weisen darauf hin, dass vor Erteilung einer Baubewilligung im Nahbereich bestehender Hochspannungsleitungen der Leitungsinhaber angehört werden muss. Art. 11a der Leitungsverordnung LeV (734.31) verpflichtet die kommunale oder kantonale Behörde, den Leitungsinhaber anzuhören, wenn ein Baugesuch oder eine Nutzungsänderung im Nahbereich einer bestehenden Hochspannungsleitung zu bewilligen ist. Zudem verweisen wir bezüglich der Festlegung des Korridors auf die späteren Ausführungen im Kapitel «Hinweise zur Plandarstellung». Denn zurzeit ist unklar, in welchem Planungsmittel der Korridor festgelegt wird. Auch ist die gewählte Formulierung der Festlegung nicht passend (Bauten und Anlagen mit empfindlicher Nutzung sind nicht zulässig). Bezugnehmend auf die Vollzugshilfe des Cercle Bruit bezüglich Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Vollzugshilfe 2.00 Cercle Bruit, 25. September 2020, Version 2016¹) wird der Gemeinde empfohlen, die folgende Festlegung des NIS-Korridors im Generellen Gestaltungsplan vorzusehen: - Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS); keine Orte mit empfindlicher Nutzung (Art. 3 NISV)	Berücksichtigung Das Rodungsgesuch wird zusammen mit dem AWN ausgearbeitet. Berücksichtigung Das Rodungsgesuch wird angepasst. Die Ersatzflächen Rinsand gelten nur für die Rodung Areal Pantun. Für die Gesamtrevision wird nur der Ersatzstandort Crapeig angegeben. Aktuell erarbeitet die Gemeinde Thuisis ein Konzept bzw. holt ein ökologisches Gutachten ein, mit dem der Umfang und die Art des ökologischen Ersatzes untersucht werden. Sobald die entsprechenden Erkenntnisse vorliegen, werden diese in das Rodungsgesuch eingearbeitet. Berücksichtigung Sowohl die Rodungsflächen als auch die Flächen für die Ersatzmassnahmen sind im Eigentum der Gemeinde Thuisis. Die Unterschriftenliste kann durch die Gemeinde im Hinblick auf die Genehmigung erstellt werden. Kenntnisnahme Ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. siehe nachfolgende Behandlung Berücksichtigung Die Festlegung kann umbenannt werden.			X X X X X
---	--	---------	---------	--

Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Areal Pantun» der Gemeinde Thusis 4 1.4 Altlasten Das Areal Pantun befindet sich im Kataster der belasteten Standorte, wie im PMB erwähnt. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Bauvorhaben, welche den genannten Standort betreffen, im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) erfordern. Daher sind allfällige Baugesuche dem ANU zur Beurteilung einzureichen. 2 Formelles zu den Planungsmitteln 2.1 Baulandmobilisierung (BLM) Es werden 3'889 m² Nichtbauzone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont: Neueinzonungen sind grundsätzlich innert einer Frist von acht Jahren zu überbauen (Art. 19c KRG). Im PMB finden sich dazu keine Ausführungen. Überlegungen dazu sind im Genehmigungsverfahren zu ergänzen. Wir verweisen auch auf das Handbuch des ARE von Oktober 2023 zu «Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile». Zudem verweisen wir auf die folgenden im Regierungsbeschluss vom 27. Oktober 2020 (RB Protokoll Nr. 880/2020) damals gemachten Ausführungen zur Parz. Nr. 1049. <i>"Bei Einzonungen ist die Verfügbarkeit des eingezonten Landes sicherzustellen, dies entweder vertraglich (Art. 19b KRG) oder, wenn nichts vereinbart, nach Massgabe von Art. 19c KRG. In beiden Fällen besteht ein Kaufrecht für die Gemeinde nach Art. 19d KRG. Vorliegend geht es um Land der politischen Gemeinde. Zudem entspricht die Einzonung einem wichtigen überkommunalen Bedürfnis. Die Umsetzung ist bereits in Planung. Obschon eine Realisierung des neuen Übungsgeländes höchstwahrscheinlich ist und grundsätzlich auch nicht angezweifelt wird, hat die Gemeinde dennoch die sich zufolge der Einzonung ergebende Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG im Grundbuch ihrer Parzellen Nrn. 906 und 1049 einzutragen (Erfordernis gemäss Art. 19w Abs. 2 Ziffer 2 KRG). Sollten die Flächen wider Erwarten nicht genutzt werden, wird die Gemeinde ersucht, die Flächen nach Art. 19e KRG wiederum aus der Bauzone zu entlassen."</i> 2.2 Mehrwertabgabe (MWA) Ebenso unterliegen Neueinzonungen grundsätzlich einer Mehrwertabgabepflicht (Art. 19j Abs. 1 KRG). Ausnahmen sind möglich, jedoch finden sich auch dazu im PMB keine Ausführungen, was für das Genehmigungsverfahren nachzuholen ist. Die Parzellenliste mit den Einzonungen (PMB 3) haben wir im Nachgang erhalten. Für die Landpreise wurden Referenzwerte eingesetzt, welche im Rahmen der kommunalen Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2022 vom AIB für andere Flächen in der Gemeinde ermittelt wurden. Der Mehrwert würde sich auf rund CHF 315'000.- belaufen. Gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Der Zweck der neu eingezonten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Armee, Blaulichtorganisation Feuerwehr und der GVG. In diesem Sinne ist in unserer Beurteilung Art. 19i Abs. 5 KRG anwendbar und die Einzonungen sind voraussichtlich von einer Mehrwertabgabe befreit.	Kenntnisnahme Ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Berücksichtigung Für die neu eingezonten Flächen wird eine Bauverpflichtung festgelegt, welche mit Genehmigung im Grundbuch angemerkt wird. Berücksichtigung In der Beilage (PMB 3) wurde bereits vermerkt, dass aufgrund der Nutzung von einer Mehrwertabgabe abgesehen werden kann. Dies kann im PMB weiter erläutert werden. Kenntnisnahme Kenntnisnahme	X X X	X	
---	---	----------------------------	----------	--

Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Areal Pantun» der Gemeinde Thusis 5 2.3 Kritische Überlappungen Eine kritische Überlappung tangiert am östlichen Rand des Areals die Gefahrenzone 1: Es handelt sich um die Umzonung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Eine Überlappung von Bauzone und Gefahrenzone 1 ist voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Die Fläche ist einer Nichtbauzone, bspw. dem Übrigen Gemeindegebiet, zuzuweisen. 2.4 Hinweise zur Plandarstellung – Teilrevision Nutzungsplanung „Areal Pantun“ 1:500 Die Plandarstellung ist in Hinblick auf das Genehmigungsverfahren grundsätzlich zu überarbeiten und in diversen Punkten zu verbessern. Gemäss der Wegleitung des ARE «Richtlinie Darstellung Nutzungsplanung» vom Januar 2022 ergeben sich folgende Hinweise (nicht abschliessende Aufzählung): - Die Bezeichnung des Planungsmittels («Zonenplan»?) fehlt auf dem Titelblatt. Es ist unklar, ob es sich um einen Arealplan, einen Zonenplan oder einen Generellen Gestaltungsplan handelt. Aufgrund der Ausführungen im obigen Kapitel zur Nichtionisierenden Strahlung gehen wir davon aus, dass es sich um eine Teilrevision des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans handelt. Dies ist zu ergänzen. - Für das Genehmigungsverfahren ist im Grundsatz nur ein Plan mit den neuen, verbindlichen Festlegungen einzureichen. So sind aktuell teils redundante Festlegungen in zwei verschiedenen Planfenstern vorhanden. - Sofern mehrere Planfenster gewählt werden sollen (momentan rechtskräftige Nutzungsplanung, Änderungsplan und Änderungsplan integriert in rechtskräftige Nutzungsplanung) ist pro Planfenster eine eigene komplette Legende zu erstellen. Die Legenden sind hinsichtlich den drei verschiedenen Planfenstern nicht eindeutig. - Der Titel des mittleren Planfensters (Änderungsplan) muss übereinstimmen mit dem Titel des gesamten Planungsmittels (und nicht «Änderungen (Verbindlich, Festlegungen Teilnutzungsplan»). - Sämtliche Legenden sind im «Änderungsplan» aufzuführen respektive im Plan, wie er im Genehmigungsverfahren eingereicht wird. Die Legende auf dem jetzigen «Änderungsplan» ist unvollständig. Auch die hinweisenden und orientierenden Inhalte fehlen und sind in der finalen Legende aufzuführen. - Es ist zu unterscheiden, welche Festlegungen im Zonenplan und welche im Generellen Gestaltungsplan stattfinden. - Die Farben in der Legende der Festlegungen des jetzigen „Änderungsplans“ sind falsch (orange und grün gepunktet etc.). Auch die Darstellungen (Symbole) der festgelegten Grundnutzung stimmen nicht mit dem Signaturenkatalog überein. - In den drei Planfenstern ist nebst den Amtlichen Vermessungsdaten als Hintergrundinformation auch der Basisplan in der Nachbargemeinde dargestellt. Die Nachbargemeinde muss weiss sein. - Der Artikel (Gesetzesgrundlage) für die aufzuhebende statische Waldgrenze und für den orientierenden Wald fehlt in den Legenden. - Wir weisen darauf hin, dass «TNP-Perimeter» als Begrifflichkeit unüblich ist. 3 Weiteres Vorgehen Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen übermitteln konnten, damit Sie die Nutzungsplanungsvorlage anpassen können. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Thusis, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung und Genehmigung im Sinne des Vorprüfungsberichts zu überprüfen und anzupassen. Bezugnehmend auf die gemäss Kap. 2.4 vorzunehmende Überprüfung und Anpassung der Plandarstellung mit der Wegleitung des ARE stehen wir sehr gerne auch für eine vorgängige Besprechung zur Verfügung.	Keine Berücksichtigung Mit der Gefahrenzone rot wird sichergestellt, dass die Anliegen der Naturgefahrenprävention berücksichtigt sind und keine neuen Bauten und Anlagen für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier erstellt werden dürfen. Eine andere Nutzung der Flächen ist weiterhin denkbar, sofern die Vorgaben bezüglich Naturgefahren berücksichtigt werden. Die rechtskräftige Bauzone wird nicht ausgezont. Berücksichtigung Dies kann auf dem Titelblatt ergänzt werden (es handelt sich um eine Änderung des Zonenplans) Berücksichtigung (Punkte 2, 3 und 4) Der verbindliche Plan wird angepasst, dass nur noch die Änderungen dargestellt sind. Für das Verständnis der Bevölkerung ist es jedoch wichtig, den Zustand vor der Revision und nach der Revision zu zeigen. Auch wird aus dem Änderungsplan mit den Darstellungsvorgaben des Kantons nicht klar, welche Zonen um- oder eingezont werden (ZöBA wird sowohl ein- als auch umgezont, dies ist mit den Darstellungsvorgaben des Kantons nicht zu unterscheiden). Deshalb wird zusätzlich zum verbindlichen Plan ein orientierender Plan mit allen drei Planausschnitten beigelegt. Berücksichtigung Die Legende wird entsprechend ausgearbeitet. Siehe oben Teilweise Berücksichtigung Ohne diese farbliche Unterscheidung ist nicht klar, ob eine ZöBA eingezont oder umgezont wurde. Dies ist für das Verständnis der Planung jedoch entscheidend. Siehe oben: Im verbindlichen Änderungsplan werden die Darstellungsvorgaben des Kantons berücksichtigt, im orientierenden dreiteiligen Zonenplan wird an der Darstellung festgehalten. Berücksichtigung (drei letzte Punkte) Die Bezeichnung wird angepasst auf "Perimeter Teilrevision Nutzungsplanung "Areal Pantun". Kenntnisnahme	X X X X X	X	
---	--	--	----------	--

Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Areal Pantun» der Gemeinde Thusis 6 Für allgemeine Fragen zum vorliegenden Vorprüfungsbericht können Sie sich gerne an mich wenden (Tel. 081 257 29 03, martina.rueegg@are.gr.ch). Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und wünschen Ihnen viel Erfolg für den Abschluss der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Abteilung Nutzungsplanung und BAB  Martina Rüegg, Kreisplanerin Beilage: – Vorprüfungsunterlagen (1-fach) Kopie (ohne Beilage): – Remund + Kuster AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld Kopie per E-Mail (ohne Beilage): – Gemeinde Thusis – R+K Planer – Amt für Natur und Umwelt – Amt für Jagd und Fischerei – Amt für Wald und Naturgefahren – Amt für Energie und Verkehr – Denkmalpflege Graubünden – Gebäudeversicherung Graubünden – Tiefbauamt Graubünden – Rhätische Bahn, Infrastruktur, Projektabwicklung, Landerwerb – Armasuisse – ASTRA Bellinzona (Bundesamt für Strassen)				
---	--	--	--	--