

Kanton Graubünden
Gemeinde Thusis



Teilrevision Ortsplanung
Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt
Thusis, Teilrevision Ortsplanung
Projektnummer: 27056
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Thusis

Bearbeitungsstand
Stand: 8. April 2019
Bearbeitungsdatum: 8. April 2019

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter, Stefan Seglias)

z:\gemeinde\thusis\27056_teilrevision_ortsplanung_2017\01_rap\02_resultate\04_pmb\20190408_pmb.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Einleitung / Aufbau	5
1.2	Arbeitszonen	5
1.3	Erweiterung Feuerwehrrübungsgelände Pantun	6
2.	Auftrag / Organisation	6
3.	Grundlagen	6
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung	6
3.1.1	Planungsgrundsätze	7
3.1.2	Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone	8
3.2	Raumkonzept Graubünden	10
3.3	Kantonaler Richtplan	10
3.3.1	Arbeitsgebiete	11
3.3.2	Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA)	15
3.4	Regionaler Richtplan regioViamala	15
4.	Revision Nutzungsplanung	17
4.1	Arbeitszonen	17
4.1.1	Gesamtbetrachtung	17
4.1.2	Rechtsgültige Nutzungsplanung	19
4.1.3	Teilrevision der Nutzungsplanung – Zonenplan	20
4.1.4	Teilrevision der Nutzungsplanung – Baugesetz	23
4.1.4.1	Art. 40 Lagerplätze	23
4.1.4.2	Art. 58 Wohnzonen	24
4.1.4.3	Art. 59 Gemischte Zone	25
4.1.4.4	Art. 60 Arbeitszone A	26
4.1.4.5	Art. 61 Arbeitszone B	29
4.1.4.6	Art. 61 ^{bis} Arbeitszone C	33
4.1.4.7	Art. 66 Zonenschema	34
4.2	Erweiterung Feuerwehrrübungsgelände Pantun	35
4.2.1	Gesamtbetrachtung	35
4.2.2	Rechtsgültige Nutzungsplanung	36
4.2.3	Teilrevision der Nutzungsplanung - Zonenplan	37
4.2.3.1	Standortgebundenheit	37
4.2.3.2	Wald	39



4.2.3.3	Natur- und Landschaftsschutz	39
4.2.3.4	Gefahrenzonen	39
4.2.3.5	Gewässerraum	40
4.2.4	Teilrevision der Nutzungsplanung – Baugesetz	45
4.2.5	Gesamtbetrachtung ZöBA – Abwägungen	46
4.3	Vorabzug KRL	46
5.	Planungsablauf / Verfahren	48
5.1	Planungszone	48
5.2	Entwurf Ortsplanung Teilrevision	48
5.3	Vorprüfung	48
5.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	48
5.5	Urnenabstimmung	48
	Anhang I: Übersicht über die Arbeitszonen	50
	Anhang II: Projekt Instandsetzung Nollaweher Thusis	54
	Anhang III: Auswertung Vorprüfung	55
	Anhang IV: Auswertung Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	56



1. Ausgangslage

1.1 Einleitung / Aufbau

Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht beinhaltet zwei Teilrevisionen zusammengefasst in einer Vorlage. Konkret umfasst die Vorlage folgende Anpassungen an der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Thusis:

- Anpassung Zonenplan und Baugesetz „Arbeitszonen“
- Anpassung Zonenplan „Erweiterung Feuerwehrrübungsgelände Pantun“ inkl. Rodung

1.2 Arbeitszonen

Am 21.03.2016 beschloss der Gemeinderat von Thusis eine Planungszone betreffend Überprüfung der Arbeitszonen, welche dann am 24.03.2016 publiziert wurde. Diese gilt bis zum Inkrafttreten des revidierten Baugesetzes, längstens während zwei Jahren. Die Planungszone wurde am 22.03.2018 um ein weiteres Jahr verlängert. Im Jahr 2019 wurde die Planungszone um ein weiteres Jahr verlängert. Der Erlass der Planungszone wurde nötig, da ein öffentliches Interesse besteht, die unzulässigen Materialzwischenlager griffiger zu regeln und die Absicht besteht, die Arbeitszonen entsprechend ihrem Zonenzweck besser zu nutzen. Die erwähnten Punkte, sowie eine Harmonisierung und insbesondere auch eine Vereinfachung der Regelungen zu den Arbeitszonen gaben Anlass zur Revision des Baugesetzes.

Weitere Themen zur Entwicklung der Arbeitszonen, wie die Art der zulässigen Betriebe, das Verkehrsaufkommen, der Lärm sowie die Nutzung der angrenzenden Wohnzonen, der Wohnanteil innerhalb der Arbeitszonen, die Lagerung von Materialien und Gütern, etc. sind integrierter Bestandteil der Revision. Ausserdem werden im Zonenplan die Arbeitszonen vereinfacht, zusammengefasst und entsprechend ihrer effektiven Nutzung und Bedeutung neu zugewiesen.

Mit dem geplanten Neubau eines Primarschulhauses und Doppelkindergartens Compogna wird das Schulhaus Variel nicht mehr benötigt.



Die bisher der ZöBA zugeteilte Fläche wird neu der „Gemischten Zone“ zugewiesen. Die Arbeitszonen werden nicht mehr in A, B2 und B3 sowie C2 und C3 unterteilt, sondern es soll in Zukunft lediglich noch die Arbeitszonen A, B und C geben. Von der Planung wieder erfasst sind auch die von der Regierung bisher sistierten Arbeitszonen.

1.3 Erweiterung Feuerwehrübungsgelände Pantun

Im Ausbildungszentrum der Feuerwehr resp. der Gebäudeversicherung Graubünden in der Zone für öffentliche Bauten Pantun ist eine Erweiterung des Übungsgeländes geplant. Die Erweiterung soll in Richtung Süden bis zum RhB-Trasse erfolgen. Geplant sind eine Abstellfläche für einen Brandcontainer und ein Korridor für ein Übungsgleis. Für die Erweiterung des Übungsgeländes sind Rodungen im Umfang von ca. 1'856 m² notwendig.

Zudem wird für die Weiterentwicklung des Geländes eine Parkierungs- resp. Abstellfläche westlich der bestehenden Bauten benötigt.

2. Auftrag / Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Teilrevision der Ortsplanung ist die politische Gemeinde Thusis, vertreten durch den Gemeinderat.

Die Projektbearbeitung und Beratung erfolgt durch die STW AG für Raumplanung Chur, vertreten durch Ralf Petter (Projektleitung) und Stefan Seglias (Projektmitarbeiter) sowie durch Christina Blumenthal (Juristin).

3. Grundlagen

3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) definiert die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Bund, Kanton und Gemeinden richten ihre planerischen Tätigkeiten auf diese aus.



3.1.1 Planungsgrundsätze

Das Raumplanungsgesetz definiert in Art. 3 Abs. 3 unter anderem folgende Planungsgrundsätze bezüglich der Siedlungen:

- Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. (lit. a.)
- Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche. (lit. a^{bis}.)
- Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. (lit. b.)
- Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein. (lit. d.)

Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten (lit. a.)

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung bezweckt u.a. eine Optimierung der Arbeitszonenflächen in Abstimmung mit den angrenzenden Wohnzonen auf dem gesamten Gemeindegebiet.

Verbesserte Nutzung/Verdichtung bestehender Siedlungsfläche

Die bestehenden Arbeitszonen sollen entsprechend ihrem Zonenzweck besser genutzt werden. Die brachliegende Fläche „Schulhaus Variel“ soll mit einer Umzonung wieder genutzt werden können.

Schutz der Wohngebiete

Voraussetzung für die Neustrukturierung der Arbeitszonen ist u.a. die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnzonen.

Die geplante Erweiterung des Feuerwehrübungsgeländes kommt ausserhalb der lärmempfindlichen Wohngebiete zu liegen. Die Wohngebiete werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Ein geeignetes und optimiertes Angebot an Arbeitszonen für die Versorgung der Gemeinde Thusis ist von zentraler Bedeutung.



Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Voraussetzungen zur Sicherstellung der regionalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Thusis im Bereich der Feuerwehr geschaffen.

3.1.2 Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone

Im Raumplanungsgesetz des Bundes (Art. 15 Abs. 4 RPG) sind folgende Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert:

- Das Land muss für die Nutzung geeignet sein
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen
- Kulturland wird nicht zerstückelt
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt
- Vorgaben des Richtplanes (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan) werden umgesetzt

Das Land muss für die Nutzung geeignet sein

Für Arbeitsplatzstandorte werden in der vorliegenden Teilrevision grundsätzlich keine Einzonungen vorgenommen. Einzig die von der Regierung sistierten Arbeitszonenflächen (von den Stimmberechtigten der Gemeinde Thusis am 18.10.2015 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung) werden von der Planung wieder erfasst.

Die Standorte sind für die vorgesehenen Nutzungen geeignet. Die Erweiterung des Feuerwehrübungsgeländes grenzt direkt an die bestehende Infrastruktur. Weitere Standorte wurden aufgrund überwiegender Interessenskonflikte ausgeschlossen.

Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven gegeben

Für die Vorlage der Arbeitszonen werden (Reaktivierung der sistierten Flächen ausgenommen) keine Baulandreserven benötigt. Die bestehenden Flächen sollen effizienter genutzt werden.

Der Bedarf für die Erweiterung des Feuerwehrübungsgeländes ist von kommunalen, regionalen und kantonalem Interesse und wird daher als gegeben betrachtet.



Kulturland wird nicht zerstückelt/Fruchtfolgeflächen

Durch die geplanten Vorhaben wird kein Kulturland, insbesondere Fruchtfolgefläche zerstückelt. Der überwiegende Teil der geplanten Einzonungen betreffen Wald oder die Zone übriges Gemeindegebiet.

Die Verfügbarkeit ist sichergestellt

Die Flächen für die geplanten Einzonungen (Erweiterung Feuerwehrübungsgelände) sind im Eigentum der Gemeinde Thusis und somit verfügbar.

Vorgaben des Richtplanes (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan) werden umgesetzt

Die Umsetzung der Vorgaben des Richtplans werden in Kapitel 3.3 und 3.4 erläutert.



3.2 Raumkonzept Graubünden

Die zehn Regionalzentren, darunter auch Thusis sollen als Versorgungsknoten und als regionale Schwerpunkte für das Wohnen und Arbeiten dynamisch weiterentwickelt werden. Wichtige Stossrichtungen des Handlungsraumes Viamala, welchem die Gemeinde Thusis angehört sind:

- Stärken des für den Handlungsraums bedeutsamen Regionalzentrum Thusis als Versorgungs-, Arbeits- und Wohnort (Erweiterung Feuerwehrübungsgelände)
- Vorausschauender Umgang mit Planungsfragen rund um die A13. Weiterentwickeln der gut erreichbaren Industrie- und Gewerbestandorte (Arbeitszonen)

Die definierten Zielsetzungen und Stossrichtungen des Raumkonzepts werden mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung aufgenommen und auf kommunaler Ebene umgesetzt.

Es sind zudem keine Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen (keine grosse Flächenbeanspruchung, hohe Umwelt- und Naturbelastung oder Erzeugung grosser Verkehrsströme) zu erwarten. Somit erübrigt sich hierbei eine Koordination mit anderen Gemeinden.

3.3 Kantonaler Richtplan

Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision stehen in Einklang mit den übergeordneten Planungen (insbesondere KRIP2000 und regionaler Richtplan regioViamala).

Massgeblich für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind die neuen Inhalte der Kantonalen Richtplanung Teil Siedlung (KRIP-S), welche eine Umsetzung der neuen Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene beinhalten.

Kompensationspflicht

Die Gemeinde Thusis gehört gemäss KRIP-S zu den Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ. Tritt der KRIP-S in Kraft sind Einzonungen im Rahmen der Leitsätze des Kantonalen Richtplans



(Lageanforderungen, Minstdichte, ÖV-Güte) sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche) möglich.

Bevor der KRIP-S jedoch Rechtskraft erlangt, sind flächengleiche Kompensationen mit anderen Bauzonenflächen vorzunehmen. Gemäss Vorabklärung der Teilrevision (ARE, 04.07.2017) ist eine Verwendung von Flächen aus dem kantonalen Kompensationstopf zu prüfen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass der KRIP-S vor Genehmigung der Teilrevision Rechtskraft erlangt und sich die Frage einer Kompensation erübrigt.

3.3.1 Arbeitsgebiete

Ausgangslage

Gemäss Entwurf des KRIP-S wird das Gebiet „Cazner Wiesen-Löser“ als Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum definiert, das insbesondere auch regionale Bedürfnisse abdeckt.

Nr.	Gemeinde	Gebiet/ Teilstandorte	Standortprofil	Lage	K
30.SW.02	Thusis	Cazner Wiesen - Löser	Gewerbe - weiterer Detailhandel ist nicht zulässig	Suburbaner Raum	F

- Gewerbe- und Industrieflächen sowie sehr heterogene Ansiedlungen von Gewerbebetrieben, Lager- und Umschlagplätzen bis hin zu Fitnesscenter und Einzelhandel.
- Einzelhandelsschwerpunkt um die Kreuzung Hauptstr./Äussere Heinzenbergstr.
- Heterogene Nutzungsstruktur in den südlichen Bereichen.

Der Perimeter umfasst zudem „Studahus“ im Norden und „Pantun“ im Süden, die im Perimeter der Arbeitsstandortprofilierung aussen vor gelassen wurden.

Wie eine Analyse der Nutzung sowie der Überbauung der einzelnen Parzellen in der Arbeitszone ergeben hat, sind diese heute wenig intensiv



genutzt und haben teilweise auch innerhalb der einzelnen Parzellen ein bestehendes Nutzungspotential. Diese bestehende Unternutzung ist bei einem grossen Teil der betroffenen Parzellen auf brachliegende Lagerflächen zurückzuführen.

Empfehlungen aus dem KRIP-S

Der Region Viamala und insbesondere der Gemeinde Thusis wird empfohlen:

- Integrative Zentrumsentwicklung gemeinsam mit dem historischen Ortszentrum starten mit Möglichkeiten zukünftig Detailhandel im Zentrum neu anzusiedeln.

-> Mit dem derzeit laufenden Projekt Kernentwicklung Thusis wird angestrebt, die Kerngebiete entlang der Neudorfstrasse aufzuwerten.
- Aufgrund der beschränkten Flächenreserven die bestehenden Flächen effizienter nutzen und Nachverdichtungsmöglichkeiten prüfen.

-> Genau diese Optimierung im Bestand, die Nutzung und Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven (haushälterische Bodennutzung) bezweckt diese Teilrevision der Ortsplanung. Insbesondere in den Arbeitszonen werden heute grosse Flächen als Lager genutzt. Diese ineffiziente Nutzung soll künftig eingeschränkt werden. Die dadurch frei werdenden Flächen können derart einer besseren Nutzung zugeführt werden.

Einzonungsanforderungen

Die nachfolgende Abhandlung betrifft lediglich das Teilvorhaben der Arbeitszonen, insbesondere die von der Regierung sistierten Arbeitszonen gemäss Abbildung 1.

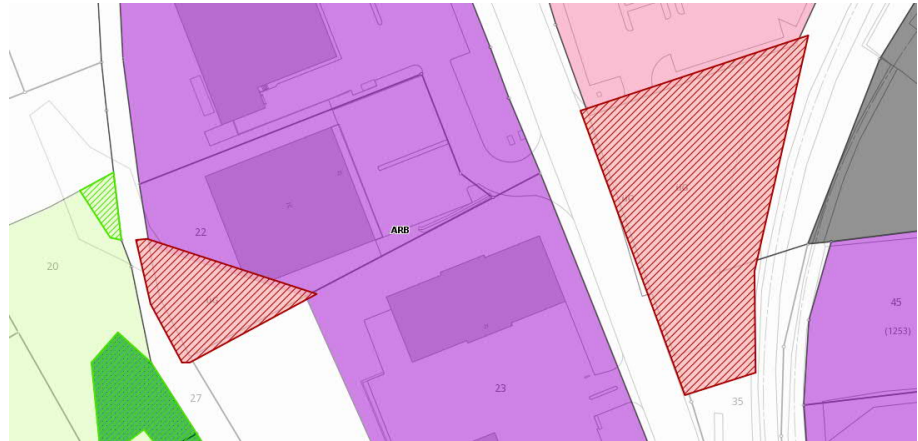


Abbildung 1: Die rot schraffierten Flächen sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Sie sollen neu den Arbeitszonen zugewiesen werden.

Die Gemeinde Thusis ist in der Vorlage des Kantonalen Richtplans (Stand März 2018) als Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone WMZ bis 2030 eingestuft. Das heisst, dass die Gemeinde Thusis aufgrund der Bevölkerungsentwicklung einen Teil ihres Bauzonenbedarfs auch weiterhin mit Einzonungen abdecken kann. Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ haben folgende Handlungsanweisungen zu beachten:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven in der rechtskräftigen WMZ.
- Die Gemeinde kann grundsätzlich WMZ-Einzonungen im Rahmen der Leitsätze des kantonalen Richtplans (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte) sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche) vornehmen, sofern die dafür vorgesehenen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind. Von diesem Erfordernis kann für untergeordnete Einzonungen bis zum Vorliegen des regionalen Richtplanes, spätestens bis zum Ablauf einer Frist von 5 Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung, abgesehen werden. Als untergeordnet gilt eine Einzonung, wenn sie für sich allein oder zusammen mit früheren Einzonungen ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung kleiner als 1 ha ist.

Arbeitsgebiete gemäss Richtplan sind für die industriellen und gewerblichen Betriebe und in untergeordnetem Umfang auch für Dienstleistungsbetriebe gemäss Standortprofil vorgesehen.



Die Einzonungen sind an Bedingungen aus dem KRIP-S geknüpft. *Die Beurteilung/Erläuterung in Zusammenhang mit den vorgesehenen Inhalten der Vorlage wird jeweils pro Leitsatz/Kriterium ergänzt (kursiv):*

- Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven vor Ort sind vorgenommen worden. *Das Begehren zur Einzonung ist von lokaler Bedeutung. Die Einzonungen der vorliegenden Teilrevision umfassen lediglich kleinräumige ÜG-Flächen (sistierte Einzonung), die innerhalb oder am Rande des im KRIP-S vorgeschlagenen Siedlungsgebietes zu liegen kommen. Sie bezwecken primär die optionale Ausschöpfung nach innen gerichteter Nutzungspotenziale sowie bereits getätigter Erschliessungsinvestitionen.*
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft. *Es liegen keine ungeeigneten Arbeitszonen vor. Man geht zudem davon aus, dass die Teilrevision der Ortsplanung bis zur Rechtskraft des KRIP-S noch nicht genehmigt wurde und damit die Kompensationspflicht entfällt.*
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich, erfüllt die Flächen- und Erschliessungsanforderungen gemäss vorgesehenem Standortprofil. *Gemäss Arbeitsstandortprofilierung handelt es sich westlich der Gleise um einen Detailhandelsschwerpunkt. Bei der Einzonungsfläche handelt es sich aber weder um eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche noch um Erweiterung des Detailhandels insgesamt, sondern um eine nachvollziehbare Arrondierung. Die Flächen östlich der Gleise sind ebenfalls im Detailhandelsschwerpunkt (Teile der Flächen sind Erschliessungsfläche zum ALDI). Mit der Errichtung des ALDI's wurden auch diese Flächen vollständig erschlossen.*
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt. *Die Flächen sind bereits vollständig erschlossen und werden teilweise bereits genutzt, z.B. Zufahrt zum ALDI auf Parzelle Nr. 51. Es benötigt hierzu kein Erschliessungskonzept. Der „Ecken“ auf Parzelle Nr. 22 ist zudem lediglich eine Bereinigung der Bauzone, die aus nicht nachvollziehbaren Gründen bei der letzten Totalrevision aussen vor gelassen wurde.*



- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Mindestanforderungen der ÖV-Erschliessung. Abweichungen sind im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbilds zu begründen. *Die ÖV-Erschliessung im Gebiet Hauptstrasse / Äussere Heinzenbergstrasse wird als zweckmässig und genügend erachtet, obwohl das Gebiet knapp nicht innerhalb des Perimeters der ÖV-Güte D liegt. Das Gebiet ist über zwei Postautohaltestellen „Summaprada“, ca. 350 m und „Caznerwiesen“, ca. 300 m erschlossen. Zudem werden derzeit Optimierungen der ÖV-Erschliessung konkret geprüft.*

3.3.2 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA)

Die ZöBA werden entsprechend der Zielsetzung des KRIP-S bedarfsgerecht dimensioniert und im Sinne ihrer Bestimmung genutzt. Die vertiefte Betrachtung erfolgt für die Erweiterung des Feuerwehrrübungsgeländes in Kapitel 4.2.1.

3.4 Regionaler Richtplan regioViamala

Der Regionale Richtplan, Teil Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung wurde mit RB Nr. 625 von der Regierung am 24.06.2014 genehmigt.

Der Teil Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung macht u.a. Aussagen zum Verbrauch (Untersuchungszeitraum zwischen den Jahren 2000-2008), zu den Reserven der Bauzonen und definiert Leitlinien.

Industrie- und Gewerbebezonen

Folgendes geht hervor, in Bezug auf die Gemeinde Thusis:

- Die Arbeitszonen der Gemeinde Thusis sind weitgehend überbaut oder genutzt.
- Im Teilraum Heinzenberg besteht ein Bedarf an zusätzlichen Industrie- und Gewerbeflächen.
- Standorte mit einer guten Anbindung an die N13 und die Agglomeration Chur und einem bestehenden oder technisch machbaren Anschluss an die RhB sind für Bauvorhaben zur Schaffung von



Arbeitsplätzen geeignet. Priorität haben die regionalen Arbeitsstandorte Thusis, Cazis, Sils i.D., Zillis (beim Parkplatz zur Kirche Zillis) und Andeer (Zups und Runcs), weil sie die besten Voraussetzungen aufweisen.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Vorhaben sind unter den möglichen Standortgemeinden überkommunal zweckmässig abzustimmen, damit sie an einem gut erreichbaren Standort erstellt und ein wirtschaftlicher Betrieb sichergestellt werden kann.

In Zukunft werden, verursacht durch Gemeindefusionen, zentrale Gemeinden neue Aufgaben übernehmen müssen. Dadurch entsteht je nach Reserveflächen ein zusätzlicher Bedarf zur Erweiterung von öffentlichen Bauten und Anlagen. Dieser Bedarf wird im zentralen Raum Thusis-Cazis-Sils i.D., in den Tourismusorten und den Stützpunktgemeinden gedeckt werden.

Die vorliegende Teilrevision stimmt folglich mit den Festlegungen des Regionalen Richtplans überein.



4. Revision Nutzungsplanung

Die letztmalige Totalrevision der Nutzungsplanung wurde im Jahre 1993 von der Regierung genehmigt. In Anbetracht dessen ist eine erneute Totalrevision der Nutzungsplanung demnächst anstehend. Die Erfahrung zeigt, dass die Bearbeitungsdauer einer Totalrevision der Nutzungsplanung mehrere Jahre beträgt. Die Gemeinde Thusis ist aber bestrebt die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben zeitnah zu schaffen und deshalb im Rahmen einer Teilrevision umzusetzen. Zum einen dienen sie der unmittelbaren Verbesserung der Praktikabilität der bestehenden nutzungsplanerischen Vorgaben, der Optimierung aller Arbeitszonen im Bestand und zum anderen der Erfüllung gesetzlich vorgegebener Anforderungen bzgl. Brandübungsplätzen und Einsätzen mit bahntechnischen Anlagen, die eine bestimmte Dringlichkeit mit sich bringt.

Im Weiteren handelt es sich beim Vorhaben „Erweiterung Feuerwehrgelände“ um ein kleinräumliches abgrenzbares Grundbedürfnis. Die in der Gesamtschau der Teilrevision gewonnenen Erkenntnisse zu den Themen Arbeitszonen und öffentliche Einrichtungen werden anschliessend als Bausteine in das geforderte kommunale räumliche Leitbild eingebettet und im Nachgang in die Totalrevision der Ortsplanung einfließen.

4.1 Arbeitszonen

Zweck der Teilrevision in Bezug auf die Arbeitszonen ist zum einen die Umstrukturierung der Arbeitszonen, die Vereinfachung der Begrifflichkeiten und der Zonenordnung sowie Erhöhung der Praktikabilität (generelle Vereinheitlichung der Begriffe und Angleichung an das Musterbaugesetz des BVR) und zum anderen die Beseitigung ineffizienter und unzulässiger Flächennutzungen (Optimierung Bestand und Mobilisierung).

4.1.1 Gesamtbetrachtung

Im Anhang I ist eine detaillierte Zusammenstellung aller Arbeitszonen, Mischzonen sowie Flächen, welche in direkten Zusammenhang mit einer Umzonung betroffen sind, zu finden. Diese wurde von der Gemeinde



als Grundlagenarbeit für die vorliegende Teilrevision erarbeitet. In der Zusammenstellung sind Angaben zur Nutzfläche, konkreten Nutzungsart, Umfang der Wohnnutzung sowie die Beurteilung der Zonenkonformität (Stand heute) zu finden.

Tabelle 1 erlaubt einen kurzen Überblick über die Verteilung der Einwohner und Vollzeitäquivalente. Blau markiert sind diejenigen Zonen, welche eine Veränderung durch die Teilrevision (Vorhaben Arbeitszonen) erfahren (Einzonung sistierter Flächen und Umzonungen).

Einwohner und Vollzeitäquivalente (Gegenüberstellung)

Zone rechtsgültig	Fläche [ha]	Vollzeitäquivalente	Einwohner
Arbeitszone A	5.1	104.2	10
Arbeitszone B2	4.6	65.0	5
Arbeitszone B3	1.3	49.4	3
Arbeitszone C2	2.8	41.4	9
Arbeitszone C3	6.4	127.1	32
Bahnhofzone	2.9	33.7	6
Campingzone (Grundnutzung)	0.5	0.0	5
Erweiterungszone	1.4	67.9	42
Forstwirtschaftszone	404.5	0.0	0
Gemischte Zone	4.8	85.3	128
Grundnutzungsflächen mit nicht vorbehaltloser Genehmigung	0.1	0.0	0
Kernzone	4.3	392.4	602
Landwirtschaftszone	91.1	4.8	10
Raststättezone	2.8	26.2	0
Schrebergartenzone	1.6	0.0	0
übriges Gemeindegebiet	92.0	0.0	4
Wohnzone W2	20.8	81.7	748
Wohnzone W3	7.5	85.7	343
Wohnzone W3a	1.4	1.0	26
Wohnzone W4	5.2	106.4	484
Wohnzone W5	6.4	63.6	519
Zone für Grünflächen	0.9	0.0	15
Zone für öffentliche Anlagen	1.0	0.0	0
Zone für öffentliche Bauten	11.8	414.0	34
Summe	681.3	1749.7	3025

Tabelle 1: Übersicht über die Einwohner (STATPOP15) und Vollzeitäquivalente (STATENT14) der Gemeinde pro Zone



Unten aufgeführt sind die Zahlen (aggregiert), die nach der Teilrevision zu erwarten sind. Die Veränderungen sind in der Klammer festgehalten.

Zone rechtsgültig	Fläche [ha]	Vollzeitäquivalente	Einwohner
Arbeitszone A	5.1 (+0.0)	104.2 (+0.0)	10 (+0)
Arbeitszone B	15.0 (+9.1)	281.1 (+166.8)	37 (+29)
Arbeitszone C	1.2 (-8.0)	1.7 (-166.8)	12 (-29)
Gemischte Zone	4.3 (-0.5)	88.8 (+3.5)	128 (+0)
übriges Gemeindegebiet	91.8 (-0.2)	0.0 (+0.0)	4 (+0)
Zone für öffentliche Bauten	11.4 (-0.4)	411.5 (-3.5)	34

Tabelle 2: Übersicht über Fläche, Vollzeitäquivalente und Einwohner nach der Teilrevision (Vorhanden Arbeitszonen)

Es wurden also mit der vorliegenden Revision keine zusätzlichen Einwohnerkapazitäten geschaffen.

4.1.2 Rechtsgültige Nutzungsplanung

Die letztmals gesamthafte Überarbeitung der Arbeitszonen auf dem Gemeindegebiet von Thusis wurde mit RB-Nr. 1161 am 2. Oktober 2007 genehmigt. Die Teilrevision umfasste alle ehemaligen Gewerbe- und Industriezonen.

Am 28. Juni 2016 genehmigte die Regierung eine weitere Teilrevision der Ortsplanung u.a. im Zusammenhang mit Arbeitszonen. Es wurden Bereinigungen von Restflächen ÜG zur Arbeitszone B2 vorgenommen. Das Genehmigungsverfahren für die Bereinigung der ÜG-Flächen auf den Parzellen Nr. 22, 35, 51 wurde jedoch sistiert, bis der KRIP-S vorliegt oder bis für die vorgesehenen Einzonungen eine Kompensationslösung präsentiert werden kann. Die entsprechenden Flächen gelten rechtskräftig als ÜG.

Derzeit geht man aber davon aus, dass der KRIP-S vor Genehmigung der vorliegenden Teilrevision Rechtskraft erlangt und sich die Frage einer Kompensation erübrigt.

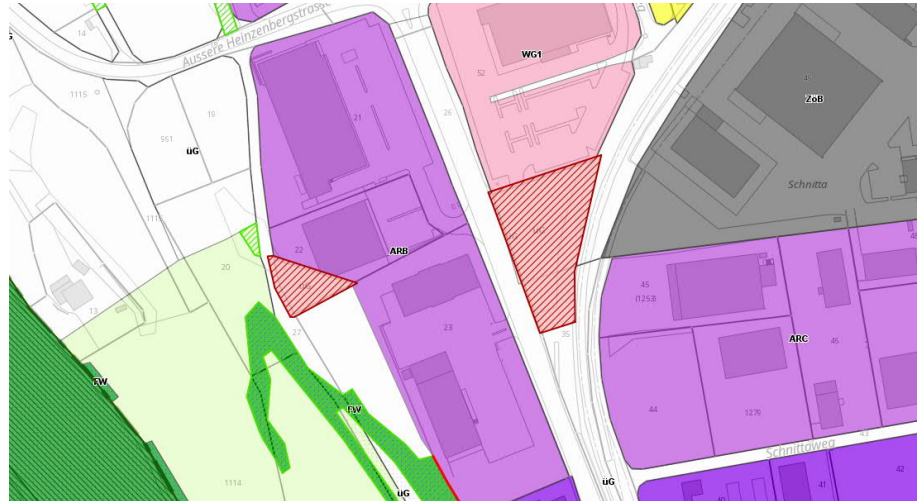


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan; Die von der Regierung sistierte Flächen sind rot schraffiert gekennzeichnet.

4.1.3 Teilrevision der Nutzungsplanung – Zonenplan

Die vorliegende Teilrevision reorganisiert sämtliche rechtskräftigen Arbeitszonen (A, B2, B3, C2, C3), die gemischte Zone sowie Flächen im Zusammenhang mit Umzonungen zu einer Mischzone.

Die Anpassungen im Baugesetz stehen in Wechselwirkung mit dem Zonenplan. Nachfolgend werden die Veränderungen im Zonenplan aufgeführt.

Gemischte Zone

Die bisher der ZöBA zugeteilte Fläche wird neu der Gemischten Zone zugewiesen. Es handelt sich dabei um die gesamte Parz. Nr. 867. Mit dem Neubau eines Primarschulhauses und Doppelkindergartens Compogna wird das Schulhaus Variel nicht mehr benötigt. Die Zuweisung zur Gemischten Zone erfolgt einerseits aufgrund der umliegenden Flächen, welche der Gemischten Zone zugewiesen sind. Andererseits eröffnet die Zuweisung zu dieser Zone die grösstmögliche Flexibilität in der Nutzung der brachliegenden Fläche.

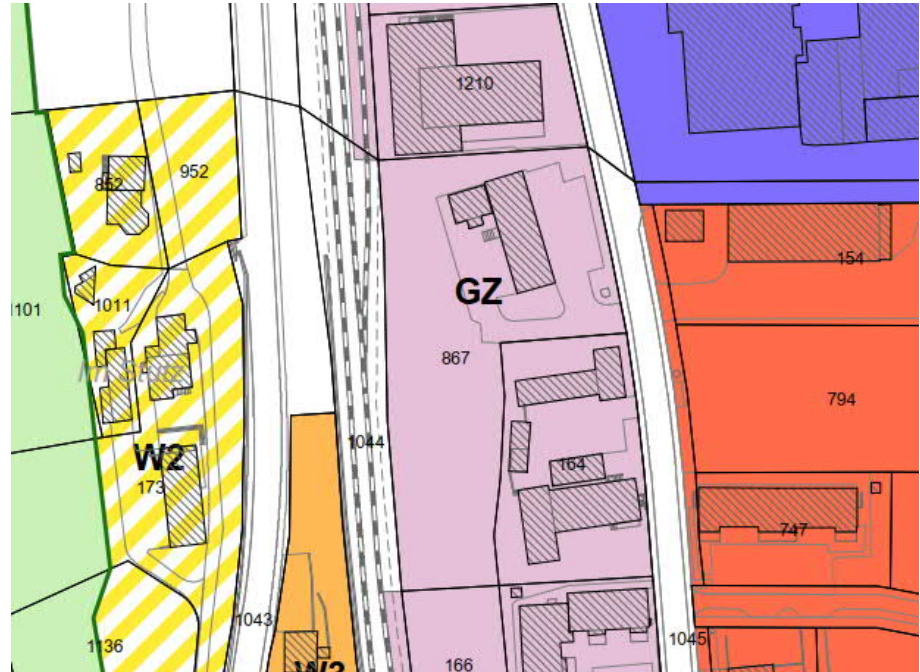


Abbildung 3: Ausschnitt neuer Zonenplan mit Schulhaus Variel (Parz. 867)

Arbeitszone A

Die Arbeitszone A bleibt unverändert. Es finden keine Verschiebungen zwischen der Arbeitszone A und weiteren Zonen statt.

Arbeitszone B

Eine Analyse der heutigen Nutzung der Parzellen sowie der Praktikabilität der Ordnung hat ergeben, dass die bis anhin geltende, feine Unterscheidung in der Zonenordnung in der Praxis wenig zweckmässig erscheint. Die Vereinheitlichung und Vereinfachung der Zonenordnung soll die Attraktivität für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben steigern und Flexibilität im Einzelfall gewährleisten. Die Beurteilung der Zulässigkeit eines Betriebes soll in erster Linie aufgrund seiner Auswirkungen auf Raum und Umwelt in der entsprechenden Zone und den angrenzenden Gebieten sowie aufgrund der übergeordneten Zielsetzungen im kommunalen Leitbild wie auch in den regionalen und kantonalen Richtplänen beurteilt werden und nicht – wie bis anhin – aufgrund der genauen Umschreibung der zulässigen Betriebsarten und –typen in den entsprechenden Zonen.

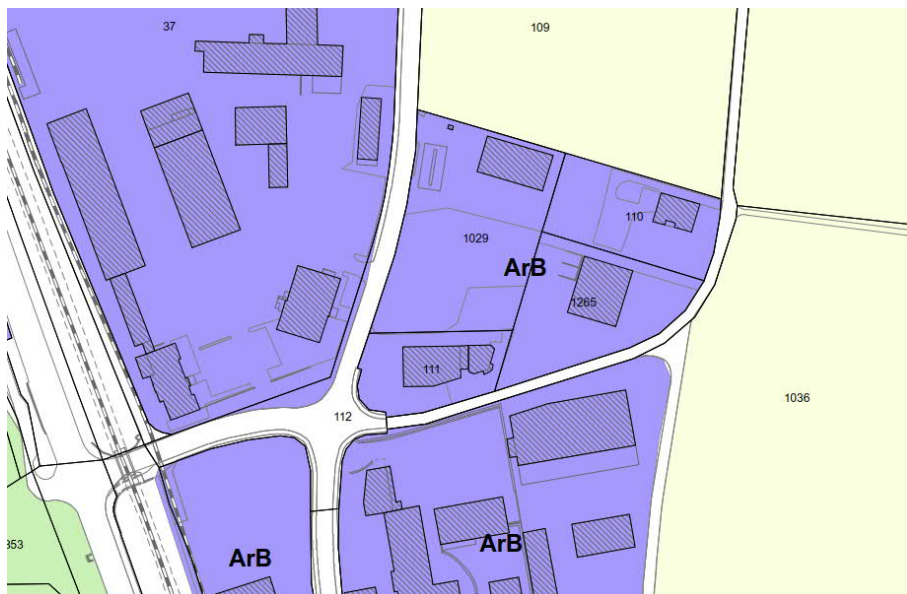


Abbildung 4: Beispielhafter Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit Zuweisungen zur Arbeitszone B.

Die Parzellen Nr. 52 (Aldi) und Nr. 739 (Coop Pronto) befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Gemischten Zone, was aufgrund des hohen Publikumsverkehrs nicht zonenkonform ist. Deshalb werden beide Parzellen neu der Arbeitszone B zugewiesen.



Abbildung 5: Ausschnitte aus dem revidierten Zonenplan (links Aldi, rechts Coop Pronto, massstabslos). Die Flächen werden der Arbeitszone B zugewiesen.

Arbeitszone C

Die Parzellen Nr. 216, 219, 221 und Teile der Parzelle Nr. 799 im Pantun sind im rechtskräftigen Zonenplan der Arbeitszone C3 zugewiesen. Sie werden aufgrund der bestehenden Nutzung (Betonmischwerk) neu als Arbeitszone C festgelegt.



4.1.4 Teilrevision der Nutzungsplanung – Baugesetz

Die beabsichtigten Anpassungen im Baugesetz betreffen die Art. 40 sowie 58 bis 61^{bis}, wobei als wesentliches Element die Begrifflichkeiten vereinfacht worden sind. Mit der konsequenten Verwendung der beiden Oberbegriffe „Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe“ soll eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Kategorisierung erzielt werden. Die bis anhin verwendete Vielfalt der Begriffe führte in der Praxis zu Unsicherheiten in Bezug auf die konkrete Einordnung eines Betriebes zu einem Kategorietyt. Die neu verwendeten Begriffe sollen als Sammelbegriffe für alle möglichen Betriebsarten gelten. Eine Einschränkung des Betriebstyps und der Betriebsart erfolgt über den Sinn und Zweck der Zone sowie dem Emissionsgrad im Sinne von Art. 34 BauG sowie aufgrund der übergeordneten Bestimmungen im kommunalen Leitbild sowie den regionalen und kantonalen Richtplänen.

Nachfolgend werden die Änderungen im Baugesetz genauer erläutert (der kursive Text entspricht dem gesamten geänderten Baugesetzartikel, anschliessend die jeweiligen Kommentare):

4.1.4.1 Art. 40 Lagerplätze

Lagerplätze für Material und Güter aller Art dürfen ausschliesslich in Bauzonen erstellt werden, in denen mässig oder stark störende Bauvorhaben zugelassen sind; vorbehältlich der Bestimmungen von Art. 60 – Art. 61. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die Baubehörde ordnet bei bestehenden Lagerplätzen, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, übermässige Emissionen verursachen oder die gesetzlichen Bestimmungen in anderer Weise nicht oder nicht mehr erfüllen, Massnahmen zur Verbesserung oder ihre Beseitigung an.

Die Kosten solcher Massnahmen gehen zulasten des Eigentümers oder Betreibers des Lagerplatzes.

Die Baubehörde hat die Kompetenz, auch bereits bestehende und/ oder rechtskräftig bewilligte Lagerplätze periodisch auf ihre Gesetzeskon-



formität zu überprüfen und Massnahmen zu ergreifen, wo die gesetzlichen Bestimmungen nicht oder nicht mehr eingehalten werden. Die Ergänzung des Artikels soll klarstellen, dass während der gesamten Dauer der Lagerung die gesetzlichen Voraussetzungen umfassend (insbesondere auch die neuen Bestimmungen) eingehalten werden müssen. Dadurch erhält die Baubehörde die Kompetenz, sämtliche Lagerplätze in den Arbeitszonen auf ihre Konformität mit den neuen gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 58-61bis BG zu überprüfen und - wo nötig - Massnahmen zur Verbesserung zu ergreifen.

Die neuen Bestimmungen (insbesondere Art. 60-61bis) dienen dazu, das heute bestehende Dorfbild am Eingang von Thusis, welches durch die zahlreichen, bestehenden Lagerflächen verunstaltet worden ist, zu verbessern. Es sollen überdies Anreize für eine verdichtete Bauweise geschaffen werden, indem die heute grösstenteils als Lagerflächen benutzten Parzellen geräumt werden und für Bauten und Anlagen zur Verfügung stehen. Dies bedingt eine unmittelbare Anwendung der neuen Bestimmungen auf alle Lagerplätze, unabhängig davon, ob diese vor Inkrafttreten bereits bestanden oder rechtskräftig bewilligt worden sind.

4.1.4.2 Art. 58 Wohnzonen

Die Wohnzonen sind für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Kleingewerbliche Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen.

Insbesondere entlang der Compognastrasse sind Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen so zu erstellen, dass sie wirkungsvoll gegen Lärm geschützt werden (Art. 31 Lärmschutzverordnung).

Die Bestimmung im ersten Abschnitt entstammt dem Musterbaugesetz für Wohnzonen. Sie wurde übernommen, damit die Baubehörde klarere Anhaltspunkte bei der Beurteilung von Baubewilligungen hat.



4.1.4.3 Art. 59 Gemischte Zone

Die gemischte Zone ist für kleingewerbliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Erstellung von Wohnbauten ist zulässig, soweit die Wohnfläche 75% der auf dem Grundstück effektiv realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreitet.

Als kleingewerbliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe gelten die Betriebsarten gemäss Arbeitszone A.

Zonenzweck

Sinn und Zweck der Gemischten Zone ist eine Wohnmischzone mit einem sichergestellten Gewerbeanteil. Reine Wohnüberbauungen sollen verhindert werden. Da der Gewerbeanteil auch sehr klein sein kann, besteht weiterhin Potenzial für die Realisierung von grossen Wohnüberbauungen mit Gewerbeanteil. Die Zone soll für eine gesunde Durchmischung von Wohnen und Arbeiten sorgen. Vorwiegend gewünscht sind Betriebe des Kleingewerbes, Büro- und Verkaufsflächen mit wenig Verkehrsaufkommen und dergleichen. Die Umschreibung der zulässigen Gewerbearten richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A.

Wohnflächenanteil

Die Erstellung von Wohnbauten wird neu an die effektiv realisierte Bruttogeschossfläche auf der Parzelle geknüpft. Bis anhin war es möglich, für die Beurteilung der Zulässigkeit von Wohnbauten auf die auf der Parzelle „zulässigen“ Bruttogeschossfläche abzustellen. Derart konnten Wohnbauten mit einem minimalen Gewerbeanteil unter Minderausnutzung der Parzelle realisiert werden. Durch die neue Bestimmung sollen Gesetzesumgehungen vermieden werden. Der alte Abs. 3 des Artikels, wonach neue Wohnbauten nur im Zusammenhang mit Gewerbebauten errichtet werden dürfen, wird dadurch obsolet, weshalb dieser gestrichen werden kann.

Der alte Abs. 4 der Bestimmung sah vor, dass die grössere Ausnutzungsziffer das insgesamt zulässige Mass der Nutzung begrenze. Die Anwendung dieser Bestimmung bot in der Praxis Schwierigkeiten, weshalb mittels Streichung des Absatzes eine Vereinfachung und Verdichtung angestrebt werden soll. Neu wird sowohl für den Gewerbeanteil



wie auch für den Wohnanteil im Zonenschema (Art. 66) eine Ausnützungsziffer von 1 vorgesehen.

4.1.4.4 Art. 60 Arbeitszone A

Die Arbeitszone A ist für kleingewerbliche Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenen Wohnraum bestimmt. Betriebe mit publikumsorientierter Nutzung sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschließung und Befindlichkeit mit diesen vergleichbar sind. Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung sind nicht zulässig. Vor Inkrafttreten dieser Bestimmung bereits bestehende Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung dürfen untergeordnet erweitert werden (Bestandesschutz).

Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Die bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes bestehenden Betriebsgebäude dürfen für Wohnzwecke – beispielsweise als Lofts - umgenutzt und massvoll umgebaut werden. Erweiterungen von bestehenden Betriebsgebäuden sowie Neubauten zwecks Erstellung von Wohnungen für Betriebspersonal sind zulässig und dürfen 25% der auf dem Grundstück effektiv realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnung in der Baubewilligung sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Für die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien sind die Bestimmungen der Arbeitszone B sinngemäss anwendbar.

Begriff „kleingewerblich“

Die Arbeitszone A ist für das klassische Kleingewerbe reserviert. Als Betriebe des Kleingewerbes gelten Betriebe bis und mit 49 Mitarbeiter und bis zu CHF 10 Mio. Umsatz pro Jahr. Betriebe mit publikumsorientierter Nutzung (beispielsweise Gastronomie, Detailhandel, quartierbezogene Dienstleistungen) sind entsprechend nur zulässig, wenn sich die



durch die Betriebe verursachten Immissionen an jenen von Kleingewerben orientieren. Die Streichung des Hinweises auf den grossen Publikumsverkehr bedeutet demnach nicht eine Lockerung der Zonenvorschriften. Vielmehr erfolgt die Prüfung der Zulässigkeit der Art des Betriebes anhand des Typus „kleingewerblicher Betrieb“.

Publikumsorientierte Nutzung

Betriebe mit publikumsorientierter Nutzung sind vergleichbar, sofern das Verkehrsaufkommen rund 200-500 Personenwege (Fahrten pro Person, inkl. Hin- und Wegfahrt) nicht übersteigt. Ein Betrieb mit 50 Mitarbeitern dürfte rund 4 Fahrten pro Mitarbeiter pro Tag generieren, maximal weitere 300 Fahrten dürften im Rahmen eines üblichen, kleingewerblichen Betriebes durch Geschäftsfahrten verursacht werden.

Umnutzung und massvoller Umbau für Wohnzwecke

Bis anhin war es möglich, bestehende Betriebsgebäude zu Wohnzwecken umzunutzen. Umnutzung bedeutet, dass keine baulichen Massnahmen möglich waren. Da in Betriebshallen oftmals Küchen und Badezimmer fehlen, sollen neu massvolle, bauliche Veränderungen möglich sein, welche eine Rückführung in einen Gewerbebetrieb nicht ausschliessen. Nicht gewünscht sind Einbauten von Stockwerken und Mehrfamilienbauten in Betriebshallen, da dies zu einer Zweckentfremdung der Zone führen würde.

Zweckbestimmung betrieblich genutzter Flächen

Die Bestimmung wurde dem Musterbaugesetz entnommen, damit die betrieblich genutzten Flächen gesichert werden können.

Lagerungen

Lagerungen von Materialien und Gütern aller Art im Freien sind gemäss den Bestimmungen der Arbeitszone B sinngemäss zulässig. „Sinngemäss“ bedeutet, dass die Bestimmung der Arbeitszone B nicht unesehen auch für die Arbeitszone A gilt, sondern eben nur dem Sinne nach. Lagerungen sind demnach den Besonderheiten und den zulässigen Betriebsarten der Arbeitszone A anzupassen.



Bestandesschutz für bestehende Betriebe

Wie festgestellt werden musste, sind in der Arbeitszone A sowie in der gemischten Zone diverse Betriebe zu finden, welche bereits mit Inkrafttreten der letzten Teilrevision der Arbeitszonen im Jahre 2007 als nicht mehr zonenkonform zu gelten hatten, da sie als Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) zu gelten haben (wie z.B. Schreinereien, Reparaturwerkstätten für Autos und andere Fahrzeuge etc). Um das Fortkommen dieser Betriebe nicht zu erschweren, wird vorgesehen, dass diese Betriebe untergeordnet erweitert werden dürfen. Als Stichtag für das Inkrafttreten der massgeblichen Bestimmung gilt der 3. Oktober 2007.

Wohnungen für Betriebspersonal

Zulässig ist Wohnraum, sofern dieser für Betriebspersonal jedwelcher Art erstellt wird. Eine Vermietung an Drittpersonen, die nicht in einem Anstellungsverhältnis mit dem Betrieb stehen, ist (wie bereits in der Vergangenheit) nicht zulässig. Neue Wohnungen oder bauliche Erweiterungen von bestehenden Betriebsgebäuden sollen dann zulässig sein, wenn der betriebsgebundene Wohnraum 25% der auf dem Grundstück effektiv realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Im Rahmen des Baugesuches hat der Gesuchsteller entsprechend nachzuweisen, dass überhaupt ein Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnungen für Betriebspersonal bestehen.



4.1.4.5 Art. 61 Arbeitszone B

Die Arbeitszone B ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Betriebe mit erheblichen Emissionen im Sinne der kantonalen Umweltschutzverordnung oder welche der Bearbeitung von Massengütern (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmen können bewilligt werden, sofern ein Betrieb in seinen Auswirkungen auf Raum und Umwelt als mässig störend gilt.

Bei Erstellung eines existenzsichernden Betriebes ist eine Wohnung für Betriebspersonal zulässig. Wohnnutzungen in bestehenden Gebäuden können gegen Revers bewilligt werden, wenn diese nachweislich zu günstigen Bedingungen saisonalem Betriebspersonal vorbehalten sind. Weitere Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Die dauernde Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien ist nicht zulässig. Betriebsnotwendige Zwischenlager können bewilligt werden, sofern ein Bewirtschaftungskonzept vorliegt. Sie dürfen optisch nicht negativ in Erscheinung treten. Nicht zulässig ist das Zwischenlagern von umweltgefährdenden Stoffen, Abfällen, Recyclingbaustoffen, nicht betriebsfähigen und nicht in Verkehr gesetzten Fahrzeugen jeglicher Art oder dergleichen. Gemeinschaftlich genutzte Lagerflächen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Nutzung der Parzellen in der Arbeitszone erzielt werden kann.

Ausnahmen gegenüber erheblichen Emissionen gemäss Kantonaler Umweltschutzverordnung (KUSV)

Gemäss KUSV gelten Schreinereien, Reparaturwerkstätten für Fahrzeuge und Tankstellen als Betriebe mit erheblichen Emissionen, weshalb diese in der Arbeitszone B zonenfremd waren. Da dieses generelle Verbot sich als unzweckmässig herausgestellt hat (z.B. Viamala Möbelwerkstatt, diverse Autogaragen etc.), sollen Ausnahmen bewilligt werden können, sofern ein Betrieb insgesamt als mässig störend im Sinne von Art. 34 BG zu gelten hat.



Wohnung für Betriebspersonal

Pro existenzsichernder Betrieb ist der Bau einer Wohnung für Betriebspersonal zulässig. Umgehungen mit Gründungen von mehreren AG's pro Gebäude sollen verhindert werden. Jeder Betrieb muss für sich eine genügende Grösse aufweisen, damit eine Wohnung für Betriebspersonal - unabhängig davon, ob diese durch den Betriebsleiter oder durch Angestellte (auch im Rahmen einer Wohngemeinschaft) genutzt wird – erstellt werden kann. Im Gebiet Schnitta bestehen in der neu vorgesehenen Arbeitszone B zahlreiche Wohnungen, die bereits heute zu günstigen Bedingungen an saisonales Personal vermietet werden. In dieser Gewerbezone ist die Wohnnutzung grundsätzlich nicht erwünscht und soll auch in Zukunft nur unter strengen Voraussetzungen möglich sein. Gleichzeitig soll aber dem Bedürfnis der in Thusis stark vertretenen Baubranche Rechnung getragen werden, die auf günstigen Wohnraum für ihre Saisoniers angewiesen ist, ansonsten die Betriebe Mühe haben, ihr Personal zu rekrutieren. Wo bestehende Betriebsgebäude (wie ehemalige Kantinen) nicht anders genutzt werden können, können Wohnnutzungen deshalb für saisonales Betriebspersonal zugelassen werden, wenn sich die Eigentümer zu einem Revers verpflichten und auf Verlangen der Baubehörde die Räume der betrieblichen Bestimmung zurückführen. Eine solche Rückführung kann z.B. bei einem Verkauf der Grundstücke oder beim Neubau von Betriebsgebäuden verlangt werden, wenn gerade die Wohnnutzung zu einem Ersatz des ursprünglich nicht mehr benötigten Gebäudes führt. Derart soll sichergestellt werden, dass nur zwingend notwendiger Wohnraum für Betriebspersonal erstellt wird. Ein solcher Revers kann im Grundbuch angemerkt werden.

Die Wohnnutzung soll – wie bereits in der Vergangenheit – auch in Zukunft auf ein Minimum reduziert werden, da eine Wohnnutzung in der Arbeitszone nicht deren Zweckbestimmung und den Zielsetzungen der Gemeinde entspricht. Die Umnutzung und Vermietung an Drittpersonen, die keine Anstellung im Betrieb haben, war bereits in der Vergangenheit nicht zulässig und soll es auch in Zukunft nicht sein.

Die Gemeinde verfügt über wenig freies Potential für neue Gewerbeansiedlungen, weshalb die bestehenden Flächen gesichert werden sollen.



Flächennutzung

Die dauernde Lagerung von Materialien und Gütern im Freien soll nicht zulässig sein. Dennoch sollen Lager nicht per se ausgeschlossen sein, da diese unter Umständen betrieblich sehr wichtig sind. Zentral aber ist, dass diese Lagerung überhaupt betrieblich notwendig ist, geordnet erfolgt und platzsparend angelegt ist. Das erforderliche Bewirtschaftungskonzept soll dafür sorgen, dass Lager auf dem Areal effizient angelegt und/oder gemeinschaftlich genutzt, platzsparend platziert, rasch abgebaut, verkleinert und dergleichen werden. Sogenannte „tote Lagerflächen“ sind nicht erwünscht. Gemeinschaftlich genutzte Lagerflächen von unterschiedlichen Betrieben, welche in den Arbeitszonen von Thusis ansässig sind, sollen zulässig sein. Diese sind insbesondere dann sinnvoll, wenn dadurch eine effizientere Flächennutzung innerhalb der Arbeitszone Thusis erreicht wird. Reine Drittlager von nichtansässigen Betrieben sind nicht zulässig.

Wo immer Lagerflächen nicht platzsparend auf der Parzelle angelegt werden können oder negativ in Erscheinung treten, sind diese in Gebäuden unterzubringen.

Im Bereich Schnitta, Roze sowie auf weiteren Parzellen besteht ein grosses Problem, dass Lager ohne Konzept, grossflächig und wenig effizient angelegt werden. Mit dieser Gesetzesänderung soll die Gemeinde Instrumente erhalten, um für Ordnung auf den Parzellen zu sorgen und das Ortsbild wieder attraktiver zu gestalten. Die dadurch frei werdenden Flächen sollen anderweitig genutzt und verdichtet werden.

Mit der Gesetzesänderung sollen Betriebe angehalten werden, ihre Lagerflächen und ihr Lager-Bewirtschaftungskonzept periodisch zu überprüfen, - wo nötig - zu optimieren und in ihrer Effizienz zu steigern.

Fahrzeuglager

Die Fahrzeuglager sind immer auch auf ihre optische Erscheinung zu prüfen. Neue und Occasionswagen von Fahrzeughändlern, welche zum Verkauf stehen, sind von dieser Bestimmung nicht erfasst. Ebenso wenig nicht eingelöste Maschinen, welche nur auf dem Firmenareal eingesetzt werden, aber noch betriebsfähig sind. Nicht zulässig sind hingegen Lager und Deponien von alten Fahrzeugen, die nur noch als



Ersatzteillager dienen, nicht eingelöst und nicht mehr fahrtauglich sind. Die gewählte Formulierung soll verhindern, dass in Grenzfällen die effektive Betriebsfähigkeit beurteilt werden muss, wenn Fahrzeuge nicht eingelöst sind.

Derzeit bestehen grossflächige Lager für kaputte Fahrzeuge, welche als Ersatzteillager dienen. Diese können den Boden belasten und treten optisch gerade beim Dorfeingang negativ in Erscheinung. Solche Lagerflächen sind nicht erwünscht, zu beseitigen, anders anzuordnen oder zu überdachen.

Abgrenzung dauernde Lagerung und Zwischenlager

Zwischenlager sind Lager, die umgesetzt, abgebaut, wieder aufgebaut und bewirtschaftet werden und für die ein Bewirtschaftungskonzept besteht. Als Zwischenlager haben entsprechend solche Lager zu gelten, mit welchen während des Jahres gearbeitet und die während der Dauer eines Jahres mindestens zweimal umgesetzt werden. Die dauernde Lagerung meint klassische, tote Lagerungsflächen, die als Deponien für nicht oft oder dauerhaft nicht mehr benötigtes Material dienen.



4.1.4.6 Art. 61^{bis} Arbeitszone C

Die Arbeitszone C ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt.

Betriebe, welche im Freien Massengüter (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott bearbeiten sowie Kompostier- und Sondermüllverarbeitungsanlagen oder Betriebe mit ähnlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind nicht zulässig.

Es ist nur Wohnraum für Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Die Arbeitszone C ist auf dem gesamten Gemeindegebiet nur an einem Standort definiert (Standort Battaglia Beton AG).

Massengüter

Das Wort „verarbeiten“ wurde zu „bearbeiten“ geändert. Bearbeiten soll unterstreichen, dass insbesondere das Brechen und Verkleinern von Steinen aufgrund der Emissionen nicht erwünscht ist. Ausserdem wurde der Absatz derart ergänzt, dass das Bearbeiten von Massengütern und Schrott nicht im Freien ausgeübt werden darf. Werden die Betriebe vollständig überdacht, genügend gegen Emissionen geschützt und damit in ihren Auswirkungen auf Raum und Umwelt minimiert, sollen diese in der Arbeitszone C nicht per se ausgeschlossen sein. Es bedarf jedoch stets einer Prüfung der konkreten Auswirkungen im Einzelfall. Nach wie vor nicht zulässig sind jedoch Kompostier- und Sondermüllverarbeitungsanlagen oder Betriebe mit ähnlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Diese Betriebe sind weder im Freien noch überdacht zulässig.

Es gilt zu beachten, dass die Arbeitszone C neu lediglich eine kleine Zone betrifft, in welcher die Entwicklung des bestehenden Betriebes nicht eingeschränkt werden soll.

Wohnraum

Die Wohnnutzung ist unerwünscht, sofern sie betrieblich nicht absolut notwendig ist. Für die bestehende, betriebsfremde Wohnnutzung gilt der Bestandesschutz, sofern die Nutzung der rechtskräftigen Baubewilligung und der damaligen Bauordnung entspricht.



4.1.4.7 Art. 66 Zonenschema

Zone	Ausnützungs- ziffer	Grenzabstand		Gebäude- höhe	First- höhe	Emissi- ons- grad Art. 34	ES ¹⁾ nach LSV Art. 43
		Gross	Klein				
Kernzone Altdorf	Siehe Genereller Gestaltungsplan und Bauordnung					2	III
Kernzone Neudorf	Siehe Genereller Gestaltungsplan und Bauordnung					2	III
Erweiterungszone	Siehe Genereller Gestaltungsplan und Bauordnung					2	III
Zone für öff. Bauten und Anlagen	-	BO Art. 62		-	-	2	III ²⁾
Wohnzone W 2	0.5	5	4	7.0	10.0	1	II
Wohnzone W 3a	0.7	5	4	7.0	10.0	1	II
Wohnzone W 3	0.7	7	4	9.8	12.8	1	II
Wohnzone W 4	0.9	9	5	12.0	15.0	1	II
Wohnzone W 5	0.9	11	6	15.0	18.0	1	II
Gemischte Zone	1.0 ³⁾	7	4	15.0	15.0	2	III
Arbeitszone A	-	6	4	15	15	2	III
Arbeitszone B	-	4	4	20	20	2	III
~~Arbeitszone B2~~	~~-~~	~~4~~	~~4~~	~~15~~	~~15~~	~~2~~	~~III~~
~~Arbeitszone B3~~	~~-~~	~~4~~	~~4~~	~~15~~	~~15~~	~~3~~	~~IV~~
Arbeitszone C	-	4	4	20	20	3	IV
~~Arbeitszone C2~~	~~-~~	~~4~~	~~4~~	~~20~~	~~20~~	~~2~~	~~III~~
~~Arbeitszone C3~~	~~-~~	~~4~~	~~4~~	~~20~~	~~20~~	~~3~~	~~IV~~
Raststättezone	Siehe obligatorische Quartierplanung					2	III

¹⁾ Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV); für das übrige Gemeindegebiet, die Landwirtschafts- und Forstzone und die Schrebergartenzone gilt ES III

²⁾ Abweichungen ES II sind im Zonenplan vermerkt

³⁾ Bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen ist mindestens 80% der maximal zulässigen Ausnützung zu realisieren. Wird die angestrebte Mindestausnützung unterschritten, ist im Baugesuch der Nachweis zu erbringen, wie die verbleibende Nutzungsziffer insbesondere auf der unbebauten Grundstücksfläche ausgeschöpft werden kann.

Die Arbeitszonen B2, B3, C2 und C3 werden zusammengeführt zu den Arbeitszonen B und C. Neu wird in der Arbeitszone B die Gebäude- und Firsthöhe von 15 m auf je 20 m erhöht. Die weiteren Masse sind dem Zonenschema zu entnehmen.



4.2 Erweiterung Feuerwehrübungsgelände Pantun

Im Rahmen der Revision des Eisenbahngesetzes (EBG) hat das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) festgelegt, dass ab 2016 alle Bahnunternehmungen die Vorhaltekosten von Wehrdiensten für Einsätze an Eisenbahnanlagen verbindlich zu regeln haben. Entsprechend hat die RhB gemeinsam mit der GVG ein netzweites Stützpunkt- und Rettungskonzept für Rettungseinsätze auf den Gleisanlagen ausgearbeitet. Kern dieses Konzeptes sind acht Feuerwehrstützpunkte, welche mit Rettungs- und Löschmaterial für Einsätze bei der RhB ausgerüstet werden. Die Stützpunkte verteilen sich auf die Feuerwehren Samedan-Pontresina, Bergün-Filisur, Klosters, Zernez, Ilanz, Arosa, Poschiavo und **Thusis**. Gleichzeitig hat man sich darauf geeinigt, dass die Feuerwehren im Umgang mit den bahntechnischen Anlagen, im speziellen mit dem Strom, und dem Fahren auf Gleisanlagen von der RhB aus- und weitergebildet werden (Quelle: <https://www.rhb.ch/de/news-events/news/details/meilenstein-im-netzweiten-rhb-rettungskonzept-erreicht>, 07.07.2106).

4.2.1 Gesamtbetrachtung

Die Zielsetzung des KRIP-S zur Thematik „Gebiete mit öffentlichen Nutzungscharakter (ZöBA)“ ist es, die ZöBA in den Gemeinden bedarfsgerecht zu dimensionieren und im Sinne ihrer Bestimmung zu nutzen. Gleichzeitig soll die Lage und Grösse der ZöBA geprüft werden und auf den Bedarf ausgerichtet werden. Im vorliegenden Fall geht es konkret um einen ortsgebundenen Spezialbedarf, der an keinen weiteren Standorten in der Gemeinde zu finden ist. Gemäss Entwurf des kantonalen Richtplans ist Thusis als Regionalzentrum definiert und hat somit die Aufgabe als Versorgungsknoten.

Aufgrund der überkommunalen Bedeutung der Stützpunktfeuerwehr in Thusis ist der Standort im regionalen Kontext zu betrachten. Thusis hat seit vielen Jahren die Feuerwehraufgaben der Gemeinden Fürstenaun, Masein und Rongellen sowie der Elektrizitätswerke der Region übernommen. Dies deckt sich soweit mit der Zentrenstruktur Graubündens gemäss Entwurf des kantonalen Richtplans. Im Hinblick auf die Ge-

meinde fusion mit Muttten, sowie der neuen Aufgabe (Umgang mit bahntechnischen Anlagen) ist der Bedarf an ZöBA für die Feuerwehr gegeben.

4.2.2 Rechtsgültige Nutzungsplanung

Die bestehenden Anlagen der Feuerwehr befinden sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten.

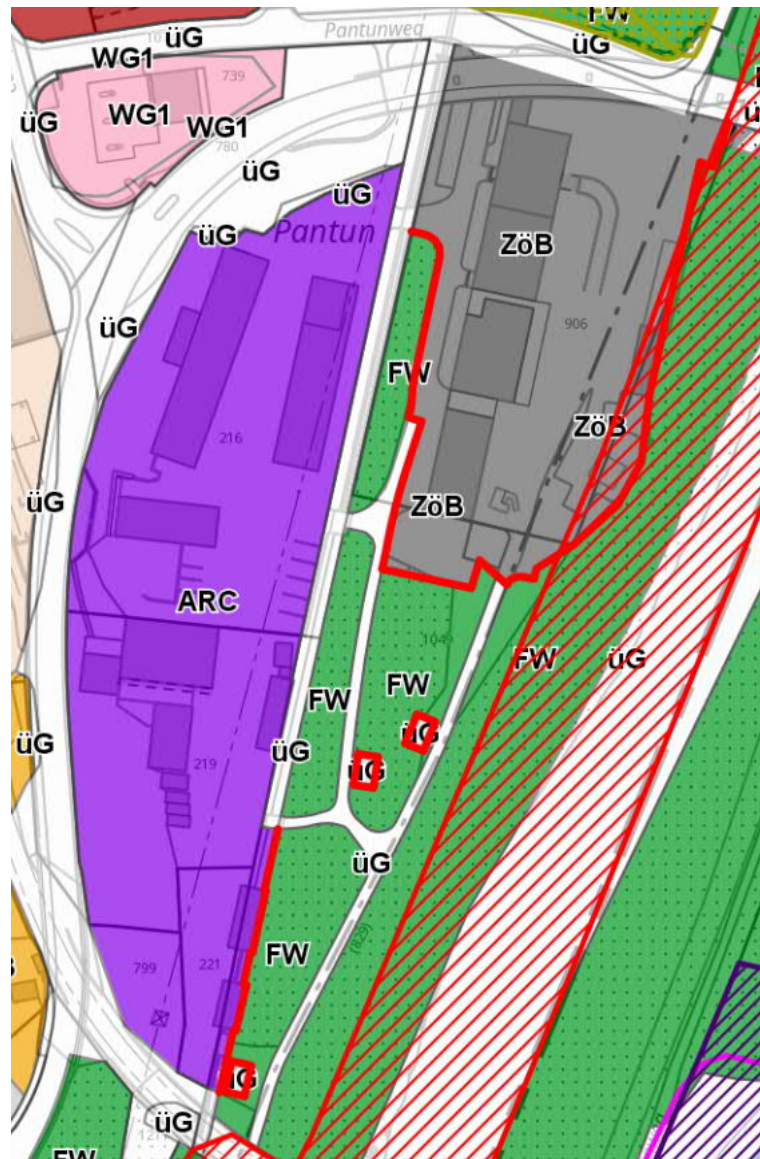


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan (geogr.ch, Zugriff am 18.07.2017)



4.2.3 Teilrevision der Nutzungsplanung - Zonenplan

Am 28. Januar 2001 stimmten die Stimmberechtigten von Thusis dem Projekt „Neu- und Umbau Feuerwehrzentrum und Werkhof im Gebiet „Pantun“ zu. Infolge Ausdehnung der Kernaufgaben der Stützpunktfeuerwehren ist eine Erweiterung der Anlagen in Richtung Süden geplant.

Das Feuerwehrübungszenrum soll nach Süden und Westen hin erweitert werden. Für die zusätzlich benötigten Parkierungs- und Abstellflächen wird eine Waldfläche von ca. 658 m² der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Für die Abstellfläche des Brandcontainers und den Korridor entlang des Übungsgeleises (10 m Breite) werden weitere 2'078 m² Zone für öffentliche Bauten benötigt. 1'198 m² entfallen hierbei auf Waldfläche und 880 m² auf Übriges Gemeindegebiet.

4.2.3.1 Standortgebundenheit

Abstellfläche Brandcontainer und Korridor entlang Übungsgeleise

Gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Wald muss das Werk, für das gerodet werden soll, auf den Standort angewiesen sein.

Das kantonale Feuerwehrausbildungszenrum Pantun in Thusis bot bisher eine qualitativ hochwertige Einsatzausbildung an, die die Leistungsfähigkeit im Ernstfall bestmöglich sicherstellt. Um der neuen Aufgabe (Umgang mit bahntechnischen Anlagen) gerecht zu werden, bedarf es einer Erweiterung der bestehenden Anlage.

Die Erweiterung am bestehenden Standort macht aus Sicht der Logistik/ Abläufe im Ernstfall und während Übungen Sinn (Synergien schaffen, Geräte und Mannschaften konzentrieren).

Die Lage der ZöBA (Feuerwehrstützpunkt) ist bereits heute optimal. Der Standort ist zentral (Anschluss Hauptstrasse und Anschluss Autobahn A13), die ZöBA gut erschlossen und mit grossen Fahrzeugen zu erreichen. Es sind zudem keine Konflikte bezüglich Immissionen (Lärm, Verunreinigungen, Erschütterung und dergleichen) auf Mensch und Umwelt zu erwarten.



Gemäss rechtsgültigem und revidiertem Zonenplan grenzen die bestehenden Anlagen der Feuerwehr direkt an eine Arbeitszone C (ArC) mit Empfindlichkeitsstufe IV.

Um die Rodungsflächen zu minimieren, wurde der Korridor fürs Übungsgeleise entlang des Pantunwegs (rechtsgültige ÜG-Flächen) gelegt.

Es wurden alternative Standorte geprüft, jedoch erfüllen sie die hohen Anforderungen an eine solche Übungsanlage nicht:

- Konflikte mit angrenzenden Wohnzonen (Lärm)
- Konflikt mit touristischen Anlagen (Camping)
- Topografie (in Hanglage nicht möglich)
- Konflikte mit überwiegenden Natur- und Landschaftsschutzinteressen
- Verlust an Fruchtfolgeflächen (Standortgebundenheit ist ebenso nachzuweisen)
- Gefahrenzonen
- Weitere Schutzzonen
- Dezentrale Lage, Erreichbarkeit des Standortes

Zusätzliche Parkierungs- und Abstellflächen

In Ergänzung zur Abstellfläche des Brandcontainers und des Korridors entlang des Übungsgeleises werden für die Einsatzkräfte der Stützpunktfeuerwehr zusätzliche Parkierungs- und Abstellflächen benötigt. Dies ermöglicht eine zeitnahe Einsatzbereitschaft an der Einsatzstelle. Die für die Rodung vorgesehene Parkierungsfläche wird bereits heute für Einsätze genutzt, wurde aber bisher nicht planungsrechtlich festgelegt. Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die Anlagen legitimiert werden. So können die gesamtschweizerisch gültigen Leistungsstandards (basierend auf der Konzeption 2015) für die Gemeinden- und Stützpunktfeuerwehren weiterhin eingehalten werden:

- 10 Min. Ersteinsatzelement Feuerwehr
- 20 Min. Strassenrettung
- 30 Min. Einsatzleiter Grossereignisse
- 45 Min. Ölwehr
- 30 - 120 Min. Diverse
- 60 Min. Bahn



Die Verfügbarkeit der Parkierungsflächen muss jederzeit gewährleistet sein. Die Benutzung von öffentlichen Parkplätzen, wie beispielsweise die Langzeitparkplätze östlich der Coop-Pronto Tankstelle sind für die Einsatzkräfte keine Alternative, da diese meist belegt und nicht kurzfristig verfügbar sind. Weitere öffentliche Parkplätze entlang der Pantunstrasse und beim Camping sind zu weit entfernt, um eine zeitnahe Einsatzbereitschaft sicherzustellen.

Die in der unmittelbaren Umgebung liegenden Freiflächen rund um die bestehenden Anlagen werden bereits heute genutzt.

4.2.3.2 Wald

Rodung

Für die Erweiterung des Feuerwehrübungsgeländes ist eine Rodung im Umfang von 1'856 m² Wald notwendig. Das Rodungsgesuch inkl. dem Plan bilden Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

Die Ersatzmassnahmen werden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wald und Naturgefahren definiert.

Statische Waldgrenze

Mit der vorgesehenen Rodung für die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten ist eine Anpassung der statischen Waldgrenze notwendig. Die statische Waldgrenze wird neu an der revidierten Bauzonenabgrenzung festgesetzt. Die demzufolge nicht mehr zweckmässige Abgrenzung der statischen Waldgrenze ist aufzuheben.

4.2.3.3 Natur- und Landschaftsschutz

Das beabsichtigte Vorhaben tangiert weder Objekte des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar, noch Natur- und Landschaftsschutzzonen.

4.2.3.4 Gefahrenzonen

Die aktuellen Gefahrenzonen wurden 1993 in die Ortsplanung übernommen. Die Ausscheidung erfolgte damals nicht nach den heute gültigen Richtlinien. Es sind aus heutiger Sicht gewisse Defizite



erkennbar. Um das Beurteilungsdefizit zu beheben hat die Gefahrenkommission eine neue Gefahrenkarte für Wasserprozesse für den Rhein und den Nollabach ausarbeiten lassen.

Für den Bereich entlang des Feuerwehrübungsgeländes Pantun liegt nun ein Vorabzug des Gefahrenzonenplans der Gefahrenkommission des Amts für Wald und Naturgefahren vor (erhalten am 26.10.2018).

Die Gefahrenzone 1 reicht gemäss Vorabzug des Gefahrenzonenplans vom Hinterrhein bis in die ZöBA Pantun und überlagert eine kleine, bereits überbaute Fläche des Feuerwehr-Übungsgeländes. Die Fläche ist mit Brandcontainern und Lagergebäuden überbaut, welche nicht dem Aufenthalt von Tieren und Menschen dienen. Eine Auszonung dieses Gebietes wäre nicht zweckmässig, da die Nutzungsart der bestehenden Gebäude in der Gefahrenzone 1 zum einen zulässig ist. Zum anderen wären derart sinnvolle Erweiterungen und Erneuerungen der bestehenden Gebäude ausserhalb der Bauzone nicht mehr möglich.

Der Nollakanal beinhaltet keine Hochwassergefährdung, somit wurde auch keine Gefahrenzone ausgeschieden.

4.2.3.5 Gewässerraum

Östlich des Feuerwehrübungsgeländes Pantun fliesst der Hinterrhein. Im Westen grenzt der Nollakanal an das Gebiet.

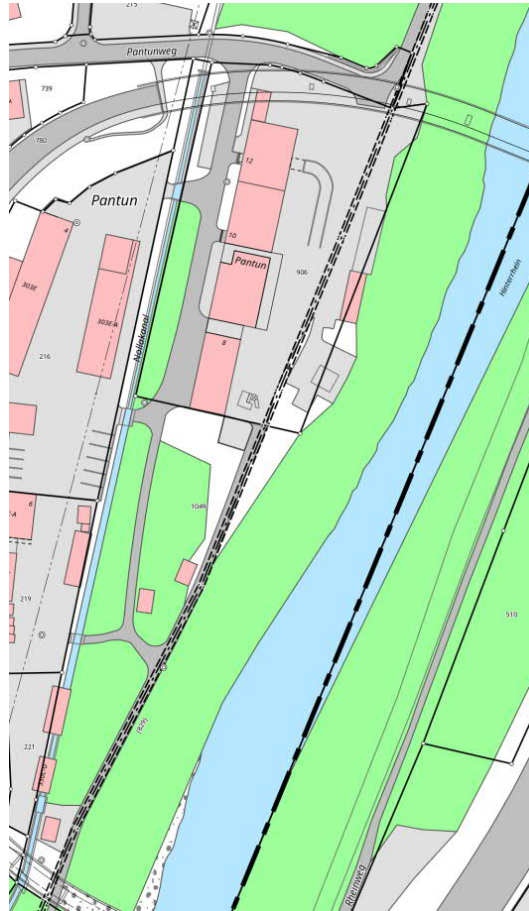


Abbildung 7: Situation umliegender Gewässer

Überprüfung Erfordernis Gewässerraumausscheidung

Sofern keine überwiegenden Interessen, wie z.B. der Hochwasserschutz oder Nutzungskonflikte (Bauvorhaben oder Bewirtschaftungen wie z.B. Landwirtschaft, Tourismus) vorhanden sind, kann gemäss kantonalem Leitfaden in folgenden Gewässerabschnitten auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet werden:

- Eindolungen
- Waldgebiete
- Sömmerungsgebiete
- Künstliche Gewässer
- Sehr kleine Gewässer

Beim Nollakanal handelt es sich eindeutig um ein künstliches Gewässer. Gemäss Definition im Anhang des kantonalen Leitfadens sind Kanäle als künstliches Fliessgewässer zu betrachten, die zu einem anderen Zweck als dem blossen Ablauf des Quell-, Regen- und

Schmelzwassers errichtet worden sind, so etwa zum Betrieb einer Mühle, einer Fischzucht oder zwecks anderer Gewässernutzungen. Das Wehr mit der Fassung und ein erster Teil des Nollakanals wurden 1894 gebaut, einzig dem Zwecke der Kolmatierung der Domleschger Ebene (Bodenerhöhung mittels Schwemmmethoden mit Nollaschlamm).

Das Projekt Instandsetzung Nollawehr Thusis (Projekt 2011/2012, Ing.-Büro Eichenberger Revital, beigelegt im Anhang II) beschäftigte sich u.a. auch mit der Reaktivierung des Nollakanals. Nach Abschluss der gewünschten Kolmatierungen wurde die Wasserentnahme im Jahre 2003 aus der Nolla eingestellt. Der Wunsch zur Reaktivierung des Nollakanals mit dauerhaft sauberem Wasser wurde nach einem ausführlichen Variantenstudium für ökologische Bedürfnisse als nicht umsetzbar taxiert. Mit einer reduzierten Wasserentnahme aus der Nolla wird dem kulturhistorischen und dem landschaftlichen Charakter jedoch Rechnung getragen. Der Nollakanal ist auch heute noch mehrheitlich nicht wasserführend.



Abbildung 8: Nollakanal im Gebiet der geplanten Erweiterung des Feuerwehrübungsgeländes – Google Street View (Sept. 2013)



Abbildung 9: Nollakanal flussabwärts (Cazis) zur Verdeutlichung der Charakteristik des Gewässers und der Wasserführung – Google Street View (Sept. 2014)



Überwiegende Interessen, die einem Verzicht einer Gewässerraumausscheidung entgegenstehen, sind keine vorhanden. Die Hochwassersicherheit ist durch die Steuerung im Nollawehr gewährleistet. Gemäss Gefahrenkarte (Geodatenviewer Amt für Wald und Naturgefahren, Zugriff am 13.07.2017) ist der Nollakanal weder durch eine Gefährdung der Prozessart Wasser noch durch andere Prozessarten überlagert. Ebenso wird der Nollakanal durch keine Gefahrenzone im rechtsgültigen Zonenplan überlagert. Die Neu beurteilung der Gefahrensituation durch die Gefahrenkommission liefert dasselbe Bild, es ist keine Gefährdung vorhanden.

Bezüglich Natur- und Landschaftsschutz finden sich weder kantonale, regionale noch lokale Objekte im Gebiet Pantun. Gleichermassen tangiert das Vorhaben keinerlei Interessen der Landwirtschaft oder des Tourismus.

Beim Hinterrhein kann auf eine Ausscheidung des Gewässerraums nicht verzichtet werden. Für das betroffene Gebiet wurde deshalb ein Gewässerraum ausgeschieden (Abbildung 10).

Abschnittsbildung

Der Abschnitt entlang der geplanten Erweiterung des Feuerwehrübungsgeländes kann bzgl. Ökomorphologie, Uferverbauung und Umgebung als homogen betrachtet werden. Der Abschnitt wird deshalb nicht weiter unterteilt.

Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite und des minimalen Gewässerraums

Bei der Gewässerraumausscheidung von Gerinnen mit einer natürlichen Sohlenbreite von mehr als 15 m macht die GSchV keine Vorgaben über die anzuwendende Methode. Dies bedeutet, dass die Kantone, basierend auf bestimmten Grundlagen, eine eigene Methode ausarbeiten mussten. Das Büro Eichenberger Revital SA bestimmte im Auftrag des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die natürliche Gerinnesohlenbreite der grossen Talflüsse und der daraus abgeleiteten Gewässerräume (Kurzbericht: Ergänzungen zur natürlichen Gerinnesohlenbreite und Bestimmung des minimalen Gewässerraums der Talflüsse im Kanton Graubünden).



Gemäss Kurzbericht handelt es sich um den Abschnitt 3 (Hinterrhein), der das Vorhaben tangiert. Der Abschnitt wurde als Einzelgerinne (Morphologie) mit genügender Datenqualität klassiert. Die natürliche Gerinnesohlenbreite beträgt im Abschnitt 3 67 m mit je 15 m Uferbereich. Daraus resultiert ein minimaler Gewässerraum von 97 m.

Erste Anpassungsstufe des Gewässerraums

Der Gewässerraum des Hinterrheins umfasst auch teilweise das Gemeindegebiet von Sils i.D. Eine Abstimmung beider Gemeinden ist in diesem Bereich nicht notwendig. Auf der Seite der Gemeinde Sils kann aufgrund eines Auenperimeters keine laterale Verschiebung vorgenommen werden. Es werden deshalb keine lateralen Verschiebungen aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten vorgenommen.

Das beabsichtigte Vorhaben tangiert keine inventarisierten Auen oder gewässerbezogene Naturobjekte auf Boden der Gemeinde Thusis. Von einer Erhöhung wird deshalb abgesehen.

Zweite Anpassungsstufe des Gewässerraums

Eine laterale Verschiebung aufgrund eines Nutzungskonflikts wird nicht vorgenommen.

Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.

Die zusätzlich benötigten Übungsanlagen sind standortgebunden (Ausführungen im Kapitel 4.2.3.1) und im öffentlichen Interesse. Dies bestätigen die Ausführungen im Vorprüfungsbericht des Kantons (ARE, 04.05.2018):

Alternativen sind keine vorhanden, die Standortgebundenheit der Erweiterung ist entsprechend gegeben und im Speziellen nicht nur für die Erweiterung des Übungsgeländes sondern auch für die nötigen Nebenanlagen wie Parkplätze begründet. Der Ausbau des bestehenden Ausbildungszentrums in der regionalen Zentrumsgemeinde Thusis wird seitens des Kantons ohne Zweifel unterstützt.

Die Hochwassersicherheit ist für die Erweiterung des Feuerwehrübungsgeländes gegeben (siehe Ausführungen im Kapitel 4.2.3.4).



Abbildung 10: Der auf dem Gemeindegebiet ausgeschiedene Gewässerraum (blaue Schraffur) entlang der ZöBA im Pantun. Die rote Bandierung stellt die rechtskräftige Gefahrenzone dar, die orange Bandierung zeigt den Vorabzug des Gefahrenzonenplans der Gefahrenkommission aufgrund der Neubeurteilung nach heutigen Richtlinien.

4.2.4 Teilrevision der Nutzungsplanung – Baugesetz

Solange eine kantonale Zonenbestimmung zur Gewässerraumzone noch ausstand, mussten die Gemeinden eine entsprechende Regelung in ihren Baugesetzen schaffen. Der Artikel aus dem Musterbaugesetz wurde übernommen, vorgeprüft und auch in der Mitwirkungsaufgabe wurde der entsprechende Artikel mitaufgelegt. Da am 1. April 2019 die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes in Kraft trat, welches jetzt mit Art. 37a Gewässerraumzonen eine direkt anwendbare kantonale Bestimmung enthält, wird die kommunale Regelung hinfällig und für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung resp. der Urnenabstimmung aus der Vorlage entfernt.



4.2.5 Gesamtbetrachtung ZöBA – Abwägungen

Der Bedarf an weiteren öffentlichen Zonen zum Thema „Feuerwehr“ ist durch die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung gedeckt. Eine Gesamtschau aller öffentlichen Zonen zum Thema „Feuerwehr“ erübrigt sich somit.

Die Ausweitung der Betrachtung auf sämtliche öffentlichen Zonen auf dem Gemeindegebiet von Thusis wird hinsichtlich keines weiteren dringlichen Bedarfs und aufgrund der klaren Abgrenzung der projektbezogenen Angelegenheit beim Feuerwehrübungsgelände innerhalb der vorliegenden Teilrevision nicht weiter behandelt. Die derzeitigen Standorte der öffentlichen Zonen werden als zweckmässig betrachtet. Eine vertiefte Betrachtung erfolgt im Rahmen des KRL's und der Gesamtrevision der Ortsplanung.

4.3 Vorabzug KRL

„Arbeiten“ - Leitüberlegungen

Für die bestehenden Arbeitsgebiete werden optimale Rahmenbedingungen geschaffen:

- Die Vereinheitlichung und Vereinfachung der bisherigen arbeitsgebietsbezogenen Nutzungsplanvorgaben und baugesetzlichen Regelungen wird angestrebt.
- Die Optimierung des Bestands durch Beseitigung ineffizienter oder unzulässiger Flächennutzungen soll zur verdichteten Bauweise der bestehenden Arbeitszonen führen.
- Griffige Regeln für unzulässige Zwischenlager sowie klare Differenzierung zu dauernden Lager dienen der verbesserten Umsetzung des Zonenzwecks und werten das Dorfbild beim Dorfeingang auf. Der Umgang mit Fahrzeuglager soll geregelt werden.
- Die Schnittstelle zwischen Arbeiten und Wohnen soll bzgl. Emissionen abgestimmt und klar geregelt werden.
- Förderung einer gesunden Durchmischung von Gewerbe- und Wohnanteil in der Gemischten Zone.



- Regeln für die Zulässigkeit von publikumsorientierten Nutzungen in den Arbeitszonen.
- Abgestufte Nutzungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung in den Arbeitszonen.
- Erhöhung der Ausnützung sowie Sicherstellung der Mindestausnützung bei Neubauten und massvollen Erweiterungen in der Gemischten Zone.

„Feuerwehr“ - Leitüberlegungen

- Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Sicherstellung der regionalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Thusis
- Gewährleistung der Einsatzbereitschaft der Feuerwehr



5. Planungsablauf / Verfahren

5.1 Planungszone

Der Gemeinderat von Thusis beschloss am 21. März 2016 eine Planungszone betreffend Überprüfung der Arbeitszonen. Diese gilt bis zum Inkrafttreten des revidierten Baugesetzes, längstens während zwei Jahren. Die Planungszone wurde am 22. März 2018 um ein weiteres Jahr verlängert. Im Jahr 2019 wurde die Planungszone um ein weiteres Jahr verlängert.

5.2 Entwurf Ortsplanung Teilrevision

Die Arbeiten zu den Teilvorhaben wurde Ende November 2016 aufgenommen.

5.3 Vorprüfung

Der Gemeinderat hat am 2. Oktober 2017 die Unterlagen zur Vorprüfung verabschiedet. Im Rahmen der Vorprüfung (VP) beim Amt für Raumentwicklung (ARE), welche mit Bericht vom 4. Mai 2018 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert. Eine Tabelle mit den Anmerkungen der Fachstellen und deren Behandlung durch den Gemeinderat ist im Anhang III ersichtlich.

5.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die durch den Gemeinderat verabschiedeten Planungsmittel wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 22. November 2018 bis zum 24. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt. Die Rodungsunterlagen wurden zur Information dazu aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage ging eine Mitwirkungseigabe ein. Eine Tabelle mit den Anträgen und deren Behandlung durch den Gemeinderat ist im Anhang IV ersichtlich.

5.5 Urnenabstimmung

Die Unterlagen wurden vom Gemeinderat zu Handen der Gemeindeversammlung und der Urnengemeinde verabschiedet.



Am wurde die vorliegende Teilrevision von der Urnenabstimmung verabschiedet.

Der Beschluss der Urnenabstimmung wurde am publiziert. Die Beschwerdeauflage dauerte vom bis 2018. Gleichzeitig dazu erfolgt die öffentliche Auflage der Rodungsunterlagen. Die Unterlagen werden anschliessend zur Genehmigung eingereicht.



Anhang I: Übersicht über die Arbeitszonen

Grundstück k Nr.	Ortsname	Zone	Nutz- Fläche	Nutzung	Konkrete Nutzungsart	Umfang Wohnnutzung	Beurteilung Zonenkonformität (Stand heute)	Umsetzung in Ortsplanrevision	Vollzeitaquivalente (STATENT 14)	Ständige Wohnbevölkerung (STATPOP15)
2	Studahus	ARB2	3 074	Werkhof Baufirma	Gewerbe- und Dienstleistung	ev. Wohnnutzung für Angestellte, nicht abgeklärt	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARB2 und Anpassung Bestimmungen	0.00	0
7	Studahus	ARB2	1 884	Werkhof Baufirma	Gewerbe- und Dienstleistung	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARB2 und Anpassung Bestimmungen	0.00	0
21	Obercaznerwisa	ARB2	7 014	Lidl; Detailhandel	Handelsbetrieb/ Detailhandel	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARB2 und Anpassung Bestimmungen	16.69	0
							Achtung nicht zonenkonform wenn mehr als 150 PP gem. KUSV			
22	Obercaznerwisa	ARB2	2 508	Vögele, Takko	Handelsbetrieb/ Detailhandel	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARB2 und Anpassung Bestimmungen	2.93	0
							Achtung nicht zonenkonform wenn mehr als 150 PP gem. KUSV			
23	Obercaznerwisa	ARB2	7 744	Militär + Militärpolizei	Dienstleistung	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARB2 und Anpassung Bestimmungen	0.00	0
32	Il. Strasse	ARB3	3 013	Swisscom	Dienstleistung	Wohnnutzng: Ja	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARB3 und Umzonung in ARB	0.00	3
37	Roza	ARC3	29 153	Werkhof	Gewerbebetrieb und Lagerplatz	Wohnnutzung: Ja	Zonenkonformität: Materiallager umstritten	Umzonung in ARB und Anpassung Bestimmungen	68.07	18
38	Roza	ARC3	6 884	Isotech Werkhof	Gewerbebetrieb	1 Wohnung	zonenkonform	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	36.83	2
40	Schnitta	ARC3	2 062	Fasolini Werkhof Baufirma	Gewerbebetrieb	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	0.00	0
41	Schnitta	ARC3	1 182	Autowerkstatt Sibilla	Gewerbebetrieb	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	1.68	0
42		ARC3	3 409	Battaglia Abstellfläche für Fahrzeuge; Stellplatz für Möbelsilos	Lagerplatz	keine Wohnnutzung	Zonenkonformität: Materiallager umstritten	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	0.00	0
44	Schnitta	ARC2	2 969	Battaglia	Logistikbetrieb / Lagerplatz	keine Wohnnutzung	Materiallager umstritten/Logistik zonenkonform	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	0.00	0
45	Schnitta	ARC2	3 383	FBA Schreinerei	Gewerbebetrieb	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	13.62	0
46	Schnitta	ARC2	3 373	Battaglia, Werkhof	Logistikbetrieb / Lagerplatz	Wohnräume vorhanden	Materiallager umstritten/Logistik zonenkonform	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	11.93	5
47	Schnitta	ARC2	4 235	Cadosch, Platz Einstellhalle	Dienstleistungsbetrieb	1 Wohnung	Unklare Formulierung im BG betr. Dienstleistungsbetrieb	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	2.98	0
48	Schnitta	ARC2	1 946	Straatsanwaltschaft, Verkehrspolizei	Dienstleistungsbetrieb	keine Wohnnutzung	Unklare Formulierung im BG betr. Dienstleistungsbetrieb	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen / ZöB Reserve	2.77	0
49	Schnitta	ZöB	19 404	Werkhof	Dienstleistungsbetrieb	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Umzonen in ARB	77.40	0
52	Il. Strasse / Blumenweg	WG1	8 774	Adi; Detailhandel	Handelsbetrieb/Detail- handel	keine Wohnnutzung	Betriebe mit grossem Publikumsverkehr nicht zulässig	Umzonen in ARB	0.00	0



Grundstück k Nr.	Ortsname	Zone	Nutz- Fläche	Nutzung	Konkrete Nutzungsart	Umfang Wohnnutzung	Beurteilung Zonenkonformität (Stand heute)	Umsetzung in Ortsplanrevision	vollzeitlequivalente (STATENT 14)	Ständige Wohnbevölkerung (STATPOP15)
110		ARC2	1 778	Wohnhaus	Wohnhaus	Ja / reines Wohnhaus	Wohnnutzung nicht zonenkonform	Umzonen in ARB	3.58	2
111 Löser		ARC2	1 350	Getränkhandel	Handelsbetrieb	1 Wohnhaus	zonenkonform	Umzonen in ARB	2.19	2
132 Compognastr.		WG1	2 719	Werkhof, Büro	Dienstleistungsbetrieb	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	0.00	0
134 Compogna		AiA	18 290	Büros, Lagerung, Autgarage	Gewerbebetrieb, Dienstleistungsbetrieb, Logistikbetrieb, Lagerung	Ja	Autgarage nicht zonenkonform / Logistik nicht zonenkonform / Lagerplatz umstritten	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	8.80	4
154 Silserweg		W5	2 675	Alte Postgarage	?	Kleines Wohnhaus	Reparaturwerkstätte für Autos nicht zonenkonform		0.00	4
162 Compognastr.		AiA	8 089	Werkhof	Dienstleistung	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	15.39	0
163 Compognastr.		WG1	1 866	Büro, Wohnen	Dienstleistungsbetrieb	mindestens 1 Wohnung	zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	3.83	5
164 Compognastr.		WG1	1 985	Kleingewerbe	Dienstleistungsbetrieb	Wohnen -> ungewiss	zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	1.55	4
165 Compognastr.		WG1	1 852	Wohnen	Wohnen ohne Gewerbeanteil	reine Wohnnutzung, ca. 18 Wohnungen	Gewerbeanteil fehlt, nicht zonenkonform, sofern zulässige BGF ausgenutzt	Anpassung Bestimmungen im BG	0.00	29
166 Compognastr.		WG1	1 065	unüberbaut		keine Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	0.00	0
216 Pantun		ARC3	6 805	Betonschwerk, Lager Baumaterialien	Produktionsbetrieb, Lagerung	keine Wohnnutzung	Verarbeitung von Massengütern nicht zonenkonform	Streichung Sonderzone ARC3 und Anpassung Bestimmungen ARC	0.00	1
219 Pantun		ARC3	3 917	Kantine, Wohnen, Werkstätte	Gewerbebetrieb, Lagerung	Hauptsächlich Wohnnutzung	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARC3 und Anpassung Bestimmungen ARC	1.72	12
221 Pantun		ARC3	746	Werkstätte	Gewerbebetrieb, Lagerung	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARC3 und Anpassung Bestimmungen ARC	0.00	0
233 Übernolla		WG1	4 683	Wohnen, Bauprojekt Schreineri	Wohnnutzung und Gastgewerbe	Hauptsächlich Wohnnutzung	Wohnnutzung nicht zonenkonform, wenn mehr als 75% zulässige BGF / Schreineri nicht zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	1.41	20
237 Compognastr.		WG1	3 031	Büro + Verkaufsbauwerke unüberbaut	Dienstleistungsbetrieb	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	16.26	0
240 Compognastr.		WG1	1 558	unüberbaut		keine Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	0.00	0
241 Compognastr.		WG1	3 473	1-Familien Wohnhaus temporär bewohnt	Wohnnutzung	reine Wohnnutzung	reine Wohnnutzung nicht zonenkonform / zulässige, nicht genutzte BGF aber ausreichend	Anpassung Bestimmungen im BG	1.75	0
242 Compognastr.		WG1	1 475	grün, unüberbaut		keine Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	0.00	0
358 Kreisel süd		WG1	782	Wohnen, Autabstellen	Wohnnutzung	keine Wohnnutzung mit einigen Garagen	Keine Gewerbebenutzung	Anpassung Bestimmungen im BG	0.00	14
359 Kreisel süd		WG1	1 392	Wohnen, Ladengeschäft	Wohnnutzung, Handelsgeschäft	vorwiegend Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	0.00	2
705 Compognastr.		WG1	903	Lagerplatz		keine Wohnnutzung	Lagerplatz nicht zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	0.00	0
739 Pantunweg		WG1	1 752	COOP Pronto	Dienstleistungsbetrieb mit grossem Publikumsverkehr und Tankstelle	keine Wohnnutzung	Tankstelle und Betrieb mit grossem Publikumsverkehr nicht zonenkonform	Umzonen in ARB	10.36	0
741 Compognastr.		WG1	2 071	Wohnhaus + Werkgebäude	Gewerbebetrieb?	ev. 2 Wohnungen	zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	6.29	0
781 Compognastr.		BH	1 718						4.08	0



Grundstück k Nr.	Ortsname	Zone	Nutz- Fläche	Nutzung	Konkrete Nutzungsart	Umfang Wohnnutzung	Beurteilung Zonenkonformität (Stand heute)	Umsetzung in Ortsplanrevision	vollzeitäquivalente (STATENT 14)	Ständige Wohnbevölkerung (STATPOP15)
799 Pantun		ARC3	602			keine Wohnnutzung	Zonenkonformität Materiallager umstritten	Streichung Sonderzone ARC3 und Anpassung Bestimmungen ARC	0.00	0
818 Compognastr.		AiA	1 076	Wohnhaus, Garage	Wohnnutzung	wahrscheinlich 2 Wohnungen	zonenkonform	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	0.00	5
846 Werkallee		AiA	4 604	Werkhof, Büro, Strassenverkehrsamt	Gewerbebetrieb	Wohnräume im Rohbau, siehe Baubewilligung	zonenkonform	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	14.21	0
867 Compognastr. 870 Roza		ZöB ARC3	3 959 6 206	Schulhaus Variel Prevost Stahlzentrum		Keine Wohnnutzung keine Wohnnutzung	zonenkonform / Lagerplatz fraglich	Umzonen in WG1	4.50 18.76	0 0
956 Compognastr. 991 Viamalaweg		WG1 WG1	1 786 317	unüberbaut Wohnen	Wohnnutzung	keine Wohnnutzung ausschliesslich Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Bestimmungen im BG	0.00	0
1008 Werkallee		AiA	8 608	Galati, Lagerhalle, Abstellplätze	Detailhandel, Ausstellung, Dienstleistungs- und Handelsbetrieb	wahrscheinlich keine Wohnnutzung	Wohnnutzung nicht zonenkonform, wenn mehr als 75% zulässige BGF	Anpassung Bestimmungen im BG	0.00	5
1015 Schützenweg		ARB2	1 218	Parkplatz, ev. Teil Gebäude	Parkplatz	keine Wohnnutzung	Handelsbetrieb zonenkonform sofern Kleingewerbe	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	0.00	0
1024 Roza		ARC3	1 200	Bürogebäude	Dienstleistung	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARB2 und Anpassung Bestimmungen	0.00	0
1029 Löser		ARC2	3 698	Vorplatz, Haustechnik, Garage Keller, Tankstelle, Werkstatt, unüberbauter Teil	Handelsbetrieb / Gewerbebetrieb	keine Wohnnutzung	Unklare Formulierung im BG betr. Dienstleistungsbetrieb	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	0.00	0
1031 Viamalaweg, Wohnhaus Nr. 270		WG1	386	Wohnen	Wohnnutzung	ausschliesslich Wohnnutzung	Tankstelle und Reparaturwerkstätte für Autos zonenkonform	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	4.29	0
1109 Compognastr.		WG1	1 935	Werkhof, Wohnen	Dienstleistungs- und Gewerbebetrieb	Ja recht viele Wohnungen; Anzahl ev. abklären	Wohnnutzung nicht zonenkonform, wenn mehr als 75% zulässige BGF	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe mit zugelasener Wohnnutzung	0.00	4
1206 Compognastr.		WG1	753	Casali Werkstatt, Verkaufsgebäude, Wohnen	Gewerbebetrieb	keine Wohnnutzung	Vom Sinn und Zweck zonenkonform, auch wenn Gewerbebetriebe nicht genannt	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe mit zugelasener Wohnnutzung	37.05	40
1210 Compognastr.		WG1	1 664	Lacuna Garage	Gewerbebetrieb	Evtl. Wohnnutzung	Reparaturwerkstätte für andere Fahrzeuge nicht zonenkonform	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe mit zugelasener Wohnnutzung	1.58	0
1265 Löser		ARC2	2 265	Battaglia Kommunal + Landmaschinen	Gewerbebetrieb und Handelsbetrieb	keine Wohnnutzung	Reparaturwerkstätte für Autos nicht zonenkonform	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe mit zugelasener Wohnnutzung	5.19	0
1279 Schnitta		ARC2	3 000	Battaglia	Logistikbetrieb / Lagerplatz	keine Wohnnutzung	Reparaturwerkstätte für andere Fahrzeuge zonenkonform	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	0.00	0
1036 (1016) Roza		ARB2	1 272	Casati Carrosserie Carface Thuis	Autogarage / Gewerbebetrieb	keine Wohnnutzung	Materiallager umstritten/Logistik zonenkonform	Umzonen in ARB und Anpassung Bestimmungen	0.00	0
							Reparaturwerkstätte für Autos nicht zonenkonform	Anpassung Bestimmung ARB / Streichung absolutes Verbot für Betriebe mit erheblichen Emissionen gem. KUSV	7.17	0



Grundstück k Nr.	Ortsname	Zone	Nutz- Fläche	Nutzung	Konkrete Nutzungsart	Umfang Wohnnutzung	Beurteilung Zonenkonformität (Stand heute)	Umsetzung in Ortsplanrevision	vollzeitäquivalente (STATENT 14)	Ständige Wohnbevölkerung (STATPOP15)
1036 (824)	Schützenweg	ARB2	2 994	Broki, Fitnesscenter etc.	Dienstleistungsbetrieb / Handelsbetrieb / Publikumsverkehr	1 Wohnung	zonenkonform	Anpassung Bestimmung ARB / Streichung absolutes Verbot für Betriebe mit erheblichen Emissionen gem. KUSV	1.75	5
1036 (inkl. 820)	Roza	ARB2	8 044	Cavezel Garage, Transport	Autogarage und Transport / Gewerbe- und Logistikbetrieb	keine Wohnnutzung	Reparaturwerkstätte für Autos und Logistikbetrieb nicht zonenkonform	Anpassung Bestimmung ARB / Streichung absolutes Verbot für Betriebe mit erheblichen Emissionen gem. KUSV	36.41	0
17 (1249)	lfang	ARB2	10 698	Landi; Detailhandel / Tankstelle	Handelsbetrieb / Detailhandel	keine Wohnnutzung	Tankstelle nicht zonenkonform/Achtung nicht zonenkonform wenn mehr als 150 PP gem. KUSV	Anpassung Bestimmung ARB / Streichung absolutes Verbot für Betriebe mit erheblichen Emissionen gem. KUSV	0.00	0
24 (1088)	lt. Strasse	ARB3	2 794	Burkhardt + Sohn	Gewerbebetrieb	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARB3 und Umzonung in ARB	38.55	0
24 (1243)	lt. Strasse	ARB3	1 455	Gruber Carrosserie	Gewerbebetrieb	keine Wohnnutzung	Reparaturwerkstätte für Autos nicht zonenkonform / Materiallager umstritten	Anpassung Bestimmung ARB / Streichung absolutes Verbot für Betriebe mit erheblichen Emissionen gem. KUSV	3.96	0
31 (1130)	lt. Strasse	ARB3	1 855	Vamala Möbelwerkst.	Gewerbebetrieb	keine Wohnnutzung	Schreinerei nicht zonenkonform	Streichung Sonderzone ARB3 und Umzonung zu ARB / Anpassung Bestimmung betr. KUSV	6.94	0
31 (1260)	lt. Strasse	ARB3	2 607	Burkhardt + Sohn Teilnutzung;	Gewerbebetrieb	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Streichung Sonderzone ARB3 und Umzonung in ARB	0.00	0
31 (1260)	lt. Strasse	ARB3		REBAK, Teilnutzung Alte Autos	Lagerplatz	keine Wohnnutzung	Zonenkonformität Materiallager umstritten	Streichung Sonderzone ARB3 und Umzonung in ARB	0.00	0
31 (1269)	lt. Strasse	ARB3	3 280	REBAK Halle + alte Baumaschinen	Lagerplatz	keine Wohnnutzung	Zonenkonformität Materiallager umstritten	Streichung Sonderzone ARB3 und Umzonung in ARB	0.00	0
819 (1131)	Schützenweg	ArA	1 489	Ei. Joos, Lagerplatz, Parkplatz, Temporärbauten	Gewerbebetrieb und Lagerung	keine Wohnnutzung	Sinn und Zweck Zone für Kleingewerbe / Kleingewerbe (bis 50 Mitarbeiter) oder Kleinstgewerbe bis 10 Mitarbeiter? - Unklar!	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	19.03	1
819 (1185)	Schützenweg	ArA	1 037	Bürogebäude/ Parkplatz	Dienstleistungsbetrieb	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	36.18	0
819 (1212)	Schützenweg	ArA	627	Bestattungsunter- nehmen	Dienstleistungsbetrieb	keine Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	0.00	0
819 (1218)		ArA	4 117	Gärtnerei	Produktionsbetrieb	keine Wohnnutzung	Zonenkonformität aufgrund Grosse Betrieb fraglich	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	10.62	0
823 (1222)		ArA	699	Platz		keine Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	0.00	0
823 (1223)	Schützenweg	ArA	612	Platz		keine Wohnnutzung	zonenkonform	Anpassung Formulierung im Baugesetz / Zone für mässig störendes Kleingewerbe	0.00	0
Total									558.29	187



Anhang III: Auswertung Vorprüfung

Teilrevision Ortsplanung - Arbeitszonen und Feuerwehrrübungsgelände Pantun

Vorprüfung

Auswertung Vorprüfungsbericht ARE vom 4. Mai 2018

Kapitel und Seiten Vorprüfungsbericht	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen (zwingend zu überprüfen)	weitere Hinweise ARE/Fachstellen (Anregungen und Empfehlungen)	Behandlung Gemeinde/Planer
1	Kap. 4.2, Seite 7 Art. 61 Baugesetz (Arbeitszone B: publikumsorientierte Nutzungen)	Der letzte Absatz ist bzgl. publikumsorientierter Nutzung und Einkaufszentren nur wenig aussagekräftig. Es ist nicht klar, welches die Kriterien sind, nach denen eine Standortanalyse durchzuführen ist. Des Weiteren ist nicht ersichtlich, worin genau die - nicht zu beeinträchtigende - strategische Entwicklung des Arbeitsgebietes besteht. Eine so wenig fassbare Bestimmung kann zu beliebigen neuen Ansiedlungen führen und ist daher problematisch. Problematisch ist auch, dass kein Bezug zur Entwicklung im Ortszentrum besteht. Das Thema Einkaufen muss gemäss KRIP-S und dem Standortprofil zwingend mit der Entwicklung im Ortskern abgestimmt werden, da die Erstellung neuer Einkaufszentren erheblichen Einfluss auf das Angebot im Ortszentrum haben kann. Es wird darum dringendst empfohlen, dieses Thema in die ebenfalls bereits laufenden Planung zum historischen Ortszentrum zu integrieren und dabei Möglichkeiten abzuklären, um zukünftig wieder mehr Detailhandel im Zentrum ansiedeln zu können. Der letzte Absatz von Art. 61 Baugesetz – soweit diese Regelung allein nur über die vorgezogene Vorlage „Arbeitszonen“ festgelegt wird – als nicht richtplankonform, womit eine Genehmigung im Zusammenhang mit der Vorlage „Arbeitszonen“ nicht in Aussicht gestellt werden kann. Wir empfehlen, diesen Absatz im Rahmen der vorgezogenen Teilrevision ersatzlos zu streichen.	Thema Arbeitszonen	Gemäss Richtplanext ist zusätzlicher Detailhandel nur durch Verdichtung im bestehenden Detailhandelschwerpunkt und sofern dadurch der kommerzielle Kern des Ortskerns nicht geschwächt wird, möglich. Zusätzliche publikumsorientierte Nutzungen wie z.B. Fachmärkte bedürfen einer überörtlichen Standortevaluation, einer Festlegung im Regionalen Richtplan Viamala sowie allenfalls eine Änderung/Präzisierung des Standortprofils im kantonalen Richtplan. Falls weitere Detailhandelschäfte sowie publikumsintensive Nutzungen in Thuis gewünscht sind, sind entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen zu erbringen. Der Bezug zur Entwicklung im Ortszentrum muss über die Teilrevision der Ortsplanung Dorkern resp. über das Projekt Kernentwicklung Thuis und das Kommunale Räumliche Leitbild sichergestellt werden. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung können diese Anforderungen nicht erfüllt werden. Es wird vorgeschlagen, den letzten Absatz in Art. 61 „Betriebe mit publikumsorientierter Nutzung sowie Einkaufszentren im Sinne von Art. 41 ff. BG bedürfen einer Standortanalyse und dürfen die strategische Entwicklung des Arbeitsstandortes nicht beeinträchtigen. Sie sind nur dort zulässig, wo die Erschliessung keine zusätzliche Belastung für Wohngebiete bedeutet.“ zu streichen. Die Auseinandersetzung mit der Thematik publikumsorientierte Nutzungen sowie deren Kompatibilität mit den Einkaufsnutzungen im Dorkern wird im Rahmen des Kommunalen Räumlichen Leitbilds fortgeführt. Zur Sicherstellung der baulichen Ausnützung (mind. 80%) wird im Baugesetz für die Gemischten Zonen folgende Festlegung vorgeseher (Fussnote zu Art. 66): "Bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen ist mindestens 80% der maximal zulässigen Ausnützung zu realisieren. Wird die angestrebte Mindestausnützung unterschritten, ist im Baugesuch der Nachweis zu erbringen, wie die verbleibende Nutzungsziffer insbesondere auf der unbebauten Grundstücksfläche ausgeschöpft werden kann"
2	Kap. 4.3, Seite 8 Art. 66 Baugesetz (Zonenschema: Sicherstellung Realisierung 80% der AZ 1.0)	Zugunsten der effektiven Realisierung der in den „Gemischten Zonen“ neu festgesetzten Ausnützungsziffer (AZ) von 1.0 ist baugesetzlich sicherzustellen, dass diese festgelegte bauliche Dichte bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80 % auch ausgeschöpft wird. Dies verlangt der KRIP-S im Rahmen der nötigen Verdichtungsmassnahmen. Die Gemeinde hat demzufolge im Zonenschema Art. 66 Baugesetz im Rahmen der vorliegenden Teilrevision bezüglich „Gemischte Zonen“ über eine zusätzliche Fussnote zwingend eine entsprechende Pflichtregelung auszuformulieren. Der Gemeinde wird empfohlen, in der Regelung „80 % Pflichtrealisierung“ zusätzlich aufzunehmen, dass bei Baugesuchen seitens der Gesuchsteller aufgezeigt werden muss, wie die Dichte (allenfalls in Etappen) gesamthaft ausgeschöpft werden wird.		
3	Kap. 4.4.1, Seite 8 Zonenplan - Sämtliche Arbeitszonen erfassen	Die vorgezogene Teilrevision kann nur dann vorgenommen werden, wenn sämtliche Arbeitszonen und -gebiete in Thuis (Industriezonen, Gewerbezone, Mischzonen) von der Planung erfasst werden (vgl. vorstehend Kap. 3.1.2; zudem wurde dies bereits im Rahmen der Vorabklärung erwähnt: „sämtliche Arbeitszonen“ – Punkt 1). Es ist seitens der Gemeinde deshalb erforderlich, vorliegend alle vorhandenen „Gemischten Zonen“ in Thuis von der Planung zu erfassen und nachzuführen, also auch die weiteren, im Zonenplan 1:2000 (Änderungsplan) zur Vorprüfung noch nicht erfassten Wohn- und Gewerbezone WG1 – bei Überrolle (heute hauptsächlich Wohnnutzung, Schreinerlei geplant), beim Viamalaweg (heute ausschliesslich Wohnnutzung, nichts in Planung), beim Kreisler Sudeingang Dorkern resp. Kirchenstutz (heute hauptsächlich Wohnnutzung mit Laden und Garage) und alle WG-Parzellen entlang der Geleise – in die Revisionsvorlage „Arbeitszonen“ aufzunehmen.		Für die Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision wurden bereits sämtliche Industrie-, Gewerbe- und Mischzonen miteinbezogen (siehe Tabelle im Anhang des Planungs- und Mitwirkungsberichts) sowie die aus Sicht der Gemeinde notwendigen Änderungen in die Revision aufgenommen. Die Farbgebung des Tabelleninhalts wird zur Vereinfachung der Handhabung angepasst.
4	Kap. 4.4.1, Seite 8 Zonenplan - Sämtliche Arbeitszonen erfassen		Der Gemeinde wird zudem empfohlen, für alle Wohn- und Gewerbezone in Thuis die Bezeichnung „Gemischte Zonen“ zu verwenden.	Die betreffenden Zonen sind schon rechtsgültig als "Gemischte Zonen" bezeichnet. Lediglich die Abkürzung der Zone als WG1 ist nicht entsprechend. Dies wird mit vorliegender Teilrevision korrigiert. Falls notwendig, wird in der Legende des Änderungsplans ein entsprechender Vermerk angebracht.

5	Kap. 4.4.2, Seite 9	Mobilisierungsmassnahmen treffen (Mischzonen)	Die Gemeinde hat gemäss KRIP-S in jedem Fall Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ zu treffen. Weil vorliegend die Mischzonen (M) von der Planung „Arbeitszonen“ betroffen sind, sind in jedem Fall für sämtliche „Gemischten Zonen“ mögliche Mobilisierungsmassnahmen zu analysieren und dort wo Bedarf besteht, also dort wo noch zu nutzende Freiflächen bestehen oder die Flächen generell noch unternutzt sind, konkrete Mobilisierungsmassnahmen zu treffen. Empfohlen werden etwa die Einführung des Rothenbrunner Modells, die Festlegung einer Bauverpflichtung innert acht Jahren und zusätzlich die Verpflichtung für die Vornahme von Landumlegungen.	Die Gemeinde Thuis ist der Ansicht, dass es derzeit nicht zweckmässig ist für alle Gemischten Zonen Mobilisierungsmassnahmen festzulegen. Das eigentliche Anliegen der Gemeinde, die Arbeitszonen entsprechend ihrem Zonenzweck besser zu nutzen und unzulässige Materialzwischenlagerung griffiger zu regeln, würde womöglich zeitlich stark verzögert umgesetzt werden können. Eine generelle Mobilisierungsmassnahme in allen Gemischten Zonen könnte zum jetzigen Zeitpunkt zu möglichen Differenzen und Argumentationsschwierigkeiten sowie zu einer geringen Akzeptanz in der Bevölkerung führen. Zumal es erst Sinn macht, nach einer umfassenden Überprüfung aller Bauzonen mittels UEB+, bei der nicht genutzte resp. unternutzte Flächen bezeichnet werden, Mobilisierungsmassnahmen zu definieren. Von der Planung konkret betroffen ist derzeit eine einzelne Fläche, die gemäss rechtskräftigen Zonenplan in der ZOBA liegt. Es handelt sich um das Schulhaus Varel, welches nicht mehr benötigt wird. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde. Somit hat die Gemeinde die Mobilisierung des Grundstücks selber in der Hand. Falls das Grundstück verkauft würde, soll eine Bauverpflichtung sowie allfällig ein Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung vertraglich sichergestellt werden.
6	Kap. 4.4.2, Seite 9	Mobilisierungsmassnahmen treffen (reine Arbeitszonen)	Gleiches gilt im Grundsatz auch für die reinen Arbeitszonengebiete, im Speziellen für die grösseren oder allenstehenden Flächenreserven (etwa rund 2.50 ha sind noch unüberbaut). Für diese Flächen ist nach einer Analyse aufzuzeigen, wie diese Flächen konkret bewirtschaftet werden können, etwa über die Schaffung von Anreizen zur zonenzweckgemässen Nutzung, die Schaffung einer kommunalen Plattform zum Anbieten der noch vorhandenen Flächen oder – sollten Flächen widerwärtig gar gehortet werden und deshalb nicht zur Verfügung stehen – über die Einführung des Rothenbrunner Modells.	Die Teilrevision der Arbeitszonen ist als eigentliche Mobilisierungsmassnahme zu verstehen. Der Erlass der Planungszone wurde nötig, da ein öffentliches Interesse besteht, die unzulässigen Materialzwischenlager griffiger zu regeln und die Absicht besteht, die Arbeitszonen entsprechend ihrem Zonenzweck besser zu nutzen. Die erwähnten Punkte, sowie eine Harmonisierung und insbesondere auch eine Vereinfachung der Regelungen zu den Arbeitszonen gaben Anlass zur Revision des Baugesetzes. Diese Massnahmen tragen zu einer optimierten Nutzung von bestehende Bauzone bei und helfen einer geordneten Siedlungsentwicklung nach innen.
7	Kap. 4.4.2, Seite 9	Mobilisierungsmassnahmen treffen (Allgemein)	Für die Beurteilung der Richtplankonformität und letztlich für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit bei Vorliegen einer beschlossenen Teilrevisionsvorlage „Arbeitszonen“ ist es entscheidend, dass gleichzeitige konkrete Mobilisierungsmassnahmen eingeführt werden. Gerade weil Um- und Einzonungen vorgesehen sind, sowohl in der Hauptvorlage „Arbeitszonen“ als auch in der Zweitvorlage „Erweiterung Feuerwehrübungs- und Gelände Pantun“ (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Gegenüber den Resultaten aus der Vorabklärung stellt diese Anforderung eine nötige Verschärfung dar (vgl. Punkt 2, zweite Auflistung), die damit erklärbar ist, dass im Rahmen der Vorabklärung diese Anforderung schlicht nicht in der nötigen Tiefe geprüft und beurteilt worden ist. Der Umgang mit dieser Thematik „Verdichtung und Mobilisierung“ sowie anderweitige und womöglich mildere Massnahmen (als vorgeschlagen) sind im PMB zu begründen.	Siehe unter Punkt 5 und 6
8	Kap. 6.1, Seite 12	Vorabzug KRL	Bereits in der Vorabklärung wurde ausgeführt, dass die Einbettung bei der Planung ins spätere erforderliche kommunalräumliche Leitbild (KRL) im Sinne eines Vorabzugs/ Entwurfs zu den betroffenen Themen „Arbeiten“ und „Feuerwehr“ nötig ist. Im vorliegenden PMB zur Vorprüfung sind derartige Produkte (noch) nicht enthalten. Der Gemeinde Thuis wird deshalb empfohlen, schnellstmöglich mit der gesamtheitlichen Siedlungsanalyse und mit dem partizipativen Prozess zur Erarbeitung des KRL zu starten und in jedem Fall nur mindestens auf Basis von Vorabzügen der betroffenen Themenbereiche „Arbeiten“ und „Feuerwehr“ in eine Mitwirkungsaufforderung für die beiden hier vorgeprüften Vorlagen zu gehen. Andernfalls wird es für die Gemeinde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens schwierig, aufzuzeigen, wie sie den Gesamtrahmen der Umsetzung des KRIP-S gewährleistet, ohne die vorgezogenen Module der Gesamtschau der Siedlungsplanung ausreichend über das KRL eingebeitet zu haben.	Die Leitüberlegungen aus der Teilrevision werden als Vorabzug des KRL's zum Themenbereich „Arbeiten“ in einem separaten Kapitel im Planungs- und Mitwirkungsbericht dargelegt.
Thema Erweiterung Feuerwehrübungs- und Gelände Pantun				

9	Kap. 5.1, Seite 9	Bedeutung der Erweiterung und Standortgebundenheit	Die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) betreibt seit 20 Jahren das Ausbildungszentrum Pantun für die Feuerwehren des Kantons. Vielfältige spezialisierte Feuerwehrausbildungen werden dort durchgeführt, neu auch im Zusammenhang mit Eisenbahnterventionen (u.a. für die RbB und SBB). Diese Aufgaben erfordern zusätzlichen Ausbildungsraum. Mit der Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des Feuerwehrgeländes kommt die Gemeinde einem wichtigen überkommunalen Bedürfnis nach. Alternativen sind keine vorhanden, die Standortgebundenheit der Erweiterung ist entsprechend gegeben und im Speziellen nicht nur für die Erweiterung des Übungsgeländes sondern auch für die nötigen Nebenanlagen wie Parkplätze begründet. Der Ausbau des bestehenden Ausbildungszentrums in der regionalen Zentrumsgemeinde Thusis wird seitens des Kantons ohne Zweifel unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Kap. 5.2, Seite 10	Rodungsgesuch (Allgemein)	Das Rodungsgesuch und der Rodungsplan sind grundsätzlich vollständig und korrekt erarbeitet worden.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Kap. 5.2, Seite 10	Rodungsgesuch (Nutzungsreglement, Rückbau div. Anlagen)	Folgende Massnahmen sind aus Sicht der für die Beurteilung der Rodungsbewilligung zuständigen Fachbehörde Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) bis zum Genehmigungsverfahren zusätzlich vorzunehmen: - Aufgrund der ersuchten Walddrodungen und Anpassungen an der Waldbegrenzung ist ein neues oder aktualisiertes Nutzungsreglement betreffend den weiteren mit den Feuerwehrrubungen zusammenhängenden Beanspruchungen des umliegenden Waldareals auszuarbeiten und vorzulegen. Mindestens ein entsprechender Entwurf ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem Rodungsgesuch beizulegen. - Im Rahmen der Planung ist auszuweisen (bspw. via Plan und Beschrieb im PMB), welche allenfalls nicht mehr benötigte Bauten und Anlagen zurückgebaut werden. Der Gemeinde wird empfohlen, für die Ausarbeitung des Rodungsgesuchs im Detail wiederum das AWN beizuziehen, insb. betreffend die beiden zusätzlich nötigen Massnahmen. Die öffentliche Auflage der Rodung hat zu gegebener Zeit zusammen mit der öffentlichen Mitwirkungsauffrage zur Ortsplanung zu erfolgen.	Die Anforderungen an das Nutzungsreglement sind mit dem AWN zusammen mit der GVG detailliert abzuklären. Ein entsprechendes Reglement oder ein entsprechender Entwurf wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem Rodungsgesuch beigelegt. Genäss Absprache mit dem AWN (30.10.2018) wird das AWN mit der GVG Kontakt aufnehmen, um die notwendigen nächsten Schritte hin zu einem Reglement zu klären.
12	Kap. 5.3, Seite 10	Ersatzmassnahmen infolge Waldbeanspruchung	Einerseits ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der zusätzlich geplanten Parkplatzflächen auf die ökologisch-landschaftliche Waldfunktion grundsätzlich marginal sind. Andererseits beansprucht die geplante Erweiterung des Feuerwehrgeländes direkt rund 1'856 m2 Waldareal. Es handelt sich dabei um Auen-Föhrenwald (Waldgesellschaft Nr. 66), also um eine seltene Waldgesellschaft im Sinne von Art. 18 Abs. 1bis NHG, die laut Tabelle des AWN mit 17 Punkten zu bewerten ist. Die Beanspruchung von seltenen Waldgesellschaften erfordern Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1ter NHG, die in der Vorprüfungs Vorlage (noch) fehlen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die für den Rodungersatz angeordnete Waldrandpflege seitens des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) nicht als genügende Ersatzmassnahme nach Art. 18 Abs. 1ter NHG anerkannt werden kann. Entsprechend sind anderweitige oder zumindest zusätzliche NHG-Ersatzmassnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im PMB auszuweisen und gegebenenfalls – in Absprache und unter Zustimmung des AWN – vertraglich zu sichern. Der Gemeinde wird empfohlen, die Angelegenheit der Ersatzmassnahmen mit dem zuständigen Regionalforstingenieur des AWN und den dafür zuständigen Personen des ANU abzusprechen.	Genäss aktuellem WEP (Stand 09.05.2018) handelt es sich bei der zu rodenden Waldfläche um Ulmen-Eschen-Auenwald mit Weissegge (29C) oder um Tieflagen-Weisserlen-Auenwald (32C). Die Schutzwürdigkeit dieser Waldgesellschaften muss abgeklärt werden und das Rodungsgesuch unter Umständen angepasst werden. Genäss Absprache mit dem AWN (30.10.2018) wird das AWN intern klären, wie mit der Anforderung des ANU bezgl. NHG-Ersatz umgegangen werden soll.

13	Kap. 5.4, Seite 10	Gewässerraum Nollakanal	Die für die Beurteilung der Gewässerraumausscheidung zuständige Fachbehörde ANU teilt die Einschätzung, der Nollakanal sei ein künstliches Gewässer ohne überwiegende Interessen, nicht. Der Nollakanal ist sowohl kulturgeschichtlich als auch naturkundlich und landschaftlich von Bedeutung und ist im Fischgewässernetz des Amtes für Jagd und Fischerei (AJF) verzeichnet. Entsprechend plant und führt etwa die Gemeinde Cazis verschiedene Aufwertungsmaßnahmen des Nollakanals aus. Auch die Gemeinde Thuis hat im Bereich des Schwimmbades bereits einen Gewässerraum für den Nollakanal festgelegt, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 620 vom 28. Juni 2016. Deshalb beantragt das ANU, den Gewässerraum im Sinne von Art. 36a GSchG und Art. 41a ff. GSchV auch für den Nollakanal im Bereich des Feuerwehrrückungsgeländes Pantun auszuscheiden (etwa 10 m analog zur Ausscheidung beim Schwimmbad). Aufgrund dieser Beurteilung des ANU kommt die Gemeinde Thuis nicht umhin, den in der Vorprüfungsphase enthaltenen Verzicht der Gewässerraumzonenausscheidung zum von der Gemeinde als künstliches Gewässer definierten Nollakanal in Absprache mit dem ANU (und AWN) nochmals zu überprüfen. Auch das AWN fordert nämlich, die (bisherig beurteilte) Gefahrensituation im Bereich des Nollakanals nochmals zu untersuchen und aufzudatieren. Verdichtet sich eine vom Nollakanal ausgehende Hochwassergefährdung im Bereich des Feuerwehrrückungsgeländes Pantun ist zumindest bereits deswegen eine Gewässerraumzonenausscheidung angezeigt (Art. 41a Abs. 3 lit. a GSchV), sicher aber eine Gefahrenzonenausscheidung vorzunehmen. Darüber hinaus wäre dann noch zu prüfen, ob allenfalls der Gewässerraum aufgrund eines möglichen Vorliegens eines dicht überbauten Gebiets reduziert ausgeschieden werden kann (Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV). Letztlich obliegt es der Gemeinde die Prüfung der Gewässerraumzonenausscheidung vollständig vorzunehmen und ihre diesbezüglichen Planungsmaßnahmen ausreichend zu begründen, damit im Genehmigungsverfahren die Beurteilung der Gewässerraumausscheidung bei Pantun sachgerecht und in der nötigen Tiefe vorgenommen werden kann. Aufgrund der derzeitigen Informationslage kann für den Verzicht der Gewässerraumausscheidung des Nollakanals bei Pantun keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.	Die für die Beurteilung der Gewässerraumausscheidung zuständige Fachbehörde ANU teilt die Einschätzung, der Nollakanal sei ein künstliches Gewässer ohne überwiegende Interessen, nicht. Der Nollakanal ist sowohl kulturgeschichtlich als auch naturkundlich und landschaftlich von Bedeutung und ist im Fischgewässernetz des Amtes für Jagd und Fischerei (AJF) verzeichnet. Entsprechend plant und führt etwa die Gemeinde Cazis verschiedene Aufwertungsmaßnahmen des Nollakanals aus. Auch die Gemeinde Thuis hat im Bereich des Schwimmbades bereits einen Gewässerraum für den Nollakanal festgelegt, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 620 vom 28. Juni 2016. Deshalb beantragt das ANU, den Gewässerraum im Sinne von Art. 36a GSchG und Art. 41a ff. GSchV auch für den Nollakanal im Bereich des Feuerwehrrückungsgeländes Pantun auszuscheiden (etwa 10 m analog zur Ausscheidung beim Schwimmbad). Zusammen mit den Begründungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht bleibt die Gemeinde Thuis bei ihrer Beurteilung und Interessenabwägung, dass für den Nollakanal auf dem gesamten Gemeindegelände kein Gewässerraum auszuscheiden ist.				
15	Kap. 5.4, Seite 10	Gewässerraum Hinterheim		Die Ausschcheidung des Gewässerraumes des Hinterheims im Zonenplan sowie der Gewässerraumartikel Art. 78bis Baugesetz sind derweil korrekt in der Vorlage „Erweiterung Feuerwehrrückungsgelände Pantun“ aufgenommen worden. Diesbezüglich kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden.	Die Ausschcheidung des Gewässerraums wird aufgrund der neuen Gefahrenzonenabgrenzung entlang des Hinterheims angepasst.			
16	Kap. 6.1, Seite 12	Vorabzug KRL	Bereits in der Vorabklärung wurde ausgeführt, dass die Einbettung beider Planungen ins spätere erforderliche kommunalräumliche Leitbild (KRL) im Sinne eines Vorabzugs / Entwurfs zu den betroffenen Themen "Arbeiten" und "Feuerwehr" nötig ist. Im vorliegenden PMB zur Vorprüfung sind derartige Produkte (noch) nicht enthalten. Der Gemeinde Thuis wird deshalb empfohlen, schnellstmöglich mit der gesamtheitlichen Siedlungsanalyse und mit dem partizipativen Prozess zur Erarbeitung des KRL zu starten und in jedem Fall nur mindestens auf Basis von Vorabzügen der betroffenen Themenbereiche "Arbeiten" und "Feuerwehr" in eine Mitwirkungsaufgabe für die beiden hier vorgeprüften Vorlagen zu gehen. Andernfalls wird es für die Gemeinde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens schwierig, aufzuzeigen, wie sie den Gesamtrahmen der Umsetzung des KRIP-S gewährleistet, ohne die vorgezogenen Module der Gesamtschau der Siedlungsplanung ausreichend über das KRL eingebettet zu haben.		Die Leitüberlegungen aus der Teilrevision werden als Vorabzug des KRL's zum Themenbereich "Feuerwehr" in einem separaten Kapitel im Planungs- und Mitwirkungsbericht dargelegt.			



Anhang IV: Auswertung Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Teilrevision Ortsplanung - Arbeitszonen und Feuerwehrgelände Pantun

Mitwirkung

Auswertung Mitwirkungsauflage (22.11.2018 bis 24.12.2018)

Name, Adresse	Eingangsdatum	Thema	Eingabe	Behandlung Gemeinderat/Planer	Änderungen Gesetzestext nach Mitwirkungsauflage
1 Battaglia Beton AG, Battaglia AG, Bent & Co. Bauunternehmung, Lenz Bau AG vertreten durch lic. Iur. Romano Cahannes, Engadinstrasse 44, 7001 Chur	21.12.2018	Einbezug Grundigentümer	Die betroffenen Grundigentümer seien nicht in das Verfahren einbezogen und die Bedürfnisse der einzelnen in den verschiedenen Arbeitszonen angesiedelten Unternehmen nicht abgeklärt worden.	Wie dem Anhang 1 des Planungs- und Mitwirkungsberichts entnommen werden kann, hat sich die Gemeinde Thuis einlässlich mit der heutigen Nutzung der Parzellen in der Arbeitszone auseinandergesetzt. Die Ergebnisse dieser Überprüfung haben gezeigt, dass eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der Bestimmungen und der Zonierung notwendig sind, um den Grundeigentümern mehr Gestaltungsspielraum zu lassen und für mehr Rechtssicherheit für die Betroffenen und die rechtsanwendende Behörde zu sorgen. Ein Einbezug der betroffenen Unternehmer hätte den Rahmen dieser Ortsplanrevision gesprengt, zumal während der Mitwirkungsauflage Gelegenheit zur Stellungnahme besteht.	-
2		Betrieblich notwendige Nutzungen	Die mit der Revision der Ortsplanung im Bereich der Arbeitszonen angestrebte Verdichtung (bessere Nutzung entsprechend zonenweck) erscheint für den Standort Thuis als unvernünftig. Die vorliegende Revision schränke die derzeitigen Nutzungen massiv ein. Dies betreffe in erster Linie die Lagerflächen, welche für den Betrieb eines Betonwerkes sowie für den Betrieb von Bauunternehmungen absolut notwendig sind. Alternativen seien mit der angedachten gesetzlichen Regelung nicht mehr vorstellbar.	Unabhängig vom Standort sind sämtliche Gemeinden im Kanton Graubünden gemäss kantonalem Richtplan Siedlung (KRP-S) angehalten, Mobilitätsmassnahmen für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zu ergreifen. Dieser Grundsatz gilt auch für die einen Arbeitszonen. Für die Genehmigungstätigkeit der Ortsplanrevision durch die Regierung des Kantons sind konkrete Mobilitätsmassnahmen, wie beispielsweise die Schaffung von Anreizen zur zonerzweckgebundenen Nutzung, entscheidend. In den Arbeitszonen der Gemeinde Thuis werden diverse Parzellen als Lagerflächen genutzt. Diese verunsälten in der bisherigen Erscheinung zum einen das Ortsbild und stellen zum anderen eine unerwünschte und ineffiziente Nutzung dar. Da der Gemeinde griffige Instrumente zur Überprüfung dieser Lagerflächen fehlten, mussten diese im Rahmen der Revision geschaffen werden. Werden die Flächen entsprechend ihrer betrieblichen Notwendigkeit genutzt, sind keine Einschränkungen zu erwarten. Wie auf Seite 30 im Planungs- und Mitwirkungsbericht dargelegt, sollen Lager nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein, da diese unter Umständen betrieblich wichtig und notwendig sind. Zentral aber ist, dass diese Lagerung geordnet zu erfolgen hat. Ein Bewirtschaftungskonzept soll dafür sorgen, dass Lager auf dem Areal effizient angelegt und/oder gemeinschaftlich genutzt, platzsparend platziert, rasch abgebaut, umgesetzt, verkleinert und dergleichen werden. Ineffiziente bzw. „tote“ Lagerflächen sind nicht erwünscht. Sind Lagerflächen überdies derart gross, dass sie dem Ortsbildschutz nicht gerecht werden, so sind diese zu überdachen.	Mitwirkungsaufgabe: Art. 60 Abs. 5 Die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien ist nur zulässig, sofern diese betrieblich notwendig ist. Überdies müssen die Voraussetzungen für Lagerungen gemäss Arbeitszone B erfüllt sein. Art. 61 Abs. 4 Die dauernde Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien ist nicht zulässig. Zwischenlager können bewilligt werden, sofern ein Konzept zur effizienten Bewirtschaftung vorliegt und dafür lediglich ein untergeordneter Teil der Parzellenfläche beansprucht wird. Sie dürfen optisch nicht negativ in Erscheinung treten. Nicht zulässig ist das Zwischenlagern von umweltgefährdenden Stoffen, von Abfällen, nicht betriebsfähigen und nicht in Verkehr gesetzten Fahrzeugen jeglicher Art, von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen oder dergleichen. Nach Mitwirkungsaufgabe: Art. 60 Abs. 5 Für die Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien sind die Bestimmungen der Arbeitszone B sinngemäss anwendbar. Art. 61 Abs. 4 Die dauernde Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im Freien ist nicht zulässig. Betriebsnotwendige Zwischenlager können bewilligt werden, sofern ein Bewirtschaftungskonzept vorliegt. Sie dürfen optisch nicht negativ in Erscheinung treten. Nicht zulässig ist das Zwischenlagern von umweltgefährdenden Stoffen, Abfällen, Recyclingbaustoffen, nicht betriebsfähigen und nicht in Verkehr gesetzten Fahrzeugen jeglicher Art oder dergleichen. Gemeinschaftlich genutzte Lagerflächen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Nutzung der Parzellen in der Arbeitszone erzielt werden kann.
3		Bearbeitung Massengüter	Insbesondere die Battaglia Beton AG sieht sich aufgrund der geltenden Bestimmung in der Arbeitszone C in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Es sei nicht einzusehen, weshalb Betriebe, die Massengüter in einer Betriebshalle verarbeiten und damit wenige Emissionen verursachen, in dieser Zone nicht zulässig sein sollten.	Nach Prüfung des Anliegens hat der Gemeinderat beschlossen, die Bestimmung dahingehend zu präzisieren, dass die Bearbeitung von Massengütern und Schrott im Freien nicht zulässig sein soll. Werden die Betriebe vollständig überdacht, genügend gegen Emissionen geschützt und damit in ihren Auswirkungen auf Raum und Umwelt minimiert, sollen diese in der Arbeitszone C nicht per se ausgeschlossen sein. Es bedarf jedoch stets einer Prüfung der konkreten Auswirkungen im Einzelfall. Nach wie vor nicht zulässig sind jedoch Kompostier- und Sondermüllverarbeitungsanlagen oder Betriebe mit ähnlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.	Mitwirkungsaufgabe: Art. 61bis Abs. 2 Betriebe, welche Massengüter (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott verarbeiten, bearbeiten sowie Kompostier- und Sondermüllverarbeitungsanlagen oder ähnliche Prozessanlagen Betriebe mit ähnlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind nicht zulässig. Zwischenlager von Kies, Sand und Steinen, welche dem Eigenbedarf dienen, sind zulässig. Nach Mitwirkungsaufgabe: Art. 61bis Abs. 2 Betriebe, welche im Freien Massengüter (Kies, Sand, Steine, Asphalt, Öl und dgl.) und Schrott verarbeiten, bearbeiten sowie Kompostier- und Sondermüllverarbeitungsanlagen oder ähnliche Prozessanlagen Betriebe mit ähnlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind nicht zulässig. Zwischenlager von Kies, Sand und Steinen, welche dem Eigenbedarf dienen, sind zulässig.

4		Wohnnutzungen in der Arbeitszone Auch die Wohnnutzungen würden heute der ausgewiesenen Nachfrage entsprechen. Diese Nutzungen müssten gestützt auf die Bestandesgarantie auch künftig möglich sein.	Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen sollen diese entsprechend ihrem Zonenzweck genutzt werden und Wohnnutzungen – wie bereits unter geltendem Recht - nur punktuell zulässig sein. Die bisherige Regelung zum Wohnungsbau gewährt wenige Ausnahmen. Sowohl in der Arbeitszone B2 und C2 sind bisher nur Wohnungen für den Betriebsinhaber und für Awarbspersonal, in der Arbeitszone B3 und C3 nur Wohnungen für Awarbs- und Betriebspersonal, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist, gestattet. Eine Überprüfung durch die Gemeinde hat gezeigt, dass bereits heute ein grosser Teil der Wohnungen nicht entsprechend dem bisherigen Zonenzweck genutzt und teilweise unrentmässigerweise genutzt werden sind. Die Anpassung der Bestimmungen stellt deshalb kaum eine Verschärfung dar, da für Betriebspersonal, deren ständige Anwesenheit nicht erforderlich ist, die Wohnnutzung bereits unter geltendem Recht weder in der Arbeitszone B3 noch C3 zulässig war. Sofern die Wohnnutzung entsprechend den rechtskräftigen Baubewilligungen rechtmässig erfolgt, gilt jedoch der Bestandesschutz. Änderungen Baugesetz nach der Mitwirkungsaufgabe: Der Gemeinderat hat die Bestimmungen betreffend Wohnnutzung in der Arbeitszone nochmals eingehend geprüft und angepasst. Es soll dem Bedürfnis der in Thuis stark vertretenen Baubranche Rechnung getragen werden, die auf günstigen Wohnraum für ihre Saisoniers angewiesen ist, ansonsten die Betriebe Mühe haben, ihr Personal zu rekrutieren. Während die Anpassung der Bestimmung der Arbeitszone A lediglich redaktioneller Natur ist, ist in der Arbeitszone B nun die Wohnnutzung für saisonales Betriebspersonal in bestehenden Gebäuden zulässig, sofern diese zu nachweislich günstigen Bedingungen angeboten werden und sich die Eigentümer zu einem Revers verpflichten. Ein Revers verpflichtet die Grundeigentümer, umgenutzte Gebäudeteile innerer bestimmter Frist oder nach Eintritt einer Bedingung wieder der gewerblichen Nutzung zuzuführen und die Wohnbauten zurückzubauen. Ein Revers kann im Grundbuch angemerkt werden. Es wurde ausserdem einheitlich der Begriff "Betriebspersonal" eingeführt, da heutige Betriebe oft nicht nur einen "Betriebsleiter" haben und der Begriff veraltet ist. Auch der Betriebsinhaber lässt sich bei juristischen Personen nicht immer eindeutig feststellen. Wohnungen für Aktionäre, die nicht im Betrieb arbeiten, sind nicht gewünscht.	Mitwirkungsaufgabe: Art. 60 Abs. 3 Die bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes bestehenden Betriebsgebäude dürfen für Wohnzwecke – beispielsweise als Lofts - umgenutzt und massvoll umgebaut werden. ~~Neue Wohngebäude sind grundsätzlich nicht zulässig; es werden nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Awarbs- und Betriebspersonal gestattet; Erweiterungen von bestehenden Betriebsgebäuden sowie Neubauten für Wohnungen sind zulässig, sofern betriebsgebundener Wohnraum erstellt wird. Der betriebsgebundene Wohnraum ist für Betriebspersonal bestimmt und darf 25% der auf dem Grundstück effektiv realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.~~ Art. 61 Abs. 3 Bei Erstellung eines existenzsichernden Betriebes ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Weitere Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Nach Mitwirkungsaufgabe: Art. 60 Abs. 3 Die bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes bestehenden Betriebsgebäude dürfen für Wohnzwecke – beispielsweise als Lofts - umgenutzt und massvoll umgebaut werden. ~~Neue Wohngebäude sind grundsätzlich nicht zulässig; es werden nur Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie für Awarbs- und Betriebspersonal gestattet; Erweiterungen von bestehenden Betriebsgebäuden sowie Neubauten zwecks Erstellung von Wohnungen für Betriebspersonal sind zulässig und dürfen 25% der auf dem Grundstück effektiv realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.~~ Art. 61 Abs. 3 Bei Erstellung eines existenzsichernden Betriebes ist eine Wohnung für Betriebspersonal zulässig. Wohnnutzungen in bestehenden Gebäuden können gegen Revers bewilligt werden, wenn diese nachweislich zu günstigen Bedingungen saisonalem Betriebspersonal vorbehalten sind. Weitere Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
5	Arbeitsplatzstandort Thuis - vorhandene Flächen	In der Gemeinde Thuis herrsche sodann auch kein Mangel an Landflächen in der Arbeitszone. Insbesondere siehe derzeit das ehemalige Areal der Unternehmung Pitsch zur Disposition. Allein schon diese Fläche würden den Bedarf bzw. die Nachfrage in Thuis für die nächste Zukunft in ausreichendem Masse abdecken.	Gemäss Detailblatt der Gemeinde Thuis sind derzeit kaum freie Arbeitszonen vorhanden. Es sind 0.07 Hektaren reine Arbeitszonen und 0.81 Hektaren Mischzonen unüberbaut. Die Parzelle „Pitsch“ gilt ortsplannerisch als weitgehend überbaut. Der Konkurs eines Unternehmers ändert an der vorstehenden Berechnung nichts.	
6	Arbeitsplatzstandort Thuis - Entwicklung Arbeitsplätze	Die Gemeinde Thuis habe in den letzten Jahren mehr Arbeitsplätze verloren als dazugewonnen. Die vorliegende Revisionsvorlage verschlechterte die Rahmenbedingungen für bestehende Unternehmen, so dass mit zusätzlichen Unternehmensabwanderungen und einem damit verbundenen Verlust von Arbeitsplätzen gerechnet werden müsse.	Mit der vorliegenden Revision soll eine effizientere Nutzung und Bebauung sowie eine Mobilisierung der bestehenden Arbeitszonen erreicht werden. Es ist somit davon auszugehen, dass der Arbeitsstandort Thuis entsprechend attraktiver wird und somit gefördert werden kann. Ziel der Revision war es, die übergeordneten Ziele der Raumplanung wie Verdichtung gegen innen, der Ortsbildschutz wie auch die Trennung von Arbeiten und Wohnen griffliger zu regeln, ohne bestehende Betriebe unnötig in ihrer Entwicklung einzuschränken.	

STW AG für Raumplanung, SePe, 5.04.2019

Z:\Gemeinde\Thuis\27056_Televison_Compiling_201701_RAP02_Results\07_Verfahrenscoordination\02_Mitwirkungsaufgabe\0220190405_Auswertung Mitwirkungsaufgabe