

Teilrevision Nutzungsplanung Areal Pantun, Thusis

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

483-14
4. November 2024



Impressum

Auftrag	Teilrevision Nutzungsplanung Areal Pantun, Gemeinde Thusis		
Auftraggeber	Gemeinde Thusis Untere Gasse 1 7430 Thusis		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Moritz Eicher		
Titelbild	Aktuelles Luftbild swisstopo, bezogen via www.map.geo.admin.ch am 10. März 2023		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1. Planungsgegenstand und Ziele	6
1.1 Anlass der Teilrevision der Nutzungsplanung	6
1.2 Machbarkeitsstudie	9
1.3 Planungsgegenstand und Ziele	10
1.4 Planungssperimeter	11
1.5 Organisation	11
1.6 Ablauf der Planung	11
2. Planerische Rahmenbedingungen	13
2.1 Sachpläne und Konzepte Bund	13
2.2 Lärm	13
2.3 Nichtionisierende Strahlung	14
2.4 Altlasten	16
2.5 Wald und Rodung	17
2.6 Kantonaler Richtplan Graubünden	18
2.7 Regionales Raumkonzept und Regionaler Richtplan Viamala	18
2.8 Kommunales räumliches Leitbild	19
2.9 Strategieplan Thuisis 2040	20
2.10 Rechtskräftige Nutzungsplanung (Stand September 2024)	21
2.11 Gesamtrevision Nutzungsplanung	22
2.12 Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzonen	23
2.13 Naturschutz	24
3. Änderungen in der Übersicht	25
3.1 Rodung (mit der Nutzungsplanung koordiniertes Verfahren)	25
3.2 Anpassungen Zonenplan (verbindlich)	26
3.3 Zonenplan mit Änderungen	29
4. Interessenabwägung und Planbeständigkeit	31
4.1 Rechtliche Ausgangslage	31
4.2 Relevante Interessen	31
4.3 Bewertung und Abwägung der Interessen	33
4.4 Standortgebundenheit	34
Beilagen	37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage Areal Pantun: Quelle: Machbarkeitsstudie Fanzun AG.....	6
Abb. 2: Heutige Nutzungen auf dem Areal Pantun: Quelle: Machbarkeitsstudie Fanzun AG	7
Abb. 3: Mögliche Varianten für die weitere Entwicklung des Areals Pantun (Quelle: Fanzun AG: Machbarkeitsstudie Umsetzung Nutzeranforderungen, 31.05.2022)	9
Abb. 4: Bereich der Einzonung im Lärmbelastungskataster 2019 (DTV 2015) gemäss Geoportal der kantonalen Verwaltung geo.gr.ch	14
Abb. 5: Auszug genehmigter Kantonaler Richtplan (www.geo.gr.ch, Stand 10. März 2023)	18
Abb. 6: Ausschnitt Regionales Raumkonzept Viamala (Verabschiedet am 09. Juni 2020)	19
Abb. 7: Auszug Strategieplan Thuisis 2040, Syntheseplan	20
Abb. 8: Gesamtrevision Ortsplanung, Auszug Zonenplan, Teil Siedlung, Stand: öffentliche Mitwirkungsaufgabe	23

Zusammenfassung

Handlungsbedarf
Arealerweiterung

Auf dem Areal Pantun befindet sich eine Truppenunterkunft der schweizerischen Armee. Ausserdem wird das Areal für Schulungen der Feuerwehr und der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) genutzt. Es kommt immer wieder zu Nutzungskonflikten, da einige der Organisationen die Infrastruktur gleichzeitig in Anspruch nehmen und das Areal immer wieder an die Kapazitätsgrenzen stösst. Das Angebot an Verkehrs- bzw. Parkierungsflächen ist ungenügend. Die Anlage kann aktuell nur mit Kompromissen und Improvisationen genutzt werden. Insbesondere für die Feuerwehr als Blaulichtorganisation ist diese Situation nicht haltbar.

Ein von der Gemeinde in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass eine bedürfnisgerechte, gesamtheitliche und zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Areals eine Anpassung der Nutzungsplanung bedingt. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) soll erweitert und eine damit verbundene Rodung durchgeführt werden.

Zweck und Inhalt
der Teilrevision

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung «Areal Pantun» soll das geplante Vorhaben auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung ermöglicht und damit planungsrechtlich gesichert werden. Damit werden die Voraussetzungen für eine koordinierte Entwicklung und Neuordnung des Areals geschaffen.

Im Kern sind folgende Anpassungen der Nutzungsplanung vorgesehen:

- Ausscheidung bzw. Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
- Festlegung einer reduzierten Waldabstandslinie
- Ausscheidung überlagernde Festlegung, soweit die übergeordneten Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung des Bundes (NISV; keine Orte mit empfindlichen Nutzungen zulässig) zur Anwendung kommen.
- Mit der Erweiterung der ZöBA ist eine Rodung von Wald mit Ersatzmassnahmen verbunden.

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass der Teilrevision der Nutzungsplanung

Lage Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich des Autobahnzubringers Thuisis Süd. Nördlich des Areals Pantun beginnt das Freizeit- und Naherholungsgebiet Rheinau/Pantun, wo sich fast sämtliche Sport-, Freizeit- und Intensiverholungsanlagen in der Gemeinde konzentrieren. Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Arbeitszone, östlich das bewaldete Ufer des Rheins.



Abb. 1: Lage Areal Pantun: Quelle: Machbarkeitsstudie Fanzun AG

Das Areal Pantun wird unter anderem für Feuerwehrrübungen und Schulungen der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) genutzt. Ebenfalls befinden sich hier Truppenunterkünfte, welche durch die schweizerische Armee genutzt werden.

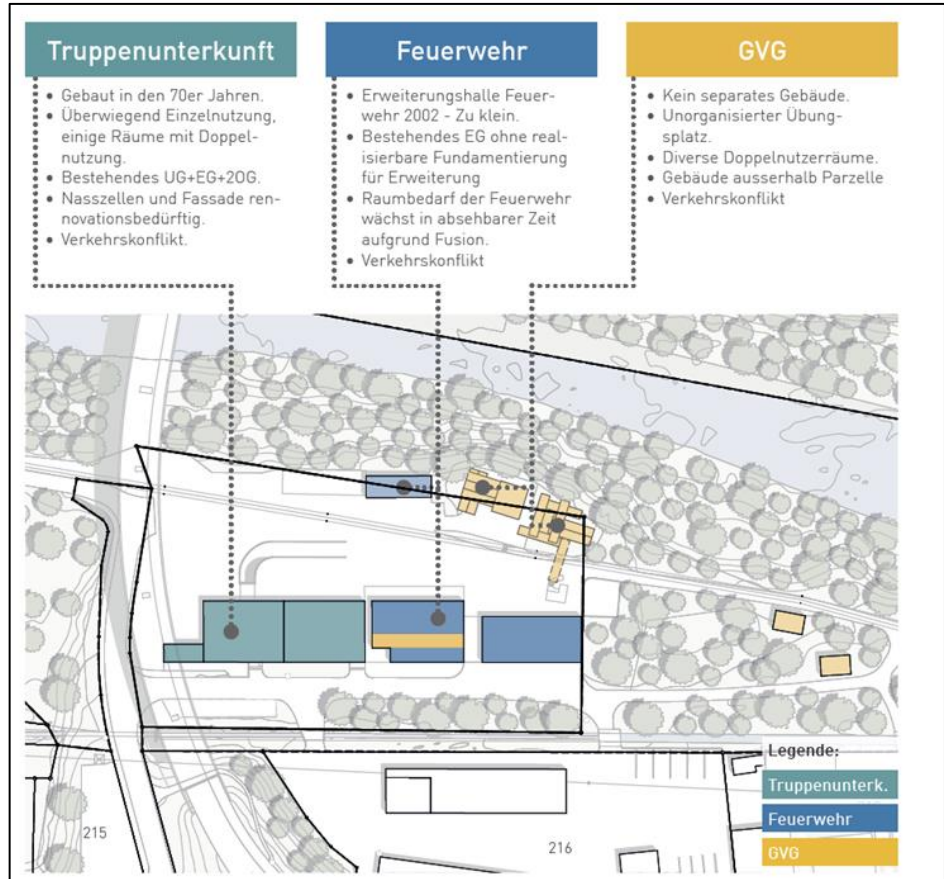


Abb. 2: Heutige Nutzungen auf dem Areal Pantun: Quelle: Machbarkeitsstudie Fanzun AG

Bisherige Weiterentwicklung
Areal Pantun

Das Areal wurde seit dem Bau der Zivilschutzanlage in den 1970er Jahren stetig weiterentwickelt und den gestiegenen Anforderungen angepasst. Die letzte Erweiterung betraf das Feuerwehrgelände, welches nach Süden bis zum RhB-Trasse sowie westlich des Hauptgebäudes erweitert wurde. Dabei wurden neue Abstellflächen für einen Brandcontainer, ein Korridor für ein Übungsgleis sowie Fahrzeugabstellflächen (teilweise bereits bisher genutzte Ersatzabstellflächen) für Fahrzeuge erstellt. Hierzu wurde im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss 880/2020 vom 27. Oktober 2020) die bestehende Zone für öffentliche Bauten (ZöB) um 2'736 m² erweitert. Da von dieser Erweiterung teilweise Waldflächen betroffen waren, wurde damals eine Waldrodung im Umfang von 1'856 m² erforderlich.

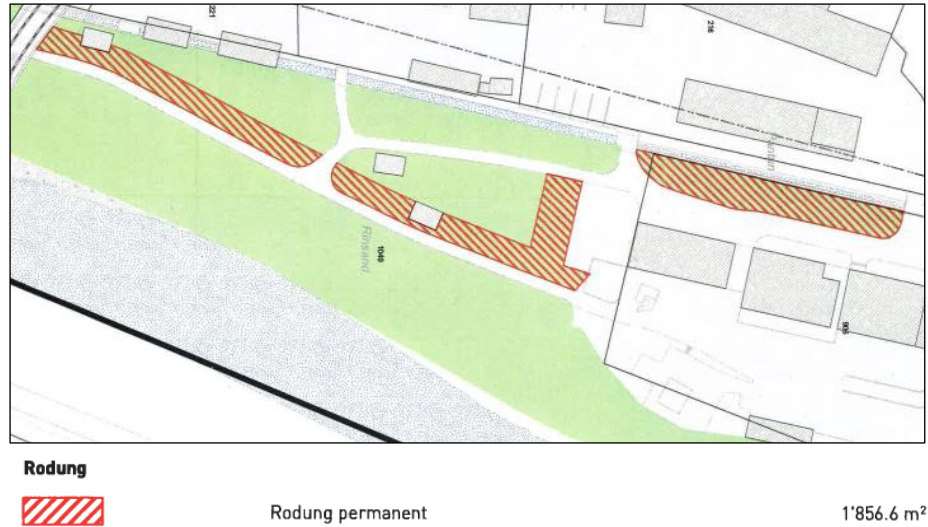


Abb.13: Auszug Rodungsplan Pantun Genehmigung Stand: 27. Oktober 2020

- | | |
|---------------------|---|
| Bestehende Defizite | Trotz der stetigen Weiterentwicklung stösst das Areal mit seinen Nutzungen immer wieder an die Kapazitätsgrenze. Für die verschiedenen Organisationen ist die derzeitige Situation nicht zufriedenstellend. Dies auch weil die Räumlichkeiten in der Vergangenheit stets nach individuellem Bedarf und ohne übergeordnetes Konzept erweitert wurden. Immer wieder kommt es zu Überschneidungen und Nutzungskonflikten, da einige der Organisationen die Infrastruktur gleichzeitig benötigen. Ein Betrieb der Anlage ist heute nur mit Kompromissen und Improvisationen möglich. Dabei ist die Feuerwehr als Blaulichtorganisation auf präzise Abläufe und kurze Wege angewiesen. |
| Ausbaubedarf | Nebst den heutigen Defiziten bestehen zudem bei der Feuerwehr sowie bei der GVG der Bedarf, die Räumlichkeiten zu erweitern. Auch reicht das Angebot an Parkplätzen nicht aus, weshalb heute oft inoffizielle Parkplätze genutzt werden müssen. |
| Investitionsbedarf | Aufgrund einer Gebäudeanalyse von 2018 ist zudem bekannt, dass für die Truppenunterkunft samt Annexbau Instandsetzungsmassnahmen getätigt werden müssen (Ersatz von Bauteilen, die am Ende der Lebensdauer sind, sowie energetische Sanierungsmassnahmen). Investitionsbedarf besteht zudem in den Bereichen Sicherheit/Brandschutz, Behindertentauglichkeit und Funktionalität. |

1.2 Machbarkeitsstudie

Machbarkeitsstudie Im Auftrag der Gemeinde Thusis wurde im Mai 2022 eine erste Machbarkeitsstudie durch die Fanzun AG¹ erstellt. Darin wurden die bestehende Ausgangslage analysiert und die massgeblichen Nutzungsanforderungen der Hauptorganisationen zusammengetragen.

Zielsetzung Für das Erweiterungskonzept der Machbarkeitsstudie wurden folgende Ziele definiert:

- Es entstehen drei autonome Bereiche, in denen alle Nutzer jederzeit ohne Einschränkungen ihre Funktionen und Arbeitsabläufe ausüben können.
- Der heutige Raumbedarf ist gedeckt und zukünftige Erweiterungen sind umsetzbar.
- Für Privatfahrzeuge stehen genügend Parkplätze zur Verfügung.

Auf dieser Basis wurden im Sinne eines Masterplans vier Varianten ausgearbeitet, wie das Areal gesamthaft erweitert und neuorganisiert werden könnte.

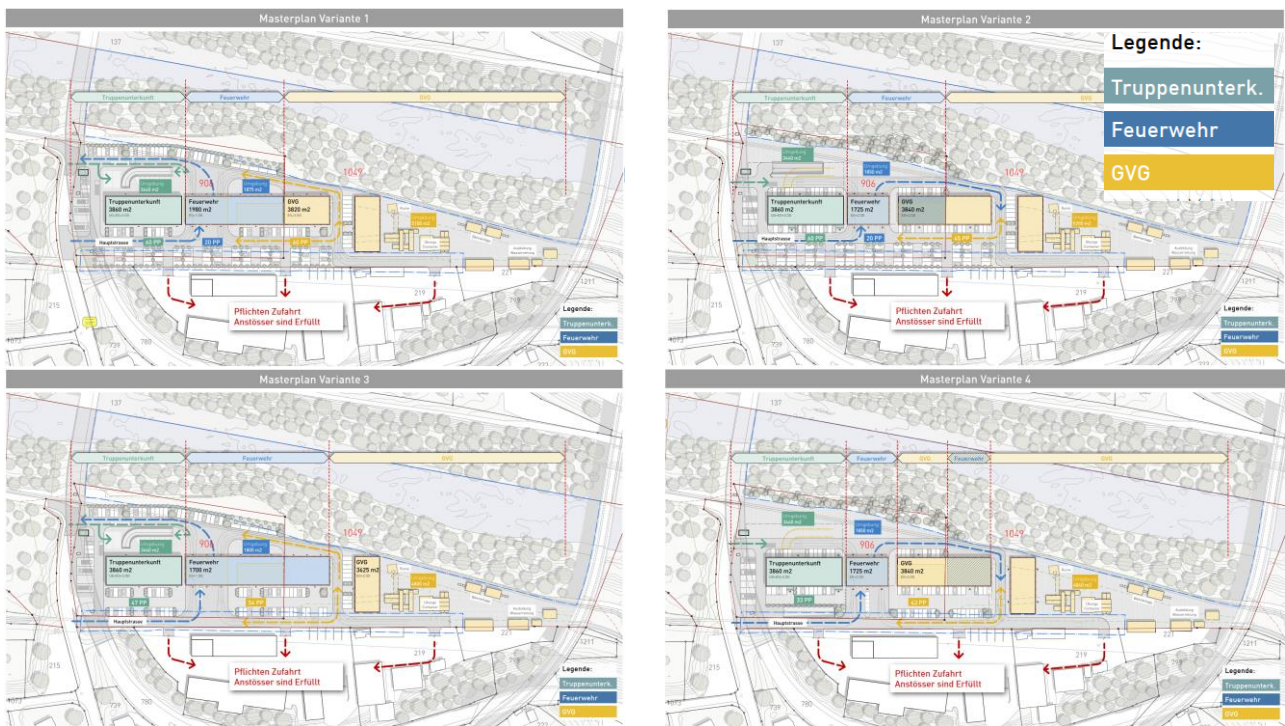


Abb. 3: Mögliche Varianten für die weitere Entwicklung des Areals Pantun (Quelle: Fanzun AG: Machbarkeitsstudie Umsetzung Nutzeranforderungen, 31.05.2022)

Erkenntnisse Aufgrund der Analyse des Ist-Zustands wurde in der Machbarkeitsstudie aufgezeigt, dass sich die gewünschten Erweiterungen in den heutigen Bauzonen

¹ Fanzun AG: Machbarkeitsstudie Umsetzung Nutzeranforderungen, Entwicklung Anlage Pantun, Thusis, 31.05.2022

nicht realisieren lassen. Durch eine Neuordnung und Erweiterung des Areals sollen die Defizite behoben werden und eine bedürfnisgerechte, gesamtheitliche und zukunftsgerichtete Entwicklung gewährleistet werden. Demnach ist eine Umzonung unumgänglich. Die Machbarkeitsstudie bildet die Basis für die geplante Weiterentwicklung des Areals.

1.3 Planungsgegenstand und Ziele

Teilrevision der Nutzungsplanung

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Thuis im Areal Pantun. Die Teilrevision umfasst die folgenden Bestandteile:

Verbindlich:

- Teilrevision Nutzungsplanung «Areal Pantun», Änderung Zonenplan Mst. 1:1'500

Orientierend:

- Änderung Zonenplan, Übersichtsplan orientierend (dreiteiliger Plan), Mst. 1:500
- Vorliegender Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Beilage A: Fanzun AG; Machbarkeitsstudie Umsetzung Nutzeranforderungen, Entwicklung Anlage Pantun, Thuis vom 31. Mai 2022
- Beilage B: Vorprüfungsbericht und Behandlung

Der dreiteilige Übersichtsplan stellt ein orientierender Bestandteil der Planung dar. Der Übersichtsplan soll verdeutlichen, wie die Änderungen mit dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Thuis zusammenspielen und die einzelnen Anpassungen verdeutlichen. Verbindlich ist jedoch nur der Plan «Änderung Zonenplan».

Rodung

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung koordiniert erfolgt eine Rodung im Sinne von Art. 4 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Derzeit revidiert die Gemeinde Thuis ihre Nutzungsplanung gesamthaft. Die Unterlagen zur Gesamtrevision wurden dem ARE per Ende November 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 27. Juni 2023 hat der Kanton zur Gesamtrevision Stellung genommen. Die Rückmeldungen aus der Vorprüfung wurden geprüft und in die Revision eingearbeitet. Im Frühjahr 2024 wird das Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Teilrevision der Nutzungsplanung

Aufgrund der thematisch sowie örtlich klar definierten Fragestellung des Projektes Areal Pantun und um die Planung zeitnah realisieren zu können, wird

die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung im Rahmen eines separaten, von der Gesamtrevision losgelösten Teilzonenplans durchgeführt.

1.4 Planungsperimeter

Planungsperimeter Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst jeweils einen Teil der Parzellen Nr. 906 und Nr. 1049. Der Perimeter ist im Plan Änderung Zonenplan, Mst. 1:500, ersichtlich.

1.5 Organisation

Projektorganisation Die strategische Ausarbeitung und der Erlass der Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt durch den Gemeindevorstand Thusis.

Die technische und fachliche Erarbeitung und Begleitung erfolgt durch R+K, Büro für Raumplanung AG, Im Aeuli 3, 7304 Maienfeld.

1.6 Ablauf der Planung

Entwurf

- ab Juni 2023
- Erstellung Entwurf Teilrevision der Nutzungsplanung auf Basis der Machbarkeitsstudie
 - Ausarbeitung Rodungsgesuch mit Ersatzmassnahmen für die beabsichtigten Rodungsflächen

Kantonale Vorprüfung (Art. 12 KRVO)

- März - September 2024
- Einreichung Entwurf zur kantonalen Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden gemäss Art. 12 KRVO
 - Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 20. Juni 2024
 - Behandlung der kantonalen Vorprüfung und Ausarbeitung der Planung

Öffentliche Auflage / Mitwirkung (Art. 13 KRVO)

- offen
- Öffentliches Mitwirkungsverfahren (30 Tage) gemäss Art. 13 KRVO
 - Auswertung der Mitwirkungsanträge und entsprechende Überarbeitung der Planungsvorlage

Verabschiedung durch Gemeindeversammlung und Beschlussfassung durch Urnengemeinde (Art. 48 KRG)

- offen**
- Verabschiedung der Planungsvorlage durch die Gemeindeversammlung.
 - Beschlussfassung durch die Urnengemeinde.

Beschwerdeauflage und Genehmigung (Art. 101 KRG)

- offen**
- Öffentliche Bekanntgabe der Beschlussfassung und Beschwerdeauflage während 30 Tagen.
 - Genehmigung durch die Regierung
 - Beschwerdemöglichkeit gegen den Genehmigungsentscheid der Regierung

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Sachpläne und Konzepte Bund

Auf und um das Areal Pantun bestehen keine Sachpläne und Konzepte des Bundes.

2.2 Lärm

Vorgaben Bund **Art. 29 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV)** sieht folgendes vor:
Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Gemäss Anhang 3 der LSV gelten folgende Belastungsgrenzwerte für den Strassenlärm:

Empfindlichkeitsstufe (ES)		Planungswert (PW) in dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) in dB(A)		Alarmwert (AW) in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	Erholung	50	40	55	45	65	60
II	Wohnen	55	45	60	50	70	65
III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70

Planungswert ES III massgebend Die Zone für öffentliche Bauten mit einer räumlich begrenzten Lärmaufstufung von ES II in ES III ist auf dem Areal rechtskräftig ausgeschieden. Für das Areal Pantun soll mit der Teilrevision der Nutzungsplanung die ZöBA mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gesamthaft festgelegt werden. Dies ist für die vorgesehenen Nutzungen zweckmässig. Somit ist für die Einzonung grundsätzlich der Planungswert für ES III einzuhalten (60 dB Tag, 50 dB Nacht).

Lärmbelastungskataster Graubünden Der Lärmbelastungskataster (LBK) Strassenlärm des Kantons Graubünden zeigt die Lärmbelastung einzelner Liegenschaften als Folge des Strassenverkehrs auf. Der generelle LBK ist kein rechtlich verbindliches Instrument, gibt jedoch Auskunft über die ermittelte Lärmbelastung bei einzelnen Gebäuden und über allfällige Grenzwertüberschreitungen. Dieser generelle LBK wurde auf der Basis eines Verkehrsmodells berechnet, welches das Verkehrsaufkommen auf allen Strassen des Kantons Graubünden für das Jahr 2015 beschreibt.

Lärmbelastungskataster
Graubünden

Gemäss LBK resultieren innerhalb des Areals eine Strassenlärmbelastung von maximal 58 dB. Der bei Einzonungen massgebliche Planungswert der Empfindlichkeitsstufe ES III bei Tag (60 dB) wird demnach eingehalten.

Lärm über Grenzwert Tag

- AW erreicht und überschritten
- IGW überschritten
- PW überschritten
- unterhalb PW

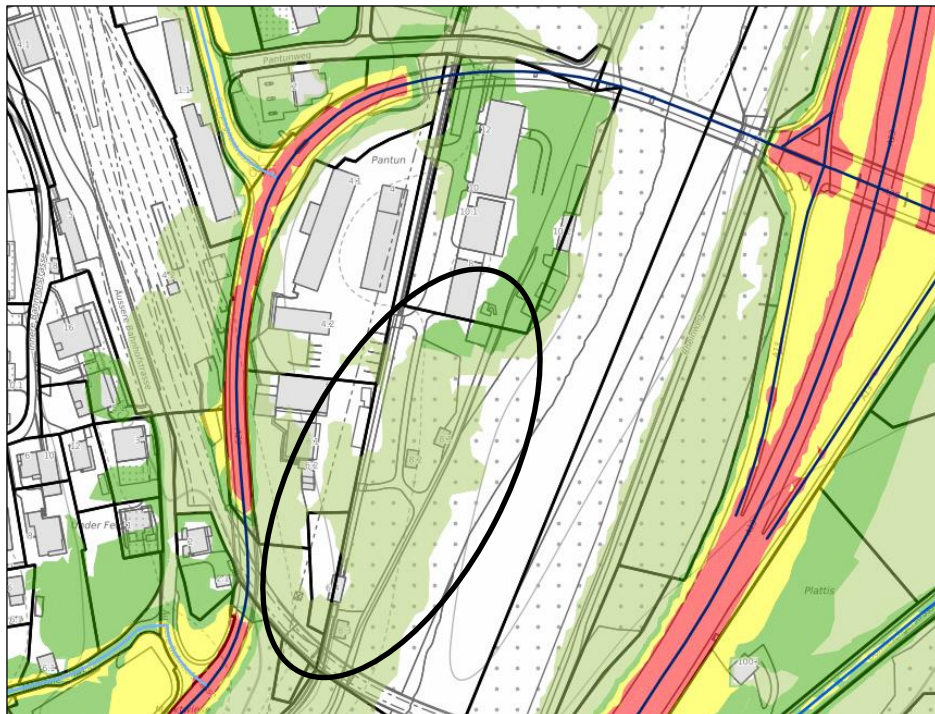


Abb. 4: Bereich der Einzonung im Lärmbelastungskataster 2019 (DTV 2015) gemäss Geoportal der kantonalen Verwaltung geo.gr.ch

2.3 Nichtionisierende Strahlung

Bestehende Hochspannungs-
leitung Kraftwerke Hinterrhein
AG

Westlich des Areals Pantun verläuft eine Hoch- bzw. Mittelspannungsleitung der Kraftwerke Hinterrhein AG (KHR). Gemäss Auskunft der KHR² handelt es sich dabei um ein Freileitungstrasse mit den Spannungen 16 kV (bergseits) und 53 (60) kV (talseits).

Massgeblicher Korridor

Bei planerischen Massnahmen und Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zu elektrischen Übertragungsnetzen sind gegenüber der Leitung die Abstände gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung des Bundes (NISV) einzuhalten. Gemäss Auskunft der KHR beträgt die Breite dieses Korridor 22.5 m (talseitig) und 21.5 m (bergseitig) ab Mittelachse der Freileitung.

² Mail Stefan Herger, Kraftwerker Hinterrhein AG, vom 10. November 2023

Abgrenzung Bereich
NIS-Korridor

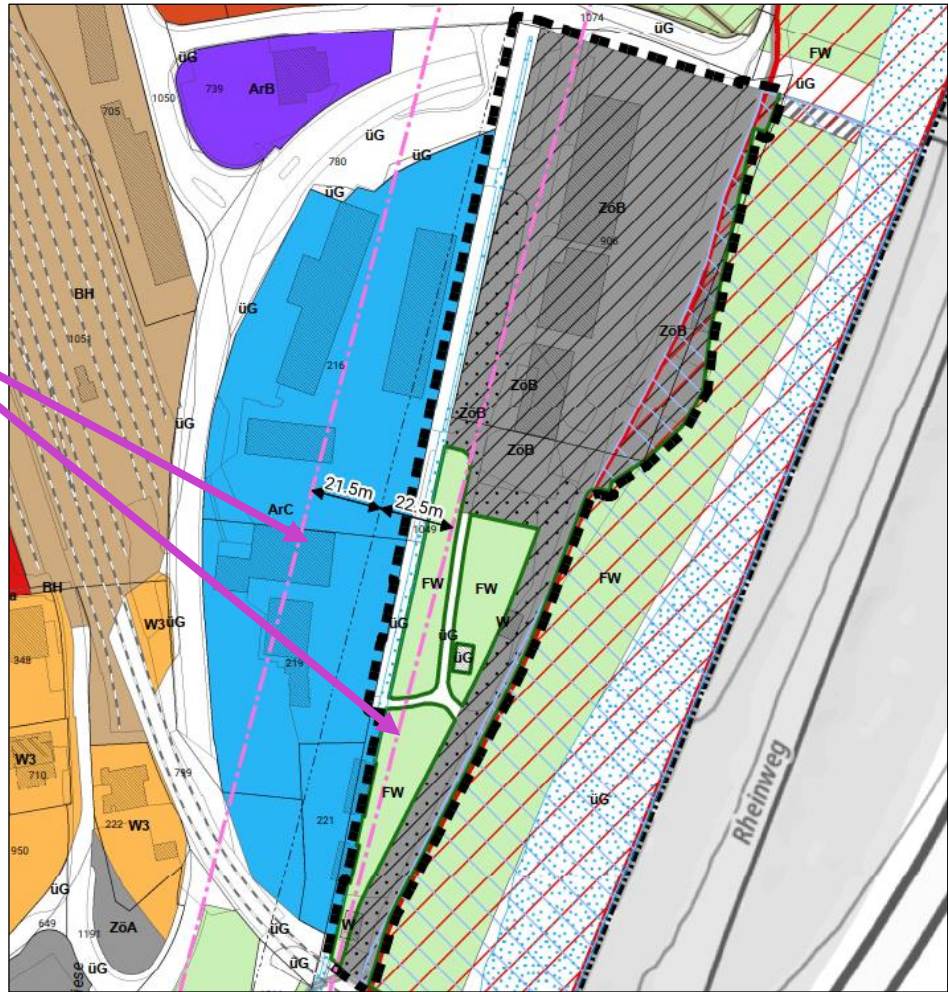


Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit NIS-Korridor der Hochspannungsleitung (eigene Darstellung)

Vorgaben NISV

In diesem Bereich sind keine Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) zulässig. Gemäss Artikel 3 Absatz 3 NISV handelt es sich dabei um folgende Nutzungen:

- Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten;
- öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielflächen;
- diejenigen Bereiche von unüberbauten Grundstücken, in denen die vorstehend erwähnten Nutzungen zugelassen sind.

2.4 Altlasten

Untersuchungsbedürftiger Standort Das Areal Pantun befindet sich im Kataster der belasteten Standorte. Der Standort ist belastet und untersuchungsbedürftig.



Abb.1: Belasteter und untersuchungsbedürftiger Standort Areal Pantun (www.geogr.ch, Stand 26. Oktober 2023)

Historische Vorabklärung 2022 Beim Areal Pantun handelt es sich um eine ehemalige Kehrichtdeponie. Die Gemeinde Thusis wurde mit Schreiben des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vom 10. Februar 2020 zur Durchführung einer Voruntersuchung nach Altlasten-Verordnung aufgefordert. Dieser Aufforderung wurde mit der historischen Voruntersuchung nach Altlastenverordnung durch die Sieber Casina Handke AG vom 22. Dezember 2022 nachgekommen.

Die historische Untersuchung umfasste die Analyse der Ablagerungsgeschichte anhand von Akten, Befragungen und Luftfotos. Das Ergebnis der Voruntersuchung bestätigte, dass es sich um einen Standort handelt, der mit verschiedenen Arten von Abfällen belastet ist. Dem Bericht zufolge wurden in der Deponie ab etwa 1940 Gewerbeabfälle, Siedlungsabfälle, tierische Abfälle und Bauabfälle aus Thusis abgelagert. Zwischen 1961 und 1970 wurde der Deponiebetrieb eingestellt, und die Deponie wurde mit Bauschutt aufgefüllt und planiert.

Technische Voruntersuchung notwendig Die bisherige **historische** Untersuchung konnte nicht zweifelsfrei feststellen, ob diese Deponie eine schädliche oder lästige Einwirkung auf die Umweltfaktoren Grundwasser, Boden und Luft hat. Um dies festzustellen, ist eine weitergehende **technische** Untersuchung erforderlich. Diese **technische** Untersuchung soll auch klären, ob Teile der Deponie bei Hochwasserereignissen

aufgrund von Erosion an den Ufern des nahen Hinterrheins gefährdet sind und dadurch möglicherweise schädliche Auswirkungen auf die Wasserressourcen in der Umgebung haben könnten. Abhängig von den weiteren Untersuchungen sind im Rahmen des konkreten Bauvorhabens für das Areal Pantun allfällige Massnahmen zu prüfen.

2.5 Wald und Rodung

Die Erweiterung des Areals Pantun betrifft überwiegend Flächen, welche bewaldet sind.

Vorgaben Bund **Art. 5 des Bundesgesetzes über den Wald** (Waldgesetz, WaG) sieht folgendes vor:

¹Rodungen sind verboten

²Eine Ausnahmegewilligung darf erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein;*
- b. das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen;*
- c. die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen.*

[...]

⁴Dem Natur- und Heimatschutz ist Rechnung zu tragen.

[...]

Für die Ausnahmegewilligung von Rodungsflächen kleiner als 5000 m² ist die kantonale Behörde zuständig. Für die vorliegende Erweiterung des Areals Pantun ist demnach ein Rodungsgesuch an das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) zu stellen.

Vorgaben Kanton Das Verfahren zur Rodung richtet sich nach dem Kantonalen Waldgesetz (KWaG). Das Rodungsgesuche ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist sind schriftliche Einsprachen beim zuständigen Departement möglich. Über die Einsprachen befindet die zuständige kantonale Behörde im Rahmen des Rodungsentscheids. Im Rahmen der Rodungsbewilligung kann die kantonale Behörde die Sicherstellung des Rodungersatzes anordnen (vgl. Art. 5, 6 und 7 KWaG).

Schutzwürdige Waldgesellschaft nach NHG Bei den Rodungsflächen im Gebiet Pantun handelt es sich um eine schutzwürdige Waldgesellschaft nach Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) bzw. der Verordnung über den Natur und Heimatschutz (NHV). Somit ist bei einer Rodung nebst dem eigentlichen Ersatz gemäss Waldrecht auch ein weiterer ökologischer Ersatz gemäss Art. 18ter NHG zu leisten. Der

Umfang der Ersatzpflicht hängt von den ökologischen Qualitäten der Rodungsfläche ab.

2.6 Kantonaler Richtplan Graubünden

KRIP Der kantonale Richtplan (KRIP) wurde infolge des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst. Die Richtplananpassung wurde von der Regierung am 20. März 2018 erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt.

Eine Anpassung des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung aufgrund der Aufträge des Bundes gemäss Genehmigung vom 10. April 2019 wurde von der Regierung am 21. Dezember 2021 erlassen und vom Bundesrat am 4. Oktober 2022 genehmigt.

Richtplankarte Gemäss kantonalem Richtplan Graubünden befindet sich das Areal mitsamt der beabsichtigten Erweiterungsflächen weitestgehend innerhalb des Siedlungsgebiets (Zwischenergebnis).



Abb. 5: Auszug genehmigter Kantonaler Richtplan (www.geo.gr.ch, Stand 10. März 2023)

ZöBA Die bestehenden Bauten und Anlagen im Gebiet Pantun befinden sich innerhalb der Zone für öffentliche Bauten (ZöB). Gemäss KRIP sollen die Lage und Grösse dieser Zonen gestützt auf Bedarfsüberlegungen und Konzepte der regionalen und kommunalen Versorgung überprüft und optimiert werden (KRIP-Kapitel 5.2).

2.7 Regionales Raumkonzept und Regionaler Richtplan Viamala

Regionales Raumkonzept Das Regionale Raumkonzept definiert die Grundzüge der regionalen Entwicklung in den Bereichen Siedlung und Verkehr. Es soll die regionale Zusammenarbeit stärken und Synergien zwischen den Gemeinden fördern. Die Region Viamala hat ihr Raumkonzept im Juni 2020 verabschiedet.

Gemäss dem Regionalen Raumkonzept soll Thusis als Regionalzentrum mit breitem Versorgungsangebot und als Spitalstandort gestärkt werden. Thusis soll die wichtige Versorgungsfunktion der Region weiter wahrnehmen.

Zentren und weitere Orte der Versorgung

- Thusis als Regionalzentrum mit breitem Versorgungsangebot und als Spitalstandort stärken. Den Ortskern mit kleinstädtischem Charakter weiter aufwerten.
- Andeer als Versorgungsort festigen und als Gesundheitsstandort stärken.
- Splügen als touristischer Ort mit gutem Versorgungsangebot weiterentwickeln.
Zeitgemässe Beherbergungsinfrastruktur bereitstellen.

Funktionale und touristische Räume

- Die Lage im Einzugsgebiet des Churer Rheintals zur Stärkung der Region als Wohn- und Wirtschaftsstandort nutzen.

Arbeitsstandorte

Cazis: Standort für Bedürfnisse des regionalen Gewerbes und des Kantons sichern.

Thusis: Standort besser nutzen und das Bauland stärker mobilisieren; in der Nutzung so ausrichten, dass der kommerzielle Kern des Ortszentrums nicht geschwächt wird.



Infrastrukturen

— ÖV-Halbstundentakt auf der Achse Chur - Thusis einführen.



In Thusis einen mit ÖV und MIV gut erschliessbaren Standort für eine regionale Sport- und Eventanlage sichern. Dabei Synergien mit bestehenden Sport- und Erholungseinrichtungen nutzen.

Ausstattung regionaler Bedeutung

- | | |
|--|---|
| ■ Spital | ■ Tourismus |
| ■ Gesundheit | ■ Veranstaltungsinfrastruktur |
| ■ Sport und Freizeit | ■ Einkauf |

Hinweise

- | | |
|---|---|
| ■ Schiessplatz [Militär] | ■ Landschaftsschutz |
| — Touristischer Zubringer | |

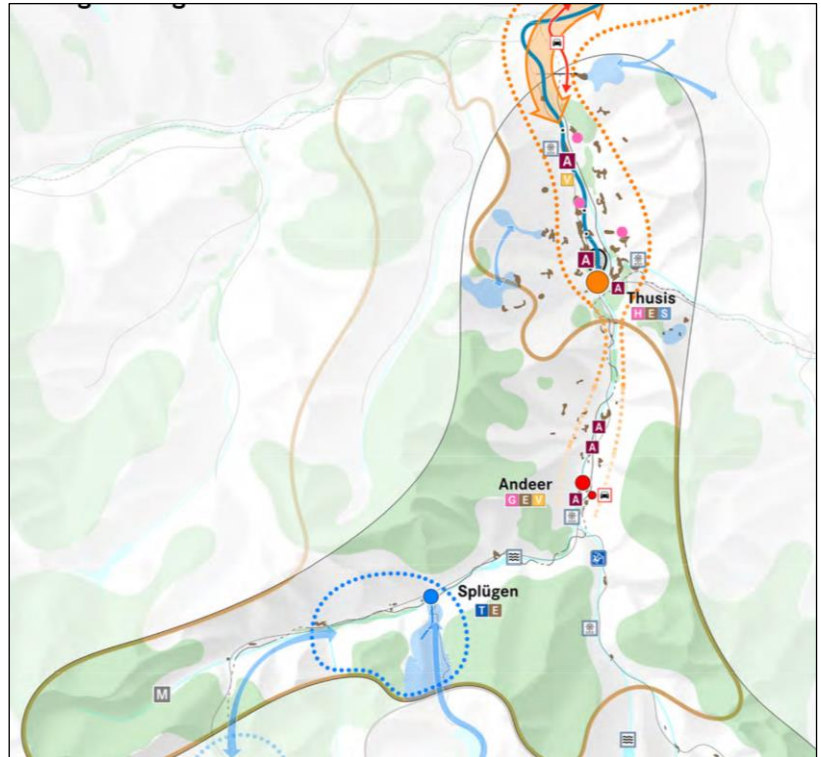


Abb. 6: Ausschnitt Regionales Raumkonzept Viamala (Verabschiedet am 09. Juni 2020)

Regionale Richtplanung

Für wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung, wie die örtliche Festlegung des Siedlungsgebiets oder der regionalen Arbeitsgebiete, sind die Regionen zuständig. Der Regionale Richtplan Siedlung der Region Viamala wird derzeit einer Revision unterzogen (Stand Vorprüfung Bund). Im Rahmen der laufenden Revision des Regionalen Richtplans Region Viamala, Teil Siedlung (Stand kantonale Vorprüfung) ist vorgesehen, dass die Flächen des Areals Pantun als Siedlungsgebiet festgesetzt werden.

2.8 Kommunales räumliches Leitbild

KRL Das kommunale räumliche Leitbild der Gemeinde Thusis wurde vom Gemeinderat im Frühling 2020 beschlossen. Es setzt seinen Fokus auf die Verdichtung von bestehenden Wohngebieten insbesondere im Ortskern, ein moderates Wachstum und dem Ausbau der Arbeitsplatzangebote.

Inhalt Areal Pantun Im KRL wurde das westlich an das Areal Pantun angrenzende Gebiet als «Ausbau Arbeitsplatzangebot» festgelegt. Im Weiteren wurde das Areal Pantun nicht tiefer betrachtet.

2.9 Strategieplan Thusis 2040

Ergänzung KRL Der Strategieplan Thusis 2040 definiert räumliche Ziele und Strategien, wie sich die Ortschaft Thusis zukünftig entwickeln soll. Er stellt damit eine Ergänzung und Präzisierung zum bestehenden Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) dar. Der Strategieplan wurde vom 10. November 2021 bis am 10. Dezember 2021 zur öffentlichen Mitwirkung durch die Bevölkerung aufgelegt. Der Strategieplan wurde aufgrund der Rückmeldungen bereinigt und an der Gemeinderatssitzung vom 7. März 2022 verabschiedet.

Gemäss Strategieplan soll der Standort Pantun koordiniert weiterentwickelt werden. Der Standort des Ausbildungszentrums Pantun ist zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern.

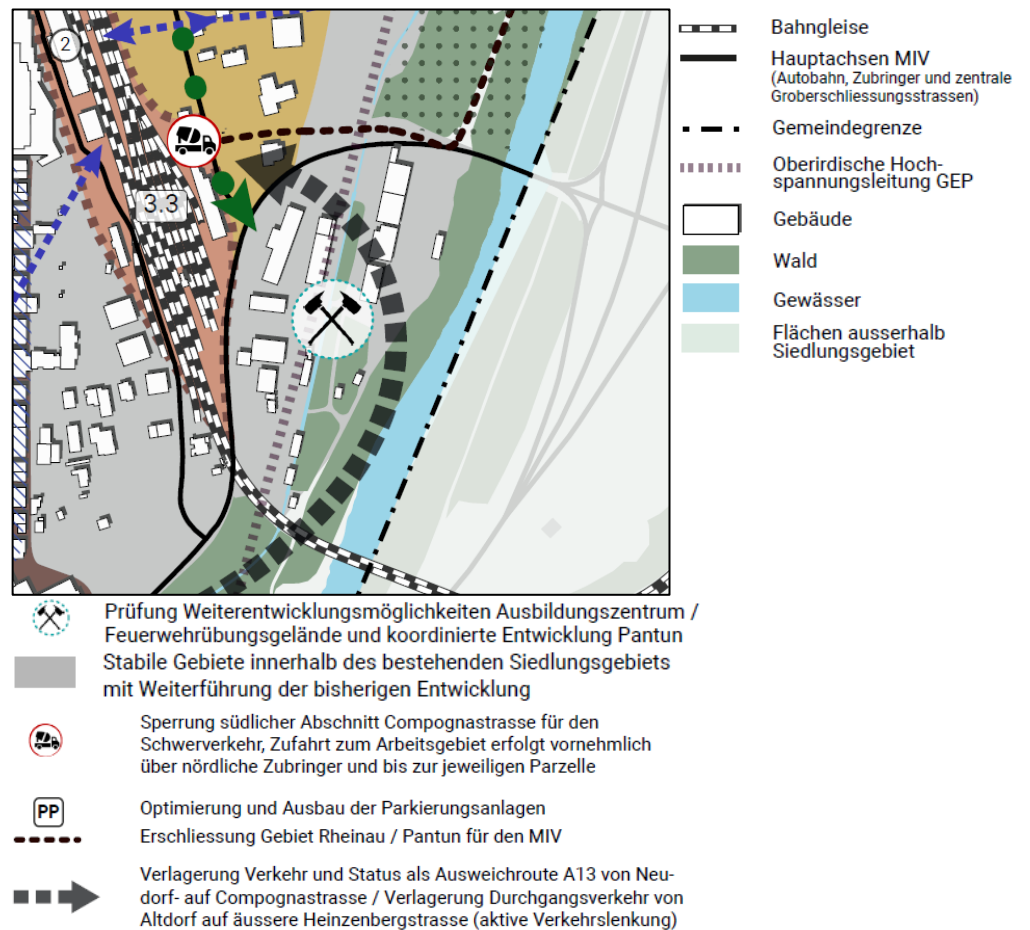


Abb. 7: Auszug Strategieplan Thusis 2040, Syntheseplan

2.10 Rechtskräftige Nutzungsplanung (Stand September 2024)

Zonenplan

Die bestehenden Bauten und Anlagen im Gebiet Pantun befinden sich innerhalb der Zone für öffentliche Bauten (ZöB). Für einzelne Flächen besteht eine Lärmaufstufung von der ES II in die ES III. Ferner sind im Gebiet drei Teilflächen der Forstwirtschaftszone (=Wald) mit statischen Waldabgrenzungen vorhanden. Die Waldflächen verunmöglichen die notwendige Erweiterung des Areals. Einzelne arealinterne Wege sind dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

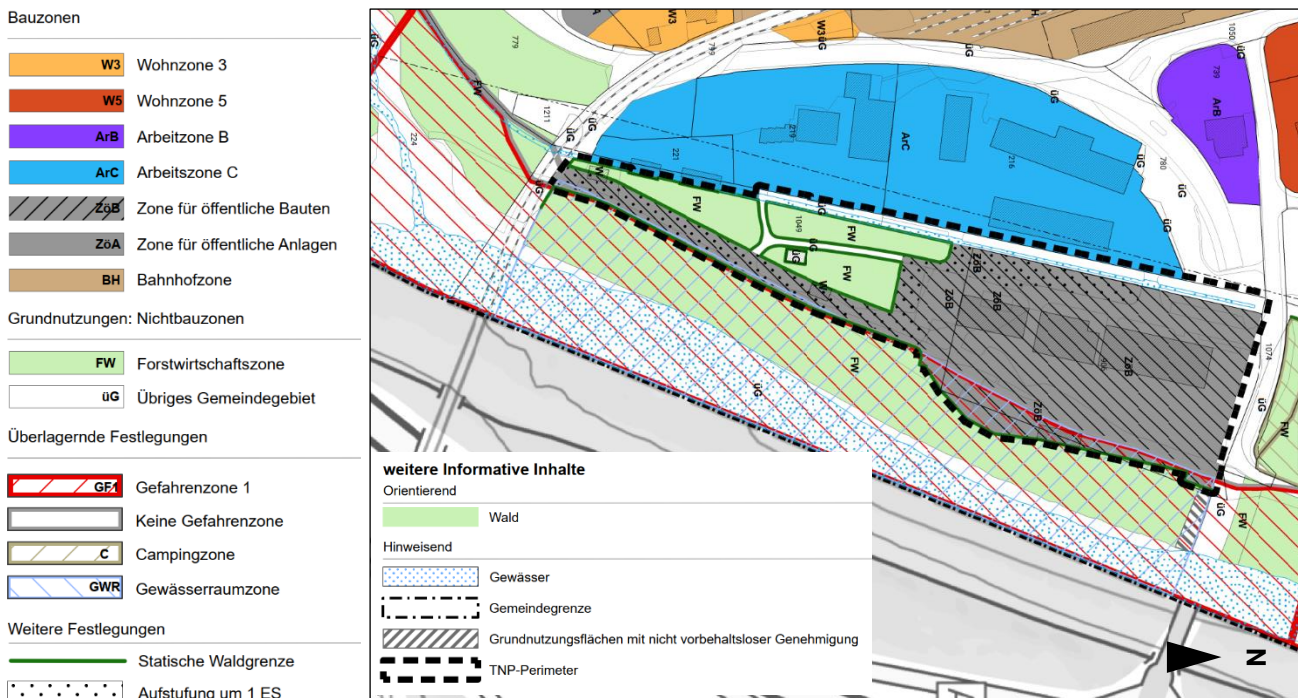
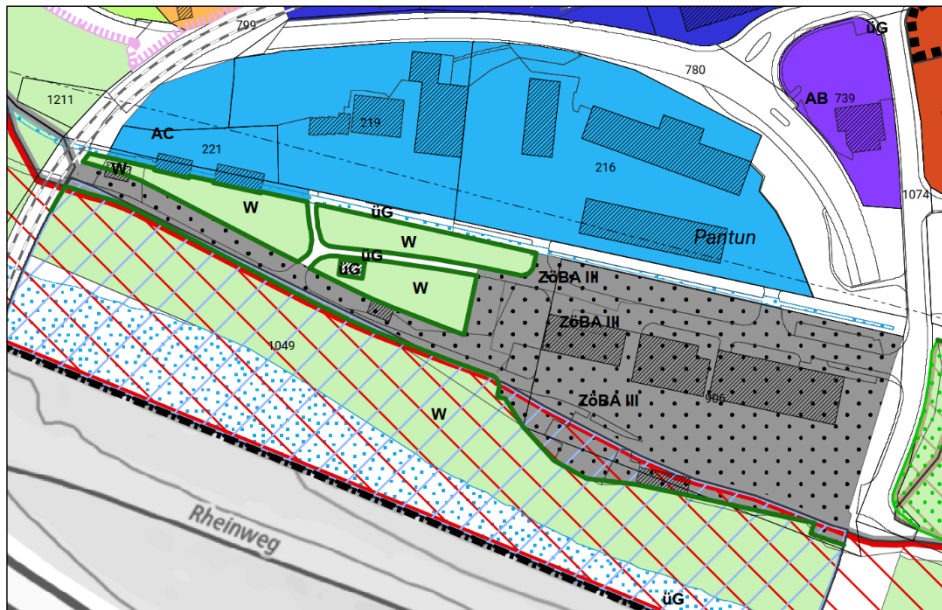


Abb. 11: Auszug rechtskräftiger Zonenplan (eigene Darstellung, Stand 25. Oktober 2023)

Das Areal ist marginal durch die rechtskräftig ausgeschiedene Gefahrenzone rot und die Gewässerraumzone überlagert. Aktuell werden diese Festlegungen einer Revision unterzogen (vgl. Kapitel 2.12).

2.11 Gesamtrevision Nutzungsplanung

Nutzungsplanung	<p>Derzeit unterzieht die Gemeinde Thuis ihre Nutzungsplanung einer Gesamtrevision. Hauptanliegen der Gesamtrevision sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Anpassung der Ortsplanung an die neuen Anforderungen der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung ■ Umsetzung der kantonalen Richtplanung ■ Schaffung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, um eine zukunftsgerichtete und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung von Thuis zu ermöglichen ■ Umsetzung einzelner Entwicklungsabsichten aus Entwicklungskonzepten der Gemeinde Thuis (insbesondere Strategieplan Thuis 2040 und Gestaltungskonzept Zukunft Mutten) ■ Integration von aktualisierten oder neuen Grundlagen wie Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Wald, Archäologie etc. ■ Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ■ Umsetzung von Massnahmen zur Baulandmobilisierung und der Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)
Ausklammerung Areal Pantun	<p>Die Entwicklung des Areals Pantun wird aus der Gesamtrevision mehrheitlich ausgeklammert. Dies weil für das Gebiet diverse Abhängigkeiten bestehen und weitere Grundlagenarbeiten notwendig waren. Zudem handelt es sich um einen klar abgegrenzten Perimeter, welcher in der vorliegenden Teilzonenplanung behandelt werden kann. Im Baugesetz wurden im Rahmen der Gesamtrevision Übergangsbestimmungen aufgenommen. Nach Art. 102 Übergangsbestimmungen des überarbeitenden Baugesetzes der Gemeinde Thuis kann die Grundordnung in Bezug auf das Bahnhofsareal, das Unterwerk Rheinau sowie in Bezug auf das Ausbildungszentrum Pantun im Rahmen separater Teilrevisionen überarbeitet werden. Die Planbeständigkeit wird in Bezug auf diese Areale bis zum Inkrafttreten der Teilrevision eingeschränkt.</p>
Zonenplan	<p>Im Rahmen der Gesamtrevision werden die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten (ZöB) und die Zonen für öffentliche Anlagen (ZöA) einheitlich in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt. Dies wird konsequent auch für die öffentliche Zone im Bereich Pantun umgesetzt. Basierend auf der Rückmeldung der kantonalen Vorprüfung zur Gesamtrevision wird zudem für die ZöBA auf dem gesamten Areal die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.</p>




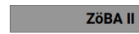
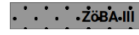
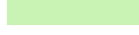

	Arbeitszone C	ES IV
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES II	ES II
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III	ES III
	Wald	
	Gefahrenzone 1	

Abb. 8: Gesamtrevision Ortsplanung, Auszug Zonenplan, Teil Siedlung, Stand: öffentliche Mitwirkungsauflage

2.12 Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzonen

Aktueller Stand

Parallel zur Teilrevision Nutzungsplanung Areal Pantun läuft die Teilrevision Gewässerraum und Gefahrenzonen. Bei der Teilrevision Gewässerraum und Gefahrenzone werden die Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen überarbeitet und aktualisiert. Der Entwurf dieser Teilrevision wurde vom Kanton vorgeprüft und vom Gemeinderat am 9. September 2024 zuhanden der Mitwirkungsauflage verabschiedet.

Schutz-zonen

 GWR Gewässerraumzone

Weitere Zonen

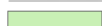
 GF1 Gefahrenzone 1

 GF2 Gefahrenzone 2

 Keine Gefahrenzone

Informative Inhalte


Orientierend

 Wald

Hinweisend

 Gewässer

 Bauzonen

 Erfassungsbereich Gefahrenzonen

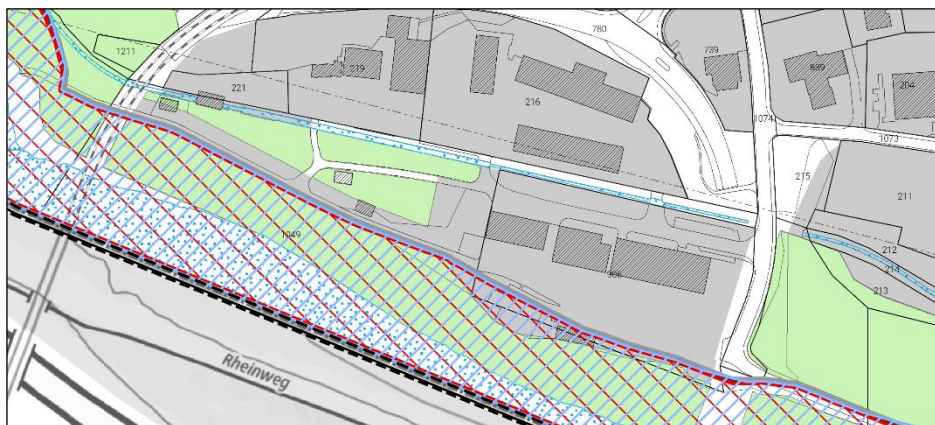


Abb. 10: Teilrevision Gewässerraum und Gefahrenzone Änderungsplan, Stand Vorprüfung

Bestehende Gefahrenzone rot und Gewässerraumzone	Die rechtskräftig ausgeschiedene Gefahrenzone 1 (rot) überschneidet das Areal Pantun seitens Hinterrhein teilweise. Betroffen sind insbesondere Teile der Übungszufahrten und der Übungsruien. In dieser Gefahrenzone dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen (Art. 29 KRG).
Nur geringfügige Anpassungen	Die Gefahrenzone auf dem Areal Pantun wird nur geringfügig angepasst. In Abstimmung mit der neuen Gefahrenzone rot wird die Gewässerraumzone geringfügig reduziert. Im Gewässerraum ist mit einzelnen Ausnahmen nur eine extensive Gestaltung und Bewirtschaftung zulässig (vgl. Art. 41c Gewässerschutzverordnung des Bundes, GSchV).
Nollakanal	Der Nollakanal verläuft am westlichen Rand des Areals. Beim Nollakanal handelt es sich um ein Gewässer, welches mit dem Zweck der Landgewinnung für die Landwirtschaft künstlich angelegt wurde und teilweise eingedolt ist. Es handelt sich damit nicht um ein natürliches Fliessgewässer. In der laufenden Teilrevision Gewässerraum und Gefahrenzonen wird deshalb in Anwendung von Art. 41a Abs. 5 GschV auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet. Im Rahmen des Vorprüfungsberichts des ARE GR vom 6. Dezember 2023 hat der Kanton festgestellt, dass der Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung am Nollabach nachvollziehbar begründet sei.

2.13 Naturschutz

Bestockungen am Nollakanal	Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wurde festgehalten, dass entlang des Nollakanals Ufervegetation vorhanden ist. Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht klar, inwiefern eine Entfernung der Uferbestockung notwendig sein wird und inwiefern es sich dabei um schutzwürdige Objekte gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) handelt.
Allfällige Ersatzpflicht im Rahmen Baubewilligungsverfahren zu prüfen	Im vorliegenden Nutzungsplanverfahren werden die Flächen am Nollakanal der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Damit wird eine einheitliche Zonierung sichergestellt. Falls es sich bei der Bepflanzung am Nollakanal tatsächlich um schutzwürdige Bestockungen nach NHG handelt und diese überbaut werden sollte, so sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechenden Nachweise zu erbringen und allfälligen Ersatzmassnahmen festzulegen. Damit kann ein allfälliger Ersatz stufengerecht sichergestellt und umgesetzt werden.

3. Änderungen in der Übersicht

Dreiteiliger Zonenplan Die Teilrevision der Nutzungsplanung Areal Pantun (Mst. 1:1'500) ist in drei Planfenstern aufgebaut. Verbindlich sind lediglich die Festlegungen im mittleren Planfenster (Änderungen). Als rein informative Inhalte ohne verbindlichen Charakter werden im linken Planfenster der rechtskräftige Zonenplan und im rechten Planfenster der rechtskräftige Zonenplan mit den Änderungen sowie den Inhalten aus der Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzone dargestellt.

Rodungsgesuch Die Rodung stellt grundsätzlich ein eigenständiges Verfahren dar, welches jedoch eng mit der Nutzungsplanung zu koordinieren ist. Die Rodung ist eine Voraussetzung, dass das Areal Pantun zweckmässig erweitert werden kann.

3.1 Rodung (mit der Nutzungsplanung koordiniertes Verfahren)

Umfang Rodung Im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sollen rund 2'430 m² Waldfläche gerodet werden.

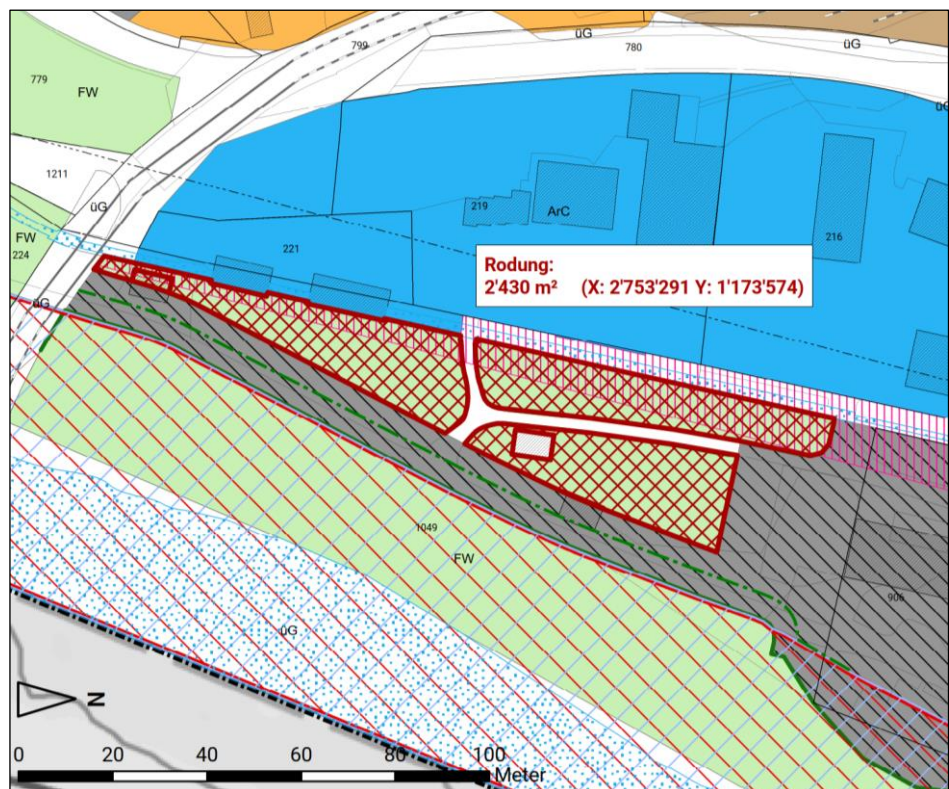


Abb. 9: Auszug Plan Rodungsgesuch Areal Pantun

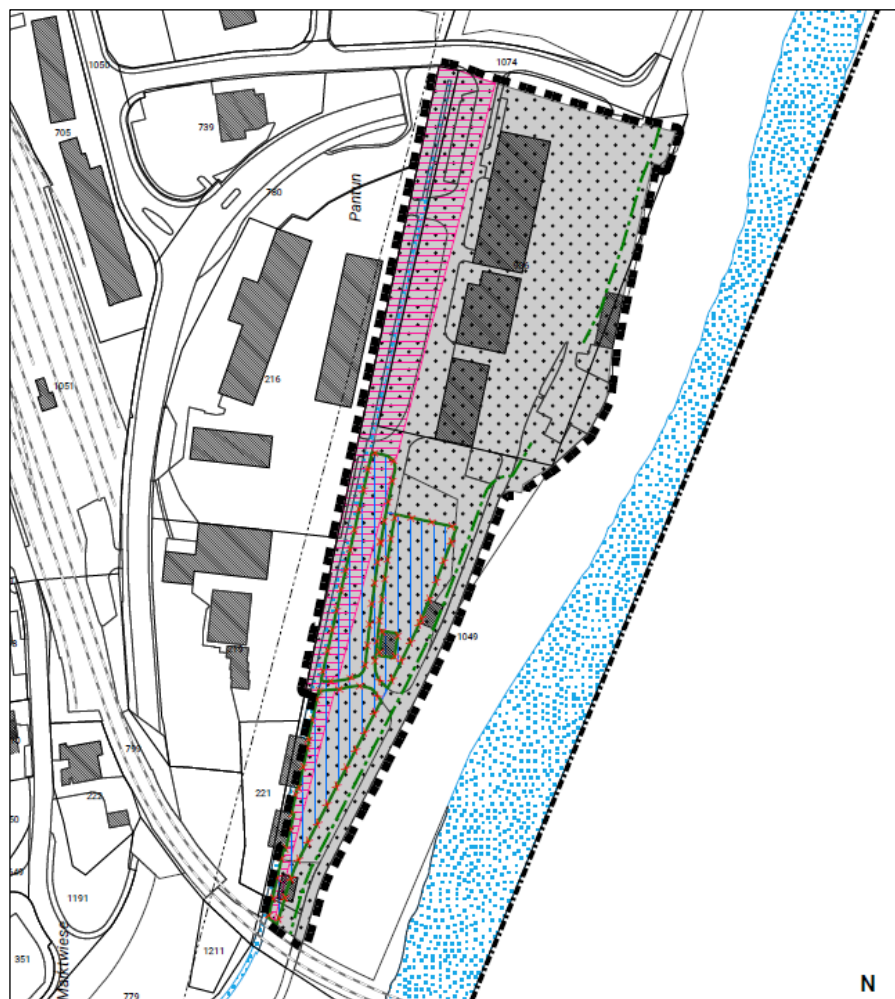
Waldersatz durch Pflegemassnahmen Gemäss Art. 7 des WaG ist für jede Rodung in derselben Gegend mit standortgerechten Arten Realersatz zu leisten. Anstelle von Realersatz können in Gebieten mit zunehmender Waldfläche auch gleichwertige Massnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden. Dies weil die

Verwaltung nicht zusätzlich gefördert werden soll. Aus diesem Grund werden die gerodeten Flächen mit Pflegemassnahmen kompensiert.

Unterlagen Rodungsgesuch Die notwendigen Unterlagen inklusive Detail- und Übersichtsplänen zur Rodung und den notwendigen Ersatzmassnahmen sowie die entsprechenden Begründungen, sind dem Rodungsgesuch zu entnehmen.


Ökologischer Ersatz nach NGH / NHV Der notwendige ökologische Ersatz gemäss NHG/NHV (aufgrund der Schutzwürdigkeit der Waldgesellschaft) soll mit den Ersatzmassnahmen des Waldersatzes kompensiert werden. Zur Bestimmung des Umfangs des notwendigen Ersatzes sind weitere Untersuchungen notwendig. Die Gemeinde Thuis lässt hierzu ein ökologisches Fachgutachten erarbeiten. Darin sollen die ökologischen Qualitäten der Rodungsflächen analysiert und entsprechende Ersatzmassnahmen bestimmt werden. Derzeit liegen noch keine Erkenntnisse vor. Sobald diese vorliegen, wird das Rodungsgesuch ergänzt und ausgearbeitet.

3.2 Anpassungen Zonenplan (verbindlich)





Festlegungen Zonenplan

Bauzonen

-  Festlegung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III, total ca. 14'898 m² Art. 28 BauG
 - Umzonung von Zone für öffentliche Bauten (ZöB)
 - bzw. ZöB mit Aufstufung um 1 ES = ca. 11'009 m²
 - Einzonung von der Forstwirtschaftszone (FW) / Wald (W) = ca. 2'430 m²
 - Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet (üG) = ca. 1'459 m²

Überlagernde Festlegungen

-  Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS), keine Orte mit empfindlicher Nutzung Art. 3 NISV
-  Bauverpflichtung Art. 19g KRG

Weitere Festlegungen

-  Aufhebung statische Waldgrenze Art. 10/13 WaG
-  Waldabstandslinie Art. 55, 78 KRG

Informative Inhalte

Hinweisend




-  Gewässer
-  Gemeindegrenze
-  Perimeter Teilrevision Nutzungsplanung

Abb. 14: Ausschnitt Änderungen Zonenplan «Areal Pantun»

Einzonung ZöBA und Festlegung statische Waldgrenze

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung «Areal Pantun» werden die gerodeten Flächen im Umfang von 2'430 m² sowie Übriges Gemeindegebiet im Umfang von 1'459 m² in die ZöBA ES III eingezont. Der neue Waldrand wird mit einer statischen Waldgrenze fixiert und damit planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden statischen Waldgrenzen werden mit der Rodung hinfällig und werden aufgehoben.

Neue ZöBA ES III

In der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die öffentlichen Zonen neu organisiert. Anstatt der bisherigen Unterscheidung in eine ZöB und eine ZöA mit jeweils einer überlagernden Aufstufung von der ES II in die ES III werden in der Gesamtrevision neu die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES II (**ZöBA ES II**) und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III (**ZöBA ES III**) eingeteilt.

In Übereinstimmung mit der Gesamtrevision wird auch in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung konsequent die neue Unterscheidung der öffentlichen Zonen angewandt. Für das Areal wird einheitlich die ZöBA ES III ausgeschieden. Somit werden rund 11'009 m² ZöB (ES II) bzw. ZöB (ES II) mit Aufstufung um 1 ES in die neue ZöBA ES III überführt.

Für die neuen Bauzonenflächen wird einheitlich die ES III festgelegt. Somit ist für die Einzonung grundsätzlich der Planungswert für die Empfindlichkeitsstufe III nach LSV Art. 29 einzuhalten (60 dB Tag, 50 dB Nacht).

Festlegung Waldabstandslinie

Der kantonale Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald beträgt zehn Meter und gegenüber Niederwald fünf Meter (Art. 29 KWaG). Um vom Zehnmeterabstand abweichen zu können, wird neu eine Waldabstandslinie festgelegt. Die Waldabstandslinie ist eine Baulinie und definiert den Mindestabstand für Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald (vgl. Art. 30 KWaG). Sie wird so festgelegt, dass ein Mindestabstand von fünf Metern gegenüber der neuen Waldgrenze gewährleistet ist. Um keine widersprüchlichen Festlegungen zu generieren, wird die Waldabstandslinie jedoch maximal bis an die Grenze der Gefahrenzone rot bzw. der Gewässerraumzone (gemäss laufender separater Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzonen) festgelegt.

Mit dem reduzierten Waldabstand soll eine zusätzliche haushälterische Nutzung des Areals Pantun ermöglicht werden. Dies ist insbesondere wichtig, da das Areal gegen Süden enger zuläuft und ohne Waldabstandslinie schwierig nutzbar wäre. Zudem soll mit dem reduzierten Waldabstand auch Spielraum für künftige Weiterentwicklungen geschaffen werden.

Neue Festlegung bez. NIS-Verordnung

Ein Teil der neu eingezonten Bauzonenfläche und der bestehenden Bauzonenflächen ist vom massgeblichen NIS-Korridor betroffen, in dem gemäss NISV keine Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) zulässig sind. Für diese Flächen wird die neue überlagernde Festlegung «Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS), keine Orte mit empfindlicher Nutzung» festgelegt. Es gelten die übergeordneten Vorgaben der NISV (insbesondere Art. 3 NISV).

Baulandmobilisierung

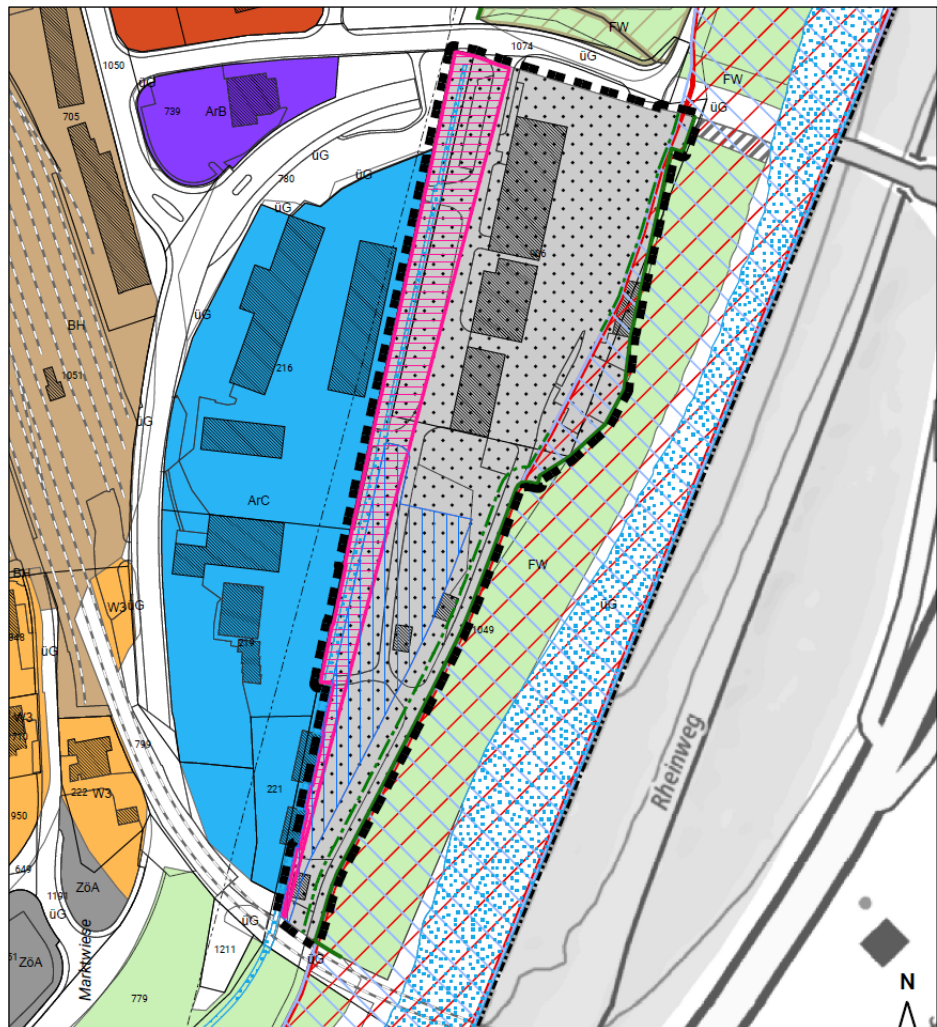
Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung werden 3'889 m² Nichtbauzone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Gemäss Art. 19c KRG sind Neueinzonungen grundsätzlich innert einer Frist von acht Jahren zu überbauen.

Bei der vorliegenden Planung wird eine Bauverpflichtung für die neu eingezonten Flächen festgelegt, welche mit Genehmigung im Grundbuch angemerkt wird. Die betroffene Parzelle Nr. 1049 befindet sich im Besitz der politischen Gemeinde Thisis. Die Einzonung entspricht einem wichtigen überkommunalen Bedürfnis, deren Umsetzung bereits in Planung ist. Sollten die eingezonten Flächen wieder erwarten nach Ablauf der Fristen gemäss Art. 19c nicht genutzt werden, kann eine Entlassung aus der Bauzone geprüft werden.







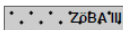

Verzicht auf
Mehrwertabgabe

Neueinzonungen unterliegen gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG grundsätzlich einer Mehrwertabgabepflicht. Jedoch wird bei Planungsmassnahmen von der Abgabe abgesehen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht (Art. 19i Abs. 5 KRG). Der Zweck der neu eingezonten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Armee, der Feuerwehr und der GVG als Übungs- und Ausbildungszentrum, womit die Voraussetzung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe erfüllt ist. Somit ist bei der vorliegenden Neueinzonung auf eine Mehrwertabgabe zu verzichten.

3.3 Zonenplan mit Änderungen









Bauzonen

	W3 Wohnzone 3	ES II	Art. 58 BauG
	W5 Wohnzone 5	ES II	Art. 58 BauG
	ArB Arbeitszone B	ES III	Art. 61 BauG
	ArC Arbeitszone C	ES IV	Art. 61 BauG
	ZöB Zone für öffentliche Bauten	ES II	Art. 62 BauG
	ZöA Zone für öffentliche Anlagen	ES II	Art. 63 BauG
	ZöBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III	ES III	Art. 28 KRG
	BH Bahnhofzone	ES IV	Art. 65 BauG

Nichtbauzonen

	FW Forstwirtschaftszone	Art. 74 BauG
	üG Übriges Gemeindegebiet	Art. 81 BauG

Überlagernde Festlegungen

	GF1 Gefahrenzone 1	Art. 38 KRG
	Keine Gefahrenzone	Art. 38 KRG
	C Campingzone	ES III Art. 76 BauG
	GWR Gewässerraumzone	Art. 37a KRG
	Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS), keine Orte mit empfindlicher Nutzung	Art. 3 NISV
	Bauverpflichtung	Art. 19g KRG

Weitere Festlegungen

	Aufstufung um 1 ES	
	Waldabstandslinie	Art. 55, 78 KRG

Abb. 15: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen «Areal Pantun»

Zonenplan mit Änderungen
Pantun

Das Gesamte Areal Pantun ist neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III zugeordnet. Die statische Waldgrenze am östlichen Rand begrenzt das Areal gegenüber dem Wald entlang des Hinterrheins. Mit der reduzierten Waldabstandslinie kann das Areal haushälterisch genutzt werden. Als massgebliche Empfindlichkeitsstufe ist einheitlich die ES III festgelegt, um einen zweckmässigen Betrieb zu gewährleisten. Mit der überlagernden Festlegung wird sichergestellt, dass die massgeblichen Vorgaben der NISV berücksichtigt werden.

Festlegungen sind abgestimmt
auf neue Gefahrenzonen und
Gewässerräume

Zudem werden im Plan die Inhalte der Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzonen orientierend dargestellt. Sie sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilzonenplanung. Die beiden Planungen sind jedoch aufeinander abgestimmt (insbesondere auch Festlegung reduzierte Waldabstandslinie, welche die neue Gefahrenzone rot und die Gewässerraumzone berücksichtigt).

4. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

4.1 Rechtliche Ausgangslage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Areal Pantun sind verschiedene und teils gegenläufige räumliche Interessen tangiert. Für das beabsichtigte Vorhaben ist deshalb eine Interessenabwägung nach Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) durchzuführen.

Vorgaben Bund

Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sieht folgendes vor:

¹ Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:

- a. die betroffenen Interessen ermitteln;*
- b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;*
- c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.*

² Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

4.2 Relevante Interessen

Ziele und Grundsätze RPG

Die Ziele der Raumplanung sind in Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) enthalten. Demnach haben Bund, Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Folgende Ziele sind für die vorliegende Teilrevision massgebend:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft sind zu schützen.
- Es ist eine kompakte Siedlung zu schaffen.
- Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern.
- Die Gesamtverteidigung ist zu gewährleisten.

Die Planungsgrundsätze der Raumplanung sind in Art. 3 RPG aufgeführt. Für die vorliegende Teilrevision sind insbesondere folgende Grundsätze massgebend:

- Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen.
- Die Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können.
- Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden sowie günstige

Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

- Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen auch regionale Bedürfnisse berücksichtigt werden.

Planbeständigkeit	Für die Nutzungsplanung gilt der Grundsatz der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG). Nutzungspläne werden nur bei einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse angepasst oder aufgehoben. Das Areal Pantun war bereits Gegenstand der im Jahr 2020 genehmigten Teilrevision der Ortsplanung. Dabei wurden die Rodung von Waldflächen sowie die Einzonung zusätzlich benötigter Flächen genehmigt.
Walderhaltung	Der Wald hat eine wichtige Funktion und rechtlich einen hohen Stellenwert. Gemäss Art. 1 und 3 des (WaG) soll der Wald in seiner Fläche und in seiner räumlichen Verteilung erhalten bleiben. Es soll dafür gesorgt werden, dass der Wald seine Funktionen namentlich seine Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion (Waldfunktion) erfüllen kann. Rodungen sind nur in Ausnahmefällen möglich und bedingen einen Realersatz.
Blaulichtorganisationen	Blaulichtorganisationen sorgen für den Schutz der Bevölkerung. Diese sind auf präzise Abläufe und kurze Wege angewiesen, um effizient agieren können. Zudem werden genügend Übungs- und Einsatzvorbereitungsflächen benötigt, um ihren Dienst pflichtgerecht zu erfüllen. Die Gemeinde Thuisis ist gemäss kantonalem Richtplan als Regionalzentrum definiert und hat somit die Aufgabe als Versorgungsknoten. Der Stützpunkt der Feuerwehr am Standort Pantun hat somit eine hohe regionale Bedeutung.
Armee	Auch die Schweizer Armee hat ein Interesse an der Weiterentwicklung des Areals. Mit der notwendigen Instandsetzung der Truppenunterkünfte ist zudem eine geregelte und sichere Parkplatzsituation notwendig. Im heutigen Zustand ist das kleine Areal öfters mit anderen Interessengruppen zu teilen. Dies führt zu einer Abwertung des Standorts.
GVG	Ein öffentliches Interesse besteht auch durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden, die am Standort Pantun ihre Übungs- und Weiterbildungsplätze besitzt. In Zukunft braucht die GVG mehr Platz, um neue Übungselemente zu schaffen. Weiter sollen Schulungs- und Besprechungsräume hinzukommen. Ausserdem ist die Parkplatzsituation ungenügend. Der Standort Pantun ist fester Strategiebestandteil der GVG (vgl. Konzeption GVG: "Bündner Feuerwehr 2025Plus").

4.3 Bewertung und Abwägung der Interessen

Handlungsbedarf vs.
Planbeständigkeit

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die nutzungsplanerischen Festlegungen für das Areal Pantun wenige Jahre nach der letzten Teilrevision erneut angepasst. Dies steht in Konflikt mit der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG.

Gleichzeitig besteht ein konkreter Bedarf, das Areal weiterzuentwickeln. Die mit der Teilrevision von 2020 ermöglichte punktuelle Erweiterung wurde baulich bereits umgesetzt. Die stetig intensiverte Nutzung der bestehenden Flächen führen im täglichen Ablauf dennoch vermehrt zu Konflikten der verschiedenen Nutzergruppen. Mit der heutigen Situation kann kein zweckmässiger Betrieb der Nutzungen von öffentlichem Interesse gewährleistet werden.

Bei der genehmigten Teilrevision von 2020 wurde lediglich auf die nötige Entwicklung der Feuerwehr eingegangen. Mit der nun vorliegenden Machbarkeitsstudie wurde hingegen eine gesamthafte Auslegeordnung aller bestehenden Nutzungen auf dem Areal Pantun erarbeitet. Diese zeigt die notwendigen Massnahmen für eine langfristige und zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Areals, welche für alle Nutzungen eine zweckmässige Lösung darstellt.

Koordination mit Gesamtrevision und Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzonen

Die Koordination mit den weiteren laufenden Nutzungsplanverfahren ist gewährleistet. Im Rahmen der Gesamtrevision werden im Areal Pantun nur untergeordnete Anpassungen (Überführung ZöB ES II in ZöBA ES III) vorgenommen. In den Übergangsbestimmungen im Anhang des Baugesetzes wird festgehalten, dass die Planbeständigkeit in Bezug auf dieses Areal bis zum Inkrafttreten der Teilrevision eingeschränkt ist. Zudem erfolgen die Festlegungen der vorliegenden Teilrevision Areal Pantun koordiniert mit der angepassten Gewässerraumzone und Gefahrenzone rot, welche im Rahmen der separaten Teilrevision umgesetzt werden.

Walderhaltung vs.
zweckmässige Erweiterung

Es besteht nationales Interesse daran, dass der Wald in seiner Fläche und Ausdehnung erhalten bleibt und dass er seine natürlichen Funktionen erfüllen kann. Die Erweiterung des Areals erfordert jedoch zwingend die Rodung der vorhandenen Waldflächen inmitten des Gebietes. Es besteht ein übergeordnetes Interesse daran, dass die verschiedenen öffentlichen Nutzungen im Bereich Pantun funktionsfähig sind und ihre Aufgaben erfüllen können. Das Ausbildungszentrum der GVG und der Feuerwehrstandort sind für die ganze Region und über ihre Grenzen hinaus von grosser Bedeutung, um die öffentlichen Dienste gewährleisten zu können.

Die Feuerwehr als Blaulichtorganisation ist auf ausreichend dimensionierte Übungs- und Ausbildungsstätten angewiesen. Auch das Militär benötigt

zweckmässige Truppenunterkünfte. Dazu gehören nebst den eigentlichen Gebäuden und Räumlichkeiten auch Übungs-, Abstell- und Verkehrsflächen. In der heutigen Situation ist ein ausreichendes Platzangebot nicht gewährleistet.

Das zentrale Ziel der vorliegenden Arealplanung ist die qualitative Entwicklung des Pantun-Areals in ein attraktives Übungs- und Weiterbildungsgebiet für Militär, Feuerwehr, GVG sowie den Samariterverein. Die Bundesinteressen der ausreichende Versorgungsbasis und der Gesamtverteidigung des Landes werden dabei berücksichtigt und sind höher zu gewichten als die Erhaltung der kleinteiligen und ohnehin bereits stark von Infrastrukturen geprägten Waldflächen. Durch einen zweckmässigen Realersatz kann sichergestellt werden, dass die Interessen der Waldgesetzgebung gewahrt bleiben.

Abwägungen bezüglich
Einzonung von neuem Bauland

Gemäss den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung ist eine kompakte Siedlung zu schaffen. Der Boden als natürlichen Lebensgrundlagen ist zu schonen und eine weitere Zersiedelung zu vermeiden.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird neues Bauland eingezont. Die Einzonung ergibt sich aus einem konkret ermittelten Bedarf und soll nur soweit nötig erfolgen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Lösung der eigentlichen Nutzungskonflikte nicht mit punktuellen Anpassungen erzielt werden kann, sondern dass eine umfassende Erweiterung notwendig ist. Dies wird mit der vorliegenden Teilrevision auf Basis der Machbarkeitsstudie nutzungsplanerisch umgesetzt.

Ferner entspricht die Planung den Voraussetzungen der Raumplanung und des Koordinationsprinzips. Sowohl die bestehenden Anlagen als auch der beabsichtigte Erweiterungsbereich befinden sich weitgehend innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss des Kantonalen Richtplans (Zwischenergebnis). Im Strategieplan der Gemeinde Thuisis ist für das Gebiet ebenfalls die Prüfung zur Weiterentwicklung festgelegt.

4.4 Standortgebundenheit

Erweiterung am
bestehenden Standort

Beim beabsichtigten Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Standorts. Trotz der heutigen Nutzungskonflikte ist ein Festhalten und ein Ausbau an diesem Standort zweckmässig.

Betrachtung auf Regions- und
Gemeindeebene

Die Hauptnutzer GVG, die Feuerwehr und die Armee erfüllen alle zentralen öffentlichen Aufgaben (Bevölkerungsschutz und Blaulichtorganisation). Sie sind entsprechend auf zentrale und gut erschlossene Standorte angewiesen. Eine gute Erreichbarkeit auf Regionsebene ist eine zwingende Voraussetzung, dass die Dienstleistungen an der Öffentlichkeit zweckmässig umgesetzt werden

können. Thusis ist räumlich und funktional die Zentrumsgemeinde der Region Viamala. Die Konzentration von öffentlichen Nutzungen in Thusis ist im Sinne einer regionalen Versorgungssicherheit. Auch innerhalb der Gemeinde Thusis ist das Areal Pantun mit der Hauptstrasse und der unmittelbaren Nähe zum Autobahnanschluss bestens erschlossen. Damit bestehen für die Feuerwehr und die Truppenunterkünfte optimale Voraussetzungen in Bezug auf Logistik / Abläufe im Ernstfall sowie während Übungen. Insbesondere ist der Standort auch mit grossen Fahrzeugen gut zu erreichen.

Keine alternativen geeigneten Standorte

Bereits in der genehmigte Teilrevision der Nutzungsplanung von 2020 wurde die Standortgebundenheit der Nutzungen auf dem Areal Pantun aufgezeigt. Dabei wurden auch alternative Standorte geprüft. Jedoch erfüllt keiner der potenziellen Alternativstandorte die hohen Anforderungen für solche Übungsanlagen. Demnach bestehen bei den alternativen Standorten Konflikte mit:

- Gefahrenzonen
- Weiter Schutzzonen
- Natur- und Landschaftsschutzinteressen
- Verlust an Fruchtfolgeflächen
- Dezentraler Lage
- Immissionen auf umliegende Standorte
- Erreichbarkeit des Standorts
- Topografie

Insbesondere sind aufgrund der Fruchtfolgeflächen anderweitige Erweiterungen des Siedlungsgebiets in Thusis nur sehr begrenzt möglich. Entsprechend lässt sich kein besser geeigneter Standort finden.

Geringes Konfliktpotenzial

Aufgrund des Übungsbetriebs der GVG bzw. der Feuerwehr resultieren bereits heute gewisse Umweltemissionen. Dies wird auch mit der beabsichtigten Arealerweiterung der Fall sein.

Angrenzend an das Areal befinden sich das bewaldete Rheinufer und die Arbeitszone C, für welche mit der ES IV eine höhere Empfindlichkeitsstufe festgelegt ist. Trotz der zentralen und gut erschlossenen Lage sind deshalb keine massgeblichen zusätzlichen Emissionen auf die Bevölkerung zu erwarten. Damit kann auch den Planungsgrundsätzen des Bundes entsprochen werden.

Varianten

In der Machbarkeitsstudie, welche durch die Fanzun AG erarbeitet wurde, wurden verschiedene Varianten für die Weiterentwicklung des Areals geprüft. Aus den Anforderungen der Nutzer sowie der heutigen planungsrechtlichen Ausgangslage geht hervor, dass innerhalb der heutigen Bauzonen nicht die gewünschten Erweiterungen realisierbar sind. Insbesondere besteht ein Bedarf an Einstellhallen und Nutzungen, die zwingend im Erdgeschoss anzuordnen sind.

Dazu wurden aus den Nutzeranforderungen die Erdgeschossnutzungen separat ausgewiesen, welche insgesamt 2'170 m² umfassen. Gemäss Studie lassen sich innerhalb der heutigen Bauzone befahrbare Innenfläche von rund 1'400 m² umsetzen. Die Bedürfnisse können nur dann gedeckt werden, wenn zusätzliches Bauland zur Verfügung gestellt wird.

Beilagen

- Beilage A Fanzun AG: Machbarkeitsstudie Umsetzung Nutzeranforderungen, Entwicklung Anlage Pantun, Thuis 7430, 31.05.2022
- Beilage B Vorprüfungsbericht und Behandlung