



Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

Gemeindevorstand Thusis
Untere Gasse 1
7430 Thusis

Chur, 19. April 2024
2024/0041 Ld

Gemeinde Thusis
Teilrevision der Ortsplanung; Arealplan „Roza“
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 19. Januar 2024 hat uns das Planungsbüro R+K Büro für Raumplanung AG die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Arealplan Gewerbegebiet Roza, 1:500 vom 12. Januar 2024
- Arealplanvorschriften vom 12. Januar 2024
- Planungs- und Mitwirkungsbericht Arealplan Roza vom 12. Januar 2024
- Konzeptplan Arealentwicklung Roza, 1:500 vom 12. Januar 2024

Mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Thusis sollen, die im Strategieplan Thusis 2040 definierten Absichten mit einem Arealplan planungsrechtlich umgesetzt werden. Im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision soll über die Parzellen Nr. 36, Nr. 37, Nr. 38, Nr. 40, Nr. 41, Nr. 42 und Nr. 1024 eine Arealplanpflicht festgelegt werden. Die Arealplanung soll eine zweckmässige Erschliessung, eine effiziente Bebauung und eine haushälterische Nutzung und Entwicklung des Gebiets Roza gewährleisten.

Gemäss beigelegtem Konzeptplan Arealentwicklung Roza sollen auf der Parzelle Nr. 37 neun Bauten erstellt werden. Diese sollen auf wertschöpfungsintensives und klassisches Gewerbe sowie Industrie ausgerichtet sein.

In der Zwischenzeit konnte die kantonsinterne Vernehmlassung abgeschlossen werden. Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen kantonalen Ämterstellen sowie basierend auf unsere eigene Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen:

1. Allgemeines

Der Arealplan als solcher gilt als Bestandteil und Instrument der Grundordnung nach Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG), er wird vom Gemeindevorstand für folgeplanpflichtige und weitere Gebiete erlassen (Art. 48 Abs. 2 KRG) und von der Regierung genehmigt (Art. 49 Abs. 1 KRG). Der Arealplan, inhaltlich geregelt in Art. 46 KRG, legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Der Arealplan kann zusätzliche Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten (Art. 46 Abs. 1 KRG). Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind nach Art. 46 Abs. 2 KRG dann zulässig, wenn keine nachbarlichen Interessen entgegenstehen, wobei Art und Mass der Nutzung nur unter bestimmten Voraussetzungen geändert werden dürfen. Die zu erfüllenden Voraussetzungen für eine Abweichung vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind im Grundsatz in Art. 46 Abs. 2 KRG enthalten. Ziel einer Arealplanung sollte es immer sein, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Gestaltungsqualität zu erzielen.

2. Beurteilung basierend auf das geänderte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Am 1. Mai 2014 wurde die am 3. März 2013 vom Schweizer Volk angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft gesetzt. Somit muss der vorliegend zur Debatte stehende Arealplan „Gewerbegebiet Roza“ der Gemeinde Thusis unter anderem auch vor dem Hintergrund der Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung beurteilt werden. Im vorliegenden Fall sind namentlich die folgenden Vorschriften des RPG zu beachten:

Art. 1 Abs. 1 RPG:

Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt [...] wird.

Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG:

Insbesondere sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

In unserer Beurteilung muss für das Arealplangebiet „Roza“ resp. für die noch nicht bzw. nur teilweise überbaute Parzelle Nr. 37 grundsätzlich ein haushälterischer Umgang mit dem Boden angestrebt werden. Mit der gemäss Bebauungskonzept vorgesehenen Überbauung auf der Parzelle Nr. 37 soll gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) eine dichte Bebauung und Qualitative Bebauung mit guter Gestaltung der Bauten und Anlagen und Einfügung in die Umgebung erreicht werden.

Der im Vorliegenden Fall zu beurteilende Arealplan inkl. Bebauungskonzept kann im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden angesehen werden und ist somit im Sinne der soeben erwähnten Vorschriften des RPG.

3. Arealplanvorschriften

Art. 8 Architektonische Gestaltung

Gemäss dem Kantonalen Richtplan (KRIP) befindet sich das Areal Roza in der Pufferzone im Fernbereich des UNESCO Welterbe «Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina». Die Pufferzone im Fernbereich umfasst den von der Bahn aus sichtbaren Bereich der Landschaft, bis und mit Horizontlinie. Innerhalb der UNESCO Pufferzone gilt bei Neubau, Umbau und Erneuerung von Bauten und Anlagen in Bezug auf Ausführung und Gestaltung eine erhöhte Sensibilität in Bezug auf die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild. Neue Bauten und Anlagen nehmen hinsichtlich Lage, Art und Gestaltung Rücksicht auf die Vermittlung der besonderen landschaftlichen und kulturellen Werte. Sie werden derart qualitativ ausgeführt, dass sie den regionaltypischen Wert der Kulturlandschaft steigern oder zumindest nicht vermindern (KRIP).

Es wird daher empfohlen die Gestaltungsberatung nicht nur bei Neubauten oder wesentliche Umbauten beizuziehen, sondern auch bei der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung.

4. Arealplan 1:500

Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass die Parzellen Nr. 42 und 1024 im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind. Allfällige Bauvorhaben auf diesen Parzellen bedürfen einer Zustimmung des ANU im Baubewilligungsverfahren. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass aufgrund der langjährigen Nutzung des Areals u.a. durch die ehemalige Baufirma Andrea Pitsch AG auch ohne Eintrag im Kataster der belasteten Standorte Belastungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden können. Es wird deshalb empfohlen, bei der Planung von Bauten mit Unterkellerungen abfallrechtliche Untersuchungen des Untergrunds durchzuführen.

Legende

Zwischen der Legende des Arealplans und den Ausführungen in Art. 3 der Arealplanvorschriften besteht ein Widerspruch. So wird in der Legende des Arealplans das Gebäude mit der Vers. Nr. 7-E als Gebäude mit Nutzungsvorgaben B bezeichnet, während es in Art. 3 Abs. 3 lit. a und b der Arealplanvorschriften als Gebäude mit Nutzungsvorgaben A bezeichnet ist. Ebenso ist das Gebäude mit der Vers. Nr. 7-B in der Legende als Gebäude mit Nutzungsvorgaben A bezeichnet, während es in Art. 3 Abs. 3 lit. c als Gebäude mit Nutzungsvorgaben B bezeichnet ist.

Folgeverfahren

Für die nachfolgenden Baubewilligungsverfahren ist für die Entwässerung des Areals die Generelle Entwässerungsplanung der Gemeinde Thusis zu berücksichtigen.

5. Weiteres Vorgehen

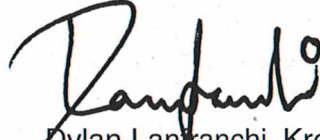
Mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht kann das Vorprüfungsverfahren nach Art. 47 KRG in Verbindung mit Art. 12 KRVO aus Sicht des Kantons als abgeschlossen betrachtet werden.

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Arealplanung „Roza“ sowie weitere nützliche Hinweise im Hinblick auf die nach Abschluss des Arealplanverfahrens durchzuführende Baubewilligungsverfahren übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Thusis, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen noch vorzunehmen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung und BAB



Dylan Lanfranchi, Kreisplaner

Beilagen:

- Arealplan Roza 1:500
- Arealplanvorschriften
- Planungs- und Mitwirkungsbericht Arealplan Roza
- Konzeptplan Arealentwicklung Roza 1:500

Kopie (ohne Beilagen):

- R+K Büro für Raumplanung AG, Im Aueli 3, 7304 Maienfeld
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Denkmalpflege
- Rhätische Bahn, Infrastruktur, Projektabwicklung, Landerwerb
- Gebäudeversicherung
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister
- Hochbauamt
- Kantonspolizei (Abt. Regionen- und Verkehrspolizei)
- Postautodienst Graubünden
- Region Viamala
- Tiefbauamt