



Sitzung vom
27. Oktober 2020

Mitgeteilt den
28. Oktober 2020

Protokoll Nr.
880/2020

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Thusis** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 23^{bis}, 40, 58, 59, 60, 61, 61^{bis} und 66)
- Zonenplan 1:2000 Änderungsplan Dorf

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Thusis die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 8. April 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1), unter anderem mit einem Informationsplan "Zonenplan 1:2000 Dorf" vom 25. April 2019
- Rodungsgesuch mit Rodungsplan 1:1000 vom 20. Oktober 2019 samt Bericht "Umsetzung Ersatzmassnahmen Rodung Pantun" vom 7. Mai 2020 sowie Situationsplan 1:7000 vom 10. März 2020

Im Hinblick auf die Durchführung der Ortsplanungsrevision erliess der Gemeinderat Thusis am 21. März 2016 eine zweijährige Planungszone über die Arbeitszonen. Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales stimmte mit Verfügungen vom 3. April 2018 und 18. April 2019 einer jeweils einjährigen Verlängerung der Planungszone zu.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 4. Juli 2017 und 4. Mai 2018 einen Vorabklärungs- resp. Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 7. November 2019. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. November 2019 ersuchte die Gemeinde Thusis um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Einleitung

Die Ortsplanungsvorlage beinhaltet die Anpassung der nutzungsplanerischen Festlegungen zu den Arbeitsstandorten und -gebieten im Siedlungsgebiet zwecks besserer Nutzbarkeit und Mobilisierung der noch ungenutzten oder unternutzten Flächen. Die Vorlage enthält zudem die Erweiterung der Zone öffentliche Bauten (ZöB) für das regionale Ausbildungszentrum und Feuerwehrrübungs Gelände "Pantun".

2. Arbeitsgebiete

a) Arbeitszonen, Gemischte Zonen und Anpassungen im Baugesetz

Die bisherigen arbeitsgebietsbezogenen Nutzungsvorgaben im Zonenplan und Baugesetz wurden vereinfacht. Die fünf rechtskräftigen Arbeitszonen (A, B2, B3, C2 und C3) im kantonalen Arbeitsstandort "Cazner Wiesen-Loser" (Richtplanobjekt-Nr. 30.SW.02) und in den weiteren kommunalen Arbeitsstandorten in Thusis wurden neu in drei Zonentypen unterteilt (Arbeitszone A, B und C). Dabei wurden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten und die umweltrechtlichen Einschränkungen (Empfindlichkeitsstufen ES) auf die drei Zonentypen ausgerichtet.

Die vorliegende Planung umfasst die rechtskräftigen Arbeitszonen B2, B3, C2 und C3 im Umfang von rund 15,13 ha (151 288 m²) sowie die Gemischte Zone im Halte von rund 1,10 ha (10 532 m²). Die betroffenen Flächen im Gesamtumfang von 16,23 ha wurden in die neuen Zonentypen Arbeitszone B und C umgezont. Eine kleine überbaute Restfläche von ca. 8 m² wurde im Arbeitsgebiet "Pantun" vom übrigen Ge-

meindegebiet in die Arbeitszone C eingezont. Anstelle der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) bei der mittlerweile brachliegenden Schulhausparzelle Nr. 867 "Variel" erfolgte die Ausscheidung einer Gemischten Zone im Umfang von rund 3960 m². Für diese Flächen sind griffige baugesetzliche Bestimmungen in Art. 59, 60, 61, 61^{bis} und 66 des Baugesetzes (BauG) hinsichtlich Art und Mass der jeweils zulässigen Betriebe, der Wohnanteile innerhalb der Arbeitszonen, des Verkehrsaufkommens, der Lärmeinschränkungen und der Lagerung von Materialien und Gütern geschaffen worden. Zusätzlich wurde eine Bestimmung für die zwingende 80-prozentige Mindestausnützung des Nutzungsmasses in den Gemischten Zonen eingeführt (vgl. Fussnote 3 von Art. 66 BauG).

Daneben erfolgte die baugesetzliche Neuregelung sowohl der arbeitsbedingten Nutzungsmöglichkeiten in den reinen Wohnzonen (Art. 58 BauG) als auch der Lagerung von Materialien und Gütern aller Art im gesamten Gemeindegebiet (Art. 40 BauG).

Art. 23^{bis} Abs. 2 BauG bezüglich Standortpriorisierung von Antennenanlagen wurde formell an die neuen Arbeitszonentypen A, B und C angepasst.

b) Sistierte Arbeitszonen (Zonenplan 1:1000 Obercaznerwisa)

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde die Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens der mit Regierungsbeschluss vom 28. Juni 2016 (Prot. Nr. 620) sistierten Arbeitszone B2 auf den Parzellen Nrn. 22, 35 und 51 beschlossen. Über diese Arbeitszonen im Umfang von rund 0,21 ha (2069 m²) wird ebenfalls im Rahmen des vorliegenden Beschlusses entschieden.

3. Ausbildungszentrum und Feuerwehrübungsgelände "Pantun"

Mit der Revisionsvorlage schafft die Gemeinde ferner die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die dringend benötigte bauliche Erweiterung des seit 20 Jahren bestehenden regionalen Feuerwehrübungsgeländes um rund 160 m in Richtung Süden bis zum RhB-Trasse sowie westlich des Hauptgebäudes. Geplant sind neue Abstellflächen für Brandcontainer, ein Korridor für ein Übungsgleis sowie Ersatzabstellflächen für Fahrzeuge. Eine Auslagerung der für die Feuerwehr benötigten Gerätschaften, Anlagen und Fahrzeuge ist aus logistischen und betrieblichen Gründen nicht möglich. Entsprechend ist in der Revisionsvorlage eine Erweiterung der ZöB um

rund 2736 m² enthalten, welche teilweise in die vorhandene Waldbestockung hineinragt. Die mit dem Rodungsgesuch zu erwartenden definitiven Waldrodungen betragen 1856 m² und haben eine Anpassung der statischen Waldabgrenzung zur Folge.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003), mit dem Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt.

Es kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist. Im Einzelnen wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang näher darauf eingegangen.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

1. Art. 61 (Arbeitszone B)

In der Arbeitszone B sind gemäss Art. 61 Abs. 1 BauG u. a. Dienstleistungsbetriebe zulässig. Somit sind u. a. auch publikumsorientierte Nutzungen wie z. B. Einkaufseinrichtungen grundsätzlich erlaubt (entsprechend dem rechtskräftigen Art. 43 Abs. 1 BauG betreffend Einkaufsstandorte).

Art. 61 Abs. 1 BauG wurde von der Gemeinde relativ offen formuliert, so dass die Zielsetzung des KRIP-S betreffend den Arbeitsstandort Thusis (Objekt Nr. 30.SW.02) grundsätzlich ungenügend umgesetzt worden ist. Gemäss den richtplanerischen Vor-

gaben ist zusätzlicher Detailhandel nur durch Verdichtung beim Detailhandels-schwerpunkt "Lidl, Aldi, Landi" zulässig, und auch dies nur, wenn dadurch der kommerzielle Kern des Ortskerns nicht geschwächt wird. Fachmärkte, bei denen eine Ansiedlung im Ortszentrum aufgrund des Flächenbedarfs und der verkehrlichen Auswirkungen nicht zweckmässig sind (z. B. grosse Fach- und Baumärkte, Möbelhäuser o. ä.), erfordern gemäss KRIP-S eine überörtliche Standortevaluation und eine entsprechende Festlegung im Arbeitsstandortprofil zum Objekt Nr. 30.SW.02.

Falls also ein Bedarf für neue Detailhandels- oder Fachmärkteunternehmungen besteht, so sind die dafür geeigneten Standorte im Rahmen der regionalen Richtplanung Viamala festzulegen. Punktueller zusätzlicher Detailhandel ist im Ergebnis somit nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung in Zusammenarbeit mit der Region und unter Berücksichtigung der Entwicklung im Ortskern möglich.

a) Anhörung der Gemeinde

Um Art. 61 BauG als richtplankonform und somit als genehmigungsfähig auszugestalten, hat das ARE der Gemeinde mit Schreiben vom 6. April 2020 vorgeschlagen, die Bestimmung mit einem Vorbehalt zur Sicherstellung der erforderlichen regionalen Betrachtungsweise zu verknüpfen.

Die Gemeinde erklärte sich mit Schreiben vom 13. August 2020 damit einverstanden. Sie regte lediglich an, den entsprechenden Vorbehalt nicht bei Art. 61 BauG, sondern bei Art. 43 BauG anzubringen, wo die Ansiedlung von Einkaufszentren, u. a. in der Arbeitszone B, geregelt werde.

b) Beurteilung

Die Anregung der Gemeinde, wonach der Vorbehalt der regionalen Koordination in Art. 43 BauG angebracht werden sollte, ist im Prinzip richtig. Das Problem ist nur, dass dieser Art. 43 nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision bildet. Gegenstand der vorliegenden OP-Revision ist vielmehr Art. 61 BauG betreffend der Arbeitszone B, welche einen Grossteil der Arbeitszonen, insbesondere im kantonalen Arbeitsstandort (Objekt Nr. 30.SW.02), ausmacht. Die Zulässigkeit von Nutzungen in der Arbeitszone B ist in Art. 61 BauG geregelt. Da gemäss Art. 43 BauG Standorte für Einkaufszentren in der Arbeitszone B explizit erlaubt sind und diese Bestimmung

nicht revidiert wurde, erweist sich eine Ergänzung von Art. 61 BauG als zielführend und zweckmässig. Daher wird Art. 61 BauG im Einverständnis mit der Gemeinde mit dem Vorbehalt genehmigt, dass jede Art von neuen Standorten für publikumsintensive Nutzungen wie Detailhandelsgeschäfte, Fach- und Baumärkte, Möbelhäuser o. ä. in der Arbeitszone B vorgängig einer Standortfestlegung im regionalen Richtplan Viamala bedürfen. Die Gemeinde wird zusätzlich ersucht, bei nächster Gelegenheit auch Art. 43 BauG entsprechend anzupassen und in Übereinstimmung mit den richtplanerischen Vorgaben zu bringen (beispielsweise durch Ergänzung mit einer Richtplanpflicht für neue publikumsintensive Einkaufsstandorte in der Arbeitszone B).

2. Weiterer Revisionsbedarf bezüglich des Baugesetzes

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Schwerpunkte dieser KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19–19h) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w). Daneben wurden noch einzelne kantonale Zonenbestimmungen sowie Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren erlassen. Diese Regelungen sind unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden (Art. 108a KRG). Dies erfordert eine Überprüfung des Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen unter dem Aspekt von Doppelspurigkeiten oder Widersprüchen. Dabei wird die Gemeinde zugleich zu prüfen haben, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen, etwa in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich, Gebrauch machen will. Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 1 KRG die KRG-Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten allfälligen abweichenden Regelungen im kommunalen Baugesetz automatisch vorgehen.

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) an. Aufgrund dieser RPG-Revision, die am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde Thusis

das Zonenschema (vgl. Art. 66 BauG) nicht nur bezüglich der Arbeitszonen und Gemischten Zonen, sondern auch in Bezug auf Dichteziffern in allen Bauzonen überprüfen.

Nach dem Gesagten ist das Baugesetz der Gemeinde Thusis somit im Lichte der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018 und des KRIP-S vom 20. März 2018 bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) einer Überprüfung im Sinne der Erwägungen zu unterziehen. Die Gemeinde Thusis wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben.

Im Übrigen gibt die am 20. Oktober 2019 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 23^{bis}, 40, 58, 59, 60, 61, 61^{bis} und 66) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2000 Änderungsplan Dorf

1. Arbeitszonen B – C und Gemischte Zonen

a) Ausgangslage

Die Planung umfasst die bisherigen Arbeitszonen B2, B3, C2 und C3 im Umfang von rund 15,13 ha (151 288 m²) sowie auch Gemischte Zonen im Umfang von rund 1,10 ha (10 532 m²). Diese betroffenen Flächen im Gesamtumfang von 16,23 ha wurden jeweils in die neuen Zonentypen Arbeitszone B und C umgezont. Eine kleine überbaute Restfläche von 8 m² wurde im Arbeitsgebiet "Pantun" vom übrigen Gemeindegebiet in die Arbeitszone C eingezont. Anstelle der ZöBA bei der mittlerweile brachliegenden Schulhausparzelle "Variel" Nr. 867 erfolgte die Ausscheidung einer Gemischten Zone im Umfang von rund 3960 m².

b) Konformität mit dem KRIP-S und mit der WMZ-Kompensationspflicht

Der Bedarf und die übrigen Voraussetzungen für die vorstehend erwähnten Umzonungen (und auch für die kleinräumliche Einzonung) gemäss KRIP-S vom 20. März 2018 sind nachvollziehbar ausgewiesen. Die Flächenkompensation für neu geschaffene Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) zufolge Umzonung von rund 3960 m² auf der Parzelle Nr. 867 (ZöBA in Gemischte Zone) ist durch die grossflächigen Umzonungen der Gemischten Zonen in die Arbeitszone B und C im Umfang von 10 532 m² mehr als umgesetzt. Es resultiert eine Reduktion von WMZ-Flächen im Umfang von 6572 m² (3960 m²–10 532 m²).

c) Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich gemäss KRG

Die Gemeinden haben Massnahmen zu treffen, damit die Bauzonen (hier die Arbeitszonen und Gemischten Zonen) zeitgerecht ihrem Zweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Mit der vorgenommenen Vereinfachung und Neuregelung der Arbeitszonentypen (A, B und C) sowie der zusätzlich eingeführten Bestimmung mit der Pflicht zur 80-prozentigen Mindestausnützung des Nutzungsmasses in den Gemischten Zonen (Art. 66, Fussnote 3 im Zonenschema) sind die nötigen Voraussetzungen in zweckmässiger Weise erfüllt worden. Umzonungen stellen überdies keinen Abgabebetrag für die Mehrwertabgabe dar (Art. 19j Abs. 1 KRG). Sämtliche Umzonungen erweisen sich daher als konform mit der am 1. April 2019 in Kraft getretenen Teilrevision des KRG.

Die Einzonung der überbauten Restfläche von 8 m² in die Arbeitszone C untersteht grundsätzlich zwar zwingend den neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Mehrwertausgleich (Art. 19i–19w KRG). Da die einzonte Fläche jedoch bereits überbaut ist, entfällt eine Baulandmobilisierungspflicht, und da die Einzonung lediglich 8 m² umfasst, ist sie gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG offensichtlich auch nicht mehrwertabgabepflichtig.

d) Fazit

Im Ergebnis hat die Gemeinde bestmögliche Voraussetzungen in ihrer Ortsplanung geschaffen, um den künftigen Bedarf an Arbeitsflächen abzudecken und die noch vorhandenen Flächenpotenziale optimal nutzen zu können. Die vorgenommenen

Um- und Einzonungen erweisen sich somit als genehmigungsfähig. Die bisher ausgeschiedenen, von der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht tangierten Arbeitszonen A entsprechen im Übrigen dem dreistufigen Zonenkonzept und verbleiben in Rechtskraft.

2. Arbeitszone B im Bereich der Parzellen Nrn. 22, 35 und 51 (Aufhebung der Sistierung)

a) Ausgangslage

Die Gemeinde Thusis hat anlässlich der Teilrevision der Ortsplanung vom 18. Oktober 2015 im Zonenplan 1:1000 Obercaznerwisa im Bereich der Parzellen Nrn. 22, 35 und 51 die Arbeitszone B2 im Industriegebiet Caznerwisa um rund 0,21 ha (ca. 2069 m²) erweitert.

Sowohl bei der Zonenerweiterung auf der Parzelle Nr. 22 (rund 464 m²) als auch bei der Zonenerweiterung auf den Parzellen Nrn. 35 und 51 (rund 1605 m²) handelt es sich jeweils um voll erschlossene Restflächen am Rand der bestehenden Bauzone, welche bislang dem übrigen Gemeindegebiet nach Art. 81 BauG (Nichtbauzone) zugewiesen waren. Im Bereich der Zonenerweiterung auf den gleisnahen Parzellen Nrn. 35 und 51 wurden mögliche Wohnnutzungen für Betriebsinhaber und Abwärtspersonal aus Lärmschutzgründen für unzulässig erklärt, und diese Nutzungseinschränkung ist im Plan als eine die Arbeitszone B2 überlagernde Zone dargestellt worden. Diese Zonenerweiterungen bezwecken primär die optimale Ausschöpfung von nach innen gerichteten Nutzungspotenzialen sowie bereits getätigter Erschliessungsinvestitionen.

Da zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision im Jahre 2015 gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV noch eine Pflicht zur Bauzonenkompensation herrschte, welcher die Gemeinde im Genehmigungsverfahren nicht ausreichend nachkommen konnte, sistierte die Regierung mit Beschluss vom 28. Juni 2016 (Prot. Nr. 620) das Genehmigungsverfahren für diese Erweiterung der Arbeitszone B2 auf den Parzellen Nrn. 22, 35 und 51. Sie führte dabei aus, dass das Verfahren wiederaufgenommen werden könne, wenn entweder eine genügende Kompensationslösung vorliegt oder aber der KRIP-S in Rechtskraft erwachsen ist. Im Übrigen stehe der Genehmigung der Bauzonenerweiterungen grundsätzlich nichts im

Weg (vgl. Regierungsbeschluss vom 28. Juni 2016, Prot. Nr. 620, Abschnitt E, Ziff. 1, S. 5f.).

b) Antrag der Gemeinde

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Thusis die Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens für die sistierten Erweiterungen der erwähnten Arbeitszonen beantragt. Die Gemeinde hat diesen Antrag vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich vorliegenden Genehmigung des KRIP-S und der damit nicht mehr bestehenden Kompensationspflicht bei Arbeitszonen gestellt (vgl. PMB, S. 14 und 19). Zugleich hat die Gemeinde per Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 die bisher sistierte Arbeitszone B2 auf den Parzellen Nrn. 22, 35 und 51 der neu zusammengelegten Arbeitszone B zugewiesen und im vorliegenden Zonenplan 1:2000 Änderungsplan Dorf als solche entsprechend gekennzeichnet.

Die Gemeinde beantragt, die Planung vom 18. Oktober 2015, also den Zonenplan 1:1000 Obercaznerwisa (Einzonung mit teilweiser Wohnnutzungsbeschränkung), sowie die neu vorgenommene Zonierung auf den betroffenen Parzellen gemäss Beschluss vom 20. Oktober 2019 (Zonenplan 1:2000 Änderungsplan Dorf) nunmehr zu genehmigen.

c) Beurteilung

Es kann festgestellt werden, dass die Voraussetzung für eine Wiederaufnahme des Verfahrens (Vorliegen des KRIP-S) erfüllt ist. Auf Basis des KRIP-S sind grundsätzlich nur noch WMZ zu kompensieren, weshalb der seinerzeitige Genehmigungsvorbehalt bezüglich Bauzonenkompensation obsolet geworden ist.

Die Teilrevision der Ortsplanung vom 18. Oktober 2015 erfolgte im Übrigen lange vor der am 1. April 2019 in Kraft getretenen Teilrevision des KRG. Die auf den Parzellen Nrn. 22, 35 und 51 vorgesehenen Arbeitszonenflächenerweiterungen um rund 0,21 ha (2069 m²) unterstehen demnach aufgrund der Übergangsbestimmung von Art. 108a Abs. 1 KRG nicht den neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Mehrwertausgleich (Art. 19i–19w KRG). Zu beachten ist lediglich die mit der vorgenommenen Einzonung verbundene Erweiterung des Siedlungsgebiets. Zwischenzeitlich sind im KRIP-S vom 20. März 2018 Siedlungsgrenzen

festgelegt worden. Diese Siedlungsgrenzen werden jedoch nicht überschritten. Im davon betroffenen Bereich der Parzelle Nr. 22 wurde die Siedlungsabgrenzung im KRIP-S bereits um die sistierte Flächenerweiterung gelegt. Im Ergebnis stimmen die Arbeitszonenerweiterungen auf den Parzellen Nrn. 22, 35 und 51 somit auch mit den Vorgaben des KRIP-S überein.

Die rund 0,21 ha (2069 m²) messende Erweiterung der Arbeitszone B2, die neu mit Beschluss vom 20. Oktober 2019 der Arbeitszone B zugewiesen wurde, kann somit genehmigt werden.

3. Zone öffentliche Bauten im Bereich der Parzellen Nrn. 906 und 1049 (Ausbildungszentrum und Feuerwehrübungsgelände "Pantun")

a) Allgemeines

Wie eingangs bereits erwähnt (Kapitel B, Ziff. 3), schafft die Gemeinde mit der Revisionsvorlage die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die dringend benötigte Erweiterung des regionalen Ausbildungszentrums und Feuerwehrübungsgeländes "Pantun" auf den Parzellen Nrn. 906 und 1049. Die Gebäudeversicherung Graubünden betreibt seit 20 Jahren erfolgreich das Ausbildungszentrum "Pantun" für die Feuerwehren des Kantons. Vielfältige spezialisierte Feuerwehrausbildungen werden durchgeführt, neu auch im Zusammenhang mit Eisenbahninterventionen (u. a. für die RhB und SBB). Diese Aufgaben erfordern zusätzlichen Ausbildungsraum. Mit der Erweiterung der ZöB um rund 2736 m² zwecks Vergrößerung der Ausbildungsinfrastruktur zugunsten von Abstellflächen für Brandcontainer, eines Korridors für ein Übungsgleis sowie von Ersatzabstellflächen für Fahrzeuge kommt die Gemeinde einem wichtigen überkommunalen Bedürfnis nach. Die Standortvoraussetzungen für die Zonenerweiterung sind klarerweise ausgewiesen.

b) Definitive Rodung Parzellen Nrn. 906 und 1049

Die Erweiterung der ZöB tangiert auf den Parzellen Nrn. 906 und 1049 bestehendes Waldareal und bestehende statische Waldgrenzen. Es sind auf den erwähnten Parzellen für den Ausbau des Übungsgeländes eine definitive Rodung von rund 1856 m² sowie eine darauf angepasste neue statische Waldgrenze erforderlich.

Die neuen Nutzungen (Übungsgleis für Ausbildungszwecke, Abstellflächen) finden im und unmittelbar am Wald statt, was offensichtlich zu Konflikten führt. Folgerichtig werden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Entflechtung zwischen der ZöB, den bestehenden Wegen und dem Wald vorgenommen. Die neu der ZöBA zugewiesenen Flächen werden gerodet, und die statischen Waldgrenzen werden neu entlang der Zufahrtswege gelegt.

Die Umsetzung der Teilrevision der Ortsplanung mit klarer Trennung von Fahrwegen, Übungsgelände und Wald entspricht einem Bedürfnis, welches das Interesse an der Walderhaltung überwiegt. Die Standortgebundenheit der daraus resultierenden definitiven Rodungsfläche im Umfang von 1856 m² ist durch die Konfliktstellen begründet. Die hierfür erforderliche Rodungsbewilligung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 31. August 2020 liegt vor und wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet. Die neu festgelegten Waldgrenzen entfalten statische Wirkung.

c) Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich gemäss KRG

Bei Einzonungen ist die Verfügbarkeit des eingezonten Landes sicherzustellen, dies entweder vertraglich (Art. 19b KRG) oder, wenn nichts vereinbart, nach Massgabe von Art. 19c KRG. In beiden Fällen besteht ein Kaufrecht für die Gemeinde nach Art. 19d KRG. Vorliegend geht es um Land der politischen Gemeinde. Zudem entspricht die Einzonung einem wichtigen überkommunalen Bedürfnis. Die Umsetzung ist bereits in Planung. Obschon eine Realisierung des neuen Übungsgeländes höchstwahrscheinlich ist und grundsätzlich auch nicht angezweifelt wird, hat die Gemeinde dennoch die sich zufolge der Einzonung ergebende Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG im Grundbuch ihrer Parzellen Nrn. 906 und 1049 einzutragen (Erfordernis gemäss Art. 19w Abs. 2 Ziffer 2 KRG). Sollten die Flächen wider Erwarten nicht genutzt werden, wird die Gemeinde ersucht, die Flächen nach Art. 19e KRG wiederum aus der Bauzone zu entlassen.

Einzonungen sind in der Regel mehrwertabgabepflichtig (Art. 19j Abs. 1 KRG.). Die vorliegende Einzonung bezweckt die Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe, nämlich die Bereitstellung von Land zu Ausbildungszwecken für die Feuerwehren.

Derartige Einzonungen sind von der Abgabepflicht befreit (Art. 19i Abs. 5 KRG), weshalb vorliegend der Genehmigungsvorbehalt betreffend Veranlagung einer Mehrwertabgabe nach Art. 19m Abs. 2 KRG entfällt.

Die Genehmigung wird bezüglich der Baulandmobilisierung und der Mehrwertabgabe mit entsprechenden Hinweisen verbunden.

d) Fazit

Im Ergebnis steht fest, dass die Erweiterung der ZöB um rund 2736 m² zwecks Vergrösserung der Ausbildungsinfrastruktur beim Feuerwehrübungsgelände "Pantun" für Abstellflächen (Brandcontainer, Fahrzeuge) und für einen Übungsgleiskorridor genehmigungsfähig ist.

Der Zonenplan 1:2000 Änderungsplan Dorf vom 20. Oktober 2019 gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:1000 Obercaznerwisa vom 18. Oktober 2015

Wie unter Kapitel E, Ziff. 2 im Zusammenhang mit dem Zonenplan 1:2000 Änderungsplan Dorf vom 20. Oktober 2019 bereits ausgeführt, erweist sich die erweiterte Arbeitszone B2, neu per Beschluss vom 20. Oktober 2019 der Arbeitszone B zugewiesen, im Umfang von rund 0,21 ha (2069 m²) auf den Parzellen Nrn. 22, 35 und 51 als genehmigungsfähig. Die im Zonenplan 1:1000 Obercaznerwisa vom 18. Oktober 2015 verbliebene lärmschutzbedingte Wohnnutzungseinschränkung auf den Parzellen Nrn. 35 und 51 wird ebenfalls genehmigt.

Das ARE wird beauftragt, im Zonenplan 1:1000 Obercaznerwisa vom 18. Oktober 2015 einen Vermerk über die mit vorliegendem Beschluss erfolgte neue Zonierung gemäss Zonenplan 1:2000 Änderungsplan Dorf vorzunehmen.

G.

Weitere Planungen

1. Weiterer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG sowie wegen des neuen KRIP-S wird die Gemeinde in einer nächsten Phase das Baugesetz sowie die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der weiteren Bauzonen wie etwa die Wohnbauzonen, die Mobilisierung bestehender Bauzonen, der Erlass allfälliger spezifischen Baulandmobilisierungs- und Mehrwertausgleichsregelungen, die Berücksichtigung der im KRIP-S vorgegebenen Minstdichten für die WMZ sowie die baugesetzliche Sicherstellung, dass die im Zonenschema festzulegenden Minstdichten bei konkreten Bauprojekten in allen Bauzonen zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden. Der Gemeinde wird empfohlen, die kommenden Planungsschritte mit ihrem Planungsbüro zu besprechen.

2. Weiterer Revisionsbedarf betreffend Gewässerräume

Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 4. Mai 2011 haben die Kantone den Gewässerraum gemäss den Vorgaben von Art. 41a und 41b GSchV festzulegen. Das kantonale Konzept sieht vor, dass die dafür vorgesehene Gewässerraumzone in der Ortsplanung praxisgemäss als eine die Grundnutzung überlagerte Zone (im Sinne einer Schutzzone) auszuscheiden ist.

Die Gemeinde Thusis wird ersucht, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision sämtliche Gewässer und -abschnitte einer Prüfung resp. Überprüfung im Sinne von Art. 41a und 41b GSchV zu unterziehen und wo nötig entsprechende Gewässerraumzonen auszuscheiden. Dabei wird sie ersucht, sich frühzeitig mit der Nachbargemeinde Cazis sowie mit dem Am für Natur und Umwelt auszutauschen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

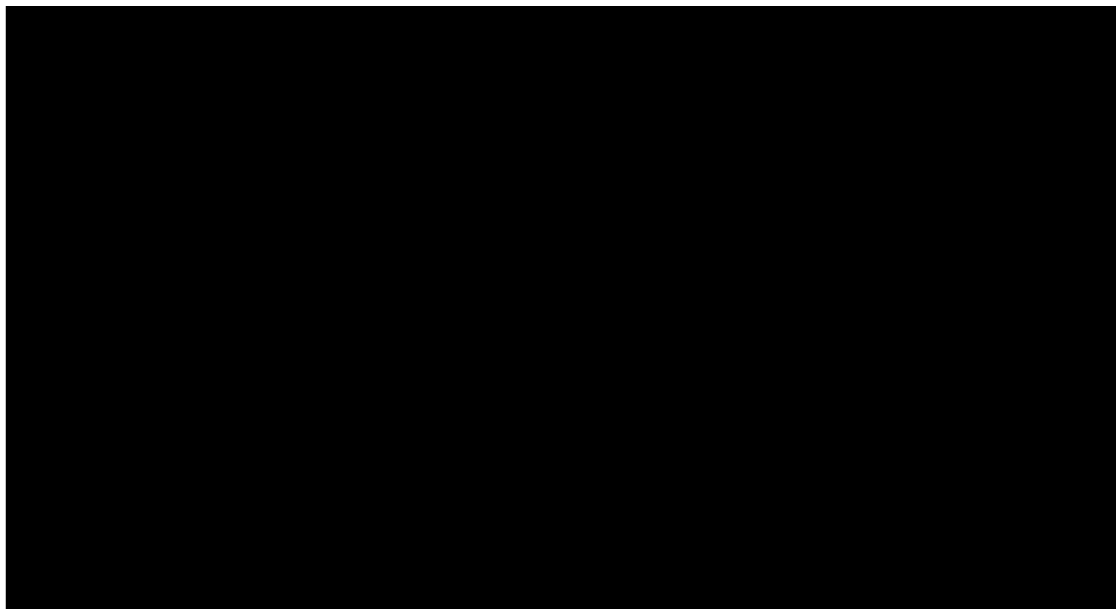
beschliesst die Regierung:

1. Die am 20. Oktober 2019 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 23^{bis}, 40, 58, 59, 60, 61, 61^{bis} und 66) wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage und folgenden Anliegen genehmigt:
 - a) Art. 61 des Baugesetzes wird mit der Auflage genehmigt, dass jede Art von Neuansiedlungen für publikumsintensive Nutzungen innerhalb der Arbeitszone B vorgängig eine Standortfestlegung im regionalen Richtplan Vi-amala bedürfen. Die Gemeinde wird ersucht, Art. 43 des Baugesetzes entsprechend anzupassen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, das Baugesetz im Lichte der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden und des kantonalen Richtplans Siedlung zügig einer Überprüfung zu unterziehen.
2. Der **Zonenplan 1:2000 Änderungsplan Dorf** vom 20. Oktober 2019 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung und folgender Feststellung genehmigt:
 - a) Für die neu eingezonten Flächen auf den Parzellen Nrn. 906 und 1049 ist im Grundbuch eine Bauverpflichtung einzutragen.
 - b) Es wird festgestellt, dass die Einzonung auf den Parzellen Nrn. 906 und 1049 keine Abgabepflicht auslöst.
3. Der **Zonenplan 1:1000 Obercaznerwisa** vom 18. Oktober 2015 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Die Rodungsbewilligung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität (vom 31. August 2020) im Zusammenhang mit der Erweiterung der Zone öffentliche Bauten beim Ausbildungszentrum und Feuerwehrrübungsgelände "Pantun" wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.

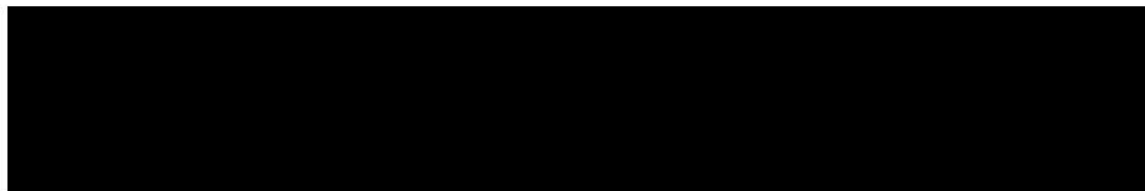
5. Der Gemeindevorstand Thusis wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
10. Mitteilung an:
 - A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

B. Nur Regierungsbeschluss:



C. Nur Rodungsbewilligung:



Namens der Regierung
Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin