



Gemeinde Thusis

Teilrevision der Ortsplanung, Waldcamping Rhein- sand

Planungs- und Mitwirkungsbericht

10. Nov. 2009

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Ziele	4
3. Konzept und Massnahmen.....	5
4. Raumplanerische Umsetzung des Konzepts und der Massnahmen	7
5. Räumliche Auswirkungen.....	10
6. Übereinstimmung mit dem kantonalen und regionalen Richtplan	13
7. Planungsverfahren und Mitwirkung	13

Umfang der Teilrevision

- a. **Teilrevision des Zonenplanes, Waldcamping Thusis: Teilzonenplan (überlagerte Nutzung und Grundnutzung), Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, Rodungsplan**
- b. **Anpassung Baugesetz, Art. 76 Campingzone**

1. Ausgangslage

Die Bedingungen zur Nutzung des Waldcamping Thusis wurden 1997 in der damaligen Departementsverfügung (BVFD, 17. April 1997) festgehalten. Die Benutzung ist aus forstlicher Sicht neu zu regeln:

- da es das Waldareal infolge nachteiliger Nutzung in seiner Ausdehnung und Zusammensetzung nachhaltig zu schützen gilt,
- unhaltbare Zustände betreffend Campingareal und Betrieb vorherrschen,
- der Pachtvertrag der Camping Viamala ausläuft,
- die Ansprüche der Campingbenutzer vielfältiger geworden sind, und
- der Standard der bestehenden Infrastrukturanlagen nicht mehr dem heutigen Stand entspricht.

Die [REDACTED] wurde im Jahre 1973 gegründet. Der Zweck der Gesellschaft ist der Betrieb eines Campingplatzes. Bis heute war der Campingplatz jährlich von anfangs Mai bis Ende September geöffnet.

Der Campingplatz ist im Eigentum der Gemeinde Thusis und liegt in der Forstwirtschaftszone. Es handelt sich heute um eine Gesamtfläche von rund 25'000m². Der Wald besteht grösstenteils aus Föhren und einzelnen Fichten im Altbestand, in der Verjüngung kommen auch Eichen auf. Bis heute besteht keine genaue Ausscheidung über die verschiedenen Nutzungsflächen wie Parkplätze, Standplätze, Waldfläche, Zeltflächen und Fläche für die Betriebsgebäude. Bei den durch die [REDACTED] [REDACTED] erstellten Gebäuden handelt es sich um Fahrnisbauten, die im Eigentum der Gesellschaft sind.

Heute verfügt der Campingplatz über max. 100 Standplätze für Wohnwagen (kann nicht so genau beziffert werden) und über 50 Zeltplätze. Neben dem Waldcamping-

platz besteht eine weitere Campingfläche auf der gegenüberliegenden Seite des Nollakanals, welche im Eigentum des [REDACTED] ist (Parzellen 208 und 209). Diese Fläche dient vor allem für Camper, die sich nur vorübergehend, d.h. einige Tage, auf dem Campingplatz aufhalten und solche, welche nicht im Wald campieren wollen.

Die bestehenden sanitären Anlagen (Container), der Kiosk (Baracke) und der Aufenthaltsraum (Rundholzgebäude) sind veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen einer zeitgemässen Infrastruktur eines modernen Campingplatzes.

Der bestandene Mietvertrag zwischen der Gemeinde und der Gesellschaft ist per 31.12. 2006 abgelaufen und seither jeweils für ein Jahr verlängert worden. Für die Aushandlung eines neuen Mietvertrags müssen vorerst die Rahmenbedingen im Rahmen eines Konzepts mit angepassten Benutzungsvorschriften geschaffen werden.

2. Ziele

Mit dem neuen Konzept werden vier Ziele verfolgt:

- a. Erhaltung des Waldcampings und Ausgestaltung zu einem attraktiven Campingplatz
- b. klare Regelung betreffend Walderhaltung und Waldbewirtschaftung
- c. klare nutzungsplanerische Regelungen als Grundlage für einen neuen Vertrag
- d. Schaffung der betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen wie betriebsnotwendige Grösse des Campingplatzes mit genügend Stand-, Zelt- und Parkplätzen sowie den erforderlichen zeitgemässen Infrastrukturen und ferner der wirtschaftlichen Tragbarkeit als Voraussetzung der Finanzierbarkeit dieses Projekts.

In Bezug auf Walderhaltung und Waldbewirtschaftung (lit. b) heisst dies:

- Das heute als Campingzone ausgeschiedene Waldareal ist in Ausdehnung, Baumartenzusammensetzung (vorwiegend Föhre + Laubholz), Bestockungsgrad (normal bis lückig) und Vitalität/Stabilität (keine Schäden durch Campingbenutzer) zu erhalten.
- Das Waldareal bleibt der Waldgesetzgebung unterstellt.

- Der Waldcamping ist weiterhin als Camping touristisch zu nutzen - das öffentliche Interesse an der Weiternutzung als Waldcamping wird von Seite Forst nicht in Frage gestellt, wenn die Nutzung als Camping in einem Benutzungs- und Campingreglement klar geregelt ist und mit klaren Zuständigkeiten umgesetzt wird.
- Es liegt ein verbindlicher Belegungsplan mit nummerierten Standplätzen vor.

3. Konzept und Massnahmen

Konzeptelemente

Das Konzept besteht aus folgenden Elementen:

- Ausscheidung einer Bauzone für notwendige Bauten und Anlagen (Bildung einer Baurechtsparzelle). Es handelt sich dabei um das Ökonomiegebäude mit Kiosk, Küche, Aufenthaltsraum, Abstellräumen, etc. und ferner das Sanitärgebäude mit WC Anlagen Frauen und Männer, Duschkabinen, Waschküche etc., einen Sitzplatz und einen Kinderspielplatz
- Bezeichnung der Standplätze; der Campingplatz soll über ca.100 Standplätze verfügen. Vorgesehen ist, dass neu der Campingplatz während des ganzen Jahres geöffnet bleibt. Von den 100 Standplätzen müssen mindestens 20% der Standplätze dauernd für Kurzaufenthalter reserviert bleiben.
- Bezeichnung der notwendigen Infrastrukturen wie Wege, Stromleitungen, Stromverteilkästen und Strassenlampen und WC Häuschen und Sanitärstation (dient der Entsorgung von Abwasser aus Containern der Wohnwagen/Wohnmobile). Die Strom-, Kanalisation- und Wasserleitungen werden in einem Kanal im Wegtrasse verlegt. Es sind 70 Parkplätze für Autos und 20 Abstellplätze für Velos und Motorräder vorgesehen.
- Festlegung von Flächen für die Verjüngung des Waldes; die übrige Flächen (Waldareal) stehen für Standplätze und das Campieren mit Zelten zur Verfügung (Bestockung normal bis locker).

Waldbauliche Massnahmen

Das von der Campingzone überlagerte Wald- bzw. Campingareal wird **forstlich** in folgende Flächen mit den entsprechenden Massnahmen eingeteilt:

Fläche für Standplätze (= Gebiet für Wohnwagen / Wohnmobile gemäss Legende Genereller Gestaltungsplan)

- Darin befindet sich nach wie vor eine aufgelöste Föhrenbestockung von Waldbäumen (lückig bis einzeln). Der Forstdienst bezeichnet die verbleibende Bestockung im Gelände genau. Der Forstdienst legt auf Vorschlag der Betriebsgesellschaft die Standplätze im Gelände fest.
- Gefahrenträger werden falls nötig entfernt und mittels Einzelbaumpflanzung (Föhre) ersetzt.

Waldverjüngungsfläche(n) gemäss Legende Genereller Gestaltungsplan

- Die Verjüngungsflächen (vorwiegend Naturverjüngung Föhre und Eiche, wo nötig Pflanzung standortgerechter und der touristischen Nutzung angepasste Baumarten) werden vom Forstdienst bezeichnet und vorübergehend dem Campingbetrieb mittels Zaun oder anderer Markierung entzogen.

Bauzonenfläche (Gebiet für Hochbauten gemäss Generellem Gestaltungsplan)

- Um Konflikten vorzubeugen und einen geregelten Betrieb längerfristig sicherzustellen, wird das für die Betriebsgebäude benötigte Areal mittels Rodungsverfahren bzw. Umzonung aus dem Waldareal entlassen.

Übrige Campingflächen (Gebiet für Zelte gemäss Generellem Gestaltungsplan)

- In dem Gebiet des Campingplatzes, der nicht als Standplatzfläche, Waldverjüngungsfläche, Parkplatz oder Bauzone ausgeschieden ist, ist nur das Campieren mit Zelten erlaubt. Die Bestockung entspricht weiterhin dem heutigen Zustand (normal bis locker). Eingriffe erfolgen vor und während dem Betrieb nur aus Sicherheitsgründen. Dieser Bereich muss jeweils ab 1. November bis 1. April vollständig geräumt sein.

Im 5-Jahresturnus wird das gesamte Waldareal durch den zuständigen Forstdienst betreffend Handlungsbedarf und waldbaulicher Dringlichkeit unter Berücksichtigung

des Campingbetriebes beurteilt, und die daraus resultierenden, ordentlichen Massnahmen (Pflege und Holzernte) entsprechend der vorgängigen Kostenregelung (Verursacherprinzip) durchgeführt. Um die Bestockung nachhaltig auf dem gesamten Areal sicherzustellen, wird es periodisch Verschiebungen der ausgeschiedenen Flächen geben. Verschiebungen werden durch den Forstdienst vorgeschlagen und der Betriebsgesellschaft und der Gemeinde zur Stellungnahme vorgelegt.

Reglement über die Benutzung des Waldcampings

Es liegt ein Entwurf (Mai 2009) für ein Benutzungsreglement vor. Es wurde gemeinsam mit Vertretern der Gemeinde, der Forstorgane und der [REDACTED] erarbeitet. Es regelt:

- Zuständigkeiten
- Zuweisung und Belegungsplan
- Massnahmen zur Walderhaltung und Waldbewirtschaftung
- Bewilligung der baulichen Anlagen und Campingeinrichtungen sowie der nicht zulässigen Bauten, Anlagen und Campingeinrichtungen
- Schutzmassnahmen (Gewässerschutz, Einhaltung NIS-Verordnung u.a.)

[REDACTED] wird Benutzung und Betrieb für die Camper in einem eigenen Campingreglement (siehe Entwurf 10. Juni 2009) regeln.

4. Raumplanerische Umsetzung des Konzepts und der Massnahmen

Die angepasste Nutzungsplanung umfasst:

- a. Teilzonenplan Waldcamping, M 1:2000
- b. Genereller Gestaltungsplan Waldcamping, M 1:2000
- c. Genereller Erschliessungsplan Waldcamping, M 1:2000
- d. Genereller Gestaltungsplan Waldcamping, M 1:2000
- e. Anpassung Baugesetz Art. 76 Campingzone

Teilzonenplan Waldcamping (Anpassungen am Zonenplan)

Die bestehende, rechtskräftige Campingzone wird im Norden und im Westen erweitert. Im Norden wird die Campingzone neu begrenzt durch die Zufahrtsstrasse zum Tennisplatz. Im Westen werden die Parzellen 208, 209 und 915 (Wegparzelle) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Campingzone (Grundnutzung), umgezont. Die gesamte neue Campingzone beträgt 35'380m². Davon liegen knapp 30'000m² im Waldareal (geplante Rodungsfläche abgezogen).

Die künftige Fläche für die notwendigen Betriebsgebäude wird von Wald einer Campingzone (Grundnutzung) zugeordnet. Zulässig sind max. zweigeschossige Bauten. Die Zonengrenze entspricht gleichzeitig der statischen Waldgrenze. Der Waldabstand für die Gebäude in der Campingzone beträgt 5m (Baulinie).

Die im Genehmigungsvorbehalt nicht genehmigten Flächen entlang des Autobahnzubringers Thusis Süd werden der Forstwirtschaftszone zugeteilt.

Genereller Gestaltungsplan Waldcamping (neu)

Der generelle Gestaltungsplan regelt das Gebiet für Hochbauten, die Flächen für Standplätze und Zelte und legt die Waldverjüngungsflächen fest.

Im Generellen Gestaltungsplan wird auch der NIS-Korridor generell (26 m Achsabstand ab der KHR-Leitung) als Hinweis bezeichnet. Auf den innerhalb des NIS-Korridors liegenden Flächen für Standplätze dürfen Wohnwagen und Wohnmobile nicht an Daueraufenthalter vermietet werden. Von den 100 Standplätzen müssen mindestens 20% der Standplätze dauernd für Kurzaufenthalter reserviert bleiben. Diese Auflagen werden im Baugesetz (Art. 76) bzw. im Benutzungsreglement festgelegt.

Genereller Erschliessungsplan Waldcamping (neu)

Der generelle Erschliessungsplan regelt die Fahrwege zu den Standplätzen, die notwendigen Leitungen (Kanalisation, Wasser, Strom), die Sanitärstation und die WC-Anlage ausserhalb des Gebietes für Hochbauten, die Fusswege, die Zufahrt (Empfang für Zuweisung im Campingareal), die Parkplätze für Autos und Abstellplätze für Velos und Mofas und legt die Barrieren fest. Der Campingplatz ist heute ab dem

Grundwasserpumpwerk direkt an die Wasserversorgung angeschlossen. Bei den im Generellen Erschliessungsplan eingetragenen, geplanten Leitungen für Wasser, Kanalisation und Strom handelt es sich um eine Feinverteilung. Das Abwasser wird in den Verbandskanal entlang des Nollakanals gepumpt. Die Sanitärstation entsorgt direkt in den Verbandskanal. Die im rechtsgültigen Generellen Verkehrsplan geplanten Fusswegverbindungen werden verlegt und teilweise aufgehoben. Der bestehende Fussweg durch das Areal des Campingplatzes wird aufgehoben.

Rodungsplan

Die Rodungsfläche für die Betriebsgebäude beträgt 2'338 m². Die Grenzen der Rodungsflächen bilden gleichzeitig die statische Waldgrenze. Die Rodungsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Für die permanente Rodungsfläche werden Ersatzmassnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft vorgesehen. Es bestehen folgende Möglichkeiten:

- Ökologische Aufwertung im Campingareal (Sträucher und Eichen pflanzen und pflegen)
- Pflege und Förderung Eichenbestockung am Waldrand Schlosswald
- Waldrandpflege im Gebiet Oberer Boden - Schindelboden
- Förderung der Eibe im Gebiet Übernolla
- Nollakanalprojekt
- Aufwertungsmassnahmen am Hinterrhein

Als Ersatz bzw. zur Umsetzung der Massnahmen ist pro m² Rodungsfläche (temporär und permanent) ein Betrag von 5 bis 10.- Fr. auf ein Dauerdepositum einzuzahlen.

Anpassung Artikel 76 Campingzone

Die Bestimmungen der Campingzone werden an das neue Konzept angepasst. Es wird grundsätzlich zwischen dem Gebiet für Hochbauten und der übrigen Fläche der Campingzone unterschieden. 20% der Standplätze für Wohnwagen und Wohnmobile sind für Kurzaufenthalter zu reservieren.

5. Räumliche Auswirkungen

Die angepasste Nutzung im Waldcamping wurde in Bezug auf folgende Sachbereiche überprüft:

- a. Naturgefahren entlang des Hinterrheins
- b. Lärm (Autobahn A13, Querspange Anschluss Süd und Schiesslärm 300m Anlage)
- c. Hochspannungsleitung der KHR (NISV)
- d. Grundwasserschutz (Schutzzone S1 und S3)
- e. Walderhaltung

Naturgefahren Hinterrhein

Der Campingplatz liegt ausserhalb der Naturgefahren des Hinterrheins. Die geltende Gefahrenzone I entlang des Hinterrheins wurde durch die Gefahrenzonenkommission überprüft und bestätigt (siehe Aktennotiz im Anhang).

Lärm

Der Campingplatz liegt im Einflussbereich von Strassenlärm und Schiesslärm. Er gilt als Lärmvorbelastet. Es gelten die Lärmwerte der Empfindlichkeitsstufe III.

Es wurden 4 unterschiedliche Lärmsituationen in Bezug auf Strassenlärm betrachtet (siehe Anhang Lärmsituation Camping Thuisis). Die Grobbeurteilung kommt zum Schluss, dass im nördlichen Teil des Campingplatzes die Planungswerte knapp überschritten sind. Der Grund liegt darin, dass hier kein Damm längs der A13 den Campingplatz vor Lärm schützt. Weil es sich nicht um Räume mit dauerndem Aufenthalt handelt, können daher die leicht über dem Planungswert liegenden Lärmimmissionen in Kauf genommen werden. Würde der Damm längs der westlichen Spur der A13 in Richtung Norden bis über das nördliche Ende des Campingplatzes hinaus verlängert oder längs des nördlichen Teils des Campingplatzes ein Damm geschüttet oder eine Lärmschutzwand erstellt, verringern sich die Lärmimmissionen auch im nördlichen Teil des Campings auf Werte deutlich unter den Planungswerten der Empfindlich-

keitsstufe III. Für ihre Dimensionierung ist allerdings eine genau Lärmbetrachtung auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells notwendig. Im mittleren und südlichen Teil der Campingzone sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten.

Bei der Schiessanlage Thusis handelt es sich um eine regionale Schiessanlage. Auf dieser Anlage werden in 65 Schiesshalbtagen ca. 105'000 Schüsse geschossen. Es wurde vor ein paar Jahren ein Gutachten zum Schiesslärm durch die EMPA erstellt. Seither hat die Anzahl Schiesstage und die Anzahl verschossener Munition abgenommen und die Lärmsituation hat sich gegenüber damals verbessert. Es liegen keine Reklamationen vor. Es kann deshalb angenommen werden, dass der Campingbetrieb mit der Schiessanlage verträglich ist.

NIS-Korridor

Ausserhalb des Campingplatzes, aber in dessen Nähe, verläuft eine Hochspannungsleitung (Talleitung) der KHR. Beidseitig der Leitung ist in einem Korridor von 26m (Grobauscheidung) mit elektromagnetischer Strahlung zu rechnen. Die Parzelle 208, geplante Erweiterung des Campingplatzes für Wohnwagen und Wohnmobile, liegt beinahe vollständig im NIS-Korridor. Der NIS-Korridor tangiert auch eine kleine Fläche der Stellplätze östlich des Nollakanals. Die innerhalb des NIS-Korridors gelegenen Stellplätze für Wohnwagen/Wohnmobile dürfen deshalb nicht an Daueraufenthalter vermietet werden.

Grundwasserschutz

Auf dem Campingareal befindet sich das Grundwasserpumpwerk (S1, eingezäunt), welches ca. 2'000min. l aus dem unteren Grundwasserspiegel (ca. 32m/34m unter Terrain) liefert. Daneben befindet sich noch ein Notbrunnen, wo Wasser aus dem oberen Grundwasserspiegel (ca. 22m/23m unter Terrain) in trockenen Zeiten bezogen wird. Bei Inbetriebnahme des Notbrunnens muss zuerst Wasser vorgepumpt werden bis kein trübes Wasser mehr kommt und dann muss für das Wasser eine Laborprobe vorgenommen werden, bevor es in die Trinkwasserversorgung eingespiesen wird. Um das Risiko von Verunreinigungen des Grundwasserschutzgebietes zu vermeiden,

sind im Benutzungs- und Campingreglement festgelegt, welche Mengen an gefährlichen Stoffen auf dem Campingareal zulässig sind und was bei einem Schadenfall vorzukehren ist (Alarmorganisation). Gemäss geltendem Schutzreglement müssen gefährliche Stoffe in abgeschlossenen Räumen gelagert werden. Ein weiteres Risikopotenzial für die Grundwasserschutzzone sind auch der Verbandskanal und je nach künftiger Nutzung die Oleodottoleitung. Bei Bauten und Anlagen im Sinn der Rohrleitungsverordnung (RLV), die innerhalb eines Abstandes von 10m von der Rohrleitung entstehen, ist die Zustimmung des Eidg. Rohrleitungsinspektorats einzuholen (betrifft evtl. Hochbauten und Parkplätze).

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für Hochbauten ist eine Bewilligung vom Amt für Natur und Umwelt einzuholen. Grundlage dafür bildet ein hydrogeologisches Gutachten, welches nachweist, dass von den geplanten Hochbauten keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht bzw. das allfällige Schutzmassnahmen festlegt.

Walderhaltung: Vorteile gegenüber heutigem Zustand und Betrieb

Es liegen klare Regeln betreffend Waldbewirtschaftung und touristischer Nutzung vor, die aufeinander abgestimmt sind und in erster Linie der Walderhaltung dienen.

- Die touristische Nutzung ist im Planungsentwurf Waldentwicklungsplan Domleschg-Heinzenberg festgesetzt.
- Das Benutzungs- und Campingreglement koordiniert die verschiedenen Interessen und Ansprüche (Waldbewirtschaftung, Natur- und Landschaft, Tourismus, Gewässerschutz), legt Zuständigkeiten fest und gilt als Grundlage für die Kontrolle und Ahndung von Verstössen.
- Es ist klar definiert, wo was sowohl forstlich wie touristisch geschehen kann und soll.
- Insbesondere die Verjüngung ist durch die eindeutig bezeichneten Verjüngungsflächen und deren Schutz sichergestellt.
- Im 5-Jahrestournus sind allfällige Änderungen bzw. Anpassungen vorzunehmen. Aussergewöhnliche Ereignisse (Naturereignisse, aber auch massive Verstösse gegen die Regeln) erlauben es unter der Zeit Änderungen und An-

passungen vorzunehmen. Über Änderungen und Anpassungen entscheidet in jedem Fall der zuständige Forstdienst.

- Rodung und Zuteilung einer Teilfläche zur Bauzone dienen langfristig der Erstellung, Anpassung und Nutzung der Betriebsgebäude, ohne weiteres Waldareal in Anspruch zu nehmen. Die Schaffung einer solchen Zone lässt viele Optionen für den Campingbetrieb offen und steht - unter der Voraussetzung, dass die Mindestwaldabstände (in der Regel 10 m) eingehalten werden - nicht in wesentlicher Konkurrenz zur Waldbewirtschaftung.

6. Übereinstimmung mit dem kantonalen und regionalen Richtplan

Der kantonale Richtplan legt fest, dass Campingplätze im regionalen Richtplan festgelegt werden. Dabei sind die Anforderungen in Bezug auf Naturgefahren, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerschutz und Immissionen zu beachten.

Die regioViamala sieht Campingplätze mit Infrastrukturen in Splügen, Andeer, Rania/Viamala und in Thusis vor (Thusis wird im überarbeiteten regionalen Richtplan neu als Standort bezeichnet). Ein Campingplatz mit bescheidener Ausstattung befindet sich für Eiskletterer und Bolderer in der Schmelzi/Ausserferrera.

Der Campingplatz Thusis verfügt über eine sehr gute verkehrsmässige Anbindung und liegt nahe beim Schwimmbad und bei Sportanlagen (Tennis, Fussballplatz, Vita Parcours). Regionale Velo- und Wanderwege sowie der Bahnhof und das Zentrum mit Läden sind direkt und gut erreichbar. Damit ist eine hohe Attraktivität vorhanden. Die angestrebte Qualitätsverbesserung auf dem Campingplatz Thusis stimmt mit den Zielen der regionalen Wirtschafts- und Raumentwicklung überein.

7. Planungsverfahren und Mitwirkung

Bis Nov. 08 Erarbeitung durch eine Arbeitsgruppe

Dez. 2008 Behandlung in der Planungskommission und im Gemeinderat am 15. Dezember 2008 zur Vorprüfung verabschiedet.

April 2009 Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung (9. April 2009)

- Mai 2009 Besprechung und Bereinigung in der Arbeitsgruppe; Behandlung im Gemeinderat vom 11. Mai 2009 und Verabschiedung für die öffentliche Mitwirkungsaufgabe (21. Mai bis 20 Juni 2009)
- Juli/Aug. 09 Vorbereitung Botschaft für Information der Gemeindeversammlung (19. Aug. 2009)
- Nov. 2009 Urnenabstimmung (8. November 2009)
- Nov. 2009 Beschwerdeaufgabe: 12. Nov. bis 11. Dezember 2009
- Dez. 2009 Einreichung zur Genehmigung