



Sitzung vom

7. April 2020

Mitgeteilt den

8. April 2020

Protokoll Nr.

265

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Thusis** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 31. März 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 76^{bis} und 78^{bis})
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2000 Sportzone

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 2. April 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1), unter anderem mit Anhang I: Konzept "Trail-Center Thusis" vom 15. August 2018
- BAB-Gesuch der Gemeinde Thusis für das "Trail-Center Thusis" vom 21. August 2019
- Reglement über die Benützung der Sport- und Freizeitzone vom 11. November 2019 mit Waldbewirtschaftungskonzept vom 1. Februar 2020
- Bericht "Umsetzung Ersatzmassnahmen der Sport- und Freizeitzone" vom 4. Februar 2020 mit Situationsplan 1:5000 vom 29. Januar 2020

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 24. Juli 2018 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 31. März 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 4. April 2019. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. April 2019 ersuchte die Gemeinde Thusis um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision will die Gemeinde Thusis die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Mountainbike- und Velo-Übungsgeländes ("Trail-Center Thusis" genannt) schaffen. Die Anlage ist im nordöstlich der Badi Thusis gelegenen Waldareal (Parzelle Nr. 1037) geplant, wo sich bereits ein Vita-Parcours sowie eine Finnenbahn befinden. Das "Trail-Center Thusis" (inkl. den zwei Parkfeldern) umfasst eine Fläche von rund 2,64 ha (ca. 26 370 m²).

Die Nutzungsplanung wurde projektbezogen auf Grundlage des Bau- und Nutzungskonzepts vom 15. August 2018 erarbeitet. Das BAB-Gesuch der Gemeinde Thusis (Datum 21. August 2019) liegt vor.

2. Umsetzung in den Planungsmitteln

Die Gemeinde Thusis hat im Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2000 Sportzone eine ca. 25 990 m² umfassende Waldfläche mit der Zone für Sport- und Freizeitnutzungen überlagert. Innerhalb dieser Zone erfolgt die Ausgestaltung der einzelnen Biketrails mit Hindernissen und Fahrelementen. Der Bereich mit mobilen Übungsanlagen, Sitzgelegenheiten, WC- und Entsorgungsanlagen, Materialdepots und dergleichen ist im südlichen Bereich des "Trail-Center Thusis" geplant. Zu diesem Zweck wurde innerhalb der Zone für Sport- und Freizeitnutzungen das Gestaltungselement "Eingangs- und Übungsbereich" im Umfang von ca. 2536 m² ausgeschieden. Die Nutzungen sowie die dafür erlaubten baulichen Massnahmen sind im neu beschlossenen Art. 76^{bis} des Baugesetzes (BauG) geregelt. Zudem wurden im vorliegenden Zonenplan zwei als Parkierungsflächen geplante Teilflächen von ca. 108 m² resp. 272 m² der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Schliesslich wurde für den

Hinterrhein nach den Vorgaben von Art. 41a und 41b der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) eine Gewässerraumzone ausgeschieden und die entsprechende Baugesetzesbestimmung (Art. 78^{bis} BauG) beschlossen.

3. Bau- und Nutzungskonzept

Neben dem bestehenden Vita-Parcours mit Finnenbahn sind im Wesentlichen zwei Biketrails (Schlaufen) geplant: eine kleine Einsteigerschleife sowie eine grössere Hauptschleife versetzt mit verschiedenen Streckenelementen wie Stufen, Steinen, Holzstegen, Sprüngen und Spitzkehren von ca. 0,5 bis zu 5 m Breite im Zentrum des Geländes. Im Eingangsbereich sind nebst mobilen Fahrübungsanlagen eine Feuerstelle mit Brennholzlager, Tische und Bänke zum Rasten und Ausruhen, WC- und Entsorgungsanlagen, Materialdepots für persönliche Utensilien und Unterrichtsmaterial sowie eine Infotafel mit Benützungs- und Verhaltensregeln vorgesehen.

Das "Trail-Center Thusis" ist für alle Alters- und Niveaugruppen bestimmt, sowohl für geübte Mountainbikerinnen und Mountainbiker als auch für Anfängerinnen und Anfänger. Insbesondere Kinder, Familien und Mountainbike- sowie E-Bike-Neulinge sollen auf einfache Art und Weise ihre Fähigkeiten verbessern und Fachsicherheit erlangen können. Die Anlage soll jährlich von Anfangs April bis Ende Oktober geöffnet sein.

Das Projekt wurde initiiert durch die [REDACTED] mit Unterstützung des lokalen Mountainbike Vereins [REDACTED], von [REDACTED] und der Gemeinde Thusis. Die Trägerschaft des [REDACTED] bildet ein noch zu gründender Verein im Sinn von Art. 60 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB; SR 210). Als Baugesuchstellerin tritt die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1037, die politische Gemeinde Thusis, auf.

4. Sistierte Zonen für öffentliche Bauten

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Thusis die Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens der mit Regierungsbeschluss (RB) vom 28. Juni 2016 (Prot. Nr. 620) beim Schwimmbad Thusis sistierten Zonen für öffentliche Bauten beantragt. Über diese Zonen für öffentliche Bauten wird im Rahmen des vorliegenden Beschlusses entschieden.

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 der Regionalen Richtplanung Viamala übereinstimmt.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplan-konform ist. Im Einzelnen wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang näher darauf eingegangen.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

1. Art. 78^{bis} (Gewässerraumzone)

Mit der Teilrevision des KRG vom 25. Oktober 2018, in Kraft seit 1. April 2019, wurde eine einheitliche Bestimmung zur Gewässerraumzone geschaffen (Art. 37a KRG). Gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 3 KRG ist diese Bestimmung unmittelbar anwendbar. Folglich ist Art. 78^{bis} des kommunalen BauG überflüssig. Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit diesen Artikel aus dem BauG zu streichen.

2. Weiterer Revisionsbedarf im Baugesetz Thusis

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) sowie über einzelne kantonale Zonenbestimmungen (u. a. Gewässerraumzone, siehe vorstehend) und Verfahrensbestimmungen für das Baubewilligungsverfahren. Diese Regelungen sind

unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden (Art. 108a KRG). Dies erfordert eine Überprüfung des Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen. Dabei wird die Gemeinde u. a. 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 auch die KRG-Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten allfälligen abweichenden Regelungen im kommunalen Baugesetz vorgehen.

Am 1. Mai 2014 trat eine Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) in Kraft. Aufgrund dieser RPG-Revision 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 das Zonenschema (vgl. Art. 66 BauG) in Bezug auf die baulichen Mindestdichten überprüfen.

Die anstehenden Ortsplanungsarbeiten sind im Licht des KRIP-S vom 20. März 2018 bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erledigen. Der Gemeinde Thusis wird empfohlen, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben.

Im Übrigen gibt die am 31. März 2019 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 76^{bis} und 78^{bis}) zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2000 Sportzone

1. Nachteilige Nutzung im Wald

Die neu ausgeschiedene Zone für Sport- und Freizeitnutzung resp. das darin geplante [REDACTED] liegt vollständig innerhalb des Waldes.

Gemäss kantonaler Praxis ist eine das Waldareal überlagernde Zone nur zulässig, wenn eine Bewilligung für eine für den Wald nachteilige Nutzung gestützt auf Art. 16 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) vorliegt resp. erteilt werden kann. Mit Verfügung Nr. 17/19 vom 16. Dezember 2019 hat das Bau-, Verkehrs, und Forstdepartment die entsprechende Bewilligung für die nachteilige Nutzung erteilt. Gestützt auf Art. 88 Abs. 1 KRG wird sie koordiniert mit der BAB-Bewilligung eröffnet. Die Genehmigung der Zone für Sport- und Freizeitnutzung wird mit einem entsprechenden Hinweis verbunden.

2. Waldbewirtschaftungskonzept und Ersatzmassnahmen

Die Gemeinde Thusis setzte mit Datum vom 1. Februar 2020 ein das Reglement über die Benützung der Sport- und Freizeitzone vom 11. November 2019 ergänzendes und konkretisierendes Waldbewirtschaftungskonzept in Kraft. Zudem wies die Gemeinde mit Bericht "Umsetzung Ersatzmassnahmen der Sport- und Freizeitzone" vom 4. Februar 2020 und Situationsplan 1:5000 vom 29. Januar 2020 die aufgrund der Sportzonennutzung erforderlichen ökologischen Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG; SR 451) aus. Das Waldbewirtschaftungskonzept sowie die Ersatzmassnahmen wurden unter Einbezug von Vertretern des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) und des Amtes für Natur und Umwelt erarbeitet und bilden Bestandteil des BAB-Gesuchs der Gemeinde vom 21. August 2019. Die Beurteilung des Waldbewirtschaftungskonzepts sowie der Ersatzmassnahmen erfolgt im Rahmen der Behandlung des BAB-Gesuchs durch das ARE. Die Umsetzung der einzelnen Massnahmen während der Bauphase und des Betriebs des "Trail-Centers Thusis" obliegt alsdann der Gemeinde Thusis.

3. Zone übriges Gemeindegebiet

Im Zonenplan 1:2000 (Ergänzung 1999) vom 21. Mai 2000 wies die Gemeinde im Bereich von zwei Parkplätzen Teilflächen von ca. 108 m² resp. 272 m² der Zone übriges Gemeindegebiet zu. Mit Beschluss vom 5. März 2002 (Prot. Nr. 299, vgl. Ziff. 3, S. 5) wies die Regierung diese zwei Zonen übriges Gemeindegebiet (üG) an die Gemeinde zur Überarbeitung zurück. Im vorliegenden Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2000 Sportzone hat die Gemeinde Thusis diese zwei Teilflächen erneut dem üG zugewiesen. Das AWN stellte gestützt auf Luftbilder aus dem Jahre 1979

fest, dass diese zwei Flächen als Parkplätze sichtbar seien und diese Anlagen seither nicht "schleichend" erweitert worden seien. Die beiden Teilflächen von ca. 108 m² resp. 272 m² seien gemäss AWN als Nichtwald zu qualifizieren. Die Regierung teilt diese fachliche Beurteilung und kann entsprechend die beiden Zonen übriges Gemeindegebiet genehmigen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2000 Sportzone sowie die Zonenbereinigung bei den Parkplätzen genehmigungsfähig sind. Der Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2000 Sportzone vom 31. März 2019 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Schwimmbad vom 18. Oktober 2015

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Thusis hat im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung vom 18. Oktober 2015 im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Schwimmbad die Zone für öffentliche Bauten (ZöB) auf der Parzelle Nr. 1037 im Umfang von rund 0,27 ha (ca. 2685 m²) erweitert. Die zusätzliche Fläche bezweckt insbesondere eine gästefreundliche Ausgestaltung von Liegeflächen innerhalb der mit Bäumen versetzten Badi Thusis (vgl. Art. 62^{bis} BauG).

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV bestand zum Zeitpunkt der damaligen Ortsplanungsrevision eine Bauzonenkompensationspflicht, welcher die Gemeinde im Genehmigungsverfahren nicht ausreichend nachkommen konnte. Deshalb sistierte die Regierung mit Beschluss vom 28. Juni 2016 (Prot. Nr. 620) das Genehmigungsverfahren für diese ZöB-Erweiterung in der Badi Thusis. Die Regierung führte dabei aus, dass das Verfahren dann wiederaufgenommen werden könne, wenn entweder eine genügende Kompensationslösung oder der KRIP-S vorliegt. Im Übrigen stehe der Genehmigung der Bauzonenerweiterung

grundsätzlich nichts im Weg (vgl. RB vom 28. Juni 2016, Prot. Nr. 620, Abschnitt F, Ziff. 2, S. 7f.).

2. Antrag der Gemeinde

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Thusis die Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens für die sistierten ZöB-Flächen in der Badi Thusis beantragt. Die Gemeinde weist darauf hin, dass zwischenzeitlich der KRIP-S vom Bundesrat genehmigt worden sei und danach für eine ZöB keine Kompensation erforderlich sei.

3. Beurteilung

Es kann vorab festgestellt werden, dass die Voraussetzung für eine Wiederaufnahme des Verfahrens (Vorliegen des KRIP-S vom 20. März 2018) erfüllt ist. Auf Basis des KRIP-S sind grundsätzlich nurmehr Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) zu kompensieren, womit im vorliegenden Fall der Genehmigungsvorbehalt bezüglich Bauzonenkompensation entfällt.

Die Teilrevision der Ortsplanung vom 18. Oktober 2015 datiert im Übrigen zeitlich vor der am 1. April 2019 in Kraft getretenen Teilrevision des KRG. Die vorliegende Erweiterung der ZöB auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1037 um ca. 2685 m² untersteht demnach aufgrund der Übergangsbestimmung von Art. 108a Abs. 1 KRG noch 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 ZöB-Erweiterung verbundene Erweiterung des Siedlungsgebiets. Zwischenzeitlich sind im KRIP-S vom 20. März 2018 Siedlungsgrenzen festgelegt worden. Diese Siedlungsgrenzen im Bereich der Badi Thusis werden infolge der Erweiterung der ZöB überschritten, nämlich um eine Teilfläche von ca. 1576 m² von der gesamten Einzonungsfläche von ca. 2685 m². Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass Erweiterungen des Siedlungsgebiets bis 1 ha möglich sind, ohne diese vorgängig im regionalen Richtplan Viamala eintragen zu lassen (vgl. KRIP-S, Kapitel 5.2.1). Die entsprechenden Erweiterungen werden jedoch während der gesamten kommenden Planungsperiode von 15 Jahren aufsummiert betrachtet, weshalb vorliegend festzuhalten ist, dass in der Gemeinde Thusis

nach der Genehmigung der Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten beim Schwimmbad nur noch Erweiterungen des Siedlungsgebiets im Umfang von maximal ca. 8424 m² (10 000 m² – 1576 m²) ohne Richtplanfestsetzung erfolgen können.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten um ca. 2685 m² (510 m² + 359 m² + 285 m² + 91 m² + 1440 m²) beim Schwimmbad Thusis genehmigt werden kann. Das ARE wird beauftragt, die nötigen Kennzeichnungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Schwimmbad vom 18. Oktober 2015 vorzunehmen.

G.

Weitere Planung

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde in einer nächsten Phase das Baugesetz sowie auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Bauzonen, die Prüfung ergänzender Baulandmobilisierungs- und Mehrwertausgleichsregelungen, die Berücksichtigung der im KRIP-S vorgegebenen Mindestdichten für die WMZ, generell die Prüfung baulicher Verdichtungsmöglichkeiten sowie Baulandmobilisierungsmassnahmen sowie die baugesetzliche Sicherstellung, dass die im Zonenschema festzulegenden Mindestdichten bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden. Der Gemeinde wird empfohlen, die kommenden Planungsschritte mit ihrem Ortsplanungsbüro zu besprechen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 31. März 2019 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 76^{bis} und 78^{bis}) wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:

- Die Gemeinde wird ersucht, Art. 78^{bis} des Baugesetzes (Zonenbestimmung zu Gewässerraumzonen) gelegentlich aufzuheben, nachdem mit Art. 37a des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden mittlerweile eine verbindliche, direkt anwendbare Bestimmung existiert.
2. Der **Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2000 Sportzone** vom 31. März 2019 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Zusatzbewilligung für die nachteilige Nutzung im Wald des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartements liegt vor und wird koordiniert mit der BAB-Bewilligung eröffnet.
 3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Schwimmbad** vom 18. Oktober 2015 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Feststellung nunmehr auch bezüglich der Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten in der Badi Thusis genehmigt:
 - Mit der Genehmigung der Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten in der Badi Thusis darf in der Gemeinde Thusis das Siedlungsgebiet nur noch um maximal ca. 8424 m² ohne Richtplanfestsetzung erweitert werden.
 4. Der Gemeindevorstand Thusis wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
 5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 6. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
 7. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.

8. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin