Kanton Garubünden

Gemeinde Thusis

Revision Ortsplanung
Gemeinde Thusis

Übersicht der Vorprüfungsergebnisse und deren Behandlung

Die Unterlagen zur Revision der Ortsplanung wurden dem Kanton Ende 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung datiert vom 27. Juni 2023. Das vorliegende Dokument dient als Übersicht der Vorprüfungsresultate sowie deren Behandlung durch die Gemeinde Thusis.

albertin architekten
architektur | bauberatung

Blumenthal Advokatur

Cavigelli Ingenieure
kompetent und innovativ

R+K
Die Raumplaner.
R+K Büro für Raumplanung AG

9. Januar 2024

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Ringstrasse 10, 7001 Chur, Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.are.gr.ch, E-Mail: info@are.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

A+
Gemeindevorstand Thusis
Untere Gasse 1
7430 Thusis

Chur, 27. Juni 2023
2022/0469 / Rm

Gemeinde Thusis
Gesamtrevision der Nutzungsplanung
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 22. November 2022 hat uns das Büro Cavigelli Ingenieure im Auftrag der Gemeinde Thusis die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugesandt:

Gemeinde Thusis
- Baugesetz Thusis
- Synoptische Darstellung Musterbaugesetz – totalrevidiertes Baugesetz Thusis
- Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus
- Gewässerraumausscheidung, Begleitbericht, 17. November 2020

Fraktion Thusis
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 7. November 2022 (PMB Thusis)
- Rodungsgesuch Sportplätze Freizeit- und Naherholungsgebiet Rheinau/Pantun
- Zonenplan Revision mit GGP, Teil Siedlung, 1:2'000
- Zonenplan Revision mit GGP, Teil Landschaft, 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Revision Teil Verkehr, 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Revision Teil Ver- und Entsorgung, 1:2'000

Fraktion Mutten
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 15. November 2022 (PMB Mutten)
- Zukunft Mutten, Gestaltungskonzept, 9. Mai 2022
- Gestaltungsreglement Mutten, Mai 2022
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Mutten, 1:1'000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Obermutten – Stafel, 1:1'000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Übrigens Gemeindegebiet, 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Mutten, 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Obermutten – Stafel, 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Mutten, 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Obermutten – Stafel, 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Übrigens Gemeindegebiet, 1:5'000

Die Gemeinde Mutten fusionierte mit der Gemeinde Thusis auf den 1. Januar 2018. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden die beiden Baugesetze der Fraktionen in einem Baugesetz (BauG) zusammengefasst. Darüber hinaus wird die Ortsplanung an die neuen übergeordneten Vorgaben angepasst, wie z.B. das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) oder das geänderte Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG).

Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung haben sich folgende Fachstellen und Ämter zur Vorlage geäussert: Bundesamt für Strassen (ASTRA), Rhätische Bahn (RhB), Amt für Natur und Umwelt (ANU), Denkmalpflege (DP), Kantonspolizei (KAPO), Amt für Jagd und Fischerei (AJF), Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Archäologischer Dienst Graubünden (ADG), Tiefbauamt (TBA), Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) sowie der Plantahof. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen sowie basierend auf unserer eigenen Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die auf den kommenden Seiten dargelegten Ausführungen.

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
					Anpassung in den Planungsmitteln					
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	1.1.1	**Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)** Gemäss KRIP-S, Kap. 5.1.2 haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten (vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	1.1.1	Im Herbst 2019 hat die Gemeinde Thusis ihren Entwurf des KRL zur Vorprüfung an den Kanton eingereicht. Die Bevölkerung wurde während des Ausarbeitungsprozesses mittels zweier Bevölkerungskonferenzen in Thusis (2018) und Mutten (2019) eingeladen, um gemeinsam Ideen zu sammeln. Die Stellungnahme des ARE erfolgte am 9. November 2019. Die Gemeinde Thusis hat das KRL im Frühjahr 2020 verabschiedet. Ende Jahr 2021 folgte eine Vertiefung des KRL mit dem «Strategieplan 2040» und dem «Gestaltungskonzept Zukunft Mutten». Allesamt sind zwischen 2020 und 2022 beschlossen und als Grundlage in der Gesamtrevision verwendet worden.	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	1.1.2	**Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)** Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1). Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	1.1.2	Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 4'973 m2 erweitert. Weiter werden rund 2 Hektaren (22'360 m2) Siedlungsgebiet verlagert. Demzufolge wird die Grenze von 1 ha gemäss KRIP-S für Erweiterungen überschritten. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist es daher zwingend notwendig, den Regionalen Richtplan vorgängig anzupassen.	**Berücksichtigung** Ein Grossteil der "Erweiterung" betrifft die Schrebergartenzone, welche in der Abgrenzung weitgehend beibehalten wird. Gemäss Musterbaugesetz und Vorgaben Kanton (Datenmodell digitale Nutzungsplanung) ist die Schrebergartenzone neu als Bauzone zu erfassen. Es wird also kein massgebliches bauliches Potenzial geschaffen. Gemäss Rücksprache mit dem ARE soll diese Anpassung der Schrebergartenzone von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone als technische Bereinigung in der Richtplanung umgesetzt werden. Dies ist mit dem regionalen Richtplanung abzustimmen. Im Übrigen wird die Bestimmung zur Schrebergartenzone im revidierten Baugesetz an die Formulierung im rechtskräftigen Baugesetz angepasst (Reduktion zulässige Gebäudegrundfläche von 15 m2 auf 7.5 m2, entspricht rechtskräftigem Baugesetz).				**X**		**X**
Thusis	Allgemein/Grundlagen	1.1.3	**Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)** Die Gemeinde Thusis ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2 - 21) eine Gemeinde mit knapp dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Sie gilt als sogenannte «A-Gemeinde», welche gemäss KRIP-S Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. Zudem kann die Gemeinde grundsätzlich WMZ-Einzonungen an geeigneten Lagen prüfen, unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG. Ob die Gemeinde Thusis diese Vorgaben erfüllt, wird mit der Beurteilung des neuen Zonenplans nachfolgend geprüft.	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	1.2	**Regionale Richtplanung Viamala** Der regionale Richtplan Viamala wurde im Zusammenhang mit dem KRIP-S noch nicht überarbeitet. Aktuell sind die Arbeiten im Gange und die Vorlage ist in Vorprüfung beim Kanton. Eine Aussage über das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung kann aktuell nicht gemacht werden.	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	1.2	Es wird darauf hingewiesen, dass die richtplanrelevanten Inhalte der vorliegend angepassten Ortsplanung Thusis (insbesondere Siedlungsgebiet) in die Regionale Richtplanung Viamala zu überführen sind.	**Berücksichtigung** Die Richtplanrelevanten Inhalte der Revision sind mit der regionalen Richtplanung koordiniert.						
Mutten	Allgemein/Grundlagen	1.2	Die Aussagen im PMB Mutten beziehen sich auf den bisherigen Regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung der Region Viamala gemäss RB 625 vom 24. Juni 2004. Dieser Bezug ist veraltet. Wie bei der Fraktion Thusis soll auch bei Mutten der Bezug zur aktuellen RIP-S Vorlage der Region aufgezeigt werden.	**Berücksichtigung** Die Richtplanrelevanten Inhalte der Revision sind mit der regionalen Richtplanung koordiniert.						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	1.2	Wichtig ist wie erwähnt: Für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets von mehr als einer Hektare (> 1 ha) braucht es eine Festsetzung im Regionalen Richtplan (RRIP) (siehe dazu die Vorgaben des KRIP-S, Kap. 5.2.1). U.a. kann die wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebiets von 17'444 m2 in Thusis (Schrebergartenzone) ohne RRIP so nicht genehmigt werden: Im RRIP-Entwurf ist diese nicht vorgesehen (siehe dazu auch das spätere Kapitel zur Schrebergartenzone). Dies gilt auch für die Verlagerung des Siedlungsgebietes in Mutten. Eine Koordination zwischen der Ortsplanung und dem Regionalen Richtplan der Region Viamala ist zwingend, sobald auch der Vorprüfungsbericht zum Regionalen Richtplan vorliegt.	Der wesentliche Teil der Erweiterung der Bauzone ergibt sich aus der neuen Kategorisierung der Schrebergartenzone als Bauzone und nicht aufgrund einer effektiven Erweiterung der Bauzone. Diese Erweiterung soll als technische Bereinigung in der Richtplanung erfolgen (siehe oben). Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurde die Verlagerung von Bauzone in Untermutten rückgängig gemacht. Grössere Einzonungen erfolgten aufgrund öffentlicher Interessen (2505 m2) und aufgrund des Entwicklungspotenzials des Hotels in Obermutten (1104 m2), weitere Einzonungen sind durch die Bereinigung der Bauzonen aufgrund der aktualisierten Liegenschaften erfolgt. Dementsprechend reduzieren sich die verschiedenen Einzonungen von ursprünglich 7083 m2 auf 4294 m2 in der Fraktion Mutten.						**X**
Thusis	Allgemein/Grundlagen	1.3	**Bauzonen- und WMZ-Erweiterung** Bei Neueinzonungen sind nebst den grundlegenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung die Anforderungen von Art. 15 und Art. 15a RPG zu erfüllen. Der Bedarf ist eine wichtige Voraussetzung. Nach Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG dürfen Neueinzonungen nur genehmigt werden, wenn der Bedarf nach zusätzlichen Bauparzellen resp. Baumöglichkeiten in den nächsten 15 Jahren selbst im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen nicht gestillt werden kann.	**Kenntnisnahme**						
Thusis	Allgemein/Grundlagen	1.3	In Kapitel 4.2 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes (PMB) der Fraktion Thusis wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Thusis und daraus resultierend die Ermittlung des Bauzonenbedarfs erörtert. Ist die Bevöllkerungsperspektive von 2016 noch von einem hohen Bevölkerungswachstum ausgegangen, hat sich dies in der neuen Beurteilung 2019 relativiert und es ist mit einem geringeren Wachstum zu rechnen.	**Kenntnisnahme**						
Thusis	Allgemein/Grundlagen	1.3	Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das bestehende Bauland bzw. die WMZ-Reserve nach der Planung voraussichtlich genügt, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufzunehmen. In der vorliegenden Planung sind daher insgesamt eine Reduktion der WMZ von rund 4 ha und nur wenige WMZ-Einzonungen vorgesehen. Die Vorgaben nach RPG sind somit erfüllt.	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	1.4	Gemäss Art. 15 RPG ist bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Weiter sind gemäss Art. 5 RPG Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen.	**Kenntnisnahme**						
Thusis	Allgemein/Grundlagen	1.4	Im vorliegenden Fall der Gemeinde Thusis sind nur wenige Einzonungsflächen vorgesehen. Nichtsdestotrotz wird die Regierung die Ortsplanungsvorlage gemäss Art. 19m Abs. 2 KRG nur unter folgendem Vorbehalt genehmigen können: Die Gemeinde veranlagt von den Eigentümern der für die Einzonung vorgesehenen Parzellen im Anschluss an den Genehmigungsbeschluss eine Mehrwertabgabe. Die Gemeinde wird von der Abgabesumme des Mehrwerts, sobald sie fällig wird (bei Überbauung oder bei Veräusserung), einen Anteil von 75 Prozent dem kantonalen Mehrwertabgabefonds überweisen müssen (siehe Art. 19p Abs. 2 KRG).	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	1.4	Bezugnehmend auf Art. 19k KRG und in Verbindung mit Art. 35k KRVO sind im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren die Arbeiten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe (Bestimmung des Mehrwerts mittels Bewertungsgutachten des Amtes für Immobilienbewertung, Orientierung der betroffenen Grundeigentümer, Vorbereiten der Veranlagungsverfügungen) durchzuführen. Entsprechende Vollzugshilfen stellen wir den Gemeinden zur Verfügung. Sie sind auf unserer Homepage abrufbar (www.are.gr.ch unter: Dienstleistungen – Nutzungsplanung – Vollzugshilfen BLM/MWA).	**Kenntnisnahme**						
Thusis	Allgemein/Grundlagen	1.4	Das KRG regelt die Mehrwertabgabe (MWA) in den Art. 19i – 19o. Für Einzonungen ist gemäss Art. 19l Abs. 1 eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 30% des Mehrwerts zu entrichten. Die Gemeinde Thusis erhöht gemäss vorliegendem PMB Thusis (S. 72) ihre Mehrwertabgabe auf 50% des Mehrwerts. Im Baugesetz (BauG) werden in Art. 11 weitere Spezialfälle differenziert, so z.B. 25% Mehrwertabgabe auf Einzonungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht (siehe dazu die Ausführungen zu BauG Art. 12 «Höhe der Abgabe»).	**Kenntnisnahme**						
Thusis	Allgemein/Grundlagen	1.4	Gemäss Anhang des PMB Thusis werden die Übersicht der Einzonungen sowie Auf- und Umzonungen für die Bemessung der Mehrwertabgabe (mit Excelliste) nach der Rückmeldung des AIB in die Vorprüfung nachgereicht. In der Zwischenzeit hat das ARE den PMB2 und PMB3 bereits eingefordert und erhalten. Damit wir diese effizient überprüfen können, ist es notwendig, spätestens vor der öffentlichen Auflage den PMB2 und PMB3 gemäss Rückmeldung und Gutachten des AIB zu überprüfen und uns gegebenenfalls aktualisierte Dokumente zuzustellen oder uns über die aktuelle Situation zu informieren.	**Kenntnisnahme** Die Unterlagen wurden dem ARE nach erfolgter Rückmeldung des AIB vollständig zur Vorprüfung nachgereicht. Im Rahmen der Überarbeitung nach der Vorprüfung werden einzelne Planungsmassnahmen vorgenommen, die zu einer Anpassung der Liste führen. Diese werden dem AIB zur Grobabschätzung eingereicht.						
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	2.1	Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Obermutten ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und Thusis und Mutten sind Ortsbilder von regionaler Bedeutung. Dementsprechend sind griffige und konkrete Festlegungen resp. Bestimmungen in der Nutzungsplanung wichtig.	**Kenntnisnahme**						
Mutten	Allgemein/Grundlagen	2.1	Unter den Planungsgrundlagen weist der PMB von Mutten in Kapitel 3.1.3 auf das schützenswerte Ortsbild von Obermutten von nationaler Bedeutung gemäss ISOS hin. Das Ortsbild Mutten-Dorf von regionaler Bedeutung wird jedoch nicht erwähnt. Der Planungsbericht ist dahingehend zu ergänzen.	**Berücksichtigung** Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde ergänzt.						**X**
Mutten	Allgemein/Grundlagen	2.1	In Kapitel 4.7 zu Ortsbild und Baukultur wird das Ortsbild von regionaler Bedeutung erwähnt. Die Bedeutung von Obermutten (ISOS national) wird aber nur in Kapitel 3.1.3 kurz erwähnt. Der Planungsbericht ist entsprechend mit Aussagen und Inhalten zum Ortsbild von nationaler Bedeutung zu ergänzen.	**Berücksichtigung** Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde ergänzt.						**X**

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	2.2	Der PMB Thusis weist in Kapitel 3.1.3 (S. 19) darauf hin, dass die Fraktion Thusis durch das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) betroffen ist und benennt diese konkret. Insbesondere zu erwähnen sind: - Thusis - Verlorenes Loch - Viamala - Punt da Tgiern (15.10.01 / Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz) - Übernolla-Büel (15.1.1 / Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz) - Schiinstrasse (25.5 / Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz) Eine Umsetzung des IVS in der Ortsplanung fand nicht statt. Der PMB gibt keine Auskünfte bezüglich dieser Vorgehensweise. Dies ist nachzuholen. Das IVS mit den Verläufen der historischen nationalen und allenfalls auch der regionalen Verkehrswege ist im GGP darzustellen.	**Teilweise Berücksichtigung** Der Weg *Thusis - Verlorenes Loch - Viamala - Punt da Tgiern (15.10.01 / Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz)* wird im GGP als erhaltenswertes Kulturobjekt festgelegt. Bei diesem Objekt handelt es sich um einen Teil der alten Commerzialstrasse, welche eine massgebliche historische Bedeutung für Thusis besitzt. Zudem wurden in den letzten Jahren Anstrengungen zum Substanzerhalt und zur Instandsetzung der Strasse durchgeführt. Damit ist noch auch grossen Abschnitten viel historische Substanz vorhanden und eine Festlegung im GGP erscheint zweckmässig. Bei den übrigen Objekten handelt sich um einzelne Wegabschnitte anderer Verbindungen. Es ist nur noch sehr vereinzelt historische Substanz vorhanden. Ebenfalls ist das Inventar bei diesen Objekten teils nicht präzis oder nicht mehr aktuell (Teil des Objekts 15.1.1 verläuft durch Areal des bestehenden Forst- und Werkhofs, wo keine Substanz mehr vorhanden ist). Es werden deshalb keine weiteren Festlegungen im GGP ergänzt. Eine informative Darstellung der IVS-Inhalte im GGP wird zudem als nicht zweckmässig erachtet, da diese Informationen im WebGIS von Bund und Kanton ersichtlich sind. Der PMB wird mit entsprechenden Ausführungen ergänzt.		X				X
Thusis	Allgemein/Grundlagen	2.3	In einer Studie zur Kernentwicklung hat sich die Gemeinde 2017 stark mit der Entwicklung des Ortskernes befasst. Vertreter der Denkmalpflege Graubünden (DPG) durften am 13. November und am 5. Dezember 2017 an Präsentationen und Besprechungen der Studie teilnehmen. Der Denkmalpflege liegt ein Schlussbericht vom 11.05.2018 vor. Dieser kann bei der Denkmalpflege bezogen werden. Der PMB Thusis weist lediglich kurz in Kap. 2.3.1 auf eine Grundlage zur Kernentwicklung hin, führt jedoch nicht aus, ob und wie diese Studie in die Ortsplanung Eingang gefunden hat. Allerdings kann aus dem GGP auch entnommen werden, dass zumindest die Grundideen in das neue Konzept für das Neudorf aufgenommen wurden. Der PMB ist im Sinne der Ausführungen zu ergänzen.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Ideen aus der Konzeptstudie wurden überarbeitet. Mit der Revision soll eine pragmatische Regelung für die Kerne Neudorf und Altdorf geschaffen werden. Von den ehemals angedachten Bonussystemen soll aufgrund Schwierigkeiten in der baurechtlichen und praktischen Umsetzung abgesehen werden. Der PMB wird mit entsprechenden Ausführungen ergänzt.						X
Mutten	Baugesetz	2.4	Wir begrüssen die Erstellung des Gestaltungsreglements Mutten ausdrücklich. In Art. 28 Abs. 9 BauG wird festgehalten, dass der Gemeinderat ein Gestaltungsreglement erlässt. Wir weisen darauf hin, dass diese Formulierung wichtig ist (keine «kann» Formulierung) und die Planungshilfe somit ein integrierender Bestandteil der Revisionsunterlagen resp. der Ortsplanung darstellt.	**Keine Berücksichtigung** Entgegen dem Vorprüfungsbericht ist keine Kann-Formulierung im Baugesetz eingeflossen.						
Mutten	Baugesetz	2.4.1	Folgende Punkte des Gestaltungsreglements sollen aus Gründen des Ortsbildschutzes angepasst werden: 2.4.1 Öffnungen und Sonnenschutz (1.5) Um den Charakter der Bauten zu erhalten sind Sprossen dringend nötig.	**Teilweise Berücksichtigung** Der Hinweis wurde gemäss Besprechung berücksichtigt. Die genaue Formulierung wurde jedoch etwas offener gestaltet um auch den Gegebenheiten in Untermutten gerecht zu werden.					X	
Mutten	Baugesetz	2.4.2	2.4.2 Sonnenkollektoren (1.10) Sonnenkollektoren sollten nur bei vollflächiger Verlegung der gesamten Dachfläche integriert werden, ansonsten sollten die Kollektoren auf dem Dach angebracht werden (siehe Bemerkungen zu Art. 85 BauG).	**Berücksichtigung** Das Gestaltungsreglement wurde angepasst.					X	
Mutten	Baugesetz	2.4.3	2.4.3 Baumaterialien/Farben (1.11) Die Verdunkelung des Holzes mit brauner Lasur ist mit Vorsicht anzugehen und sollte nur in Absprache mit der Bauberatung erfolgen. Der Begriff «Zementputz» ist durch das Wort «Verputz» zu ersetzen, denn je nach Konstruktion ist ein Zementputz nicht geeignet.	**Berücksichtigung** Das Gestaltungsreglement wurde angepasst.					X	
Mutten	Baugesetz	2.4.4	2.4.4 Zugänge/Treppen (2.3) Neue Treppen sind sehr objektspezifisch zu beurteilen und darum sollte in Zusammenarbeit mit der Bauberatung stets eine objektspezifische Lösung gesucht werden.	**Teilweise Berücksichtigung** Da das Gestaltungsreglement als Planungshilfe konzipiert ist und das Thema von Zugängen und Treppen für ein Projekt von grundlegender Bedeutung ist, soll darauf eingegangen werden. Dies schließt jedoch eine individuelle Beurteilung durch die Bauberatung nicht aus.					X	
Mutten	Baugesetz	2.4.5	2.4.5 Mauern und Zäune (3.2) Sichtbetonmauern sind nur in Ausnahmefällen und mit positiver Stellungnahme der Bauberatung zu bewilligen.	**Berücksichtigung** Das Gestaltungsreglement wurde angepasst.					X	
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.1	Das vorliegende kommunale Baugesetz (BauG) basiert auf dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG) und entspricht damit sowohl der kantonalen Gesetzgebung KRG und KRVO als auch der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).	**Kenntnisnahme**						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.1	Im vorliegenden PMB sind die massgebenden Änderungen aufgelistet. Zudem wurde eine synoptische Gegenüberstellung des Musterbaugesetzes mit dem neuen Baugesetz eingereicht, was begrüssenswert ist und die Prüfung erleichterte. Hingegen gibt es auch diverse Punkte, wo vom Musterbaugesetz abgewichen wird und keine Begründung erfolgte. Insbesondere bei diesen Punkten ist es wichtig, dass im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren nachvollziehbar aufgezeigt und begründet wird, weshalb diese Bestimmungen neu eingeführt werden. Zusätzlich haben wir aufgrund der kantonsinternen Vernehmlassung nachfolgende Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln:	**Keine Berücksichtigung** Das Musterbaugesetz hat keinen gesetzgebenden Charakter und dient lediglich als mögliche Vorlage für die Gemeinden. Es ist entsprechend nicht notwendig, Abweichungen vom Musterbaugesetz zu begründen.						
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 6 Fach- und Gestaltungsberatung, Ortsbildkommission In den Besprechungen der Studie zur Kernentwicklung Thusis im Jahre 2017 wurde das darin vorgestellte Beratermodell mit einer Bauberatung und einer Ortsbildkommission unterstützt. Diese sind wichtige Instrumente zum Schutz vorhandener städtebaulicher Qualitäten. Absatz 2 und Absatz 3 werden nun jedoch lediglich als «Kannbestimmungen» formuliert. Aus Sicht des Ortsbildschutzes bildet dieses Beratermodell jedoch eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes Neudorf mit den vorgesehenen Aufstockungen der Vollgeschosse, weshalb der Einsatz einer Gestaltungsberatung und/oder Ortsbildkommission bindend festgelegt und beschrieben werden muss. Der Gemeinde Thusis wird dringend nahegelegt, Abs. 2 dahin anzupassen, dass der Gemeinderat einen oder mehrere ständige Gestaltungsberater bestimmt. Abs. 3 ist dahingehend anzupassen, dass der Gemeinderat eine Ortsbildkommission bestimmt, welche ebenfalls bei relevanten Bauvorhaben eingesetzt wird. Wir verweisen auf die in der Präsentation vom 13. November 2017 vorgeschlagenen Formulierungen im Baugesetz und empfehlen, das BauG in diesem Sinne zu ergänzen. Wie bereits erwähnt, kann das Dokument bei der Denkmalpflege bezogen werden.	**Teilweise Berücksichtigung** Art. 6 BG gilt als übergeordnete Bestimmung. Die Gestaltungsberatung ist in sensiblen Gebieten Pflicht (Neudorf, Altdorf und Mutten). Die Bestimmung wurde dahingehend angepasst, dass der Gemeinderat zwingend einen ständigen Gestaltungsberater zu bestimmen hat. In der Kernzone Neudorf ist die Bausubstanz bei vielen Bauten vernachlässigt worden. Vielfach werden qualitativ nicht hochwertige Wohnräume gebaut, welche zu günstigen Konditionen angeboten werden und damit die Soziallasten der Gemeinde erhöhen. Ziel der Revision ist es, die hochwertige, bauliche Entwicklung im Neudorf zu fördern und Anreize zu schaffen, die vernachlässigte Bausubstanz zu erneuern. Eine Ortsbildkommission würde dieses Ziel erschweren, da die Baubewilligungsverfahren damit aufwendiger werden, die Ergebnisse schlecht voraussehbar sind und damit notwendige Investitionen nicht getätigt werden. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass dem Schutz des historischen Ortsbildes und der Einzelbauten mit dem Einbezug der Gestaltungsberatung sowie der Denkmalpflege bei geschützten Bauten genügend Rechnung getragen wird. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht die Möglichkeit des Einsatzes einer Ortsbildkommission als Kann-Vorschrift. Die Gestaltungsvorschriften in den Kernzonen sind ausserdem sehr detailliert.						
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 9 Kommunale Vorschriften Dieser Artikel zur Baulandmobilisierung ist entsprechend Art. 16 MBauG zu überarbeiten. Insbesondere Abs. 3 ist zu entfernen, da er übergeordnetem Recht widerspricht (Art. 19d KRG).	**Berücksichtigung** Abs. 3 wurde gestrichen, da für Thusis ohnehin nicht relevant. Abs. 3 widerspricht im Übrigen dem KRG nicht, da er lediglich die Situation regelt, in welcher ein Kaufsrecht mangels Nachfrage eben gerade nicht ausgeübt werden kann. Für die Anwendung von Abs. 3 braucht es entsprechend einen Antrag eines Grundeigentümers zur Übernahme durch die Gemeinde. Das Musterbaugesetz ist in diesem Punkt wenig durchdacht, da kommunale Sanktionen (erhöhte Mehrwertabgabe oder Steuer) Private stark treffen können, wenn keine Nachfrage nach Bauland besteht. Private müssen die Möglichkeit haben, dieser Sanktion mittels Antrag an die Gemeinde zur Übernahme des Baulandes zu entgehen.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 12 Höhe der Abgabe Abs. 2 sieht vor, dass die Mehrwertabgabe mittels Leistung von Realersatz getilgt werden kann. Diese Bestimmung ist so nicht möglich. Basierend auf Art. 5 RPG wird im KRG für Einzonungen lediglich die monetäre Abgeltung vorgesehen (Art. 19i – 19p KRG). Verdeutlicht wird dies nochmals mit Art. 35i KRVO. Darin wird eine vertragliche Lösung aufgeführt, welche jedoch lediglich bei zusätzlichen Abgabetatbeständen möglich ist. Die Bestimmung in Abs. 2 ist folglich anzupassen, so dass der Realersatz lediglich noch für die zusätzlichen Abgabetatbestände, wie bspw. Um- und Aufzonungen, gilt. Als Konsequenz hat die Gemeinde die notwendigen Einzahlungen nur noch in den kommunalen Fonds sicherzustellen (und nicht auch noch in den kantonalen Fonds). Auch diese Bestimmung ist in Abs. 2 zu korrigieren.	**Berücksichtigung** Absatz wurde für kommunalen Tatbestand angepasst.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 14 Besitzstand im Bereich der Bauzonen (Hofstattrecht) Zur Verhinderung von neuen Baulücken empfehlen wir, die Bestimmungen beispielsweise wie folgt zu ergänzen: «Der freiwillige Abbruch wird nur bewilligt, wenn ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorliegt.»	**Keine Berücksichtigung** Die Bestimmung gilt generell für die gesamte Gemeinde. In den Kernzonen wurden besondere Bestimmungen erlassen, wonach ein Abbruch nur möglich ist, wenn der Neubau dieselben Qualitäten wie das abzubrechende Gebäude aufweist. Ein zwingender Wiederaufbau für das gesamte Gemeindegebiet für Bauten, welche der Regelbauweise und den Zonenvorschriften nicht entsprechen (das nämlich bedeutet Baute im Hofstatt), ist nicht zweckmässig, da es unter Umständen für das Ortsbild wie auch aus nachbarlichen Interessen besser sein kann, wenn Gebäude im Hofstattrecht abgebrochen und nicht wieder aufgebaut werden.				X		

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 15 Zonenschema Gemäss kantonalem Richtplan werden die Gemeinden angehalten, Mindestdichten festzulegen. Grundsätzlich sind auch Aufzonungen zu prüfen. Hierbei ist im suburbanen Raum (vgl. Kap. 2.2) eine AZ von min. 0.8 anzustreben. Abweichungen von dieser Mindestdichte sind möglich. Diese müssen jedoch begründet werden. In der Fraktion Mutten als ländlich geprägter Fraktion gilt die Mindestdichte von 0.5. So ist beispielsweise die AZ der Wohnzone 2 in Thusis mit 0.55 zu tief. Auch die W2a in Thusis ist mit 0.75 zu tief. Es ist zu begründen, wie die Ausnützungsziffern zu Stande kamen oder dann sind sie anzuheben. Sollten für die Wohnzonen in den beiden Fraktionen Mutten und Thusis verschiedene Ausnützungsziffern gelten, so könnten alternativ weitere Wohnzonen mit einer separaten Bezeichnung ausgeschieden werden. In der Folge wird die Gemeinde angewiesen, die Mindestdichten zu überprüfen und bei Abweichungen diese entsprechend im PMB plausibel zu begründen.	**Keine Berücksichtigung** Gemäss Raumkonzept Graubünden ist die Fraktion Thusis dem suburbanen Raum und Mutten dem ländlichen Raum zugeordnet. Es kommen die entsprechenden Werte hinsichtlich der Mindestdichte (AZ mind. 0.8 und 0.5) des KRIP-S zum Tragen. Diese Mindestdichten gelten jedoch insbesondere bei Einzonungen, sowie ergänzend bei Um- und Aufzonungen. Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision werden keine massgeblichen Einzonungen von Wohn- Misch und Zentrumszonen vorgenommen. Bei der Anpassung der AZ-Dichten handelt sich nicht um Aufzonungen, sondern um eine technische Bereinigung bzw. einen Ausgleich der neuen AZ-Berechnungsweise gemäss KRG. Zudem können gemäss Richtplan ausnahmsweise tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen. In Thusis haben die Wohnzonen W2 (AZ von 0.55), W2a und W3 (beide AZ von 0.75) Dichten unter 0.8. Diese Dichten sind aus ortsbaulicher Sicht zweckmässig. Eine Dichtesteigerung würde insbesondere in den Wohnzonen W2 und W2a eine massive Veränderung des Ortsbildes nach sich ziehen und die Gemeinde vor grosse Herausforderungen stellen (Sicherstellung hinreichende Erschliessung etc.). Bei diesen Zonen handelt es sich zudem häufig um Gebiete in hanglage mit einem grossen Einfluss auf das Ortsbild. Auch deswegen ist eine übermässige Verdichtung ortsbaulich nicht erwünscht. Bei der W3 sind bereits heute ausreichend hohe Dichten vorhanden und die Abweichung von 0.05 gegenüber der kantonalen Mindestdichte ist verhältnismässig, zumal keine Ein-, Auf- und Umzonungen vorgenommen werden. In der Fraktion Mutten weisen Bauzonen eine AZ höher als 0.5 auf.						X
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Das Zonenschema enthält in der Legende Nr. 2) den Hinweis «Aufstufungen siehe Zonenplan». Dieser Hinweis kann entfernt werden, da es in der Gemeinde keine Aufstufungen gibt. Die Einträge in der Spalte «ES» sind gemäss den Erwägungen im Kapitel über den Lärmschutz zur Zu-ordnung der ES zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.	**Teilweise Berücksichtigung** Zum ersten Hinweis: Das stimmt so nicht, für die ZöBA im Bereich Pantun ist eine ES-Aufstufung festgelegt (bereits rechtskräftig). Dies ist auch im Zonenplan Entwurf so festgelegt und dargestellt. Zum zweiten Hinweis siehe entsprechendes Kapitel						
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Grundsätzlich weichen die Gesamthöhen vom MBauG ab und sind zu hoch. Die Legende Nr. 1) besagt, dass sich die Gesamthöhen und Fassadenhöhen um den Zuschlag z erhöhen. Im MBauG wird dieser Zuschlag separat zu den Musterkennzahlen dazugerechnet. Wenn der Zuschlag von max. 3 m gemäss BauG Art. 19 jedoch zusätzlich dazugerechnet werden darf, entsprechen die Höhen nicht dem MBauG. Dies ist im PMB zu begründen.	**Teilweise Berücksichtigung** Das Musterbaugesetz ist keine Rechtsgrundlage und gibt Gebäudehöhen nicht zwingend vor. Die Gebäudehöhen wurden vom bisherigen Recht übernommen. Eine Reduktion würde viele bestehende Gebäude ins Hofstattrecht überführen, was nicht der Sinn des neuen Rechts sein kann. Der Zuschlag z soll zudem verhindern, dass in hanglagigen Bereichen bestehende Gebäude ins Hofstattrecht fallen. Dies, weil sich die Bemessung der Höhenmasse durch die neuen Vorgaben verschärft (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB). Ein Zuschlag z ist deshalb zweckmässig. Da die bestehenden Höhenvorgaben im Zonenschema tatsächlich bereits relativ hoch angesetzt sind, wird der Zuschlag z auf 1,5 m festgelegt. Dadurch kann sichergestellt werden, das neue Gebäude an hanglagigen Standorten nicht übermässig zusätzlich in Erscheinung treten.				X		X
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Für die Kernzone Altdorf wird neu eine Gesamthöhe sowie eine Fassadenhöhe festgelegt, während im heutigen rechtsgültigen Baugesetz auf den GGP und die Bauordnung verwiesen wird. Diese Änderung in einem historischen Ortskern erscheint ein wenig problematisch und es ist aus Sicht des Ortsbildschutzes fraglich, ob dies zielführend ist. Der PMB gibt keine weiteren Auskünfte über allfällige Auswirkungen dieser Massnahme auf die bestehende Bebauung und steht auch in einem gewissen Widerspruch zu Art. 25 (Kernzone Altdorf) in dem bei den Höhenmassen wiederum auf die umliegenden Gebäude verwiesen wird. Im weiteren Verlauf der Planung hat die Gemeinde diese Festlegung nochmals zu prüfen und gegebenenfalls im PMB nachvollziehbar die Auswirkungen gegenüber dem IST-Zustand zu erläutern. Bei der Kernzone Neudorf wird hingegen die bestehende Vorgehensweise mit Hinweisen auf den GGP und der Bauordnung beibehalten. Allerdings wird lediglich auf Art. 51 hingewiesen. Artikel 51 verweist seinerseits aber auf den Generellen Gestaltungsplan Altdorf und nicht wie erforderlich auf die Gestaltungsbestimmungen des Neudorfes. Das Zonenschema muss wie bisher auf die Bauordnung verweisen oder alternativ auf Art. 26 und Art. 52 des Baugesetzes.	**Teilweise Berücksichtigung** Gemäss den bisherigen Bestimmungen richtete sich die Höhe nach den umliegenden Gebäuden. Da die Gebäude im Altdorf jedoch unterschiedlich hoch sind, hat dies immer wieder zu Diskussionen und Unsicherheiten geführt. Die Festlegung einer zulässigen Höhe beseitigt diese Unsicherheit. An den Festlegungen wird festgehalten. Der Verweis auf Art. 51 BG wurde korrigiert.				X		

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis	Baugesetz	3.2	Art. 15 Zonenschema (Teil 2) Für die Gebäude in der bestehenden Erweiterungszone resp. der vorgesehenen Kernerweiterungszone werden anstelle der heutigen Hinweise im Zonenschema (auf den GGP und die Regelung zur Einpassung) neu Höhen und Grenzabstände festgelegt. Diese Massnahmen sind grundsätzlich nachvollziehbar. Auf der Parz. Nr. 354 (Migros) besteht in der rechtsgültigen Planung jedoch noch ein Bereich mit Höhenbeschränkungen sowie der Angabe von maximalen Gebäudehöhen. In den Revisionsplänen wird einerseits der genannte Bereich mit Höhenbeschränkungen in der Planungsrevision beibehalten, andererseits werden aber keine Angaben mehr zur max. Höhe im GGP gemacht. Es stellt sich somit die Frage der Anwendung dieser Höhenbeschränkung in der Praxis. Zudem ist nicht bekannt, wie die neu festgelegten Höhen von 13.00 m /10.00 m sich auf den baulichen Bestand auswirken. Im weiteren Verlauf der Planung hat die Gemeinde diese Festlegungen nochmals zu prüfen und gegebenenfalls zu ergänzen oder anzupassen, sowie im PMB die Auswirkungen gegenüber dem IST-Zustand zu erläutern.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Höhenvorgabe gemäss rechtskräftigem GGP wurde in der digitalen Nutzungsplanung beibehalten, im GGP-Entwurf allerdings ohne Beschriftung dargestellt. Dies wurde korrigiert. Gemäss den bisherigen Bestimmungen richtete sich die Höhe nach den umliegenden Gebäuden. Da die Gebäude in der Kernerweiterungszone jedoch unterschiedlich hoch sind, hat dies immer wieder zu Diskussionen und Unsicherheiten geführt. Die Festlegung einer zulässigen Höhe beseitigt diese Unsicherheit. An den Festlegungen wird festgehalten.		X				
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Bezüglich der Bahnhofzone (Art. 34), der Raststättezone (Art. 35) und der Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen (Art. 36) wird im Zonenschema nur ein Verweis auf die Folgeplanung gemacht. Um welche Art der Folgeplanung es sich handelt, geht aus dem Zonenschema nicht hervor (Art. 65 BauG nennt dafür Areal- und Quartierplanung). Auch liegt zu keinem der genannten Zonen ein verbindliches Richtprojekt vor, anhand dessen das geplante Mass der Nutzung und Volumen und Ausdehnung, Grenz- und Gebäudeabstand eines allfälligen Bauvorhabens erkennbar wären. In Art. 35 wird eine QP-Pflicht und in Art. 34 eine Folgeplanung erwähnt, in Art. 36 ist von keiner Folgeplanung die Rede. Art. 34 und 35 verweisen ihrerseits wieder auf die Vorgaben im Zonenschema, welche wie erwähnt nicht vorhanden sind. Auch im Zonenplan oder im GGP ist für keine der drei Zonen eine QP-pflicht oder Arealplanpflicht festgelegt. Diese Regelungen im Zonenschema lassen zu viel Gestaltungsspielraum offen. Die neu geplante Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen befindet sich bspw. direkt angrenzend zur Dorfzone von Obermutten mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung. Bei allen drei im oberen Abschnitt erwähnten Zonen sind in Ergänzung zur Folgeplanpflicht im Zonenschema zwingend mindestens Angaben zu Gesamt- und Fassadenhöhe sowie den Grenzabständen zu machen.	**Teilweise Berücksichtigung / Diskussion** Für die Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen in Mutten wird eine Arealplanpflicht festgelegt. Auf die Festlegung von Zonenmassen wird verzichtet. Weiter wird ein Bebauungskonzept erarbeitet. Für die Raststättezone wird eine Arealplanpflicht festgelegt. Hier besteht bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Kanton Graubünden und der Gemeinde Thusis vom 4. Juli 2006. Gemäss dieser Vereinbarung bedarf jede bauliche und betriebliche Änderung der Raststättenanlage der Zustimmung des Kantons. Damit erscheint die Festlegung einer Arealplanpflicht ohne Zonenmasse im Baugesetz als zweckmässig. Für die Bahnhofzone laufen derzeit Vorbereitungen für den Studienauftrag Bahnhofentwicklung, womit fundierte Grundlagen für die Festlegungen im Rahmen einer Folgeplanung erarbeitet werden. Diese liegen jedoch noch nicht vor. Aus diesem Grund soll ein zweckmässiger Entwicklungsspielraum gewährleistet werden. Im Zonenplan wird das betreffende Gebiet gemäss Studienauftrag in eine neue Kernzone Bahnhof umgezont (inklusive Kernerweiterungszone beim Viamalahaus). Für diese Kernzone Bahnhof wird neu eine Arealplanpflicht mit Richtlinien im Anhang zum Baugesetz festgelegt. Ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA ist Voraussetzung. Damit kann sichergestellt werden, dass trotz fehlender Zonenmasse eine qualitätsvolle und ortsbildverträgliche Entwicklung erfolgt. Im Bereich nördlich des Viamalazentrums besteht eine spezielle Ausgangslage mit grossen topographischen Höhenunterschieden. Über die Richtlinien zur Arealplanpflicht wird für die Gebäude innerhalb der Kernzone Bahnhof jedoch sichergestellt, dass diese gegenüber der Neudorfstrasse eine maximale Gesamthöhe von 13 m einzuhalten haben. Damit wird sichergestellt, dass eine ortsbaulich verträgliche Entwicklung abgestimmt auf das Neudorf erfolgt.	X			X		X
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 17 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses Abs. 1 wird gemäss MBauG nicht nur auf neue Bauten, sondern auch auf Erweiterungen und neu-bauähnliche Umgestaltungen angewendet. Abs. 1 ist gemäss MBauG zu überarbeiten, so dass er auch auf Erweiterungen Anwendung findet.	**Keine Berücksichtigung** Die Mindestausschöpfung auch für Erweiterungen und neubauähnlichen Umgestaltungen vorzusehen würde wohl die gesamte Vorlage in Gefahr bringen, da damit kaum eine Mehrheit bei den Stimmberechtigten gefunden werden kann. Ausserdem würden notwendige Sanierungen mit Umgestaltungen verhindert, was die ohnehin bereits teils sehr bedenkliche Bausubstanz in Thusis noch weiter schwächen würde. Beispiel: Wenn jemand einen Wintergarten anbaut, müsste die BGF derart erweitert werden, sodass die Mindestausschöpfung erreicht wird.						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 23 Masse gemäss IVHB In Abs. 1 wird die max. anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten mit 40 m2 festgelegt. Für Kleinbauten und Anbauten wird im MBauG eine Vorgabe von 20 - 30 m2 als Mass der Gebäudegrundfläche vorgesehen (vgl. Art. 32 MBauG). Art. 23 BauG wird im Speziellen in der Zone für Kleinbauten und Anbauten (Art. 37 BauG) in Mutten-Dorf Anwendung finden, welche grösstenteils an die Dorfzone grenzt. In der Dorfzone ist das historische Ortsbild unter Einbezug der Gestaltungs-beratung zu wahren. In Kombination mit Art. 37 BauG könnten mit den vorliegenden Regelungen grosse, raumwirksame Bauten ohne Gestaltungsanforderungen direkt an die Siedlungsränder des historischen Dorfkernes von Mutten gebaut werden. Die vorgesehene max. Gebäudefläche von 40 m2 widerspricht somit dem eigentlichen Zonenzweck. Im PMB wird nicht ausgeführt, weshalb die Vorgaben des MBauG überschritten werden. Die Gemeinde muss auf die Vorgaben gemäss MBauG zurückzugreifen und Art. 23 BauG entsprechend anpassen. Alternativ ist der PMB mit den Begründungen der Abweichung zu ergänzen, damit die Auswirkungen nachvollziehbar werden. Im Weiteren sind die Masse auch für Kleinbauten für die Bewirtschaftung in Gärten und Platzbereichen nach Art. 50 BauG massgebend. Auch in den Gärten ist hinsichtlich des Erhaltungsanliegens eine kleinere Gebäudefläche angezeigt. Die max. Grundfläche von Klein- und Anbauten ist zu reduzieren. Wir empfehlen in Abstimmung mit der Schrebergartenzone von Art. 40 BauG eine max. Gebäudefläche von 15 m2. Sollte die Gemeinde an der Gebäudefläche von 40 m2 festhalten, sind die betroffenen Bestimmungen wie Art. 37, Art. 39 und Art. 50 BauG etc. im Sinne der Ausführungen anzupassen und eine Flächenbeschränkung ist einzuführen.	**Teilweise Berücksichtigung** Das Musterbaugesetz hat keinen gesetzgebenden Charakter und dient lediglich als mögliche Vorlage für die Gemeinden. Die Masse gemäss MBauG sind entsprechend nicht massgebend. Auch wird in anderen Kantonen die zulässige Grundfläche für An- und Kleinbauten noch deutlich höher angesetzt (Kanton Zürich 50 m2). Es wurden neu zwei Typen von An- und Kleinbauten im Baugesetz vorgesehen (Typ A 40m2, Typ B 25 m2). In heiklen Gebieten sind die zulässigen Flächen reduziert (Typ B). So in Mutten, in den Kernzonen, wie auch in der Kernerweiterungszone, wertvollen Gärten, Zone für Grünräume und Zone für Kleinbauten und Anbauten.	X			X		
Thusis	Baugesetz	3.2	Art. 24 Kernzonen Altdorf und Neudorf – gemeinsame Bestimmungen Wir empfehlen in Abs. 8 generell den Beizug der Ortsbildkommission vorzugeben. Dies aufgrund der in Art. 6 BauG gemachten Bemerkungen im Zusammenhang mit dem neuen Gestaltungskonzept.	**Keine Berücksichtigung** Siehe Ausführungen zu Art. 6.						
Thusis	Baugesetz	3.2	Art. 25 Kernzone Altdorf Die Planungsabsicht des vorliegenden BauG-Artikels erscheint nachvollziehbar. Die Formulierung und konkrete Umsetzung sind jedoch nicht klar verständlich und erreichen wohl sogar das Gegenteil. Wo Baulinien fehlen – so wird in Abs. 1 ausgeführt – müssen die bestehenden Baufluchten bei Bauten beibehalten werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies: Überall wo es Baulinien gibt, ist dies nicht der Fall. Aus Sicht des Ortsbildschutzes wären aber genau auch dort, wo es Baulinien gibt, diese in den meisten Fällen bindend für die Baufluchten. Dies wiederum wird aber auch in Art. 51 BauG (GGP Altdorf) explizit nicht verlangt, da die vereinheitlichten Baulinien im Grundsatz, d.h. mit Ausnahme an der Altstrasse, nur die max. Ausdehnung vorgeben und somit keinen einheitlichen Strassenraum mehr garantieren. Zudem wird der Begriff der Baulinie einerseits vereinheitlicht und andererseits je nach Zone, Abschnitt im Dorf oder Plan (GGP Altdorf, Neudorf) verwirrenderweise doch wieder anders ausgelegt (siehe auch Bemerkungen zu Art. 51, 52, 56). Zusammenfassend kommen wir zum Schluss, dass die Bestimmung zur Kernzone Altdorf im Zusammenspiel mit den weiteren Festlegungen im BauG keinen ausreichenden oder adäquaten Schutz des Ortsbildes und Strassenraumes zulässt. Die im ersten Satz des Absatz 1 stipulierte Absicht zum Erhalt der Siedlungsstruktur und Bauweise lässt sich mit Ausnahme der Fassadenflucht entlang der Altdorftrasse kaum umsetzen. Die Gemeinde Thusis muss die Regelung in Abstimmung mit den Art. 51 und 56 BauG sowie den Kennzeichnungen im GGP grundlegend überarbeiten.	**Teilweise Berücksichtigung** Der gemachte Umkehrschluss im Vorprüfungsbericht ist nicht verständlich und auch nicht korrekt. Baulinien bestimmen die maximale Ausdehnung der Gebäude. Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage und Ausdehnung der Gebäude (auf der ganzen Länge der Baugestaltungslinie). Gemäss Art. 51 und Art. 52 BauG sind entlang der Altdorfstrasse und entlang der Neudorfstrasse die Fassaden auf die Baulinien zu stellen. Mit diesem System soll der Strassenraum entlang der Neudorfstrasse und der Altdorstrasse gesichert werden, ohne das unflexible und starre Festlegungen im GGP vorgenommen werden müssen. Art. 25 wurde dennoch untergeordnet angepasst und vereinfacht. Die bestehenden Fassadenfluchten und geschlossenen Gebäudezeilen entlang von Strassen und Gassen sind beizubehalten, unabhängig davon, ob diese zusätzlich durch Baulinien gesichert sind. Überdies wurde ergänzt, dass auch im Altdorf (analog Neudorf) die Fassaden auf die Baulinien zu stellen sind.				X		X
Thusis	Baugesetz	3.2	Art. 26 Kernzone Neudorf Gestalterische Bestimmungen für die Kernzone Neudorf werden einerseits in Art. 26 BauG und andererseits in Art. 52 BauG (GGP Neudorf) gemacht, wobei in letzterem detaillierter auf die mögliche Umsetzung eingegangen wird. Wir weisen darauf hin, dass in Abs. 3 festgelegt wird, dass sich das Mass der Nutzung etc. im Neudorf u.a. nach dem Zonenschema richtet. Das Zonenschema (Art. 23 BauG) selbst macht jedoch keine dahingehenden Angaben, sondern verweist seinerseits wieder auf Art. 51 und den GGP. Diese Angaben und Querverweise sind aufeinander abzustimmen und allenfalls zu korrigieren. So wäre insbesondere anstelle von Art. 51 den Art. 52 zu erwähnen.	**Berücksichtigung** Die Verweise wurden überarbeitet.				X		

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 28 Dorfzone Obermutten ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung mit sehr hohen Qualitäten. Es ist ein Anliegen der Denkmalpflege, diese Qualitäten des Ortsbildes zu erhalten. Aus diesem Grund möchte sie gerne bei Bauvorhaben beigezogen werden. Wir empfehlen, Abs. 10 so anzupassen, dass die Denkmalpflege für die Bauberatung beizuziehen ist. Die Bestimmung von Abs. 8 zu den öffentlichen Parkplätzen ist grundsätzlich in Ordnung, jedoch sind die Parkplätze noch nicht endgültig definiert. Wir verweisen daher auf die Ausführungen im Kapitel «Parkierungszone – Fraktion Mutten». Gemäss den Vorgaben des Gesetzes über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus kann in Art. 28 Abs. 2 BauG vermutet werden, dass allgemein – sowohl in Thusis als auch in Mutten – alle Kategorien Zweitwohnungen nur in der Dorfzone möglich sind: «Kalte» Zweitwohnungen, touristisch bewirtschaftete Zeitwohnungen, die von einem Hotel bewirtschaftet werden oder auch touristisch bewirtschaftete Wohnungen als Einliegerwohnung. Da das Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus jedoch nur für Mutten anwendbar ist, könnte sogar weiter vermutet werden, dass Zweitwohnungen in der Dorfzone in Thusis überhaupt nicht möglich sind. Dabei ist auch noch festzuhalten, dass davon auszugehen ist, dass Baubewilligungen in Thusis erteilt werden, ohne dass angegeben wird, wie die Wohnung genutzt wird. Da in Thusis keine Auflagen gemäss Zweitwohnungsgesetz (ZWG) verfügt werden, sind diese Wohnungen frei nutzbar, somit sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnung. Dieser Umstand ist zu präziseren, z.B. könnte Art. 28 Abs. 2 BauG so formuliert werden: Die Gemeinde regelt in einem Gesetz über die Lenkungsabgabe die Möglichkeiten und Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Zweitwohnungen in der Dorfzone auf dem Gebiet der Fraktion Mutten. Allgemein ist das Konstrukt mit Art. 28 Abs. 2 BauG und dem Gesetz über Lenkungsabgaben unübersichtlich (siehe dazu das spätere separate Kapitel über das Gesetz): Zweitwohnungen sind in Mutten nur in der Dorfzone möglich, in Thusis soll aber wohl keine Regelung über Zweitwohnungen gelten. Dennoch werden aber auch noch Einheimischenzonen in Mutten ausgeschieden (W2 in Untermutten). Es empfiehlt sich, wie später ausführlich erwähnt, das Konstrukt zu schärfen und klarer auszugestalten bzw. gesetzlich auszuformulieren.	**Keine Berücksichtigung** Auf den Beizug der Denkmalpflege wird verzichtet, da die Gestaltungsvorschriften eng vorgegeben wurden und ausserdem eine Gestaltungsberatungspflicht besteht. Für irgendwelche Vermutungen im Bereich des Zweitwohnungsbaus besteht kein Raum. Für die Gemeinde Thusis ist das ZWG nicht anwendbar, weshalb Wohnungen ohne Beschränkungen gebaut werden können. Nur in der Dorfzone, welche nur in Mutten vorgesehen ist, ist der Bau von neuen Zweitwohnungen lenkungsabgabepflichtig. In der Einheimischenzone sind nur Wohnungen für Einheimische zulässig. Eine Dorfzone in der Fraktion Thusis gibt es nicht. Neu wird in der Einheimischenzone auch der Bau von Zweitwohnungen im Umfang von 30% der realisierten BGF der Erstwohnung möglich. Der Bau solcher Zweitwohnungen unterliegt jedoch der Lenkungsabgabe.						
Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 29 Wohnzone (Erstwohnungen) Der Zonenplan von Mutten-Dorf weist die ehemalige W3 grösstenteils der Wohnzone 2 mit der überlagernden Festlegung «Gebiete für Erstwohnungen» zu. In der Legende zur genannten Festle-gung wird auf Art. 29 BauG verwiesen. Wir empfehlen zusätzlich festzulegen, dass auch eine (nachträgliche) Nutzung als Zweitwohnung un-tersagt ist und dass der Gemeindevorstand weiterführende Bestimmungen oder Reglemente ein-führen kann.	**Keine Berücksichtigung** Wenn für eine Wohnung eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch als Erstwohnung vermerkt ist, dann ist auch eine nachträgliche Nutzungsänderung nicht möglich. Der Hinweis im Gesetz ist demnach unnötig.						
Thusis	Baugesetz	3.2	Art. 34 Bahnhofszone Wir verweisen auf unsere Bemerkungen zum Zonenschema. Die Folgeplanpflicht ist im ZP/ GGP festzulegen.	siehe Behandlung beim Punkt Zonenschema						
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 35 Raststättenzone Wir verweisen auf unsere Bemerkungen zum Zonenschema. Die Quartierplanpflicht ist im ZP/GGP festzulegen.	siehe Behandlung beim Punkt Zonenschema						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 36 Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe Wir verweisen grundsätzlich auf unsere Bemerkungen zum Zonenschema. Die im Zonenschema er-wähnte Quartierplanpflicht zu dieser Zone ist im ZP/GGP festzulegen. Im Weiteren ist zu bemerken, dass die geplante Um- und Einzonung in Obermutten mit einem Orts-bild von nationaler Bedeutung vorgesehen ist. Das ISOS bezeichnet für den Ortskern von Obermutten sowie das umgebende Wiesland das Erhaltungsziel A. Die Bestimmung in Art. 36 BauG enthält je-doch keine Gestaltungsanweisungen oder -richtlinien, obwohl gerade in diesem hochempfindlichen ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext eine besondere Sorgfalt bei der Gestaltung unabdingbar ist. Die Bestimmung ist so nicht genehmigungsfähig und muss hinsichtlich einer guten und sorgsamen Gestaltung überarbeitet und ergänzt werden, bspw. wie folgt: Das historische Ortsbild der Walsersiedlung Obermutten darf nicht gestört oder beeinträchtigt werden. Neu- und Umbauten sowie Sanierungen und Erweiterungen sind möglich, haben jedoch erhöhten architektonischen und ortsbaulichen Qualitätsanforderungen zu genügen. Die bestehende Siedlungsstruktur ist zu erhalten und unter Berücksichtigung von sanften Übergängen und Randabschlüssen äusserst sorgfältig zu ergänzen. Neue Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform, Materialisierung und Gestaltung (Fassade, Dach etc.) gut in die bestehende Siedlung einzufügen und müssen als kompakte Baukörper ausgestaltet werden. Sie sind in der charakteristischen Holzbauweise auszuführen. In Bezug auf Bedachung, Material, Form und Farbgebung sind die Bauten ortstypisch zu gestalten. Abgrabungen sind nicht gestattet, Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu reduzieren. Der Gemeinderat erlässt unter Mitwirkung des Gestaltungsberaters ein Gestaltungsreglement und kann einen Projektwettbewerb vorschreiben. Im Weiteren gelten die Gestaltungsanweisungen vorn Art. 28 Abs. 7-9 BauG sinngemäss sowie das Gestaltungsreglement Mutten. Dachform und Ausrichtung richten sich nach der Dorfzone im Sinne von Art. 80 Abs. 3 BauG. Alle Bauvorhaben sind vor der Ausarbeitung der Baubehörde zu melden. Es besteht die Pflicht zur Ge-staltungsberatung durch die Denkmalpflege. Die Ortsbildkommission ist beizuziehen.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Ergänzungen wurden im Wesentlichen übernommen. Auf die Beratung durch die Denkmalpflege sowie auf den obligatorischen Beizug der Ortsbildkommission wurde verzichtet, zumal die gestalterischen Vorgaben bereits eng umschrieben sind. Weiter gilt auch für diese Zone das Gestaltungsreglement. Es wird über diese Zone eine Arealplanpflicht eingeführt. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes und in Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Mutten wurde die Zone gegenüber dem Stand Vorprüfung redimensioniert. Im PMB ist ein Bebauungskonzept über die Zone inkl. Beschrieb ersichtlich, das als Grundlage für die Ausarbeitung des Arealplanes dienen soll.						
Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 37 Zone für Kleinbauten und Anbauten Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Zusammenhang mit Art. 23 «Masse gemäss IVHB». Die vorliegende Bestimmung ist zudem dahingehend zu ergänzen, dass bei Bauvorhaben in der Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKBA) die Gestaltungsberatung ebenfalls miteinbezogen werden müssen. Die ZKBA ist in Mutten ausgeschieden, wo auch Klein- und Anbauten grosse Auswirkungen auf das Ortsbild haben könnten.	**Teilweise Berücksichtigung** Es wurde vorgesehen, dass Klein- und Anbauten Typ B mit einem Höchstmass von 25m2 realisiert werden können. Diese Grösse ermöglicht es, eine zeitgemässe Garagierung zu bauen. Die Gestaltungsberatungspflicht wurde ergänzt.						
Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 38 Parkierungszone Die Parkierungszonen in der Fraktion Mutten sind insbesondere bei Stafel und Obermutten am be-sonders empfindlichen Osthang vorgesehen und erlauben auch Parkhäuser und Unterniveaubauten sowie sanitäre Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu den wichtigen Ortsbildern. Die Bemerkung in Abs. 2, dass sich Bauten und Anlagen gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen müssen, reicht nicht aus, um dem Umgebungsschutz nach ISOS und KRIP-S zu genügen. Die vorliegende Bestimmung ist zwingend dahingehend zu ergänzen, dass alle Bauvorhaben vor der Ausarbeitung der Baubehörde zu melden sind und eine Gestaltungsberatung durch die Denkmal-pflege erfordert. Mauern, Stützmauern, oberirdische sowie das natürliche Gelände überragende Bauten und Anlagen (-teile) sind auf das absolute Minimum zu reduzieren und nur im Ausnahmefall erlaubt. Einfriedungen oder Zäune, Geländeveränderungen durch Terrassierungsmauern oder die Pflästerung und Asphaltierung von Parkplätzen etc. sind nicht erlaubt, nur versickerungsfähige Par-kierungsflächen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Kapitel «Parkierungszone – Fraktion Mutten».	**Teilweise Berücksichtigung** Auf die Ausscheidung einer Parkierungszone wurde verzichtet. Die Parkierung in Obermutten wurde als Zone für öffentliche Anlagen ausgeschieden und unterliegt dem Gestaltungsreglement. Die notwendigen Flächen für die Parkierungsanlagen in Stofel wurden als Zone übriges Gemeindegebiet ausgeschieden. Dementsprechend ist ein BAB-Gesuch notwendig, sodass die Gestaltung im Rahmen des BAB-Verfahrens durch die kantonalen Amtsstellen geprüft werden kann. Die notwendigen Flächen werden im Generellen Erschliessungsplan Verkehr ausgeschieden.	**X**		**X**	**X**		**X**
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 39 Zone für Grünräume Der Gemeinde wird nahegelegt, die Anzahl und die Grundflächen von Hochbauten in der Zone für Grünräume zu begrenzen. Die Bestimmung ist bspw. so zu ergänzen, wie «eine Hochbaute gemäss Art. 23 Ziff. 1 mit einer Grundfläche von max. 15 m2».	**Teilweise Berücksichtigung** Es wurden Klein- und Anbauten Typ B von höchstens 25m2 erlaubt (siehe oben).				**X**		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 41 Zone für Freiräume Eine Zone gemäss Art. 41 BauG ist aus den Planungsmitteln nicht ersichtlich. Da keine solche Zone festgesetzt wurde, ist der Artikel im BauG zu streichen. Sollte dennoch eine solche Zone ausgeschieden werden, so müsste Abs. 2 so formuliert werden, dass ein grundsätzliches Hochbauverbot in der Zone gilt. In Mutten ist jedoch eine Freihaltezone um die Kirche nach Art. 35 KRG festgelegt. In diesem Sinne ist keine kommunale Bestimmung nötig.	**Berücksichtigung** Der Artikel wurde gestrichen.				**X**		
Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 45 Wintersportzone Die Wintersportzone überlagert diverse Biotope (Flachmoore, Trockenstandorte). Daher ist der Artikel mit einem weiteren Absatz gemäss MBauG folgendermassen zu ergänzen: «Wo sich Naturschutzzone/Trockenstandortszone und Wintersportzone überlagern, darf die Pisten-präparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen [minimale Schneehöhe 30 cm].»	**Teilweise Berücksichtigung** Der Artikel wurde ergänzt. Die minimale Schneehöhe wurde weggelassen.						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 46 Campingzone Es ist zu beachten, dass die Grössen sämtlicher Fixbauten wie bspw. Mobile-Homes aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes reglementiert sind und entsprechend berücksichtigt werden müssen.	**Keine Berücksichtigung** Das Zweitwohnungsgesetz ist in der Gemeinde Thusis nicht anwendbar, weshalb die Bemerkung für Thusis nicht relevant ist.						
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 47 Gewässerraumzone Es ist unklar, weshalb ein eigenständiger Artikel im BauG aufgeführt und nicht lediglich auf das KRG verwiesen wird. Dies muss entweder plausibel begründet oder dann der Artikel gestrichen werden.	**Berücksichtigung** Der Artikel wurde gestrichen.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 48 Deponiezone und Materialablagerungszone Dieser Artikel ist zu streichen (siehe dazu das gleichnamige Kapitel unter Zonenplan).	siehe Behandlung im Kapitel Zonenplan						
Thusis	Baugesetz	3.2	Art. 51 Genereller Gestaltungsplan Altdorf Es erschliesst sich nicht, was mit der Bestimmung beabsichtigt wird. Die Baulinien bestimmten einerseits die Lage – allseitig? Oder nur wo die Linie ist? Andererseits wird die maximale Ausdehnung festgehalten: Dies bedeutet, dass man freiwillig mit dem Gebäude zurückversetzt bleiben kann. Dies ist unklar formuliert, denn derselbe Baulinientyp umfasst einzelne und mehrere Parzellen oder Bauten vollständig oder auch nur teilweise. Im letzten Satz wird relativiert, dass nur die Fassaden entlang der Altdorfstrasse auf die Baulinie gestellt werden müssen. Abseits der Altdorfstrasse wäre dies sodann nicht notwendig, was für den betroffenen Strassenraum und die Siedlungsstruktur u.U. gravierend wäre. Die vorliegende Bestimmung erlaubt also beispielsweise, dass auf der Parzelle Nr. 453 ein Neubau unmittelbar auf die Grenze zur Parzelle Nr. 452 gestellt werden könnte, ohne die Einhaltung eines Grenz- und Gebäudeabstandes. Der rechtsgültige Art. 19 (Architektur, Gestaltungsbaulinien) sagt aus, dass die in den Plänen vorgesehenen Gestaltungsbaulinien zwingend die Lage von Gebäuden oder Gebäudeseiten bestimmen. Wenn in den Plänen die entsprechende Differenzierung dargestellt ist, ist die Planungsabsicht sowie die Umsetzung nachvollziehbar geregelt. Hinzu kommen Baulinien zur Sicherung von Verkehrsanlagen. Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Bestimmung zu wenig präzise in der Aussage und kann zu Fehlinterpretationen führen. Der Gemeinde Thusis wird empfohlen, die laufende Revision zu nutzen, um klare Regelungen innerhalb des GGP Altdorf zu schaffen. Die Bestimmung ist in Abstimmung mit den Art. 25 und 56 BauG sowie den Kennzeichnungen im GGP nochmals zu prüfen und zu überarbeiten. Der Versuch, die Baulinien zu vereinfachen und nur noch einen einzigen Typ von Baulinien beizubehalten, erachten wir aus den genannten Gründen als nicht zielführend und verwirrend. Stattdessen ein System mit Baugestaltungslinien, welche die Lage der Baufluchten klar vorgibt. Dies in Kombination mit Baulinien, die eine max. Ausdehnung regeln und/oder zusätzlich Bereiche für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sichern. Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Umschreibung «…entlang der Altdorfstrasse…» zu wenig exakt ist und keine ausreichenden Hinweise über den Geltungsbereich gibt: Dieser Bereich ist in den Planungsmitteln weder benannt noch abgegrenzt. Selbiges gilt für den Geltungsbereich des GGP Altdorf insgesamt. Das BauG und der Generelle Gestaltungsplan sind entsprechend anzupassen resp. im GGP ist ein eindeutiger Geltungsbereich darzustellen.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Bestimmung wurde derart ergänzt, dass die Fassaden entlang aller Gassen auf die Baulinien zu stellen sind (siehe oben). Die Grenzabstände gelten innerhalb der Baulinien nicht, wo die geschlossene Bauweise besteht. Im Weiteren wird an den Bestimmungen grundsätzlich festgehalten. Der gemachte Schluss bezüglich Parzelle Nr. 543 ist keine Neuerung, welche mit der Revision neu ermöglicht wird. Im Gegenteil: Die rechtskräftigen Gestaltungsbaulinien im Altdorf haben die Lage und Stellung der Bauten zwingend vorgegeben. Mit den neuen Baulinien (im vorliegenden Beispiel bezüglich Verlauf übernommen) wird hingegen nur die maximal zulässige Ausdehnung vorgeschrieben sowie, dass die Fassaden entlang der Strassen und Gassen auf die Baulinie zu stellen sind. Damit werden gegenüber den rechtskräftigen Bestimmungen unzweckmässig starre und unflexible Festlegungen beseitigt.				X		X
Thusis	Baugesetz	3.2	Art. 52 Genereller Gestaltungsplan Neudorf Aus Sicht des Ortsbildschutzes verweisen wir in den folgenden Ausführungen im Zusammenhang mit Abs. 1 sinngemäss auf die vorherigen Bemerkungen zu Art. 51 BauG. Die Positionen der Fassaden müssen nicht nur bei der Neudorfstrasse klar vorgegeben werden, sondern vielmehr auch bei der Unteren und Oberen Stallstrasse sowie bei den meisten Verbindungsstrassen im vermuteten Geltungsbereich des GGP Neudorf. Auch bezüglich den Anmerkungen zur Abgrenzung des GGP Neudorf sowie der Neudorfstrasse verweisen wir auf die Ausführungen zu Art. 51.	**Teilweise Berücksichtigung** Das heutige System mit Baugestaltungslinien bzw. mit fehlenden Baulinien ist nicht praktikabel (siehe obige Ausführungen). Das Baugesetz wird ergänzt, wonach nicht nur entlang der Neudorfstrasse, sondern auch entlang der oberen und unteren Stallstrasse die Fassaden auf die Baulinien zu stellen sind. Im Übrigen sollen mit den Baulinien keine starren Vorgaben für die Lage und Stellung der Bauten gemacht werden. Damit soll bewusst ein gewisser Spielraum bei der baulichen Entwicklung gewährleistet werden.				X		
Thusis	Baugesetz	3.2	Art. 52 Genereller Gestaltungsplan Neudorf Abs. 4 sagt aus, dass ein Hofbereich generell max. 20% verkleinert werden darf, was beträchtlich ist und dem Freihaltegedanken entgegenläuft. Der Absatz ist so anzupassen, dass Abweichungen von der bezeichneten Fläche nachvollziehbar zu begründen sind und Verkleinerungen, z.B. max. 10%, nur erlaubt sind, wenn ansonsten ein unverhältnismässiger Härtefall entsteht.	**Berücksichtigung** Ergänzung wurde übernommen.				X		X

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis	Baugesetz	3.2	Art. 52 Genereller Gestaltungsplan Neudorf Die Neudorfstrasse ist Teil des kantonalen Strassennetzes. Der Strassenraum kann somit nur durch die Festlegung von Baulinien bzw. Baugestaltungslinien im GGP gesichert werden (Art. 17 Strassengesetz des Kantons Graubünden [StrG]). Denn gemäss Art. 46 StrG sind Bauten und Anlagen, die wesentlich umgestaltet oder wesentlich anders genutzt oder deren Bausubstanz im Rahmen einer Erneuerung überwiegend ersetzt wird sowie Wiederaufbauten nach Abbruch oder Zerstörung, auf den vorgeschriebenen Abstand zurückzuversetzen. Ohne Baulinien ist an Kantonsstrassen ein Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten (Art. 19 Strassenverordnung des Kantons Graubünden [StrV]). Die bestehenden Bauten und Anlagen weisen geringere Abstände zur Kantonsstrasse auf. Ob der neue Baulinientyp nach Art. 17 verbindlich ist, muss mit dem Tiefbauamt besprochen werden. Eine Festlegung von Baugestaltungslinien, welche zwingend die Lage der Bauten festlegen, ist jedoch im Sinne des Ortsbildschutzes zwingend. Die Thematik ist gemeinsam mit der Denkmalpflege und dem Tiefbauamt für die betroffenen Bereiche zu lösen.	**Teilweise Berücksichtigung** An den bestehenden Festlegungen der Baulinien entlang der Neudorfstrasse (wobei entlang der Neudorfstrasse die Fassaden auf die Baulinien zu stellen sind) wird festgehalten und es werden keine Baugestaltungslinien festgelegt. Das Gespräch wurde jeweils mit der Denkmalpflege und dem Tiefbauamt geführt. Aus Sicht der Denkmalpflege ist die heutige Lage und Stellung der Gebäude entlang der Neudorfstrasse zu sichern. Das TBA bestätigt, dass die mit den vorgesehenen Baulinien die heutige Lage und Stellung von Gebäuden entlang der Neudorfstrasse bei einem Abriss und Neubau aus Sicht TBA beibehalten werden können. Bei einem Ersatz bestehender Gebäude muss nicht in jedem Einzelfall geprüft werden, ob das Gebäude auf den ordentlichen Strassenabstand zurückversetzt werden muss. Die einzelfallweise Prüfung ist lediglich vorzunehmen, wenn beispielsweise ein Gebäude direkt an der Neudorfstrasse geplant wäre, das zu einem zusätzlichen massgeblichen Nutzerpotenzial bzw. Einfahrten auf die Kantonsstrasse führen würde (Aufstockung, Umnutzungen oder Bau eines zusätzlichen Gebäudes über den Bestand hinaus) oder wenn neue Zufahrten auf die Kantonsstrasse vorgesehen wären. In diesem Zusammenhang wird seitens TBA begrüsst, dass Baulinien mit den genannten Vorschriften im Baugesetz festgelegt werden und nicht Baugestaltungslinien. Damit bleibt weiterhin die Möglichkeit, dass ein Gebäude nicht zwingend auf der ganzen Länge der Baulinie zu erstellen ist und somit auf Stufe Nutzungsplanung keine Gebäudeerweiterungen vorgegeben werden, bei denen beispielsweise die massgeblichen Sichtweiten für die Einfahrten auf die Kantonsstrasse nicht gewährleistet werden können. Aus diesem Grund würden auch Baugestaltungslinien seitens TBA nicht ohne weiteres akzeptiert bzw. genehmigt. Das TBA erachtet die Baulinien als zweckmässig. Das TBA bestätigt zudem, dass mit der dannzumaligen Genehmigung der Gesamtrevision und der Genehmigung der Baulinien durch die Regierung des Kantons Graubünden die Baulinien in Rechtskraft erwachsen und auch für das Tiefbauamt Verbindlichkeit erlangen.						**X**
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 53 Wertvolle Bauten und Anlagen Die Systematik zu den wertvollen Bauten orientiert sich grundsätzlich am MBauG. Allerdings dürfen gemäss Abs. 3 erhaltenswerte Bauten zerstört werden, was dem Erhaltungsgedanken dieser Schutzkategorie, insbesondere dem Inventar, entgegensteht. Neben den geschützten Bauten und Anlagen sind es die zu erhaltenden Bauten oder Anlagen, welche in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden sollten. Die Formulierung gemäss MBauG, wonach zu erhaltende Bauten in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden dürfen, ist zu übernehmen. Anstelle der vorgesehenen Bestimmung mit Abbruchmöglichkeiten empfehlen wir die Bezeichnungen der Einzelobjekte im GGP zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen oder mit einer weiteren Kategorie zu ergänzen – z.B. bemerkenswerte Bauten gemäss MBauG.	**Keine Berücksichtigung** Das Musterbaugesetz hat keinen verbindlichen / gesetzgebenden Charakter. Die Gemeinde kann die Bestimmung entsprechend ändern. Im Neudorf besteht eine überwiegend vernachlässigte Bausubstanz. Aufgrund der in vielen Bauten vorhandenen geringen Raumhöhen können keine hochwertigen Wohnungen realisiert werden. Für die Erneuerung des Neudorfes und dessen Attraktivitätssteigerung ist es deshalb unabdingbar, dass die Raumhöhen geändert werden können. Dies ist jedoch nur mit einem Abbruch und Wiederaufbau möglich. Die Vorschriften für die Gestaltung der neuen Bauten sind jedoch eng vorgegeben, sodass die bestehende Optik beibehalten werden muss. Das System wird deshalb beibehalten. Auf die gesonderte Kategorie "bemerkenswerte Bauten" wird verzichtet, da sämtliche bestehenden Bauten gemäss den vorgesehenen Bestimmungen - auch jene ohne kategorisiertem Schutzstatus - einem Schutzstatus unterstehen, als sie in ihrer Erscheinung zu verbessern und bei guter Qualität zu erhalten sind. Überdies ist bereits gemäss rechtskräftigem Baugesetz bei den meisten Gebäuden im Neu- und Altdorf ein Abriss und Neubau (im Hofstattrecht) möglich.						
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 54 Wertvolle Natur und Kulturobjekte Gemäss Art. 44 Abs. 2 KRG werden wertvolle Natur- und Kulturobjekte, welche in den GGP aufgenommen wurden, als geschützte Objekte betrachtet. Sie und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Wir empfehlen Abs. 2 aus Verständnisgründen dahingehend anzupassen.	**Berücksichtigung** Ergänzung wurde übernommen.				**X**		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 56 Baulinien Aus Sicht des Ortsbildschutzes sind verschiedene Typen von Baulinien zu generieren. An der Kantonsstrasse sind nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt dringend Baulinien festzulegen, welche die Lage der Bauten zwingend bestimmen. Des Weiteren ist die Bestimmung im Sinne der zu Art. 25, 26, 51 und 52 gemachten Bemerkungen zu überprüfen und anzupassen. Der Artikel ist ferner mit folgendem Absatz zu ergänzen: «Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 Abs. 2 StrG).»	**Teilweise Berücksichtigung** Siehe Ausführungen oben. Im Baugesetz wird vorgegeben, dass entlang der Neudorfstrasse die Fassaden zwingend auf die Baulinien zu stellen sind. Damit wird die bestehende Bebauungsstruktur gesichert. Die Festlegung von Baugestaltungslinien würde hingegen zu unzweckmässigen Einschränkungen für die privaten Grundeigentümer führen. Der Spielraum für die privaten Grundeigentümer ist zu wahren. Die Ergänzung betr. Baulinien entlang von Kantonsstrassen wurden gemacht.				**X**		**X**

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 57 Allgemeines Der Artikel ist mit folgendem Absatz zu ergänzen: «Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 52 StrG).»	**Berücksichtigung** Ergänzung wurde übernommen.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 66 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise Die Bestimmungen dürfen nicht übergeordnetem Recht widersprechen. Wir schlagen vor, einleitend «Im Rahmen von Folgeplanungen» zu präzisieren und stattdessen «Im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen» zu formulieren. Lit c.) über die veränderte Nutzung erachten wir ausserdem als kritisch. Es ist im PMB ausführlich zu begründen, was das Ziel davon sein soll.	**Berücksichtigung** Für Folgeplanungen bestehen zwei Instrumente, nämlich die Areal- und Quartierplanungen. Änderung übernommen.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 77 Vorkehrungen bei Bauarbeiten Im Sinne einer Vereinheitlichung der Begriffe ist statt dieses Artikels Art. 94 MBauG zu verwenden.	**Keine Berücksichtigung** Es handelt sich dabei um eine Angelegenheit des Polizeigesetzes, welche im Baugesetz am falschen Ort platziert wäre. Ausserdem fallen Bewilligungen für Arbeiten in den Ruhezeiten in die Kompetenz des Gemeinderates. Die Anmerkung wird folglich nicht übernommen.						
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 80 Dächer Aus Gründen des Ortsbildschutzes ist der Artikel folgendermassen zu überarbeiten: In Abs. 1 fehlt neben den Materialien der Hinweis auf die Farbgebung, was zu ergänzen ist. Die Aussagen bei Abs. 2 lit. a und lit. b wiederholen resp. widersprechen sich teilweise. Zudem ist die Einschränkung auf Walmdächer nochmals zu überprüfen, da es im Bestand soweit ersichtlich auch Zeltdächer und traufständige Satteldächer gibt.	**Teilweise Berücksichtigung** Absatz wurde untergeordnet angepasst. In den Kern- und Kernerweiterungszonen sind nur Sattel-, Mansarden- und Walmdächer zulässig. In der ersten Bautiefe zur Neudorfstrasse hingegen nur Walmdächer.				X		X
Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 80 Dächer Abs. 3. lit.a gibt in Mutten ein Vordach 0.25 - 0.60 m vor, was auch den Gestaltungsvorschriften Mutten entspricht. Diese Vorgaben sind neu, werden im PMB nicht erläutert und können somit auch nicht beurteilt werden. Der PMB ist dahingehend zu ergänzen.	**Berücksichtigung** Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde dementsprechend ergänzt.						X
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 82 Balkone und andere vor- und rückspringende Gebäudeteile Es fehlen in diesem Artikel die Absatznummerierungen. Diese sind einzufügen.	**Berücksichtigung** Dies wurde korrigiert.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 85 Solaranlagen Wir empfehlen, Abs. 2 soweit zu ergänzen, dass auch Solaranlagen in der Dorfzone in jedem Fall dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren unterliegen. Die technologische Entwicklung von Solaranlagen schreitet schnell voran. Die Bestimmung in Abs. 4, dass Solaranlagen auf Dächern nur angebracht werden dürfen, wenn sie vollflächig in die Dachfläche integriert werden, schränkt die gestalterischen Möglichkeiten stark ein. Für Nachrüstungen auf be-stehenden Dächer bedeutet ein solcher Eingriff oft eine schwere Beeinträchtigung der historischen Substanz. Aus Sicht der Denkmalpflege ist eine gute Einordnung wichtig, welche der historischen Dachlandschaft optisch nahekommt, keine Bauschäden verursacht und später wieder entfernt werden kann. Aus diesem Grund empfehlen wir, generell das Integrieren von Solaranlagen in die Dachflächen nur bei Neubauten sowie bei Bauvorhaben vorzugeben, welche auch die Dachkonstruktion umfassen. Die gute Gestaltung sollte nach dem Leitfaden des ARE definiert werden und auch im BauG erwähnt werden. Zudem sollte eine Rückbaupflicht bei veralteten oder beschädigten Solaranlagen geprüft werden. Wir empfehlen im Weiteren, in Abs. 4 zu erwähnen, dass Solaranlagen in den Kernzonen, entsprechend der Dorfzone, nur auf Dächern erlaubt sind.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Bestimmung wurde angepasst. Eine Integration in die Dachkonstruktion wurde nur bei Neubauten und Sanierungen der Dachkonstruktion vorgeschriebenen. Im Übrigen macht das Gestaltungsreglement Mutten nähere Vorgaben betr. Gestaltung.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 87 Andere technische Anlagen Art. 87 Abs. 3 ist insofern weder fachlich noch juristisch korrekt, als dass technische Anlagen nicht wahrgenommen werden dürfen. Die Lärmschutzverordnung (LSV) verlangt die Einhaltung des mass-gebenden Belastungsgrenzwertes. Art. 87 Abs. 3 ist zu streichen und in Art. 98 (Baugesuch/Baugesuchsunterlagen) durch Art. 88 Abs. 2 Ziff. 15 MBauG zu ergänzen: «Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und	**Teilweise Berücksichtigung** Art. 87 Abs. 3 wurde derart angepasst, dass diese Anlagen derart zu platzieren oder zu optimieren sind, dass sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und die nachbarlichen Interessen nicht unnötig beeinträchtigen. In der Gemeinde kam es immer wieder zu Diskussionen betr. Wärmepumpen im Freien. Mit diesem Absatz hat die Baubehörde die Möglichkeit, eine Verschiebung oder Verkleidung von Aussenanlagen zu verlangen. Dies ist für die Gemeinde wichtig.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 88 Einfriedungen und Pflanzen Der Artikel ist mit folgendem Absatz zu ergänzen: «Für Pflanzen und Einfriedungen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 21 und Art. 22 Strassenverordnung des Kantons Graubünden, StrV).»	**Berücksichtigung** Dies wurde übernommen.				X		

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 89 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern In Abs. 1 ist der letzte Satz mit einer Linie durchgestrichen. Dies ist zu korrigieren.	**Berücksichtigung** Dies wurde korrigiert.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 90 Reklamen und Hinweistafeln Der Artikel ist wie folgt zu ergänzen: «Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).»	**Berücksichtigung** Dies wurde übernommen.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 98 Baugesuch/Baugesuchsunterlagen Abs. 2 Ziff. 12 hält fest, dass dem Baugesuch bei Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen die erforderliche Bewilligung gemäss den kantonalen Vorschriften beizulegen sei. Dies ist im Sinne der Verfahrenskoordination (Art. 52 ff. Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110) nicht korrekt. Dem Baugesuch ist lediglich das Gesuch für Bauvorhaben an Kantonsstrassen sowie der Vorprüfungsbericht des Tiefbauamtes Graubünden beizulegen. Art. 98 Abs. 2 Ziff. 12 ist daher wie folgt zu formulieren: «Bei Bauten und Anlagen sowie Strassenreklamen im Bereich von Kantonsstrassen das erforderliche Gesuch sowie der Vorprüfungsentscheid des Tiefbauamtes Graubünden.»	**Berücksichtigung** Dies wurde übernommen.				X		
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.2	Art. 102 Rechtsmittel Entscheide und Verfügungen der Baubehörde sollen gemäss Abs. 1 innert 10 Tagen angefochten werden können. Diese Frist ist zu kurz angesetzt. In Hinblick auf das Genehmigungsverfahren muss der Artikel gemäss MBauG angepasst werden und die Frist auf 20 Tage verlängert werden.	**Teilweise Berücksichtigung** In Thusis ist die Baubehörde eine separat gewählte, eigenständige Behörde. Bereits im alten Baugesetz war ein doppelter Instanzenzug vorgesehen. Entscheide der Baubehörde können gemäss diesem innert 10 Tagen an den Gemeinderat weitergezogen werden. Bei der Bestimmung gemäss Musterbaugesetz handelt es sich um die Möglichkeit, Entscheide einzelner Mitglieder der Baubehörde oder des Bauamtes bei der Gesamtbehörde anzufechten (verfahrensleitende Verfügungen, vorsorgliche Massnahmen etc.). Im neuen Baugesetz wird der doppelte Instanzenzug auf Gemeindeebene beibehalten, welcher durch das Verwaltungsgericht in VGU R 20 105 als rechtmässig qualifiziert worden ist. Dadurch soll die gemeindeinternte Aufsicht und Kontrolle gewährleistet werden. Die Frist für die Anfechtung wurde allerdings auf 20 Tage verlängert. Neu wird auch die Möglichkeit der Anfechtung von Verfügungen und Anordnungen des Bauamtes oder einzelner Gemeindefuktionäre gemäss MBauG übernommen. Ausserdem wird eine Kostenregelung für das Verfahren vor Gemeinderat ergänzt.						
Thusis	Baugesetz	3.2	Art. 104 Übergangsbestimmungen Die Rhätische Bahn (RhB) ist der Ansicht, dass die Bahnhofzone im Bahnhofgebiet grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet ist. Eine separate Teilrevision für das Bahnhofareal soll nur falls notwendig – wenn sich das bspw. aus dem Studienauftrag ergibt – vorgenommen werden. Infolgedessen würde die RhB die Aufnahme einer «Kann-Formulierung» begrüssen: «Die Grundordnung […] kann im Rahmen einer separaten Teilrevision überarbeitet werden.»	**Berücksichtigung** Dies wurde übernommen.				X		X
Thusis	Baugesetz	3.2	**Anhang 1: Richtlinien Folgeplanpflicht Roza** Wir weisen darauf hin, dass das Potenzial des vorhandenen Anschlusses an das Bahnnetz der RhB sowie das Industriegleis zu berücksichtigen ist. Betriebe, welche auf einen Bahnanschluss angewiesen sind, sollten zulässig sein. Dies sollte auch gelten, wenn sie grössere Lagerflächen beanspruchen oder das Kriterium der flächeneffizienten Nutzung nicht erfüllen.	**Berücksichtigung** Unternehmungen, welche das Anschlussgleis Roza benötigen, sind zulässig. Die Bestimmung wurde entsprechend ergänzt. Ebenfalls wird ergänzt, dass Betriebe zulässig sind, welche einen öffentlichen Leistungsauftrag haben (z.B. Verteilzentrum oder Busdepot der Post).				X		X
Thusis	Baugesetz	3.2	Aus wirtschaftlicher und touristischer Sicht begrüssen wir die Absicht, die Industriebrache im Gebiet Roza zu einem attraktiven Gewerbepark zu entwickeln. Dabei wird eine flächeneffiziente Nutzung und Bebauung sowie Erschliessung des Areals angestrebt. Auch begrüssen wir den Ausschluss von verschiedenen Nutzungen, wie publikumsintensive Einrichtungen sowie Detailhandel und Verkaufsgeschäfte, welche die Zentrumsfunktionen des Dorfkerns schwächen würden.	**Kenntnisnahme**						
Thusis	Baugesetz	3.2	Wir empfehlen jedoch zusätzlich ein Zielprofil der Unternehmen zu definieren, die im Gewerbepark angesiedelt werden sollen, damit insbesondere der gewünschte innovative Charakter des Gewerbeparks sichergestellt werden kann. Weiter begrüssen wir die Definition der minimalen Arbeitsplatzdichte von 50 Arbeitsplätzen pro Hektare im Gebiet Roza. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir, diese durch die Definition von Vollzeitäquivalenten – z.B. 50 – zu spezifizieren.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Präzisierung, dass es sich um 50 Vollzeitäquivalente pro Hektare (Richtwert) handelt, wurde ergänzt. Ein grobes Zielprofil besteht bereits aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans. Mit dem Ausschluss spezifischer Nutzungen im Rahmen der Arealplanung bzw. der zugehörigen Richtlinien wird das Zielprofil bereits weiter eingegrenzt und rechtlich verbindlich umgesetzt. Um eine zeitnahe und flexible Entwicklung des Areals sicherzustellen erscheint eine zusätzliche Eingrenzung der zulässigen Nutzungen / Betriebsformen nicht zweckmässig.				X		X

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis	Baugesetz	3.2	In Zusammenhang mit der Definition der Arbeitsplatzdichte und einer flächeneffizienten Nutzung und Bebauung empfehlen wir der Gemeinde, zu prüfen, ob nicht eine maximal zulässige Anzahl oberirdische Parkplätze in Relation zur Arbeitsplatzdichte eingeführt werden soll.	**Teilweise Berücksichtigung** Eine zu starke Einschränkung auf Stufe Baugesetz erscheint nicht zweckmässig. In den Richtlinien wird eine Ergänzung gemacht, dass in der Folgeplanung Massnahmen zur Verminderung der versiegelten Flächen und der oberirdischen Parkierung geprüft werden. "Im Rahmen der Folgeplanung sind Massnahmen und Festlegungen zur Verminderung der versiegelten Flächen und der oberirdischen und offenen Parkierung zu prüfen."				X		X
Thusis/Mutten	Baugesetz	3.3	**Folgeplanung** In Zusammenhang mit den vorgesehenen Folgeplanungen verweist die Denkmalpflege auf die zum Baugesetz gemachten Bemerkungen. Für die Bahnhofzone (Art. 34 BauG) und die Raststättenzone (Art. 35 BauG) ist auch im Planungsmittel die Folgeplanung darzustellen: Idealerweise bereits mit der Angabe, um welche es sich handeln soll (Art. 65 BauG).	**Berücksichtigung** Für die jeweiligen Zonen werden Arealplanpflichten festgelegt und im Zonenplan dargestellt.	X					X
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.1	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus 4.1 Ausgangslage Die Gemeinde Mutten unterstand zwischen 11.3.2012 bis 31.12.2017 den Regelungen der Zweitwohnungsinitiative bzw. der Zweitwohnungsverordnung (ZWV) und dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG). Nach der Fusion mit Thusis per 1.1.2018 gilt das ZWG in diesem Gebiet nicht mehr.	**Kenntnisnahme**						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.1	Das BauG Mutten gilt jedoch nach wie vor auf dem Gebiet von Mutten. Dieses kennt (seit 1991, Genehmigung Regierung: 9.7.1991 Prot. Nr. 2066) eine Erstwohnungs-Anteilsregelung in der W2 in Untermutten (Art. 8a ff. BauG Mutten). Eine W2 in Untermutten gibt es heute jedoch nicht; nur in «Spina» gibt es eine W2E.	**Kenntnisnahme**						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.1	Mit dem neuen Gesetz will die Gemeinde Thusis im Gebiet der Fraktion Mutten den Zweitwohnungsbau ein- oder beschränken sowie lenken bzw. mit Lenkungsabgaben belasten (Art. 1 und 2). Zudem möchte die Gemeinde in der Fraktion Mutten Bauvorhaben zur Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung durch die ortsansässige Bevölkerung fördern.	**Kenntnisnahme**						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.1	Festzuhalten ist, dass über die Beschränkung und Lenkung des Zweitwohnungs-Baus in Mutten nichts im PMB erwähnt ist. Dies ist im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren nachzuholen.	**Kenntnisnahme**						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.1	Die Bestimmungen dieses Gesetzes basieren nicht auf dem ZWG, da das ZWG nicht gilt. Jedoch sind die Gemeinden Träger der Ortsplanung und erfüllen diese Aufgabe autonom (Art. 3 KRG). Im Übrigen kann auch auf den Werkzeugkasten Zweitwohnungen und touristische Beherbergung vom April 2009 verwiesen werden.	**Kenntnisnahme**						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.2	**Allgemeine Bemerkungen** Das Gesetz ist aus unserer Sicht nicht befriedigend ausgestaltet. Der Umgang mit bisher bewilligten Wohnungen und auch mit inskünftig unter der Ägide der neuen Planung und Gesetze zu bewilligen-den Wohnungen ist lückenhaft und nicht vollständig durchdacht gelöst.	**Teilweise Berücksichtigung** Ergänzungen wurden vorgenommen.						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.2	Auch ist neu nur die Dorfzone in Mutten von Beschränkungen betroffen, während aber allenfalls auch Wohnungen im ganzen Gebiet von Mutten noch zu regeln wären, zumal dort ein paar Jahre das ZWG galt. Zudem gibt es auch Friktionen zum Gemeindegebiet von Thusis, weil Grundlage Art. 28 Abs. 2 BauG ist. Allenfalls bestehen auch noch Wohnungen mit kommunalrechtlicher Auflage.	**Teilweise Berücksichtigung** In der Fraktion Thusis gelten keine Beschränkungen für den Zweitwohnungsbau gemäss Baugesetz. Das ZWG ist nicht anwendbar. In der Fraktion Mutten unterliegt der Bau von Zweitwohnungen in der Dorfzone der Lenkungsabgabe. In der Einheimischenzone sind neu Wohnungen mit Zweitwohnungsnutzung im Umfang von 30% der realisierten BGF zulässig, wobei auch diese der Lenkungsabgabe unterstehen.						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.2	Es kann festgehalten werden, dass eine Genehmigungsfähigkeit des Gesetzes theoretisch gegeben wäre, ausser wohl im Fall von Art. 14 (Rückwirkung) und allenfalls im Fall von Art. 5 Abs. 2 (Mietkostenbegrenzung/Verkaufspreisbeschränkung). Aufgrund der eingangs erwähnten Problematik gehen wir davon aus, dass der Vollzug des Gesetzes Schwierigkeiten bereiten könnte. Daher erfolgen unsererseits dennoch relativ umfangreiche Bemerkungen zum vorliegenden Gesetz. Es wird sehr empfohlen, das Gesetz in diesem Sinne umfassend zu überarbeiten. Allenfalls sind Beispiele anderer Gemeinden beizunehmen, die nach Inkrafttreten des ZWG ein kommunales ZWG erlassen haben. Der spezielle Fall von Mutten, das dem ZWG unterlag, jetzt aber als Nicht-ZWG-Ort Vorschriften über den Zweitwohnungsbau erlässt, muss in die Überlegungen gut einbezogen werden.	**Kenntnisnahme**						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.2	Es soll der Umgang mit den bestehenden Wohnungen, die mit einer kommunalen Erstwohnungsauflage oder einer Auflage gemäss ZWG betroffen sind, geregelt werden. Allenfalls bedarf es auch einer Regelung betreffend die bis anhin frei nutzbaren Wohnungen. Alsdann soll der Umgang mit künftig, ab Inkrafttreten des Gesetzes zu bewilligenden Wohnungen geregelt werden. Wenn solche Wohnungen nach Nutzungsart unterschieden werden, sind diese Nutzungsarten oder Wohnungskategorien klar zu definieren und abzugrenzen.	**Kenntnisnahme**						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	**Zu den Bestimmungen** Art. 3 Verhältnis zum Baugesetz Offenbar stützt sich dieses Gesetz auf Art. 28 Abs. 2 BauG. Allerdings findet gemäss Art. 28 Abs. 2 BauG dieses Gesetz nur auf die Dorfzone Anwendung, während der vorliegende Art. 3 nicht nur von der Dorfzone spricht. Auch wenn im künftigen Zonenplan die Wohnzone 2 in Mutten als Gebiete für Erstwohnungen (Einheimischengebiete) bezeichnet wird, wird empfohlen, diese Unstimmigkeit zu beheben bzw. Art. 3 genauer zu formulieren. Ausserdem ist völlig unklar, was bezüglich der touristisch bewirtschafteten Wohnungen gelten soll. Der Erlass (Art. 28 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 3) suggeriert, dass auch touristisch bewirtschaftete Woh-nungen nur in der Dorfzone möglich sind. Aber ist das der Wille? Oder soll die Begrenzung auf die Dorfzone ausschliesslich für «deklarierte» Zweitwohnungen gelten? Sind touristisch bewirtschaftete Einliegerwohnungen auch in Einheimischengebieten ausgeschlossen? Der PMB sagt nichts dazu. Beispiel für eine andere Formulierung: Dieses Gesetz bildet Bestandteil des kommunalen Baugesetzes und stützt sich auf Art. 28 Abs. 2. Deklarierte Zweitwohnungen sind nur in der Dorfzone möglich. In Gebieten für Erstwohnungen (Einheimischengebiete) sind keine Zweitwohnungen möglich. Man könnte das absolute Verbot von Zweitwohnungen in Einheimischengebieten aber auch etwas lockern, indem z.B. pro Erstwohnung auch eine touristisch bewirtschaftete Einliegerwohnung mög-lich wäre.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Lenkungsabgabe ist nur auf Zweitwohnungen in der Dorfzone und in den Einheimischengebieten geschuldet. Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gelten ebenfalls als Zweitwohnungen und unterliegen der Lenkungsabgabe. Insofern gibt es diese Unterscheidung nicht. Das Verbot zum Bau von Zweitwohnungen in den Einheimischengebieten wurde gelockert. Neu sind Zweitwohnungen im Umfang von 30% der effektiv realisierten BGF der Erstwohnungen zulässig.						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	Art. 4 Begriffe <u>Nutzungspflichtige Erstwohnungen</u> Es empfiehlt sich sehr, die nutzungspflichtigen Erstwohnungen in drei Kategorien zu unterscheiden und den Umgang damit im Gesetz zu regeln. - (bisherige) Erstwohnungen mit kommunalrechtlicher Erstwohnungsauflage nach bisherigem Recht (falls vorhanden) - (bisherige) Erstwohnungen mit bundesrechtlicher Erstwohnungsauflage (zwischen 2012 und 2017) - (neue, künftige) Erstwohnungen mit kommunalrechtlicher Erstwohnungsauflage gemäss neuem Recht Wie erwähnt soll im Gesetz der Umgang mit diesen Kategorien geregelt werden. Was die zweite Ka-tegorie angeht, so ist namentlich auf Art. 25 Abs. 3 ZWG zu verweisen.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Unterscheidung wurde berücksichtigt, allerdings vereinfacht. Es gilt für alle Wohnungen dasselbe System. Unter bisherigem Recht bewilligte Erstwohnungen dürfen nur gegen Entrichtung einer Lenkungsabgabe umgenutzt werden. In Einheimischengebieten ist eine Umnutzung der Erstwohnungen nicht möglich, ausser es handle sich um eine Einliegerwohnung im Umfang von maximal 30% der effektiv realisierten BGF der Erstwohnung. Es wurden im Übrigen unter der Geltung des ZWG und ZWV keine Baubewilligungen für den Bau von neuen Erstwohnungen erteilt, weshalb die Problematik gar nicht besteht.						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	<u>Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen</u> Es gilt zu unterscheiden: Es gibt die Zeit bis Ende 2017, in welcher das ZWG galt. Und es gibt die Zeit ab 2018 sowie nach Inkrafttreten dieses Gesetzes. Insofern sind wohl beide Sachverhalte zu regeln (insbesondere falls in Mutten solche Wohnungen, die nach ZWG bewilligt wurden, existieren). Bei der vorliegenden Definition der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen wird auf das ZWG verwiesen. Demnach gehören gemäss unserem Verständnis nur Wohnungen dazu mit einer Auflage als touristisch bewirtschaftete Wohnung gemäss ZWG, d.h. es gibt einen Bezug auf den Zeitraum bis Ende 2017. Ausserdem gibt es (nach ZWG) zwei Kategorien von touristisch bewirtschafteten Wohnungen: Die Einliegerwohnungen und diejenigen, die im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden. Will die Gemeinde diese beiden Wohnungsarten nicht sinngemäss dem ZWG behandeln, muss das entsprechend geregelt werden. Wenn auch inskünftig Wohnungen als touristisch bewirtschaftet definiert werden wollen, und dafür die Definition gemäss ZWG angewandt werden soll, wird empfohlen, dafür «sinngemäss» auf die entsprechenden Bestimmungen des ZWG zu verweisen. Beispiel: Als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gelten Wohnungen, die sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen erfüllen. Hinweis: Im Gesetz soll übrigens idealerweise geregelt werden, wie mit Wohnungen, die vor Inkraft-treten dieses Gesetzes in Anwendung des ZWG mit einer Auflage als touristisch bewirtschaftete Wohnung bewilligt wurden, umgegangen wird, nämlich ob diese ZWG-Auflage auch weiterhin kraft kommunalen Rechts gelten soll oder ob sie gelöscht werden kann (vgl. Art. 25 Abs. 3 ZWG).	**Keine Berücksichtigung** Unter dem Regime des ZWG wurden keine Neubauten bewilligt. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen in der Dorfzone oder der Einheimischenzone gelten als Zweitwohnungen.						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	<u>Altrechtliche Wohnungen</u> Dieser Begriff soll nicht anders definiert werden als gemäss ZWG, da dieser in der Praxis gefestigt nur derart verwendet wird. Eine andere Definition würde nur zu Unklarheiten führen. Für Mutten, wo das ZWG nicht mehr anwendbar ist, ist der Begriff nun nicht mehr von Belang. Gere-gelt werden müssen aber die Wohnungen, die zwischen 2012 und 2017 mit einer Erstwohnungsauf-lage gemäss ZWG bewilligt wurden. Soll diese Auflage weiterhin gelten? Oder sollen diese gelöscht werden können? Auch sollten die bisherigen kommunalrechtlichen Erstwohnungen, die gestützt auf das bisherige Recht eine kommunalrechtliche Auflage erhalten haben, geregelt werden, sofern solche Wohnun-gen vorhanden sind.	**Teilweise Berücksichtigung** Der Begriff der altrechtlichen Wohnung wurde durch den Begriff der "nutzungsfreien" Wohnung ersetzt.						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	<u>Wiederaufbau</u> Es wird empfohlen, den Begriff des Wiederaufbaus nicht auf das Hofstattrecht zu begrenzen. Der Wiederaufbau wird allgemein in der Praxis, nicht nur gemäss ZWG, als Ersatzneubau betrachtet. Das Hofstattrecht ist zudem ebenfalls ein gefestigter Begriff, der nicht neu definiert werden muss.	**Teilweise Berücksichtigung** Der Begriff des Hofstattrechts wurde gestrichen.						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	Art. 5 Nutzungspflichtige Wohnungen Abs. 1 Es wird hier vorerst nicht geregelt, dass alle neuen Wohnungen in Mutten nur mit Auflage als Erst-wohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung bewilligt werden dürfen. Zudem wird – wie oben angetönt – das Thema der Einliegerwohnung gar nicht erwähnt. In Art. 5 wird nur direkt geregelt, dass diese Wohnungen gemäss Definition genutzt werden müssen (was aber keiner Regelung bedarf, da dies logisch ist) und eine Anmerkung im Grundbuch erfolgt. Wichtig wäre aber, zu regeln, dass eben grundsätzlich neu nur solche Wohnungen bewilligt werden dürfen. Ausnahmsweise können aber auch – in der Dorfzone – deklarierte Zweitwohnungen bewil-ligt werden, wenn eine Lenkungsabgabe bezahlt wird. Im Übrigen sei an dieser Stelle nochmals erwähnt, dass nirgends geregelt wird, wie mit den bisheri-gen Wohnungen, die über eine Auflage verfügen (sei es kommunalrechtlich oder bundesrechtlich) umgegangen werden soll. Vorliegend fehlen im Gesetz also Regeln zum Umgang mit neu zu bewilli-genden Wohnungen als auch mit bisher bewilligten Wohnungen. Das sollte nach Wohnungskategorie jedoch erfolgen.	**Keine Berücksichtigung** Es besteht kein Verbot zum Bau von Zweitwohnungen, weshalb ein solches auch nicht statuiert werden muss. Der Bau von Zweitwohnungen ist gegen Abgabe einer Lenkungsabgabe ohne Weiteres zulässig. Einliegerwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen unterliegen ebenfalls der Lenkungsabgabe; deren Fälligkeit kann jedoch aufgeschoben werden.						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	Art.5 Abs.2 Hier soll letztlich eine Mietkosten- bzw. eine Verkaufspreisbegrenzung eingeführt werden. Die Regel soll wohl aber eher eine Nutzungspflicht darstellen, d.h. nutzungspflichtige Erstwohnungen dürfen nicht leer stehen. In Tat und Wahrheit wird aber auch in die Preisgestaltung eingegriffen. Das «zur Verfügung stellen» kann sowohl Miete als auch Verkauf beinhalten. Die Mietpreise sind bereits auf-grund Bundesrecht reguliert. Es ist wohl kaum möglich, diese Bestimmungen zu verschärfen. Verkaufspreise sind nicht reguliert. Es ist wohl kaum möglich, diesen freien Markt zu beschränken. Ausserdem müsste eine Preiskontrolle in der Gemeinde eingeführt werden, die beurteilt, was «angemessen» ist. Aufgrund dessen ist fraglich, ob diese Bestimmung rechtskonform ist.	**Teilweise Berücksichtigung** Der Absatz wurde angepasst.						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	Art. 6 Umnutzung und Löschung der Nutzungspflicht Gilt die Umnutzungsmöglichkeit für alle Wohnungen mit Auflage oder nur für die Wohnungen, die neu nach diesem Gesetz mit einer Auflage bewilligt werden? Wie bereits mehrfach erwähnt sollten solche Umstände für alle Wohnungen, die bisherigen und neuen, geregelt werden. Die Voraussetzung «...und die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt nicht unter den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 fällt.» sollte gestrichen werden. Denn die nutzungspflichtigen Erstwohnungen sind aufgrund einer kommunalen Auflage und Rechts-grundlage erstwohn-nutzungspflichtig. Würde das ZWG plötzlich wieder anwendbar, berührt das die kommunalen Regeln nicht. Es würden neu (also für künftige Bewilligungen) einfach die ZWG-Regeln gelten, die allenfalls die kommunalen Regeln übersteuern. Die kommunalrechtlich nutzungspflichten Erstwohnungen könnten auch unter einer allfälligen künftigen Geltung des ZWG abgelöst werden. Die Gemeinde kann aber auch regeln, dass alle kommunalrechtlichen nutzungspflichtigen Erstwoh-nungen nicht umgenutzt werden dürfen, sobald das ZWG in Kraft tritt. Eine solche automatische Rechtsfolge muss aber wohl durchdacht sein. Das scheint hier nicht der Fall zu sein – auch ist dem PMB dazu nichts zu entnehmen. Ohnehin sollte die Gemeinde die Wohnungen mit Auflage, die unter der Geltung des ZWG bewilligt wurden, speziell regeln (wie oben bereits mehrmals erwähnt). Entsprechend ist – wie ebenfalls be-reits mehrfach erwähnt – auch zu empfehlen, die Wohnungen mit (kommunalrechtlicher) Auflage, die in Zeiten, als das ZWG nicht galt, bewilligt wurden, zu regeln. Und zwar gilt dies für bestehende (vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes) als auch für künftige Wohnungen (nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes).	**Keine Berücksichtigung** Alle Wohnungen, welche mit einer Nutzungsauflage als Erstwohnung bewilligt worden sind, können unter Entrichtung einer Lenkungsabgabe umgenutzt werden (ausser Erstwohnungen in Einheimischengebieten). Dies gilt jedoch nur solange die Gemeinde nicht unter die Anwendung des ZWG fällt. Sollte dies der Fall sein, dürfen keine Wohnungen mit Nutzungsauflage mehr umgenutzt werden, da sich ansonsten der Zweitwohnungsbestand weiter erhöht (auch nicht, wenn sie als altrechtlich im Sinne des ZWG gelten würden, aber über eine Nutzungsauflage verfügen).						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	Art. 7 Grundsatz Abs. 1 Die Erhebung einer Lenkungsabgabe gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Hier kommt jedoch wieder zum Vorschein, dass z.B. die touristisch bewirtschafteten Wohnungen gar nicht geregelt sind. Es ist völlig unklar, was nun für Wohnungen erlaubt sind oder nicht. Klar ist nur, dass ausserhalb der Dorfzone nutzungspflichtige Erstwohnungen bzw. innerhalb der Dorfzone auch deklarierte Zweitwohnungen (sofern eine Lenkungsabgabe entrichtet wird) bewilligt werden dürfen. Aber bezüglich touristisch bewirtschafteter Wohnungen (und auch teils des Um-gangs mit bestehenden Wohnungen) herrscht Unklarheit.	**Keine Berücksichtigung** touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen unterliegen ebenfalls der Lenkungsabgabe; sie gelten als Zweitwohnungen. Allerdings kann die Lenkungsabgabe gestundet werden.						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	Art.7 Abs. 2 und 3 Hier werden – neben dem Anhang – weiter Definitionen aufgeführt. Dabei ist das unnötig bzw. völlig unklar, was diese Definition für eine Bedeutung haben soll. Es ist logisch, dass die Lenkungsabgabe für deklarierte Zweitwohnungen nur neu zu bewilligende bzw. neu geschaffene Wohnungen betref-fen kann, ab Inkrafttreten des Gesetzes; vorher gab es das nicht. Absatz 2 ist also unnötig. Entspre-chend ist auch die Passage in Absatz 3 «... die unter dem Regime des vorliegenden Gesetzes neu ge-schaffenen...» unnötig. Im Übrigen dürfte nur die Umnutzung von Wohnungen, welche mit einer Erstwohnungsauflage be-willigt wurden, einer Lenkungsabgabe unterworfen sein. Es ist nicht ganz klar, was genau der Fall sein soll. Es ist auch unklar, ob die Lenkungsabgabe nur für die Umnutzung von nach diesem Gesetz neu bewilligten (Erst)wohnungen erhoben werden soll. Jedenfalls wäre es sehr stossend, wenn frei nutzbare Wohnungen, die zufälligerweise als Erstwohnung genutzt würden, nur unter Leistung einer Abgabe zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürften, während frei nutzbare Wohnungen, die als Zweitwohnungen genutzt werden, weiterhin ohne Lenkungsabgabe als solche genutzt werden dürften.	**Keine Berücksichtigung** Es ist nicht unnötig in einem Gesetz die gesetzliche Grundlage zu umschreiben, für welche Wohnungen die Lenkungsabgabe erhoben wird. Entsprechend ist der Absatz nicht überflüssig. Die Umnutzung sämtlicher Wohnungen mit Nutzungsauflage als Erstwohnung (nach alten BG, ZWV, ZWG oder dem neuen Lenkungsabgabeerlass) unterstehen der Lenkungsabgabe. Nicht aber die Umnutzung von bis anhin frei nutzbaren Wohnungen.						
Mutten	Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus	4.3	Art. 7 Abs 4. Dieser Absatz ist schwierig zu verstehen. Der Einleitungssatz suggeriert, dass alle Wohnungen, die ab Inkrafttreten des Gesetzes auf dem Ge-biet Mutten bewilligt wurden, als deklarierte Zweitwohnung verkauft werden können; diesfalls wird eine Lenkungsabgabe erhoben. Allerdings kann das nur für Wohnungen in der Dorfzone gelten. Wenn diese zu deklarierten Zweitwohnungen umgenutzt werden – im Rahmen eines Verkaufs – ist eine Lenkungsabgabe zu entrichten. Besser wäre jedoch eine einfache Regelung: Wird eine Wohnung in der Dorfzone, die gemäss vorlie-gendem Gesetz zuerst eine (nutzungspflichtige) Erstwohnung war, zu einer deklarierten Zweitwoh-nung umgenutzt, so ist eine Lenkungsabgabe geschuldet, und zwar die gleich hohe, wie wenn eine neu bewilligte Wohnung eine deklarierte Zweitwohnung darstellt. Siehe dazu auch Bemerkungen oben zu Abs. 2 und 3. Es soll für die Lenkungsabgabe keine Rolle spielen, wann die Deklaration als Zweitwohnung erfolgt.	**Keine Berücksichtigung** Es gibt in der Fraktion Mutten nur zwei reine Wohnzonenkategorien, die Dorfzone und die Wohnzone für Einheimische.						
Mutten	Baugesetz	4.3	Art. 8 Befreiung von der Lenkungsabgabe lit. a) Diese Bestimmung ist unverständlich. Deklarierte Zweitwohnungen können nur unter Entrichtung einer Lenkungsabgabe erstellt werden. Wenn dann eine Handänderung erfolgt, kann die Abgabe ja nicht mehr entfallen. Weshalb keine Lenkungsabgabe geschuldet sein soll, wenn eine Wohnung, die zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben erstellt wurde (für welche wohl keine Abgaben erhoben wurden), zu einer deklarierten Zweitwohnung umgenutzt wird, ist nicht nachvollziehbar. Und wenn eine dekla-rierte Wohnung zur Querfinanzierung von Hotels bestimmt ist, sollte eigentlich die Lenkungsabgabe bereits von Beginn weg entfallen. Es ist jedenfalls unklar, was mit der Bestimmung gemeint ist.	**Berücksichtigung** Bestimmung gestrichen						
Mutten	Baugesetz	4.3	Art. 8 lit. B) Auch hier ist unklar, was gemeint ist. Eine Lenkungsabgabe wäre zu erheben, wenn eine Umnutzung von einer nutzungspflichtigen Erstwohnung, die nach dem neuen Gesetz bewilligt wurde, in eine de-klarierte Zweitwohnung erfolgt bei einer Handänderung. Weshalb aber Handänderungen in der Fa-milie, die eine Umnutzung nach sich ziehen, von der Abgabe befreit sein sollen, ist nicht nachvollziehbar. Allenfalls ist aber etwas Anderes gemeint – dann müsste das aber so geregelt werden, dass die Ab-sicht erkennbar ist.	**Berücksichtigung** Bestimmung gestrichen						
Mutten	Baugesetz	4.3	Art. 9 Veranlagung und Fälligkeit der Lenkungsabgabe Abs. 2 Eine Handänderung ist nicht ursächlich für die Erhebung der Lenkungsabgabe, sondern die Umnut-zung im Rahmen einer Handänderung. Hingegen ist die Umnutzung (von einer nutzungspflichtigen Erstwohnung, die aufgrund des neuen Gesetzes bewilligt wurde, in eine deklarierte Zweitwohnung) auch ohne Handänderung der Abgabe unterworfen bzw. müsste unterworfen sein, sonst macht das keinen Sinn. Weiter ist unklar, was mit der Anzeige des Grundbuchamts gemeint ist. Dieses zeigt der Gemeinde von Amtes wegen keine Handänderungen an. Art. 16 Abs. 2 ZWG gilt in Thusis und Mutten nicht.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Bestimmung wurde angepasst. Die Lenkungsabgabe kann nur in gewissen Fällen bei der Erstellung einer Einliegerwohnung oder bei der Nutzung als touristisch bewirtschaftete Wohnungen gestundet werden.						
Mutten	Baugesetz	4.3	Art. 9 Abs. 4 Es ist unklar, weshalb und wann eine Kumulation erfolgt.	**Berücksichtigung** Bestimmung angepasst						
Mutten	Baugesetz	4.3	Art. 10 Verwendung der Lenkungsabgabe Art. 10 lit. f ist sehr knapp gehalten. Es ist zu empfehlen, in lit. f einen Hinweis auf Art. 2 zu machen, z.B. «im Sinn von Art. 2» oder «insbesondere im Sinn von Art. 2».	**Keine Berücksichtigung** Der Zweck gemäss Art. 2 bietet Hilfe bei der teleologischen Auslegung des Gesetzes. Es ist deshalb nicht nötig, den Zweck nochmals zu wiederholen oder nochmals darauf zu verweisen - er gilt für das gesamte Gesetz.						

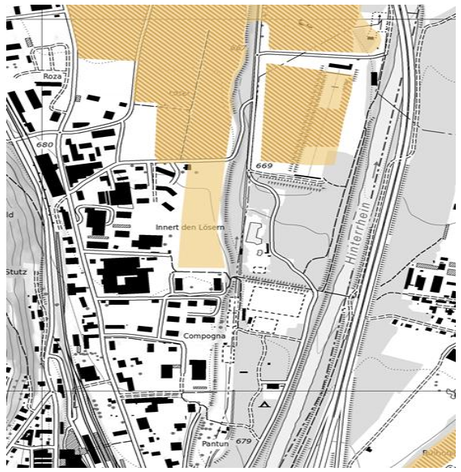
Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Mutten	Baugesetz	4.3	Art. 11 Baugesuche und Wohnnutzungen Die Bestimmung gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Es wird einfach nochmals auf Fol-gendes hingewiesen: Weil unklar ist, was bezüglich der Nutzungspflichten gilt bzw. was wo möglich ist, wird es schwierig sein, herauszufinden, welche Wohnungen wie anzugeben wären.	**Kenntnisnahme**						
Mutten	Baugesetz	4.3	Art. 14 Zeitlicher Anwendungsbereich Eine Rückwirkung des Gesetzes ist rechtlich wohl unzulässig. Die Genehmigungsfähigkeit wäre frag-lich bzw. Gerichte könnten diese Bestimmung als widerrechtlich betrachten.	**Teilweise Berücksichtigung** Rückwirkungen sind eingeschränkt möglich, wenn eine gesetzliche Grundlage besteht. Bestimmung wurde angepasst, zumal Vereinbarungen mit den betroffenen Eigentümern abgeschlossen worden sind. Während der Planungszone wurde die Erstellung von Zweitwohnungen nur mit Zusicherung der Leistung der Lenkungsabgabe bewilligt.						
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.1	**Plandarstellung/Formelles** Einige formelle Bemerkungen, insbesondere zu den Legenden der Planungsmittel, sind im Anhang aufgelistet.	siehe Behandlung im Anhang						
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.2	**Bauzonen** Zu den Anpassungen der verschiedenen Bauzonen ergeben sich die nachfolgenden Bemerkungen:	**Kenntnisnahme**						
Thusis	Zonenplan	5.2.1	Arbeitszonen – Fraktion Thusis Die Parz. Nr. 48 ist der Arbeitszone B zugeordnet, welche für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt ist. Auf dieser Liegenschaft befinden sich Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (Werkhof Thusis, Eigentum Kanton). Die Liegenschaft Nr. 48 ist der ZöBA zuzuordnen.	**Keine Berücksichtigung** Damit würde eine Wertvernichtung vorgenommen, die nicht im Sinne der öffentlichen Hand sein kann.						
Thusis	Zonenplan	5.2.1	Im Sinne der angestrebten effizienten Bau- und Nutzungsweise empfehlen wir für die Arbeitsgebiete eine entsprechende minimale Arbeitsplatzdichte zu definieren. Zusätzlich können auch weitere Anforderungen wie Mindesthöhen oder Anzahl Stockwerke definiert werden.	**Keine Berücksichtigung** Für das Areal Pitsch erscheinen Entwicklungsvorgaben sinnvoll und zweckmässig, da es sich um ein grosses Entwicklungspotenzial im Arbeitsgebiet handelt. Für die gesamten Arbeitszonen der Gemeinde weitergehende Nutzungsvorgaben zu erlassen erscheint nicht zweckmässig. Nicht alle Betriebe können diese Anforderungen ohne weiteres erfüllen. Im Weiteren wird auf die genehmigte Teilrevision der Nutzungsplanung von 2020 (Regierungsratsbeschluss Nr. 880/2020) verwiesen, bei der das Profil der Arbeitszonen bereits geschärft wurde und Massahmen zur Sicherstellung einer flächeneffizienteren Bodennutzung umgesetzt wurden (Einschränkung offene Lagerplätze).						
Mutten	Zonenplan	5.2.2	Dorfzone – Fraktion Mutten Wir verweisen auf die Ausführungen im Kapitel über die Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKBA). Um den Randabschluss im Gebiet «Ufm Bord» beizubehalten, ist auf die geplante Einzonung der Dorfzone zu verzichten.	**Berücksichtigung** Auf die Einzonung wurde verzichtet.						
Mutten	Zonenplan	5.2.3	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Zone für öffentliche Anlagen – Fraktion Mutten, Mutten 1:1'000 Insbesondere am talseitigen Dorfrand, zum Beispiel in den Gebieten Transformer und Rona, wurden Bereiche aus der Dorfzone ausgezont. Dafür wurden oberhalb und unterhalb der Umfahrungsstrasse eine Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) sowie eine grossflächige ZöBA ausgeschieden. Im PMB Mut-ten steht auf S. 8 nur, dass dort ein Werkhof mit einer Entsorgungsstation entstehen sollen. Der da-für notwendige Bedarfsnachweis sowie eine nachvollziehbare Begründung fehlen im PMB. Der heutige, dem Höhenverlauf folgende Ortsrandabschluss, würde mit der geplanten Einzonung beein-trächtigt. Aufgrund des heiklen Ortsbildes empfehlen wir der Gemeinde dringend anhand einer Standorteva-luation andere geeignete Standorte für den Werkhof sowie die Entsorgungsstation zu suchen.	**Teilweise Berücksichtigung** Am Standort wird festgehalten. Aufgrund der Überarbeitung des Bedarfs der Gemeinde Thusis wird auf den Bau eines Werkhofes verzichtet. Jedoch sind aufgrund der engen Platzverhältnisse in Mutten öff. Parkierungsanlagen dringend notwendig. Dementsprechend wird die ZöBA in eine ZöA gewechselt. Die Standortgebundenheit und die Bedarfsanalyse gehen aus dem PMB hervor.	**X**		**X**			**X**
Mutten	Zonenplan	5.2.3	Sollte die Gemeinde an der geplanten Festlegung festhalten, weisen wir darauf hin, dass sich diese in unmittelbarer Nähe zu der Dorfzone mit hohen Gestaltungsanforderungen befindet. In der heutigen Fassung des künftigen Baugesetzes werden im Zonenschema zur ZöBA keine weiteren Vorgaben gemacht. Sollte an den Einzonungs- und Überbauungsabsichten festgehalten werden, ist anhand einer Machbarkeitsstudie sowie Visualisierungen aufzuzeigen, ob diese ortsbildverträglich erfolgen kann. Diese Studie ist zumindest durch die kantonale Denkmalpflege vorprüfen zu lassen, um Probleme im Genehmigungsverfahren zu vermeiden. Zudem sind planerische Massnahmen, z.B. im GGP und/oder im Baugesetz, zum Schutze des Ortsbildes zu treffen.	**Teilweise Berücksichtigung** Mit der Festlegung einer ZöA sind keine Hochbauten mehr möglich. Eine Machbarkeitsstudie betreffend öffentlichen Parkplätzen liegt dem PMB bei.	**X**					**X**
Mutten	Zonenplan	5.2.3	In Untermutten ist bei dem landwirtschaftlich genutzten Gebäude der Parz. Nr. 3073 die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) für einen Parkplatz geplant. Für den Landwirt oder die Landwirtin ist ein Realersatz vorzusehen. Ebenso ist für den noch nicht ausgesiedelten Betrieb ein geeigneter Stallstandort festzulegen.	**Teilweise Berücksichtigung** Im Rahmen der Gesamtmelioration Mutten konnte betreff Erwerb keine Einigung erzielt werden. Die Einzonung wurde rückgängig gemacht und das Ökonomiegebäude wurde wieder der Dorfzone zugeteilt. Im Rahmen der Gesamtmelioration Mutten erfolgte eine Standortevaluation für eine Aussiedelung des landwirtschaftlichen Betriebes Moser. Eine zukünftige Aussiedlung erfolgt aus betriebswirtschaftlicher Sicht im Gebiet Schwarstofel. Die Landzuteilung und die Zufahrt dazu wurde mit der Gesamtmelioration Mutten gesichert.	**X**					**X**

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Mutten	Zonenplan	5.2.4	Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKBA) – Fraktion Mutten, Mutten 1:1'000 Die Zone für Kleinbauten und Anbauten ist laut BauG Art. 37 für die Erstellung von Bauten und Anla-gen wie Garagen, Parkierungsanlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Zudem sind unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze und Zufahrten zulässig. Aus Sicht des Ortbildschutzes ist die Ausscheidungen von ZKBA innerhalb des Siedlungsbereiches hinsichtlich der im Baugesetz vorgesehenen baulichen Möglichkeiten problematisch. Auch das ISOS sieht als eine der notwendigen Massnahmen vor, sich bei der Bewilligung von Um- und Kleinbauten innerhalb der Altbebauung (Balkone, Garagen etc.) zurückzuhalten. Wir empfehlen dringend, zu prüfen, ob stattdessen eine Zone für Grünflächen gemäss KRG aufgenommen werden kann. Oder dann statt der ZKBA eine Zone für Grünräume im Sinne von Art. 39 BauG festzulegen. Aus unserer Sicht sind die zahlreichen ZKBA so nicht genehmigungsfähig.	**Teilweise Berücksichtigung** Grösstenteils wurden die Flächen der ZkBA in die Zone für Grünräume umgezont. Einzelne Flächen wurden in der ZkBA belassen.	**X**					
Mutten	Zonenplan	5.2.4	Am unteren Dorfeingang im Gebiet «Ufm Bord» auf der Parzelle Nr. 4280 ist weiter eine Einzonung, einerseits in die Dorfzone und andererseits in die ZKBA vorgesehen. Die sehr kurze Begründung im PMB Mutten für diese Einzonung auf S. 37 ist schwer verständlich und kann nicht nachvollzogen werden. Der Dorfrandabschluss entlang den Höhenlinien – typisch für diese Walsersiedlung – wird dabei unterbrochen und aufgehoben. Der im KRL, im ISOS sowie dem Baugesetz geforderte sorgfältige Umgang mit dem historischen Ortsbild wird vorliegend nicht ausreichend berücksichtigt. Eines der Hauptanliegen des ISOS zur Bewahrung des Ortsbildes ist u.a. der Schutz der Silhouette durch Bauverbot vor der Talfront. Diesem Anliegen wird man mit der geplanten Einzonung nicht gerecht. Zudem gehen wir davon aus, dass es sich um eine Einzonung für ein Wohnhaus mit einer untenliegenden Parkierung und direkter Ausfahrt auf die kantonale Verbindungsstrasse handeln wird. Die zusammenhängende Landwirtschaftszone würde unterbrochen. Dies stünde im Widerspruch zu raumplanerischen Vorsätzen und könnte zu einem Präjudiz in der Fraktion sowie einem Druck auf die Restfläche und den traditionellen Dorfrand führen. Insbesondere wegen der Beeinträchtigung des traditionellen, historischen Ortsrandabschlusses wird die geplante Einzonung abgelehnt. Mutten weist ausreichend unüberbaute, bestehende Bauplätze auf, um Bauinteressenten einen geeigneten Bauplatz bieten zu können. Auf die Erweiterung der Dorfzone sowie der ZKBA ist an jener Stelle zu verzichten.	**Berücksichtigung** Auf die Einzonung wurde verzichtet.	**X**					
Mutten	Zonenplan	5.2.5	Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen – Fraktion Mutten, Obermutten/Stafel 1:1'000 Die geplante Erweiterung der Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen am nördlichen Dor-frand von Obermutten wird beträchtlichen Einfluss auf das Ortsbild ausüben. Die Planungsabsicht steht dem Erhaltungsziel des ISOS grundsätzlich entgegen. Der PMB macht weder Aussagen über Bedarf und Grössenbedarf der Zone, noch liegen ein (Gestaltungs-)Konzept oder Aussagen zur Einfügung ins Ortsbild vor. Auf S. 8 des PMB wird auf eine Quartiergestaltungsplanpflicht hingewiesen, welche im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan jedoch nicht festgelegt ist und auch im Baugesetz Art. 36 nicht vorgeschrieben wird. Lediglich das Zonenschema macht einen Hinweis auf ein Folgeverfahren (siehe Bemerkungen zu Art. 36 BauG). Das Vorhaben mit der geplanten Einzonung kann somit nicht abschliessend beurteilt werden. Angesichts der Wertigkeit von Obermutten reichen weder die raumplanerischen Festlegungen noch die Informationen im PMB aus, um die vorgesehene Einzonung zu unterstützen. Neben den baugesetzlichen Ergänzungen ist die Quartiergestaltungsplanpflicht unbedingt im Zonenplan festzulegen. Im Weiteren ist der PMB ausführlich mit den notwendigen Informationen und Aussagen zum Bedarf, Grösse und Gestaltungskonzept zu ergänzen. Der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen und dies entsprechend aufzuzeigen (Visualisierungen). Aufgrund der negativen Stellungnahme der Denkmalpflege empfehlen wir der Gemeinde Thusis, das Gespräch mit der Denkmalpflege zu suchen und mit ihr das weitere Vorgehen sowie die notwendigen Festlegungen und Bestimmungen vorgängig zu besprechen.	**Teilweise Berücksichtigung** Es wird eine Arealplanpflicht festgelegt. Weiter wurde aufgrund der Inputs die Grösse der Zone überprüft und redimensioniert. Im Sinne einer langfristigen betriebswirtschaftlichen Sicherung des Betriebes sind Ausbaumöglichkeiten in moderatem Rahmen zu gewähren. Auf die Beratung durch die Denkmalpflege sowie auf den obligatorischen Beizug der Ortsbildkommission wurde verzichtet, zumal die gestalterischen Vorgaben bereits eng umschrieben sind. Weiter gilt auch für diese Zone das Gestaltungsreglement. Im PMB ist ein Bebauungskonzept über die Zone inkl. Beschrieb ersichtlich, das als Grundlage für die Ausarbeitung des Arealplanes dienen soll.						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Mutten	Zonenplan	5.2.6	Parkierungszone – Fraktion Mutten Grundsätzlich sind die neuen Parkierungszonen problematisch: Raumplanerisch, landschaftlich und wegen des Ortsbildes. Das ISOS hat die Siedlung Obermutten in die Ortsbilder von nationaler Bedeutung und Stafel und Mutten Dorf von regionaler Bedeutung aufgenommen. Die Parkierungszonen sind in der ganzen Fraktion Mutten geplant. In besonderem Masse am empfindlichen Osthang bei Stafel und Obermut-ten. Das ISOS bezeichnet für den Ortskern von Obermutten sowie das umgebende Wiesland das Er-haltungsziel A und hält fest, dass das die Weilerbebauung umgebende, unbebaute Wiesland für die naturräumliche Eingliederung der exponierten Siedlung von zentraler Bedeutung ist. Die Parkierungszone erlaubt auch Parkhäuser und Unterniveaubauten sowie sanitäre Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu den wichtigen Ortsbildern. Der PMB macht keine Aussagen über Bedarf der Parkierungszone oder Standortevaluation, noch liegt ein Konzept über Art und Weise sowie Gestal-tung und Einfügung in die Landschaft der geplanten Parkierung vor (ober- oder unterirdisch, Stütz-mauer, etc.), was bei vorliegendem Ortsbild dringend angezeigt wäre. Auch aus landschaftlicher Sicht sind die ausgeschiedenen Flächen sehr gross und mit baulichen Ein-griffen verbunden. Diese gewährleisten die Einhaltung des Schonungsgebots gemäss Art. 1 und 3 NHG nicht. Gleichzeitig sollen noch Baubereiche für sanitäre Anlagen in den Parkierungsbereichen festgelegt werden. Unklar ist, wie die Ver- und Entsorgung der sanitären Anlagen erfolgt. - Der PMB ist mit klaren Aussagen und idealerweise mit einem groben Gestaltungskonzept und Vi-sualisierungen zu ergänzen. Die Denkmalpflege ist gerne bereit, das weitere Vorgehen sowie die notwendigen Festlegungen und Bestimmungen vorgängig mit der Gemeinde zu besprechen. - Im PMB ist darzulegen, wie die sanitären Einrichtungen erschlossen werden sollen. Allenfalls ist auch eine Anpassung des Generellen Erschliessungsplans erforderlich. - In Obermutten ist im Bereich der Landwirtschaftszone der Parz. Nr. 4593 die Parkierungszone auf die Parzellengrenze zurückzusetzen.	**Teilweise Berücksichtigung** Im PMB wurde der Bedarf ermittelt und die notwendigen Erläuterungen zum Bedarf beschrieben. Auf die Ausscheidung von Parkierungszonen wurde verzichtet. In Obermutten wird eine ZöA ausgeschieden. Ein Grossteil der Parkierungsanlagen in Obermutten ist bereits erstellt. Die Verhältnismässigkeit des zusätzlichen Eingriffes ist dementsprechend gering. In Stofel sind nur GEP-Einträge vorgesehen, sodass für diese Bereiche BAB-Gesuche eingereicht werden müssen. Aufgrund der neuen Festlegungen sind Parkhäuser oder Unterniveaubauten nicht zulässig. Mögliche Parkierungsanordnungen gehen aus dem PMB hervor. Im Rahmen der Detailprojektierung können Optimierungen angebracht werden. Im Bereich der neuen Postautohaltestelle sollen öffentliche sanitäre Anlagen erstellt werden können. Die Ver- und Entsorgung kann unmittelbar angrenzend geregelt werden.	X		X			X
Mutten	Zonenplan	5.2.6	Mit Rücksicht auf den fundamentalen Grundsatz der Siedlungskonzentration haben sowohl die Regierung in ihrer neueren Genehmigungspraxis als auch das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets entschieden, dass die Ausscheidung kleiner, isolierter Punktbauzonen, welche geeignet sind, eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise zu ermöglichen oder fortzuführen, unzulässig sind. Kleinbauzonen erweisen sich lediglich dann als zulässig, wenn das raumplanerische Ziel, nämlich die Streubauweise zu verhindern, durch deren Ausscheidung nicht unterlaufen wird, oder bei besonderen, schwerwiegenden Gründen aus Rücksichtnahme auf eine traditionelle Siedlungsstruktur. Dies ist vorliegend nicht der Fall, womit die Parkierungszonen voraussichtlich nicht genehmigt werden können. Die Aussage im PMB Mutten, dass die Parkierung im RRIP festgesetzt worden ist, stimmt so nicht. Es gibt lediglich einen Eintrag der bestehenden Parkierungen (mit je einem Symbol) als Ausgangslage. Diese sind zudem nur in der Grundlage (Karte Siedlungskonzept/Grundlage) enthalten.	**Teilweise Berücksichtigung** Die ZöA in Obermutten grenzt unmittelbar ans Baugebiet an und kann nicht als isolierte Punktbauzone angesehen werden. Die restlichen Parkierungsanlagen wurden im GEP ausgeschieden und in der Nutzungsplanung nicht mehr als Bauzonen festgelegt. Aus Sicht der Gemeinde ist mit dem RRIP-Eintrag als "Ausgangslage" auch im regionalen Kontext der Bedarf ausgewiesen.	X		X			X
Mutten	Zonenplan	5.2.6	Der Parkplatz auf Parz. 4451 befindet sich in einer Trockenstandortzone. Gemäss Art. 43 BauG sind Parkplätze darin nicht zulässig. Auch der Umgang mit der Landschaftsschutzzone ist einmal mehr widersprüchlich: In einer Landschaftsschutzzone sind nach Art. 34 Abs. 2 KRG neue Bauten und Anlagen nicht gestattet.	**Teilweise Berücksichtigung** In Zusammenhang mit dem Baugebiet von Stofel wurde die Landschaftsschutzzone rund um Stofel überarbeitet und an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Die zukünftige Parkierung auf Parz. Nr. 4451 soll sich auf den Bereich der "alten" Verbindungsstrasse Mutten - Obermutten konzentrieren. Dementsprechend ist im Rahmen des Baugesuches die Parkierungsfläche zu optimieren. Voraussichtlich ist aufgrund der Trockenstandortszone nur eine Längsparkierung möglich. Die Parkierungsflächen haben ausserhalb des Trockenstandorts zu liegen, allfällige bauliche Massnahmen (Böschungen, fachgerechter Abtrag Rasenziegel mit gleichzeitger Rückversetzung und Anbrinung, Rekultivierung altes Strassentrasse mit Rasenziegeln) können mit Beizug einer Umweltbaubegleitung auch fachgerecht innerhalb des Trockenstandorts erstellt werden. Mit der Berücksichtigung der erwähnten Randbedingungen ist eine redimensionierte Parkierungsanlage in diesem Bereich aus ökologischer Sicht möglich. Der GEP-Eintrag wird dementsprechend optimiert.			X			X

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Mutten	Zonenplan	5.2.6	Die beabsichtigten Parkierungsflächen sind ausserdem massiv überdimensioniert und der Bedarf dafür nicht ausgewiesen. Die Parkierungszonen sind auf den effektiven Bedarf zu beschränken. Bei Ferienhaussiedlungen gelten zudem nicht die gleichen Massstäbe.	**Teilweise Berücksichtigung** Gemäss Art. 29, Abs. 8 ist folgende Einschränkung vorgesehen: *Die Errichtung von offenen Parkierungsanlagen und das Abstellen von Fahrzeugen ist in der Dorfzone Obermutten und Stafel nicht zulässig. Fahrzeuge dürfen nur auf den öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden.* Das Gestaltungskonzept fordert explizit Parkierungsanlagen ausserhalb des Baugebietes in Stafel und Obermutten. Kap. 2.1 des Gestaltungsreglement weist ebenfalls darauf hin. Die im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes und des Gestaltungsreglementes durchgeführte Interessenabwägung kommt zum Schluss, dass für den Erhalt der wertvollen Siedlungsstruktur nur eine Parkierung ausserhalb des Siedlungsgebietes in Frage kommt. Der Bedarf an Parkierungsanlagen wurde im PMB nachvollziehbar ausgewiesen.				**X**		
Mutten	Zonenplan	5.2.6	Die Gemeinde wird aufgefordert, die wirklich notwendigen Parkierungsflächen im GEP festzuhalten und für die entsprechenden Bauvorhaben ein BAB-Gesuch einzureichen (analog Thusis GEP Teil Verkehr 1:2'000). Dies um eine möglichst gute Einpassung in die Landschaft zu gewährleisten. Der Bedarf für die Dimensionen dieser Parkflächen ist auszuweisen. Sie sind aufs absolute Minimum zu reduzieren und bestenfalls dort zusammenhängend zu planen, wo es sie schon gibt.	**Teilweise Berücksichtigung** Auf eine separate Zone in Stofel wurde verzichtet, der Bedarf ausgewiesen, und die Parkierung dementsprechend konzeptionell optimiert. Die detaillierte Optimierung erfolgt im Rahmen des BAB-Verfahrens. In Obermutten wurde die ZöA belassen, da die Parkierungsanlage an die Bauzone angrenzt, grösstenteils erstellt wird und ebenfalls die Trafostation zu erneuern ist und sanitäre Einrichtungen im Bereich der Bushaltestelle notwendig sind. Die Erneuerung von Trafostationen sind nur innerhalb Bauzonen möglich.				**X**		
Thusis	Zonenplan	5.2.7	Schrebergartenzone Die Schrebergartenzone ist laut BauG als Bauzone festgelegt. Ohne Anpassung der Regionalen Richtplanung kann diese Erweiterung des Siedlungsgebietes nicht genehmigt werden (vgl. dazu Kap. 1.2 zur Regionalen Richtplanung der Region Viamala). Es stellt sich daher die Frage, ob die Zone tatsächlich Bauzonencharakter haben muss oder ob eine andere Lösung möglich ist.	**Teilweise Berücksichtigung** siehe oben. gemäss Rücksprache mit dem ARE GR soll die Umklassifizierung der Schrebergartenzone von der Nichtbauzone in eine Bauzone und damit die technische Siedlungsgebietserweiterung als technische Bereinigung / Fortschreibung im Rahmen der Regionalen Richtplanung erfolgen.						**X**
Mutten	Zonenplan	5.3.1	**Biotopschutz** Das Objekt ueB-2007 Sauboden/Obermutten (Bergeidechsenlebensraum; Zwergstrauchbestand) ist aufgrund seiner Grösse und als Lebensraum der Bergeidechse relevant. In Hinblick auf das Genehmigungsverfahren hat die Gemeinde mit der Fachstelle für Reptilienschutz (BIGRA, Hans Schmocker) zu prüfen, ob für die Erhaltung dieses Lebensraums eine öffentlich-rechtliche Schutzmassnahme angezeigt wäre.	**Keine Berücksichtigung** Gemäss Auskunft von André Besimo, karch-Regionalvertretung Reptilien Nord- und Mittelbünden ist das Objekt ueB-2007 zentraler lebensraum für Bergeidechsen. Ob die Ausscheidung einer Naturschutzzone angezeigt ist, müssten alle anderen Flora- und Faunadaten vorliegen oder kartiert werden. Aus der Sicht von Herrn Besimo ist der gesamte Bereich vom Souboda bis zur Siedlung Stofel mit halboffener Landschaft oder Waldweide zu prüfen. Da das Gebiet nur sehr extensiv bewirtschaftet wird, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf die Ausscheidung einer Naturschutzzone verzichtet. Sofern notwendig, sollen zuerst die notwendigen Kartierungen durchgeführt werden, sodass eine ganzheitliche Betrachtung vorgenommen werden kann.						
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.3.1	Weiter finden sich auf Gemeindegebiet von Thusis Biotope von nationaler Bedeutung. Bei den Biotopen von nationaler Bedeutung ist zu beachten, dass mit der Zonenfestlegung die genaue Abgrenzung der Objekte gemäss Art. 3/4/5 der Biotopschutzverordnungen des Bundes erfolgt. In der Publikation der Mitwirkungsauflage ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Mitwirkungsauflage der OP-Totalrevision nach Art. 13 RPV gleichzeitig auch die Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung erfolgt und dass jedermann, der ein schutzwürdiges Interesse nachweisen kann, beim Amt für Natur und Umwelt (ANU) eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung bzw. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Objekt beantragen und auch eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen kann. Allfällige Beweise wie Vegetationskartierungen, Fachgutachten und dergleichen sind beizulegen. Die vorliegende Mitwirkungsauflage gilt ausdrücklich auch als Anhörung im Sinne von Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung; SR 451.31) und Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV; SR 451.37).	**Berücksichtigung** Mutten weist diverse Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung auf. Die Publikation zur Mitwirkungsauflage ist dementsprechend anzupassen.						
Thusis	Zonenplan	5.3.2	Naturschutzzone Das Gebiet Studahus entlang des Summapradabachs wird der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Das Gebiet ist von Hecken umgeben, welche im kantonalen Biotopinventar auch als potentieller Reptilienlebensraum ausgewiesen und im rechtskräftigen Zonenplan der Naturschutzzone zugewiesen sind. Im Rahmen der Gesamtrevision wird die Naturschutzzone gestrichen, da gemäss PMB durch die Bestimmungen des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes ein ausreichender Schutz besteht. In diesem Zusammenhang verweist das ANU auf die Stellungnahme vom 12. September 2022 zur Vorprüfung Richtplanung. Eine künftige Bebauung dürfte ohne Inanspruchnahme eines Teils der Hecken kaum machbar sein. Da es sich um beträchtliche, abgehende Flächen handeln dürfte, empfahl das ANU damals der Gemeinde bereits auf Stufe NUP mögliche Flächen für Ersatzpflanzungen zu evaluieren und festzulegen oder im Grundbuch zu vermerken. Dementsprechend ist bei Bedarf auch die Naturschutzzone anzupassen. Für das Genehmigungsverfahren sind mögliche Flächen für Ersatzpflanzungen auszuweisen.	**Teilweise Berücksichtigung** Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird lediglich eine ZkBN ausgeschieden und noch keine Einzonung vorgenommen. Die Nachweise sind bei einer späteren, allfälligen Einzonung zu erbringen. Im PMB werden entsprechende Erläuterungen ergänzt. In Mutten wurden die Inventare übernommen, da diese mit der Gesamtmelioration bereits eigentümerverbindlich behandelt wurden.						**X**

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Mutten	Zonenplan	5.3.3	Landschaftsschutzzone – Fraktion Mutten, Obermutten/Stafel 1:1'000 Gemäss PMB ist im Gebiet Stafel eine qualitätsvolle Erweiterung mittels einer Quartierplanpflicht geplant. Andererseits wurde die Landschaftsschutzzone vollflächig über das Siedlungsgebiet bei Sta-fel gelegt, welche keine neuen Bauten zulässt. Insbesondere bei noch unbebauten Bauplätzen wird das zu Konflikten zwischen Art. 34 KRG und Art. 28 BauG führen. Wir weisen auf diesen Konflikt hin – die Festlegung sollte nochmals mit dem ANU geprüft und allenfalls im PMB erläutert werden. Wir empfehlen, die Landschaftsschutzzone nach Rücksprache mit dem ANU für den Bereich der Bauzone im Gebiet Stafel aufzuheben – so wie das rechtskräftig zurzeit in Obermutten der Fall ist.	**Berücksichtigung** Die Landschaftsschutzzone im Bereich der Bauzone Stafel wird angepasst bzw. redimensioniert.	X					
Mutten	Zonenplan	5.3.4	Freihaltezone – Fraktion Mutten, Mutten 1:1'000 Die rechtsgültige Freihaltezone in der Grundnutzung soll neu der Landwirtschaftszone mit einer überlagernden Freihaltezone (nach Art. 35 KRG) in ähnlichem Umfang zugewiesen werden. Gemäss ISOS soll der unbebaute Hangabschnitt im Bereich der Kirche unter keinen Umständen mit Bauten besetzt werden (U-Zo I). Die Freihaltung der wichtigen Ortsansichten und die Trennung zwi-schen Siedlungsgebiet und freier Landschaft ist ein wichtiges Anliegen. Nach Art. 35 KRG sind in Freihaltezonen Bauten und Anlagen, welche dem Zonenzweck nicht wider-sprechen, erlaubt. Die Gemeinde wird deshalb angehalten, den erwähnten Umgebungsschutz ge-mäss den Erhaltungszielen des ISOS (U-Zo-I) sowie die weiteren Umgebungsbereiche nochmals zu prüfen und mit geeigneten Festlegungen aufzunehmen. So ist bspw. für wichtige Ortsansichten, welche von Bauten und Anlagen ohne Ausnahme freigehalten werden sollten, zu prüfen, ob diese im GGP mit einem Freihaltebereich im Sinne des MBauG Art. 65 zu sichern sind.	**Berücksichtigung** Anstelle einer Freihaltezone wird ein Freihaltebereich ausgeschieden.	X			X		
Thusis	Zonenplan	5.3.5	Grundwasser- und Quellschutzzone Gemäss PMB Thusis wurden im Rahmen der Gesamtrevision die Umgrenzungen der Grundwasser- und Quellschutzzonen für die Grundwasserpumpwerke Compogna und Caznerbach sowie für die Quellen Übernolla und Hirmi, welche mit dem Regierungsbeschluss vom 27. November 2012, Protokoll Nr. 1124/2012 genehmigt wurden, überprüft, leicht angepasst und in den Zonenplan übernommen.	**Kenntnisnahme**						
Mutten	Zonenplan	5.3.5	Gemäss PMB Mutten ist die Schutzzonenausscheidung für die Quellen der Fraktion Mutten in Bearbeitung. Die Schutzzonenunterlagen für die Quellen Muttnerhorn und Steckwasser, Fraktion Mutten liegen dem Amt für Natur und Umwelt zur zweiten Vorprüfung vor. Eine Stellungnahme (2. Vorprüfung) seitens ANU ist jedoch noch ausstehend.	**Berücksichtigung** Die Daten wurden aufgrund der 1. Vorprüfung aktualisiert.						
Mutten	Zonenplan	5.3.5	Für die Quelle Mutten Q201 (Koordinaten ca. 2'757'893 / 1'171'040), welche der Wasserversorgung des Gebiets Solas Seura auf dem Gemeindegebiet von Vaz/Obervaz dient, ist die Schutzzonenausscheidung in Bearbeitung. Die Schutzzonen für die Quelle Mutten Q201 wurde nicht zusammen mit dem Regierungsbeschluss vom 23. Juni 2020, Protokoll Nr. 539/2020 für die Schutzzonen der Quellen von Vaz/Obervaz genehmigt.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Daten für die Schutzzonenausscheidung wurden beim ANU, Frau Monika Manser angefragt. Bis jetzt ging diesbezüglich noch keine Antwort ein.	X					
Thusis	Zonenplan	5.3.5	Beurteilung Schutzzonen-Umgrenzungen Thusis Die im Zonenplan übernommenen Grundwasser- und Quellschutzzonen entsprechen den rechtskräftigen Schutzzonen für die Grundwasserpumpwerke Compogna und Caznerbach sowie für die Quellen Übernolla und Hirmi.	**Kenntnisnahme**						
Mutten	Zonenplan	5.3.5	Beurteilung Schuttzonen-Umgrenzungen Mutten Die im Zonenplan übernommenen Grundwasser- und Quellschutzzonen entsprechen nicht den ak-tuell dem ANU eingereichten detaillierten Schutzzonen (Stand Schutzzonenplan vom 7. Oktober 2020, 2. Vorprüfung). Die Grundwasser- und Quellschutzzonen sind auf die detaillierten Schutzzonen (S1-S3) abzustim-men, welche in provisorischer Form vorliegen. Zudem sind die provisorisch vorliegenden, detaillier-ten Schutzzonen (S1-S3) für die Quelle Mutten Q201 als Grundwasser- und Quellschutzzone in den Zonenplan zu übernehmen. Wir weisen darauf hin, dass bis zur Genehmigung der Schutzzonen durch die Regierung nicht auszu-schliessen ist, dass sich noch Anpassungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Daten wurden aufgrund der 1. Vorprüfung aktualisiert. Die Daten der Quelle Q201 wurden beim ANU nachgefragt. Vor der Beschlussfassung durch die Gemeinde Thusis wird der aktuellste Stand beim ANU nachgefragt und übernommen.	X					
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.3.6	Gewässerraumzone Gemäss PMB Thusis wird der Gewässerraum in einer separaten Teilrevision ausgeschieden. Gemäss PMB Mutten wurde der Gewässerraum im Rahmen der Neuzuteilung ausgeschieden. Dieser wurde jedoch noch nicht beurteilt und somit nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt. Vorliegend gibt das ANU zum Gewässerraum keine Stellungnahme ab, sondern erst im Rahmen der gesamtheitlichen Ausarbeitung in der gemäss PMB erwähnten Teilrevision. Für das Genehmigungsverfahren sind die einzelnen ausgewiesenen Gewässerraumabschnitte zu streichen und im Rahmen der gesamtheitlichen Überarbeitung auszuweisen.	**Berücksichtigung** Im Rahmen der Gesamtrevision wird der Gewässerraum nur für die Fraktion Mutten ausgeschieden. Die Ausscheidung in der Fraktion Thusis erfolgt in einer separaten Teilrevisison. Die Daten werden für die Abgabe im Rahmen der Genehmigung bereinigt. Im Rahmen der Datenabgabe werden nur die Gewässerräume für Mutten abgeben.						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.4.1	**Weitere Zonen – Überlagernde Nutzungen** Gefahrenzonen Die Erfassungsbereiche werden nicht dargestellt. Die angepassten Erfassungsbereiche sind in die Genehmigungsauflage zu integrieren.	**Berücksichtigung** In Mutten werden die neuen Erfassungsbereiche ergänzt. In Thusis erfolgt die Ausscheidung der Gefahrenzonen in der separaten Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzonen. Es werden die bestehenden (alten) Erfassungsbereiche im Zonenplan ergänzt.	**X**					
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.4.1	Der Plan der Gefahrenkommission (vormals Gefahrenzonenplan) wurde revidiert und liegt vor. Die aktuellen Daten können beim Amt für Wald und Naturgefahren (AWN, Armin Rieder) bezogen werden. Die neuen Ergebnisse aller Gefahrenprozesse, welche in den neuen Plan der Gefahrenkommission eingeflossen sind, sind in die Ortsplanung zu übernehmen.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Umsetzung der neuen Gefahrenzonen in der Fraktion Thusis erfolgt in der separaten Teilrevision Gefahrenzonen und Gewässerräume. In Mutten werden die aktuellen Gefahrenzonen mit dieser Revision festgesetzt.	**X**					
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.4.1	Im Hinblick auf die im vorigen Kapitel erwähnte Teilrevision des Gewässerraumes empfehlen wir zudem, den Gewässerraum aufgrund des revidierten Plans der Gefahrenkommission zu überprüfen und anzupassen und wo sinnvoll allenfalls auf Gefahrenzonen anzugleichen.	**Teilweise Berücksichtigung** Im Rahmen der Gesamtrevision wird der Gewässerraum nur für die Fraktion Mutten ausgeschieden. Die Ausscheidung in der Fraktion Thusis erfolgt in einer separaten Teilrevision. In dieser Teilrevision wird der Gewässerraum abgestimmt auf die Gefahrenzonen festgelegt. In Mutten ist der Abgleich zwischen Gewässerräumen und Gefahrenzonen erfolgt. Es gibt an den Gewässerräumen dementsprechend keine Anpassungen.						
Thusis	Zonenplan	5.4.2	Deponiezone und Materialablagerungszone Südlich von Thusis befindet sich im Gebiet Nollasand eine Deponiezone (Undersand) sowie in unmittelbarer Nähe eine Materialablagerungszone (Mühli). Nach Kenntnissen des ANU sowie anhand Verwendung älterer Luftbilder sind diese Standorte seit längerem abgeschlossen. Die beiden Zonen und dementsprechend Art. 48 BauG sind für das Genehmigungsverfahren zu streichen.	**Berücksichtigung** Die Standorte sind abgeschlossen. Die beiden überlagernden Zonen werden aufgehoben.	**X**					**X**
Thusis	Zonenplan	5.4.3	Zone für künftige bauliche Nutzung In der Fraktion Thusis ist in drei Gebieten vorgesehen, eine Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) auszuscheiden. Diese werden aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich kritisch beurteilt. Sie sind jedoch im Regionalen Richtplanentwurf als Erweiterungen des Siedlungsgebietes vorgesehen. Zum Bedarf wird im Rahmen jener Vorprüfung genauer Stellung genommen.	**Kenntnisnahme** Die Festlegung der ZkBN erfolgt in Abstimmung mit dem Strategieplan Thusis 2040 sowie dem RRIP Teil Siedlung.						
Thusis	Zonenplan	5.4.3	Die Hauptproblematik der ZKBN ist jedoch die tangierte Fruchtfolgefläche (FFF). Die Aussage im PMB auf S. 34, es seien keine Fruchtfolgeflächen betroffen, ist zu relativieren. Im PMB wurde nur der FFF-Bestand und nicht das FFF-Inventar berücksichtigt. Dies ist so nicht korrekt. Folgende Ausführungen beziehen sich auf die Darstellung der FFF im Allgemeinen und im Speziellen auf die FFF-Inventarfläche «Innert den Lösern» in Thusis (hellbraune Fläche ohne Schraffur). 	**Berücksichtigung** Im PMB wird auf die unterschiedlichen FFF-Grundlagen hingewiesen.						**X**

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis	Zonenplan	5.4.3	In den 1980er Jahren mussten von den Kantonen alle FFF erhoben und in einer Richtplankarte 1:25'000 dargestellt werden (Richtplan FFF 1987). Diese Flächen bilden somit das ursprüngliche Inventar (hellbraune Farbe). Viele dieser Flächen sind heute keine FFF mehr, weil sie überbaut wurden (Gebäude, Strassen etc.) oder können nicht mehr als FFF angerechnet werden, weil sie in einer Bauzone liegen. In Thusis gibt es allerdings noch grössere Flächen an «Übrigem Gemeindegebiet» (üG). Diese Flächen sind – auch wenn sie nicht im FFF-Bestand aufgeführt sind – FFF und auch als solche zu behandeln. Dies gilt somit auch für das zur Diskussion stehende Gebiet «Innert den Lösern». Diese FFF (ca. 2 ha) müssten bei einer Einzonung kompensiert werden. Bei einer allfälligen Einzonung müsste zudem Art. 30 RPV erfüllt sein. Im Sachplan FFF ist weiter erwähnt, dass Einzonungen erst dann ohne Kompensation gemacht werden dürfen, wenn eine Bodenkartierung vorliegt. In der Gemeinde Thusis ist keine Bodenkartierung vorhanden. Eine kompensationslose Einzonung kommt deshalb nicht in Frage. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird zusammenfassend vorgesehen, 5.19 ha aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine ZKBN einzuzonen. Dies betrifft sechs gute und effizient nutzbare Bewirtschaftungseinheiten und über 7% der landwirtschaftlichen Nutzflächen in Thusis. Bei der letzten OP-Revision wurde Thusis dazu verpflichtet, die zu gross ausgeschiedenen Bauzonen in den Gebieten «Innert den Lösern» und «Ifang, Studahus» zurück zu zonen. Somit ist üG entstanden. Das übergeordnete Interesse daran, diese Flächen nun mit einer ZKBN zu überlagern, ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht gegeben. Thusis verfügt bereits heute über sehr wenig landwirtschaftliche Nutzfläche und den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben ginge gute, zusammenhängende Nutzfläche verloren. Die Festlegung der ZKBN ist in Abstimmung mit der Vorprüfung der regionalen Richtplanung nochmals zu überdenken.	**Keine Berücksichtigung** Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden erst Zonen für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden (keine Einzonung). Die Nachweise zur Beanspruchung und allfälligen Kompensation von Fruchtfolgeflächen hat im Rahmen einer späteren allfälligen Teilrevision der Nutzungsplanung (Einzonung) zu erfolgen.						
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.5.1	**Wald – Fraktion Mutten und Thusis** Der aktualisierte Waldumriss des AWN wurde mehrheitlich übernommen. Bestehende statische Waldränder wurden teils ergänzt und angepasst. Aus dem Waldareal entlassene Bestockungen sind einer anderen Zone zuzuordnen; diese Umzonungen sind mit dem zuständigen Regionalforstingenieur zu besprechen.	**Berücksichtigung** Bei den entsprechenden Stellen handelt es sich um Flächen, welche nicht mehr der Waldefinition genügen (zu klein oder zu schmale Streifen an bestockten Flächen). Es handelt sich jedoch weiterhin um bestockte Flächen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist deshalb nicht möglich und die Flächen werden in das übrige Gemeindegebiet überführt. Solche bestockten Flächen können (abhängig ihrer Qualitäten) den übergeordneten Vorgaben der Bundesgesetzgebung unterstehen (schützenswerte Hecken- und Feldgehölze gemäss NHG). Gemäss Artikel 17a des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Graubünden ist die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen nur mit einer (kantonalen) Bewilligung zulässig. Damit besteht für tatsächlich wertvolle Objekte bereits ein ausreichender Schutz, welcher nicht mit Festlegungen im Zonenplan ergänzt werden soll.	**X**					**X**
	Zonenplan	5.5.1	Mit zuständigen Regionalforstingenieur ist auch zwecks korrekter Aufarbeitung der statischen Waldränder und der weiteren Belange betreffend Wald Kontakt aufzunehmen.	**Berücksichtigung** Die Inhalte wurden mit dem Regionalforstingenieur besprochen.						
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.5.1	Im Rahmen allfälliger Umzonungen sind im Sinne der Walderhaltung die entsprechenden forstrechtlichen Rahmenbedingungen (u.a. Waldabstand, ggf. Rodungstatbestand) zu berücksichtigen. Gemäss Art. 29 des Kantonalen Waldgesetzes beträgt der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m.	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.5.1	Zudem weisen wir auch an dieser Stelle nochmals auf die separate Teilrevision des Gewässerraumes hin: Allfällige Auswirkungen der Gewässerraumausscheidung auf die Waldbewirtschaftung sind vorab mit dem Forstdienst zu klären.	**Kenntnisnahme** Die Teilrevision befindet sich derzeit beim Kanton zur kantonalen Vorprüfung. Die kantonalen Ämter können im Rahmen dieser Revision zum Entwurf der Gewässerraumausscheidung Stellung nehmen.						
Thusis	Zonenplan	5.5.2	**Rodungsgesuch Sportplätze Freizeit- und Naherholungsgebiet Rheinau/Pantun** Das Vorhaben (Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) befindet sich im Wald. Für die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine Rodung notwendig. Das entsprechende Rodungsgesuch ist eingereicht worden und ist Bestandteil der Vorprüfungsunterlagen. Das Rodungsgesuch ist nicht vollständig. Es ist vor der Genehmigungsauflage mit dem zuständigen Regionalforstingenieur zu besprechen. Die schriftliche Zustimmung der Wald- bzw. Grundeigentümer ist ausstehend und ist bis zum Genehmigungsverfahren einzuholen und dem Rodungsgesuch beizulegen. Auch ein Übersichtsplan im Massstab 1:25’000 sowie ein Situationsplan der geplanten Ersatzmassnahmen sind beizulegen.	**Berücksichtgung** Es ist korrekt, dass die Unterschriften der Wald- bzw. Grundeigentümer noch nicht eingeholt wurden. Die Eigentümer der betroffenen Liegenschaften (sowohl Rodung als auch Ersatzmassnahme) ist die politische Gemeinde Thusis, weshalb dies reine Formsache ist. Für die Genehmigung werden die Unterschriften eingeholt. Die weiteren Anpassungen im Rodungsgesuch wurden in Absprache mit dem Regionalforstingenieur vorgenommen.						**X**

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis	Zonenplan	5.5.2	Es muss weiter aufgezeigt werden, was genau wo erstellt werden soll. Der Bedarf des Vorhabens muss begründet werden und dem öffentlichen Interesse entsprechen. Im Weiteren muss die Standortgebundenheit nachgewiesen werden.	**Berücksichtigung** Beim Rodungsvorhaben handelt es sich um ein standortgebundenes Vorhaben im öffentlichen Interesse. Das Gebiet Rheinau ist das bedeutendste Freizeit- und Naherholungsgebiet in der Gemeinde Thusis und bietet auch Nutzungen, welche von Besucherinnen und Besuchern aus anderen Gemeinden regen genutzt werden (Sportplätze, Badi, Bikepark etc.). Die heutigen sanitären Anlagen im Gebiet reichen für das grosse Besucheraufkommen nicht aus, weshalb ein Ausbau notwendig ist. Die Gemeinde beabsichtigt eine Konzentration der Nutzungen im Freizeit- und Naherholungsgebiet Rheinau. Der Standort befindet sich zentral im Freizeit- und Naherholungsgebiet Rheinau. Überdies sind der Tennisclub und der Fussballclub auf sanitäre Anlagen in unmittelbarer Nähe zu den Sportplätzen angewiesen. Im PMB werden entsprechende Erläuterungen ergänzt.						X
Thusis	Zonenplan	5.5.2	Mit der vorgesehenen Rodung für die Erweiterung der öffentlichen Anlagen ist eine Anpassung der statischen Waldgrenze notwendig. Diese ist entsprechend dem Rodungsplan und im Zonenplan und GGP zu übernehmen. Um dem aktuellen Zustand im Bereich Pantun/Camping gerecht zu werden, sollen im Rahmen dieser OP-Revision im Sinne einer Bereinigung die im GEP als nachteilige Nutzung eingetragenen und genehmigten Parkanlagen ebenfalls definitiv gerodet werden.	**Berücksichtigung** Gemäss Rückmeldung mit dem Regionalforstingenieur sind damit die rechtskräftig festgelegten "Parkplätze / Velo- und Motorradabstellplätze" im Generellen Erschliessungsplan gemeint. Diese Festlegungen wurden von der Regierung mit Beschluss Nr. 10.453 vom 18.05.2010 genehmigt. In Absprache mit dem Regionalforstingenieur werden diese Flächen in das Rodungsvorhaben "Sportplätze Freizeit- und Naherholungsgebiet Rheinau/Pantun" integriert. Damit wird die vom AWN geforderte nachträgliche Rodung der Flächen umgesetzt.	X					X
Thusis	Zonenplan	5.5.2	Da sich das Rodungsvorhaben in einem Gebiet mit zunehmender Waldfläche befindet, wird bei den definitiven Rodungsflächen auf Realersatz verzichtet. Die Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen erfolgen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes.	**Kenntnisnahme**						
Thusis	Zonenplan	5.5.2	Hinsichtlich der Rodung ist weiter zu bemerken, dass für das Genehmigungsverfahren für die vorgesehene Einzonung (ZöBA in Pantun) auch der Gewässerraum auszuscheiden ist, da gemäss dem kantonalen minimalen Gewässerraum besagte ZöBa hälftig im Gewässerraum zu liegen kommt. Für das Genehmigungsverfahren ist der Gewässerraum für besagten Abschnitt festzulegen. Sollte der Gewässerraum nicht ausgeschieden werden, ist besagte Rodung/Einzonung zu sistieren.	**Berücksichtigung** Die Gewässerraumzone wird für den Bereich der Einzonung festgelegt. Im Übrigen erfolgt die Ausscheidung der Gewässerraumzonen in der separaten Teilrevision Gewässerräume und Gefahrenzonen.	X					X
Thusis	Zonenplan	5.5.3	**Baulinien – Fraktion Thusis** Längs der H13 Italienische Strasse (Neudorfstrasse) ist die Festlegung zahlreicher Baulinien längs der Kantonsstrasse vorgesehen. Diese Baulinien sind entgegen der gesetzlichen Vorgabe (Art. 17 Abs. 2 StrG; BR 807.100) nicht mit dem Tiefbauamt Graubünden abgestimmt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann den Baulinien jedoch grundsätzlich zugestimmt werden.	**Berücksichtigung** Es wird begrüsst, dass den Baulinien grundsätzlich zugestimmt werden kann. Die Gemeinde wird ein Gesuch an das Tiefbauamt stellen, um die Baulinien verfügen zu lassen. Die Thematik wurde mit dem Tiefbauamt besprochen. Gemäss Auskunft des Tiefbauamtes sind seitens Gemeinde keine weiteren Abklärungen mit dem Tiefbauamt und keine weiteren Nachweise zu erbringen.						X
Thusis	Zonenplan	5.5.3	Bei Gebäuden, welche im Bereich zwischen dem ordentlichen Strassenabstand von 5.00 m respektive 7.00 m und der diesen Abstand unterschreitenden Baulinien erstellt werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob ihre Zweckbestimmung den Vorschriften der Strassengesetzgebung und den Kriterien der VSS-Normen in Bezug auf die Verkehrssicherheit entsprechen. Die Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden ist frühzeitig in entsprechende Planungen einzubinden.	**Kenntnisnahme** Die Thematik wurde mit dem Tiefbauamt besprochen. Das TBA bestätigt, dass die mit den vorgesehenen Baulinien die heutige Lage und Stellung von Gebäuden entlang der Neudorfstrasse bei einem Abriss und Neubau aus Sicht TBA beibehalten werden können. Bei einem Ersatz bestehender Gebäude muss nicht in jedem Einzelfall geprüft werden, ob das Gebäude auf den ordentlichen Strassenabstand zurückversetzt werden muss. Die einzelfallweise Prüfung ist lediglich vorzunehmen, wenn beispielsweise ein Gebäude direkt an der Neudorfstrasse geplant wäre, das zu einem zusätzlichen massgeblichen Nutzerpotenzial bzw. Einfahrten auf die Kantonsstrasse führen würde (Aufstockung, Umnutzungen oder Bau eines zusätzlichen Gebäudes über den Bestand hinaus) oder wenn neue Zufahrten auf die Kantonsstrasse vorgesehen wären. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungen zu erbringen.						
Thusis	Zonenplan	5.5.3	Auch aus Sicht des Ortsbildschutzes sind die Baulinien nochmals zu prüfen und zu überarbeiten. Dies gemäss den Bemerkungen zu den Baulinien im Baugesetz, insbesondere zu Art. 51 resp. Art. 52.	siehe entsprechende Behandlung						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.6	**Regelung zur Baulandmobilisierung** Im BauG werden zwar in Art. 9 kommunale Vorschriften erlassen, jedoch wird in den Zonenplänen keine Bauverpflichtung festgesetzt. Im PMB wird auf S. 73 ausgeführt, die Gemeinde Thusis verzichte auf die Baulandmobilisierung und setze stattdessen auf «weiche Massnahmen». Gemäss Kantonalem Richtplan Siedlung, S.5.2-13, müssen auch Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ treffen. Im KRL wurde damals im Kapitel «5.2.2 Verdichtung und Mobilisierung ausserhalb des Dorfkerns» das Thema behandelt und die bestehenden Baulandreserven dargestellt. Die Gemeinde wird angewiesen, die unbebauten Grundstücke für das Genehmigungsverfahren konsequent zu mobilisieren und entsprechende Massnahmen festzulegen und diese im Zonenplan mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung zu versehen.	**Keine Berücksichtigung** Gemäss Art. 19a KRG erfolgt die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h KRG. Gemäss Art. 19g KRG können die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Im Gegensatz zu Neueinzonungen (Art. 19c KRG) besteht somit keine allgemeine Pflicht zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen. Eine Mobilisierung einer jeden einzelnen, noch so kleinen Bauzonenreserve mit harten Massnahmen (Bauverpflichtung) erscheint nicht zweckmässig und es wird in Frage gestellt, ob dies im Sinne des Bundesgesetzes sein kann.						
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.7.1	**Lärmschutz** 5.7.1 Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 29 LSV) Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV]). Andernfalls sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erforderlich. Umzonungen von Bauzonen in eine andere Bauzone gelten nicht als Ausscheidung, wobei bei Umzonung von Zonen mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III in Zonen mit ES II im Rahmen von Baubewilligungsverfahren strengere Immissionsgrenzwerte (IGW) zu beachten sind (Art. 31 Abs. 1 LSV). In Thusis sind an folgenden Standorten Zonen für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) geplant:	**Kenntnisnahme** Die Einhaltung der massgeblichen Anforderungen kann auch mit baulichen und gestalterischen Massnahmen erreicht werden.						
Thusis	Zonenplan	5.7.1	In der ZkbN Gebiet «Compogna / Innert den Lösern» ist ein Ausbau der Sportanlagen bzw. ein regionales Leistungssportzentrum sowie eine Erweiterungsmöglichkeit für Wohn- und Mischnutzungen beabsichtigt. Die ZkbN befindet sich im Ausbreitungsbereich der Schiessanlage Rheinau (300 m und weitere). Gemäss Lärmbelastungskataster Schiessanlagen (ANU) wird im nördlichen Bereich der geplanten ZkbN der Planungswert der ES II um mind. rund 13 dB überschritten, derjenige der ES III um mind. rund 8 dB. Im südlichen Rand der geplanten Siedlungserweiterung gegen den Schützenweg wird der Planungswert der ES II um rund 7 dB überschritten, derjenige der ES III um rund 2 dB.	**Kenntnisnahme** Die entsprechenden Nachweise sind bei einer späteren Einzonung bzw. auf Stufe Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Gemäss Art. 29 LSV kann die notwendige Einhaltung der Planungswerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen sichergestellt werden.						
Thusis	Zonenplan	5.7.1	In der ZkbN «Underm Palaweg» ist eine Erweiterung des Arbeitsgebietes beabsichtigt. Die ZkbN befindet sich entlang der Palastrasse (Gemeinde). Im Bereich des Grenzabstandes wird heute gemäss Generellem Lärmbelastungskataster Strassen (ANU, DTV 2015) der Planungswert der ES III nach Anhang 3 LSV nicht überschritten. Die ZkbN befindet sich auch im Ausbreitungsbereich der Schiessanlage Rheinau (300 m und weitere). Gemäss Lärmbelastungskataster Schiessanlagen (ANU) wird im südlichen Bereich der geplanten ZkbN der Planungswert der ES III nach Anhang 7 für Wohnnutzung lokal um rund 5 dB überschritten, für Betriebsräume (Büro) eingehalten.	**Kenntnisnahme** Die entsprechenden Nachweise sind bei einer späteren Einzonung bzw. auf Stufe Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Gemäss Art. 29 LSV kann die notwendige Einhaltung der Planungswerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen sichergestellt werden.						
Thusis	Zonenplan	5.7.1	In der ZkbN «Studahus/Summapradabach» ist eine Erweiterung des Arbeitsgebietes beabsichtigt. Die ZkbN befindet sich entlang der Inner-Heinzenberg-Strasse (724.20). Im Bereich des Grenzabstandes wird heute gemäss Generellem Lärmbelastungskataster Strassen (ANU, DTV 2015) der Planungswert nach Anhang 3 LSV der ES III überschritten. Die Überschreitung beträgt für Wohnnutzung rund 7 dB, für Betriebsräume (Büro) rund 2 dB.	**Kenntnisnahme** Die entsprechenden Nachweise sind bei einer späteren Einzonung bzw. auf Stufe Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Gemäss Art. 29 LSV kann die notwendige Einhaltung der Planungswerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen sichergestellt werden.						
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.7.1	Wir weisen darauf hin, dass bei einer künftigen Ausscheidung der ZkbN in Bauzonen nachzuweisen ist, ob bzw. mit welchen Massnahmen die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV eingehalten werden.	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.7.2	5.7.2 Zuordnung Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 und 44 LSV) Gemäss Art. 44 LSV werden die Empfindlichkeitsstufen (ES) bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der kommunalen Baugesetze zugeordnet. Dies ist in vorliegender Revision Ortsplanung grösstenteils entsprechend Art. 43 Abs. 1 LSV erfolgt. Die ES können dem Baugesetz (Zonenschema) sowie dem Zonenplan (Legende) entnommen werden.	**Kenntnisnahme**						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis	Zonenplan	5.7.2	Der Bahnhofzone ist rechtskräftig und gemäss revidiertem Zonenplan (Legende) der ES IV zugeordnet. Gemäss Art. 34 des revidierten Baugesetzes (Vorprüfung) ist die Bahnhofzone für ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienende Bauten und Anlagen bestimmt, daneben aber auch für Büro-, Gewerbe-, Verkaufs- und Wohnflächen sowie kulturelle Einrichtungen. Gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV gilt in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen) die ES III. Für das Genehmigungsverfahren ist die Bahnhofzone entsprechend den Erwägungen auf die ES III anzupassen.	**Teilweise Berücksichtigung** Im Zonenplan wird ein Teil der Bahnhofzone (inklusive Kernerweiterungszone beim Viamalazentrum und Zone für öffentliche Anlagen) in die neue Kernzone Bahnhof überführt (siehe oben). Für diese Kernzone Bahnhof wird zusätzlich eine Arealplanpflicht mit Richtlinien im Anhang zum Baugesetz festgelegt. Für die Kernzone Bahnhof wird zudem die ES III festgelegt, da hier gemischte Nutzungen und mässig störende Betriebe zugelassen werden sollen. Die verbleibende Bahnhofzone betrifft die bestehenden Gleis- und Perronanlagen sowie den Bereich des heutigen BARIT (zukünftig: beabsichtigter Bahndienststützpunkt der RhB). Diese Nutzungen umfassen heute wie zukünftig stark störende Nutzungen, weshalb die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zweckmässig erscheint. Im Gegenzug werden die Baugesetzbestimmungen zur zulässigen Nutzung in der Bahnhofzone angepasst und Wohnnutzungen als zulässige Nutzungen gestrichen.	X			X		X
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.7.2	Der Landwirtschaftszone ist rechtskräftig die ES III zugeordnet. Gemäss revidiertem Baugesetz (Zonenschema) und Zonenplan (Legende) ist der Landwirtschaftszone keine ES zugeordnet. Gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV gilt in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Landwirtschaftszonen die ES III. Da Landwirtschaftszonen vielfach im Zonenschema Baugesetz nicht aufgenommen werden, ist in der Legende Zonenplan die ES III zu ergänzen.	**Berücksichtigung**	X					
Mutten	Zonenplan	5.7.2	Der Parkierungszone ist gemäss revidiertem Zonenplan (Legende) die ES III zugeordnet. Aus Sicht des ANU lässt das revidierte Baugesetz (Art. 38) keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zu, weshalb auf eine Zuordnung der ES verzichtet werden kann (Art. 41 Abs. 1 und 3 LSV).	**Berücksichtigung** Auf die Ausscheidung einer Parkierungszone wurde verzichtet.						
Thusis/Mutten	Zonenplan	5.7.2	Bei Zonen für öffentliche Anlagen (ZöA) und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z.B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z.B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden. Gemäss dem zur Vorprüfung vorgelegten revidierten Zonenplan (Legende) ist den ZöA und ZöBA undifferenziert in Thusis die ES II und in Mutten die ES III zugeordnet. Bei folgenden ZöA und ZöBA erscheint uns aufgrund der effektiven Nutzung die Zuordnung der ES im Sinne der vorstehenden Bemerkungen nicht sachgerecht: - Thusis: Werkhof TBA, Parzelle Nr. 49, ES II - Thusis: Parkplatz, Parzelle Nr. 265, ES II - Thusis: Forstwerkhof, Parzelle Nr. 580, ES II - Thusis: Schwimmbad, Parzelle Nr. 1037, ES II - Thusis: Sport- und Tennisplatz, Parzelle Nr. 1046, ES II - Thusis: Nutzung unklar, Parzelle Nr. 210 – 214, ES II - Thusis: Werkhof / Ausbildungszentrum, Parzelle Nr. 906/1049, ES II - Thusis: Parkplatz, Parzelle Nr. 351, ES II - Obermutten: Kirche, Parzelle Nr. 3185, ES III Bei den ZöA und ZöBA ist die Zuordnung der ES differenziert entsprechend der Nutzung der jeweilgen Zonenfläche vorzunehmen und die Legenden sind in den revidierten Zonenplänen (Vorprüfung) sowie im Baugesetz gemäss obenstehenden Erwägungen zur Zuordnung der ES auch differenziert darzustellen. Insbesondere ist auch für die Zonen ZöA und ZöBA die differenzierte ES (ES II / ES III) im Zonenplan mit z.B. Schraffur darzustellen. Auf die Zuweisung der ES für die Parkierungszone ist zu verzichten.	**Berücksichtigung** Präzisierung der kantonalen Rückmeldung: Beim Ausbildungszentrum Pantun ist bereits eine Lärmaufstufung um eine ES rechtskräftig umgesetzt und wurde auch im Entwurf Zonenplan so übernommen. Um nicht überall eine Lärmaufstufung zu machen, wird im Zonenplan der Fraktion Thusis neu eine "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES II" und eine "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III" unterschieden. Die aufgelisteten Zonen werden in die ZöBA ES III überführt. Hinweis: Die Parzelle Nr. 265 wird in die neue Zentrumszone Bahnhof überführt (ES III). Da alle umgebenden Zonen bei der Kirche in Obermutten die ES III aufweisen, macht es wenig Sinn, für eine so kleine Fläche die ES II auszuscheiden. dementsprechend verbleibt die ES II bei der ZöBA in Obermutten. In Mutten wurde auf die Ausscheidung einer Parkierungszone verzichtet.	X					X
Thusis	Zonenplan	5.8	**Nichtionisierende Strahlung (NIS)** Bei der ausgewiesenen Zone für künftige bauliche Nutzung im Gebiet «Innert den Lösern» verweist das ANU auf die Stellungnahme vom 12. September 2022 zur Richtplanung. Darin wurde bereits aus-geführt, dass bei einer Einzonung allfällige neue Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) entstehen. Die südlich stehende Sendeanlage THIN von Swisscom gilt es bei der Einzonung somit zu berücksichtigen. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) und Anlagegrenzwerte (AGW) müssen im Rahmen einer Einzonung eingehalten werden.	**Kenntnisnahme** Im Rahmen der vorliegenden Revision werden erst Zonen für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden (keine Einzonung). Die Nachweise zur Beanspruchung und allfälligen Kompensation von Fruchtfolgeflächen hat im Rahmen einer späteren allfälligen Teilrevision der Nutzungsplanung (Einzonung) zu erfolgen.						
Thusis	GEP	6.1	**Verkehr** Bei der auf der Parzelle Nr. 49 festgesetzten Erschliessungsstrasse handelt es sich um eine ehemalige Bahntrasse. In diesem Perimeter ist zudem eine neue Mehrzweckhalle des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geplant. Die festgesetzte Erschliessungsstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 49 kann aus dem generellen Erschliessungsplan Verkehr entlassen werden, da die Liegenschaft verkehrstechnisch über die Sammelstrasse «Palastrasse» erschlossen ist.	**Berücksichtigung**			X			
Thusis/Mutten	GEP	6.2	**Ver- und Entsorgung** In den Gebieten Roza, Ober Caznerwisa und Ifang sowie in der Fraktion Mutten sind neue Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasserhauptleitung, Meteorwasserleitung, Hochspannungsleitung) vorgesehen. Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass solche Anlagen grundsätzlich ausserhalb des Strassenkörpers der Kantonsstrassen anzuordnen sind. Die geplante Multisammelstelle in Mutten bedingt im Zuge des Baubewilligungsverfahrens eine Zusatzbewilligung des Tiefbauamtes Graubünden. Die Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden ist frühzeitig in die entsprechende Planung miteinzubeziehen.	**Kenntnisnahme**						

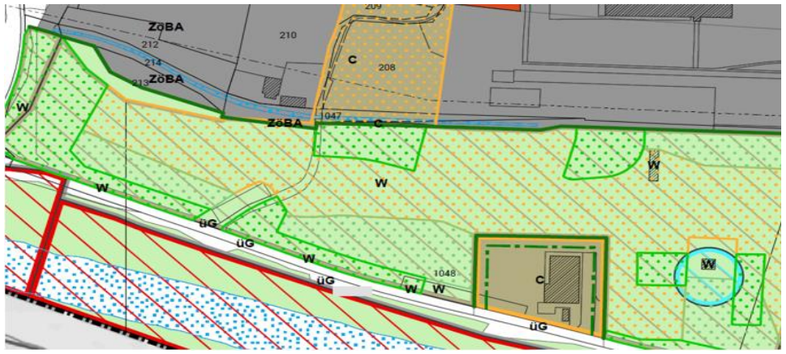
Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	GEP	6.3	**Siedlungsentwässerung** Die bestehenden Anlagen der öffentlichen Abwasserentsorgung sind gemäss der genehmigten generellen Entwässerungsplanung Thusis und Mutten vollständig im Generellen Erschliessungsplan abgebildet.	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	GEP	6.3	Bei den geplanten Anlagen fehlt aber z.B. die planerische Darstellung der geplanten neuen Hochwasserentlastung HE Rathaus inkl. Entlastungsleitung in die Nolla. Inwieweit noch weitere geplante Anlagen vorhanden sind, ist durch die Gemeinde für das Genehmigungsverfahren zu überprüfen.	**Berücksichtigung** Der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Thusis wird derzeit einer Revision unterzogen (Stand Entwurf, derzeit zur Vorprüfung beim Kanton). Der GEP wird auf Grundlage des aktuellen Entwurf des Generellen Entwässerungsplan aktualisiert. Die geplante neuen Hochwasserentlastung HE Rathaus inkl. Entlastungsleitung in die Nolla wird im GEP aufgenommen.						
Thusis/Mutten	GEP	6.3	Die gemäss der generellen Entwässerungsplanung Thusis und Mutten vorgesehenen Massnahmen an den Abwasseranlagen im Generellen Erschliessungsplan müssen entsprechend ihrem Realisierungsstand abgebildet werden.	**Kenntnisnahme**						
Thusis/Mutten	GEP	6.4	**Wasserversorgung** Die in den generellen Entsorgungsplänen dargestellten Trinkwasserleitungen und Anlagen sind mit Ausnahme des Reservoirs Eichlawald in Thusis mehrheitlich vollständig. Die fehlende Wasserversorgungsanlage ist entsprechend ihrem Realisierungsstand im Generellen Erschliessungsplan zu ergänzen. Inwieweit noch weitere Anlagen vorhanden sind, ist durch die Gemeinde für das Genehmigungsverfahren zu überprüfen.	**Berücksichtigung** Der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Thusis wird derzeit einer Revision unterzogen (Stand Entwurf, derzeit zur Vorprüfung beim Kanton). Der GEP wird auf Grundlage des aktuellen Entwurf des Generellen Entwässerungsplan aktualisiert. Das Reservoir im Bereich Hasensprungstrasse / Eichlawald wird als bestehende Anlage ergänzt. Im Weiteren ergeben sich keine Anpassungen.						
Thusis	GGP	7.1.1	**Generelle Gestaltungspläne** **7.1 Wertvolle Bauten und Anlagen** 7.1.1 Fraktion Thusis Gemäss PMB wurde die Inventarliste der Denkmalpflege vom 22.05.2014 zur Beurteilung beigezogen und als Grundlage verwendet. Einige Bauten und Anlagen wurden jedoch nicht aufgenommen, ohne dass eine Erläuterung der Gründe im PMB erfolgt. Die Gemeinde Thusis wird angehalten, die Festlegungen der wertvollen Bauten und Anlagen im GGP anhand der bestehenden Inventarlisten im Rahmen der laufenden Revision nochmals zu prüfen und anzupassen, resp. mit einem angemessenen Schutz zu bezeichnen. Folgende Bauten und Anlagen sind aus Sicht der Denkmalpflege als geschützt oder erhaltenswert zu bezeichnen: - Parz. 23 Zeughaus im Inventar militärischer Hochbauten (HOBIM) - Parz. 224 Nolla-Fassung kulturhistorisch wertvolle Anlage - Parz. 236 Nolla Brücke Teil der Splügenstrasse von 1822 (evtl. i.V. m. Art. 54 BauG) - Parz. 693 Burgruine Obertagstein im GGP nur als Brunnen bezeichnet - Parz. 14 Sprengstoffmagazin im Inventar militärischer Hochbauten (HOBIM)	**Teilweise Berücksichtigung** Die Inventarliste der Denkmalpflege vom 22.05.2014 wird als eine Grundlage für die Anpassungen im Generellen Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Festlegungen im GGP zu den wertvollen Gebäuden werden gegenüber dem Entwurf überarbeitet. Dabei soll eine Gleichbehandlung gewährleistet werden. Die Umsetzung im GGP erfolgt nach einem einheitlichen System, wobei die Bewertung bezüglich der 5 Kriterien im kantonalen Inventar berücksichtigt wird. Gebäude, welche bei bis zu 3 Kriterien eine Schutzwürdigkeit aufweisen, werden als erhaltenswerte Gebäude bezeichnet. Gebäude mit 4 schutzwürdigen Kriterien werden als ortsbildprägende Gebäude festgelegt. Gebäude mit 5 schutzwürdigen Kriterien werden als geschützte Gebäude festgelegt. - **Zeughaus auf Parzelle Nr. 23**: Das Objekt wird gemäss der Methodik als erhaltenswertes Gebäude festgelegt. **- Sprengstoffmagazin auf der Parzelle Nr. 14:** Das Objekt wird gemäss der Methodik als erhaltenswertes Gebäude festgelegt. Bei der **Nollabrücke** handelt es sich nicht um ein eigentliches Gebäude. Die Festlegung als geschütztes Objekt erscheint nicht zweckmässig. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des IVS wird die Brücke jedoch als geschütztes Kulturobjekt festgelegt. Die **Burgruine Obertagstein** wurde gemäss Empfehlung des archäologischen Dienstes mit einer archäologischen Schutzzone überlagert. Damit wird ein ausreichender und zweckmässiger Schutz gewährleistet. Bei der Nolla-Fassung handelt es sich nicht um ein eigentliches Gebäude, weshalb eine Festlegung als wertvolles Gebäude nicht zweckmässig erscheint. Die Fassung wurde zudem aufgrund des damaligen schlechten Zustandes im Jahr 2012 saniert und übernimmt für die Einschränkung der Gefahrensituation eine grosse Bedeutung. Um auch zukünftig die technische Funktionsfähigkeit und allfällige bauliche Massnahmen am Bauwerk sicherzustellen, ist eine Schutzbezeichnung im GGP nicht zweckmässig. Überdies wurde in einer vertraglichen Vereinbarung vom 15. Februar 2016 zwischen den Gemeinden Thusis und Cazis sowie dem Kanton vereinbart, wie Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Anlage zu erfolgen haben. Es		**X**				**X**

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis	GGP	7.1.1	Ausserdem wurden folgende Bauten aus dem Inventar als erhaltenswert bezeichnet, jedoch in der kommunalen Systematik, dass diese freiwillig abgebrochen werden dürfen. Diese Festlegungen müssen korrekt eingeordnet werden (siehe auch die Bemerkungen zu Art. 53 BauG): - Parz. 8 Munitionsmagazin erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 283 Wohnhaus erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 320 Wohnhäuser erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 322 Wohnhäuser erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 1298 Hotel Via Mala erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 411 Wohnhaus erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 414 Wohnhaus erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 921 Wohnhaus erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 416 Wohnhaus erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 470 Wohnhaus erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 388 Wohnhaus 231-A, 231-B erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen - Parz. 233 Wohnhaus/Restaurant erhaltenswert im Sinne MBauG bezeichnen	**Teilweise Berücksichtigung** Die Inventarliste der Denkmalpflege vom 22.05.2014 wird als eine Grundlage für die Anpassungen im Generellen Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Festlegungen im GGP zu den wertvollen Gebäuden werden gegenüber dem Entwurf überarbeitet. (siehe oben) Die von der Denkmalpflege aufgelisteten Objekte werden nach diesem System umgesetzt. An den Bestimmungen im Baugesetz für die Schutzfestlegungen wird jedoch festgehalten. Bereits im rechtskräftigen Baugesetz ist ein Abbruch und Neubau der erhaltenswerten Bauten / Baugruppen zulässig. Duch die fehlenden Baulinien bzw. die überschrittenen Grenzabstände war vielerorts jedoch kein zweckmässiger Neubau möglich. Auch aus diesen Gründen ist in der Kernzone Neudorf die Bausubstanz bei vielen Bauten vernachlässigt worden. Vielfach werden qualitativ nicht hochwertige Wohnräume gebaut, welche zu günstigen Konditionen angeboten werden und damit die Soziallasten der Gemeinde erhöhen. Mit den neu festgelgten Baulinien wird diese Entwicklungsblockade gelöst. Gleichzeitig werden im revidierten Baugesetz mit der neuen einheitlichen Kategorie "erhaltenswerte Bauten" zusätzlich qualitative Anforderungen gemacht. Lage und Gestaltung der Bauten sind beizubehalten oder wiederherzustellen, wobei untergeordnete Abweichungen und Vergrösserungen bei guter ortsbaulicher Qualität möglich sind. Das Neubauprojekt muss mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweisen wie das abzubrechende Objekt. Für die Gemeinde Thusis sind diese Bestimmungen wichtig, damit eine Aufwertung und qualitative Weiterentwicklung der Dorfkerne und insbesondere des Neudorfs erfolgen kann. Im Weiteren ist die Gestaltungsberatung für die Kernzonen Neudorf und Altdorf Pflicht. Damit werden bereits verschiedenste Massnahmen umgesetzt, um die ortsbaulich-gestalterischen Qualitäten im Neudorf zu sichern.		X				X
Thusis	GGP	7.1.1	Die Gemeinde hat noch weitere Gebäude als geschützt, erhaltenswert oder als ortsbildprägend bezeichnet. Die erwähnten Schutzbegriffe sind besetzte Begriffe und erhalten neben dem kommunalen BauG auch durch die weitere, übergeordnete Gesetzgebung Wirkung. Für die Bewertung, welche Gebäude geschützt und ortsbildprägend sind, ist die Methodik und das Verfahren vorgegeben. Die Festlegungen im GGP, welche über die Inventarliste hinausgehen oder weggelassen werden, sind im Sinne der jeweiligen Methodik nochmals zu prüfen sowie gem. Art. 42 KRG im PMB darzulegen. Wie bereits im Zusammenhang mit Art. 53 BauG bemerkt, empfiehlt die Denkmalpflege die Bezeichnungen der Einzelobjekte im GGP zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Denkmalpflege ist der Gemeinde Thusis bei der Bearbeitung gerne behilflich.	**Teilweise Berücksichtigung** Das Musterbaugesetz hat keinen verbindlichen / gesetzgebenden Charakter und die Begriffe sind - mit Ausnahme der geschützten und ortsbildprägenden Objekte - nicht besetzte Begriffe. An den Bestimmungen im Baugesetzentwurf wird festgehalten (siehe oben). Die Festlegung der wertvollen Gebäude im Generellen Gestaltungsplan wird überarbeitet, wobei auf die kantonalen Grundlagen abgestützt wird (siehe oben). Es werden nur vereinzelt Gebäude neu im GGP festgelegt, welche nicht bereits rechtskräftig festgelegt sind oder im kantonalen Inventar enthalten sind. Diese Festlegungen basieren auf einer Gebäudeinventarisierung von 2016 sowie einer objektspezifischen Beurteilung.		X				X
Mutten	GGP	7.1.2	Fraktion Mutten – Mutten 1:1'000 Im GGP wurden einerseits die evangelische Kirche und andererseits das Backhaus korrekt als ge-schützt bezeichnet. Für die Fraktion besteht soweit bekannt keine weiterreichende kommunale Grundlage zur Bewertung des Schutzstatus von Einzelobjekten. Da die Bestimmung zur Dorfzone be-reits einen gewissen Schutz für Bauten und Anlagen bietet, möchte die Gemeinde auf die Erarbei-tung einer entsprechenden Grundlage im Rahmen der vorliegenden Planung verzichten. Nach Art. 42 KRG ist die Gemeinde Thusis angehalten, eine solche Grundlage zu erarbeiten, was u.a. auch den jeweiligen Grundeigentümern eine bessere Rechtssicherheit bietet. Die Denkmalpflege bietet dabei gerne ihre Hilfe an. Im Weiteren wird empfohlen, die Festlegungen im GGP unter Beizug des ISOS Mutten nochmals zu prüfen und die Einträge gegebenenfalls anzupassen.	**Kenntnisnahme** Die notwendigen Massnahmen zum Schutz wurden im Gestaltungsreglement festgesetzt.						
Mutten	GGP	7.1.3	Fraktion Mutten – Obermutten/Stafel 1:1'000 Im GGP wurden die kantonal und eidgenössisch geschützten Gebäude bezeichnet. Der Brunnen mit dem quadratischen Holztrog wurde als zu erhaltender Brunnen gekennzeichnet. In der Legende wird sowohl bei den geschützten Bauten, als auch bei dem erhaltenswerten Brunnen auf Art. 51 BauG verwiesen, was jedoch die Festlegung für den GGP Altdorf umschreibt. Wir gehen davon aus, dass der Hinweis vielmehr auf Art. 53 BauG erfolgen sollte. Gemäss den Bestimmungen Art. 53 BauG können erhaltenswerte Bauten jedoch freiwillig abgebro-chen werden, weshalb beim Brunnen, welcher den Ortsteil mitprägt (ISOS, 1.3), eine Festlegung «geschützt», oder «erhaltenswert» im Sinne des MBauG notwendig ist. Auch käme in Abstimmung mit dem GGP Thusis eine Zuteilung nach Art. 54 BauG in Frage, wo in Abs. 2 Brunnenanlagen explizit aufgeführt werden und gemäss KRG geschützt sind. Die Zuteilung ist nochmals zu prüfen und mit dem GGP Thusis abzustimmen. Auch für das Planungsmittel Obermutten/Stafel 1:1'000 wird wie schon für Mutten 1:1'000 empfoh-len, die Festlegungen im GGP unter Beizug des ISOS Mutten nochmals zu prüfen und die Einträge ggf. anzupassen.	**Teilweise Berücksichtigung** Grundsätzlich sind die notwendigen Massnahmen im Gestaltungsreglement festgelegt. Der Schutzstatus der einzelnen Objekte wurde überprüft, mit der Fraktion Thusis abgeglichen und dementsprechend angepasst.		X				

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis	GGP	7.2	**Wertvolle Gärten (Fraktion Thusis)** Die Gemeinde hat bereits einige Gärten als wertvoll in den GGP aufgenommen. Aus Sicht des Orts-bildschutzes können die Festlegungen erweitert werden. So erfahren zum Beispiel die «Hängenden Gärten von Thusis» (Terrassengärten in der Schrebergartenzone), die Gärten zum Schlössli Rosenroll oder der Villa Hestia noch keinen Schutz. Zudem weisen wir darauf hin, dass der im Inventar aufgeführte Garten auf der Parzelle Nr. 325 im GGP als Platzbereich bezeichnet wird. Die Gemeinde wird eingeladen, die Festlegungen unter Mithilfe der Liste der historischen Gärten und Anlagen (ICOMOS) nochmals zu prüfen und zu ergänzen.	**Keine Berücksichtigung** - Die "hängenden Gärten von Thusis" sind in der Schrebergartenzone, womit eine zweckmässige Zonierung vorliegt. Eine Schutzbezeichnung wird als nicht zweckmässig erachtet. - Die Gärten zum Schlössli Rosenroll sind in der Zone für Grünräume, womit eine zweckmässige Zonierung vorliegt. Eine Schutzbezeichnung wird als nicht zweckmässig erachtet. - Die Villa Hestia wird als ortsbildprägendes Gebäude im revidierten GGP festgelegt, womit ein zweckmässiger Schutz besteht. Bezüglich Garten auf Parzelle Nr. 325: Der Garten bildet zusammen mit dem direkt angrenzenden Brunnen und den öffentlichen Freiräumen eine gestalterische Einheit. Gemäss Baugesetz ist bei Platzbereichen die bestehende Platzsituation zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten. Bauvorhaben an umliegenden Bauten dürfen die Platzsituation nicht beeinträchtigen. Im Gegensatz dazu sind bei Gärten im GGP gemäss Baugesetz Kleinbauten sowie unterirdische Parkierungsanlagen zuässig. Für den Bereich auf der Parzelle Nr. 325 erscheinen die qualitativen Vorgaben der Platzbereiche gemäss Baugesetz zweckmässig.						
Thusis/Mutten	GGP	7.3	**Wertvolle Kulturgüter/Mauern (Fraktion Thusis)** Im BauG hat die Gemeinde die Voraussetzung geschaffen, wertvolle Mauern schützen zu können. In den GGP sind jedoch keine entsprechenden Festlegungen vorhanden. Dabei gibt es sowohl in der Fraktion Thusis als auch in Mutten wertvolle Mauern, wie z.B. bei den Schrebergärten, den Mauern zu den Friedhöfen und Kirchen, aber auch im Strassenraum von Thusis. Die Gemeinde wird angehalten, die GGP hinsichtlich wertvoller Mauern nochmals zu prüfen und zu ergänzen.	**Berücksichtigung** Mit der Bezeichnung der bestehenden Mauern im Bereich der Schrebergärten sowie im Bereich der reformierten Kirche sollen die wertvollsten historischen Mauerwerke geschützt werden. Weitere Schutzfestlegungen für Mauern im Strassenraum können mit der Gewährleistung der Verkehrssicherheit und einer hinreichenden Erschliessung im Konflikt stehen und erscheinen damit nicht zweckmässig.						
Thusis	GGP	7.4	**Brunnen (Fraktion Thusis, Teil Landschaft)** Die Burgruine Ober Tagstein ist mit dem Vermerk «Brunnen» mit Hinweis auf Art. 50 BauG festgelegt. Eine Schutzbezeichnung im Sinne von Art. 53 Abs. 1 BauG ist angebracht. Die Festlegung ist nochmals zu prüfen und anzupassen.	**Keine Berücksichtigung** Die Burgruine Obertagstein ist im Entwurf Zonenplan mit einer archäologischen Schutzzone überlagert, womit ein ausreichender Schutz gewährleistet ist. Die Festlegung des Brunnens wird aus dem rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan übernommen und beibehalten.						
Mutten	GGP	7.5	**Kirche (Fraktion Mutten, Mutten 1:1'000)** Sowohl die Kirche als auch der Friedhof am Ortsausgang werden neu der Landwirtschaftszone zuge-wiesen. Aus Sicht des Ortsbildschutzes empfehlen wir der Gemeinde weitere, alternative Möglich-keiten zu prüfen, um die Kirche einer geeigneteren (Bau-)Zone z.B. ZöBA zuweisen zu können. Aus-serdem ist eine allfällige Schutzbezeichnung der Mauern um den Friedhof resp. bei der Kirche zu prüfen.	**Teilweise Berücksichtigung** Auf eine Zuordnung zu einer Bauzone wurde verzichtet, da es sich um eine Punktbauzone handelt und dementsprechend rechtswidrig ist. Die Kirche und Friedhof wurde der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt. Die Mauern wurden als erhaltenswerte Bauten aufgenommen.	**X**	**X**				
Thusis/Mutten	GGP	7.6	**Artenschutz** Auf Gemeindegebiet von Thusis sind drei Fledermausquartiere bekannt. Eines der Quartiere befindet sich in der neuen Kirche, welche im GGP als Schutzobjekt verzeichnet ist. Damit ist der Schutz des Fledermausquartiers aber nicht automatisch gewährleistet. Fledermäuse sind bundesrechtlich geschützt. Mit der kantonalen Fledermausbeauftragten (Frau Miriam Lutz Mühletaler, 081 921 30 00) ist abzuklären, ob für die Erhaltung der Fledermausquartiere öffentlich-rechtliche Schutzmassnahmen angezeigt wären.	**Keine Berücksichtigung** Weder das kantonale Recht noch der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden dazu, in der Nutzungsplanung entsprechende Festlegungen zu machen. Fledermäuse sind bereits aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung des Bundes geschützt. Gemäss Art. 20 (Artenschutz) der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 (SR 451.1), welche sich auf Artikel 20 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 (SR 451) über den Natur- und Heimatschutz (NHG) abstützt, sind alle einheimischen Fledermausarten geschützt. Weitergehende Festlegungen in der Nutzungsplanung werden als nicht notwendig erachtet.						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	8	**Umsetzung Kinder- und Jugendpolitik** Mit Beschluss vom 16. März (Prot. Nr. 260/2021) hat die Regierung das Leitbild «Kinder- und Jugendpolitik im Kanton Graubünden» verabschiedet. In Kap. 4.3 wird die altersentsprechende Partizipation von Kindern und Jugendlichen stipuliert. Dies betrifft alle Themen, von denen diese beiden Zielgruppen betroffen sind, wie zum Beispiel das altersentsprechende Mitspracherecht und Meinungsäusserung in der Wohngemeinde. Da die Nutzungsplanung die Lebenswelt der Kinder- und Jugendlichen massgeblich beeinflusst, sollte im Hinblick auf den Miteinbezug der Zielgruppen in den Planungsprozess seitens Gemeinden eine geeignete Form der Partizipation für Kinder und Jugendliche angeboten werden. Des Weiteren hat die Regierung die «Strategie Frühe Förderung» beschlossen (RB Nr. 394/2022 vom 26. April 2022). Diese zielt darauf ab, dass allen Kindern im Kanton möglichst optimale Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Um sich diesem Ziel anzunähern, hat die genannte Strategie im ersten Schritt diverse Handlungsfelder im Sinne eines Orientierungsrahmens definiert. Entsprechend werden im Handlungsfeld 2 und in Massnahme 2.6 die Gemeinden dazu aufgefordert, in der Nutzungsplanung ihren Fokus auf kindgerechte Lebensräume zu setzen. Hierfür wird das kantonale Sozialamt (SOA) in Kürze eine durchdachte Sammlung hilfreicher Grundlagen und Informationen zur Verfügung stellen (https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/soa/familie/kinder-und-jugendpolitik/in-umsetzung/Seiten/default.aspx). Das leitende Motiv des SOA bei der Sammlung genannter Grundlagen war, Impulse und best-practice-Beispiele für eine kind- und jugendgerechte Lebensraumgestaltung anzubieten.	**Teilweise Berücksichtigung** Bereits im Rahmen des Kommunalen Räumlichen Leitbildes sowie im Rahmen des Strategieplans Thusis 2040 hat die Gemeinde Thusis den Einbezug der Bevölkerung sichergestellt. Mit öffentlichen Informationsveranstaltungen, angebotenen Sprechstunden sowie der Möglichkeit zur schriftlichen Mitwirkung wurden tiefe Hürden für die Mitwirkung gesetzt. Auch für die Nutzungsplanung sind solche Mitwirkungsmöglichkeiten vorgesehen. Diese richten sich an die Gesamtbevölkerung von Thusis, ohne dass gewisse Alters- oder Bevölkerungsschichten speziell bevorzugt werden sollen. Überdies sind mit der Revision eine Vielzahl an Massnahmen vorgesehen, um Thusis als lebenswerte Gemeinde weiterzuentwickeln. Wichtige Grünräume und Plätze als Orte der Identität und gesellschaftliche Treffpunkte werden gesichert. Die Dorfkerne sollen qualitätsvoll weiterentwickelt werden, was die Attraktivität von Thusis als Wohnort stärken soll - für Jung und Alt. Mit der neu im Baugesetz geschaffenen Möglichkeit, dass die Gemeinde Gestaltungsrichtlinien erlassen kann, sollen zudem auch explizit qualitative Anforderungen an Spiel- und Ruheflächen aufgestellt werden. Im Weiteren ist festzuhalten, dass die Gemeinde Thusis auch ausserhalb der Nutzungsplanung bereits viel in Bezug auf die Förderung von Kindern unternimmt. Dies umfasst Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Vorschulalter (z. B. Spielgruppen, Kindertagesstätten «Kitas», Tagesfamilien), verschiedene Unterstützungsangebote für die ganze Familie (z. B. Gesundheitsversorgung vor und nach der Geburt, Mütter- und Väterberatung, Elternbildung, Hausbesuchsprogramme) wie auch Massnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes von Kindern und Familien. Eltern mit Kindern im Vorschulalter haben in Thusis bereits vielfältige Möglichkeiten ihre Kinder zu fördern, sie betreuen zu lassen, oder als Eltern Informationen und Unterstützung zu erhalten.						
Mutten	Allgemein/Grundlagen	9	**Koordination Ortsplanungsrevision und Gesamtmelioration** In Zusammenhang mit der vorgesehenen Neuzuteilung der Gesamtmelioration Mutten entstehen rund um die Dörfer Unter- und Obermutten innerhalb der Bauzone viele kleine Restparzellen oder unbegradigte Grenzlinien. Das zeitliche Zusammentreffen der Neuzuteilung mit der Zonenplanrevision sollte genutzt werden, um Kleinstparzellen zu verhindern und Grenzverläufe und Parzellenformen zu begradigen, resp. zu verbessern. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollen die Gesamtrevision und Gesamtmelioration Mutten in Bezug auf die Vermeidung von Kleinstparzellen besser abgestimmt werden.	**Kenntnisnahme** Aufgrund der Praxis des ALG's, dass keine Bauzonen ins Beizugsgebiet der Gesamtmelioration aufgenommen werden, sind Kleinstparzellen rund um die Bauzonen nicht zu vermeiden. Aus technischer Sicht wurden den Kleinstparzellen eigene Parzellennummern zugeordnet. Im Rahmen des Eigentumserwerbes werden sie, sofern machbar mit der Stammparzelle innerhalb der Bauzone vereinigt.						
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen	10	**Weiteres Vorgehen** Mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht betrachten wir das aktuelle Vorprüfungsverfahren nach Art. 47 KRG in Verbindung mit Art. 12 Abs. 3 KRVO aus Sicht des Kantons als abgeschlossen. Wir hoffen, dass wir Sie mit dem Vorprüfungsbericht anregen konnten, die Nutzungsplanungsvorlage anzupassen und Ihnen hilfreiche Hinweise für die später durchzuführenden Baubewilligungsverfahren geben konnten. Wir empfehlen der Gemeinde Thusis, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie auf das anschliessende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen noch vorzunehmen. Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Koordination mit dem Verfahren der Regionalen Richtplanung besonders wichtig ist. Unter der Voraussetzung, dass die erwähnten Korrekturen umgesetzt werden, erachten wir den Entwurf der Ortsplanung als reif für die öffentliche Auflage und Abstimmung. Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weiteren Planungsfragen kontaktieren Sie uns gerne. Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich. Abt M. Rüegg ung und BAB	**Kenntnisnahme**						

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen		**Beilage:** - Dossier Ortsplanungsunterlagen **Kopie (ohne Beilage):** - R+K Büro für Raumplanung AG, Herr Michael Ruffner, Im Aeuli 3, 7304 Maienfeld - Cavigelli Ingenieure AG, Herr Kurt Vieli, Via Sorts 27, 7130 Ilanz **Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):** - Gemeinde Thusis - Region Viamala - Amt für Natur und Umwelt - Archäologischer Dienst - Denkmalpflege Graubünden - Amt für Jagd und Fischerei - Amt für Wald und Naturgefahren - Amt für Wirtschaft und Tourismus - Tiefbauamt Graubünden - Kantonspolizei Graubünden - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation - Plantahof - Eidg. Schiessoffizier Major Filip G. Dosch - ASTRA Bellinzona (Bundesamt für Strassen) - Rhätische Bahn, Infrastruktur, Projektabwicklung, Landerwerb							
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen		**Anhang zum Vorprüfungsbericht der Gemeinde Thusis** Die Zonen- und Generellen Gestaltungspläne werden in einem einzigen Plan dargestellt. Da beide Pläne eine grosse Anzahl an Informationen darstellen, ist es insbesondere in der Fraktion Thusis teilweise schwierig, die Informationen korrekt zu lesen. Aber auch im Plan Mutten-Dorf werden viele Informationen überlagert dargestellt, so haben da die Gefahrenzone 2, der Gewässerraum sowie die Gebiete für Erstwohnungen eine ähnliche Farbe mit sich überlappenden Schraffuren. Wir empfehlen der Gemeinde, die Darstellung der Pläne zu verbessern und allenfalls, wo sinnvoll, anstelle von Schraffuren nur Bandierungen zu verwenden. Die Farbgebung der wertvollen Bauten und Anlagen im Generellen Gestaltungsplan (GGP) ist nicht optimal. Die Markierung der Einzelobjekte mit dunkelrot, rot und orange ist teilweise nur schwer zu differenzieren. Wir empfehlen der Gemeinde, die Darstellung nochmals zu überarbeiten. Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass die wertvollen Kulturobjekte – namentlich die Brunnen – im GGP von Thusis und Mutten unterschiedlich dargestellt werden. Sofern es sich aus Sicht der Gemeinde um gleichwertige Brunnen handelt, muss die Kennzeichnung überprüft und vereinheitlicht werden.	**Berücksichtigung** Durch die Vorgaben des kantonalen Signaturenkatalogs besteht eine gewisse Einschränkung der Darstellung. Diese wird soweit möglich optimiert.	**X**	**X**				
Thusis	Allgemein/Grundlagen		*Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 Fraktion Thusis, Teil Landschaft* In der Legende zum GGP ist bei den Brunnen der Hinweis auf Art. 50 BauG anstelle auf Art. 54 BauG vermerkt. Die Legende ist entsprechend anzupassen.	**Berücksichtigung**	**X**	**X**				

Fraktion	Thema	Kapitel	Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung	Zonen-plan	GGP	GEP	Bau-gesetz	Gestaltungs-reglment	PMB
Thusis	Allgemein/Grundlagen		*Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Fraktion Thusis, Teil Siedlung* Die Beschriftungen (W) insbesondere im Bereich der Campingzone können nicht klar den überlagernden Nutzungen zugeordnet werden. Die Festlegungen mit „W“ bei den Gebäuden insbesondere auf der rechten Seite des folgenden Ausschnittes sind nicht einfach verständlich. Die Darstellung ist zu überarbeiten. 	**Teilweise Berücksichtigung** Die Zonenkürzel werden nur für die Grundnutzung, nicht aber für Überlagerungen gemacht, um die Lesbarkeit des Plans zu gewährleisten. Die Zonenkürzel für die Grundnutzung werden optimiert.	X					
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen		**Baugesetz** Art. 15 Zonenschema Die Abkürzungen im Zonenschema korrespondieren nicht durchgehend mit den Angaben in den Plänen. Die Abkürzungen sind nochmals zu prüfen und mit den Planunterlagen abzugleichen.	**Berücksichtigung**	X					
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen		**Baugesetz** Art. 19 Gesamthöhe (IVHB 5.1) und Fassadenhöhe (IVHB 5.2) In Abs. 2 steht zweimal «ist» im selben Satz: «In den Wohnzonen W2, W2a und W3 ist bei der Realisierung von Flachdachbauten die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss Zonenschema nicht anwendbar ist.»	**Berücksichtigung**				X		
Thusis/Mutten	Allgemein/Grundlagen		**PMB 2 und 3 (nachgeforderte Unterlagen)** Festlegungen zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung, Situation 1:1'000 Die Legenden der beiden Fraktionen sind vertauscht. Diese sind zu korrigieren: - Fraktion Mutten: Um-/Aufzonungsflächen sind rot, Auszonungsflächen braun - Fraktion Thusis: Auszonungsflächen sind rot, Um-/Aufzonungsflächen braun	**Berücksichtigung**						X