GEMEINDE
THUSIS

Gemeinde Thusis
Fraktion Mutten

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht





Cavigelli Ingenieure
kompetent und innovativ
Via Sorts 27 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

albertin architekten
architektur | bauberatung

Auftrag	**1160**
Projekt	Ve/Ru
Datum	24.06.2024
Änderungen	
Status	Verabschiedung Gemeindeversammlung
Doku-ID	E.7431.1160.*50040572

Impressum

Auftrag	Revision Ortsplanung Mutten	
Auftraggeberin	Gemeinde Thusis Untere Gasse 1 7430 Thusis	
Auftragnehmer	Cavigelli Ingenieure AG Via Sorts 27 7130 Ilanz T 081 920 09 20 info@cavigelli.ch	Albertin Architekten Schloss Haldenstein 7023 Haldenstein T 081 250 19 66 info@albertin-architektur.ch
Bearbeitung	Kurt Vieli, Robert Albertin, Sara Cadonau	
Titelblatt	Eigene Fotos	

Inhaltsverzeichnis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Zusammenfassung 5

1 Ausgangslage 6
1.1 Anlass 6
1.2 Ziele 7
1.3 Zentrale Inhalte 7
1.4 Bestandteile der Ortsplanungsrevision 9

2 Organisation und Verfahren 9
2.1 Fraktionen Mutten und Thusis 9
2.2 Projektorganisation 10
2.3 Ablauf und Verfahren 11
2.3.1 Zusammenfassung 11
2.3.2 Entwurf 11
2.3.3 Kantonale Vorprüfung 12
2.3.4 Mitwirkung der Bevölkerung 12
2.3.5 Öffentliche Mitwirkungsauflage 12
2.3.6 Beschlussfassende Urnengemeinde 14
2.3.7 Öffentliche Beschwerdeauflage 14
2.3.8 Genehmigungsentscheid durch die Regierung 14

3 Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen 14
3.1 Bundesebene 15
3.1.1 Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung 15
3.1.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes 15
3.1.3 Natur- und Heimatschutzgesetz und abgeleitete Inventare 16
3.2 Kantonsebene 18
3.2.1 Raumkonzept Graubünden 18
3.2.2 Raumplanungsgesetzgebung Kanton Graubünden (KRG/KRVO) 18
3.2.3 Kantonale Richtplanung 19
3.3 Regionsebene 19
3.3.1 Regionales Raumkonzept und Richtplanung 19
3.3.2 Regionale Richtplanung 20
3.4 Kommunale Ebene 22
3.4.1 KRL und Projekt Zukunft Mutten 22
3.4.2 Ortsplanung (Nutzungsplanung) 23

4 Themenspezifische Grundlagen 23
4.1 Siedlungsentwicklung, Bauzonenkapazität und Bauzonenbedarf 23
4.2 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen 23
4.3 Verkehr 23
4.3.1 Öffentlicher Verkehr 24
4.3.2 Motorisierter Individualverkehr 24
4.3.3 Fuss- und Veloverkehr 24
4.4 Natur- und Landschaftsschutz 25
4.4.1 Landschaftsschutz 26
4.4.2 Naturschutz 26
4.5 Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser 27

4.6 Archäologie 27
4.7 Ortsbild und Baukultur 28
4.7.1 UNESCO Welterbe 28
4.7.2 Ortsbild von regionaler Bedeutung (Untermutten resp. Mutten-Dorf) 28
4.7.3 Ortsbild von nationaler Bedeutung (Obermutten) 29
4.7.4 Inventar kantonaler Denkmalpflege 30
4.8 Wald 30
4.8.1 Grundlegendes 30
4.8.2 Statische Waldgrenzen und Rodung 30
4.9 Gefahrenzonen 30

5 Schwerpunktthemen und deren Umsetzung 31
5.1 Zukunft Mutten 31
5.2 Gestaltungskonzept Mutten 31
5.3 Touristische Weiterentwicklung Obermutten – Stafel 34
5.4 Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe 35
5.5 Wohnen für Einheimische 35
5.6 Bedürfnisse der Gemeinde Thusis 35
5.6.1 Öffentliche Anlagen Mutten 35
5.6.2 Öffentliche Anlagen Stafel und Obermutten 40
5.7 Massnahmen aus der Gesamtmelioration Mutten 46
5.8 IVHB und Musterbaugesetz 46
5.8.1 Neue Ausgangslage 46
5.8.2 Grundsätzliches Vorgehen: Zusammenführung Thusis, Mutten und MBauG 47
5.8.3 Überprüfung und Justierung Ausnützungsziffer 47
5.9 Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung 48
5.9.1 Grundlagen und Umsetzung Mehrwertausgleich 49
5.9.2 Grundlagen und Umsetzung Baulandmobilisierung 50
5.10 Harmonisierung Erschliessungsgesetze Mutten und Thusis 51

6 Weitere Anpassungen in den Planungsmitteln 51
6.1 Zonenplan 51
6.2 Genereller Gestaltungsplan 52
6.3 Genereller Erschliessungsplan 52
6.3.1 Grundsätzliches 52
6.3.2 GEP Ver- und Entsorgung 53
6.3.3 GEP Verkehr 53
6.4 Baugesetz 53
6.4.1 Grundsätzliches 53
6.4.2 Gestalterische Aspekte und qualitative Vorgaben 54
6.4.3 Mindestdichten 54
6.4.4 Aufstufungen (Lärm) 54
6.5 Diverses und Darstellung 55

7 Auswirkungen und Schlussfolgerungen 55

Anhänge

Anhang A	Übersicht Bauzonenkapazität Thusis: Fall rechtskräftig, Stand Überbauung Mai 2022
Anhang B	Übersicht Bauzonenkapazität Thusis: Fall Revision, Stand Überbauung Mai 2022
Anhänge E - H	Ein-/Um- und Auszonungsflächen, Situationen 1:1'000
Anhang I	Bebauungskonzept Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe
Anhang J	Behandlung Eingaben öffentliche Mitwirkungsauflage vom 15. Februar bis 15. März 2024, Fraktion Mutten

Weitere Dokumentation im Rahmen der Revision

Zukunft Mutten, Gestaltungskonzept, 9. Mai 2022

Gestaltungsreglement Mutten

Plan Nr. 1060_ZOP_1**,** Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Fraktion Mutten, Mutten, 1:1'000

Plan Nr. 1060_ZOP_2, Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Fraktion Mutten, Obermutten – Stafel, 1:1'000

Plan Nr. 1060_ZOP_3, Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Fraktion Mutten, Übriges Gemeindegebiet, 1:5'000

Plan Nr. 1060_GEP_1, Genereller Erschliessungsplan Verkehr Fraktion Mutten, Mutten, 1:1'000

Plan Nr. 1060_GEP_2, Genereller Erschliessungsplan Verkehr Fraktion Mutten, Obermutten – Stafel, 1:1'000

Plan Nr. 1060_GEP_3, Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Fraktion Mutten, Mutten, 1:1'000

Plan Nr. 1060_GEP_4, Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Fraktion Mutten, Obermutten – Stafel, 1:1'000

Plan Nr. 1060_GEP_5, Genereller Erschliessungsplan Fraktion Mutten, Übriges Gemeindegebiet, 1:5'000

Baugesetz (BauG)

Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Gemeinde Thusis, Übersicht der Vorprüfungsergebnisse und deren Behandlung

Gewässerraumausscheidung, Begleitbericht, 17. November 2020, Eichenberger Revital SA, Chur

Gefahrenzonenausscheidung Gemeinde Thusis, Protokoll Nr. 2_2021_12_P der Gefahrenkommission II (exkl. Pläne Fraktion Thusis)

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Zusammenfassung

Mit der Ortsplanung regelt die Gemeinde Thusis die räumliche Entwicklung und die baurechtlichen Bestimmungen innerhalb ihres Hoheitsbereichs. Seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung im Jahr 2014 haben sich die Rahmenbedingungen für die kommunale Raumplanung stark geändert. Themen wie der haushälterische Umgang mit dem Boden, die Schonung der Landschaft und eine bedürfnisorientierte, qualitative, nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung stehen im Vordergrund.

Die Gemeinde Thusis hat demzufolge ihre Ortsplanung auf die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton neu abzustimmen. Zudem hat sich mit der Fusion von Thusis und Mutten per 1. Januar 2018 die Ausgangslage geändert. Eine Zusammenführung der beiden ehemals getrennten Ortsplanungen ist notwendig. Gleichzeitig ist die Revision eine Gelegenheit, die kommunale Entwicklung neu auszurichten und die Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung zu schaffen. Der vorliegende Planungsbericht gibt eine zusammenfassende Übersicht über die massgebenden Änderungen für die Fraktion Mutten.

Im Rahmen der laufenden Gesamtmelioration Mutten wird parallel zur Revision der Ortsplanung das Projekt *Zukunft Mutten* bearbeitet. Im Rahmen dieses Projektes wurde ein Gestaltungskonzept für die Fraktion Mutten erarbeitet, das vom Gemeinderat im Mai 2022 genehmigt wurde. Das Gestaltungskonzept dient als Grundlage für die eigentümerverbindliche Umsetzung in der Nutzungsplanung.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente, d. h. der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan, der Generelle Erschliessungsplan und das Baugesetz, überarbeitet.

Die ehemaligen Baugesetze von Thusis und Mutten werden grundlegend überarbeitet und in ein neues Baugesetz überführt. Die neuen bundes- und kantonalrechtlichen Vorgaben werden umgesetzt. Insbesondere werden Massnahmen der Baulandmobilisierung und Regelungen zur Mehrwertabgabe ergänzt und die Begrifflichkeiten den Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Der Zonenplan und der Generelle Gestaltungsplan (GGP) werden überprüft, auf übergeordnete Inventare und Grundlagen abgestimmt und aufgrund des vorliegenden Gestaltungskonzeptes, das im Rahmen des Projektes *Zukunft Mutten* erarbeitet wurde, zweckmässig angepasst. Auf Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wurde bewusst verzichtet. Um die moderate touristische Entwicklung in Obermutten zu fördern, wurde rund um das Gasthaus Obermutten eine Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe inkl. einer Erweiterung Richtung Norden festgelegt. Die Entwicklungsbestrebungen sollen sich bewusst auf die bestehenden Bauzonen fokussieren. Der Bedarf einer Bauzone in Spina ist zukünftig nicht gegeben. Auf die Beibehaltung dieser Zone wird verzichtet.

Um in der Fraktion Mutten eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurde für die Fraktion Mutten ein Gestaltungsreglement erarbeitet, das verbindlich ist. Es dient als Planungshilfe für Bauherrschaften und PlanerInnen, aber auch als Entscheidungsgrundlage für die Baubehörde. Es ist in Ergänzung zum Baugesetz, insbesondere Art. 29/39 und Art. 35 KRG, anzuwenden. In Kombination mit den Änderungen im GGP ist mit diesem Hilfsmittel eine langfristige Sicherung ortsspezifischer Qualitäten und Baustruktur sowie eine zielgerichtete Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraumes zu erzielen. Der historische und alpin-ländliche Charakter von Mutten ist zu erhalten.

Um die obigen Ziele erreichen zu können, wird mit der Arealplanpflicht in Obermutten (Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe) und mit der Arealplanpflicht in Stafel (Gebiet Geissschärma) die Grundlage für vertiefte Planungen geschaffen.

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr legt insbesondere die Sport- und Freizeitaktivitäten (Wander- und Winterwanderwege sowie Langlaufloipe) fest. Weiter werden die noch zu erstellenden Güterstrassen im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Mutten festgelegt. Die Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung werden aktualisiert.

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Anlass zur Revision der Ortsplanung gibt primär die geänderte Raumplanungsgesetzgebung. Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) deutlich an. Das RPG trat zusammen mit der ebenfalls revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) im Mai 2014 in Kraft. Mit den neuen Vorgaben haben Bund, Kantone und Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine haushälterische Nutzung des Bodens anzustreben. Eine weitere Zersiedlung soll gebremst und die Landschaft geschont werden, und es soll eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven umgesetzt werden (vgl. Art. 3 RPG).

Als Folge dieser Revision sind die Kantone und Gemeinden aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen und Gesetzgebungen anzupassen. Der Kanton Graubünden ist dieser Forderung mit der Revision des kantonalen Richtplans (KRIP) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) 2019 sowie der zugehörigen kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) bereits nachgekommen. In diesen Planungsinstrumenten wurden neue Anforderungen an die Regionen und an die Gemeinden gestellt. Die Regionen haben ein regionales Raumkonzept und einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Die Gemeinden haben ihre Ortsplanung (auch Nutzungsplanung) zu revidieren und die Vorgaben von Bund und Kanton grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf umzusetzen. Die Umsetzung auf Stufe Gemeinde hat innerhalb von 5 Jahren nach Erlass des KRIP zu erfolgen (bis April 2023).

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Fraktion Mutten der Gemeinde Thusis wurde von der Regierung des Kantons Graubünden am 28. April 1975 mit Beschluss Nr. 843 genehmigt. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung (Zonenplan, Strassenplan und Baugesetz) liegt damit bereits rund 47 Jahre zurück. Seither wurden rund 8 Teilrevisionen durchgeführt. Die letzte Teilrevision datiert vom 24. Februar 1992, also auch schon vor ca. 30 Jahren. Somit fanden die neuen Vorgaben von Bund und Kanton noch keinen Eingang in die Ortsplanung der Gemeinde. Mit der Fusion von Mutten und Thusis im Jahr 2018 ergeben sich zudem neue Rahmenbedingungen. Aus diesen Gründen ist eine Totalrevision der Ortsplanung notwendig.

Als strategische Grundlage hat die Gemeinde Thusis ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) für die Fraktionen Thusis und Mutten sowie den Strategieplan Thusis 2040 und das *Gestaltungskonzept Zukunft Mutten* als jeweils konkretisierende Grundlagen für die beiden Fraktionen erarbeitet. Die vorliegende Revision der Ortsplanung setzt die neuen übergeordneten Vorgaben und die definierten kommunalen Strategien für die Gemeinde Thusis um.



1.2 Ziele

Mit der Revision der Ortsplanung werden primär die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Anpassung der Ortsplanung an die neuen Anforderungen der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung
- Umsetzung der kantonalen Richtplanung
- Schaffung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, um eine zukunftsgerichtete und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung von Mutten und Thusis zu ermöglichen
- Umsetzung einzelner Entwicklungsabsichten aus Entwicklungskonzepten der Gemeinde Thusis (insbesondere Strategieplan Thusis 2040 und *Gestaltungskonzept Zukunft Mutten*)
- Integration von aktualisierten oder neuen Grundlagen wie Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Wald, Archäologie etc.
- Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Umsetzung von Massnahmen zur Baulandmobilisierung und der Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)
- Umsetzung der Ziele und Randbedingungen im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Mutten

1.3 Zentrale Inhalte

In der Revision werden unter anderem die folgenden, zentralen Änderungen vorgenommen:

Gestaltungsreglement Mutten

Das Gestaltungsreglement dient als Leitfaden für eine langfristige Sicherung ortsspezifischer Qualitäten und Baustruktur sowie einer zielgerichteten Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraumes. Der historische und alpin-ländliche Charakter von Mutten ist zu erhalten. Es hat verbindlichen Charakter.

Mutten

Die Bauzonen werden auf ihre Überbaubarkeit und Erschliessbarkeit überprüft. Nicht überbaubare resp. landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in die Landwirtschaftszone ausgezont. Es werden spezifisch Gebiete für Erstwohnungen ausgeschieden. Um die gemeindeeigenen Bedürfnisse (öffentliche Parkierung, Ver- und Entsorgungsstation) zukünftig umsetzen zu können, wird am Dorfeingang von Mutten eine Zone für öffentliche Anlagen ausgeschieden.

Stafel

Die vorhandenen Strukturen sind zu stärken und die Grünräume zu belassen. Die dazu notwendigen Rahmenbedingungen werden festgelegt. Innerhalb des Siedlungsraumes sollen keine Parkierungsflächen zur Verfügung stehen. Dazu sind die dafür notwendigen Parkierungsanlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes zu errichten und mit der Planung zu sichern. Mit der Arealplanpflicht Geissschärma wird die notwendige Voraussetzung für eine sanfte touristische Entwicklung im Bereich Zweitwohnungsbau geschaffen. Die Gemeinde Thusis kann somit in diesem Bereich gezielt planerisch eingreifen.

Obermutten

Auch in Obermutten sind die Siedlungsstruktur und die bestehenden Freiflächen beizubehalten. Weiter ist eine sanfte touristische Entwicklung erwünscht, was gezielt mit der Arealplanpflicht innerhalb der Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe erfolgen soll. Weiter sind die bestehenden Erschliessungen innerhalb von Obermutten mittels Folgeplanung Grenzbereinigung in das Eigentum der politischen Gemeinde Thusis überzuführen.

Natur und Landschaft

Die schützenswerten Natur- und Landschaftselemente werden grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Gesamtmelioration

Allfällige notwendige planerische Massnahmen im Zusammenhang mit der parallel laufenden Gesamtmelioration Mutten werden in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Baugesetz, Umsetzung Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe

Zur Umsetzung der neuen Rahmenbedingungen ist eine gesamtheitliche Überprüfung des Baugesetzes notwendig. Hierzu wird als Vorlage das neue Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung verwendet und auf die spezifischen Bedürfnisse in Thusis angepasst. Aufgrund geänderter Messweisen gemäss IVHB ist eine geringfügige Erhöhung der Ausnützungsziffer vorzunehmen. Die kantonalen Vorgaben zur Baulandmobilisierung und zur Mehrwertabgabe werden umgesetzt. In Anbetracht des hohen Siedlungsdrucks sollen in Thusis vornehmlich weiche Massnahmen der Baulandmobilisierung umgesetzt werden. Von Bauverpflichtungen bei bestehenden Bauzonen wird abgesehen. Bei der Mehrwertabgabe für künftige Einzonungen soll der maximale Abgabesatz von 50% festgelegt werden. Bei solchen Planungsvorteilen soll in Zukunft die ganze Bevölkerung und nicht bloss ein einzelner, bevorteilter Grundeigentümer profitieren. Bei anderen planerischen Massnahmen wie Auf- und Umzonungen werden tiefere Abgabesätze von 10% bis 20% festgelegt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Parallel laufende Teilrevisionen

Nicht Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision sind die Themen Naturgefahren und Gewässerräume in der Fraktion Thusis. Aufgrund der parallel laufenden Gesamtmelioration Mutten mit den eigentümerverbindlichen Einschränkungen wurden die Gewässerräume in der Fraktion Mutten bereits im Rahmen der öffentlichen Auflage der Neuzuteilung den GrundeigentümerInnen der Fraktion Mutten bekannt gegeben. Aus diesem Grund sind die Gewässerräume in der Fraktion Mutten in die Revision eingeflossen. Auch die Naturgefahren werden in der Fraktion Mutten festgesetzt, da sie keine Änderungen erfahren.

1.4 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende verbindliche und orientierende Bestandteile für die Fraktion Mutten:

Verbindliche Bestandteile

- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Fraktion Mutten, Mutten, 1:1'000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Fraktion Mutten, Obermutten – Stafel, 1:1'000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Fraktion Mutten, Übriges Gemeindegebiet, 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Fraktion Mutten, Mutten, 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Fraktion Mutten, Obermutten – Stafel, 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Fraktion Mutten, Mutten, 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Fraktion Mutten, Obermutten – Stafel, 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan Fraktion Mutten, Übriges Gemeindegebiet, 1:5'000
- Baugesetz (BauG)
- Gesetz über die Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Orientierende Bestandteile

- Planungs- und Mitwirkungsbericht Fraktion Mutten inkl. Anhänge (PMB, vorliegender Bericht)
- Zukunft Mutten, Gestaltungskonzept, 9. Mai 2022
- Gestaltungsreglement Mutten
- Gemeinde Thusis, Übersicht der Vorprüfungsergebnisse und deren Behandlung
- Gewässerraumausscheidung, Begleitbericht. 17. November 2020, Eichenberger Revital SA, Chur
- Gefahrenzonenausscheidung Gemeinde Thusis, Protokoll Nr. 2_2021_12_P der Gefahrenkommission II (exkl. Pläne Fraktion Thusis)

Der vorliegende PMB beschränkt sich inhaltlich auf die Fraktion Mutten. Die Fraktion Thusis wird in einem separaten Bericht thematisiert.

2 Organisation und Verfahren

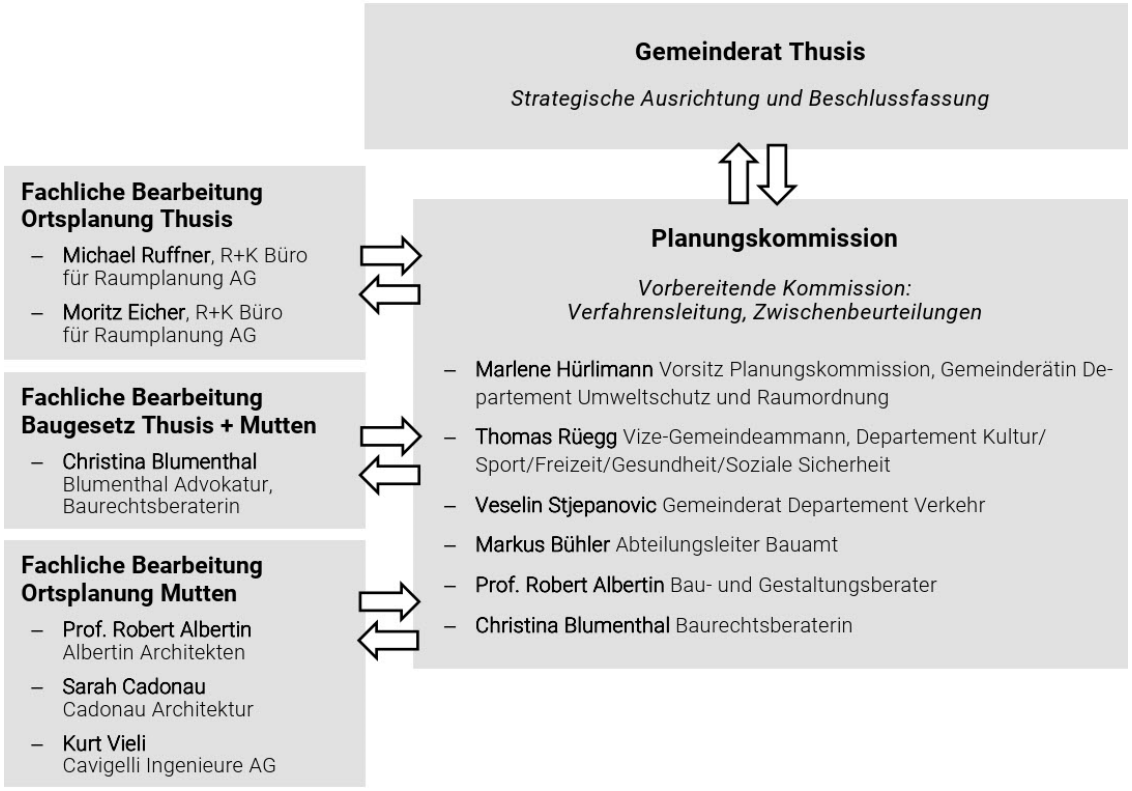
2.1 Fraktionen Mutten und Thusis

Per 1. Januar 2018 haben sich die ehemaligen Gemeinden Thusis und Mutten zur neuen Fusionsgemeinde Thusis zusammengeschlossen. Dies hat zur Folge, dass die Ortsplanung der beiden ehemaligen Gemeinden zusammengeführt werden muss. Mit Beschluss vom 21. April

2020 hat der Gemeinderat von Thusis beschlossen, die Gesamtrevision der Gemeinde Thusis in eine Ortsplanung für den Hauptort Thusis und eine Ortsplanung für die Fraktion Mutten aufzuteilen und diese schliesslich in einer Gesamtplanung zusammenzuführen.

Der vorliegende Bericht behandelt die Grundlagen und Änderungen für die Fraktion Mutten. Grundlagen und Änderungen betreffend die Fraktion Thusis sind dem separaten Planungs- und Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

2.2 Projektorganisation



Der gesamte Prozess und die Ausarbeitung der Revision werden von der Planungskommission begleitet. In periodischen Sitzungen werden Bestandteile der Revision diskutiert und ausgearbeitet. Die einzelnen Inhalte werden dem Gemeinderat überstellt mit Antrag zur Beschlussfassung oder zur Vorlegung spezifischer Themen an der Gemeindeversammlung.

Die fachliche Begleitung für die Ortsplanung in der Fraktion Mutten erfolgte durch die Arbeitsgemeinschaft Albertin Architekten, Haldenstein, und Cavigelli Ingenieure AG, Ilanz.

Der Gemeinderat wird als verantwortliche Planungsbehörde regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Er ist insbesondere zuständig für die Freigabe zur Mitwirkung und zur Vorprüfung sowie für die Verabschiedung an die Gemeindeversammlung.

2.3 Ablauf und Verfahren

2.3.1 Zusammenfassung

Das Verfahren für eine Revision der Ortsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sowie gemäss der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) durchzuführen. Es gliedert sich in die nachfolgenden Schritte:

Bis Juni 2022	Entwurfsphase Revision
Herbst 2022	Verabschiedung zuhanden der kantonalen Vorprüfung (Gemeinderat)
27. Juni 2023	Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE)
Juli – Dezember 2023	Überarbeitung Revision anhand Vorprüfungsbericht
Januar 2024	Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsauflage (Gemeinderat)
13. Februar 2024	Öffentlicher Informationsanlass zur Mitwirkungsauflage
15. Februar – 18. März 2024	Öffentliche Mitwirkungsauflage und Bekanntgabe im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt (Art. 13 KRVO)
März – Juni 2024	Behandlung der Vorschläge und Einwendungen der Mitwirkung (Art. 13 KRVO) sowie Bereinigung der Unterlagen
24. Juni 2024	Verabschiedung Gesamtrevision durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
21. August 2024	Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung zuhanden der Urnengemeinde
Voraussichtlich 22. September 2024	Beschlussfassung durch die Urnengemeinde (Art. 48 KRG)
pendent	Bekanntgabe Beschluss im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt
pendent	Öffentliche Beschwerdeauflage von 30 Tagen (Art. 101 KRG)
pendent	Evtl. Behandlung von Beschwerden
pendent	Genehmigungsentscheid durch die Regierung des Kantons Graubünden und Publikation (Art. 101 KRG)
pendent	Rekursfrist von 30 Tagen (Art. 102 KRG)

2.3.2 Entwurf

Zu den einzelnen Themenfeldern wie Siedlungsentwicklung, Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz, Natur- und Landschaft und Verkehr, wurden die jeweiligen Grundlagen aufgearbeitet.

Parallel zur Revision wurde das Projekt *Zukunft Mutten*, ein Teilprojekt der Gesamtmelioration Mutten, erarbeitet. Ein Bestandteil dieser Arbeit ist das *Gestaltungskonzept Zukunft Mutten* vom 9. Mai 2022.

In den Sitzungen der Planungskommission wurden diese themenspezifischen Inhalte diskutiert und verdichtet. Der Entwurf wurde dem Gemeinderat vorgestellt und daraufhin

bereinigt. Im Oktober 2022 verabschiedete der Gemeinderat von Thusis die Revision zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

2.3.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden im November 2022 gestützt auf Art. 12 KRVO, zur Vorprüfung eingereicht.

Zwischen Juli und Dezember 2023 wurde die Gesamtrevision aufgrund des Vorprüfungsberichtes überarbeitet, wobei offene Fragen anlässlich der Sitzung vom 27. Oktober 2023 mit dem Amt für Raumentwicklung und der Denkmalpflege des Kantons Graubünden besprochen wurden.

Der Umgang mit dem Vorprüfungsbericht ist in einem separaten Dokument beschrieben.

2.3.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Das *Gestaltungskonzept Zukunft Mutten* wurde der Bevölkerung von Mutten am 9. November 2021 vorgestellt. Anschliessend wurde die Bevölkerung aufgefordert, während 30 Tagen mitzuwirken. Zusätzlich wurden Sprechstunden angeboten, die rege benutzt wurden. Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde das Gestaltungskonzept überarbeitet und weitere Anregungen im Rahmen der Revision bearbeitet.

Weiter wurde die Bevölkerung über die Regionalzeitung Pöschtli sowie über die Webseite der Gemeinde Thusis periodisch über den Stand der Revision orientiert.

Am 13. Februar wurde die Bevölkerung an einem Informationsanlass über den Stand der Revision und die anstehende öffentliche Mitwirkungsauflage informiert. Mit einem Flyer, der in die Thusner Haushalte verschickt wurde, wurde die Bevölkerung vorgängig über diesen Informationsanlass informiert.

2.3.5 Öffentliche Mitwirkungsauflage

In der Mitwirkungsauflage wurden die vorgesehenen Planungen und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Mitwirkungsauflage fand vom 15. Februar bis 15. März 2024 statt. Während der Mitwirkungsauflage konnte jedermann beim Gemeinderat schriftlich Vorschläge und Einwendungen zu den Planungsentwürfen einreichen. Zusätzlich wurden während der Mitwirkungsauflage Sprechstunden angeboten, in welchen Interessierte Fragen stellen konnten.

Für die Fraktion Mutten wurden während der Frist 51 Eingaben mit 175 Anträgen und Bemerkungen eingereicht, wobei sich viele Eingaben auf wenige Themen bezogen haben. Einige wenige Anträge wurden durch viele Mitunterzeichnende unterstützt. Diese Anträge wurden eingehend geprüft und die notwendigen Anpassungen vorgenommen. Diese wurden in der Planungskommission und im Gemeinderat geprüft und diskutiert. Soweit möglich und zweckmässig, wurden die Anträge in die Revision eingearbeitet. Die Mitwirkenden wurden über die Behandlung ihrer Anliegen informiert. Bei den Anpassungen aufgrund der Mitwirkungsauflage in den verbindlichen Bestandteilen handelt es sich um punktuelle und untergeordnete Anpassungen.

Die detaillierten Ergebnisse der Mitwirkungsauflage sind aus der separaten Dokumentation zu entnehmen. Die nachfolgende Auflistung gibt einen zusammenfassenden Überblick:

- Es werden einzelne formelle Korrekturen und Ergänzungen im Baugesetz vorgenommen (z. B. Bereinigung Titel, Verweise auf andere Artikel, Auflistung in Art. 96 betreffend die allenfalls einzureichenden Unterlagen bei einem Baugesuch etc.)
- Untergeordnete Anpassung Art. 79 Abs. 1: "Oberlichter und Dachfenster sowie - innerhalb der zulässigen Masse (Abs. 3) - Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erlaubt, sofern eine gute Dach- und Gesamtgestaltung sichergestellt ist."
- Das Abstellen von Fahrzeugen in der Dorfzone in Mutten wird im Vergleich zur Mitwirkungsauflage gelockert, wobei zusätzlich dem Gemeinderat die Kompetenz eingeräumt wird, die Parkierung genauer zu regeln und Fahrverbote einzuführen (Art. 29 Abs. 9 BauG).
- Es wird präzisiert, dass in der Zone für Grünräume in der Fraktion Mutten keine oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig sind (Art. 39 Abs. 5 BauG). Unterirdische Bauten und Anlagen sind hingegen zulässig.
- Die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen, Terrainanpassungen und dergleichen in der Wintersportzone wird in Art. 44 Abs. 3 lit. e BauG genauer geregelt.
- Die Gestaltungsrichtlinien betreffend Anbringung von Sonnenkollektoren in den Dorfzonen Mutten, Stafel und Obermutten werden präzisiert.
- Um das rechtliche Gehör auszuweiten, wird anstatt einer Gestaltungsplanpflicht im Geissschärma eine Arealplanpflicht festgelegt.
- Die Abgrenzung der Zone für Grünflächen in Stafel und Obermutten wurde über alle Parzellen überprüft und vereinheitlicht.
- Die notwendigen Abfallentsorgungsstellen in der Fraktion Mutten werden im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.
- Für eine zukünftige Trafostation wird in Stafel eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden.
- Der Perimeter Folgeplanung Grenzbereinigung wird mit der Parzelle Nr. 3165 erweitert.
- Die Parzelle Nr. 4195 wird grösstenteils in die Dorfzone umgezont.
- Um die max. Ausnützung aufrechtzuerhalten, wird ein Teil der Parzelle Nr. 3362 der Wohnzone 2 zugeordnet.
- Die Parzelle Nr. 3053 wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.
- Die Wohnzone 2 auf Parzelle Nr. 3429 wird erweitert.
- Die Trockenstandortzone wird mit dem TWW-Objekt Nr. 9828, nationale Bedeutung, abgeglichen.

Im Weiteren werden folgende Änderungen gegenüber der Mitwirkungsauflage vorgenommen:

- Bezüglich Art. 17 Baugesetz (Mindestausschöpfung): Zur Klarstellung werden die Absätze 2 und 3 von Art. 17 gekehrt, da sich die Ausnahmen sowohl auf Abs. 1 und auf neu Abs. 2 beziehen.
- Betreffend massgebendes Terrain wurde die Möglichkeit zur Festlegung im Rahmen der Folgeplanung im Baugesetz ergänzt (Art. 23 Ziff. 2 BauG). Dies erlaubt Spielraum für Folgeplanungen.
- Art. 86 des Baugesetzes wird um den Absatz 5 ergänzt. Dieser war sinngemäss bis Ende 2023 im Polizeigesetz enthalten, wurde mit der Revision des Polizeigesetzes (in Kraft seit 1. Januar 2024) jedoch gestrichen mit der Absicht, dies im Baugesetz zu regeln. Demnach dürfen Pflanzen oder Einfriedungen die öffentliche Sicherheit, die Verkehrssicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Äste und Sträucher, die in das Strassenprofil ragen, sind auf eine Höhe von 4.50 m und einen Profilabstand von 0.30 m zurückzuschneiden. Äste und Sträucher, die in das Trottoirprofil ragen, sind auf eine

Höhe von 3.50 m und einen Profilabstand von 0.30 m zurückzuschneiden. Sofern die Grundeigentümer ihren Pflichten nach einer erstmaligen Aufforderung nicht nachkommen, kann der Gemeinderat die Beseitigung auf Kosten der Grundeigentümer anordnen und die Arbeiten ausführen lassen.

2.3.6 Beschlussfassende Urnengemeinde

Die Verabschiedung der Gesamtrevision anlässlich der Gemeindeversammlung zuhanden der beschlussfassenden Urnengemeinde ist pendent.

Die beschlussfassende Urnengemeinde ist pendent.

2.3.7 Öffentliche Beschwerdeauflage

Die öffentliche Beschwerdeauflage ist noch pendent.

2.3.8 Genehmigungsentscheid durch die Regierung

Der Genehmigungsentscheid der Regierung ist noch pendent.

3 Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen

Die Ortsplanung der Gemeinde gliedert sich ein in das Raumplanungssystem der Schweiz mit seiner Vielzahl an rechtlichen Vorgaben und übergeordneten Planungsinstrumenten. Die revidierte Ortsplanung hat damit die nationalen und kantonalen Vorgaben zu berücksichtigen und ist auf die Planungen der Region Viamala und der Nachbargemeinden abzustimmen. In diesem Kapitel werden die wichtigsten Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen sowie deren Kerninhalte zusammengefasst.

In einem zweiten Schritt (Kapitel 4) werden dann themenspezifisch die massgebenden Grundlagen für die Fraktion Mutten der Gemeinde Thusis aufgezeigt.

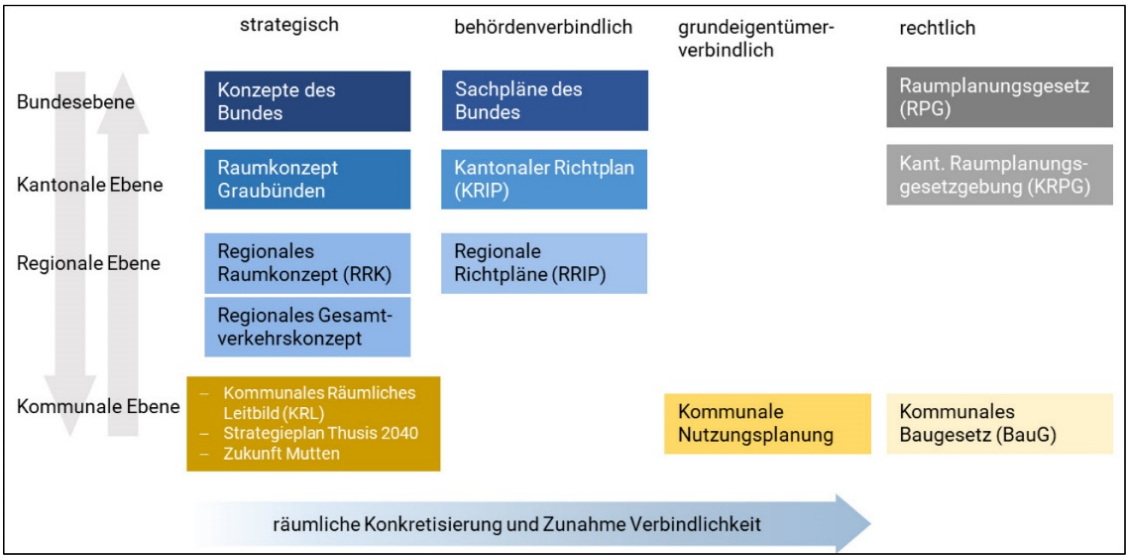


Abb. 1: Instrumente der Raumplanung (Darstellung R+K Büro für Raumplanung AG)

3.1 Bundesebene

3.1.1 Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und der zugehörige Raumplanungsverordnung (RPV) verlangen einen Stopp der Zersiedelung, eine qualitätsvolle Innenentwicklung und einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Durch die Überarbeitung ergeben sich auch für die kommunale Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben. Dazu gehören insbesondere folgende Themen:

- Festlegung Bauzonen auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre und Reduktion überdimensionierter Bauzonen (bedarfsgerechte Bauzonengrösse, vgl. Art. 15 RPG und Art. 47 RPV)
- Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Baulandmobilisierung, vgl. Art. 15a RPG und Art. 47 RPV)
- Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen (Mehrwertabgabe, vgl. Art. 5 RPG)

3.1.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Konzepte und Sachpläne sind wichtige Planungsinstrumente des Bundes. In den Sachplänen und Konzepten zeigt der Bund für spezifische Themen auf, wie er seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisiert. Zu den für die Ortsplanungsrevision wichtigsten Sachplänen und Konzepten gehören z. B. der Sachplan Verkehr, der Sachplan Fruchtfolgeflächen, der Sachplan Militär und das Landschaftskonzept Schweiz.

Die Fraktion Mutten der Gemeinde Thusis ist durch keinen Sachplan betroffen.

3.1.3 Natur- und Heimatschutzgesetz und abgeleitete Inventare

Das Raumplanungsgesetz verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Landschaft zu schonen und naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG). Eine weitere massgebende Grundlage bildet die Gesetzgebung zum Natur- und Heimatschutz des Bundes und des Kantons Graubünden (jeweilige Gesetze und Verordnungen). Demnach haben Bund, Kanton und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Natur und Heimat geschont und erhalten wird. Dazu gehören namentlich schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen sowie Einzelbauten und deren Umgebung und archäologische Fundstellen. Hierzu führen der Bund und der Kanton Graubünden Inventare zu den schutzwürdigen Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Eine hohe Bedeutung haben insbesondere die Bundesinventare nach Art. 5 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und die Biotope von nationaler Bedeutung nach Art. 18a NHG.:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Auengebiete, Moore (Hoch- und Übergangsmoore sowie Flachmoore), Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete und Trockenwiesen

Die Fraktion Mutten weist im IVS verschiedene Verkehrswege von lokaler Bedeutung mit Substanz auf. Für die Revision sind diese nicht von Relevanz.

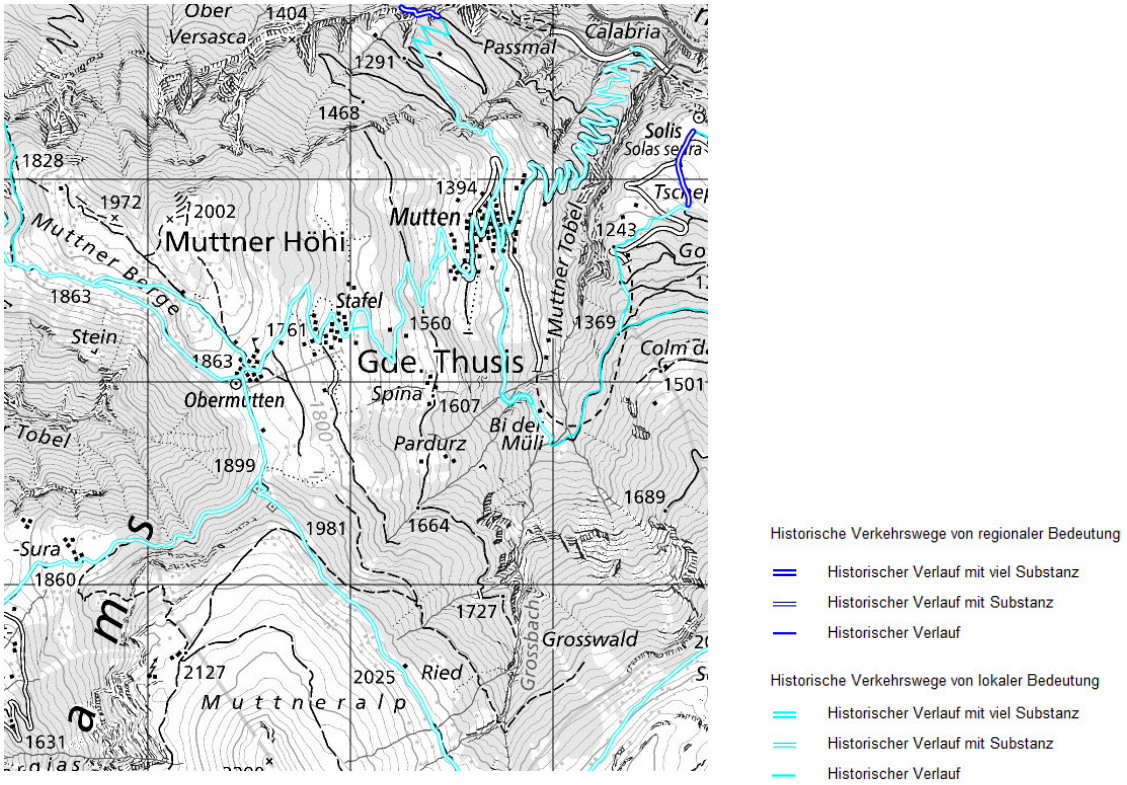


Abb. 2: Ausschnitt IVS von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (bezogen am 14.07.2022 via map.geo.admin.ch)

Obermutten ist gemäss ISOS ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung.

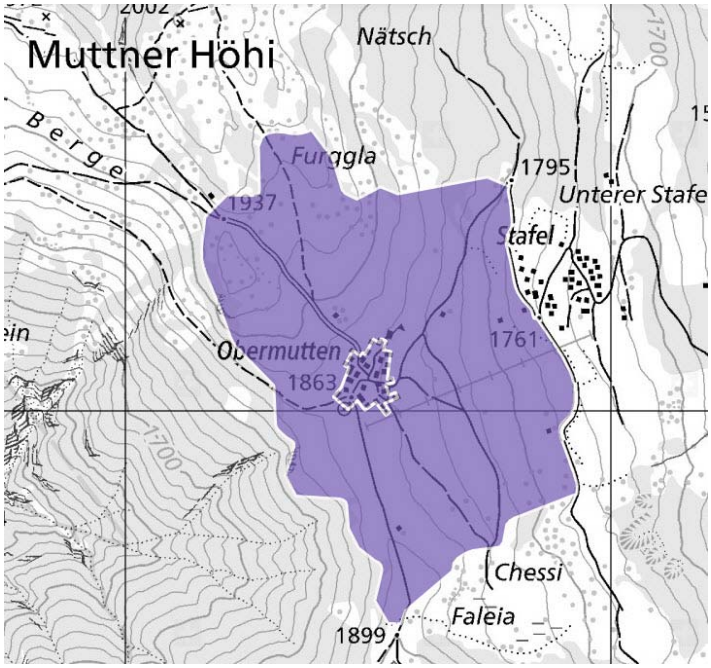


Abb. 3: Ausschnitt ISOS (bezogen am 14.07.2022 via map.geo.admin.ch)

Das Ortsbild von Untermutten resp. Mutten-Dorf hat regionale Bedeutung.

Betreffend Biotope von nationaler Bedeutung ist die Fraktion Mutten mit den Trockenwiesen und -weiden in den Muttner Bergen, Nr. 9828, betroffen. Zusammen mit den zugehörigen Rechtsbestimmungen bilden diese Inventare und die kantonalen Inventare Grundlagen für die Ortsplanung, die angemessen zu berücksichtigen sind. [1]

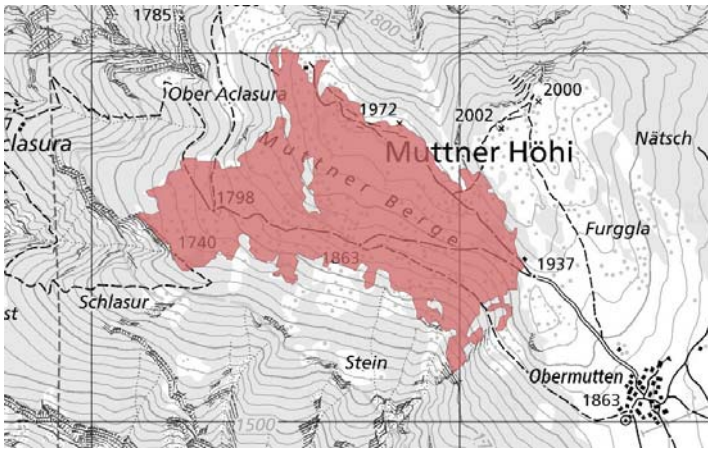


Abb. 4: Ausschnitt Biotope von nationaler Bedeutung (bezogen am 14.07.2022 via map.geo.admin.ch)

[1] Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Ortsplanung wie auch im konkreten Einzelfall angemessen Rechnung zu tragen (vgl. Bundesgerichtsentscheid "Rüti" 135 II 209). Im Weiteren siehe Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation

3.2 Kantonsebene

3.2.1 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden wurde von der Regierung im Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Es gibt die übergeordnete kantonale Raumentwicklungsstrategie vor und dient als Orientierungsrahmen über alle Planungsebenen hinweg. Das Raumkonzept ist Bestandteil des kantonalen Richtplans.

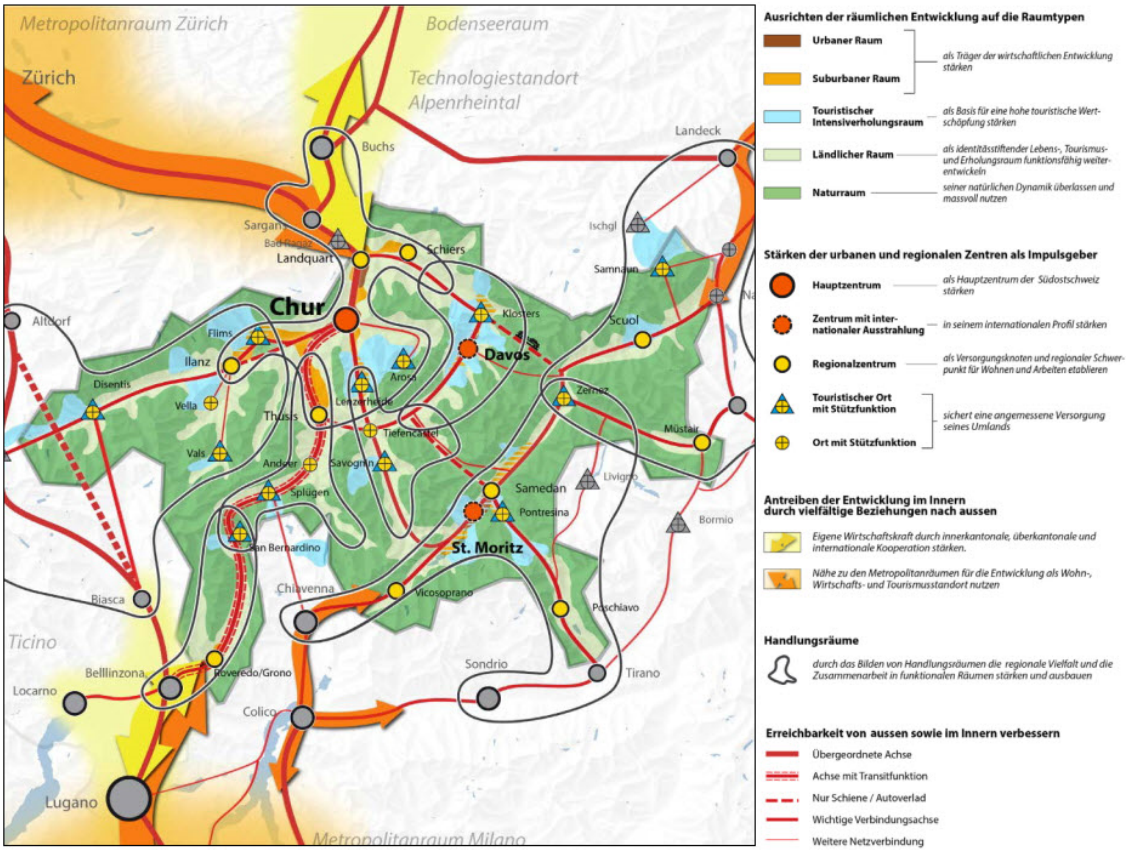


Abb. 5: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 16.12.2014)

Die Fraktion Mutten ist im kantonalen Raumkonzept dem Raumtyp *ländlicher Raum* zugeordnet. Der ländliche Raum soll als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig erhalten werden. Die Landwirtschaft, der Tourismus sowie das Handwerk werden als Rückgrat des ländlichen Raums gestärkt.

3.2.2 Raumplanungsgesetzgebung Kanton Graubünden (KRG/KRVO)

Infolge des revidierten Bundesgesetzes (RPG) hat der Kanton Graubünden 2019 die kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO) angepasst und auf die neuen Bundesvorgaben abgestimmt. Schwerpunkte der KRG-/KRVO-Revision bildeten die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und die Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken (Massnahmen gegen die Baulandhortung). Mit dem revidierten KRG erhalten

die Gemeinden neue Kompetenzen im Bereich Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen.

3.2.3 Kantonale Richtplanung

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz wird die Richtplanung als Instrument für die Steuerung der Siedlungsentwicklung gestärkt. Der Richtplan besteht aus einem Richtplantext (inkl. Erläuterungen und Objektlisten) und einer Richtplankarte. Der kantonale Richtplan wurde infolge des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S), von der Regierung am 20. März 2018 erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Eine Genehmigung ergänzender Inhalte ist noch ausstehend. Eine weitere wichtige Überarbeitung stellt die Revision des Teils Verkehr (Kapitel 6 im KRIP) dar. Die Beschlussfassung des Regierungsrats erfolgte am 29. Juni 2021, die Genehmigung durch das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) erfolgte am 14. April 2022.

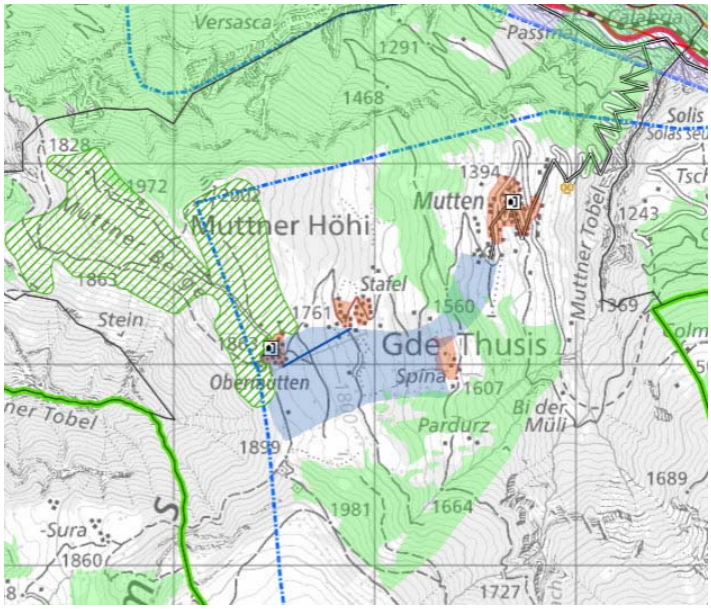


Abb. 6: Ausschnitt KRIP Graubünden (interaktive Karte kantonaler Richtplan gemäss geo.gr.ch, abgerufen am 14.07.2022)

Der kantonale Richtplan weist zwischen Obermutten und Stafel ein bestehendes Intensiverholungsgebiet aus. Weiter liegt Mutten in der Pufferzone des UNESCO Welterbes *Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina*. Obermutten und Mutten werden als schützenswerte Orte bezeichnet. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 03.LS.08 Muttner Höhi hat regionale Bedeutung.

3.3 Regionsebene

3.3.1 Regionales Raumkonzept und Richtplanung

Auf Stufe Region fordert der KRIP neu die Erarbeitung eines regionalen Raumkonzeptes. Das regionale Raumkonzept definiert einerseits die Grundzüge der regionalen Entwicklung in

den Bereichen Siedlung und Verkehr und soll andererseits die regionale Zusammenarbeit stärken und Synergien zwischen den Gemeinden fördern. Darauf aufbauend ist innerhalb von drei Jahren die regionale Richtplanung Teil Siedlung zu erstellen. Die Region Viamala hat ihr Raumkonzept im Juni 2020 verabschiedet.

Folgende Kernaussagen macht das regionale Raumkonzept für Mutten:

- Der Tourismus ist auf ein breites und weniger schneeabhängiges Angebot auszurichten.
- Den zahlreichen Natur- und Kulturdenkmälern ist Sorge zu tragen und diese für einen natur- und kulturnahen Tourismus in Wert zu setzen.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des regionalen Richtplans Siedlung wurde das Raumkonzept aktualisiert. Dementsprechend sind folgende Ziele der räumlichen Entwicklung für die Fraktion Mutten von Bedeutung:

Die Region verfolgt eine regional differenzierte Weiterentwicklung, indem

- im Schams, dem Rheinwald und in Avers-Ferrera die Potenziale im Bereich des natur- und kulturnahen Tourismus mit einer gemeinsamen Strategie in Wert gesetzt werden.
  ⇨ Dieses Ziel hat auch für die Fraktion Mutten eine grosse Bedeutung.
- die Landwirtschaft das Kulturland weiterhin pflegt, auch Hanglagen bewirtschaftet und einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der traditionellen Kulturlandschaft und zur Förderung der Artenvielfalt leistet.

3.3.2 Regionale Richtplanung

In Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Für wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung, wie die örtliche Festlegung des Siedlungsgebiets oder der regionalen Arbeitsgebiete, sind die Regionen zuständig. Das regionale Raumkonzept und der regionale Richtplan Siedlung der Region Viamala werden derzeit einer Revision unterzogen und wurden im Februar 2022 zuhanden der kantonalen Vorprüfung dem ARE eingereicht. Die Ausführungen beziehen sich auf diesen Stand des regionalen Richtplans.

Die Siedlungsgrenze in Untermutten entspricht der Revision der Nutzungsplanung. Mit der vorgesehenen Revision wird das Baugebiet von Spina aufgelöst. Dementsprechend ist der RRIP Siedlung nachzuführen. In Obermutten wird das bestehende Wohnhaus Nr. 1-116 am Bauzonenrand der Dorfzone zugewiesen. Um dem Gasthaus Obermutten Entwicklungschancen zu bieten, wird das Siedlungsgebiet Richtung Norden um 1'104 m^2 vergrössert. Dementsprechend ist der Siedlungsrand des RRIP Viamala anzupassen.

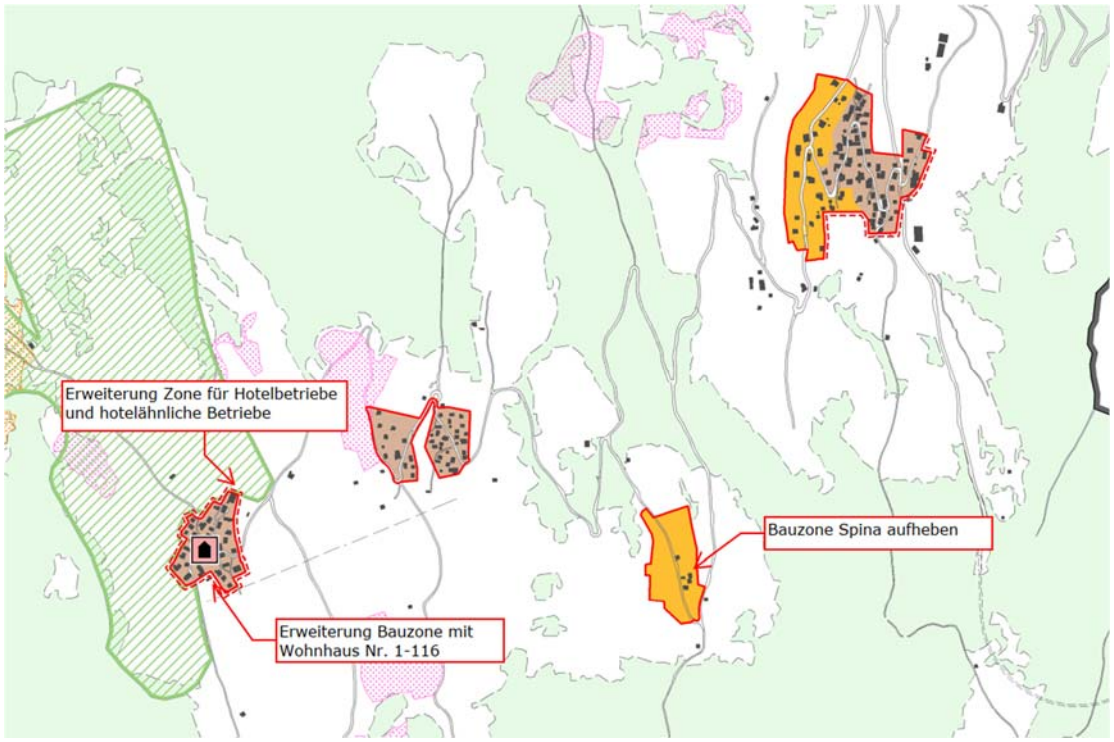


Abb. 7: Ausschnitt aus RRIP Viamala, Teilbereich Siedlung, Stand Vorprüfung, Februar 2022

Die Siedlungserweiterung im Bereich des Gasthauses Obermutten erfolgt auf Grundlage eines Bebauungskonzeptes. Durch die Erstellung des Gestaltungsreglementes Mutten wird der Leitsatz "Qualität vor Quantität bei der Siedlungsentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet" unterstützt.

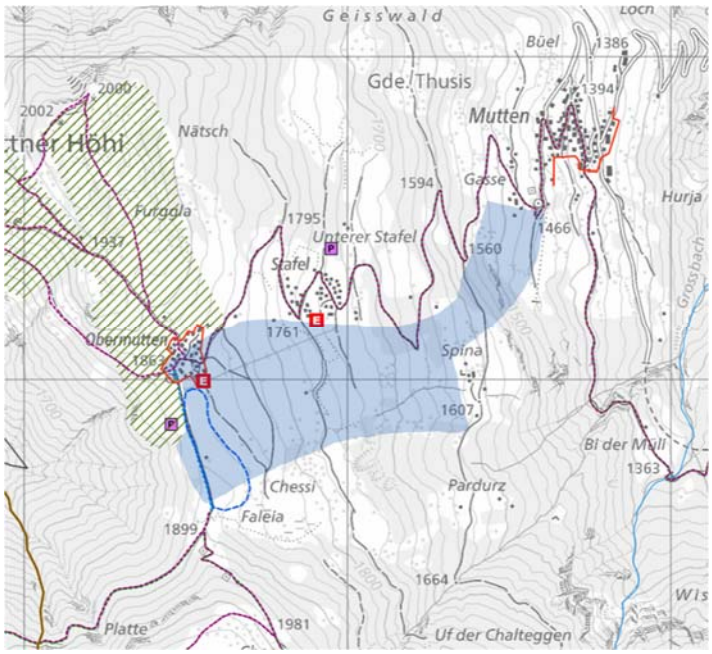


Abb. 8: Ausschnitt RRIP Viamala (interaktive Karte regionaler Richtplan gemäss geo.gr.ch, abgerufen am 18.12.2023)

Der regionale Richtplan fördert den sanften Tourismus in Mutten mit der Ausscheidung eines bestehenden Intensiverholungsgebietes, von Mountainbike- und Wanderrouten sowie Langlaufloipen. Weiter ist die Erweiterung touristische Beherbergung und touristische Infrastruktur in Obermutten und Stafel als Zwischenergebnis festgesetzt. Auch wird die Parkierung in Obermutten und Stafel ausserhalb des Siedlungsbereiches als Ausgangslage aufgenommen.

3.4 Kommunale Ebene

3.4.1 KRL und Projekt Zukunft Mutten

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung von räumlichen Leitbildern. Diese bilden eine massgebende Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Gemeinde Thusis hat hierzu das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) erarbeitet und im Frühjahr 2020 verabschiedet, das die beiden Fraktionen Thusis und Mutten abdeckt. Da sowohl für Thusis als auch für Mutten noch weiterer Klärungsbedarf bestand, wurden vertiefte Strategien und Konzepte erarbeitet. Für Thusis wurde der *Strategieplan Thusis 2040* erarbeitet, der Entwicklungsabsichten zu einzelnen Quartieren präzisiert. Für Mutten wurde das *Gestaltungskonzept Zukunft Mutten* erarbeitet, das ebenfalls eine Konkretisierung der Entwicklungsabsichten darstellt. Mit diesen strategischen Grundlagen hat die Gemeinde Thusis die Leitlinien und Ziele der zukünftigen Entwicklung für die nächsten 20 bis 25 Jahre festgelegt und die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder definiert.

Im Rahmen des Projektes *Zukunft Mutten* im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Mutten werden verschiedene Aspekte beleuchtet. Raumplanerisch relevant ist das Gestaltungskonzept vom 9. Mai 2022. Das Ziel des Gestaltungskonzeptes ist, aus drei Fraktionen eine Gesamtheit zu schaffen (Bestehendes pflegen, Neues wagen, gemeinsam stark sein).

Zukunft Obermutten

Erhalten und Pflegen, neue Zone für touristische Nutzung, neue Bushaltestelle

Zukunft Stafel

Erhalten und Pflegen, Verdichten mit Gestaltungsplanpflicht, neue Parkierung ausserhalb Siedlungen

Zukunft Spina

Erhalt Grünfläche, allfällige Bebauung nächster Generation überlassen, Rückzonung in Landwirtschaftszone

Zukunft Untermutten

Erhalt Gebiet Gassa und alleinstehende Kirche, Pflege Dorfkern, Eingangsbereich Mutten stärken, Belebung Dorfkern

Nicht alle Inhalte des Projektes *Zukunft Mutten* werden direkt im Rahmen der Revision umgesetzt. Insbesondere die touristische Entwicklung in Obermutten und die Verdichtung in Stafel sollen in einem nachgelagerten Verfahren (Arealplan) vertiefter bearbeitet werden.

3.4.2 Ortsplanung (Nutzungsplanung)

Über die Ortsplanung (Nutzungsplanung) werden die zulässigen Nutzungen sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes parzellenscharf festgelegt. Innert fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans sind die Gemeinden angehalten, ihre Ortsplanung basierend auf den kommunalen Leitbildern anzupassen und gesamtheitlich zu überarbeiten.

Die Grundordnung ist für jedermann verbindlich und besteht aus nachfolgenden Dokumenten:

- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan
- Baugesetz
- Gestaltungsreglement

4 Themenspezifische Grundlagen

4.1 Siedlungsentwicklung, Bauzonenkapazität und Bauzonenbedarf

Die notwendigen Informationen dazu können den Kapiteln 4.1 und 4.2 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes der Fraktion Thusis, R+K Büro für Raumplanung AG, Stand Beschluss Gemeinderat (24. Juni 2024), entnommen werden.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass das bestehende Bauland voraussichtlich genügt, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufzunehmen. Eine Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist deshalb in der vorliegenden Revision nicht vorgesehen.

4.2 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

In der Fraktion Mutten liegen keine Fruchtfolgeflächen vor. Mit der parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführten Gesamtmelioration Mutten wird die Landwirtschaft gestärkt. Die Gesamtrevision ist mit den Massnahmen aus der Gesamtmelioration Mutten abgestimmt.

4.3 Verkehr

Folgende Rahmenbedingungen führen zu einer Aktualisierung des Generellen Erschliessungsplans Verkehr in der Fraktion Mutten:

- Gesamtmelioration Mutten und die darin vorgesehenen baulichen Massnahmen
- Kantonaler Richtplan Verkehr (KRIP-V): Das Kapitel 6 Verkehr des KRIP wurde einer vollständigen Revision unterzogen (Beschluss Regierung mit Protokoll Nr. 624/2021 vom 29. Juni 2021 und Genehmigung mit Beschluss des Eidgenössischen Departements UVEK am 14. April 2022.).
- Regionaler Richtplan Langsamverkehr (RRIP LV): Der RRIP Teil Langsamverkehr der Region Viamala wurde 2017 einer Revision unterzogen (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 1036 vom 4. Dezember 2017).

4.3.1 Öffentlicher Verkehr

Die Fraktion Mutten ist sehr schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Gemäss den Leitsätzen des KRIP-V wird im ländlichen Raum ein Grundangebot im öffentlichen Verkehr angeboten (Stundentakt, Lücken bei sehr schwacher Nachfrage möglich). Es stellt die Anbindung an Regionalzentren, an Orte mit Stützfunktion und an wichtige Verbindungsachsen sicher. Die ÖV-Erschliessung ist für Ortschaften/Fraktionen mit mindestens 60 Einwohnern und/oder Arbeitsplätzen sowie mit zusammenhängendem Siedlungsgebiet zu gewährleisten. Das Angebot des öffentlichen Verkehrs beschränkt sich auf 5 Kurse von Thusis Richtung Mutten und 5 Kurse von Mutten Richtung Thusis pro Tag. Für Einwohner, die zur Arbeit pendeln, ist dies ungenügend.

Die Fraktion Mutten weist per Ende 2021 47 ständige Einwohner auf. Aus diesem Grund besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen der Revision.

Jedoch sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, so dass zukünftig die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs gesteigert werden kann.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Mutten ist mittels motorisierten Individualverkehrs gut ans übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Handlungsbedarf im Rahmen der Revision besteht nicht.

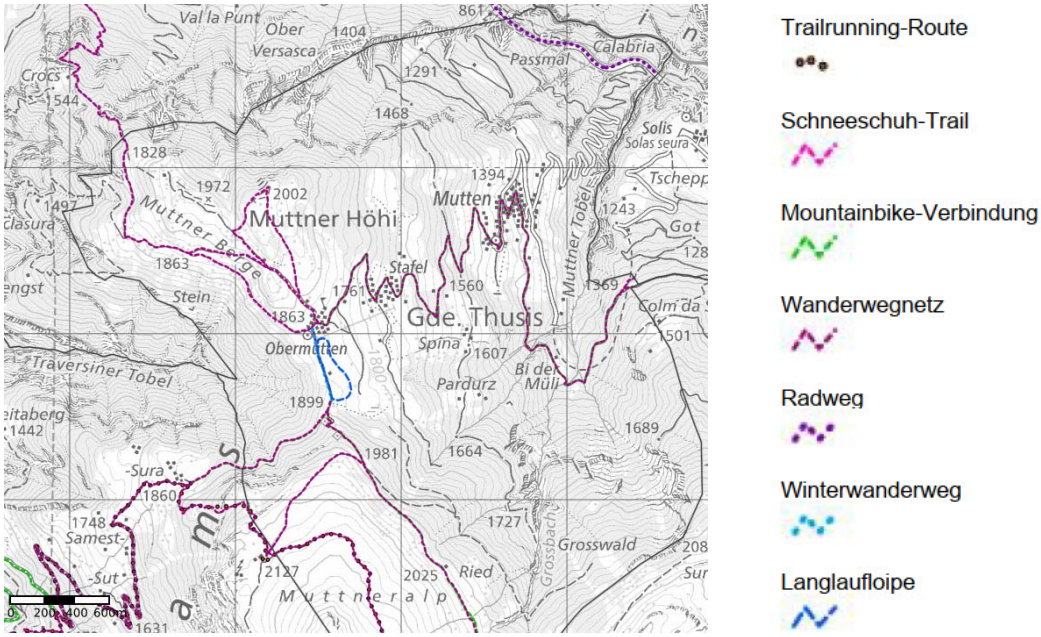
Handlungsbedarf besteht im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Erschliessung. Die notwendigen Massnahmen werden in Koordination mit der Gesamtmelioration Mutten umgesetzt und falls notwendig im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt.

4.3.3 Fuss- und Veloverkehr

Der Sachplan Velo macht zu Mutten keine Aussagen und ist somit nicht zu berücksichtigen.

Gemäss revidiertem KRIP legt der Kanton das signalisierte Wanderwegnetz in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und den Regionen fest. Die Gemeinden legen die (in der Regel nicht signalisierten) Fusswegnetze im Siedlungsgebiet im Rahmen der Ortsplanung fest. Die Gemeinden sind überwiegend zuständig für Planung, Projektierung, Bau und Betrieb der Fussverkehrswege und der Wanderwege und nehmen dieses in die Erschliessungspläne auf.

Im revidierten RRIP Teil Langsamverkehr der Region Viamala von 2017 werden die wichtigen Verbindungen im Wanderweg-, Radweg und Mountainbikenetz der Region aufgezeigt. Gemäss RRIP sollen die Gemeinden in der nächsten Revision der Nutzungsplanung soweit notwendig die definierten Linienführungen oder Objekte mit Koordinationsstand Festsetzung und Ausgangslage umsetzen. Für die Umsetzung von Zwischenergebnissen und Vororientierungen gemäss RRIP sind hingegen zuerst entsprechende Grundlagen zu erarbeiten, und das Angebot ist zu koordinieren. Im Weiteren sollen allfällige neue Verbindungen in der Ortsplanung thematisiert bzw. aufgenommen werden.



Trailrunning-Route

Schneeschuh-Trail

Mountainbike-Verbindung

Wanderwegnetz

Radweg

Winterwanderweg

Langlaufloipe

Abb. 9: Auszug RRIP Langsamverkehr Viamala von 2017 (Quelle: Geoportal der kantonalen Verwaltung geo.gr.ch, abgerufen am 14. Juli 2022)

Die übergeordneten Grundlagen von Kanton und Region werden in der Ortsplanung angemessen berücksichtigt und soweit zweckmässig in den Generellen Erschliessungsplan übernommen. Insbesondere wird die Mountainbikeroute des RRIP Teil Langsamverkehr der Region Viamala aufgenommen. Das Wanderweg- und Bikewegnetz wird, wo notwendig, in Koordination mit der Gesamtmelioration Mutten überarbeitet und angepasst.

4.4 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäss Art. 3 NHG sind das heimatliche Landschaftsbild und Naturdenkmäler zu schonen und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten. Gemäss Artikel 18 NHG müssen zudem genügend grosse Lebensräume (Biotope) erhalten werden, um dem Aussterben von einheimischen Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze und Trockenrasen sowie allenfalls weitere bedeutende Lebensräume. Eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Biotopen setzt eine Interessensabwägung und ein angemessener Ersatz voraus. In den zugehörigen Verordnungen (z. B. Auenverordnung, Trockenwiesenverordnung, Amphibienlaichgebiete-Verordnung etc.) wird dieser Schutz konkretisiert.

Gestützt auf das NHG und das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG) führen Bund und Kanton Inventare von schutzwürdigen Objekten. Diese Inventare sind die massgebenden Grundlagen für die Festlegung von Schutzbezeichnungen in der Ortsplanung. Für den Naturschutz ist das Biotop- und Landschaftsinventar das zentrale Inventar des Kantons Graubünden. Es enthält Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung und ist behördenverbindlich. Aufgabe der Gemeinde ist es, die Inventare in der Ortsplanung angemessen zu berücksichtigen und grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf umzusetzen.

4.4.1 Landschaftsschutz

Im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar werden die bedeutsamen Landschaftsschutzgebiete bezeichnet. Im kantonalen Inventar wurden sowohl die Inventare des Bundes als auch regionale Schutzgebiete aus den regionalen Richtplänen übernommen. Auf dieser Grundlage haben die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung Landschaftsschutzzonen umzusetzen (vgl. K. 3.6 KRIP).

Gemäss kantonalem Inventar sind in der Fraktion Mutten folgende Landschaftsschutzgebiete von regionaler Bedeutung vorhanden:

Nr. 03.LS.08, Obermutten – Muttner Höhe, reizvolle Berglandschaft. Die exponierte Höhe ist ein beliebtes Wander- und Ausflugsziel.

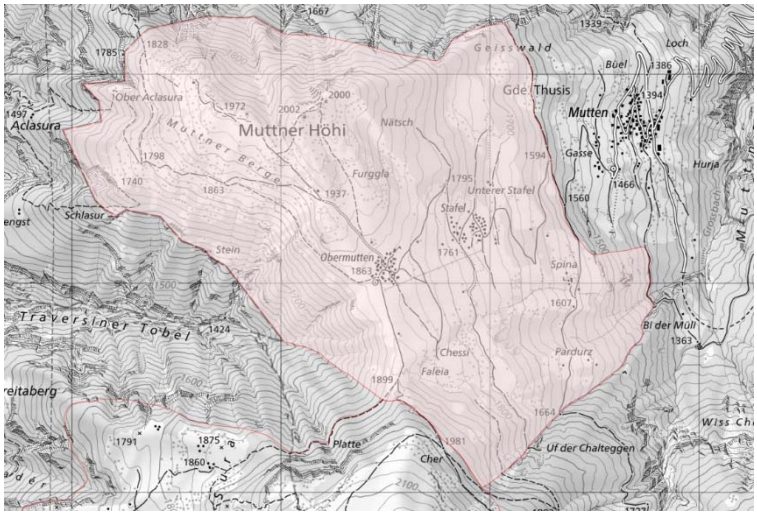


Abb. 10: Ausschnitt Landschaftsinventar Kanton Graubünden (Abbildung gemäss GeoGR, https://geogr.mapplus.ch/viewer/geogr/ abgerufen am 14.07.2022)

Die Landschaft wird als Landschaftsschutzzone in die Revision aufgenommen.

4.4.2 Naturschutz

Im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Mutten wurde ein Bericht zu den umweltrelevanten Auswirkungen der Gesamtmelioration Mutten erarbeitet. Inhalt dieser Arbeiten war eine Vegetationserhebung nach der Methode von Dietl et. al. (Kartierung des Pflanzenstandortes und der futterbaulichen Nutzungseignung von Naturwiesen, FAP/AGFF Zürich-Reckenholz, 1981). Diese Arbeiten wurden im 2007 durch Peter Weidmann, Atragene, Chur, durchgeführt. Inhalt dieser Arbeiten war auch die Überprüfung und Konkretisierung der NHG-Flächen. Im Rahmen der Neuzuteilung der Gesamtmelioration Mutten, die im Juni 2022 öffentlich aufgelegt wurde, wurden die Flächen mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung Natur- und Landschaftsschutz (Auflagen zur Sicherstellung der angepassten Bewirtschaftung von ökologischen Ausgleichs- und Biotopflächen) belegt.

Diese Flächen werden als Naturschutzzonen resp. als Trockenstandortzone in die Revision aufgenommen. Im Baugesetz der Gemeinde Thusis werden die Bestimmungen des Musterbaugesetzes zur Trockenstandortzone übernommen. Für die Natur- und Landschaftsschutzzonen gelten die Bestimmungen des KRG, Art. 33 und 34.

Nicht Gegenstand der Ortsplanung sind die Einzelheiten der Schutzmassnahmen und der Pflege der national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete. Diese wurden im Rahmen der Gesamtmelioration Mutten mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung Natur- und Landschaftsschutz (Auflagen zur Sicherstellung der angepassten Bewirtschaftung von ökologischen Ausgleichs- und Biotopflächen) geregelt.

4.5 Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser

Das Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG) und die zugehörige Verordnung (GSchV) wurden im Jahr 2011 nach einer umfassenden Revision in Kraft gesetzt. Aufgrund dieser Gesetzgebung haben die Gemeinden den Schutz der Gewässer in ihrer Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer mittels Ausscheidung einer Gewässerraumzone zu sichern. Im Weiteren sind Grundwasser- und Quellschutzzonen auf Grundlage der kantonalen Gewässerschutzkarte festzulegen.

Die Quellschutzzonenausscheidung in der Fraktion Mutten wurde durch Bonanomi-Gübeli AG vorgenommen. Momentan ist sie beim Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur 2. Vorprüfung. Eine Stellungnahme steht noch aus. Die Grundwasser- und Quellschutzzone wurde aufgrund der Überarbeitung der 1. Vorprüfung der Bonanomi-Gübeli AG vorgenommen. Allfällige Änderungen im Laufe des Verfahrens werden berücksichtigt.

Die Quellschutzzonenausscheidung der Quelle Nr. Q201, die der Wasserversorgung des Gebietes Solas Seura der Gemeinde Vaz/Obervaz dient, wurde beim ANU bestellt. Die Daten wurden jedoch noch nicht geliefert.

Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgte durch die Eichenberger Revital SA[2], Chur, im 2020. Da die Ausscheidung der Gewässerräume bereits für die Erarbeitung der Neuzuteilung relevant war, werden die Gewässerräume aufgrund der vorgenommenen Gewässerraumausscheidung übernommen.

4.6 Archäologie

Gestützt auf Art. 3 KNHG sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Archäologische Fundstellen sind durch bauliche Eingriffe gefährdet. Bei Bauvorhaben, die eine solche Fundstelle betreffen, ist grundsätzlich der archäologische Dienst beizuziehen, der die Bauarbeiten dokumentiert und begleitet. Falls GrundeigentümerInnen bei Bauprojekten unerwartet auf archäologische Funde stossen, kann dies zu Unterbrüchen und Verzögerungen in den Projekten führen. Mit der Bezeichnung solcher Gebiete in der Nutzungsplanung können hingegen die notwendigen Schritte frühzeitig eingeleitet und koordiniert werden.

Das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sieht dafür in Art. 36 die Archäologiezone und Archäologische Schutzzone vor. Demnach umfassen Archäologiezonen jene Flächen, in denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte Fundstellen und schützen diese weitgehend vor Bodeneingriffen, die nicht dem Zonenzweck entsprechen.

[2] Gemeinde Thusis, Gewässerraumausscheidung, Begleitbericht vom 17. November 2020, Eichenberger Revital SA, Chur

Der Archäologische Dienst ist die zuständige kantonale Fachstelle des Kantons Graubünden und führt ein Inventar mit den archäologischen Fundstellen. Auf dem Gebiet der Fraktion Mutten sind derzeit 6 archäologischen Fundstellen bekannt. Davon ist nach Einschätzung des Archäologischen Diensts als zuständige Fachstelle eine als Archäologiezone im Gebiet rund um die evangelische Kirche in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

4.7 Ortsbild und Baukultur

4.7.1 UNESCO Welterbe

Das UNESCO Welterbe *Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina* tangiert unwesentlich die Fraktion Mutten mit der Kernzone und der qualifizierten Pufferzone.

Die UNESCO Kernzone umfasst das eingeschriebene Welterbe (Bahnlinie) resp. die Gleisanlage. Die qualifizierte Pufferzone bezeichnet das nahe Umfeld der Bahnstrecke mit wichtigen und qualitativ hochwertigen Kulturgütern, Ortsbildern (nationale Bedeutung) und Landschaftselementen.

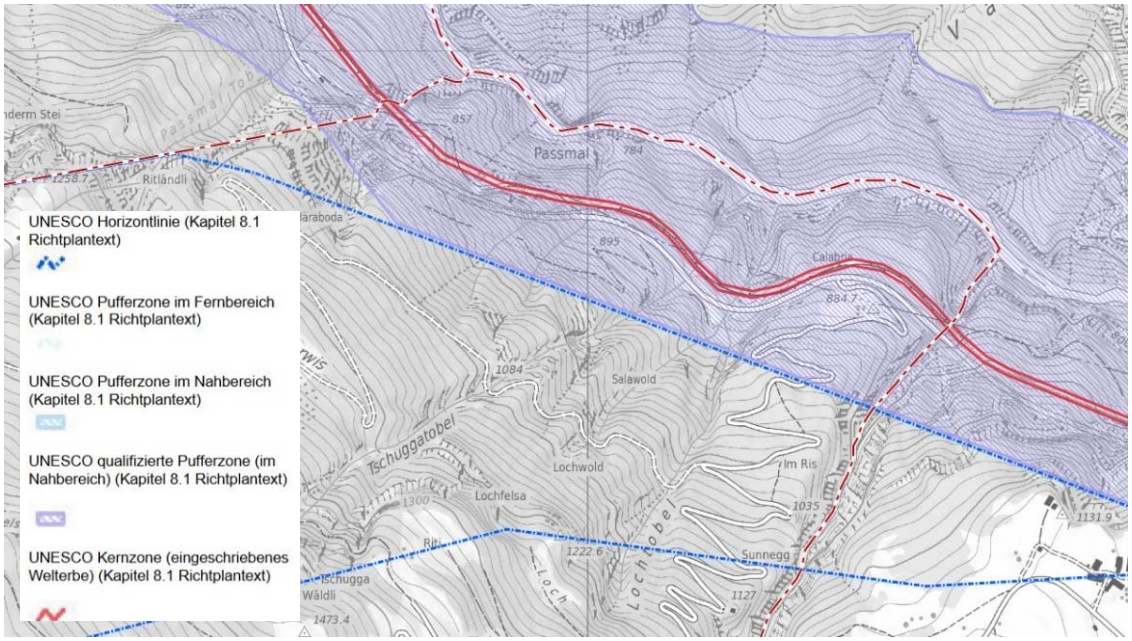


Abb. 11: Auszug kantonaler Richtplan UNESCO Welterbe (Quelle: geo.gr.ch, abgerufen am 14.07.2022)

Da sich das Gebiet grösstenteils im Waldareal befindet, sind weitere Schutzmassnahmen im Rahmen der Revision nicht notwendig. Auch tangieren Massnahmen aus der Revision das UNESCO Welterbe nicht.

4.7.2 Ortsbild von regionaler Bedeutung (Untermutten resp. Mutten-Dorf)

Das Ortsbild weist regionale Bedeutung auf. Gemäss KRIP ist die Umgebung der Kirche mittels Freihaltebereich zu schützen. Obermutten wurde bereits in Kap. 3.1.3 abgehandelt. Im ISOS-Datenblatt von 1990 sind folgende spezielle Erhaltungsziele zu beachten:

- Zurückhaltung bei der Bewilligung von Um- und Kleinbauten innerhalb der Altbebauung (Balkone, Garagen etc.)
- Statt Abbruch alter Ökonomiebauten und deren Ersatz durch Neubauten soll eine Umnutzung durch massvollen Umbau ohne Veränderung des Volumens ermöglicht werden.
- Beschränkung der Baubewilligungen auf dauernd bewohnte Bauten
- Schutz der Silhouette durch Bauverbot vor der Talfront
- Absolutes Bauverbot im Hangabschnitt zwischen Dorf- und Kirche

Die notwendigen Massnahmen werden in der Revision aber insbesondere im Gestaltungsreglement Mutten umgesetzt. Zwischen Dorf und Kirche wird im Generellen Gestaltungsplan ein Freihaltebereich ausgeschieden.

4.7.3 Ortsbild von nationaler Bedeutung (Obermutten)

Folgende Erhaltungshinweise sind zu beachten:

Die mehrheitlich gut erhaltenen, charakteristischen Wohn- und Ökonomiebauten in Holzstrickbauweise sind ein wesentliches Charakteristikum der Walsersiedlung. Bauliche Massnahmen müssen zurückhaltend und materialgerecht erfolgen und sind unbedingt von denkmal- und ortsbildpflegerisch geschulten Fachleuten zu begleiten. Auf ortsfremde Materialien und Elemente wie Balkone und Terrassenanbauten muss verzichtet werden.

⇨ Mittels Gestaltungsreglement Mutten und mit der Festlegung einer Gestaltungsberatungspflicht können die Erhaltungshinweise und -ziele langfristig gesichert werden.

Die fliessend in das umliegende Wiesland übergehenden, grasbewachsenen Zwischenräume und Erschliessungswege mit gekiesten oder naturbelassenen Oberflächen sind ein wesentliches Merkmal der haufendorfartigen Anlage und für die Authentizität des Ortsbilds unabdingbar. Deshalb müssen weitere Abgrenzungen der Nahbereiche der Bauten durch Zäune, Geländeveränderungen durch Terrassierungsmauern oder die Pflästerung und Asphaltierung von Vorplätzen – wie es beispielsweise beim Brunnenplatz im Nordosten des Weilers geschehen ist – unterlassen werden.

⇨ Mittels Gestaltungsreglement Mutten und mit der Festlegung einer Gestaltungsberatungspflicht können die Erhaltungshinweise und -ziele langfristig gesichert werden. Weiter wurden die Zwischenräume der Zone für Grünräume zugeordnet, so dass sie erhalten bleiben.
⇨ Zusätzlich können mittels Parkierungsverbot die Zwischenräume in Wert gehalten werden.

Das die Weilerbebauung umgebende, unbebaute Wiesland ist für die naturräumliche Eingliederung der exponierten Siedlung von zentraler Bedeutung. Besonders auch die Anlage von Meliorationsstrassen darf die fernwirksame Ortsansicht auf keinen Fall beeinträchtigen – wie geschehen mit der dominant in Erscheinung tretenden Meliorationsstrasse im steilen Wieshang im Norden.

⇨ Mittels Landschaftsschutzzone können die Erhaltungshinweise umgesetzt werden. Bei der während und kurz nach dem Bau dominant in Erscheinung getretenen Meliorationsstrasse wuchsen die Bankette und die Mittelstreifen gut ein, so dass die Dominanz des Erscheinungsbildes abgeschwächt werden konnte.
⇨ Betreffend Oberflächenbefestigung der weiteren Güterstrassen wurde vor dem Bau die Denkmalpflege beigezogen.

4.7.4 Inventar kantonaler Denkmalpflege

Die kantonal und national geschützten Bauten werden im Rahmen der Revision geschützt.

4.8 Wald

4.8.1 Grundlegendes

Wald übernimmt diverse wichtige Aufgaben – sowohl für die Holzwirtschaft, für den Schutz vor Naturgefahren, für Erholungsnutzungen oder als natürlicher Lebensraum. Das Waldgebiet ist keine Nutzungszone im Sinne des Planungsrechts. Die Definition, Abgrenzung und Bestimmungen ergeben sich direkt aus der übergeordneten Gesetzgebung. Gemäss Waldgesetzgebung des Bundes ist der Wald in seiner Fläche und in seiner räumlichen Verteilung zu erhalten und soll nicht vermindert werden. Das kantonale Waldgesetz regelt die Anforderungen an die forstliche Planung und Bewirtschaftung.

Eine Nutzung des Waldes, die über die forstwirtschaftliche Nutzung hinaus geht, wird durch die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons weitgehend verboten bzw. stark eingeschränkt. Zudem haben Bauten und Anlagen zum Waldrand einen minimalen Abstand einzuhalten. Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG) beträgt der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald 10 m (für den Hochwald als Normalfall, beim Niederwald als Ausnahmefall gelten 5 m).

Der Wald ist in der Ortsplanung (Zonenplan) darzustellen. Aufgrund der Wachstumsdynamik des Waldes verändert sich dessen Abgrenzung über die Jahre. Der Waldumriss wurde gemäss Daten vom kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren übernommen. Diese wurden im Sommer 2020 einer Aktualisierung unterzogen, womit aktuelle Datengrundlagen vorhanden sind. In einigen Gebieten der Gemeinde Thusis ist eine Ausbreitung des Waldes festzustellen, dies meist zu Lasten von Landwirtschaftsflächen und Sömmerungsgebieten.

Der Wald (Stand 11. Dezember 2023) wird gemäss den Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren in den Zonenplan übernommen. Einzig die Verbindungsstrasse Mutten – Obermutten wurde aus dem Waldareal entlassen und dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Er ersetzt die bisherige Forstwirtschaftszone.

4.8.2 Statische Waldgrenzen und Rodung

Das Siedlungsgebiet von Mutten grenzt nicht an Waldareal. Auch sind keine Massnahmen in der Revision vorgesehen, bei denen eine Rodung resp. ein Rodungsersatz notwendig ist.

4.9 Gefahrenzonen

Die aktualisierte Gefahrenzonenausscheidung wurde beim Amt für Wald und Naturgefahren bestellt (Stand 23. November 2023) und in die Revision der Nutzungsplanung integriert.

Ebenfalls wurden die Erfassungsbereiche übernommen.

5 Schwerpunktthemen und deren Umsetzung

Im Zentrum der vorliegenden Gesamtrevision stehen die Umsetzung der massgebenden übergeordneten Rahmenbedingungen durch die geänderte Gesetzgebung sowie die Umsetzung der strategischen Ziele der Gemeinde Thusis, die Umsetzung der Massnahmen aus dem Projekt *Zukunft Mutten* sowie die Umsetzung aus den Massnahmen der Gesamtmelioration Mutten. In diesem Kapitel werden die zentralen Inhalte der Ortsplanungsrevision und die daraus resultierenden Anpassungen in den Planungsinstrumenten zusammengefasst. Weitere Anpassungen können dem Kapitel 6 entnommen werden.

5.1 Zukunft Mutten

Im Rahmen der Bearbeitung des Auflageprojektes der Gesamtmelioration Mutten wurden Strategien für eine Stärkung der Kulturgüter und der Kulturlandschaft als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung von Obermutten erarbeitet. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (Fusion mit der ehemaligen Gemeinde Thusis, weiter übergeordnete Rahmenbedingungen) wurde das ursprüngliche Konzept *Zukunft Obermutten* überarbeitet mit folgenden Themenschwerpunkten:

- Nutzung der im Rahmen des KRL durchgeführten Workshops im Zusammenhang mit der Entwicklung von Obermutten und Zusammenfassung der Resultate für die Entwicklung von Obermutten
- Gestaltung (Festlegung der Gestaltung der Baukörper inkl. Materialisierung und allfälligen möglichen Erweiterungen sowie der Aussenraumgestaltung)
- Konzept für die Weidenutzung rund um das Maiensässgebiet Stafel – Obermutten mit Anpassung der Alp- und Weideordnung sowie mit der Erarbeitung eines Zaunkonzepts und Festlegung des Zauntyps Weiden Mutten
- Parkierungskonzept Stafel – Obermutten mit dem Ziel der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Unterlassung der permanenten unkoordinierten Parkierung bei den Maiensässhütten inkl. Integration des Platzbedarfes für die öffentliche Bushaltestelle in Obermutten
- Zur Verfügungstellung der notwendigen Flächen der Parkierung und Bushaltestelle im Zusammenhang mit der Neuzuteilung der Gesamtmelioration Mutten
- Landerwerb der Umfahrung Mutten im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Mutten (Ziel gemäss Grundsatzverfügung BLW)
- Konzept und Standortevaluation für zeitgemässe Abfallentsorgung der Fraktion Mutten und Landbereitstellung über die Gesamtmelioration Mutten
- Standortevaluation für Unterhaltsstützpunkt für die Fraktion Mutten, Landbereitstellung über die Gesamtmelioration Mutten und Umsetzung in die Nutzungsplanung
- Standortevaluation für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Erweiterungen
- Umsetzung in der Nutzungsplanung (Entwurf Gestaltungsrichtlinien, Platzbedarf für Parkierung)

Schwerpunkt des überarbeiteten Konzeptes *Zukunft Obermutten* ist die Erstellung eines Gestaltungskonzeptes (genehmigt durch Gemeinderat am 9. Mai 2022) und das daraus abgeleitete Gestaltungsreglement.

5.2 Gestaltungskonzept Mutten

Gemäss Gestaltungskonzept Mutten sind folgende Massnahmen in der Revision der Ortsplanung umzusetzen:

Obermutten

Das Ortsbild von Obermutten hat nationales Interesse. Weiter gilt Obermutten heute als eine der eindrucksvollsten Walsersiedlungen der Schweiz. Um den Charme dieser einzigartigen Siedlung zu bewahren, werden die bereits bestehenden Parkplätze am Ortseingang erweitert, um ein autofreies Obermutten zu ermöglichen. Ein Zubringen ist gestattet. Um das Ortsbild langfristig zu bewahren, werden folgende Massnahmen in der Nutzungsplanung umgesetzt.

- Mittels Gestaltungsreglement Mutten und mit der Festlegung einer Gestaltungsberatungspflicht können die Erhaltungshinweise und -ziele langfristig gesichert werden.
- Weiter werden die Zwischenräume der Zone für Grünräume zugeordnet, so dass sie erhalten bleiben und die Freiflächen geschützt werden.
- Zusätzlich können mittels Parkierungsverbot die Zwischenräume in Wert gehalten werden.
- Brunnen ist ein zentrales Element und soll geschützt werden.
- Touristische Entwicklung gewährleisten und beim bestehenden Hotel zukünftige bauliche touristische Nutzung zulassen
- Bushaltestelle bei öffentlichen Parkplätzen ansiedeln inkl. Erstellung von öffentlichen sanitären Anlagen
- Parkierung aufgrund des grossen Bedarfs erweitern

Dies führt zu folgender Umsetzung in der Nutzungsplanung:

- Schutz der Freiflächen mittels Zone für Grünräume
- Festlegung einer Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe inkl. Arealplanpflicht
- Festlegung einer Parkierungszone
- Brunnen als Gestaltungsobjekt *zu erhaltender Brunnen* schützen
- Innerhalb Parkierungszone Baubereich für sanitäre Anlagen festlegen
- Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr öffentliche Bushaltestelle festlegen
- Erstellung Gestaltungsreglement Mutten

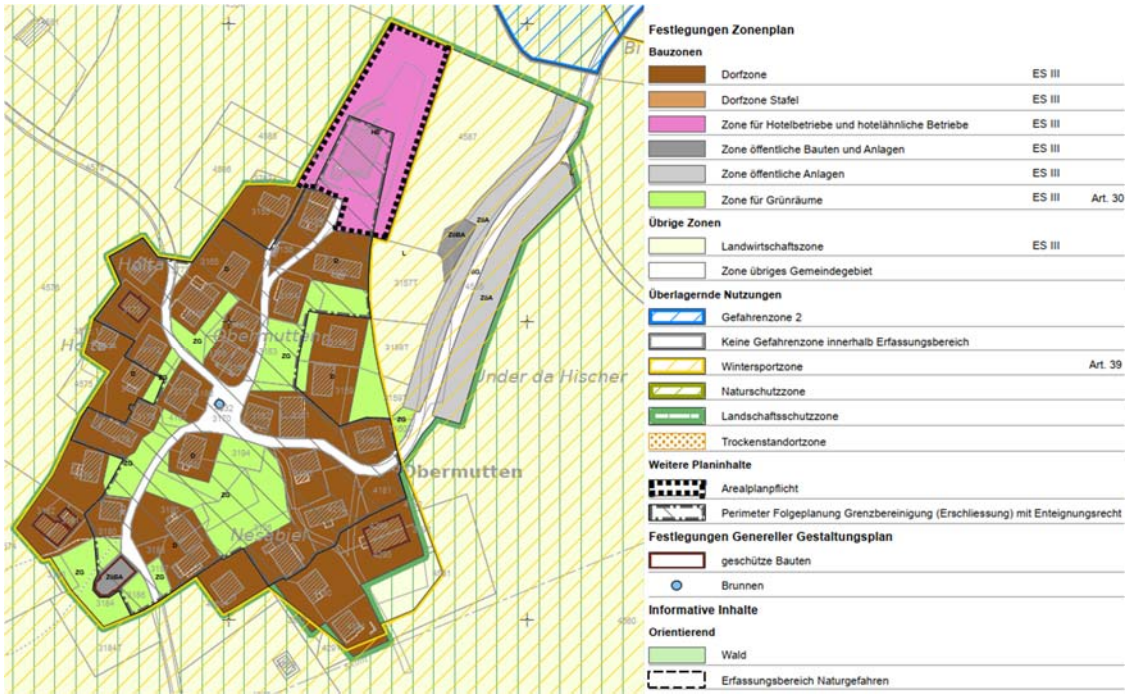


Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan Obermutten

Stafel

Der Ortsteil Stafel war ursprünglich ein Maiensäss und wird heute grösstenteils für Ferienzwecke genutzt, wobei der historische Charakter erhalten geblieben ist. Die neuen Gebäude sind aufgrund natürlicher Abgrenzungen etwas oberhalb der ursprünglichen Siedlung platziert.

Im Rahmen eines Gestaltungsplans soll eine Verdichtung ermöglicht werden, wobei sich die Anordnung der Bauten an den räumlichen Qualitäten des talseitigen Ortsteils orientiert. Die Positionierung der Neubauten schafft Freiflächen und folgt den Höhenlinien.

Da Stafel historisch als autofreies Maiensäss wuchs und heute nur vereinzelt bis keine Parkmöglichkeiten auf den Parzellen vorhanden sind, wird bei einer Verdichtung keine Strassenanbindung zu den einzelnen Bauten geplant. Um das autofreie Ambiente beizubehalten, werden Parkplätze am Ortsrand geschaffen. Ein Zubringen ist gestattet.

- Die räumlichen Qualitäten des unteren Stafels schützen (insbesondere Freiflächen)
- Bereich Geissschärma bietet Potenzial zur Verdichtung
- Die Verdichtung soll mittels Gestaltungsplan erfolgen, so dass sich die Bauten an die räumlichen Qualitäten des unteren Dorfteiles richten können
- Parkierungsmöglichkeiten ausserhalb der Siedlungen schaffen
- Erstellung Gestaltungsreglement Mutten

Dies führt zu folgender Umsetzung in der Nutzungsplanung:

- Schutz der Freiflächen mittels Zone für Grünräume
- Festlegung von Parkierungszonen ausserhalb der Siedlungsgebiete
- Arealplanpflicht Geissschärma für qualitativ hochwertige Entwicklung dieses Gebietes

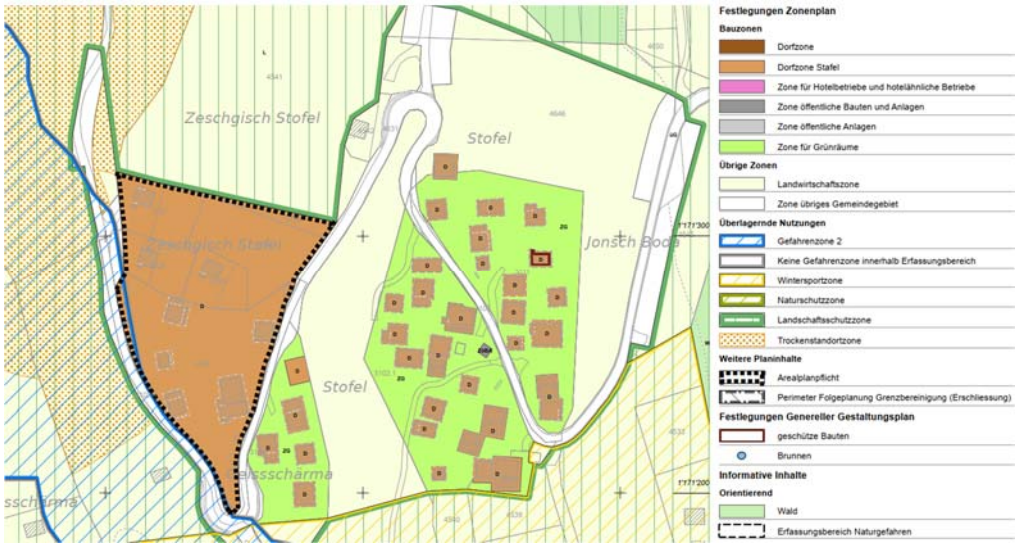


Abb. 13: Ausschnitt Zonenplan Stafel

Spina

Auf die bauliche Entwicklung ist momentan zu verzichten. Die Bauzone Spina ist in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

Mutten

- Der Umgebungsschutz der Kirche ist zu stärken.
- Das Haufendorf mit bestehendem Dorfrand ist beizubehalten.
- Der historische Ortskern ist zu schützen und aufzuwerten.
- Der Eingang des Dorfes ist zu stärken.

Dies führt zu folgender Umsetzung in der Nutzungsplanung:

- Freihaltezone rund um die Kirche
- Erstellung Gestaltungsreglement Mutten

5.3 Touristische Weiterentwicklung Obermutten – Stafel

Obermutten und Stafel sollen sich sanft touristisch weiterentwickeln können. Dazu braucht es Angebote im Bereich Übernachtungen. Mit der Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe soll dies geschaffen werden. Auch Zweitwohnungsbesitzer tragen zur Wertschöpfung bei den touristischen Leistungsträgern bei. Aus diesem Grund ist das Gebiet Geisssch-ärma sanft weiterzuentwickeln, zu verdichten und Zweitwohnungen zuzulassen. Mittels der Arealplanpflicht hat die politische Gemeinde Thusis das Werkzeug in der Hand, um die Entwicklung in diesem Gebiet zu steuern.

Die Festlegung der Langlaufloipe, von Winterwanderwegen und der Mountainbikeroute im Generellen Erschliessungsplan Verkehr sowie die langfristige Sicherung der Baurechte der Skiliftanlagen im Rahmen der Gesamtmelioration Mutten dienen auch der touristischen Weiterentwicklung von Obermutten – Stafel.

5.4 Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe

Um die Ziele gemäss RRIP-S Viamala zu erreichen (siehe auch Kap. 3.3.1, Potenziale im Bereich des natur- und kulturnahen Tourismus mit einer gemeinsamen Strategie in Wert setzen) wurde die Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe geschaffen und mit einer Arealplanpflicht belegt. Im Sinne einer langfristigen betriebswirtschaftlichen Sicherung des Betriebes sind Ausbaumöglichkeiten im moderaten Rahmen zu gewähren.

Das Bebauungskonzept, das als Vorgabe zur Erarbeitung des Arealplans dient, ist aus dem Anhang I ersichtlich.

5.5 Wohnen für Einheimische

Um den Einheimischen den notwendigen Wohnraum zu sichern, wird die Wohnzone 2 in Mutten als Gebiet für Erstwohnungen ausgeschieden.

5.6 Bedürfnisse der Gemeinde Thusis

Die ursprünglichen Bedürfnisse der Gemeinde Thusis (direkt nach der Fusion) werden wie folgt zusammengefasst:

- Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Erstellung eines Werkhofes, Parkierungsanlagen oder weitere Bedürfnisse der Gemeinde in Mutten
- Ausscheidung einer Zone für öffentliche Anlagen für die Erstellung einer Multisammelstelle am Dorfeingang von Mutten
- Ausscheidung von genügend grossen Parkierungszonen in Stafel und Obermutten
- Sicherung der Durchfahrt (öffentliche Strassen) in Obermutten mittels Perimeter Folgeplanung Grenzbereinigung (Erschliessung)

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Bedürfnisse konkretisiert, aktualisiert und auf ihre Machbarkeit überprüft.

5.6.1 Öffentliche Anlagen Mutten

Werkhof

Aufgrund der im Anschluss an die Fusion Thusis/Mutten zusammengestellten Bedürfnisse war die Erstellung eines Werkhofes in Mutten zweckmässig. Während des laufenden Betriebes seit der Fusion konnte festgestellt werden, dass der Bedarf an einem Werkhof in Mutten gering ist. Zusätzlich erschwert die finanziell angespannte Lage der Gemeinde Thusis die Finanzierung eines Werkhofes in Mutten. Weiter ist der geplante Ort aus raumplanerischer Sicht heikel, so dass auf die Realisierung eines Werkhofes in Mutten verzichtet wird.

Eingangstor Mutten

Gemäss dem Gestaltungskonzept Zukunft Mutten soll das Eingangstor in Mutten gestärkt und mit einem Begegnungsort aufgewertet werden. Aufgrund der realisierten Umfahrung Mutten wurde der Durchgangsverkehr durch Mutten stark verringert. Die Begegnung von Einheimischen in Mutten, Zweitheimischen oder Feriengästen in Stafel und Obermutten kann nur noch am Eingangstor in Mutten erfolgen. Langfristig wäre vorgesehen, den Stall Nr. 3 auf Parzelle Nr. 4410 im neuen Bestand für diesen Zweck umzunutzen. Im Rahmen der Gesamtmelioration hätte der Landerwerb erfolgen sollen. Dieses Unterfangen misslang, so dass die Parzelle Nr. 4410 im neuen Bestand in der Dorfzone bleiben wird.

Einzig der Bedarf an einer Entsorgungsstation und an öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten ist vorhanden.

Standortevaluation öffentliche Parkierungsanlage Mutten

Die Platzverhältnisse innerhalb der Bauzone von Mutten sind sehr eng. Es herrscht zum Teil eine verhältnismässig dichte Überbauung im steilen Gelände vor. Aufgrund der heutigen Bedürfnisse und der sehr schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird der Bedarf an Parkierungsanlagen immer grösser. Die Erstellung von Parkierungsanlagen innerhalb der Bauzone führt zu grösseren bautechnischen Eingriffen (Stützkonstruktionen), die das Ortsbild beeinträchtigen und unerwünscht sind. Mit dem Gestaltungsreglement sind solche Eingriffe unerwünscht. Um die bautechnischen Eingriffe auf den einzelnen privaten Parzellen zu verhindern, sind öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Innerhalb der Bauzone von Mutten gibt es ein Potenzial von 7 öffentlichen Parkplätzen, die als Zone für Kleinbauten und Anbauten Typ B ausgeschieden wurden. Sie decken den Bedarf bei weitem nicht ab.

Die öffentliche Parkierungsanlage für Mutten soll zentral liegen, das Dorfbild nicht wesentlich beeinträchtigen und von Mutten einfach zu erreichen sein. Aufgrund der topografisch schwierigen Verhältnisse sind am westlichen, östlichen und südlichen Dorfzonenrand Parkierungsanlagen nicht realisierbar resp. hätten einen grossen Eingriff in die Landschaft zur Folge. Im südwestlichen Bereich liegt die Kirche mit ihrem Umgebungsschutz. Innerhalb des Freihaltebereiches wäre die Erstellung von Parkierungsanlagen bautechnisch bergseits relativ einfach möglich. Der Umgebungsschutz der Kirche lässt jedoch die Erstellung von Parkierungsanlagen in diesem Bereich nicht zu. Für die Realisierung einer Parkierungsanlage kommt einzig die Fläche am Dorfeingang, rechtskräftig in der Zone übriges Gemeindegebiet, in Frage. Die Parkierungsanlage kann ohne Kunstbauten erstellt und direkt ans übergeordnete Strassennetz angeschlossen werden, so dass kein unnötiger zusätzlicher Verkehr verursacht wird. Angrenzend wird im 2025 eine behindertengerechte Bushaltestelle erstellt. Im Rahmen des Gestaltungskonzeptes Zukunft Mutten war eine Kombination von überdachten und offenen Parkplätzen vorgesehen.

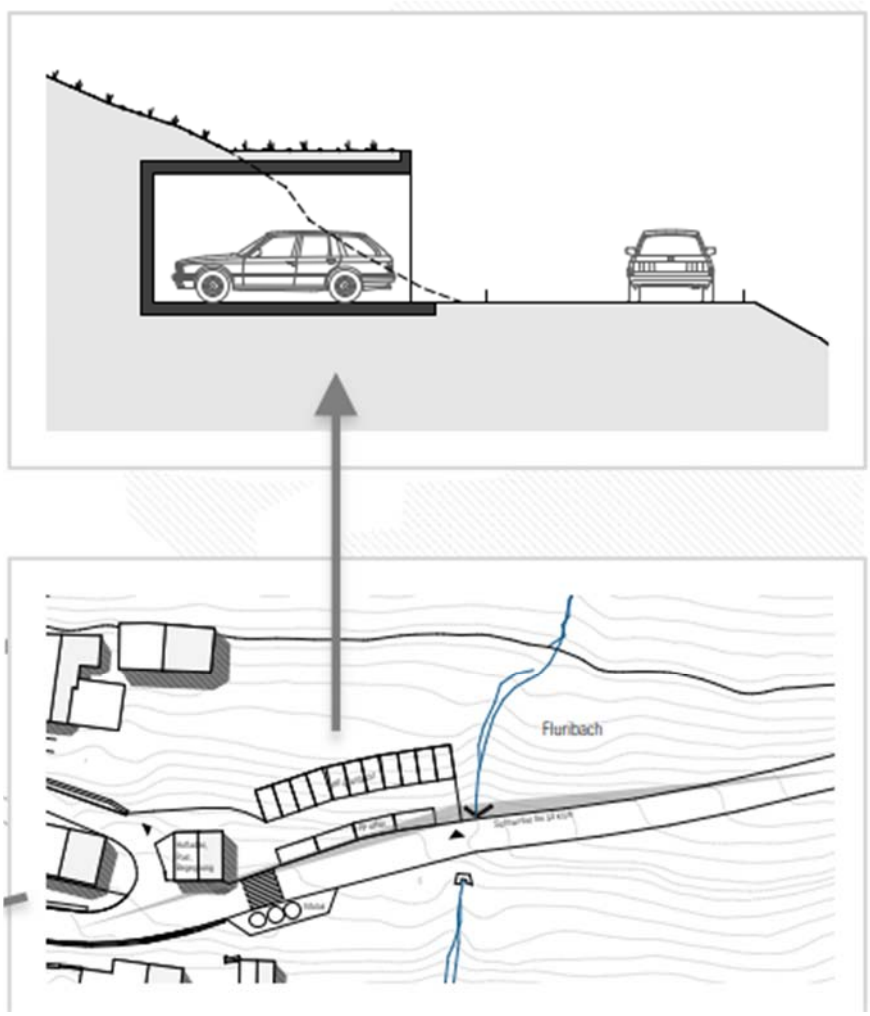


Abb. 14: Skizze aus Gestaltungskonzept Zukunft Mutten

Eine direkte Ausfahrt von Einzelparkplätzen auf die Kantonsstrasse im Ausserortsbereich ist nicht zulässig. Deshalb wird auf eine überdachte Parkierung verzichtet und die Parkierungsanlage mittels gemeinsamer Einfahrt konzipiert.

Um die Eingriffe in die Landschaft so gering wie möglich zu halten, wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine zentrale Zufahrt am oberen Ende der Anlage (entlang dem Gewässerraum) vorgesehen. Über die Zufahrt können tal- und bergseitig 12 öffentliche Parkplätze bereitgestellt werden. Im Rahmen der Detailprojektierung sollen die Gefällsverhältnisse (längs und quer) so optimiert werden, dass die bautechnischen Eingriffe so gering wie möglich gehalten werden können und so das Dorfbild nur geringfügig tangiert wird. Gegenüber der Kantonsstrasse ist eine begrünte Steilböschung vorgesehen. Je nach Quer- oder Längsgefälle kann die talseitige begrünte Steilböschung bzw. der bergseitige Einschnitt in Kombination optimiert werden. Die Machbarkeit geht aus folgender Skizze hervor:



Abb. 15: Skizze Situation mögliche Parkierung (Standort Fluribach)

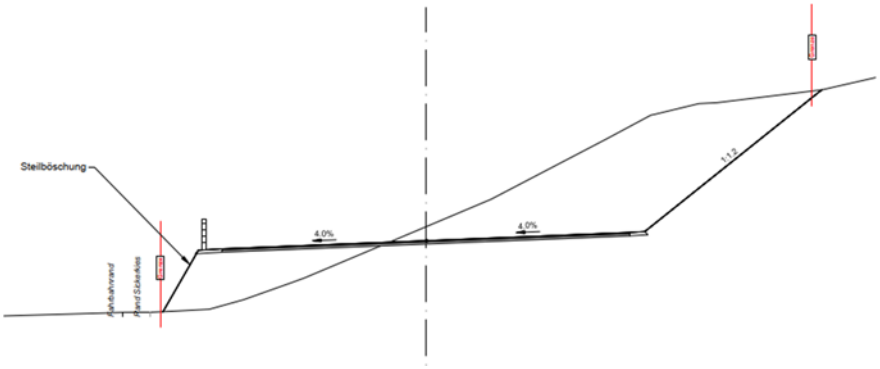


Abb. 16: Skizze typisches Querprofil mögliche Parkierung (Standort Fluribach)

Parkierungsanlagen in der Wohnzone 2 können ohne grössere Einwirkungen realisiert werden. Parkierungsanlagen am unteren Dorfrand in der Dorfzone sind ebenfalls realisierbar resp. bereits vorhanden. Innerhalb des Dorfkernes sind zusätzliche Parkierungsanlagen nur mit grossen bautechnischen Eingriffen möglich, die das Ortsbild wesentlich schmälern und gemäss Gestaltungsreglement nicht erwünscht sind.

Beim ehemaligen Gemeindehaus Mutten bestehen 3 öffentliche Parkplätze. Diese sollen in erster Linie der Bewirtschaftung des ehemaligen Gemeindehauses dienen. Bei der ersten Wendekehre in der Dorfzone Mutten liegen momentan 3 öffentliche Parkplätze vor. Mit der Verlegung der Postautohaltestelle ans Eingangstor von Mutten kann ein weiterer öffentlicher Parkplatz erstellt werden. Die insgesamt 7 öffentlichen Parkplätze sollen den Kurzzeitparkierern, Besuchern oder der Bewirtschaftung des Gemeindehauses zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Dorfkernes von Mutten sind ca. 25 - 30 Bauplätze vorhanden oder zukünftig möglich. Wie oben beschrieben, sind neue Parkierungsanlagen aus gestalterischer Sicht nicht erwünscht. Mit den zukünftig max. 12 öffentlichen Parkplätzen am Dorfeingang, die

auch mit Parkkarten bewirtschaftet werden sollen, kann ein Teil des Bedarfes langfristig abgedeckt werden.

Standortevaluation Entsorgungsstation

Die Entsorgung des anfallenden Kehrichts in Mutten soll optimiert werden. Momentan wird der Kehricht am Strassenrand deponiert und eingesammelt. Das Einsammeln des Kehrichts innerhalb des Dorfgebietes mit den sehr engen Platzverhältnissen ist mit den modernen Transportmitteln langfristig nicht zumutbar und zeitgemäss. Weiter gibt es keine zentrale Sammelstelle für die Ferienhausbesitzer von Stafel und Obermutten. Sie können den Kehricht dementsprechend nicht fachgerecht entsorgen. Eine zentrale Multisammelstelle für Abfall ist ein zentrales Anliegen, das bereits im Rahmen der Fusion Thusis/Mutten aufgegriffen wurde.

Die zentrale Sammelstelle soll von möglichst allen Einheimischen, Zweitheimischen und Feriengästen erreichbar sein, zentral liegen und nicht Mehrverkehr generieren. Mit der Erstellung der Umfahrung Mutten wurde im Bereich des Dorfeinganges landschaftlich stark eingegriffen. Gemäss Gestaltungskonzept Zukunft Mutten soll der Dorfeingang von Mutten gestärkt werden. Weiter ist beim Dorfeingang eine behindertengerechte Postautohaltestelle vorgesehen, so dass auch Personen, die mit dem öffentlichen Verkehr nach und von Stafel und Obermutten reisen, die zentrale Multisammelstelle erreichen können. Durch die zentrale Lage am Dorfeingang wird kaum Mehrverkehr generiert, da jede Person, die ins Tal fährt, am Dorfeingang vorbeikommen muss. Dementsprechend kann der Standort als ideal angesehen werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde der Platzbedarf eruiert. Der Platzbedarf und eine mögliche Anordnung sind aus folgender Skizze ersichtlich. Im Rahmen des Detailprojektes ist der Standort im Zusammenhang mit der behindertengerechten Postautohaltestelle und der bergseitigen öffentlichen Parkierung zu optimieren.

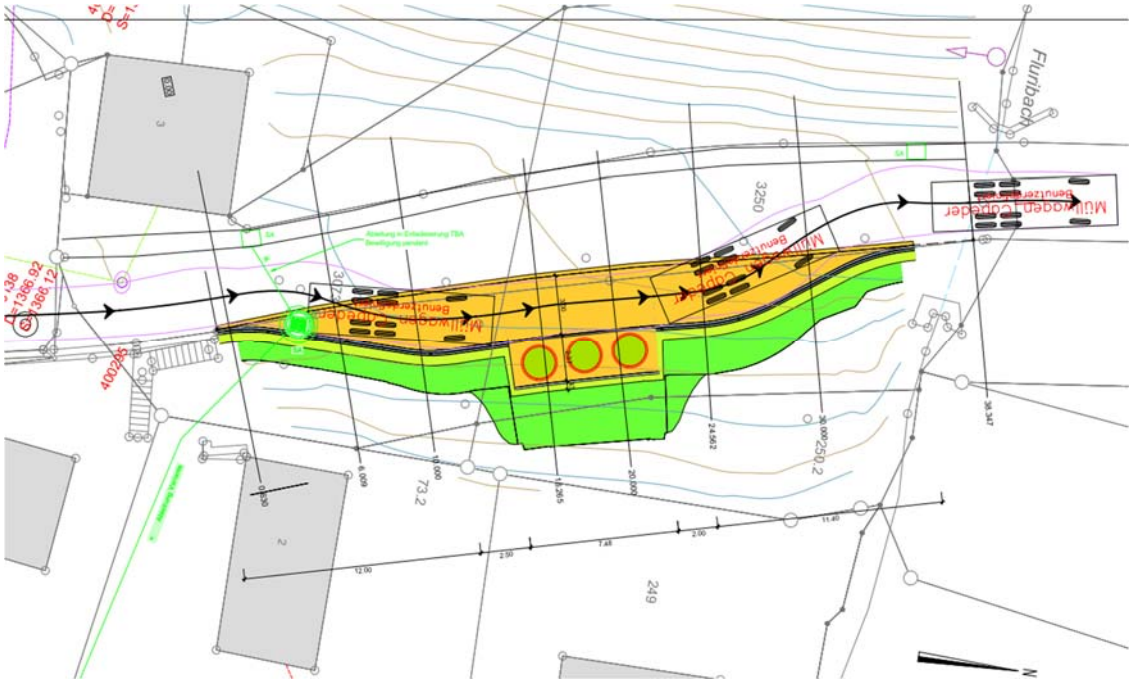


Abb. 17: Skizze Multisammelstelle am Dorfeingang

5.6.2 Öffentliche Anlagen Stafel und Obermutten

Das Gestaltungskonzept fordert explizit Parkierungsanlagen ausserhalb des Baugebietes in Stafel und Obermutten. Kap. 2.1 des Gestaltungsreglementes weist ebenfalls darauf hin und ist verbindlich.

Der Ortsteil Stafel war ursprünglich ein Maiensäss und wird heute grösstenteils für Ferienzwecke genutzt, wobei der historische Charakter erhalten geblieben ist. Die neuen Gebäude sind aufgrund natürlicher Abgrenzungen etwas oberhalb der ursprünglichen Siedlung platziert.

Im Rahmen eines Gestaltungsplans soll im Gebiet Zeschgisch Stofel eine Verdichtung ermöglicht werden, wobei sich die Anordnung der Bauten an den räumlichen Qualitäten des talseitigen Ortsteils orientiert. Die Positionierung der Neubauten schafft Freiflächen und folgt den Höhenlinien.

Da Stafel historisch als autofreies Maiensäss wuchs und heute nur vereinzelt bis keine Parkmöglichkeiten auf den Parzellen vorhanden sind, ist bei einer Verdichtung keine Strassenanbindung zu den einzelnen Bauten vorgesehen. Um das autofreie Ambiente beizubehalten, sind Parkplätze am Ortsrand zu schaffen. Ein Zubringen ist gestattet.

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.

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.

Aus diesem Grund sind Parkierungsflächen ausserhalb der Bauzonen zu erstellen resp. mit der Nutzungsplanung den Platzbedarf zu sichern.

Bedarf an öffentlichen Parkplätzen

Als Grundlage für die Beurteilung des Bedarfs an öffentlichen Parkplätzen dient die Verordnung über Abstellplätze in der Gemeinde Thusis, wobei der Bedarf in Art. 2 berechnet wird:

Ansätze zur Ermittlung des Bedarfes an Abstellplätzen	**Für Bewohner / Beschäftigte etc.**	**Für Besucher / Kunden etc.**
Wohnfläche	1 AP auf 100 m^2 BGF, min. 1 AP pro Wohnung	1 AP auf 300 m^2 BGF, min. 1 AP
Gastwirtschaftsbetriebe	1 AP auf 200 m^2 BGF, min. 1 AP	1 AP auf 50 m^2 BGF, min. 3 AP
Hotels/Pensionen etc.	1 AP auf 20 Betten, min. 1 AP	1 AP auf 4 Betten, min. 2 AP

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Grossteil der Wohneinheiten in Stafel weniger als 100 m^2 BGF aufweisen. Dementsprechend beläuft sich der Bedarf in Stafel pro mögliche Wohneinheit auf einen Parkplatz. Weiter soll auf 10 Wohneinheiten 1 Besucherparkplatz zur Verfügung gestellt werden.

Stafel und Obermutten werden im Sommer stark frequentiert. Einerseits sind in Stafel und Obermutten ca. 58 Ferienhäuser vorhanden, die konzentriert in den Sommermonaten und an den Wochenenden belegt sind. Zusätzlich sind momentan ein Gasthaus mit 26 Betten in Betrieb und ein Restaurant vorhanden, das erneuert wurde, jedoch den Betrieb noch nicht

aufgenommen hat. Andererseits ist Obermutten im Sommer ein beliebtes Ausflugsziel für Tagestouristen. Da die Anbindung von Obermutten an den öffentlichen Verkehr nicht attraktiv ist, reist ein Grossteil individuell an. Somit ist der Bedarf an Parkierungsanlagen gross.

Parkplatzbedarf in Stafel

Stafel weist 45 Gebäude auf. Davon sind 33 Gebäude Ferienhäuser und 12 Gebäude Ökonomiegebäude, die zukünftig zu Ferienhäusern umgenutzt werden können. Gemäss dem Gestaltungskonzept Zukunft Mutten können im Gebiet Zeschgisch Stafel – Geissschärma im Rahmen eines Arealplans weitere maximal 12 Ferienhauseinheiten erstellt werden. Insgesamt kann langfristig im Gebiet Stafel mit 57 Ferienhauseinheiten gerechnet werden. In den Sommermonaten sind die Ferienhäuser in der Hauptsaison grösstenteils gleichzeitig besetzt. Mit dem Parkverbot innerhalb der Bauzone in Stafel liegt der Bedarf bei 63 Parkplätzen (1 Parkplatz pro Ferienhauseinheit und 1 Besucherparkplatz pro 10 Ferienhauseinheiten). Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass nicht immer alle Ferienhäuser gleichzeitig besetzt sind, aber dass davon ausgegangen werden muss, dass gewisse Ferienhäuser durch mehrere Fahrzeuge gleichzeitig benutzt werden. Das vorgeschlagene Parkierungskonzept rund um Stafel sieht folgende Parkierungsanlagen vor:

- Jonsch Boda: Die Parkierungsanlagen sollen mittels Naturbelag erstellt werden. Im Naturbelag kann keine Markierung auf der Fahrbahn angebracht werden. Es ist einzig die Signalisation der Parkordnung möglich. Aufgrund der Randbedingungen und der engen Platzverhältnisse der Fahrbahn wurde die Breite eines Parkfeldes mit 2.80 m angenommen. Somit sind zukünftig max. 39 Parkplätze möglich. Aktuell sind ca. 31 Parkplätze effektiv nutzbar. Erneuerungsbedarf ist ausgewiesen.

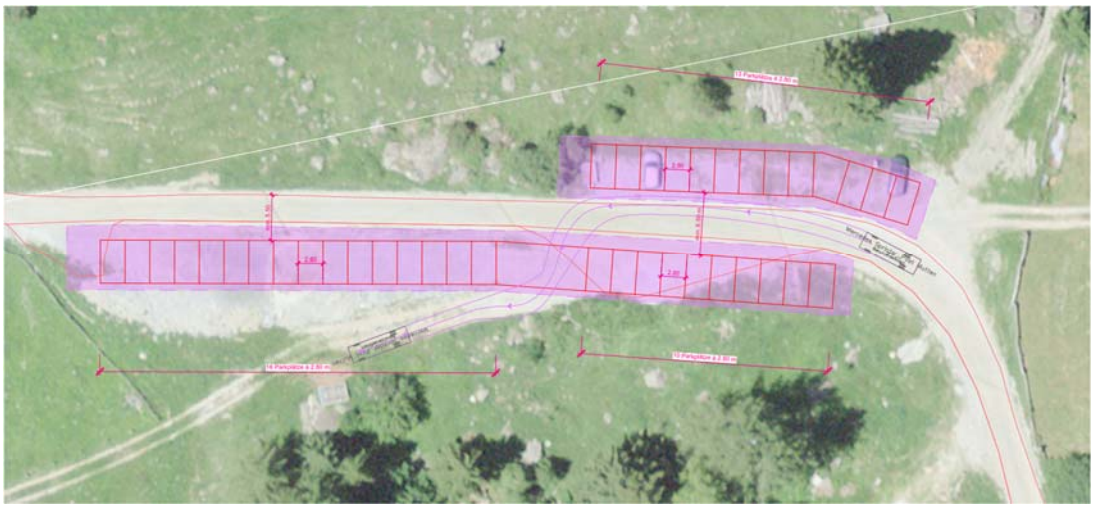


Abb. 18: Max. mögliches Parkplatzangebot Jonsch Boda

- Stafel: Die Parkierungsanlagen sollen mittels Naturbelag erstellt werden. Im Naturbelag kann keine Markierung auf der Fahrbahn angebracht werden. Es ist einzig die Signalisation der Parkordnung möglich. Aufgrund der Randbedingungen und der engen Platzverhältnisse wurde die Breite eines Parkfeldes mit 2.80 m angenommen. Somit sind zukünftig max. 15 Parkplätze möglich. Im Rahmen des Detailprojekts soll die Parkierungsanlage möglichst gut ins Landschaftsbild eingebettet werden. Dementsprechend kann sich die Anzahl Parkplätze noch reduzieren.

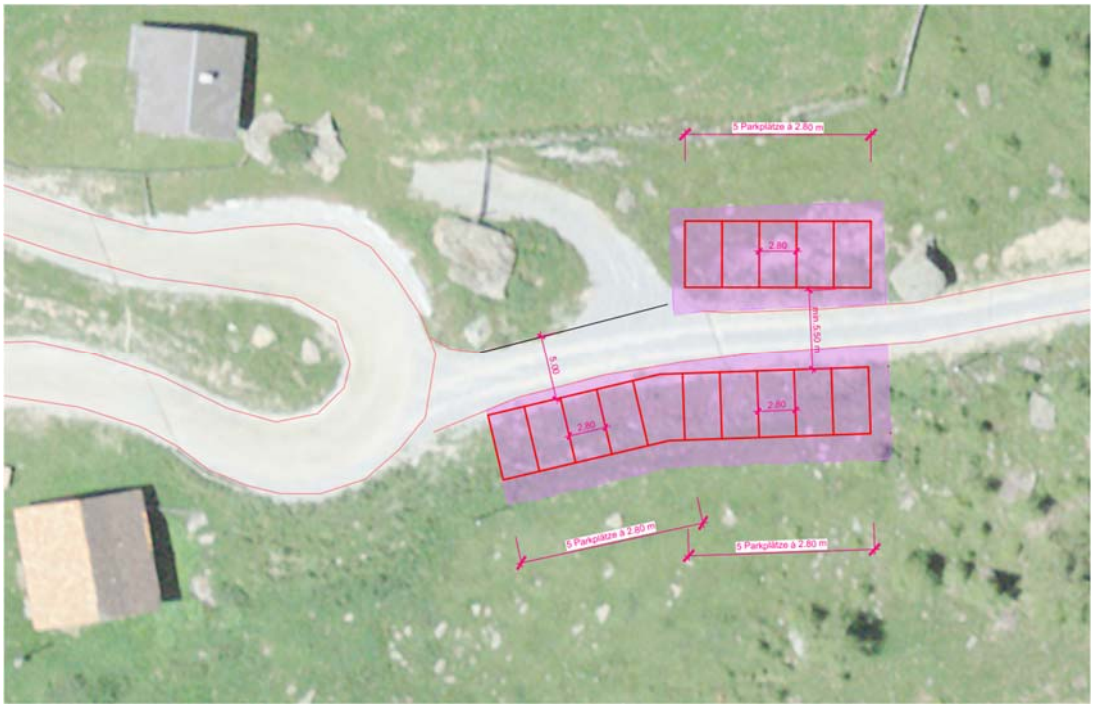


Abb. 19: Max. mögliches Parkplatzangebot Stafel

- Geissschärma: Im Rahmen der Erneuerung der Güterstrasse Nr. 13 Richtung Parduz können ohne grössere landschaftliche Eingriffe am Beginn des Parduzerweges 3 öffentliche Längsparkplätze erstellt werden, die sicher im Sommer bewirtschaftet werden können. Eine Bewirtschaftung im Winter ist aufgrund der relativ steilen Zufahrt und aufgrund des angrenzenden Skigebietes nicht zielführend.



Abb. 20: Max. mögliches Parkplatzangebot Geissschärma

- Zeschgisch Stafel: Im Rahmen der Erneuerung der Verbindungsstrasse Mutten – Obermutten wurde im Bereich Zeschgisch Stafel die Strasse talseitig verschoben. Im Bereich des alten Strassentrassees sollen 6 Längsparkplätze erstellt werden. Mit der Erstellung der Längsparkierung kann der Eingriff in die Trockenweide auf ein Minimum beschränkt werden. Im Rahmen der Detailprojektierung und Ausführung ist die Umweltbaubegleitung beizuziehen. Mittels schonenden Abtrags der Rasenziegel und Wiederanlegung an den neuen Böschungen und auf der in untenstehender Skizze aufgezeigten Kompensationsfläche kann der Eingriff in die Trockenweide minimiert werden.

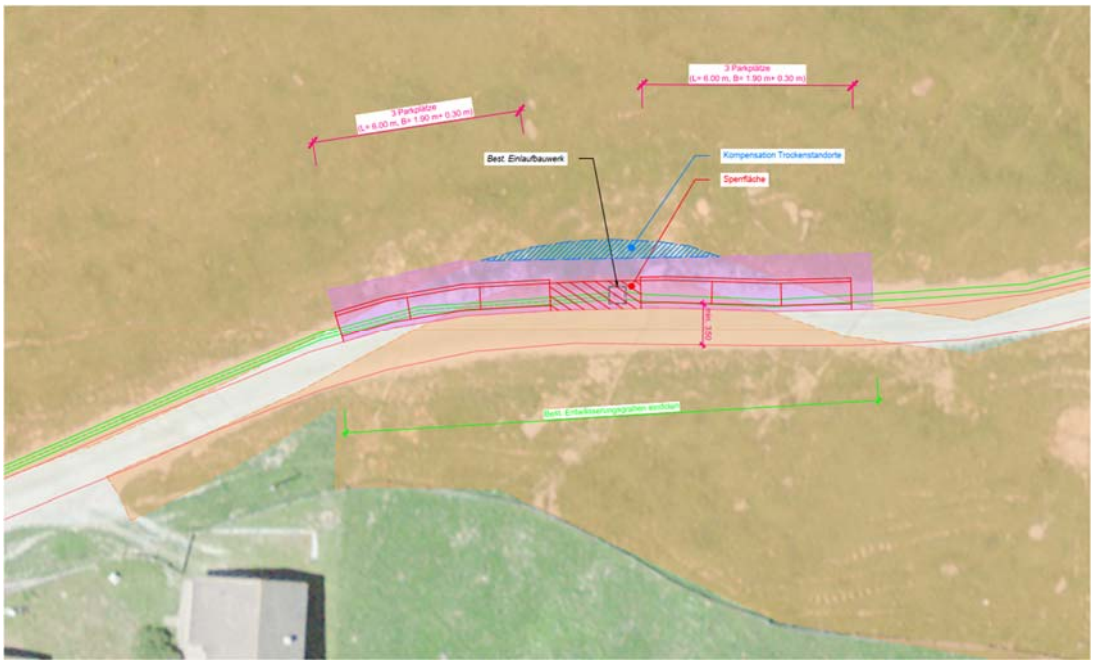


Abb. 21: Max. mögliches Parkplatzangebot Zeschgisch Stafel inkl. Kompensationsfläche Trockenstandorte

Mit dem im Generellen Erschliessungsplan ausgeschiedenen öffentlichen Parkierungsanlagen sind max. 63 Parkierungsmöglichkeiten erstellbar, die den ausgewiesenen Bedarf von 63 Parkplätzen decken. Somit ist der Bedarfsnachweis erbracht.

Parkplatzbedarf in Obermutten

Obermutten gilt heute als eine der eindrucksvollsten Walsersiedlungen der Schweiz. Um den Charme dieser einzigartigen Siedlung zu bewahren, werden die bereits bestehenden Parkplätze am Ortseingang erweitert, um ein autofreies Obermutten zu ermöglichen. Ein Zubringen ist gestattet.

Obermutten weist 40 Gebäude auf, davon 1 Kirche, 1 brachliegendes Restaurant, 1 Gasthaus mit Übernachtungsmöglichkeit (26 Betten), 11 Ökonomiegebäude, 25 Ferienhäuser und ein ganzjährig bewohntes Haus. Aufgrund der aktualisierten Nutzungsplanung sind keine Neubauten zulässig. Somit können 38 Gebäude potenziell als Ferienhäuser genutzt werden. Zusätzlich soll der Dorfkern von Obermutten möglichst mit wenig Verkehr belastet werden, so dass für das Gasthaus Obermutten resp. das brachliegende Restaurant auch Parkplätze zur Verfügung zu stellen sind. Gemäss Verordnung über Abstellplätze in der Gemeinde Thusis sind demnach heute mindestens 56 Parkplätze für die Wohneinheiten und Gaststätten zur Verfügung zu stellen. Durch die Erweiterungsmöglichkeiten des Gasthauses Post sind zusätzlich weitere 4 – 6 Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Weiter ist der Bedarf

für Parkplätze für Tagestouristen gross. Mit der Annahme, dass 10 Parkplätze für Tagestouristen zur Verfügung gestellt werden sollen, liegt der Bedarf in Obermutten bei ca. 70 öffentlichen Parkplätzen.

Momentan befindet sich die Postautohaltestelle beim Gasthaus Post. Die Platzverhältnisse dort sind beschränkt. Zukünftig soll die Postautohaltestelle auf das Parkareal vor Obermutten verlegt werden. Aufgrund Art. 17 der Verkehrsregelnverordnung und der internen Weisungen der PostAuto AG ist das Rückwärtsfahren beim Wenden auf Fahrbahnen oder unübersichtlichen Stellen untersagt. Dementsprechend ist für die Postautohaltestelle ein grosser Platzbedarf notwendig.

Die Postautohaltestelle ist demnach unterhalb von Obermutten auf den Parkplatz im Bereich der Trafostation zu verlegen. Mittels Fusswegs im Generellen Erschliessungsplan ist ein direkter Zugang zum Dorf Obermutten resp. zum Gasthaus gewährleistet. Ebenfalls ist dort ein Wendeplatz für das Postauto notwendig. Da Obermutten viele Tagestouristen anzieht, ist der Bedarf für sanitäre Anlagen bei der zukünftigen Postautohaltestelle und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes notwendig. Unmittelbar angrenzend ist die öffentliche Ver- und Entsorgung vorhanden.

Die Parkierungsanlagen sollen mittels Naturbelag erstellt werden. Im Naturbelag kann keine Markierung auf der Fahrbahn angebracht werden. Es ist einzig die Signalisation der Parkordnung möglich. Aufgrund der Randbedingungen und der engen Platzverhältnisse wurde die Breite eines Parkfeldes mit 2.80 m angenommen. Somit sind zukünftig max. 55 Parkplätze möglich. Im Rahmen des Detailprojekts soll die Parkierungsanlage möglichst gut ins Landschaftsbild eingebettet werden.

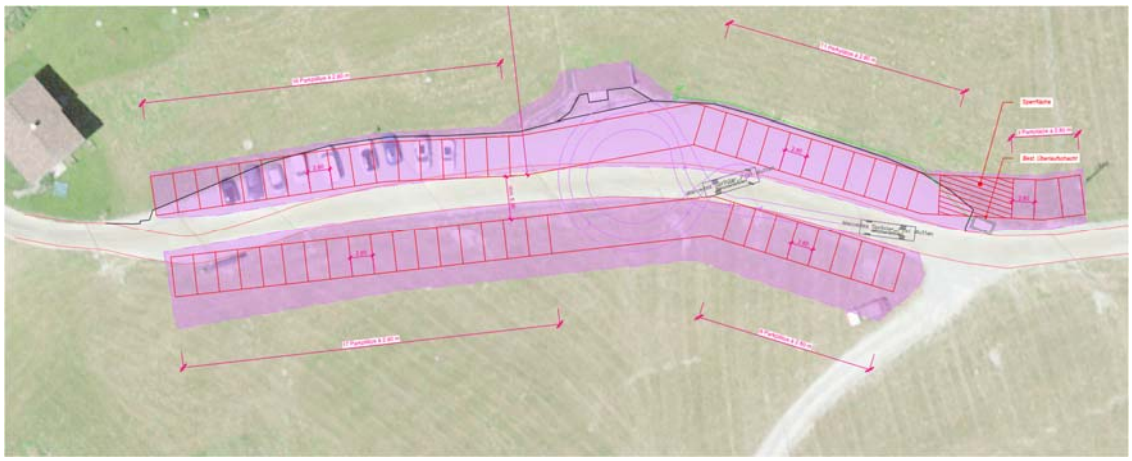


Abb. 22: Max. mögliches Parkplatzangebot Obermutten inkl. Buswendeplatz, sanitären Anlagen und Fussgängerzugang Dorf Obermutten/Gasthaus

Demnach stehen dem Bedarf von 70 Parkplätzen max. 55 Parkplätze gegenüber. Somit kann der Bedarf nicht gedeckt werden. Aufgrund der sensiblen Landschaft und der Zuordnung von Obermutten als Ortsbild von nationaler Bedeutung können nicht mehr Parkplätze erstellt werden.

Der notwendige Platzbedarf für das Wenden des Postautos wird im Generellen Erschliessungsplan als Kehrplatz ausgeschieden.

Die notwendige Erneuerung der Trafostation und die Neuerstellung der notwendigen öffentlichen sanitären Anlagen sind innerhalb der ZöBA umsetzbar. Zusätzlich wird für die

sanitären Anlagen im Generellen Erschliessungsplan ein Bereich für öffentliche sanitäre Anlagen ausgeschieden.

5.7 Massnahmen aus der Gesamtmelioration Mutten

Die Bedürfnisse der Gemeinde Thusis werden wie folgt zusammengefasst:

- Sicherung der Durchfahrt (öffentliche Strassen) in Obermutten mittels Perimeter Folgeplanung Grenzbereinigung (Erschliessung), um die anschliessenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erschliessen
- Aufnahme des gebauten und noch zu bauenden Güterstrassennetzes in den Generellen Erschliessungsplan Verkehr
- Geringfügige Anpassung des Wanderwegnetzes aufgrund des Baus von Güterstrassen
- Standortfestlegung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und Wohnraum

Mittels der Festlegung des Perimeters *Folgeplanung Grenzbereinigung (Erschliessung) mit Enteignungsrecht* in Obermutten kann die Durchfahrt langfristig gesichert werden.

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr wird mit den Massnahmen aus der Gesamtmelioration aktualisiert (bestehende und geplante Land- und Forstwirtschaftsstrassen).

Der Generelle Erschliessungsplan wird mit den Anpassungen betreffend Wanderwegnetz aktualisiert.

Im Rahmen der Gesamtmelioration erfolgte die Standortevaluation betreffend Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes Moser. Eine allfällige Aussiedlung wird im Gebiet Schwarzstafel erfolgen. Die Zufahrt und der Landerwerb wurden im Rahmen der Gesamtmelioration gesichert. Somit sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine Massnahmen diesbezüglich notwendig.

5.8 IVHB und Musterbaugesetz

5.8.1 Neue Ausgangslage

Das rechtskräftige Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Mutten stammt aus dem Jahr 1974. Seither wurden fünf kleinere Teilrevisionen und Anpassungen vorgenommen. Die letzte Anpassung datiert vom Jahr 1999. In der Zwischenzeit sind jedoch neue rechtliche Vorgaben in Kraft gesetzt worden, die eine Totalüberarbeitung des Baugesetzes voraussetzen. Insbesondere ist dies auf die neuen Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechts und der IVHB zurückzuführen.

Der Kanton Graubünden ist dem Konkordat der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat demzufolge die KRVO im September 2011 teilrevidiert. Mit der revidierten KRVO werden die Gemeinden zur Berücksichtigung der IVHB in ihrer Baugesetzgebung verpflichtet, womit ein Systemwechsel der Definition von Baubegriffen und ihrer Messweise verbunden ist.

Die IVHB definiert formelle Baubegriffe wie beispielsweise:

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)

- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe, Geschosshöhe)
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Insbesondere die neue Definition der Nutzungsziffern und die Messweise der Gebäudehöhe bedingen konkrete Anpassungen im kommunalen Baugesetz.

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsrecht (RPG und RPV) in Kraft. Als Folge dessen wurde der kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung am 18. März 2018 angepasst. Damit zusammenhängend wurde auch das kantonale Raumplanungsrecht (KRG, KRVO) revidiert und am 1. April 2019 in Kraft gesetzt. Unter anderem sind neue gesetzliche Rahmenbedingungen in den Bereichen Baulandmobilisierung sowie Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe) eingeführt worden. Eine gesamthafte Revision ist deshalb auch in dieser Hinsicht notwendig.

Als Vollzugshilfe der neuen Vorgaben stellt die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) das *Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020* (MBauG) zur Verfügung. Es zeigt eine mögliche baurechtliche Umsetzung auf kommunaler Stufe, die auf die Eigenheiten und Bedürfnisse der Gemeinden weiter zugeschnitten werden kann.

5.8.2 Grundsätzliches Vorgehen: Zusammenführung Thusis, Mutten und MBauG

In der Ortsplanungsrevision wird das bestehende Baugesetz grundsätzlich überprüft, überarbeitet und zusammen mit dem bestehenden Baugesetz Mutten in die Vorlage des Musterbaugesetzes überführt. Wo zweckmässig, werden die Bestimmungen an die spezifische Ausgangslage und an die Bedürfnisse der Gemeinde Thusis angepasst.

5.8.3 Überprüfung und Justierung Ausnützungsziffer

Im rechtskräftigen Baugesetz der Gemeinde Thusis regelt die Ausnützungsziffer (AZ) die zulässige bauliche Nutzung der Bauzonen. Ursprünglich hat die IVHB die AZ nicht als zulässiges Nutzungsziffernstrument vorgesehen. Infolge grosser Opposition aus den Kantonen wurde der Beibehalt der AZ als Nutzungsmass daraufhin durch die IVHB zugelassen, jedoch deren Definition nicht aufgenommen. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung zur Harmonisierung der Baubegriffe will der Kanton Graubünden die Definition der AZ interkantonal vereinheitlichen. Zu diesem Zweck wurde der Art. 37a KRVO für eine gesamtkantonal einheitliche und verbindliche AZ-Definition geschaffen.

Die gemäss KRVO vorgegebene AZ-Definition unterscheidet sich leicht von der bisher im Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Mutten verwendeten Definition:

AZ-Berechnung gemäss bisherigem Art. 34 altes BauG Mutten	**AZ-Berechnung gemäss Art. 37a KRVO**
AZ = $\frac{anrechnungspflichtige\ Geschossfläche}{anrechenbare\ Landfläche} = \frac{aGF}{LF}$	AZ = $\frac{anrechenbare\ Geschossfläche}{anrechenbare\ Grundstücksfläche} = \frac{(aGF)}{(aGSF)}$
Anrechenbare Geschossfläche • Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen in Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten	**Anrechenbare Geschossfläche** • Hauptnutzflächen; • Nebennutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktionsflächen, soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefergelegte Terrain hinausragen.
Nicht-anrechenbare Geschossflächen • Zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, Heiz-, Kohlen- und Tankräume; • Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen; • Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw.; • Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechnungspflichtige Räume erschliessen; • Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen; • Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.	**Nicht-anrechenbare Geschossflächen** • Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe; • Funktionsflächen; • Folgende Arten von Nebennutzflächen: Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrrichträume, Gartenhäuschen, Holzschöpfe, Kleintierställe.

In der Bilanz konnten bei der bisherigen Berechnung der AZ mehr Flächen in Abzug genommen werden. Diese Neudefinition hat zur Folge, dass bei gleichbleibender AZ eine kleinere effektiv nutzbare Fläche generiert werden kann. Dies würde jedoch zukünftige Bauprojekte gegenüber bisherigen benachteiligen und steht dem übergeordneten Interesse einer haushälterischen Bodennutzung entgegen.

Um also die gleichen Gebäudevolumen zu ermöglichen und um die Ziffern mit der Fraktion Thusis zu harmonisieren, müssen die AZ-Werte um einen gewissen Prozentsatz erhöht werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich zwischen alter und neuer AZ in der Fraktion Mutten:

Zone	**AZ bisher**	**AZ neu**
Dorfzonen	0.45	0.5
Wohnzone 2	0.4	0.55

Die AZ der Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen wird im Rahmen der Folgeplanung (Arealplanpflicht) festgelegt.

5.9 Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung

Mit den neuen bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben werden Grundsätze zum Mehrwertausgleich und der Baulandmobilisierung definiert. Zudem erhalten die Gemeinden neu die Kompetenzen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen sowie Massnahmen zur Baulandmobilisierung grundeigentümerverbindlich einzuführen.

5.9.1 Grundlagen und Umsetzung Mehrwertausgleich

Wird Land neu einer Bauzone zugeführt (Einzonung) oder wird auf bestehendem Bauland eine Mehrausnützung durch eine andere planerische Massnahme ermöglicht (vor allem Auf- oder Umzonung), erfährt das Land eine Wertsteigerung. Auf diesen Mehrwert ist künftig eine Abgabe an die Gemeinde bzw. den Kanton zu entrichten.

Einzonungen unterliegen gemäss KRG der Mehrwertabgabepflicht. Die Abgabehöhe beträgt 30% des Mehrwertes, wobei Mehrwerte kleiner als Fr. 20'000.00 pro Grundstück von der Abgabe ausgenommen sind. Gemeinden können die Abgabehöhe auf 50% des Mehrwerts erhöhen und für Vorhaben von öffentlichem Interesse auf 20% senken. Überdies sind die Gemeinden befugt, im Rahmen ihrer Baugesetzgebung weitere Abgabetatbestände, z. B. für Auf- und Umzonungen, einzuführen. Von den Erträgen der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes (30%), gehen drei Viertel in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und ein Viertel in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

Die Gemeinde Thusis hat entschieden, dass für Einzonungen eine Abgabe von 50% eingeführt werden soll. Bei Einzonungen handelt es sich faktisch um Schenkungen der öffentlichen Hand und um eine massive Wertsteigerung des Bodens. Zudem sind mit einer Einzonung zumeist hohe Ausgaben der öffentlichen Hand verbunden (Erschliessung, Ausbau öffentliche Dienste für zusätzliche EinwohnerInnen etc.). Von der Wertsteigerung soll deshalb die ganze Bevölkerung von Thusis profitieren und nicht primär einzelne Landeigentümer.

Weitere planerische Massnahmen wie Auf- und Umzonungen aber auch wertvermehrende Festlegungen im GGP oder in Arealplänen sollen hingegen nur zurückhaltend abgegolten werden. Diese sind erst abgabepflichtig, sobald der Mehrwert 50% übersteigt. Zudem wird der Abgabesatz mit 20% relativ tief angesetzt. Damit soll eine Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt werden.

Bei Planungsmassnahmen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, wird analog dem Musterbaugesetz ein reduzierter Abgabesatz festgelegt. Für Einzonungen beträgt dieser 25% und bei den weiteren planerischen Massnahmen 10%.

Die Zuweisung von Land in eine Spezialzone, wie beispielsweise eine Camping- oder Materialabbauzone, sollen situationsspezifisch behandelt werden. Im Baugesetz wird hierzu festgesetzt, dass Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern abgeschlossen werden sollen, bei denen eine angemessene Sach- oder Geldleistung vereinbart wird.

Bezüglich Form der zu leistenden Mehrwertabgabe wird im Baugesetz eine vom Musterbaugesetz abweichende Regelung eingeführt. So soll die Mehrwertabgabe mittels Leistung von Realersatz in wertmässig gleichem Umfang beglichen werden können. Hierzu ist eine vorgängige Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer Voraussetzung. Damit kann sich die Gemeinde langfristig einen strategischen Vorteil verschaffen, indem sie bei planerischen Massnahmen Land in das Eigentum aufnehmen kann. Die Gemeinde hat in diesem Fall die notwendigen Einzahlungen in den kommunalen und kantonalen Fonds sicherzustellen.

In der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden bezüglich Wohn-, Misch- und Zentrumszonen lediglich kleinere Zonengrenzkorrekturen, Umzonungen in die Zone für Kleinbauten und Anbauten Typ B, Umzonungen in die Zone für Grünräume und eine Einzonung des bestehenden Wohnhauses Nr. 1-116 auf Parzelle Nr. 4569 vorgenommen. Eingezont wird in die Zone für öffentliche Anlagen im Eingangsbereich des Dorfes Mutten. Die

betroffene Parzelle wurde im Rahmen der Gesamtmelioration Mutten der politischen Gemeinde Thusis zugeteilt, so dass eine Mehrwertabgabe entfällt. Eine weitere Planungsmassnahme stellt zudem die Um- resp. Erweiterung der Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen in Obermutten dar, wobei die Umzonung zu keinem Mehrwert führt. Neu werden ca. 1'104 m^2 von der Landwirtschaftszone in die Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen umgezont. Da hier der Mindestbetrag von Fr. 20'000.00 überschritten wird, ist diese Einzonung mehrwertabgabepflichtig.

5.9.2 Grundlagen und Umsetzung Baulandmobilisierung

Baulandmobilisierung hat zum Ziel, die Verfügbarkeit und Überbauung bestehender Baulandreserven sicherzustellen. Die Baulandmobilisierung baut schematisch auf drei Pfeilern auf. Die Beseitigung von Bauhindernissen, die Überbauungspflicht und die Sanktionen bei Nicht-Erfüllung der Überbauungspflicht.

Bauhindernisse können insbesondere durch eine fehlende Erschliessung bestehen. In der Fraktion Mutten sind die Bauzonen bereits weitestgehend erschlossen. Im Rahmen der Revision werden nicht erschliessbare Flächen, insbesondere in Mutten, ausgezont. Jedoch gibt es vereinzelt Baulandparzellen, die in sehr steilem Gelände liegen. Momentan wird hier auf eine Auszonung verzichtet. Im Rahmen eines nächsten Planungszyklus ist die Überbaubarkeit dieser Parzellen zu überprüfen und die notwendigen Massnahmen abzuleiten. Kleinere Parzellenflächen, die nicht alleine überbaubar sind und angrenzend an bereits überbaute Baulandparzellen grenzen, werden ausgezont. Dies betrifft insbesondere kleinere Flächen in Obermutten.

Überbauungspflicht bedeutet, dass neu eingezontes Bauland oder auch Baulücken innerhalb einer bestimmten Frist überbaut werden müssen. Die Baulandmobilisierung bei Einzonungen ist durch den Kanton weitgehend vorgegeben. Im Baugesetz werden hierzu lediglich die Sanktionen präzisiert.

Gemäss Art. 19a KRG erfolgt die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts nach Massgabe der Art. 19b bis 19h KRG. Gemäss Art. 19c KRG sind Grundstücke, die nach dem 25. Oktober 2018 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen. 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 besteht somit gemäss Vorgaben KRG keine allgemeine Pflicht zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von bestehenden Bauzonen.

Für bestehende Bauzonen hat die Gemeinde Thusis entschieden, keine Bauverpflichtungen festzulegen. Stattdessen sollen im Einzelfall weiche Massnahmen geprüft und angewendet werden. Jedoch besteht in der Fraktion Mutten die Gefahr, dass das noch nicht überbaute Bauland kurzfristig nicht zur Überbauung für Einheimische zur Verfügung steht. Hierzu soll im Bedarfsfall das Gespräch mit den Grundeigentümern gesucht werden, um diese für die Freigabe der Grundstücke zu sensibilisieren. Sollte sich zeigen, dass die sanften Massnahmen nicht greifen resp. die Grundstücke zur Überbauung nicht frei gegeben werden, können harte Massnahmen der Mobilisierung in einer kommenden Teilrevision fraktionsspezifisch geprüft und umgesetzt werden.

5.10 Harmonisierung Erschliessungsgesetze Mutten und Thusis

Gemäss Fusionsvertrag der ehemaligen Gemeinden Mutten und Thusis vom 5. Oktober 2016 bzw. 27. November 2016 war unter II. 2. a vorgesehen, dass das Baugesetz, das Erschliessungsgesetz, die Verordnung zum Raumplanungsgesetz und weitere Gesetze zwar per 1. Januar 2018 in das Recht der Gemeinde Thusis aufgenommen worden sind, diese für die ehemalige Gemeinde Mutten jedoch solange gelten, bis sie von der fusionierten Gemeinde aufgehoben bzw. durch neues Recht ersetzt werden. Im Zweifelsfall, insbesondere bei Abweichung der Zuständigkeiten, gelten die Erlasse der Gemeinde Thusis als massgebend.

Die Erschliessungsgesetzgebung basiert auf dem Baugesetz der Gemeinde. Mit der Totalrevision des Baugesetzes der Gemeinde Thusis wird integral auch das ehemalige Baugesetz der Gemeinde bzw. heutigen Fraktion Mutten aufgehoben. Damit ist auch der Umgang mit dem darauf beruhenden Erschliessungsreglement Mutten zu regeln.

Da die Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde Thusis in einer zweiten Etappe nach Inkrafttreten des totalrevidierten Baugesetzes gesamthaft überarbeitet werden soll, wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision lediglich der Geltungsbereich des Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsgesetzes auf die Fraktion Mutten ausgedehnt.

Diese Teilrevision wird mit dem Inkrafttreten des totalrevidierten Baugesetzes, namentlich per Datum des Genehmigungsbeschlusses der Regierung, koordiniert.

6 Weitere Anpassungen in den Planungsmitteln

Nebst Anpassungen, die eng mit den in Kapitel 5 thematisierten Schwerpunktthemen verknüpft sind, werden diverse weitere Anpassungen in den Planungsmitteln vorgenommen. Themenspezifische Grundlagen für die einzelnen Änderungen sind den vorangehenden Kapiteln zu entnehmen, weshalb hier nicht erneut jede Änderung im Detail aufgerollt wird. Es soll jedoch eine kompakte Übersicht der wichtigsten weiteren Änderungen im Zonenplan, GGP, GEP und Baureglement gegeben werden.

6.1 Zonenplan

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden grundsätzlich keine Einzonungen von neuen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen oder von Arbeitszonen vorgenommen. Einzig in Obermutten wurde das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 3001, Haus Nr. 1-116, in die Dorfzone aufgenommen. Somit entsteht eine Homogenität in Obermutten. Hingegen werden punktuelle Umzonungen aufgrund der Überbaubarkeit vorgenommen (Dorf- und Wohnzone in Zone für Kleinbauten und Anbauten oder Zone für Grünräume umzonen). Im Weiteren werden diverse Anpassungen und Neufestlegungen bei den Nichtbauzonen (z. B. Natur- und Landschaftsschutzzonen) und bei den überlagernden Festlegungen gemacht. Aufgrund der ausschliesslich landwirtschaftlichen Nutzung des Betriebes Domenic Wyss werden die betroffenen Parzellen in die Landwirtschaftszone umgezont. Im Weitern wird die angrenzende Parzelle Nr. 3459 auch der Landwirtschaftszone zugeordnet, da aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb keine attraktive Wohnlage mehr vorhanden ist. Im Weitern ist der Standort mit der Ausscheidung des Gewässerraumes eingeschränkt. Dies entspricht auch den Zielen des Projektes Zukunft Mutten. Die vorgeschlagenen Um- und Auszonungen in Mutten gehen aus der folgenden Abbildung hervor.

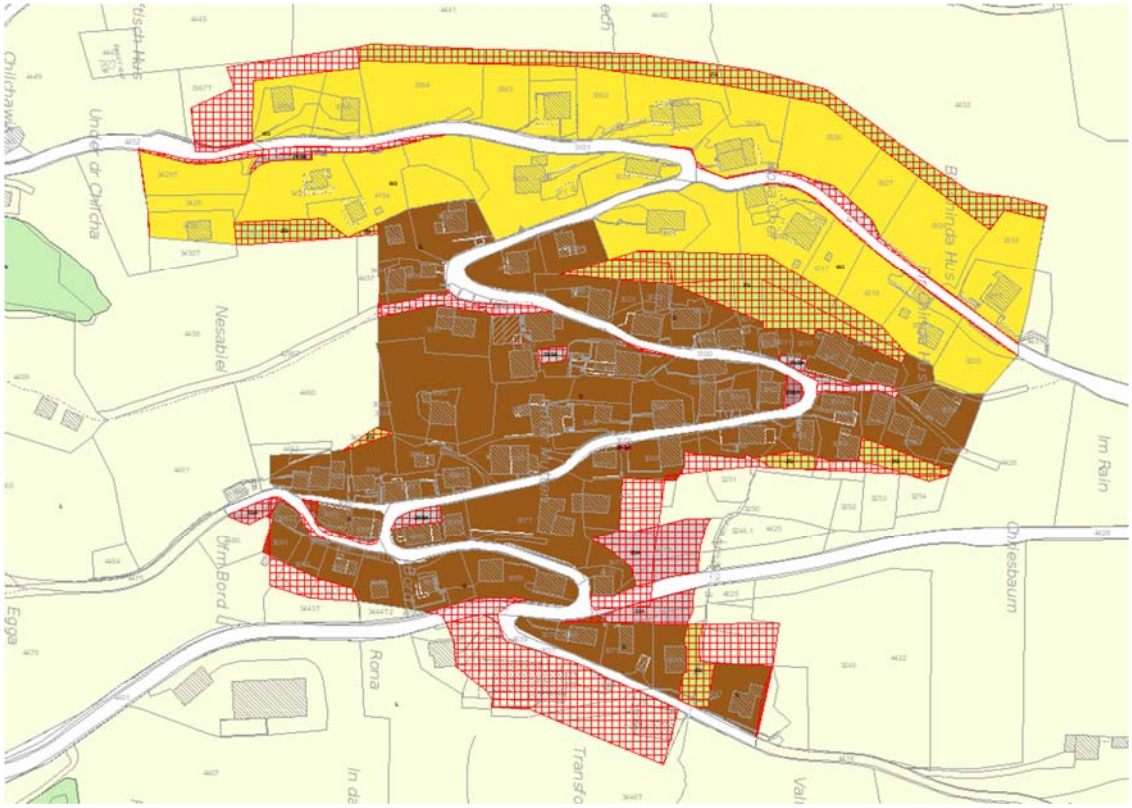


Abb. 23: Um-, Ein- und Auszonungen Mutten (rot schraffiert)

Weiter befinden sich im rechtskräftigen Zonenplan diverse ungenaue bzw. unzweckmässige Zonenabgrenzungen. Dies betrifft insbesondere Strassenparzellen, die zu einem kleinen Teil noch der angrenzenden Bauzone zugewiesen sind. Im Rahmen der Gesamtrevision werden solche unzweckmässigen Zonenabgrenzungen bereinigt.

Aufgrund der Zusammenführung der beiden Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden Mutten und Thusis zu einer einheitlichen Planung werden verschiedene Anpassungen an den Zonenbezeichnungen vorgenommen.

6.2 Genereller Gestaltungsplan

Die kantonal und national geschützten Objekte werden aufgenommen. Weiter wird ein Baubereich für sanitäre Anlagen innerhalb der Parkierungszone ausgeschieden. Weitere gestalterische Vorgaben macht das Gestaltungsreglement Mutten.

6.3 Genereller Erschliessungsplan

6.3.1 Grundsätzliches

Mit dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) als Bestandteil der Ortsplanung regelt die Gemeinde die Erschliessung auf ihrem Hoheitsgebiet. Hierzu gehören die Ver- und Entsorgung

und der Verkehr. Die ehemalige Gemeinde Mutten weist keinen eigentlichen Generellen Erschliessungsplan auf. Es liegt einzig ein Strassenplan vor.

6.3.2 GEP Ver- und Entsorgung

Der GEP Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Energie, Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen. Der GEP Ver- und Entsorgung wurde vollständig neu erstellt:

- Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser und Abwasser) wurden gemäss dem aktuellen Leitungskataster (Stand 17.06.2022) festgelegt.
- Weiter wurden die geplanten resp. die zu sanierenden Leitungen und Bauwerke der Versorgung (Wasser) mit dem ausführenden Ingenieurbüro Marugg & Bruni AG, Landquart, abgeglichen (Stand 12.07.2022). Da es grösstenteils um Sanierungen von Bauwerken resp. um den Ersatz von bestehenden Leitungen geht, wurden alle Objekte als *bestehend* in den GEP Ver- und Entsorgung aufgenommen.
- Die Hochspannungsleitungen (orientierend), Trafostationen (orientierend) und Verteilkabinen (verbindlich) wurden gemäss den Werkleitungsplänen der ewz (Stand 15.06.2022), übernommen.
- Die notwendigen Abfallentsorgungsanlagen wurden festgelegt.

6.3.3 GEP Verkehr

Der GEP Verkehr beinhaltet Strassen, die Land- und Forstwirtschaftswege sowie Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr, soweit sie für die Erschliessung des Gemeindegebiets notwendig sind. Weiter beinhaltet er Anlagen der Freizeitnutzung.

6.4 Baugesetz

6.4.1 Grundsätzliches

Das Baugesetz wurde komplett überarbeitet und an die neuen übergeordneten Bestimmungen angepasst. Das Baugesetz der vorliegenden Ortsplanungsrevision ersetzt das bisherige Baugesetz vollständig.

Bei der Überarbeitung wurde das neue Musterbaugesetz 2020 als Grundlage verwendet. Um das Baugesetz möglichst schlank zu halten, wurden Bestimmungen, die lediglich übergeordnetes Recht wiederholen, gestrichen resp. durch Verweise ersetzt.

Ergänzend dazu wurden zahlreiche Artikel des rechtskräftigen Baugesetzes leicht angepasst. Massgebende Änderungen für die Fraktion Mutten betreffen unter anderem die folgenden Themen und Artikel:

- Einführung Vorschriften zur Baulandmobilisierung (Art. 9 und 10 neues BauG)
- Einführung Mehrwertabgabe (Art. 11 und 12 neues BauG)
- Übernahme Begrifflichkeiten, Messweisen und Masse aufgrund IVHB (z. B. Gesamthöhe und Fassadenhöhe anstatt Gebäudehöhe) und damit verbundene Anpassung des Zonenschemas (Art. 13 bis 23 neues BauG)
- Einführung Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses aufgrund der kantonalen Vorgaben (Art. 17 neues BauG)

- Regelung betreffend Abstellen von Fahrzeugen in der Dorfzone Mutten sowie Schaffung der Voraussetzungen, um weitere Massnahmen zur geordneten Parkierung einzuleiten (Art. 29 BauG, Abs. 9).
- Einführung Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe (Art. 37 BauG)
- Einführung Zone für Kleinbauten und Anbauten (Art. 38 BauG)
- Einführung Trockenstandortzone (Art. 42 BauG)
- Streichung diverse ehemalige Bestimmungen, wo das übergeordnete Recht zur Anwendung kommt (z. B. Natur- und Landschaftsschutzzone, Forstwirtschaftszone)
- Überprüfung diverse Bestimmungen Genereller Erschliessungsplan (Art. 55 bis 62 BauG) und damit verbundene Erschliessungsordnung (Art. 65 bis 73 neues BauG)
- Gestalterische Vorgaben zu Bauten und Anlagen und zur Dachgestaltung (Art. 77 bis 80, 86 und 87 neues BauG)

Eine detaillierte Auflistung aller Änderungen ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht nicht möglich. Es wird auf das revidierte Baugesetz verwiesen.

6.4.2 Gestalterische Aspekte und qualitative Vorgaben

Die Gemeinde Thusis hat sich für Mutten zum Ziel gesetzt, die ortsspezifischen Qualitäten und die Baustruktur langfristig zu sichern sowie eine zielgerichtete Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraumes zu ermöglichen. Der historische und alpin-ländliche Charakter von Mutten ist zu erhalten.

Dementsprechend wurde der Art. 29, Dorfzone, speziell für die Fraktion Mutten spezifiziert und detailliert überarbeitet. Um die gestalterischen Vorgaben umsetzen zu können, wurde die Ausarbeitung eines Parkierungsreglementes in Auftrag gegeben.

Gemäss Art. 29, Abs. 8 und Art. 77, Abs. 2 ist das ausgearbeitete Gestaltungsreglement integrierender Bestandteil des Baugesetzes. Es dient in Ergänzung zum Baugesetz Art. 29/39 und Art. 35 KRG als Planungshilfe für Bauherrschaften und PlanerInnen sowie Entscheidungsgrundlage für Behörden. Das Gestaltungsreglement konkretisiert insbesondere folgende Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde Thusis:

Art. 29 und 39 sowie Art. 78 bis 89

In Mutten weisen sämtliche Gebäude ein Vordach auf. Um die gestalterischen Vorgaben und die heutige Einheit langfristig zu sichern, wird auf die Erstellung eines ortstypischen Vordaches Wert gelegt. In Art. 78 wird demnach die Auskragung des Vordaches mit 0.25 – 0.60 m festgelegt. Weiter gelten auch für die Anpassungsarbeiten an Vordächern das Gestaltungsreglement und die Pflicht zur Gestaltungsberatung.

6.4.3 Mindestdichten

Für eine ländlich geprägte Siedlung wie Mutten ist gemäss KRIP-S eine Mindestdichte (AZ) von 0.5 auszuweisen. Die Bauzonen in Mutten erfüllen diese Anforderungen.

6.4.4 Aufstufungen (Lärm)

In der Fraktion Mutten sind keine Aufstufungen betreffend Lärm vorgesehen.

6.5 Diverses und Darstellung

Die Darstellung in den Plänen ist durch das Darstellungsmodell des Kantons Graubünden weitgehend vorgegeben (Signaturenkatalog). Dies soll unter anderem eine darstellerische Vereinheitlichung der Ortsplanungen im Kanton fördern. Das Modell wurde Ende 2021 eingeführt. Durch die neuen Darstellungsvorgaben weichen Form und Darstellung von den bisherigen Plandarstellungen ab, auch weil die bisherige Nutzungsplanung sehr alt ist.

7 Auswirkungen und Schlussfolgerungen

Mit der Gesamtrevision werden die Ziele der Raumplanung von Bund, Kanton, Region und Gemeinde berücksichtigt und umgesetzt. Nachfolgend werden die massgeblichsten raumplanerischen Auswirkungen der Revision für die Fraktion Mutten zusammengefasst.

Vorgaben Bund

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind in Art. 1 und Art. 3 RPG enthalten und werden wie folgt umgesetzt (sofern massgeblich für die Planung):

Haushälterische Nutzung Boden und Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet; Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität

Der Fokus der Revision liegt auf der Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Es werden keine neuen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen auf der grünen Wiese eingezont. Die bestehenden Reserven sollen haushälterisch genutzt und qualitätsvoll entwickelt werden. Hierzu werden einerseits qualitative Anforderungen im Baugesetz gestärkt, um eine gute Gestaltung zu erreichen. Andererseits werden arealspezifisch Folgeplanpflichten festgelegt, die eine koordinierte und besonders qualitätsvolle Entwicklung sicherstellen. Dies betrifft insbesondere die Gebiete für die touristische Weiterentwicklung in Obermutten (Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe) sowie in Stafel (Gebiet Geissschärma). Weiter wurde ein Gestaltungsreglement festgesetzt, das die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung unterstützt.

Erweiterungen des Siedlungsgebiets erfolgen lediglich aufgrund technischer Bereinigungen oder in untergeordnetem Mass. Massgebliche und materielle Siedlungserweiterungen wurden nur in Obermutten vorgenommen (Erweiterung Zone Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe, Zone für öffentliche Anlagen und Erweiterung Dorfzone um ein bereits bestehendes am Siedlungsrand liegendes Wohnhaus). Diese erfolgen bedarfsgerecht und angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet.

Berücksichtigung natürlicher Gegebenheiten und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft; Erhalt und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft; Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen

Die moderate sanfte touristische Entwicklung stärkt die ortsansässige Wirtschaft. Ungenügend genutzte Flächen innerhalb der Bauzone wurden überprüft und der jeweiligen Nutzung zugeführt. Mit der Ausscheidung einer Zone für Grünräume konnten die natürlichen Gegebenheiten gestärkt werden.

Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft; sachgerechte Standorte für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen; Berücksichtigung der regionalen Bedürfnisse; Erhalt von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen

Die zusätzliche Landbeanspruchung wird minimiert. Im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Mutten wurden die besonders schutzwürdigen Lebensräume gemäss Inventar von Bund und Kanton planungsrechtlich gesichert. Weiter werden die Gewässerräume und Gefahrenzonen festgelegt.

Die Waldumrisse werden gemäss Angaben des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) aktualisiert. Bauzonen grenzen nirgends an Waldareal, so dass auf eine statische Waldfeststellung verzichtet werden konnte.

Erhalt von genügend Flächen für die Landwirtschaft, insbesondere Fruchtfolgeflächen

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte die Gesamtmelioration Mutten, so dass die landwirtschaftliche Nutzung gestärkt werden konnte.

Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten, mit Schwergewicht an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind; Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen

In Mutten geht Wohnen und Arbeiten fliessend ineinander über. Es sind keine Arbeitsgebiete vorgesehen. Konflikte sind keine absehbar.

Vorgaben Kanton

Mit der Revision wird das Baugesetz totalrevidiert. Die neuen Rechtsvorgaben des Kantons (KRG und KRVO) werden in das Baugesetz der Gemeinde integriert. Dazu gehören insbesondere auch die neuen zentralen Vorgaben zur Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe.

Die vom Kanton vorgegebene Mehrwertabgabepflicht bei Einzonungen wird umgesetzt. Die Gemeinde nutzt dabei den ihr zustehenden Spielraum und erhöht den Abgabesatz auf 50%. Das kantonale Recht räumt der Gemeinde die Möglichkeit ein, nebst der Mehrwertabgabe auf Einzonungen auch eine Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen einzuführen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Thusis Gebrauch. Mit der Mehrwertabgabe können Massnahmen der Raumplanung finanziert werden. Dies umfasst zum Beispiel die Aufwertung des öffentlichen Raums und von siedlungsinternen Grünräumen. Auch weitere raumplanerische Massnahmen im Sinne der Öffentlichkeit können damit finanziell unterstützt werden. Mit diesen Festlegungen kann zukünftig die ganze Gemeinde Thusis von planungsbedingten Wertsteigerungen Einzelner profitieren. Mit einem gezielten Einsatz der Fondsmittel können Ziele und Grundsätze der Raumplanung weiter unterstützt werden.

Die Unterbindung der Baulandhortung ist ein zentrales Anliegen von Bund und Kanton. Bestehende Bauzonenreserven sollen mobilisiert und überbaut werden, bevor neues Bauland eingezont wird. Mit einer Mobilisierung kann auch dazu beigetragen werden, dass dringend benötigter Wohnraum zeitnah geschaffen wird. Gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz ist neu eingezontes Bauland spätestens nach einer Frist von 10 Jahren zu überbauen. Die Gemeinde Thusis setzt diese Vorgabe in ihrem Baugesetz um. Im Rahmen der Vorprüfung hat der Kanton die Gemeinde Thusis zudem aufgefordert, auch sämtliche bestehenden Baulandreserven konsequent zu mobilisieren. Die Gemeinde Thusis ist der Ansicht, dass eine solche Massnahme derzeit unverhältnismässig ist. Bestehende Bauzonenreserven werden nicht mit einer Bauverpflichtung belegt. Es besteht bereits ein grosser Druck auf die verbleibenden Baulandreserven. Die Baulandmobilisierung soll zeitlich ausgedehnt werden, so dass nicht in 10 Jahren plötzlich alles überbaut werden muss, dies auch im Hinblick auf die Auslastung der öffentlichen Infrastrukturen wie die Schulen und die Ver- und Entsorgungsnetze. Zudem kann mit einer Sensibilisierung der Bevölkerung für die Thematik ein Beitrag

geleistet werden. Sollte sich zeigen, dass die Bauzonenreserven nicht wie erwünscht mobilisiert werden, können in einer zukünftigen Revision weitere Massnahmen geprüft werden.

Nebst dem Raumplanungsrecht ist der kantonale Richtplan das zentrale Instrument des Kantons zur Lenkung der räumlichen Entwicklung. Die Inhalte und Vorgaben des KRIP sind behördenverbindlich und in der Revision zu berücksichtigen. Gleichzeitig wird der Spielraum des kantonalen Richtplans genutzt, um eine für die Gemeinde Thusis zweckmässige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Ebenfalls werden in Übereinstimmung mit den kantonalen Vorgaben das Gebäudeinventar der kantonalen Denkmalpflege (Stand Entwurf 2014) und die bedeutsamen archäologischen Fundstellen gemäss der kantonalen Fachstelle in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Abstimmung über Planungsebenen hinweg

Die Sachpläne und Konzepte Bund sowie die Richtplanung des Kantons werden berücksichtigt. Die Nutzungsplanung erfolgt zudem in Abstimmung mit der regionalen Planung. Insgesamt wird damit eine Koordination über alle Planungsebenen hinweg sichergestellt.

Kommunale Ziele

Anlass für die Ortsplanungsrevision bildet die neue, übergeordnete Gesetzgebung von Bund und Kanton. Gleichzeitig sollen mit der Revision die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete und qualitätsvolle Entwicklung im Sinne der Gemeinde Thusis geschaffen werden.

Für Mutten wurde das Gestaltungskonzept *Zukunft Mutten* erarbeitet, das eine Konkretisierung der Entwicklungsabsichten darstellt. Mit diesen strategischen Grundlagen hat die Gemeinde Thusis die Leitlinien und Ziele der zukünftigen Entwicklung für die nächsten 20 bis 25 Jahre festgelegt und die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder definiert. Das Ziel des Gestaltungskonzeptes ist, aus drei Fraktionen eine Gesamtheit zu schaffen (Bestehendes pflegen, Neues wagen, gemeinsam stark sein). Im Rahmen des Gestaltungskonzeptes wurde die Bevölkerung einbezogen. Weiter wurde im Rahmen der Nutzungsplanung die Bevölkerung erneut und ausführlich einbezogen. Mit Beiträgen im *Pöschtli*, einer öffentlichen Informationsveranstaltung und einem Flyer, der an alle Haushalte verteilt wurde und zum Infoanlasse eingeladen hat, wurde die Bevölkerung informiert. Während der Auflage nach Art. 13 KRVO wurden zusätzlich Sprechstunden zur Beantwortung individueller Fragen angeboten. Mit diesem Einbezug der Bevölkerung ist eine breit abgestützte Nutzungsplanung sichergestellt.

Planungs- und Rechtssicherheit

Indem die übergeordneten Vorgaben umgesetzt werden, wird Rechts- und Planungssicherheit für die Gemeinde und die Grundeigentümer geschaffen. Zudem werden die bisher getrennten Baugesetze von Thusis und Mutten zusammengeführt und vereinfacht. Damit wird eine bereinigte Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde Thusis geschaffen.

Die Ortsplanungsrevision dient als Basis für die weitere, projektspezifische Planung von Privaten und der Gemeinde. Folgeplanungen wie die Arealplanungen in Obermutten (Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe) und in Stafel (Gebiet Geissschärma) sowie die Folgeplanung betreffend Grenzbereinigung Erschliessung in Obermutten werden in nachgelagerten Verfahren angegangen.

Ilanz, 24. Juni 2024

Cavigelli Ingenieure **Albertin Architekten**

C. Derungs K. Vieli R. Albertin

Anhänge

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

Übersicht Bauzonenkapazität Anhang A
Gemeinde Thusis

Anwendungsfall: Rechtskräftig
Erstellungsdatum: 13.06.2024

Raumtyp*: Suburbaner Raum
Handlungsraum*: Viamala
Region: Viamala
Gemeindetyp: Peripheriezentren (CPE)
* gemäss Raumkonzept

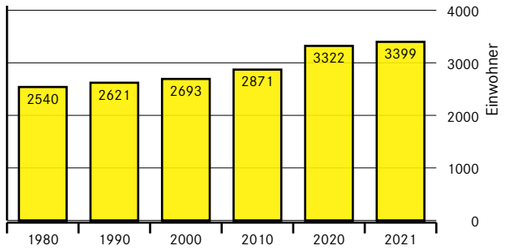
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2022
Bundesamt für Statistik, STATENT 2021

	Total	in WMZ
Einwohner	3417	3261
Vollzeitäquivalente	1761	852
Beschäftigte	2363	1171

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

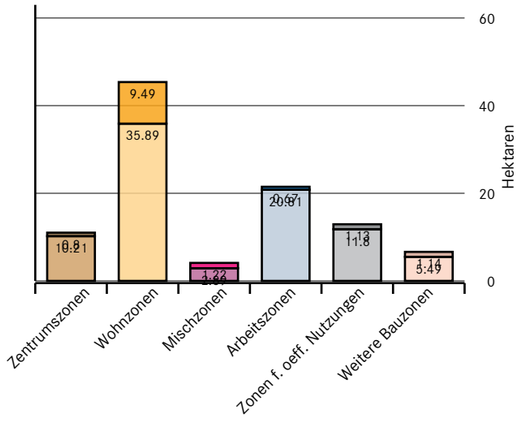


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut [1] [ha]	nicht überbaut [2] [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	11.01	10.21	0.8	93
Wohnzonen	45.38	35.89	9.49	79
Mischzonen	4.11	2.89	1.22	70
Subtotal	60.5	48.98	11.51	81
Arbeitszonen	21.48	20.81	0.67	97
Zonen f. öff. Nutz.	12.93	11.8	1.13	91
Weitere Bauzonen	6.63	5.49	1.14	83
Total	101.54	87.09	14.45	86

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

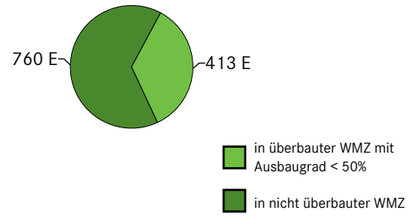


Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	3261 E (2022)	3261 E (2022)	Ausgangslage
	4328 E (2037)	4328 E (2037)	in 15 Jahren
	4661 E (2047)	4661 E (2047)	in 25 Jahren
Mobilisierbarkeit:	50%	50%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	70%	70%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	60 m²/E	60 m²/E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

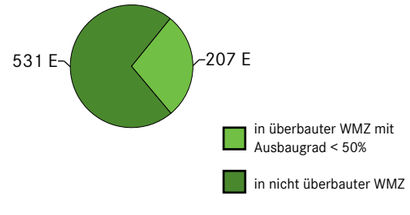
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	760	683	41	37
	[m²]	45621	40964	2443	2214
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	413	370	4	39
	[m²]	24783	22227	219	2336
Theoret. Kapazitätsreserve	1173 E; 70404 m² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	531	477	29	26
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	207	185	2	19
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	737			

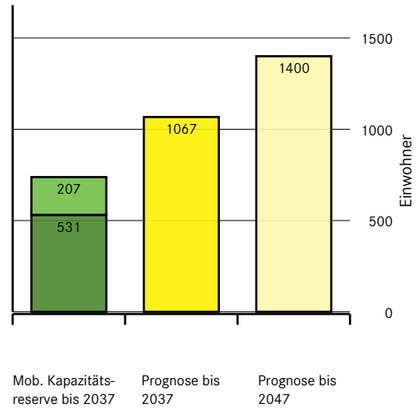


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 – 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

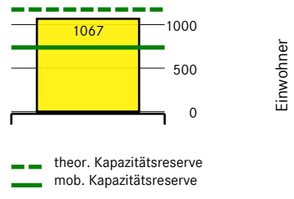
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2022 [E]	erwartete Entwicklung ab 2022 [%]
2022	3261	-	-
2037	4328	+1067	+32.7
2047	4661	+1400	+42.9



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2037	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2037	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
1067 E	737 E	+330 E	
64020 m²	44245 m²	+19775 m²	+45 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte:	51.5 E/ha	gemäss Raumtyp (D_{RT})
	53.83 E/ha	heute (D_0)
	66.43 E/ha	neu (D_{neu})
Klassierung gemäss TWL:	A-Gemeinde mit Einzonungsbedarf	
Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre:	4.57 ha	

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche x AZ x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{(max. GF - real. GF) x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)

max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

AZ = Ausnützungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$B_G = E_{+15} - C_{mob}$	609 E = 1346 E - 737 E
$B_E = B_G - C_{IE}$	609 E = 609 E - 0 E
$GF_B = B_E \times GF_E$	36540 m² = 609E x 60 m²
$B_F = GF_E / AZ_{min}$	45675 m² = 36540 m² / 0.8
$WMZ_{neu} = WMZ_0 + B_F$	65.15 ha = 60.58 ha + 4.57 ha
$D_{neu} = E_p / WMZ_{neu}$	66.43 E/ha = 4328E / 65.15 ha
$D_{Rev} = E_p / WMZ_{Rev}$	71.44 E/ha = 4328E / 60.58 ha
$D_{neu} \geq D_0$	66.43 E/ha ≥ 53.83 E/ha
$D_0 > D_{RT}$	53.83 E/ha > 51.5 E/ha

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnützungsziffer (AZ):	gemäss Baugesetz
	AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
	zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):	80%

Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3668_2023-09-21_uebnr.xtf

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, AIB/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 – 2050 hohes Szenario
Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnützungsziffer
B_E = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
B_F = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
B_G = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
C_{IE} = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve
D_0 = heutige Dichte
D_{neu} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs
D_{Rev} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision
D_{RT} = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E_p = prognostizierte Einwohnerzahl
E_{+15} = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF_B = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF_E = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ_{neu} = künftige WMZ-Fläche
WMZ_{Rev} = WMZ-Fläche der Revision
WMZ_0 = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Thusis

13.06.2024

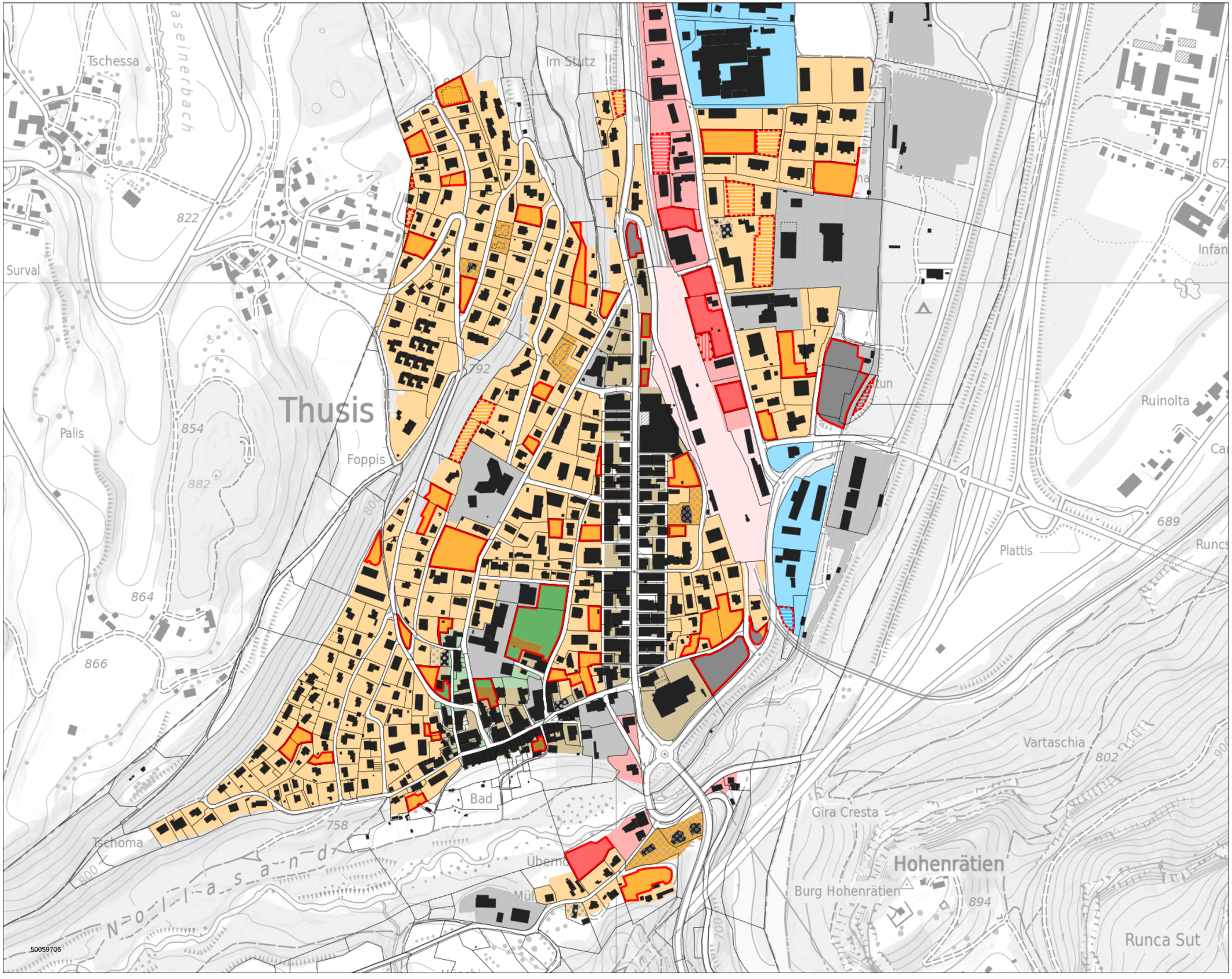
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut [1] [m²]	nicht überbaut [2] [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Mutten, Dorfzone	53558	48163	5396	90	4063	1154	179	75	4063	1154	179
Thusis, Kernzone	42994	41196	1798	96	1798	0	0	100	1798	0	0
Thusis, Erweiterungszone	13522	12726	796	94	796	0	0	100	796	0	0
Mutten, Wohnzone 2, (2. Etappe)	16412	2718	13694	17	10684	2600	410	78	10684	2600	410
Mutten, Wohnzone 3	24351	12504	11847	51	9844	2003	0	83	9844	2003	0
Thusis, Wohnzone 2	201522	173156	28366	86	25988	2378	0	92	25988	2378	0
Thusis, Wohnzone 2, Erschliessungsetappe 2	6014	5402	612	90	0	612	0	0	0	612	0
Thusis, Wohnzone 3	75031	58126	16905	77	14959	1945	0	88	14959	1945	0
Thusis, Wohnzone 3a	13635	5866	7769	43	7769	0	0	100	7769	0	0
Thusis, Wohnzone 4	52371	50949	1422	97	1422	0	0	100	1422	0	0
Thusis, Wohnzone W5	64427	50130	14297	78	8359	5938	0	58	8359	5938	0
Thusis, Gemischte Zone	41115	28903	12213	70	9995	1496	722	82	9995	1496	722
Subtotal WMZ	**604952**	**489839**	**115115**	**80**	**95677**	**18126**	**1311**	**83**	**95677**	**18126**	**1311**
Thusis, Arbeitszone A	51110	49677	1433	97	1433	0	0	100	1433	0	0
Thusis, Arbeitszone B	151378	146688	4690	97	4690	0	0	100	4690	0	0
Thusis, Arbeitszone C	12357	11755	602	95	0	602	0	0	0	602	0
Subtotal Arbeit	**214845**	**208120**	**6725**	**96**	**6123**	**602**	**0**	**91**	**6123**	**602**	**0**
Thusis, Zone öffentliche Bauten	119708	113213	6495	95	6062	434	0	93	6062	434	0
Thusis, Zone für öffentliche Anlagen	9575	4813	4762	50	4762	0	0	100	4762	0	0
Thusis, Zone für Grünflächen	8759	2449	6310	28	6310	0	0	100	6310	0	0
Thusis, Raststättezone	28401	23336	5064	82	0	5064	0	0	0	5064	0
Thusis, Bahnhofzone	29151	29145	6	100	4	0	2	71	4	0	2
Subtotal Weitere	**195594**	**172956**	**22637**	**88**	**17138**	**5498**	**2**	**75**	**17138**	**5498**	**2**
Total	**1015391**	**870915**	**144477**	**85**	**118938**	**24226**	**1313**	**82**	**118938**	**24226**	**1313**

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

Gemeinde Thusis, Thusis (1/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

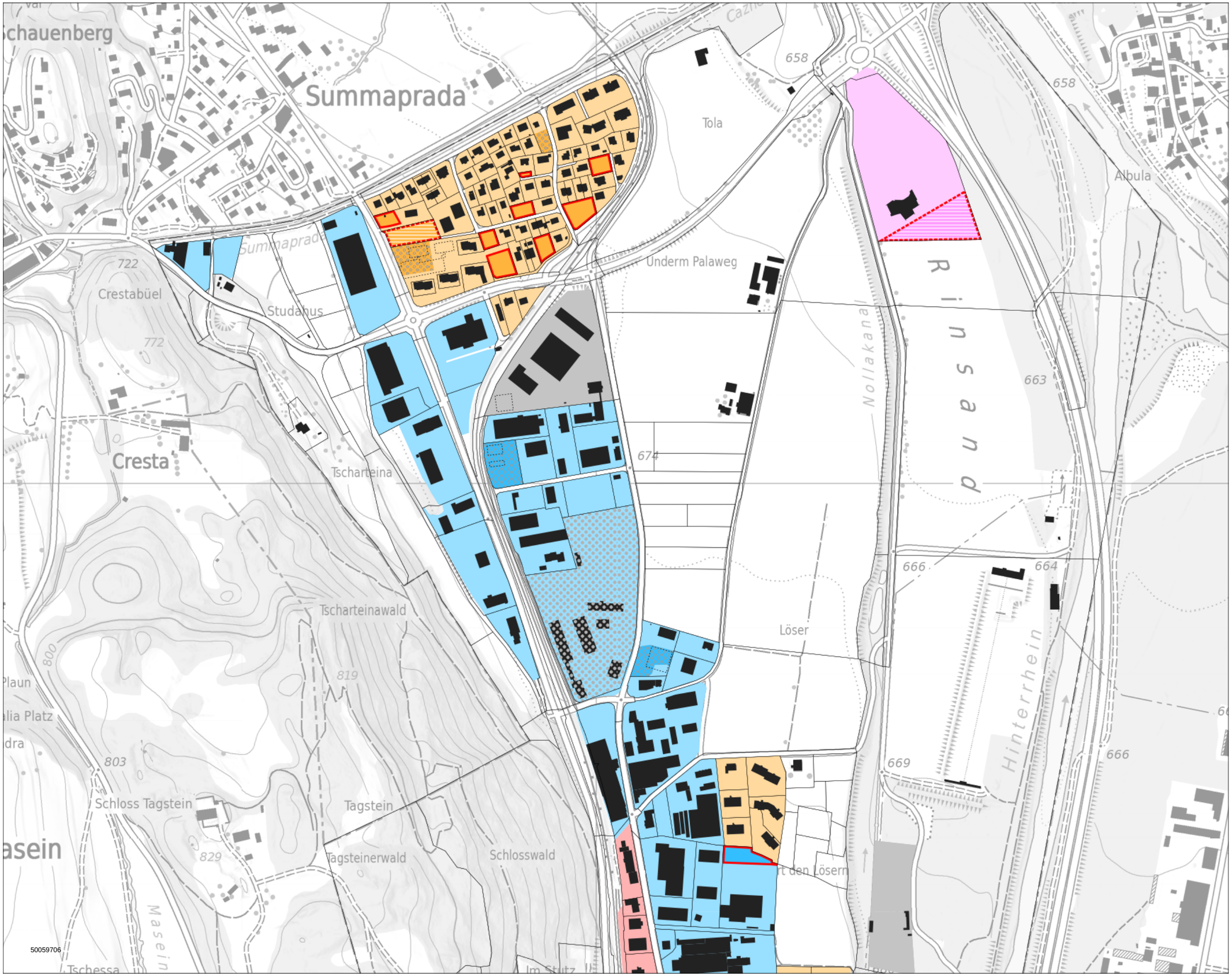
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 13.06.2024

Gemeinde Thusis, Thusis (2/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 13.06.2024

Gemeinde Thusis, Mutten (1/1) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

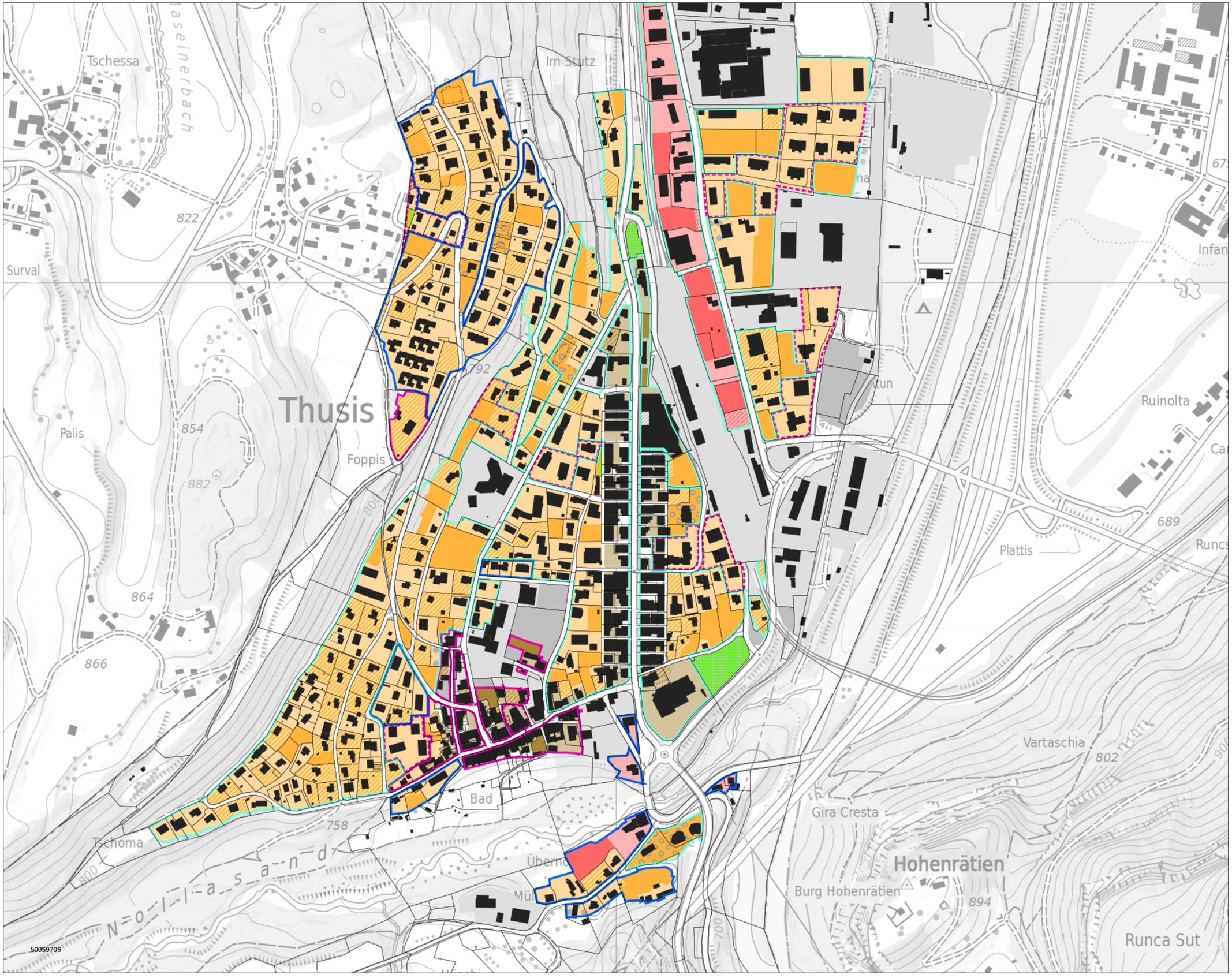
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 13.06.2024

Gemeinde Thusis, Thusis (1/2) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

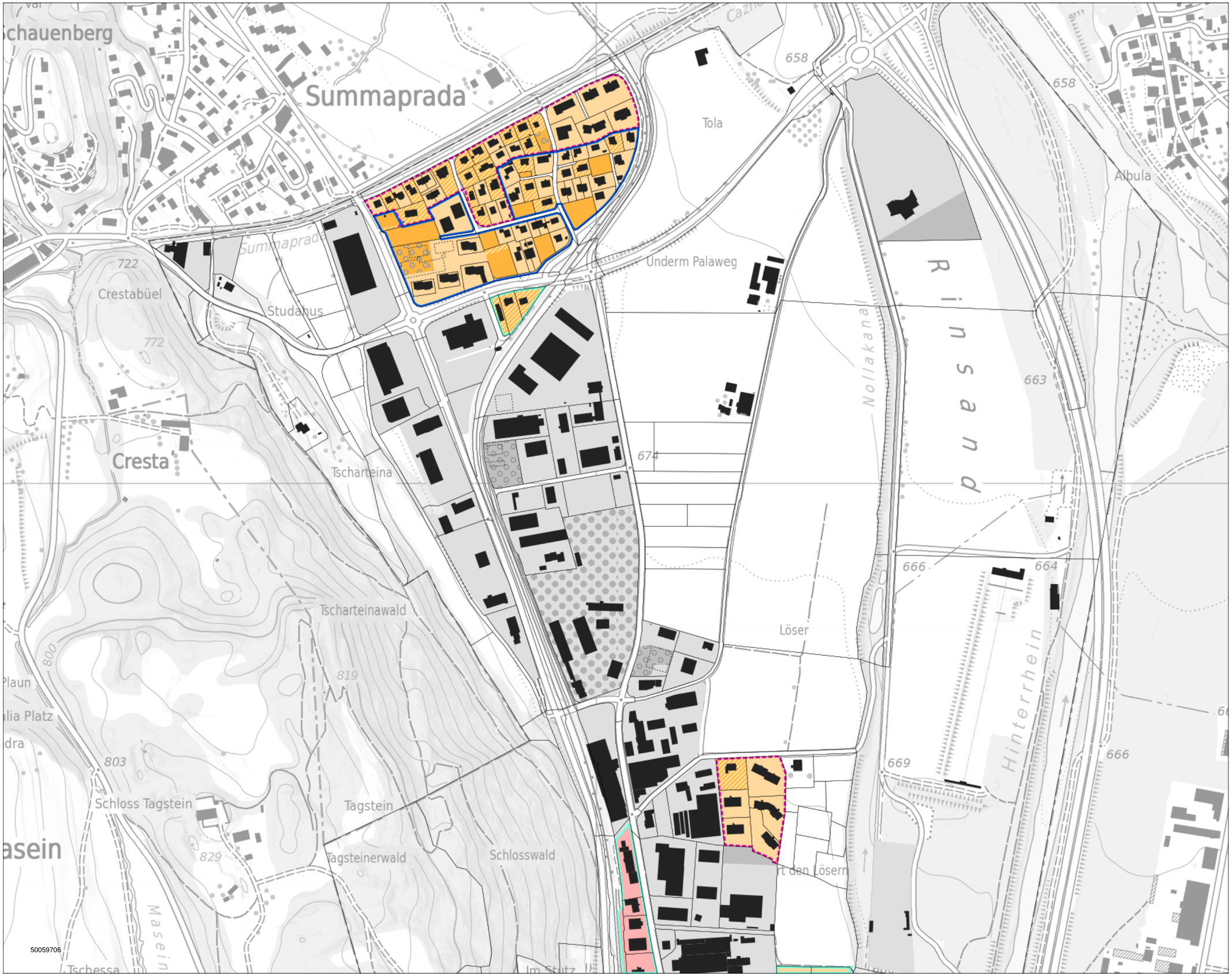
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 13.06.2024

Gemeinde Thusis, Thusis (2/2) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 13.06.2024

Gemeinde Thusis, Mutten (1/1) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 13.06.2024

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

Übersicht Bauzonenkapazität Anhang B
Gemeinde Thusis

Anwendungsfall: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)
Erstellungsdatum: 10.07.2024

Raumtyp*: Suburbaner Raum
Handlungsraum*: Viamala
Region: Viamala
Gemeindetyp: Peripheriezentren (CPE)
* gemäss Raumkonzept

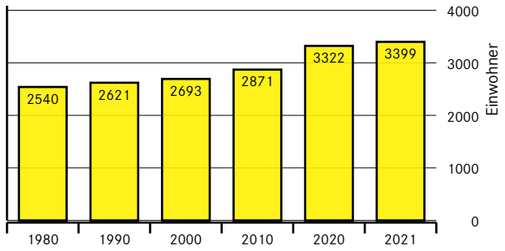
Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2022
Bundesamt für Statistik, STATENT 2021

	Total	in WMZ
Einwohner	3417	3264
Vollzeitäquivalente	1761	889
Beschäftigte	2363	1211

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

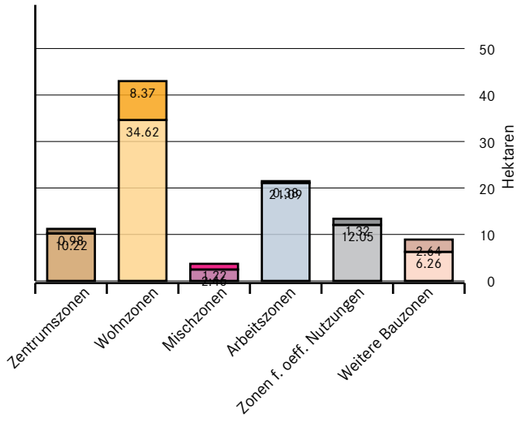


Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut [1] [ha]	nicht überbaut [2] [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	11.2	10.22	0.98	91
Wohnzonen	42.99	34.62	8.37	81
Mischzonen	3.69	2.46	1.22	67
Subtotal	57.87	47.3	10.57	82
Arbeitszonen	21.47	21.09	0.38	98
Zonen f. öff. Nutz.	13.38	12.05	1.32	90
Weitere Bauzonen	8.9	6.26	2.64	70
Total	101.62	86.7	14.91	85

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

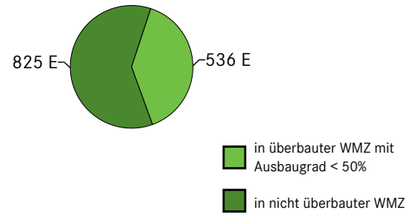


Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	3264 E (2022)	3264 E (2022)	Ausgangslage
	4331 E (2037)	4331 E (2037)	in 15 Jahren
	4664 E (2047)	4664 E (2047)	in 25 Jahren
Mobilisierbarkeit:	50%	50%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	70%	70%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	60 m²/E	60 m²/E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

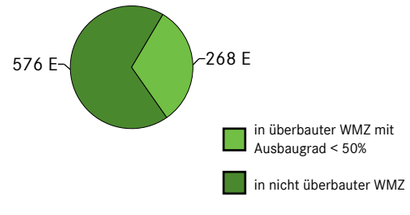
Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[E]	825	717	65	42
	[m²]	49476	43030	3910	2536
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[E]	536	447	8	81
	[m²]	32168	26841	462	4866
Theoret. Kapazitätsreserve	1361 E; 81644 m² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	576	501	46	30
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	268	224	4	41
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	844			

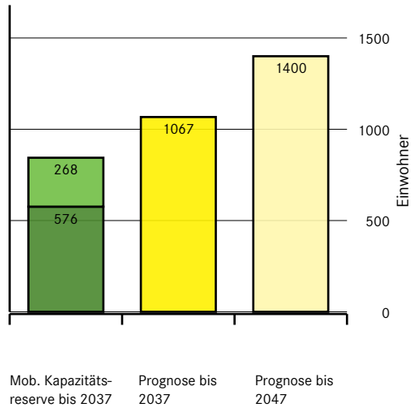


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 – 2050 hohes Szenario
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

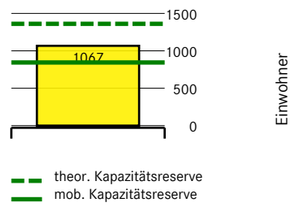
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2022 [E]	erwartete Entwicklung ab 2022 [%]
2022	3264	-	-
2037	4331	+1067	+32.7
2047	4664	+1400	+42.9



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2037	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2037	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
1067 E	844 E	+223 E	
64020 m²	50648 m²	+13372 m²	+26 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_{RT})
53.83 E/ha heute (D_0), 74.84 E/ha Revisionsvorlage (D_{Rev})
67.21 E/ha neu (D_{neu})

Klassierung gemäss TWL: A-Gemeinde mit Einzonungsbedarf

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: 3.86 ha

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche x AZ x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{(max. GF - real. GF) x WA x mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)

max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

AZ = Ausnützungsziffer

WA = Wohnanteil

mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$B_G = E_{+15} - C_{mob}$	514 E = 1358 E - 844 E
$B_E = B_G - C_{IE}$	514 E = 514 E - 0 E
$GF_B = B_E \times GF_E$	30840 m² = 514E x 60 m²
$B_F = GF_E / AZ_{min}$	38550 m² = 30840 m² / 0.8
$WMZ_{neu} = WMZ_0 + B_F$	64.44 ha = 60.58 ha + 3.86 ha
$D_{neu} = E_p / WMZ_{neu}$	67.21 E/ha = 4331E / 64.44 ha
$D_{Rev} = E_p / WMZ_{Rev}$	74.84 E/ha = 4331E / 57.87 ha
$D_{neu} \geq D_0$	67.21 E/ha ≥ 53.83 E/ha
$D_0 > D_{RT}$	53.83 E/ha > 51.5 E/ha

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnützungsziffer (AZ):	gemäss Baugesetz
	AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
	zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):	80%

Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3668_2024-07-10_uebnr.xtf

Zonenplan (ZP): 3668_2024-07-09.xtf

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, AIB/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 – 2050 hohes Szenario
Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnützungsziffer
B_E = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
B_F = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
B_G = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
C_{IE} = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve
D_0 = heutige Dichte
D_{neu} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs
D_{Rev} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision
D_{RT} = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E_p = prognostizierte Einwohnerzahl
E_{+15} = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF_B = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF_E = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ_{neu} = künftige WMZ-Fläche
WMZ_{Rev} = WMZ-Fläche der Revision
WMZ_0 = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Thusis

10.07.2024

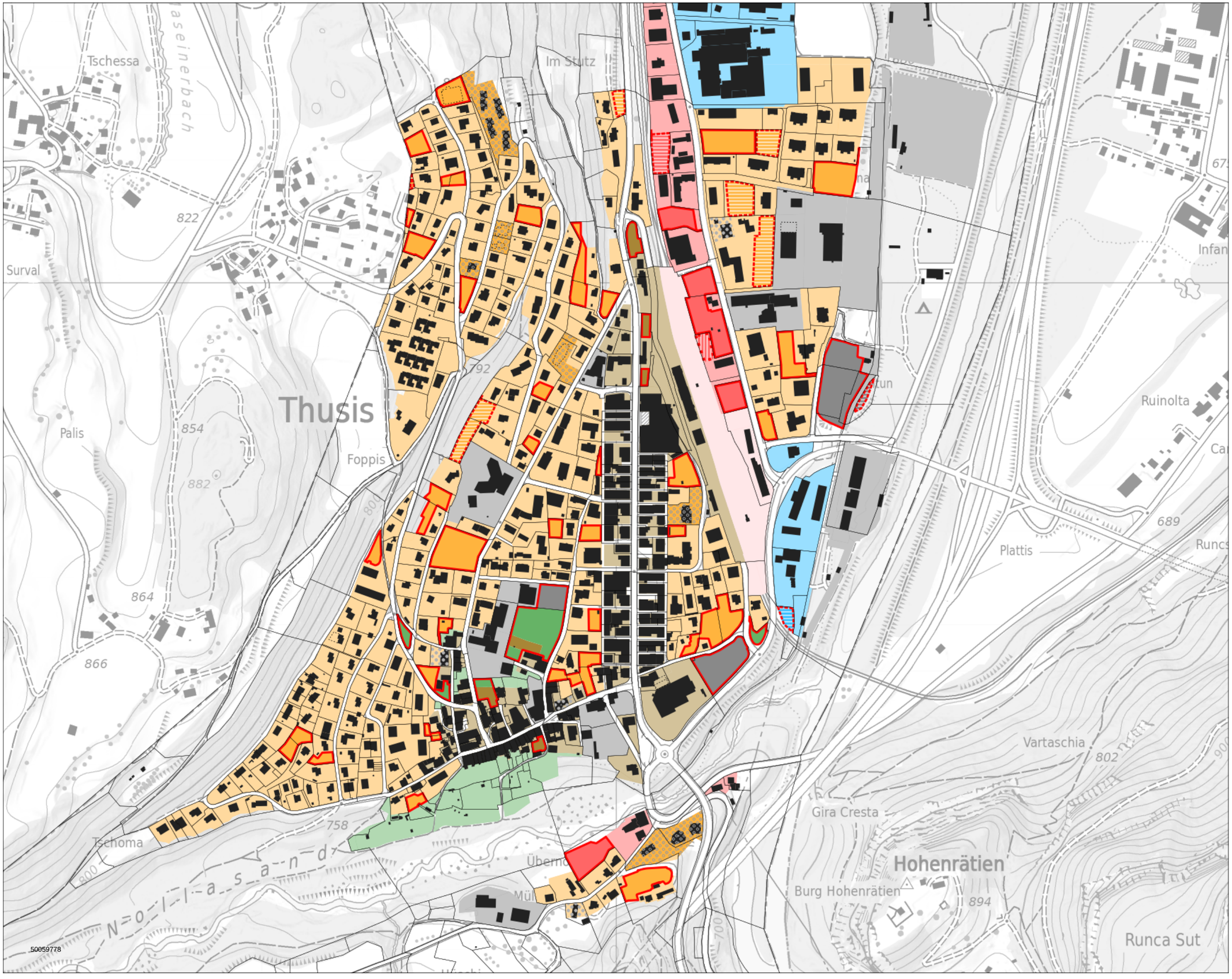
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut [1] [m²]	nicht überbaut [2] [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Kernzone Altdorf	18513	16717	1796	90	1796	0	0	100	1796	0	0
Kernzone Neudorf	22044	22044	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Kernzone Bahnhof	20163	18466	1697	92	1697	0	0	100	1697	0	0
Dorfzone Stafel	8590	4009	4581	47	4581	0	0	100	4581	0	0
Dorfzone	29894	28131	1764	94	1764	0	0	100	1764	0	0
Kernerweiterungszone	12820	12820	0	100	0	0	0	100	0	0	0
Wohnzone 2	225233	184230	41003	82	38233	2770	0	93	38233	2770	0
Wohnzone 3	74227	55030	19198	74	15141	4057	0	79	15141	4057	0
Wohnzone 2a	13580	5809	7771	43	7771	0	0	100	7771	0	0
Wohnzone 4	52397	50976	1422	97	1422	0	0	100	1422	0	0
Wohnzone 5	64423	50126	14297	78	8359	5938	0	58	8359	5938	0
Gemischte Zone	36855	24637	12218	67	9996	1500	723	82	9996	1500	723
Subtotal WMZ	**578739**	**472995**	**105747**	**81**	**90760**	**14265**	**723**	**85**	**90760**	**14265**	**723**
Arbeitszone A	51114	49680	1433	97	1433	0	0	100	1433	0	0
Arbeitszone B	151225	149500	1725	99	1725	0	0	100	1725	0	0
Arbeitszone C	12362	11759	603	95	0	603	0	0	0	603	0
Subtotal Arbeit	**214701**	**210939**	**3761**	**98**	**3158**	**603**	**0**	**83**	**3158**	**603**	**0**
Zone öffentliche Bauten und Anlagen	43432	41945	1487	97	1487	0	0	100	1487	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III	87644	77703	9940	89	9506	435	0	96	9506	435	0
Zone öffentliche Anlagen	2682	876	1806	33	1806	0	0	100	1806	0	0
Zone für Kleinbauten und Anbauten Typ B	303	303	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für Grünräume	22192	2106	20087	9	20087	0	0	100	20087	0	0
Schrebergartenzone	16133	16133	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe	1876	642	1234	34	1234	0	0	100	1234	0	0
Raststättezone	28403	23337	5065	82	0	5065	0	0	0	5065	0
Bahnhofzone	20052	20052	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	**222717**	**183097**	**39619**	**82**	**34120**	**5500**	**0**	**86**	**34120**	**5500**	**0**
Total	**1016157**	**867031**	**149127**	**85**	**128038**	**20368**	**723**	**85**	**128038**	**20368**	**723**

[1]) überbaut + Brachen/Nebenbauten [2]) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

Gemeinde Thusis, Thusis (1/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

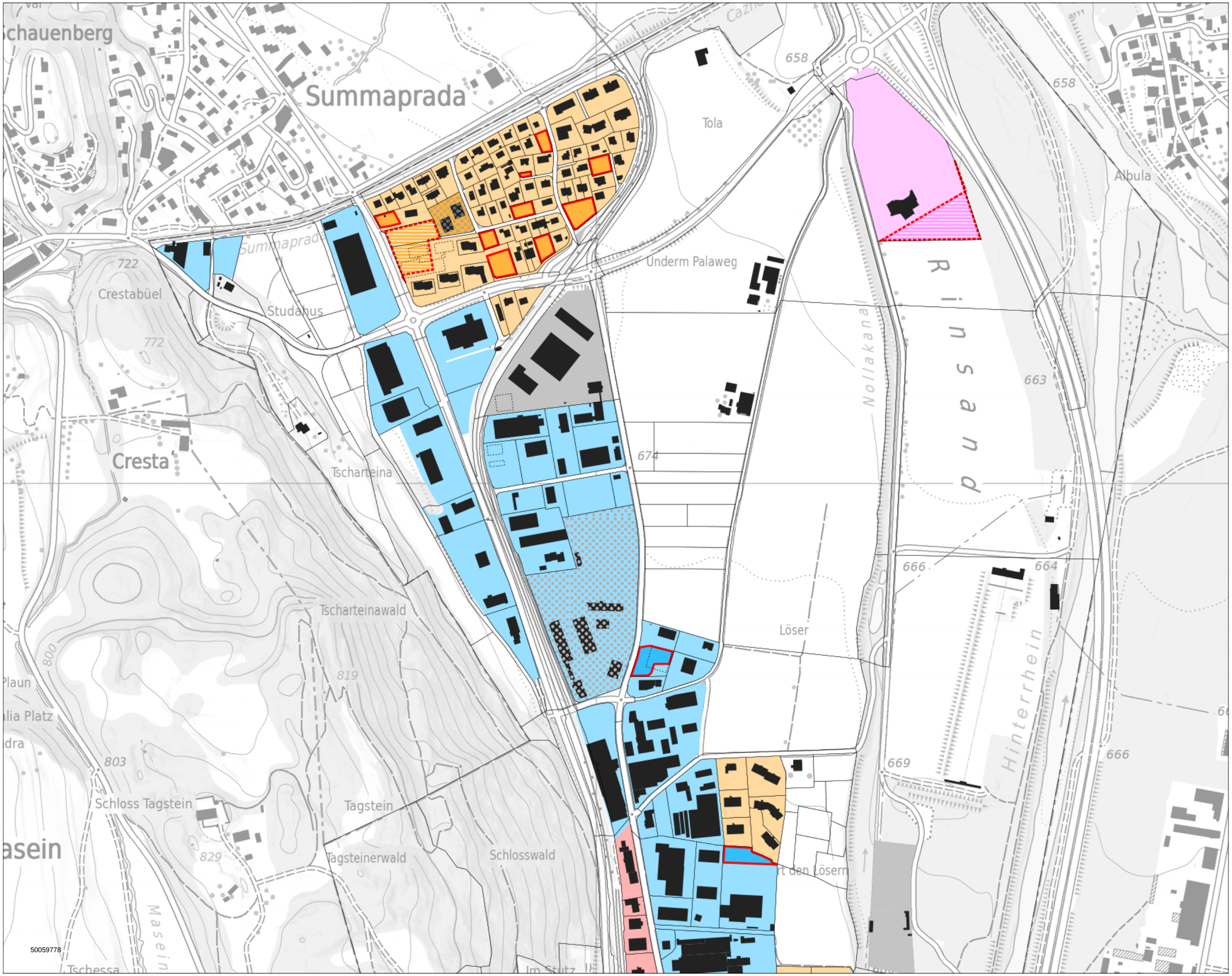
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 10.07.2024

Gemeinde Thusis, Thusis (2/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 10.07.2024

Gemeinde Thusis, Mutten (1/1) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

N

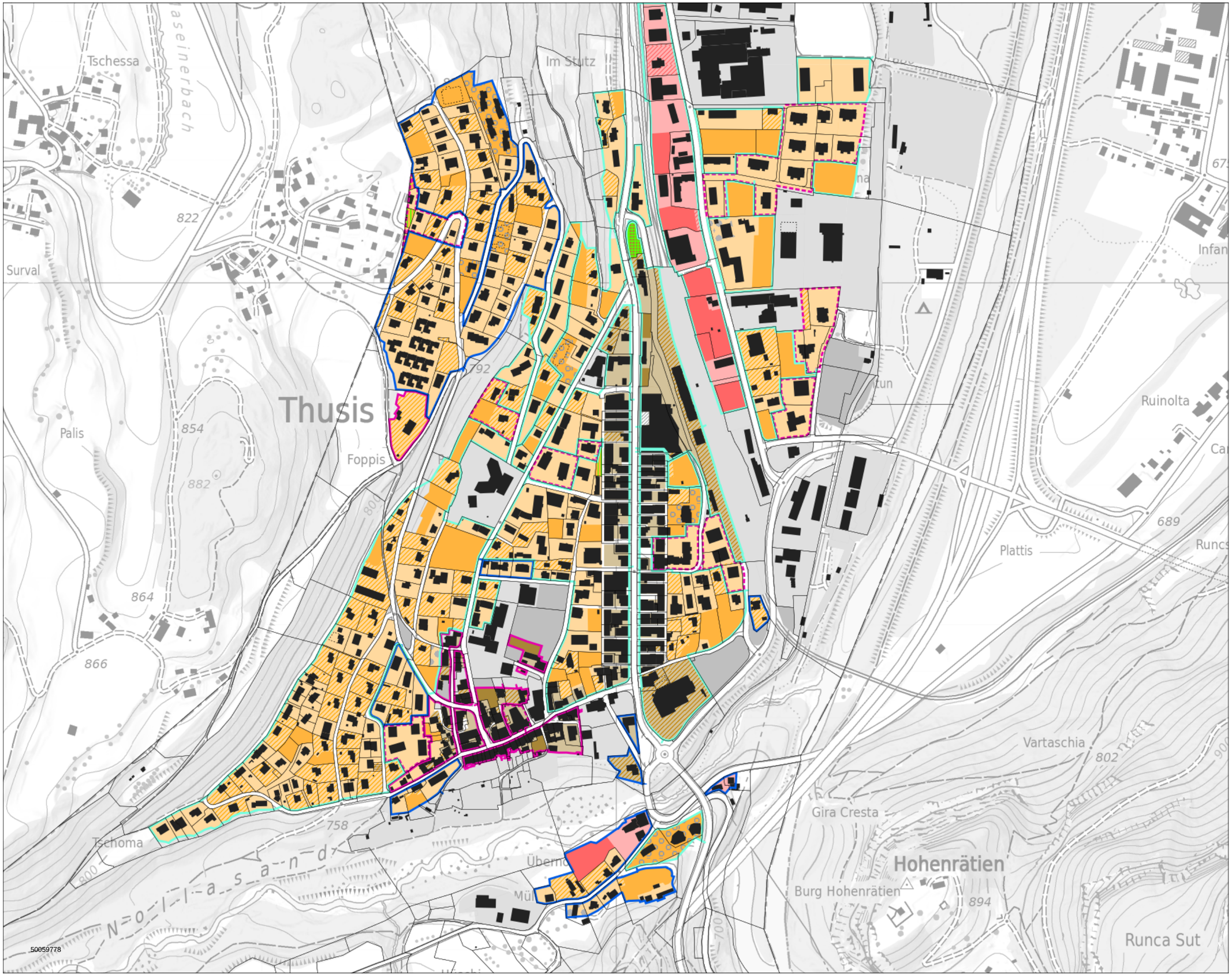
1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 10.07.2024

Gemeinde Thusis, Thusis (1/2) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 10.07.2024

Gemeinde Thusis, Thusis (2/2) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 10.07.2024

Gemeinde Thusis, Mutten (1/1) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt/in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ

- Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
- Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
- keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ (Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäudealter/-struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweitwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6 -15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6 -15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0 - 5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- -78 Einwohnersaldo (Quartierbetrachtung)

N

1:5000

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Basisplan (BP) Kanton Graubünden

Erstellungsdatum: 10.07.2024

Gemeinde Thusis, Fraktion Mutten, Gebiet Mutten
Ein-/Um- und Auszonungsflächen

Festlegungen zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung
Situation 1:1'100

1160/24.06.2024 Ve

X:\op\op\mutten\Pläne\Untermutten_Ein_Aus_Umzonungen.mxd

Anhang E

1'171'720

1'171'830

2'757'590

2'757'700

Legende

- Liegenschaften Dorfgebiete
- Liegenschaften aus neuem Bestand (Stand Bewirtschaftungsantritt November 2023)

Planungsmassnahmen

- Einzonung (Abgabepflicht siehe beiliegende Tabelle)
- Auszonungsflächen
- Um- / Aufzonungsflächen

50059780

Cavigelli Ingenieure
kompetent und innovativ
Via Sorts 27 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Anhang F

Gemeinde Thusis, Fraktion Mutten, Gebiet Spina
Ein-/Um- und Auszonungsflächen

Festlegungen zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung
Situation 1:1'000

1160/24.06.2024 Ve

X:\op\op\mutten\Pläne\Spina_Ein_Aus_Umzonungen.mxd

N

1'171'000

1'171'100

2'757'300

2'757'400

4501 4502 4504 4509 4510 4511 4512 4513 4514 4516 4517 4518 4519 4627 4630

4225 4226 4227 4228 4229 4230 4231 4232 4233 4234 4235 4236 4237 4238 4239 4240 4241 4242 4243 4244 4245 4247 4248 4249 4250 4251 4252 4253 4254 4255 4256 4257 4258 4259 4260 4262 4263 4264 4265 4270

Spine

Band

Legende

- Liegenschaften Dorfgebiete
- Liegenschaften aus neuem Bestand (Stand Bewirtschaftungsantritt November 2023)

Planungsmassnahmen

- Auszonungsflächen

50059780

Cavigelli Ingenieure
kompetent und innovativ
Via Sorts 27 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Anhang G

Gemeinde Thusis, Fraktion Mutten, Gebiet Stofel
Ein-/Um- und Auszonungsflächen

Festlegungen zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung
Situation 1:1'000

1160/24.06.2024 Ve

X:\op\op\mutten\Pläne\Stofel_Ein_Aus_Umzonungen.mxd

1'171'300

1'171'400

2'756'800

2'756'900

2'757'000

N

Geisschärma

Zeschgisch Stofel

Stofel

Uf Ladritschaggelisch Stofel

Jonsch Boda

Skilift

Skilift

4549 4544 4543 4545 4538 4537 4536 4539 4540 4541 4542 4631 4647 4646 4627 4645 4650 4530 4529 4528 4527

3105 3728 3727 3729 3726 3725 3103.1 3102 3102.1 3114 3113 3116 3115 3117 3103 3111 3112

Legende

- Liegenschaften Dorfgebiete
- Liegenschaften aus neuem Bestand (Stand Bewirtschaftungsantritt November 2023)

Planungsmassnahmen

- Einzonung (Abgabepflicht siehe beiliegende Tabelle)
- Auszonungsflächen
- Um- / Aufzonungsflächen

50059780

Cavigelli Ingenieure
kompetent und innovativ

Via Sorts 27 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Gemeinde Thusis, Fraktion Mutten, Gebiet Obermutten
Ein-/Um- und Auszonungsflächen

Festlegungen zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung
Situation 1:1'000

1160/24.06.2024 Ve

X:\op\op\mutten\Pläne\Obermutten_Ein_Aus_Umzonungen.mxd

Anhang H

N

1'171'100

1'171'200

2'756'400

2'756'500

2'756'600

Holta

Ob da Hischer

Under da Hischer

Obermutten

Jaggelisch Boda

Skiliftt

4552 4555 4561 4562 4566 4567 4568 4570 4572 4574 4575 4576 4577 4578 4579 4580 4581 4582 4584 4585 4586 4587 4589 4593

3154 3155 3156 3157 3157T 3158 3158T 3159 3159T 3160 3160T 3161 3162 3163 3164 3165 3166 3167 3168 3169 3170 3171 3172 3173 3174 3175 3176 3178 3179 3180 3181 3182 3183 3184 3184T 3185 3186 3187 3188 3190 3191 3194 3195 3196 3760 3761 3763 3772 3812 3812.1 3842 3992 4180 4181 4182 4184 4186 4187 4219 4273 4291 4294 4295 4569 4632

Legende

- Liegenschaften Dorfgebiete
- Liegenschaften aus neuem Bestand (Stand Bewirtschaftungsantritt November 2023)

Planungsmassnahmen

- Einzonung (Abgabepflicht siehe beiliegende Tabelle)
- Auszonungsflächen
- Um- / Aufzonungsflächen

50059780

Cavigelli Ingenieure
kompetent und innovativ
Via Sorts 27 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Anhang I: Bebauungskonzept Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe

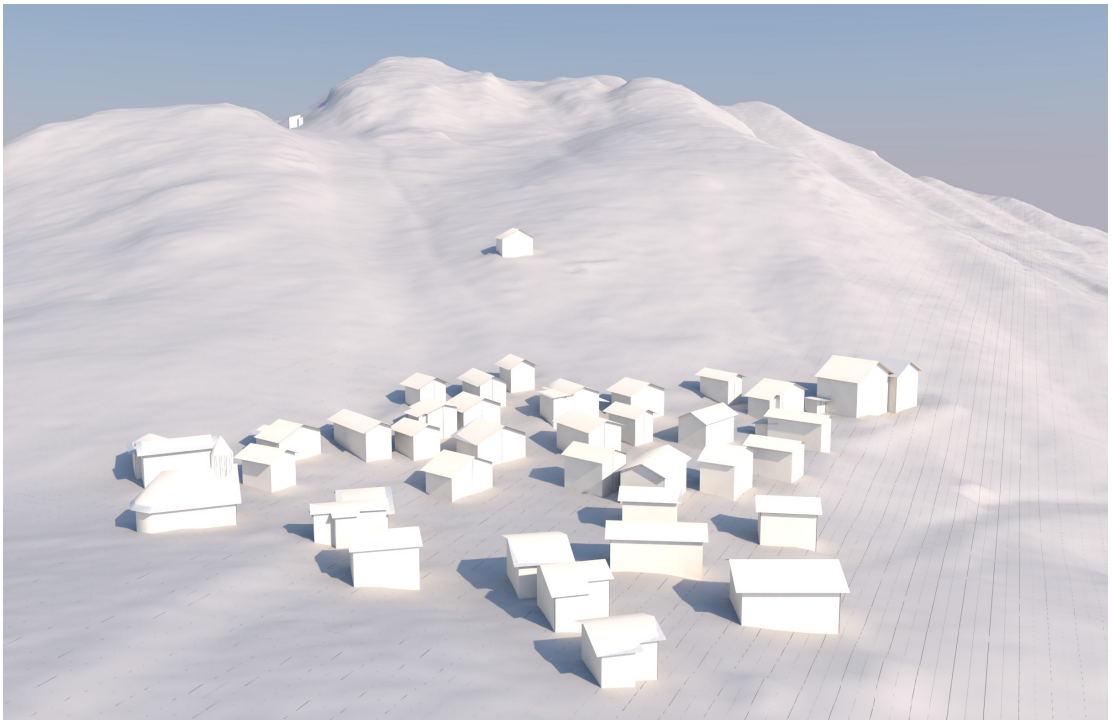
Ziel ist es, in Obermutten bewährte Qualitäten zu pflegen und Raum für eine behutsame Entwicklung zu schaffen.

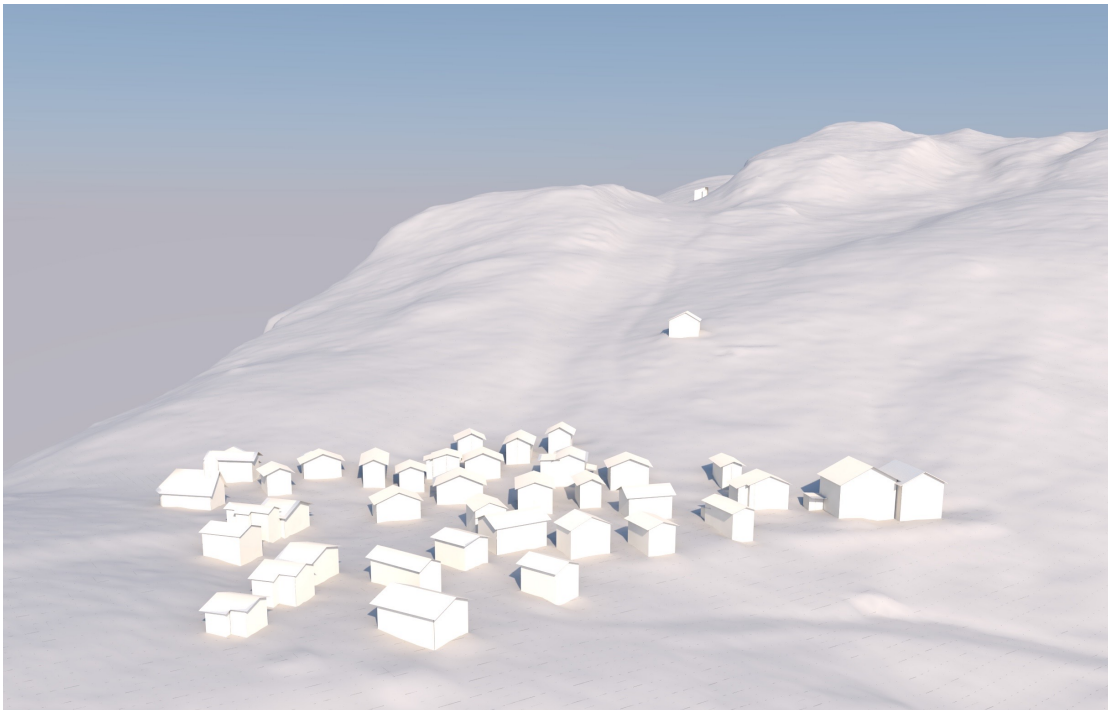
Obermutten weist räumlich betrachtet derzeit zwei Schwerpunkte auf: Die Kirche im Südwesten und das Hotel/Restaurant im Nordosten. Der Dorfbrunnen mit den umliegenden Freiflächen bildet einen gewissen Mittelpunkt. Es sollen keine zusätzlichen Schwerpunkte entstehen. Um jedoch gleichzeitig Raum für eine behutsame Entwicklung zu bieten, könnte das bestehende Gebäude mit dem Hotel/Restaurant erweitert werden. Für eine mögliche Erweiterung werden höchste gestalterische Anforderungen festgelegt, um eine harmonische Integration in die historische Substanz zu gewährleisten und das bestehende räumliche Verhältnis zu erhalten. Dabei ist die grundlegende Haltung wichtig, dass der Bestand als Hauptgebäude wahrgenommen wird und sich die Erweiterung diesem architektonisch unterordnet.

Möglich wäre beispielsweise die Erweiterung um ein kleineres „Zwillingsvolumen", das leicht versetzt zum Haupthaus steht, oder eine längliche Erweiterung mit dem First um 90 Grad gedreht, die den Charakter eines Anbaus hat. Der leicht plateauartige Verlauf des Terrains begünstigt eine Erweiterung nach Norden.

Variante 1 – kleiner Anbau

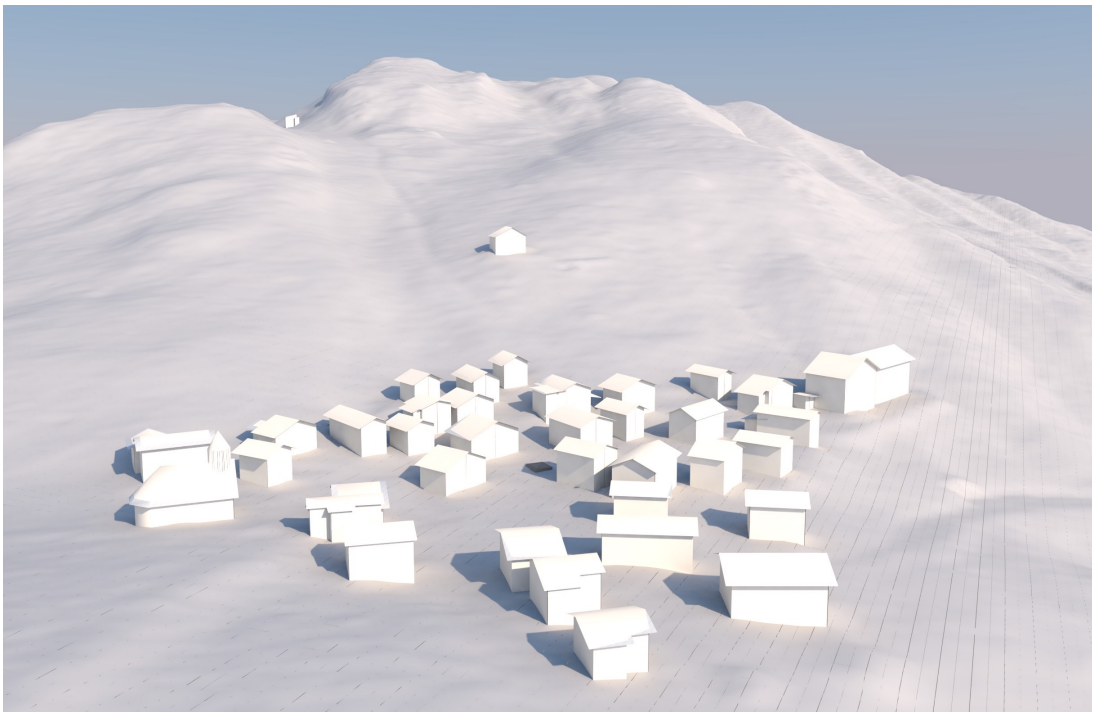


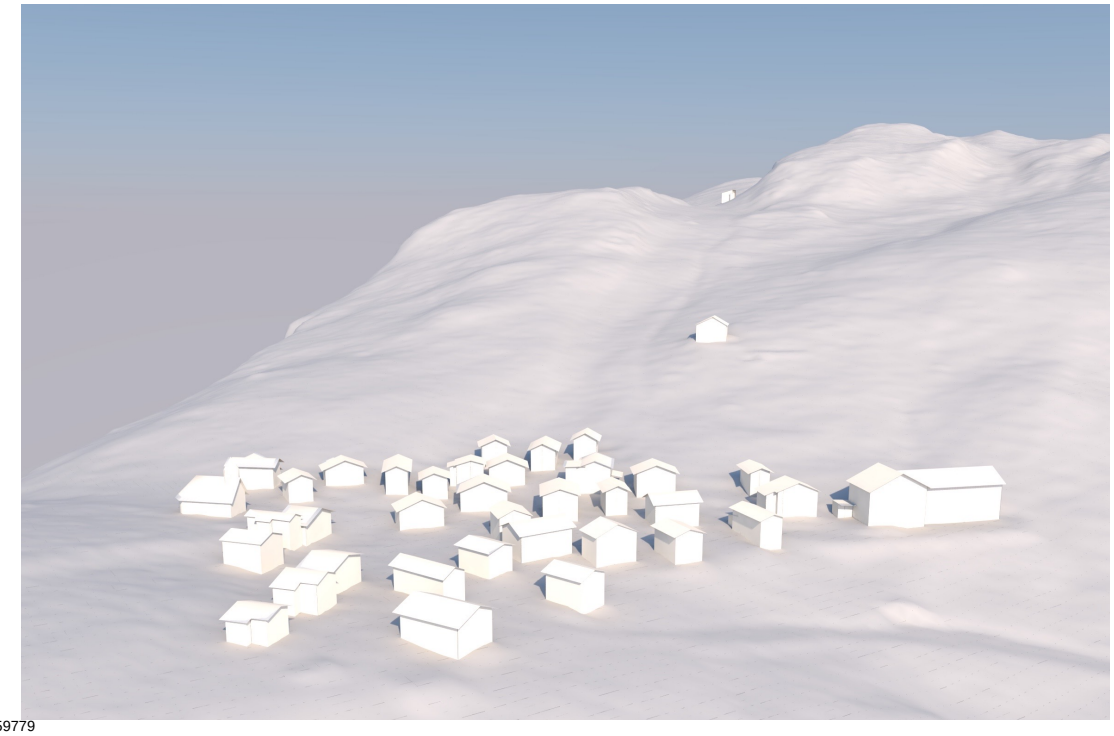




Variante 2 – grosser Anbau







GEMEINDE THUSIS

Gemeinde Thusis

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Behandlung Eingaben öffentliche Mitwirkungsauflage vom 15. Februar bis 15. März 2024, Fraktion Mutten

albertin architekten
architektur | bauberatung

Blumenthal Advokatur

Cavigelli Ingenieure
kompetent und innovativ
Via Sorts 27 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Auftrag	**1160-5**
Projekt	Ve/Ru
Datum	14.06.2024
Änderungen	
Status	
Doku-ID	E.7431.1160.0005.*50057956

Antragsteller	Nr.	Vergleich	Ort	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen	Bemerkungen
	2.3	2.3	Stafel	Geissschärma	Auf eine Siedlungserweiterung im Gebiet Geissschärma ist zu verzichten. die Weide soll beibehalten werden. Es hat in Stafel noch Ställe, die umgenutzt werden können.	Das Gebiet Geissschärma liegt bereits rechtskräftig in der Bauzone. Momentan könnten dort bereits Bauten erstellt werden. Mit der Quartiergestaltungsplanpflicht wird die Gemeinde verpflichtet, auch über die privaten Grundstücke, eine qualitativ wertvolle Siedlungsentwicklung zu vollziehen. Im Rahmen der Folgeplanung können die Details genauer konkretisiert werden. Weiter steht dann dort wieder das rechtliche Gehör offen. Das im Gestaltungskonzept "Zukunft Mutten" vom 9. Mai 2022 aufgezeigte Entwicklungspotenzial ist nicht bindend und stellt nur eine Idee dar, die aufgrund der eingegangenen Einwände sorgfältig weiterentwickelt werden soll.	Die Bauzone wird beibehalten. Um das rechtliche Gehör auszuweiten wird anstatt einer Gestaltungsplanpflicht eine Arealplanpflicht festgelegt.	PLI	
M3	3.1	2.3	Stafel	Geissschärma	Die Dorfzone ist in die Zone für Grünräume umzuzonen: Gemäss Gestaltungskonzept sind bereits in Mutten 16 Ställe umnutzbar. Dies genügt für einen sanften Anstieg der Bautätigkeit. Die Erschliessung ist teuer. Der Erhalt des Ortsbilds Stafel ist zwingend. Durch 12 neue Bauten wird das Ortsbild von Stafel verändert.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
M4	4.1	2.3	Stafel	Geissschärma	Die Dorfzone ist in die Zone für Grünräume umzuzonen: Gemäss Gestaltungskonzept sind bereits in Mutten 16 Ställe umnutzbar. Dies genügt für einen sanften Anstieg der Bautätigkeit. Die Erschliessung ist teuer. Der Erhalt des Ortsbilds Stafel ist zwingend. Durch 12 neue Bauten wird das Ortsbild von Stafel verändert.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
	5.2	2.3	Stafel	Geissschärma	Die Dorfzone ist in die Zone für Grünräume umzuzonen: Gemäss Gestaltungskonzept sind bereits in Mutten 16 Ställe umnutzbar. Dies genügt für einen sanften Anstieg der Bautätigkeit. Die Erschliessung ist teuer. Der Erhalt des Ortsbilds Stafel ist zwingend. Durch 12 neue Bauten wird das Ortsbild von Stafel verändert.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
M9	9.1	2.3	Stafel	Geissschärma	Die Dorfzone ist in die Zone für Grünräume umzuzonen: Gemäss Gestaltungskonzept sind bereits in Mutten 16 Ställe umnutzbar. Dies genügt für einen sanften Anstieg der Bautätigkeit. Die Erschliessung ist teuer. Der Erhalt des Ortsbilds Stafel ist zwingend. Durch 12 neue Bauten wird das Ortsbild von Stafel verändert.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
M12	12.1	2.3	Stafel	Geissschärma	Die Dorfzone ist in die Zone für Grünräume umzuzonen: Gemäss Gestaltungskonzept sind bereits in Mutten 16 Ställe umnutzbar. Dies genügt für einen sanften Anstieg der Bautätigkeit. Die Erschliessung ist teuer. Der Erhalt des Ortsbilds Stafel ist zwingend. Durch 12 neue Bauten wird das Ortsbild von Stafel verändert.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
M14	14.1	2.3	Stafel	Geissschärma	Es sollen im Gebiet Geissschärma max. 6 neue Häuser entstehen können.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
	24.7	2.3	Stafel	Geissschärma	Auf eine Siedlungserweiterung im Gebiet Geissschärma ist zu verzichten. Die Weide soll beibehalten werden. Es hat in Stafel noch Ställe, die umgenutzt werden können.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
M25	25.1	2.3	Stafel	Geissschärma	Auf eine Siedlungserweiterung im Gebiet Geissschärma ist zu verzichten. Die Weide soll beibehalten werden. Es hat in Stafel noch Ställe, die umgenutzt werden können.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
	26.2	2.3	Stafel	Geissschärma	Auf eine Siedlungserweiterung im Gebiet Geissschärma ist zu verzichten. Die Weide soll beibehalten werden. Es hat in Stafel noch Ställe, die umgenutzt werden können.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
M32	32.1	2.3	Stafel	Geissschärma	Auf eine Siedlungserweiterung im Gebiet Geissschärma ist zu verzichten. Die Weide soll beibehalten werden. Es hat in Stafel noch Ställe, die umgenutzt werden können.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	Dieser Einwand enthält 107 Unterschriften
M46	46.1	2.3	Stafel	Geissschärma	Auf eine Siedlungserweiterung im Gebiet Geissschärma ist zu verzichten. Zweitwohnungen verursachen nur Kosten.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
	51.5	2.3	Stafel	Geissschärma	Auf eine Siedlungserweiterung im Gebiet Geissschärma ist zu verzichten. Zweitwohnungen verursachen nur Kosten.	dito 2.3	dito 2.3	PLI	
	2.9	2.9	Obermutten	Brunnen	Brunnen vis-a-vis Kulturtenn in Generellen Gestaltungsplan aufnehmen	Der Brunnen vis-a-vis dem Kulturtenn hat historisch und kulturell eine grosse Bedeutung. Jedoch ist er aus ortsbildnerischer und architektonischer Sicht nicht erhaltenswert. Weiter passt auch der befestigte Platz nicht zu den Gestaltungszielen von Obermutten. Deshalb wird auf eine Aufnahme in der Nutzungsplanung verzichtet.		keine	
M17	17.1	2.9	Obermutten	Brunnen	Brunnen vi-s-avis Kulturtenn in Generellen Gestaltungsplan aufnehmen	dito 2.9		keine	
M23	23.1	2.9	Obermutten	Brunnen	Brunnen vis-a-vis Kulturtenn in Generellen Gestaltungsplan aufnehmen	dito 2.9		keine	
M1	1	3.2	Stafel	Parkierung Stafel	Elektrisches Aufladen der Fahrzeuge beim Ferienhaus: Es soll ein Passus aufgenommen werden, dass Elektrofahrzeuge beim Ferienhaus aufgeladen werden dürfen und erst anschliessend auf öff. PP verschoben werden müssen.	Das Bedürfnis wurde erkannt, jedoch ist darauf hinzuweisen, dass man von Obermutten/Stafel grundsätzlich ins Tal fährt und durch Rekuperation Energie rückgewinnen kann. Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Dementsprechend kann gleichzeitig ein Auto pro Gebäude aufgeladen werden.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen innerhalb der Bauzone ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt.	BauG	
	2.4	3.2	Stafel	Parkierung Stafel	Die zu erstellenden Parkierungsflächen haben einen grösseren Eingriff zur Folge als parkierte Autos innerhalb Stafel, Weideland geht verloren.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf,	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen innerhalb der Bauzone ergänzt. Weiter wird ein	BauG	

Antragsteller	Nr.	Vergleich	Ort	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen	Bemerkungen
						jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt.		
	4.2	3.2	Stafel	Parkierung Stafel	Auf die zusätzlich geplanten Parkplätze ist zu verzichten.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen innerhalb der Bauzone ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt.	BauG	
M5	5.1	3.2	Stafel	Parkierung Stafel	Es sind keine neuen Parkierungsanlagen in Stafel (Geissschärma, Zeschgisch Stofel).	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen innerhalb der Bauzone ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt.	BauG	
	9.2	3.2	Stafel	Parkierung Stafel	Es sind keine neuen Parkierungsanlagen in Stafel (Geissschärma, Zeschgisch Stofel).	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen innerhalb der Bauzone ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt.	BauG	
	12.5	3.2	Stafel	Parkierung Stafel	Keine neuen Parkierungsanlagen in Stafel (Geissschärma, Zeschgisch Stofel), auf Gebäudezahl zu beschränken, Tagesgäste sollen in Jonschboda, Stafel parkieren und nicht in Obermutten, so kann Verkehr durch Stafel minimiert werden.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen innerhalb der Bauzone ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt.	BauG	
	25.2	3.2	Stafel	Parkierung Stafel	Keine neuen Parkierungsanlagen in Stafel (Geissschärma, Zeschgisch Stofel), auf Gebäudezahl zu beschränken, Tagesgäste sollen in Jonschboda, Stafel parkieren und nicht in Obermutten, so kann Verkehr durch Stafel minimiert werden.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen innerhalb der Bauzone ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt.	BauG	
	26.3	3.2	Stafel	Parkierung Stafel	Keine neuen Parkierungsanlagen in Stafel (Geissschärma, Zeschgisch Stofel), auf Gebäudezahl zu beschränken, Tagesgäste sollen in Jonschboda, Stafel parkieren und nicht in Obermutten, so kann Verkehr durch Stafel minimiert werden.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen innerhalb der Bauzone ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt.	BauG	
	3.2	3.2	Stafel	Parkierung Stafel	Auf neue Parkierung entlang Strasse ist zu verzichten, hingegen wird eine Erweiterung bestehender PP in Stafel und Obermutten begrüsst.	An den neuen Standorten wird festgehalten, da sonst gemäss Parkierungskonzept zu wenig Parkplätze langfristig zur Verfügung stehen.		keine	
M7	7.1	7.1	Mutten	Gebiete für Erstwohnungen	Gebiete für Erstwohnungen streichen	Das kommunale räumliche Leitbild, das Gestaltungskonzept sowie die strategische Ausrichtung der Gemeinde Thusis sehen in Mutten Gebiete für Erstwohnungen vor. Dieser Grundsatz wird beibehalten.	Die Gebiete für Erstwohnungen (Einheimischengebiete) werden beibehalten.	keine	
	12.6	7.1	Mutten	Gebiete für Erstwohnungen	Gebiete für Erstwohnungen streichen	Das kommunale räumliche Leitbild, das Gestaltungskonzept sowie die strategische Ausrichtung der Gemeinde Thusis sehen in Mutten Gebiete für Erstwohnungen vor. Dieser Grundsatz wird beibehalten.	Die Gebiete für Erstwohnungen (Einheimischengebiete) werden beibehalten.	keine	

Antragsteller	Nr.	Vergleich	Ort	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen	Bemerkungen
	24.5	7.1	Mutten	Gebiete für Erstwohnungen	Gebiete für Erstwohnungen streichen oder einschränken auf Parzellen, die kostengünstig überbaut werden können	Das kommunale räumliche Leitbild, das Gestaltungskonzept sowie die strategische Ausrichtung der Gemeinde Thusis sehen in Mutten Gebiete für Erstwohnungen vor. Dieser Grundsatz wird beibehalten.	Die Gebiete für Erstwohnungen (Einheimischengebiete) werden beibehalten.	keine	
	25.4	7.1	Mutten	Gebiete für Erstwohnungen	Gebiete für Erstwohnungen streichen	Das kommunale räumliche Leitbild, das Gestaltungskonzept sowie die strategische Ausrichtung der Gemeinde Thusis sehen in Mutten Gebiete für Erstwohnungen vor. Dieser Grundsatz wird beibehalten.	Die Gebiete für Erstwohnungen (Einheimischengebiete) werden beibehalten.	keine	Dieser Einwand enthält ca. 78 Unterschriften
M33	33.1	7.1	Mutten	Gebiete für Erstwohnungen	Gebiete für Erstwohnungen streichen	Das kommunale räumliche Leitbild, das Gestaltungskonzept sowie die strategische Ausrichtung der Gemeinde Thusis sehen in Mutten Gebiete für Erstwohnungen vor. Dieser Grundsatz wird beibehalten.	Die Gebiete für Erstwohnungen (Einheimischengebiete) werden beibehalten.	keine	
M39	39.1	7.1	Mutten		Standort für Zweitwohnungen fördern und nicht für Erstwohnungen	Das kommunale räumliche Leitbild, das Gestaltungskonzept sowie die strategische Ausrichtung der Gemeinde Thusis sehen in Mutten Gebiete für Erstwohnungen vor. Dieser Grundsatz wird beibehalten.	Die Gebiete für Erstwohnungen (Einheimischengebiete) werden beibehalten.	keine	Dieser Einwand enthält ca. 60 Unterschriften
M49	49.1	7.1	Mutten	Gebiete für Erstwohnungen	Gebiete für Erstwohnung streichen und dafür auf Einzonung im Geissschärma verzichten, in Mutten nur eine Dorfzone, keine Wohnzone	Das kommunale räumliche Leitbild, das Gestaltungskonzept sowie die strategische Ausrichtung der Gemeinde Thusis sehen in Mutten Gebiete für Erstwohnungen vor. Dieser Grundsatz wird beibehalten.	Die Gebiete für Erstwohnungen (Einheimischengebiete) werden beibehalten.	keine	Dieser Einwand enthält ca. 12 Unterschriften
	51.7	7.1	Mutten	Gebiete für Erstwohnungen	Gebiete für Erstwohnung streichen und dafür auf Einzonung im Geissschärma verzichten, in Mutten nur eine Dorfzone, keine Wohnzone	Das kommunale räumliche Leitbild, das Gestaltungskonzept sowie die strategische Ausrichtung der Gemeinde Thusis sehen in Mutten Gebiete für Erstwohnungen vor. Dieser Grundsatz wird beibehalten.	Die Gebiete für Erstwohnungen (Einheimischengebiete) werden beibehalten.	keine	
M11	11.1	8.1	Mutten	Eingangstor Mutten	Entsorgungsstation bergseits anordnen: Auf Texaid-Boxen und Kartonsammelstellen verzichten Für Siedlungsqualität ist Art der Container von grosser Bedeutung, welche Art Container ist vorgesehen?	In Untermutten herrscht ein Defizit an öffentlichen Parkierungsanlagen. Dementsprechend ist die bergseits vorgesehene Parkierungsanlage beizubehalten. Die Kehrichtsammelstelle wird mit Unterflurcontainern ausgestattet und kann mit der notwendigen Postautohaltestelle kombiniert werden.	Keine Anpassungen an der Nutzungsplanung notwendig	keine	
M8	8.1	8.1	Mutten	Eingangstor Mutten	Welche Art Abfälle: Kehricht, Glas, PET, Aluminium, Karton, Konserven? Entsorgungsstandort bergseits bei PP 9 - 12 wählen: Meistens wird Kehricht abwärtsfahrend entsorgt, so muss immer Strasse gequert werden Kleinerer Eingriff in Landschaft	In Untermutten herrscht ein Defizit an öffentlichen Parkierungsanlagen. Dementsprechend ist die bergseits vorgesehene Parkierungsanlage beizubehalten. Die Kehrichtsammelstelle wird mit Unterflurcontainern ausgestattet und kann mit der notwendigen Postautohaltestelle kombiniert werden. Vorgesehen sind 3 Container (Hauskehricht, Glas, Aluminium/Konserven).	Keine Anpassungen an der Nutzungsplanung notwendig	keine	
	12.2	12.2	Mutten/Thusis	BauG, Art. 29, Abs. 2	Auf ein Lenkungsabgabegesetz nur für Mutten ist zu verzichten, entweder für Thusis und Mutten oder für keine Fraktion, steht im Widerspruch zum Ziel Ökonomiegebäude in Mutten umzunutzen.	Mutten gehört aufgrund der Lage, Aussicht, Besonnung und Schönheit zu einem Gebiet, welches für Zweitwohnungsnutzung sehr attraktiv ist. Es besteht die Gefahr, dass bei einer unbeschränkten und nicht besteuerten Zulassung von Zweitwohnungen eine Verdrängung von Wohnraum für Einheimische erfolgt. Um eine Belebung des Dorfes auch in Zukunft sicherzustellen, wird die Lenkungsabgabe beibehalten. Überdies sind die Infrastrukturkosten in Mutten hoch und Zweitwohnungsbesitzer beteiligen sich an diesen nur sehr untergeordnet. Dieser Umstand soll mit dem Lenkungsabgabegesetz korrigiert werden.	Das Lenkungsabgabegesetz wird beibehalten.	keine	
	13.6	12.2	Mutten/Thusis	BauG, Art. 29, Abs. 2	Auf ein Lenkungsabgabegesetz nur für Mutten ist zu verzichten, entweder für Thusis und Mutten oder für keine Fraktion, steht im Widerspruch zum Ziel Ökonomiegebäude in Mutten umzunutzen.	Mutten gehört aufgrund der Lage, Aussicht, Besonnung und Schönheit zu einem Gebiet, welches für Zweitwohnungsnutzung sehr attraktiv ist. Es besteht die Gefahr, dass bei einer unbeschränkten und nicht besteuerten Zulassung von Zweitwohnungen eine Verdrängung von Wohnraum für Einheimische erfolgt. Um eine Belebung des Dorfes auch in Zukunft sicherzustellen, wird die Lenkungsabgabe beibehalten. Überdies sind die Infrastrukturkosten in Mutten hoch und Zweitwohnungsbesitzer beteiligen sich an diesen nur sehr untergeordnet. Dieser Umstand soll mit dem Lenkungsabgabegesetz korrigiert werden.	Das Lenkungsabgabegesetz wird beibehalten.	keine	
	14.3	12.2	Mutten/Thusis	BauG, Art. 29, Abs. 2	Auf ein Lenkungsabgabegesetz nur für Mutten ist zu verzichten, entweder für Thusis und Mutten oder für keine Fraktion, steht im Widerspruch zum Ziel Ökonomiegebäude in Mutten umzunutzen.	Mutten gehört aufgrund der Lage, Aussicht, Besonnung und Schönheit zu einem Gebiet, welches für Zweitwohnungsnutzung sehr attraktiv ist. Es besteht die Gefahr, dass bei einer unbeschränkten und nicht besteuerten Zulassung von Zweitwohnungen eine Verdrängung von Wohnraum für Einheimische erfolgt. Um eine Belebung des Dorfes auch in Zukunft sicherzustellen, wird die Lenkungsabgabe beibehalten. Überdies sind die Infrastrukturkosten in Mutten hoch und Zweitwohnungsbesitzer beteiligen sich an diesen nur sehr untergeordnet. Dieser Umstand soll mit dem Lenkungsabgabegesetz korrigiert werden.	Das Lenkungsabgabegesetz wird beibehalten.	keine	
	26.9	12.2	Mutten/Thusis	BauG, Art. 29, Abs. 2	Auf ein Lenkungsabgabegesetz nur für Mutten ist zu verzichten, entweder für Thusis und Mutten oder für keine Fraktion, steht im Widerspruch zum Ziel Ökonomiegebäude in Mutten umzunutzen.	Mutten gehört aufgrund der Lage, Aussicht, Besonnung und Schönheit zu einem Gebiet, welches für Zweitwohnungsnutzung sehr attraktiv ist. Es besteht die Gefahr, dass bei einer unbeschränkten und nicht besteuerten Zulassung von Zweitwohnungen eine Verdrängung von Wohnraum für Einheimische erfolgt. Um eine Belebung des Dorfes auch in Zukunft sicherzustellen, wird die Lenkungsabgabe beibehalten. Überdies sind die Infrastrukturkosten in Mutten hoch und Zweitwohnungsbesitzer beteiligen sich an diesen nur sehr untergeordnet. Dieser Umstand soll mit dem Lenkungsabgabegesetz korrigiert werden.	Das Lenkungsabgabegesetz wird beibehalten.	keine	
	49.2	12.2	Mutten/Thusis	BauG, Art. 29, Abs. 2	Auf ein Lenkungsabgabegesetz nur für Mutten ist zu verzichten, steht im Widerspruch zum Ziel Ökonomiegebäude in Mutten umzunutzen.	Mutten gehört aufgrund der Lage, Aussicht, Besonnung und Schönheit zu einem Gebiet, welches für Zweitwohnungsnutzung sehr attraktiv ist. Es besteht die Gefahr, dass bei einer unbeschränkten und nicht besteuerten Zulassung von Zweitwohnungen eine Verdrängung von Wohnraum für Einheimische erfolgt. Um eine Belebung des Dorfes auch in Zukunft sicherzustellen, wird die Lenkungsabgabe beibehalten. Überdies sind die Infrastrukturkosten in Mutten hoch und Zweitwohnungsbesitzer beteiligen sich an diesen nur sehr untergeordnet. Dieser Umstand soll mit dem Lenkungsabgabegesetz korrigiert werden.	Das Lenkungsabgabegesetz wird beibehalten.	keine	
	12.3	12.3	Obermutten	Grünflächen	Die Grünflächen sind mit den Eigentümern abzustimmen und sinnvolle Abgrenzungen zu finden.	Aufgrund einer Begehung vor Ort durch den Gestaltungsberater wurde die Zone für Grünflächen aus gestalterischer Sicht nochmals geprüft und optimiert.	Aufgrund der Überprüfung wurde die Zone für Grünflächen über alle Parzellen vereinheitlicht und die notwendigen Anpassungen in die Nutzungsplanung übertragen.	ZOP	
	13.2	12.3	Obermutten	Grünflächen	Die Grünflächen sind mit den Eigentümern abzustimmen und sinnvolle Abgrenzungen zu finden. Auf kleinflächige Ausscheidungen,	Aufgrund einer Begehung vor Ort durch den Gestaltungsberater wurde die Zone für Grünflächen aus gestalterischer Sicht nochmals geprüft und optimiert.	Aufgrund der Überprüfung wurde die Zone für Grünflächen über alle Parzellen vereinheitlicht	ZOP	

Antragsteller	Nr.	Vergleich	Ort	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen	Bemerkungen
					die als Zufahrten genutzt werden, ist zu verzichten. Gartenanlagen sollten weiterhin erlaubt werden.		und die notwendigen Anpassungen in die Nutzungsplanung übertragen.		
	12.4	12.4	Obermutten/Stafel	Parkverbot	Parkverbot für Anwohner ist zu streichen, anstelle ist Fahrverbot im Eingangsbereich von Obermutten anzubringen resp. Zugang ist nur für Anwohner und Hotelgäste gestattet, so kann sinnvoller unnötiger Verkehr in Obermutten verhindert werden.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Parkplätze nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	13.5	12.4	Obermutten	Parkverbot	Parkverbot für Anwohner ist zu streichen, anstelle ist Fahrverbot im Eingangsbereich von Obermutten anzubringen resp. Zugang ist nur für Anwohner und Hotelgäste gestattet, so kann sinnvoller unnötiger Verkehr in Obermutten verhindert werden.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	18.2	12.4	Obermutten	Autofrei	Autofreies Obermutten ist zu überdenken, Parkierungsmöglichkeiten bereits vorhanden, an gewissen Wochenenden wäre Parkplatzangebot zu klein.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
M19	19.1	12.4	Obermutten	Parkverbot, E-Auto	Parkverbot für E-Auto nicht umsetzbar, da sie lange Ladezeiten haben. Verzicht auf PP bei Haus unnötig und dann noch PP-Gebühren zu bezahlen, ist unverhältnismässig, nur Empfehlung für Parkierung ausserhalb Obermutten abgeben.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	21.2	12.4	Obermutten	Parkverbot	Auf privaten Grundstücken soll parkiert werden können, auch mit Vergrösserung ist Parkplatz zu klein.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	24.8	12.4	Obermutten/Stafel	Parkverbot	Parkverbot für Anwohner ist zu streichen, anstelle ist Fahrverbot im Eingangsbereich von Obermutten anzubringen resp. Zugang ist nur für Anwohner und Hotelgäste gestattet, so kann sinnvoller unnötiger Verkehr in Obermutten verhindert werden.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
M27	27.1	12.4	Obermutten/Stafel	Parkverbot	Gestaltungsreglement 2.1: Parkverbot ist aufzuheben: • Bereits jetzt vorbildliches Parkieren in den Weilern • Parkplatzangebot zu gering für Touristen und Zweitheimische • Abwägung finanzielle Einnahmen und Ressourcen für Bussen • Parkkarte garantiert nicht, dass man automatisch parkieren kann, Einheimische haben dann kein Parkrecht mehr • Umgang mit Anhängern, die auf öff. PP nicht Platz haben • Parkverbot bringt für Gemeinde grosse Herausforderungen bei der Durchsetzung	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
M28	28.1	12.4	Obermutten/Stafel	Parkverbot	Hanspeter Buchli ist einziger ganzjähriger Bewohner von Obermutten seit 19 Jahren! • Art. 2.1 Parkieren geht nicht für einen ganzjährigen Bewohner.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf,	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement	BauG	Dieser Einwand enthält 107 Unterschriften

Antragsteller	Nr.	Vergleich	Ort	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen	Bemerkungen
					• Das funktioniert für Tages- und Ferientourismus, jedoch nicht für Ganzjahresbewohner. • Eigener Parkplatz vor dem Haus ist vorhanden.	jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.		
M30	30.1	12.4	Obermutten/Stafel	Parkverbot	Parkverbot, auf Parz. Nr. 3173 sind 2 PP gebaut und vorhanden, diese werden weiterhin benutzt. • Die zukünftige Benützung wurde durch das Bauamt bestätigt. • Im Winter sollte den Eigentümern Gratisparkkarten abgegeben werden, da sie ja Tourismusabgabesteuer zahlen.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	32.2	12.4	Obermutten/Stafel	Parkverbot	• Art. 2.1 Parkieren ersatzlos streichen • Das funktioniert für Tages- und Ferientourismus, jedoch nicht für Ganzjahresbewohner. • Eigener Parkplatz vor dem Haus ist vorhanden.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
M34	34.1	12.4	Obermutten	Parkverbot Obermutten	Parkverbot Obermutten ist aufzuheben.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	34.2	12.4	Stafel	Parkverbot Stafel	Parkverbot Stafel ist beizubehalten wegen Weiderecht und da es sich um Baurechtsparzellen handelt und in Stafel genügend PP vorhanden sind.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
M36	36.1	12.4	Obermutten	Parkverbot Obermutten	Parkverbot Obermutten ist aufzuheben, auf Parz. Nr. 3155 wird seit je her privat parkiert, dies gilt als Gewohnheitsrecht. • Durch die notwendigen zu erstellenden Parkplätze in Obermutten wird das Dorfbild mehr beeinträchtigt als Autos vor den Ferienhäusern.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	41.5	12.4	Obermutten	Parkieren	Parkverbot in Dorfzone Obermutten und Parkgebühren führen dazu, dass beim Gasthaus Post parkiert wird, was zu Mehraufwendungen beim Gasthaus führen wird.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
M42/ M47	42.1	12.4	Obermutten	Parkverbot Obermutten	Parkverbot Obermutten ist aufzuheben, auf privaten Plätzen wird immer parkiert. Weitreichende Folgen für den Tourismus, da dann die PP vor dem Dorf bereits besetzt sind.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	

Antragsteller	Nr.	Vergleich	Ort	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen	Bemerkungen
						die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.			
M42/ M47	42.1	12.4	Obermutten	Parkverbot Obermutten	Parkverbot Obermutten ist aufzuheben, auf privaten Plätzen wird immer parkiert. Weitreichende Folgen für den Tourismus, da dann die PP vor dem Dorf bereits besetzt sind.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
M50	50.1	12.4	Obermutten/Stafel	Parkverbot	Art. 2.1 wie folgt umformulieren: • Es wird empfohlen, die öffentlichen Parkplätze ausserorts zu benützen, so kann bei Stosszeiten auf privatem Grund parkiert und das E-Auto aufgeladen werden. • Eigener Parkplatz vor dem Haus ist vorhanden.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	51.4	12.4	Obermutten	Parkverbot Obermutten	Parkverbot Obermutten ist aufzuheben, auf privaten Plätzen wird immer parkiert. Bei Baubewilligung musste PP ausgewiesen werden.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	13.3	12.4	Obermutten	Parkverbot	Hat beim Bau einen bewilligten Parkplatz ausweisen müssen, falls am Parkierungskonzept festgehalten werden soll, ist als Ersatz fest zugeteilter Gratisparkplatz zur Verfügung zu stellen. Bis zur Erstellung von genügend Parkplätzen, ist Parkieren in Obermutten für Anwohner zu gewährleisten.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	13.4	12.4	Obermutten	Parkverbot	Ist Parkverbot auf eigenem Grundstück rechtlich zulässig?	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
	34.3	12.4	Obermutten	Grünflächen/Parkieren	In Grünflächen parkieren zulassen.	Gemäss Gestaltungskonzept sollen die Autos nach Möglichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden. Aus diesem Grund sind genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Das Baugesetz wird so angepasst, dass ein Fahrzeug pro Gebäude innerhalb des Siedlungsgebietes abgestellt werden darf, jedoch sind die baulichen Massnahmen dazu sehr eingeschränkt. Für die zusätzlichen Parkierungsanlagen ist, sofern die Nutzungsplanung so genehmigt wird, eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone notwendig, wo wiederum der Bedarf und die ökologischen Auswirkungen aufzuzeigen sind. Dazu ist auch ein Detailprojekt auszuarbeiten, bei dem der Eingriff in die Landschaft erst ersichtlich wird. Weiter wird die Gemeinde Thusis aufgrund der finanziellen angespannten Lage nur bei Bedarf die neuen Parkierungsanlagen realisieren.	Der Art. 29, Dorfzone, wird mit Abs. 9 betreffend Abstellen von Fahrzeugen ergänzt. Weiter wird ein Parkierungsreglement ausgearbeitet, das den Vollzug regelt resp. die Möglichkeit bietet, innerhalb von Obermutten Verkehrsbeschränkungen einzuführen.	BauG	
M26	26.1	15.2	Obermutten	Hotelzone	Die Erweiterung der Hotelzone ist überflüssig und störend für das Ortsbild, da bereits heutiges Hotel störend für das Ortsbild ist. Weiter ist das Restaurant auf Parz. Nr. 3166 in Hotelzone aufzunehmen.	Gemäss kommunalem räumlichem Leitbild und Gestaltungskonzept ist an der Möglichkeit eine moderate touristische Weiterentwicklung zu gewährleisten, festzuhalten. Durch die Festlegung einer Arealplanpflicht kann eine qualitätsvolle Weiterentwicklung sichergestellt werden, da im Rahmen der Arealplanung das rechtliche Gehör gewahrt wird. Innerhalb der Dorfzone sind Restaurationsbetriebe zulässig. Dementsprechend ist Parz. Nr. 3166 nicht in die Hotelzone aufzunehmen.	Die Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen wird beibehalten.	keine	
	2.7	15.2	Obermutten	Hotelzone	Erweiterung Hotelzone ist überflüssig.	Gemäss kommunalem räumlichem Leitbild und Gestaltungskonzept ist an der Möglichkeit, eine moderate touristische Weiterentwicklung zu gewährleisten, festzuhalten. Durch die Festlegung einer Arealplanpflicht kann eine qualitätsvolle Weiterentwicklung sichergestellt werden, da im Rahmen der Arealplanung das rechtliche Gehör gewahrt wird. Innerhalb der Dorfzone sind Restaurationsbetriebe zulässig. Dementsprechend ist Parz. Nr. 3166 nicht in die Hotelzone aufzunehmen.	Die Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen wird beibehalten.	keine	

Antragsteller	Nr.	Vergleich	Ort	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen	Bemerkungen
	15.2	15.2	Obermutten	Hotelzone	Erweiterung Hotelzone ist überflüssig und störend für Ortsbild, da bereits heutiges Hotel störend für Ortsbild ist, aber Restaurant auf Parz. Nr. 3166 in Hotelzone aufnehmen.	Gemäss kommunalem räumlichem Leitbild und Gestaltungskonzept ist an der Möglichkeit, eine moderate touristische Weiterentwicklung zu gewährleisten, festzuhalten. Durch die Festlegung einer Arealplanpflicht kann eine qualitätsvolle Weiterentwicklung sichergestellt werden, da im Rahmen der Arealplanung das rechtliche Gehör gewahrt wird. Innerhalb der Dorfzone sind Restaurationsbetriebe zulässig. Dementsprechend ist Parz. Nr. 3166 nicht in die Hotelzone aufzunehmen.	Die Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Anlagen wird beibehalten.	keine	
M22	22.1	21.1	Obermutten	Parz. Nr. 3154, 3155	Gewohnheitsrecht Fuss- und Fahrwegrecht über Parz. Nr. 3761 und 3760 weiterhin gewähren und in GEP aufnehmen	Die Nutzungsplanung regelt nur Erschliessungen zu Parzellen im öff. Interesse. Mit der Planung sind die Parz. Nr. 3154 und 3155 grundsätzlich erschlossen. Die gewünschte Dienstbarkeit hat reine private Interessenz und ist deshalb auf privatrechtlichem Weg einzufordern.	Es erfolgt keine Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes.	keine	
M21	21.1	21.1	Obermutten	Parz. Nr. 3154, 3155	Gewohnheitsrecht Fuss- und Fahrwegrecht über Parz. Nr. 3761 und 3760 weiterhin gewähren und in GEP aufnehmen	Die Nutzungsplanung regelt nur Erschliessungen zu Parzellen im öff. Interesse. Mit der Planung sind die Parz. Nr. 3154 und 3155 grundsätzlich erschlossen. Die gewünschte Dienstbarkeit hat reine private Interessenz und ist deshalb auf privatrechtlichem Weg einzufordern.	Es erfolgt keine Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes.	keine	
	26.5	25.3	Entsorgung		Schaffung von Entsorgungsstellen in allen drei Dorfteilen, öff. Verkehr stärken, gemäss Postauto darf Kehricht nicht mit Postauto transportiert werden.	Es sind neu in Obermutten, Stafel und Mutten Moloks vorgesehen.	Der Generelle Erschliessungsplan wird mit den Molokstandorten in Obermutten und Stafel ergänzt.	GEP Entsorgung	
	14.4	25.3	Generell	Kehrichtentsorgung	Nur in Mutten, trotz Tourismusabgabe kann nur in Mutten entsorgt werden, wer mit öff. Verkehr anreist, muss Kehricht mitnehmen.	Es sind neu in Obermutten, Stafel und Mutten Moloks vorgesehen.	Der Generelle Erschliessungsplan wird mit den Molokstandorten in Obermutten und Stafel ergänzt.	GEP Entsorgung	
	25.3	25.3	Entsorgung		Schaffung von Entsorgungsstellen in allen drei Dorfteilen, öff. Verkehr stärken, gemäss Postauto darf Kehricht nicht mit Postauto transportiert werden.	Es sind neu in Obermutten, Stafel und Mutten Moloks vorgesehen. Mit den neu geplanten Postautohaltestellen wird der öffentliche Verkehr attraktiver gestaltet.	Der Generelle Erschliessungsplan wird mit den Molokstandorten in Obermutten und Stafel ergänzt.	GEP Entsorgung	
M29	29.1	26.8	Mutten	Parz. Nr. 3248	Parz. Nr. 3248 wieder einzonen	Die Erschliessung der Parz. Nr. 3248 ist nicht gewährleistet, da eine Zufahrt nur mit der Querung des Gewässerraumes möglich ist. Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine neuen Anlagen realisiert werden.	Auf eine Aufnahme der Parz. Nr. 3248 wird aufgrund der mangelnden Erschliessung verzichtet.	keine	
	26.8	26.8	Mutten	Parz. Nr. 3248	Parz. Nr. 3248 wieder einzonen	Die Erschliessung der Parz. Nr. 3248 ist nicht gewährleistet, da eine Zufahrt nur mit der Querung des Gewässerraumes möglich ist. Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine neuen Anlagen realisiert werden.	Auf eine Aufnahme der Parz. Nr. 3248 wird aufgrund der mangelnden Erschliessung verzichtet.	keine	
	T19.2	37.1	Mutten	Trafo Rosacher	Trafostation im Rosenkehr ist der ZöBA zuzuordnen.	Diesem Antrag kann stattgegeben werden.	Die Parz. Nr. 3053 wird der ZöBA zugeteilt	ZOP	
	T19.3	37.2	Stafel	Zukünftiger Trafo	In Stafel ist ein zukünftiger Standort für eine Trafostation auszuscheiden.	Diesem Antrag kann stattgegeben werden.	Der notwendige Platzbedarf in Stafel wird der ZöBA zugeteilt	ZOP	
M2	2.1		Mutten	Eingangstor Mutten	Dorfkern soll belebt werden, jedoch wird der Eingang von Mutten mit Parkierung und Entsorgung gestärkt.	Die im Dorfkern nicht notwendigen raumwirksamen Tätigkeiten wie Parkierung und Entsorgung sollen an den Dorfeingang verlagert werden, so dass im Dorfkern Entwicklungspotenzial entsteht.	An der vorgesehenen Parkierung und Entsorgung am Dorfeingang wird festgehalten.	keine	
	2.1		Obermutten	Sitzbänke	In Obermutten und Umgebung sind mehrere Sitzbänke einzurichten.	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.		keine	
	2.11		Obermutten	Fristverlängerung	Antrag zur Fristverlängerung bis Juni 2024	Mit der öffentlichen Orientierung und der anschliessenden 30-tägigen Auflagefrist wurde das rechtliche Gehör genügend gewährt.	Einer Fristverlängerung wird nicht stattgegeben.	keine	
	2.2		Mutten	Erstellung Treffpunkt in Mutten	Die Erstellung von Wohnungen im Schul- und Gemeindehaus gilt nicht als Treffpunkt. Im Fusionsworkshop wurde ein Treffpunkt versprochen. > Das alte Schulhaus würde sich diesbezüglich eignen.	Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Voraussetzungen für die notwendigen Bedürfnisse und Nutzungen zu schaffen. Der vorgeschlagene Treffpunkt kann innerhalb der Dorfzone erstellt werden.	Eine Zonenplananpassung aufgrund des Bedürfnisses eines Treffpunktes ist nicht notwendig.	keine	
	2.5		Stafel	Stellplätze Camper Stafel	In Stafel sollen 2 - 3 Stellplätze für Camper ohne Strom erstellt werden.	Auf die Ausscheidung einer Campingzone wird verzichtet. Aktiv werden Stellplätze nicht gefördert.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	2.6		Stafel	Sanitäre Einrichtung bei PP Stafel	Auch in Stafel soll öff. Toilettenanlage erstellt werden.	Ausgangspunkt für Wanderer und Tagestouristen ist Obermutten. Auch die grösste Frequenz betreffend öffentlichen Verkehr ist in Obermutten. In Stafel parkieren und halten sich eher Leute auf, die einen Bezug zum Stafel haben und dementsprechend auch grösstenteils Zugang zu einer Toilettenanlage haben. Aufgrund der geringen Frequenz und des laufenden Unterhalts einer öff. Toilettenanlage wird auf eine Toilettenanlage in Stafel verzichtet.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	2.8		Obermutten	Postautohaltestelle	Die Verschiebung der Postautohaltestelle in Obermutten zum öff. Parkplatz wird begrüsst.	Dies wird zur Kenntnis genommen.		keine	
M6	6.1		Mutten	Parz. Nr. 3086	Die Bauzone ist bis an Strassengrenze zu verlängern.	Die zu ergänzende Fläche liegt im Beizugsgebiet der Gesamtmelioration Mutten und wurde dementsprechend bei der Beizugsgebietsabgrenzung als landwirtschaftliche Nutzfläche tangiert. Das Beizugsgebiet der Gesamtmelioration Mutten weist keine Bauzonen auf. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist eine Einzonung nicht möglich. Weiter sind in diesem Bereich bauliche Tätigkeiten kaum möglich. Die bereits realisierte Mauer hat Bestandesgarantie. Die Gemeinde sieht in diesem Bereich kein Potenzial für bauliche Massnahmen. Um Konflikte beim Verfahren der Gesamtmelioration zu vermeiden, kann dem Antrag nicht entsprochen werden.	Der gewünschten Einzonung auf Parz. Nr. 4462 kann nicht entsprochen werden.	keine	
	8.2		Mutten	Behindertengerechte Postautohaltestelle	Es sind keine behindertengerechten Postautohaltestellen zu erstellen, da der Bedarf nicht gegeben ist. Das Postauto soll durchs Dorf fahren und bestehende Haltestellen anfahren, dann braucht es keine neuen Postautohaltestellen mehr.	Aufgrund der geänderten gesetzlichen Randbedingungen und der Auflagen der Postauto AG und um eine langfristig gesicherte Erschliessung mit öffentlichem Verkehr zu gewährleisten, wird zukünftig das Postauto nicht durchs Dorf fahren. Neue Postautohaltestellen sind aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung behindertengerecht auszuführen.	Dem Antrag kann nicht stattgegeben werden. Die geplanten Postautohaltestellen werden beibehalten.	keine	
M10	10.1		Obermutten	Perimeter Folgeplanung Grenzbereinigung	Um die Zufahrt zu Parz. Nr. 3154 und 3155 zu gewährleisten, ist Parz. Nr. 3165 in Perimeter Folgeplanung Grenzbereinigung aufzunehmen.	Aufgrund der Überprüfung des Antrages und des Augenscheins vor Ort ist der Perimeter dementsprechend zu erweitern.	Die Parz. Nr. 3165 wird in den Perimeter Folgeplanung Grenzbereinigung aufgenommen.	ZOP	
	12.7		Mutten	Grünzone	Auf Grünzone in Untermutten verzichten, da untypisch	Aufgrund einer Begehung vor Ort durch den Gestaltungsberater wurde die Zone für Grünflächen aus gestalterischer Sicht nochmals geprüft und optimiert. Die angepassten Grünflächen sind für die gestalterische Siedlungsentwicklung sinnvoll.	Die Zone für Grünflächen wird optimiert, jedoch grösstenteils beibehalten.	ZOP	
	12.8		Generell		OP-Revision in 2 Etappen aufteilen, Thusis und Mutten	Die Gemeinde Thusis ist fusioniert und soll als Einheit nach Innen und nach Aussen auftreten. Dementsprechend ist auch eine einheitliche Nutzungsplanung notwendig. Dementsprechend ist das Vorhaben über das ganze Gemeindegebiet aus Einheit zu behandeln.		keine	

Antragsteller	Nr.	Vergleich	Ort	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen	Bemerkungen
	12.9		Mutten	Erstwohnung	Gemeinde als Vorbild in ungenutzten Gemeindeimmobilien Erstwohnung anbieten und Begegnungsort einrichten, damit mehr Dorfleben entsteht	Dieser Einwand wird positiv zur Kenntnis genommen, hat jedoch im Rahmen der Nutzungsplanung keine weitere Relevanz. Die Gemeindeimmobilien liegen in der Dorfzone und können der entsprechenden Nutzung zugeführt werden.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
M13	13.1		Spina	Auszonung	Auf Auszonung der 4 bereits bestehenden Wohnbauten in Spina ist zu verzichten.	Das Gebiet Spina soll nicht weiterentwickelt werden. Die bereits bestehenden Wohnbauten haben Bestandesgarantie. Eine Auszonung hat diesbezüglich minimale negative Auswirkungen. Das Gestaltungskonzept sieht keine Entwicklung in Spina vor.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	14.2		Spina	Auszonung	Verlangt Entschädigung für Kosten Quartierplanung, Abrechnung von 1995 liegt für Thomann bei Fr. 9'519.60	Eine Entschädigungsforderung wie beantragt ist nicht im vorliegenden Verfahren zu beurteilen. Nach Rechtskraft kann eine entsprechende Forderung bei der Enteignungskommission deponiert werden.			
	14.5		Generell	Strasse Mutten - Obermutten	Die Strasse Mutten - Obermutten ist mit Belag zu versehen.	Der Wunsch wird entgegengenommen. Jedoch ist die Befestigungsart von Strassen nicht Bestandteil einer Nutzungsplanungsrevision.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
M15	15.1		Obermutten	Einzonung Parz. Nr. 3842	Auszonung der Parz. Nr. 3842 resp. Teil davon rückgängig machen, weil Kauf ansteht.	Der ursprünglich in der Bauzone gelegene Teil der Parz. Nr. 3842 ist nicht überbaubar. Aus diesem Grund macht die Beibehaltung dieses Parzellenanteils aus raumplanerischer Sicht keinen Sinn.	An der Auszonung wird festgehalten. Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
M16	16.1		Couibach		Couibach muss in allen Plänen eingezeichnet werden.	Dieser Antrag wird an die Meliorationskommission/Schätzungskommission weitergeleitet. Sie wird das Anliegen weiterbearbeiten und entscheiden, ob auf den privaten Grundstücken eine Dienstbarkeit betreffend Unterhaltspflicht zu Lasten der Gemeinde Thusis eingetragen werden soll.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
M18	18.1		Obermutten/Stafel	Abwälzung Kosten	Unterhaltskosten Strasse sollen nicht auf Eigentümer abgewälzt werden.	Im Rahmen der Nutzungsplanung besteht keine Möglichkeit, dieses Anliegen zu regeln.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
M20	20.1		Obermutten	Parz. Nr. 3761	Der in der Dorfzone liegende Teil der Parz. Nr. 3761 ist auszuzonen, da er selbständig nicht überbaut werden kann.	Der Antrag wurde vor Ort aus gestalterischer Sicht angeschaut. Es macht Sinn, keine Erweiterung nördlich des Hauses Nr. 1-90 auf Parz. Nr. 3155 zu ermöglichen. Um dem Wunsch zu entsprechen und den Siedlungsrand klar abzugrenzen, wird die Dorfzone auf den Parz. Nr. 3763 und 3761 in die Landwirtschaftszone umgezont.	Es erfolgt eine Umzonung von Dorfzone in Landwirtschaftszone. Dementsprechend werden die überlagerten Zonen (Landschaftsschutzzone/Wintersportzone) angepasst.	ZOP	
M24	24.1		Mutten	Parz. Nr. 3082	Auf Ausscheidung Grünzone ist zu verzichten.	Das Anliegen wurde aus gestalterischer Sicht vor Ort angeschaut. Aus siedlungsgestalterischer Sicht ist eine Zone für Grünflächen nicht notwendig.	Dementsprechend wird die ganze Parz. Nr. 3082 in der Dorfzone belassen.	ZOP	
	24.1		Obermutten	Grünzonen	Die Ausscheidung von Grünzonen wird begrüsst.	Die Gemeinde Thusis nimmt dies positiv zur Kenntnis.		keine	
	24.11		Obermutten/Stafel	Zaunverbot	Das Zaunverbot wird begrüsst.	Die Gemeinde Thusis nimmt dies positiv zur Kenntnis.		keine	
	24.12		Allgemein	Holzfassade	Holzfassade unbehandelt belassen wird begrüsst.	Die Gemeinde Thusis nimmt dies positiv zur Kenntnis.		keine	
	24.13		Obermutten/Stafel	Mauerhöhe	Mauerhöhe bei unterstem Stockwerk einschränken, so dass Walserhausstil nicht verloren geht.	Die Gestaltungsrichtlinien wurden dementsprechend überprüft und präzisiert resp. angepasst.		Gestaltungsrichtlinien	
	24.2		Baugebiet	Abgrenzung GM	Abgrenzung Beizugsgebiet GM entlang Bauzone führt zu vielen Kleinstparzellen, die nicht mehr genutzt werden können. Anpassung mit Melioration gefordert.	Der Antrag wurde mit dem Grundbuchamt Thusis sowie dem Amt für Landwirtschaft und Geoinformation besprochen. Das Beizugsgebiet wurde im 2005 festgesetzt und ist rechtskräftig. Die Neuzuteilung erfolgte im 2023. Eine Anpassung des Beizugsgebietes der Gesamtmelioration ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich. Allfällige Anpassungen sind bilateral mittels Verkauf oder Tausch in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt zu regeln.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	24.3		Mutten	Dach und PV-Anlage	Es sind bereits sehr unterschiedliche Dacheindeckungen vorhanden in Mutten, Einschränkung betreffend PV-Anlagen widerspricht Energiepolitik, PV-Anlagen sind in Mutten uneingeschränkt zuzulassen. Solarziegel zu teuer und deshalb kontraproduktiv.	Im Grundsatz soll an der gestalterischen Optimierung von Solardächern festgehalten werden. Eine Überprüfung der Formulierung im Gestaltungsreglement wird vorgenommen.		Gestaltungsrichtlinien	
	24.4		Stafel/Obermutten	Dach und PV-Anlage	Integrierte PV-Anlagen sind auch in Stafel und Obermutten zuzulassen, da Potenzial insbesondere in Obermutten gegeben ist.	Im Grundsatz soll an der gestalterischen Optimierung von Solardächern festgehalten werden. Die Formulierung in den Gestaltungsrichtlinien wird leicht angepasst.		Gestaltungsrichtlinien	
	24.6		Spina	Aufhebung Wohnzone	Die Aufhebung der Wohnzone Spina wird begrüsst.	Der Hinweis wird positiv zur Kenntnis genommen.		keine	
	24.9		Obermutten	Hotelzone	Begrüssung Einzonung Hotelzone, jedoch ist Bestimmung betreffend Mobilisierung (Überbauungsfrist 8 Jahre) zu streichen und Mehrwertabgabe zu reduzieren oder zu streichen, da sonst die finanziellen Mittel für eine Erweiterung nicht reichen.	Die Mehrwertabgabe entspricht der übergeordneten Rechtsprechung und kann nicht angepasst werden. Auch die Baulandmobilisierung von 8 Jahren entspricht der übergeordneten Rechtsprechung.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	26.1		allgemein	Flurnamen	Einsprache gegen falsche Flurnamen	Das Flurnamenverzeichnis ist nicht Bestandteil der Revision der Nutzungsplanung. Die Gemeinde Thusis hat mit Protokoll Nr. 8/2018 vom 3. April 2018 die Flurnamen dementsprechend verabschiedet. Momentan wird die Flurnamenkarte durch die Gemeinde Thusis auf Aktualität überprüft.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	26.4		Obermutten	Grünzone	Grünzone auf Parz. Nr. 3178 streichen, da vor Ortsmuseum Cafébetrieb mit Gartenwirtschaft geplant ist	Die Zone für Grünflächen wurden im Mai 2025 aus gestalterischer Sicht vor Ort nochmals geprüft und ganzheitlich beurteilt. Die Grünzone auf Parz. Nr. 3178 ist für das schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung von grosser Wichtigkeit. Aus diesem Grund konnte nur eine minimale Anpassung vorgenommen werden.	Die Zone für Grünflächen wird optimiert, jedoch grösstenteils beibehalten.	ZOP	
	26.6		Spina	Aufhebung Wohnzone	Die Aufhebung der Wohnzone in Spina wird begrüsst, jedoch nicht den zukünftigen Generationen überlassen, sondern ganz streichen.	Rechtlich gesehen wird die Wohnzone in Spina mit der Annahme der Revision aufgehoben. Ob in Zukunft der Bedarf vorhanden ist und deshalb eine Revision der Nutzungsplanung notwendig wird, kann aus heutiger Sicht nicht beurteilt werden. Die Formulierung diesbezüglich ist auf Ebene Konzept und hat für die Zukunft keine Rechtsverbindlichkeit.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	26.7		Mutten	Dorfzone verkleinern	Nesabiel nicht in Zone für Kleinbauten und Anbauten umzonen, in Dorfzone belassen	Dem Antrag kann stattgegeben werden, eine Baute stört dort nicht, die baulichen Tätigkeiten und die Gestaltungsberatungspflicht sind genügend, um einen qualitativ hochstehenden Bau erstellen zu können.	Die Parz. Nr. 4195 wird grösstenteils in die Dorfzone umgezont.	ZOP	
M31	31.1		Mutten	Parz. Nr. 3362	Ein Teil der Baulandparzelle Nr. 3362 wird neu der Gewässerraumzone zugeteilt und kann nicht mehr überbaut werden. Dementsprechend verliert die Baulandparzelle an Wert.	Der Gewässerraum hat grosses öffentliches Interesse und ist höher zu bewerten als Bauland, dementsprechend geht Gewässerraum vor. Um die Ausnützungsziffer beizubehalten, wird der Gewässerraum in der Grundnutzung nicht als Zone für Grünräume ausgeschieden, sondern wieder Wohnzone 2 zugeordnet. Gebaut werden darf bis an die Gewässerraumzone. Diesbezüglich sind keine Abstände einzuhalten.	Ein Teil der Parz. Nr. 3362 wird der Wohnzone 2 zugeordnet.	ZOP	

Antragsteller	Nr.	Vergleich	Ort	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen	Bemerkungen
M35	35.1		Mutten	Parz. Nr. 4479	Parz. Nr. 4479: Einzonung für Betriebsleiterwohnung	Die Gemeinde Thusis unterstützt das Anliegen, hat die Einzonung auch in der Nutzungsplanung aufgenommen und zuhanden der kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung kommt klar zum Schluss, dass diese Einzonung aus ihrer Sicht nicht genehmigungsfähig sei. Die Argumente des Vorprüfungsberichtes wurden detailliert analysiert und ebenfalls das Gespräch mit den kantonalen Amtsstellen gesucht. Im Rahmen der Besprechung wurde klar darauf hingewiesen, dass diese Einzonung nicht genehmigt wird.	Aufgrund dieser Tatsache und um die Eigentümerschaft offen und ehrlich zu informieren, wird auf eine Einzonung der Parz. Nr. 4479 verzichtet.	keine	
M37 EWZ	37.1		Mutten	Parz. Nr. 3053	Parz. Nr. 3053 in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzonen, um Trafostation erweitern zu können.	Diesem Antrag kann stattgegeben werden.	Die Parz. Nr. 3053 wird der ZöBA zugeteilt.	ZOP	
	37.2		Stafel	Parz. Nr. 3668	Teil der Parz. Nr. 3668 in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzonen, um Trafostation erstellen zu können. Hier besteht grundbuchamtlich ein Baurecht, das mit der Gemeinde abgeschlossen wurde.	Diesem Antrag kann stattgegeben werden.	Der notwendige Platzbedarf in Stafel wird der ZöBA zugeteilt.	ZOP	
	37.3		Obermutten	ZöBA	ZöBA für Trafostation in Obermutten ideal	Diesem Antrag kann stattgegeben werden.	Der notwendige Platzbedarf in Obermutten wird der ZöBA zugeteilt.	ZOP	
	37.4		Obermutten	Verteilkabinen	Verteilkabinen sollen auch innerhalb der Grünzone möglich sein.	Die Verteilkabinen wurden im Generellen Erschliessungsplan erfasst und haben dementsprechend Bestandesgarantie und dürfen erneuert werden. Neue Verteilkabinen, die wesentlich in Erscheinung treten, sind nicht erlaubt.		keine	
M38	38.1		Mutten	Parz. Nr. 3429	Streichung der Freihaltezone auf der Südseite	Aus gestalterischer Sicht ist die Zone für Grünräume beizubehalten. Jedoch hat die Gemeinde Thusis entschieden, bauliche Tätigkeiten dort zuzulassen.	Die Zone für Grünräume ist in die Wohnzone 2 umzuzonen.	ZOP	
	38.2		Mutten	Parz. Nr. 3429	Streichung der Zone für Grünräume auf der Nordseite	Diesem Antrag kann stattgegeben werden, da die Fläche mit einem Fuss- und Fahrwegrecht belegt ist, es sind keine baulichen Massnahmen möglich, so dass die Fläche aus gestalterischer Sicht frei bleibt. Für die Ausnützung kann sie wertvoll sein.	Die Zone für Grünräume ist in die Wohnzone 2 umzuzonen.	ZOP	
M40	40.1		Obermutten	TWW	TWW-Objekt national Nr. 9828: Abgrenzung stimmt nicht.		Die Trockenstandortszone wird an das TWW-Objekt Nr. 9828 angepasst.	ZOP	
	40.1		Bauzonen		Mutten: Erstwohnungsgebiet rückzonen und nach Thusis verlagern	Die Gemeinde Thusis will die Fraktion Mutten in ihrer Entwicklung betreffend Erstwohnungen fördern. Deshalb wird die Bauzone in Mutten nicht verkleinert, und die Erstwohnpflicht wird bestehen bleiben.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	40.11		Zweitwohnungen		Bauzone in Mutten auszonen und nach Thusis zu transferieren.	Die Gemeinde Thusis will die Fraktion Mutten in ihrer Entwicklung betreffend Erstwohnungen fördern. Deshalb wird die Bauzone in Mutten nicht verkleinert.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	40.12		Obermutten	Landschaftsschutzzone	Landschaftsschutzzone ist zu klein und deckt nur die Dorfzone ab.	Die Gemeinde Thusis geht davon aus, dass die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone fehlinterpretiert wurde. Die Landschaftsschutzzone umschliesst das Dorf und entspricht in etwa dem Inventar. Innerhalb des Dorfes gilt das Gestaltungsreglement und eine Landschaftsschutzzone ist deshalb hinfällig.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	40.13		Obermutten	Parkierung	Auf Parkierungszone ist aufgrund ISOS-Schutzstatus zu verzichten.	Die Gemeinde Thusis gewichtet die Freihaltung des Dorfes Obermutten höher als die geringfügige Erweiterung der Parkierungsanlage am Dorfeingang, die bereits grösstenteils realisiert ist. Die Erweiterung der Parkierungsanlage hat gegenüber der bereits überbauten Fläche einen geringen Einfluss auf das Dorfbild.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	40.3		Obermutten	Pro Natura, Naturschutzzone	Parzellen im Eigentum der Pro Natura als Naturschutzzonen ausscheiden	Die Gemeinde Thusis hat sich bewusst für eine Trockenstandortszone entschieden. Diese Zone entspricht den Zielen der Unterschutzstellung des Gebietes besser als eine Naturschutzzone.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	40.5		BauG	Wintersportzone	Die minimale Schneehöhe von 30 cm an gesetztem Schnee sei im Baugesetzartikel zur Wintersportzone Art. 44 im Abs. 4 zu ergänzen.	Der entsprechende Baugesetzartikel wird wie folgt ergänzt: Wo sich Naturschutzzone/Trockenstandortszone und Wintersportzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen.		BauG	
	40.6		BauG	Beschneiung	Abs. 4 sei zu ergänzen, dass ein Beschneien der Inventarobjekte sowie das Zuführen von Schnee auf die Inventarflächen nicht erlaubt ist.	Der entsprechende Baugesetzartikel wird wie folgt ergänzt: Die Errichtung und der Betrieb von Beschneiungsanlagen, Terrainanpassungen für die Verbesserung des Pistenverlaufes und dergleichen können bewilligt werden und sind durch die privaten Grundeigentümer entschädigungslos zu dulden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, sofern sie in der Grundordnung vorgesehen sind.		BauG	
	40.7		BauG	PP Zeschgig Stafel	Der PP Zeschgig Stafel tangiert TWW von regionaler Bedeutung.	Aufgrund des Vorprüfungsberichtes und des Einwandes wurde die Fläche an den Trockenstandort angepasst. Der Trockenstandort kann so ungeschmälert erhalten bleiben. Während den Bauarbeiten können evtl. bergseitige Böschungen tangiert werden, die mit sorgfältiger Bauausführung (Abtragen und Anbringen von Rasenziegeln) korrekt instand gestellt werden können.	Die Ausdehnung des PP Zeschgig Stofel wurde optimiert und im Generellen Erschliessungsplan angepasst.	GEP Verkehr	
	40.8		BauG	Mindestanzahl	Keine Mindestanzahl an Parkplätzen sondern Maximalanzahl festlegen	Für Mutten nicht praktikabel, da schlecht bis gar nicht mit öff. Verkehr erschlossen und somit ein Mobilitätskonzept nicht Sinn macht.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	40.9		GEP	Ober Ritland	Land- und Forstwirtschaftsweg soll auf tatsächlichen Stand angepasst werden.	Der Generelle Erschliessungsplan wurde dementsprechend angepasst.		GEP Verkehr	
M41	41.1		Obermutten	Haltestelle Postauto	Die öff. Postautohaltestelle ist beim Gasthaus zu belassen, hat sich bewährt, ist gästefreundlich und beansprucht keine Parkflächen.	Aufgrund der schlechten Zugänglichkeit und von privatrechtlichen Regelungen ist eine Postautohaltestelle langfristig beim Gasthaus nicht zielführend. Weiter hat die Postauto AG Auflagen, dass ein Wenden mit Rückwärtsfahren zu gefährlich sei.	Die geplante Postautohaltestelle wird beibelassen.	keine	
	41.2		Obermutten	Öff. WC	Ein öffentliches WC ist beim Gasthaus Post zu realisieren, um Kosten zu sparen.	Das öffentliche WC soll bei der Postautohaltestelle platziert werden. Im Wartebereich sind die Bedürfnisse diesbezüglich am grössten.	Die öff. sanitären Anlagen werden bei der geplanten Postautohaltestelle angesiedelt.	keine	
	41.3		Obermutten	Mehrwertabgabe	Die Mehrwertabgabe ist genauer festzulegen.	Die Mehrwertabgabe entspricht der übergeordneten Rechtsprechung und kann nicht angepasst werden. Sie ist in den Art. 11 und 12 des Baugesetzes genau beschrieben. Eine Mehrwertabgabe ist nur bei der Neueinzonung notwendig.	Detailliertere Ausführungen im Baugesetz betreffend Mehrwertabgabe sind nicht notwendig.	keine	
	41.4		Postauto		Der Fahrplan ist attraktiv, wird jedoch nicht so umgesetzt. Der öff. Verkehr ist zu fördern.	Der Wunsch wird positiv zur Kenntnis genommen, kann jedoch im Rahmen der Nutzungsplanung nicht verbessert werden.		keine	
	41.5		Obermutten	GEP	Die Erschliessungsstrasse Richtung Gasthaus soll öffentlichen Charakter erhalten.	Mit der Festlegung der Strasse als "Erschliessungsstrasse mit Enteignungsrecht" wird diesem Wunsch bereits entsprochen.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	41.6		Obermutten	Entsorgung	Container für Kehricht bei Trafostation genügt, Gasthaus wäre bereit, ihn nach Untermutten zu transportieren und dort zu leeren.	Im Generellen Erschliessungsplan werden in Obermutten, Stafel und Untermutten Molokstandorte ausgewiesen. Das Bedürfnis diesbezüglich ist auch im Rahmen der Mitwirkung ausgewiesen worden.	Der Generelle Erschliessungsplan wird mit Molokstandorten in Obermutten und Stafel ergänzt.	GEP Entsorgung	

Antragsteller	Nr.	Vergleich	Ort	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeinderat	Anpassung Unterlagen	Bemerkungen
M43	43.1		Obermutten	Geschützte Bauten	Warum werden gerade diese 4 geschützten Bauten ausgewiesen?	Gemäss Auskunft der kantonalen Denkmalpflege sind folgende Bauten in Obermutten kantonal geschützt: 95, 107, 107-A, 109, 115 und 105. Diese Bauten werden im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt.		keine	
	43.2		Mutten	Grünzonen	Noch mehr Grünzonen ausscheiden: Parz. Nr. 4180, 4295, 4219 und 4181, Grünräume sind wichtig, insbesondere "alte" Wege sollten nicht verbaut werden.	Aufgrund einer Begehung vor Ort durch den Gestaltungsberater wurde die Zone für Grünflächen aus gestalterischer Sicht nochmals geprüft und optimiert.	Aufgrund der Überprüfung wurde die Zone für Grünflächen über alle Parzellen vereinheitlicht und die notwendigen Anpassungen in die Nutzungsplanung übertragen.	ZOP	
	43.3		Obermutten	Hotelzone	Es ist ein planerisches Konkurrenzverfahren wie Architektenwettbewerb im Baugesetz aufzunehmen.	Mit der Festlegung einer Arealplanpflicht wird genügend Rechnung getragen. Im Rahmen der Arealplanbearbeitung kann auch ein Studienauftrag als Grundlage dienen.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	43.4		Obermutten	Wendeplatz Postauto	Am ursprünglichen Ort belassen, nimmt sonst zuviel Platz bei Parkierung weg.	Aufgrund der schlechten Zugänglichkeit und von privatrechtlichen Regelungen ist eine Postautohaltestelle langfristig beim Gasthaus nicht zielführend. Weiter hat die Postauto AG Auflagen, dass ein Wenden mit Rückwärtsfahren zu gefährlich sei.	Die geplante Postautohaltestelle wird beibelassen.	keine	
	43.4		Obermutten	Entsorgung	Es ist in Obermutten ein Kehrichtsammelplatz einzurichten.	Dem Wunsch wird entsprochen	Im Generellen Erschliessungsplan wird eine geplante Kehrichtsammelstelle ausgewiesen.	GEP Entsorgung	
M44	44.1				Anträge analog M43	Antworten analog M43			
M45	45.1		Obermutten	Einzonung	Einzonung ist nicht rechtmässig bei ISOS-Inventar. Eine Interessenabwägung wurde nicht gemacht. Gutachten durch eidg. Kommission für Natur- und Heimatschutz ENHK ist einzuholen.	Im Rahmen des Nachfolgeverfahrens (Arealplan) werden die notwendigen Abklärungen erarbeitet und Gutachten eingeholt.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	45.2		BauG	Art. 6	Art. 6 Abs. 3 anpassen: Der Gemeinderat setzt eine Ortsbildkommission ein. Die Zuständigkeiten von Gestaltungsberater und Ortsbildkommission wären explizit auszuführen.	Die Ausführungen des Abs. 3 genügen. Mit dem Gestaltungsreglement und der Gestaltungsberatung ist genügend Handlungsspielraum vorhanden, dass eine Ortbildkommission nicht permanent eingesetzt werden muss. Weiter ist die Bautätigkeit gering, so dass die Ortsbildkommission kaum zum Einsatz kommt.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	50.2		Stafel	PP Geissschärma	Auf PP Geissschärma verzichten, da es sich um eine Tiefschneeroute handelt, wo viele Skifahrer runterfahren, die Verhältnismässigkeit für 3 PP ist nicht gegeben.	Die geplante Parkierungsanlage wird in der Nutzungsplanung beibehalten. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist das Kosten-/Nutzenverhältnis abzuwägen. Weiter ist zu prüfen, ob die Parkierung nur in den Sommermonaten bewirtschaftet wird.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	50.3			Neue PP	Neue PP bei Jaggem Hansch Hus würden PP-Situation in Obermutten entschärfen.	Der vorgeschlagene Parkplatz liegt zwischen Stafel und Obermutten, wäre bewirtschaftbar und wäre interessant als Alternative zu Zeschgisch Stafel, ist jedoch als Waldareal ausgeschieden, dementsprechend nicht bewilligungswürdig, angrenzende Flächen sind Trockenweiden und sind auch nicht bewilligungsfähig.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
	50.4		Stafel	PP	PP Jonsch Boda ist zu erweitern.	Im Rahmen der Gesamtmelioration wurde ein Teil dieser Parzelle an einen privaten Eigentümer zugeteilt. Weiter ist der Weidegang zu gewährleisten. Eine öffentliche Nutzung ist dort nicht mehr möglich.	Es sind keine Zonenanpassungen notwendig.	keine	
M51	51.1		Obermutten	Parz. Nr. 3154	Auf Auszonungsflächen ist zu verzichten.	Entspricht dem tatsächlichen Bestand resp. der zukünftigen Strasse. Auf eine Ausnützungsziffer in der Dorfzone wird verzichtet.		BauG	
	51.2		Obermutten	Parz. Nr. 3154	Zwischen Parz. Nr. 3154 und 3155 soll Fläche neu der Bauzone zugeteilt werden.	Diesem Antrag wird entsprochen.	Die entsprechenden Flächen werden der Dorfzone zugeteilt.	ZOP	
	51.3		Obermutten	Parz. Nr. 3154	Falls Enteignung von Erschliessungsstrasse kommt, wird AZ zu klein für weiteren Ausbau.	Auf eine Ausnützungsziffer in der Dorfzone wird verzichtet.		BauG	
	51.6		Stafel	PP-Verbot	Ein Parkverbot in Stafel ist Sache des Eigentümers, der Gemeinde, und muss nicht ins Baugesetz.	Alle Festlegungen die öffentliche Interessenz haben, sind nach Möglichkeit im Rahmen der Nutzungsplanung eigentümerverbindlich festzulegen.		keine	
T19	T19.1		Mutten	Parz. Nr. 4272	Erstwohnpflicht gilt auch für Parzellen im Eigentum der Gemeinde Thusis.	Die Erstwohnpflicht gilt für alle Eigentümer.		keine	
T21	21.1		Hotelzone	Art. 37, Abs. 6	Artikel geht zu weit: Abgrabungen sind nicht gestattet, Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu reduzieren.	Die Zone grenzt unmittelbar an Obermutten und ist im ISOS-Inventar mit nationaler Bedeutung gekennzeichnet. Aus diesem Grund sind Eingriffe ins Terrain sehr zurückhaltend vorzunehmen. Dementsprechend ist der Abs. 6 beizubehalten.		keine	
	21.2			Wintersportzone	Artikel 44, Abs. c soll flexibler formuliert werden.	Der Abs. 6 lässt viel Freiraum offen und wird nur angewendet, falls mit den betroffenen Eigentümern keine Einigung erzielt werden kann.		keine	
	21.3		Mutten	Zonenplan	Die Reaktionen aus Lokalpresse sind ernst zu nehmen. Interessen der Muttner Bevölkerung sind wahrzunehmen.	Die Gemeinde Thusis hat sich intensiv mit den eingegangenen Einwänden befasst und die notwendigen Abwägungen betreffend die verschiedenen Interessen vorgenommen. Dementsprechend wurden einige Anpassungen vorgenommen.		verschiedene	