



GEMEINDE
THUSIS

Gemeinde Thusis
Fraktion Muttén

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Cavigelli Ingenieure
kompetent und innovativ

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

albertin
architekten
architektur | bauberatung

Auftrag	1160
Projekt	Ve/Ru
Datum	09.01.2024
Änderungen	
Status	Öff. Mitwirkungsaufgabe
Doku-ID	E.7431.1160.*50040572

Impressum

Auftrag	Revision Ortsplanung Mutt	
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.....	10
2.3.1 Zusammenfassung	10
2.3.2 Entwurf.....	11
2.3.3 Kantonale Vorprüfung.....	11
2.3.4 Mitwirkung der Bevölkerung	12
2.3.5 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	12
2.3.6 Beschlussfassende Gemeindeversammlung	12
2.3.7 Öffentliche Beschwerdeaufgabe.....	12
2.3.8 Genehmigungsentscheid durch die Regierung	12
3 Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen.....	12
3.1 Bundesebene.....	13
3.1.1 Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung.....	13
3.1.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes	13
3.1.3 Natur- und Heimatschutzgesetz und abgeleitete Inventare	14
3.2 Kantonsebene.....	16
3.2.1 Raumkonzept Graubünden	16
3.2.2 Raumplanungsgesetzgebung Kanton Graubünden (KRG/KRVO).....	17
3.2.3 Kantonale Richtplanung	17
3.3 Regionsebene	18
3.3.1 Regionales Raumkonzept und Richtplanung	18
3.3.2 Regionale Richtplanung.....	19
3.4 Kommunale Ebene	21
3.4.1 KRL und Projekt Zukunft Mutten	21
3.4.2 Ortsplanung	22
4 Themenspezifische Grundlagen	22
4.1 Siedlungsentwicklung, Bauzonenkapazität und Bauzonenbedarf	22
4.2 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen	22
4.3 Verkehr	22
4.3.1 Öffentlicher Verkehr	23
4.3.2 Motorisierter Individualverkehr	23
4.3.3 Fuss- und Veloverkehr	23
4.4 Natur- und Landschaftsschutz.....	24
4.4.1 Landschaftsschutz	25
4.4.2 Naturschutz.....	25
4.5 Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser.....	26

4.6	Archäologie	26
4.7	Ortsbild und Baukultur	27
4.7.1	UNESCO Welterbe	27
4.7.2	Ortsbild von regionaler Bedeutung (Untermutton resp. Mutton-Dorf)	27
4.7.3	Ortsbild von nationaler Bedeutung (Obermutton)	28
4.7.4	Inventar kantonaler Denkmalpflege	29
4.8	Wald	29
4.8.1	Grundlegendes	29
4.8.2	Statische Waldgrenzen und Rodung	29
4.9	Gefahrenzonen	29
5	Schwerpunktthemen und deren Umsetzung	30
5.1	Zukunft Mutton	30
5.2	Gestaltungskonzept Mutton	30
5.3	Touristische Weiterentwicklung Obermutton – Stafel	33
5.4	Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe	34
5.5	Wohnen für Einheimische	34
5.6	Bedürfnisse der Gemeinde Thusis	34
5.6.1	Öffentliche Anlagen Mutton	34
5.6.2	Öffentliche Anlagen Stafel und Obermutton	39
5.7	Massnahmen aus der Gesamtmelioration Mutton	45
5.8	IVHB und Musterbaugesetz	45
5.8.1	Neue Ausgangslage	45
5.8.2	Grundsätzliches Vorgehen: Zusammenführung Thusis, Mutton und MBauG	46
5.8.3	Überprüfung und Justierung Ausnützungsziffer	46
5.9	Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung	47
5.9.1	Grundlagen und Umsetzung Mehrwertausgleich	48
5.9.2	Grundlagen und Umsetzung Baulandmobilisierung	49
5.10	Harmonisierung Erschliessungsgesetze Mutton und Thusis	49
6	Weitere Anpassungen in den Planungsmitteln	50
6.1	Zonenplan	50
6.2	Genereller Gestaltungsplan	51
6.3	Genereller Erschliessungsplan	51
6.3.1	Grundsätzliches	51
6.3.2	GEP Ver- und Entsorgung	52
6.3.3	GEP Verkehr	52
6.4	Baugesetz	52
6.4.1	Grundsätzliches	52
6.4.2	Gestalterische Aspekte und qualitative Vorgaben	53
6.4.3	Mindestdichten	53
6.4.4	Aufstufungen (Lärm)	53
6.5	Diverses und Darstellung	53

Anhänge

Anhang A *Übersicht Bauzonenkapazität Muttén: Falls rechtskräftig, Stand Überbauung April 2024 (erfolgt nach Bereinigung aufgrund öff. Mitwirkungsaufgabe)*

Anhang B *Übersicht Bauzonenkapazität Thusis: Falls Revision Fraktion Thusis, Stand Überbauung April 2024 (erfolgt nach Bereinigung aufgrund öff. Mitwirkungsaufgabe)*

Anhänge C - H Übersicht Einzonungen sowie Auf- und Umzonungen für die Bemessung der Mehrwertabgabe (mit Excelliste)

Anhang I Bebauungskonzept Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe

Weitere Dokumentation im Rahmen der Revision

Zukunft Muttén, Gestaltungskonzept, 9. Mai 2022

Gestaltungsreglement Muttén, 9. Januar 2024

Plan Nr. 1060_ZOP_1, Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Muttén, 1:1'000

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

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

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

Plan Nr. 1060_GEP_2, Genereller Erschliessungsplan Verkehr Obermuttén – Stafel, 1:1'000

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

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

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

Baugesetz (BauG)

Gemeinde Thusis, Fraktion Muttén, Gewässerraumausscheidung, Begleitbericht vom 17. November 2020, Eichenberger Revital SA, Chur

Gemeinde Thusis, Übersicht der Vorprüfungsergebnisse und deren Behandlung

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 kantonrechtlichen 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. 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 Quartiergestaltungsplanpflicht in Stafel (Gebiet Geisschärma) 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 Mutt 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 spätestens April 2023).

Die rechtskräftige baurechtliche Grundordnung der Fraktion Mutt 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 Mutt 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 Mutt sowie den Strategieplan Thusis 2040 und das *Gestaltungskonzept Zukunft Mutt* 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 Mutton und Thuisis zu ermöglichen
- Umsetzung einzelner Entwicklungsabsichten aus Entwicklungskonzepten der Gemeinde Thuisis (insbesondere Strategieplan Thuisis 2040 und *Gestaltungskonzept Zukunft Mutton*)
- 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 Mutton

1.3 Zentrale Inhalte

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

Gestaltungsreglement Mutton

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 Mutton ist zu erhalten. Es hat verbindlichen Charakter.

Mutton

Die Bauzonen werden auf ihre Überbaubarkeit und Erschliessbarkeit überprüft. Nicht überbaubare resp. landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in die Landwirtschaftszone ausgenommen. Es werden spezifisch Gebiete für Erstwohnungen ausgeschieden. Um die gemeindeeigenen Bedürfnisse (öffentliche Parkierung, Ver- und Entsorgungsstation) zukünftig umsetzen zu können, wird am Dorfeingang von Mutton 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 Quartiergestaltungsplanpflicht Geissenschärma wird die notwendige Voraussetzung für eine sanfte touristische Entwicklung im Bereich Zweitwohnungsbau geschaffen. Die Gemeinde Thusis kann somit in diesem Bereich gezielt planerisch eingreifen.

Obermutton

Auch in Obermutton 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 Obermutton 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 Mutton 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 Mutt mit den eigentümerverschließlichen Einschränkungen wurden die Gewässerräume in der Fraktion Mutt bereits im Rahmen der öffentlichen Auflage der Neuzuteilung den GrundeigentümerInnen der Fraktion Mutt bekannt gegeben. Aus diesem Grund sind die Gewässerräume in der Fraktion Mutt in die Revision eingeflossen. Auch die Naturgefahren werden in der Fraktion Mutt festgesetzt, da sie keine Änderungen erfahren.

1.4 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

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

Verbindliche Bestandteile

- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Mutt, 1:1'000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Obermutt – Stadel, 1:1'000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Übriges Gemeindegebiet, 1:5'000
- Genereller Erschließungsplan Verkehr Mutt, 1:1'000
- Genereller Erschließungsplan Verkehr Obermutt – Stadel, 1:1'000
- Genereller Erschließungsplan Ver- und Entsorgung Mutt, 1:1'000
- Genereller Erschließungsplan Ver- und Entsorgung Obermutt – Stadel, 1:1'000
- Genereller Erschließungsplan Übriges Gemeindegebiet, 1:5'000
- Baugesetz (BauG)
- Gestaltungsreglement Mutt in Ergänzung zum Baugesetz Art. 29/39 und Art. 35 KRG (Planungshilfe für Bauherrschaften und PlanerInnen, sowie Entscheidungsgrundlage für Behörden)

Orientierende Bestandteile

- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV für die Fraktion Mutt (PMB, vorliegender Bericht)
- Zukunft Mutt, Gestaltungskonzept, 9. Mai 2022

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

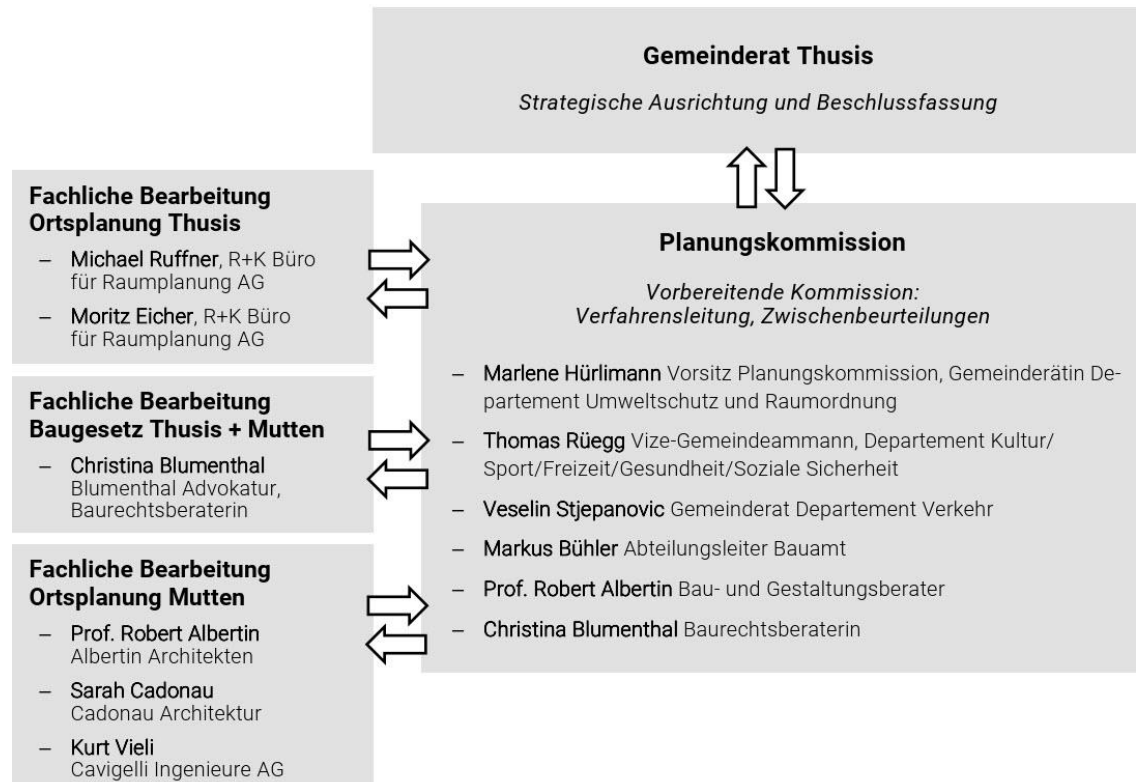
2 Organisation und Verfahren

2.1 Fraktionen Mutt und Thusis

Per 1. Januar 2018 haben sich die ehemaligen Gemeinden Thusis und Mutt 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 Mutt 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 Mitwirkungsaufgabe (Gemeinderat)
13. Februar 2024	Öffentlicher Informationsanlass zur Mitwirkungsaufgabe
15. Februar – 18. März 2024	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe und Bekanntgabe im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt (Art. 13 KRVO)
<i>pendent</i>	Behandlung der Vorschläge und Einwendungen der Mitwirkung (Art. 13 KRVO)
<i>pendent</i>	Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung zuhanden der Urnengemeinde
<i>pendent</i>	Beschlussfassung durch die Urnengemeinde (Art. 48 KRG) und Bekanntgabe Beschluss im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt
<i>pendent</i>	Öffentliche Beschwerdeaufgabe von 30 Tagen (Art. 101 KRG)
<i>pendent</i>	Evtl. Behandlung von Einsprachen
<i>pendent</i>	Genehmigungsentscheid durch die Regierung des Kantons Graubünden und Publikation (Art. 101 KRG)
<i>pendent</i>	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 Mutt* wurde der Bevölkerung von Mutt 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 Pöschtl sowie über die Webseite der Gemeinde Thusis periodisch über den Stand der Revision orientiert.

2.3.5 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

In der Mitwirkungsaufgabe werden die vorgesehenen Planungen und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann beim Gemeinderat schriftlich Vorschläge und Einwendungen zu den Planungsentwürfen einreichen. Nach Prüfung der Eingaben nimmt der Gemeinderat zuhanden der Mitwirkenden Stellung und passt, sofern notwendig, die Planungsmittel an. Die Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe werden im **Anhang (pendent)** aufgezeigt.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe findet von Mitte Februar bis Mitte März 2024 statt.

2.3.6 Beschlussfassende Gemeindeversammlung

Die beschlussfassende Gemeindeversammlung ist noch pendent.

2.3.7 Öffentliche Beschwerdeaufgabe

Die öffentliche Beschwerdeaufgabe 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 Muttten der Gemeinde Thusis aufgezeigt.

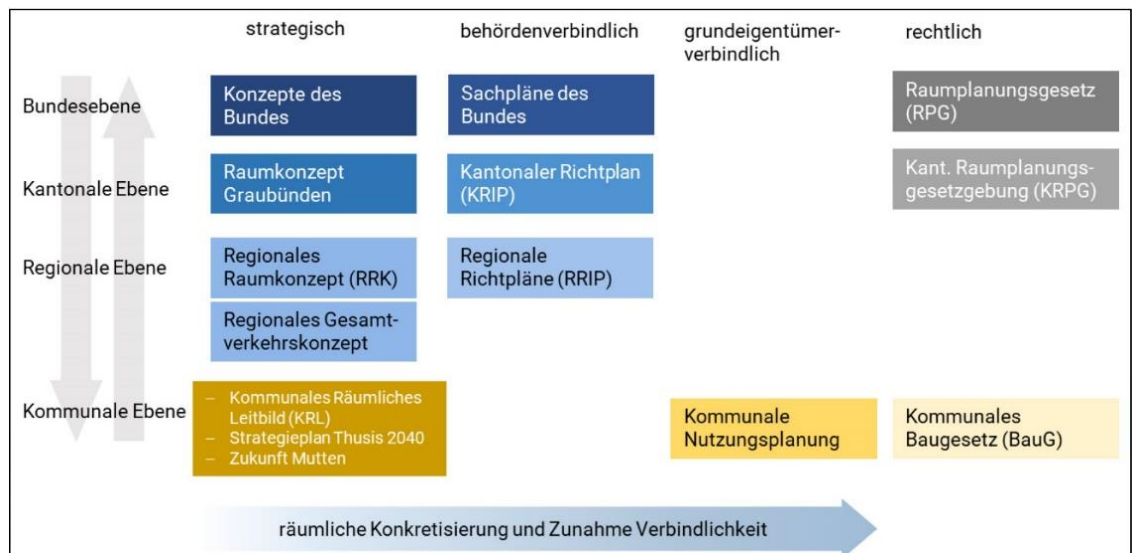


Abb. 1: Instrumente der Raumplanung (Darstellung R+K Büro für Raumplanung AG)

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

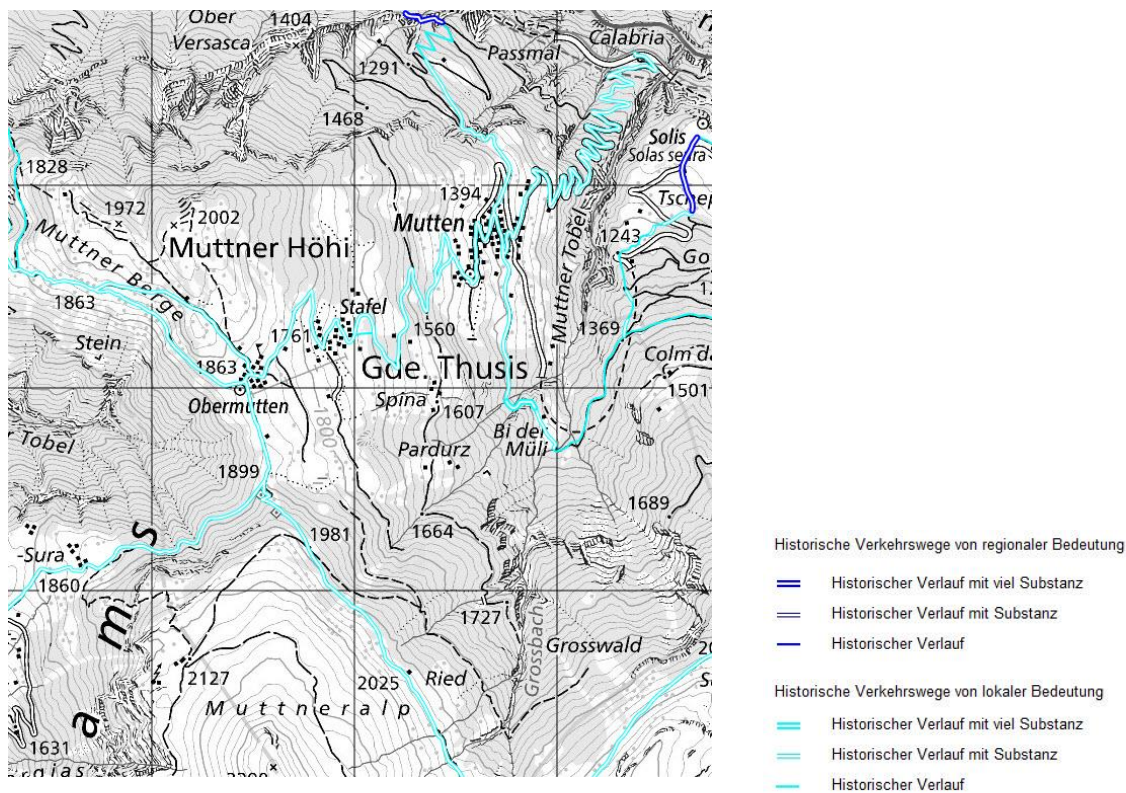


Abb. 2: Ausschnitt IVS von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung (bezogen am 14.07.2022 via map.geo.admin.ch)

Obermitten ist gemäss ISOS ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung.

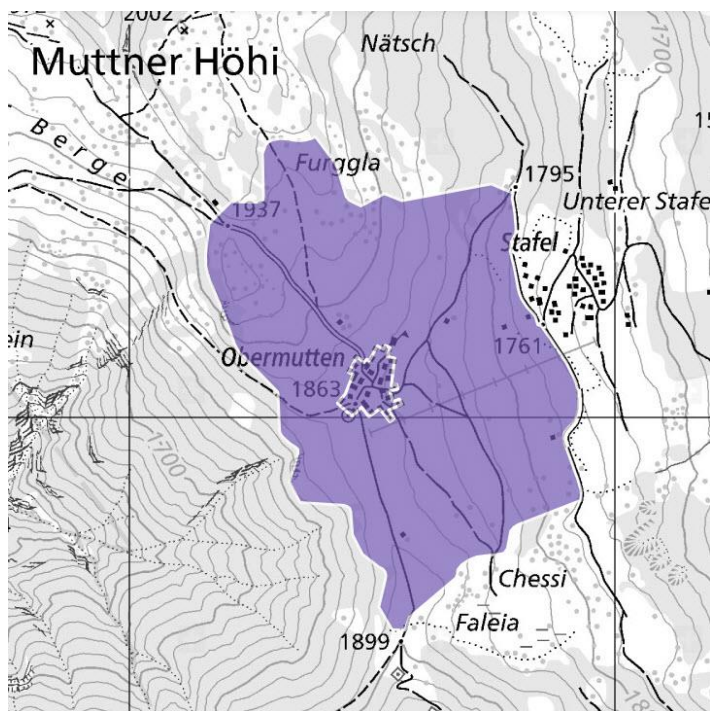


Abb. 3: Ausschnitt ISOS (bezogen am 14.07.2022 via map.geo.admin.ch)

Das Ortsbild von Untermuttent resp. Muttent-Dorf hat regionale Bedeutung.

Betreffend Biotope von nationaler Bedeutung ist die Fraktion Muttent 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

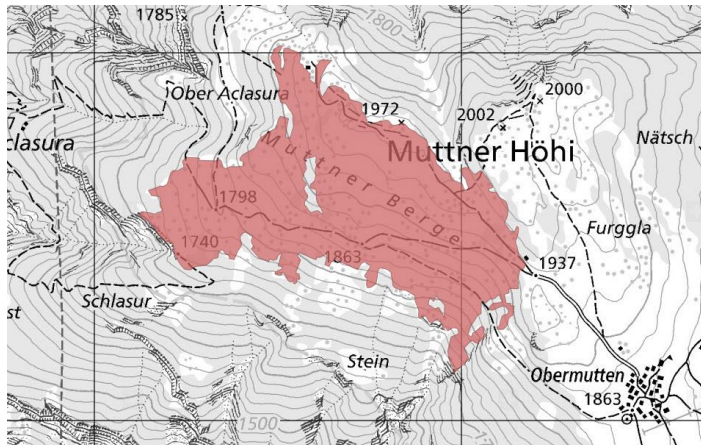


Abb. 4: Ausschnitt Biotope von nationaler Bedeutung (bezogen am 14.07.2022 via map.geo.admin.ch)

3.2 Kantoneebene

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.

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

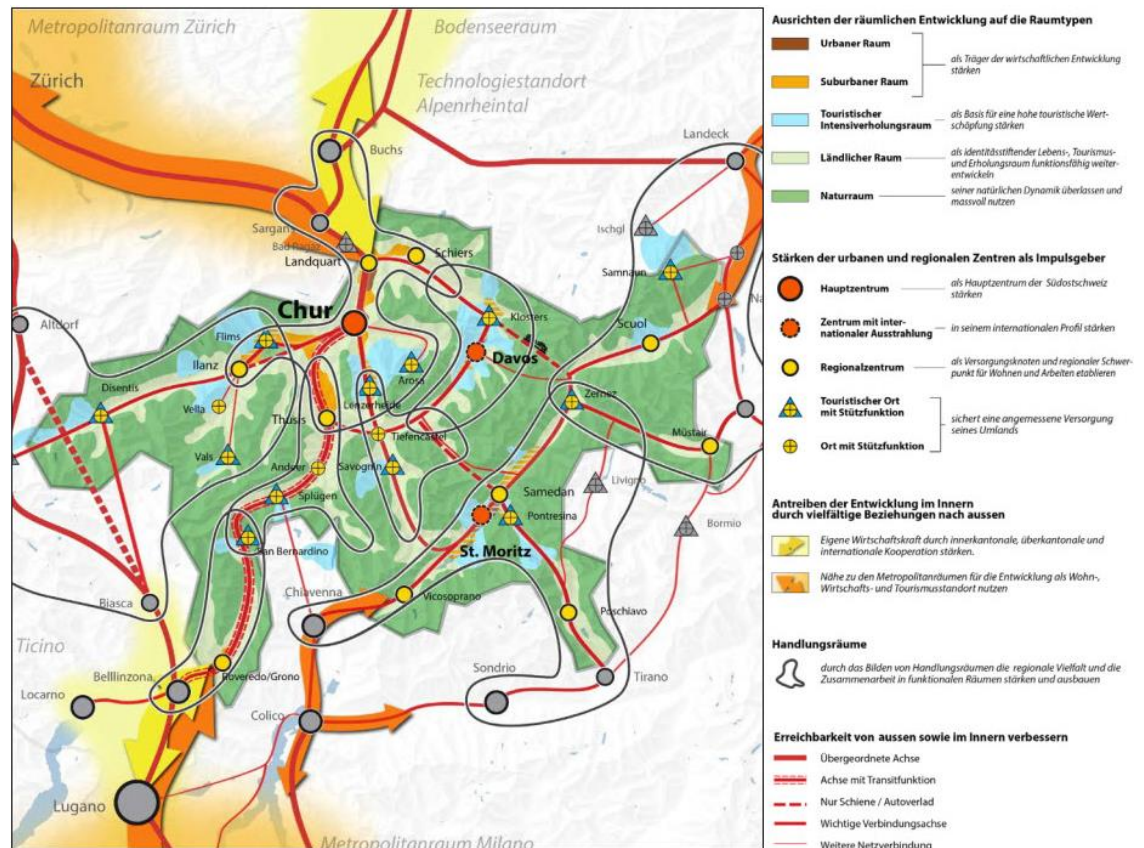


Abb. 5: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 16.12.2014)

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 Richtplankontext (inkl. Erläuterungen und Objektlisten) und einer Richtplankarte. Der kantonale Richtplan

Der kantonale Richtplan weist zwischen Obermatten und Stafel ein bestehendes Intensiv-
erholungsgebiet aus. Weiter liegt Matten in der Pufferzone des UNESCO Welterbes *Rhätische
Bahn in der Landschaft Albula/Bernina*. Obermatten und Matten werden als schützenswerte
Orte bezeichnet. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 03.LS.08 Mattner Höhi hat regionale Be-
deutung.

3.3.1 Regionales Raumkonzept und Richtplanung

Folgende Kernaussagen macht das regionale Raumkonzept für Muttten:

- 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 Mutt 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 Mutt 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 Untermutt entspricht der Revision der Nutzungsplanung. Mit der vorgesehenen Revision wird das Baugebiet von Spina aufgelöst. Dementsprechend ist der RRIP Siedlung nachzuführen. In Obermutt wird das bestehende Wohnhaus Nr. 1-116 am Bauzonenrand der Dorfzone zugewiesen. Um dem Gasthaus Obermutt Entwicklungschancen zu bieten, wird das Siedlungsgebiet Richtung Norden um 1'104 m² vergrössert. Dementsprechend ist der Siedlungsrand des RRIP Viamala anzupassen.

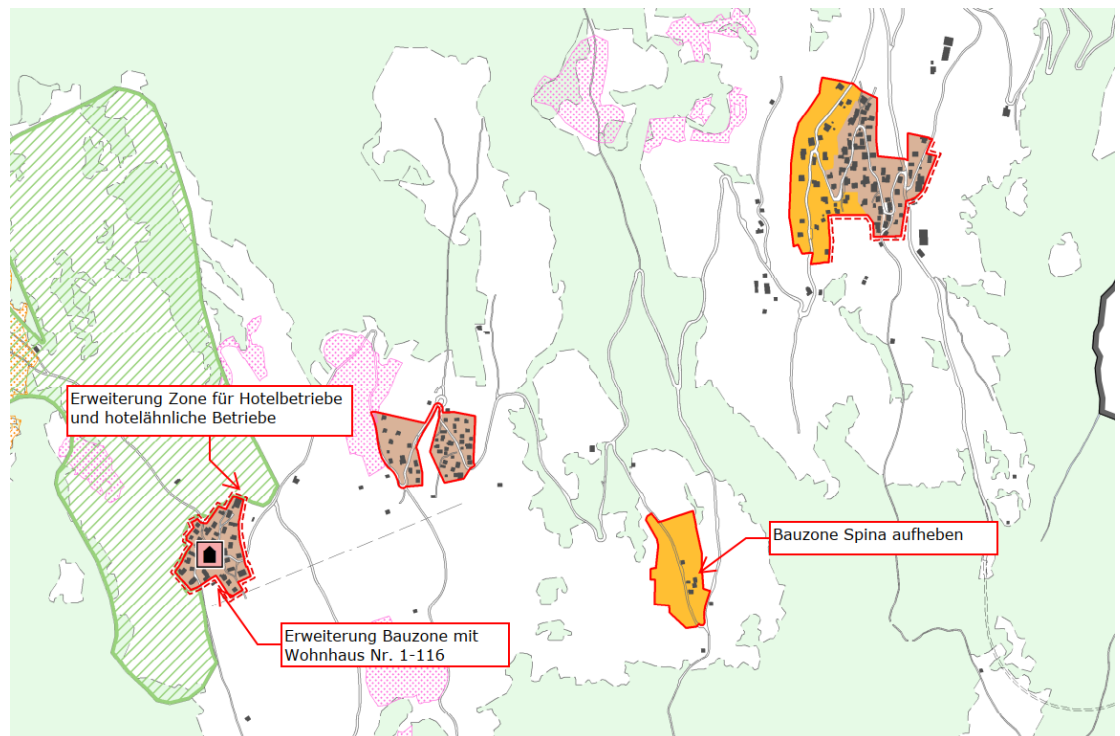


Abb. 7: Ausschnitt aus RRIP Viamala, Teilbereich Siedlung, Stand Vorprüfung, Februar 2022

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

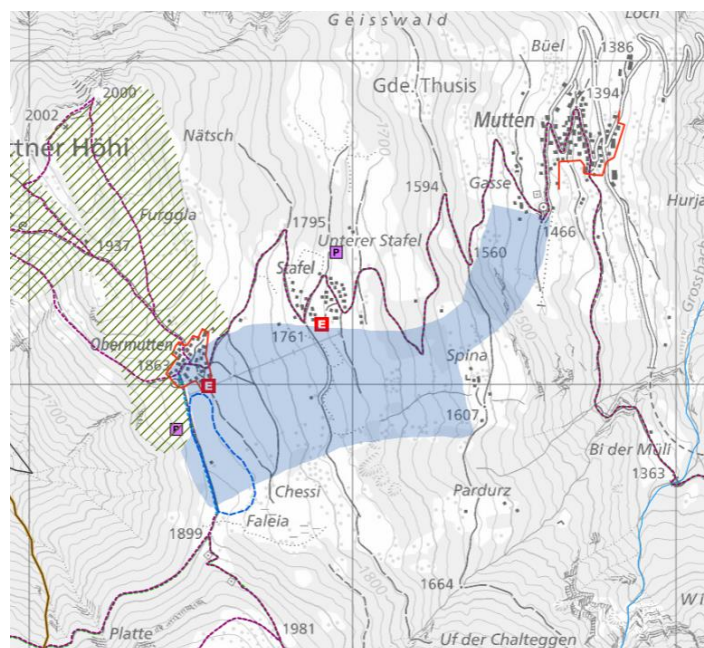


Abb. 8: Ausschnitt RRIP Viamala (interaktive Karte regionaler Richtplan gemäss geo.gr.ch, abgerufen am 18.12.2023)

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

3.4 Kommunale Ebene

3.4.1 KRL und Projekt Zukunft Mutt

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 Mutt abdeckt. Da sowohl für Thusis als auch für Mutt 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 Mutt wurde das *Gestaltungskonzept Zukunft Mutt* 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 Mutt* im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Mutt 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 Obermutt

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 Untermutt

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

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

3.4.2 Ortsplanung

Über die Ortsplanung 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 7. November 2022, 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 (Studentakt, 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 Thuis Richtung Mutten und 5 Kurse von Mutten Richtung Thuis 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 motorisiertem Individualverkehr 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.

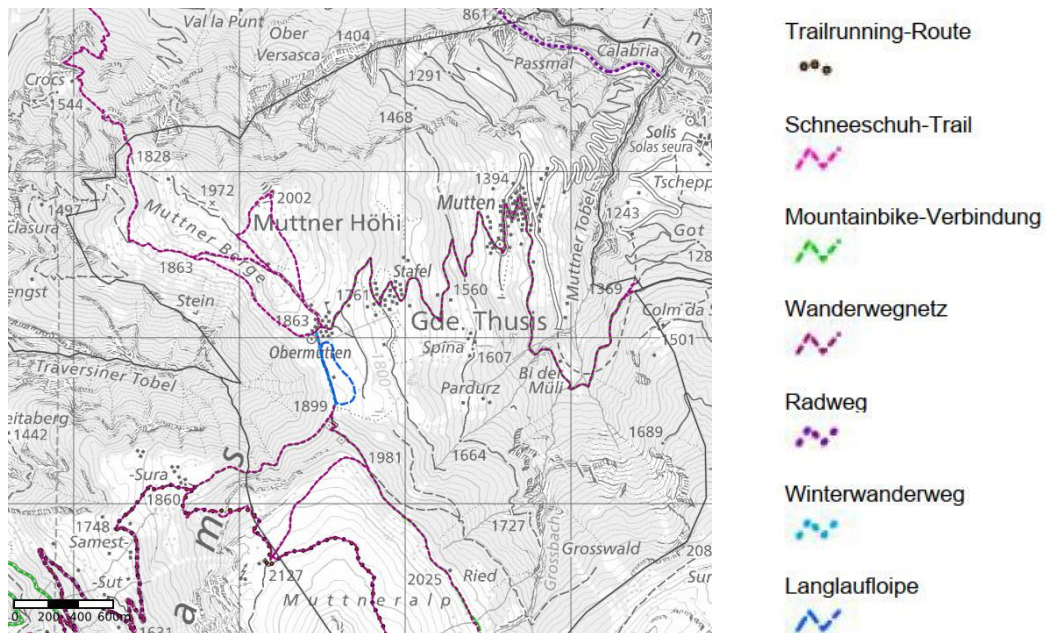


Abb. 9: Auszug RRIP Langsamverkehr Viamala von 2017 (Quelle: Geoportal der kantonalen Verwaltung geo.gr.ch, abgerufen am 14. Juli 2022)

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 Muttner überarbeitet und angepasst.

4.4 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäss Art. 3 NHG sind das heimatische 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 (Biotop) 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 Mutt folgende Landschaftsschutzgebiete von regionaler Bedeutung vorhanden:

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

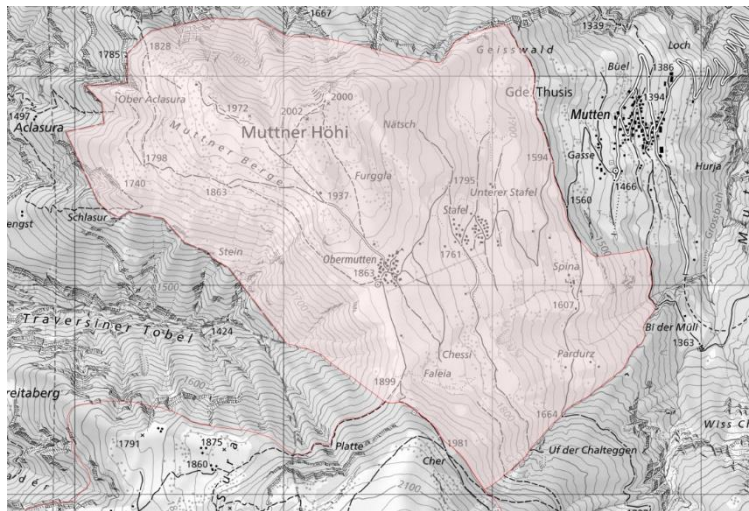


Abb. 10: Ausschnitt Landschaftsinventar Kanton Graubünden (Abbildung gemäss GeoGR, <https://geogr.mapplus.ch/viewer/geogr/> abgerufen am 14.07.2022)

Die Landschaft wird als Landschaftsschutzzone in die Revision aufgenommen.

4.4.2 Naturschutz

Im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Mutt wurde ein Bericht zu den umweltrelevanten Auswirkungen der Gesamtmelioration Mutt 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 Mutt, 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 Naturschutzzone resp. als Trockenstandortzone in die Revision aufgenommen. Im Baugesetz der Gemeinde Thusis werden die Bestimmungen des Musterbaugesetzes zur Trockenstandortzone übernommen. Für die Natur- und Landschaftsschutzzone 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 SA², 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 Mutt 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 Mutt 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.

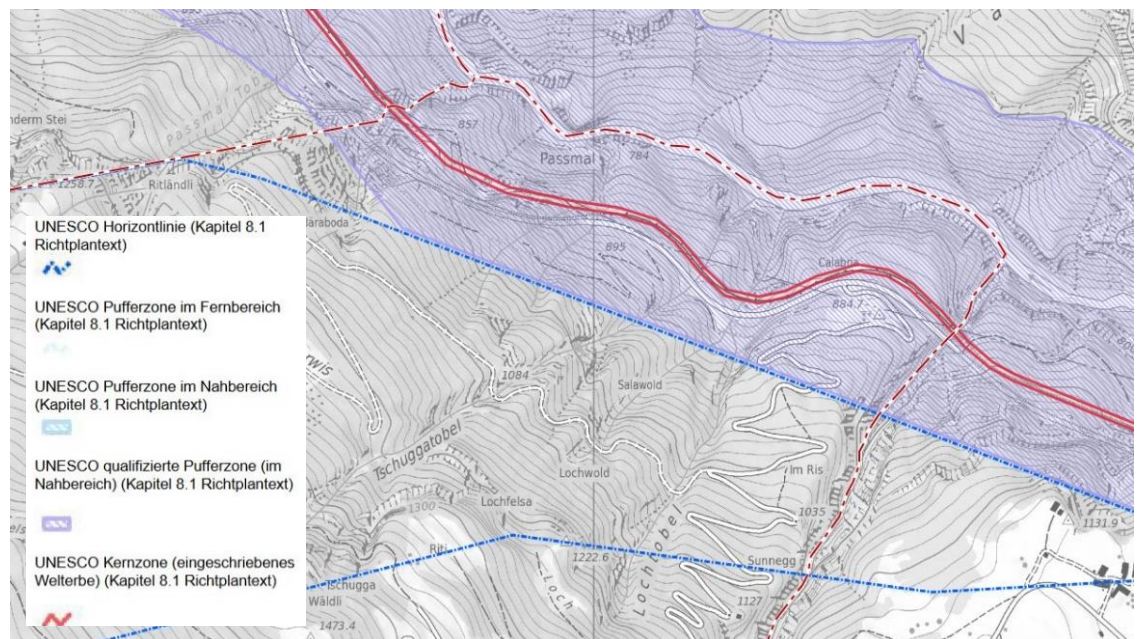


Abb. 11: Auszug kantonalen Richtplan UNESCO Welterbe (Quelle: geo.gr.ch, abgerufen am 14.07.2022)

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 (Untermutt resp. Mutt-Dorf)

Das Ortsbild weist regionale Bedeutung auf. Gemäss KRIP ist die Umgebung der Kirche mittels Freihaltebereich zu schützen. Obermutt 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 Muttten umgesetzt. Zwischen Dorf und Kirche wird im Generellen Gestaltungsplan ein Freihaltebereich ausgeschieden.

4.7.3 Ortsbild von nationaler Bedeutung (Obermuttten)

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 Muttten 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, Geländeänderungen durch Terrassierungsmauern oder die Pflasterung und Asphaltierung von Vorplätzen – wie es beispielsweise beim Brunnenplatz im Nordosten des Weilers geschehen ist – unterlassen werden.

- ⇒ Mittels Gestaltungsreglement Muttten 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 Mutt – Obermutt 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 Mutt 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 Mutton* sowie die Umsetzung aus den Massnahmen der Gesamtmelioration Mutton. 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 Mutton

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

- Nutzung der im Rahmen des KRL durchgeführten Workshops im Zusammenhang mit der Entwicklung von Obermutton und Zusammenfassung der Resultate für die Entwicklung von Obermutton
- Gestaltung (Festlegung der Gestaltung der Baukörper inkl. Materialisierung und allfälligen möglichen Erweiterungen sowie der Aussenraumgestaltung)
- Konzept für die Weidenutzung rund um das Maiensässgebiet Stafel – Obermutton mit Anpassung der Alp- und Weideordnung sowie mit der Erarbeitung eines Zaunkonzepts und Festlegung des Zauntyps Weiden Mutton
- Parkierungskonzept Stafel – Obermutton 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 Obermutton
- Zur Verfügungstellung der notwendigen Flächen der Parkierung und Bushaltestelle im Zusammenhang mit der Neuzuteilung der Gesamtmelioration Mutton
- Landerwerb der Umfahrung Mutton im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Mutton (Ziel gemäss Grundsatzverfügung BLW)
- Konzept und Standortevaluation für zeitgemässe Abfallentsorgung der Fraktion Mutton und Landbereitstellung über die Gesamtmelioration Mutton
- Standortevaluation für Unterhaltsstützpunkt für die Fraktion Mutton, Landbereitstellung über die Gesamtmelioration Mutton 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 Obermutton* ist die Erstellung eines Gestaltungskonzeptes (genehmigt durch Gemeinderat am 9. Mai 2022) und das daraus abgeleitete Gestaltungsreglement.

5.2 Gestaltungskonzept Mutton

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

Obermutter

Das Ortsbild von Obermutter hat nationales Interesse. Weiter gilt Obermutter 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 Obermutter zu ermöglichen. Ein Zubringen ist gestattet. Um das Ortsbild langfristig zu bewahren, werden folgende Massnahmen in der Nutzungsplanung umgesetzt.

- Mittels Gestaltungsreglement Mutt 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. Quartiergestaltungsplanpflicht
- 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 Mutt

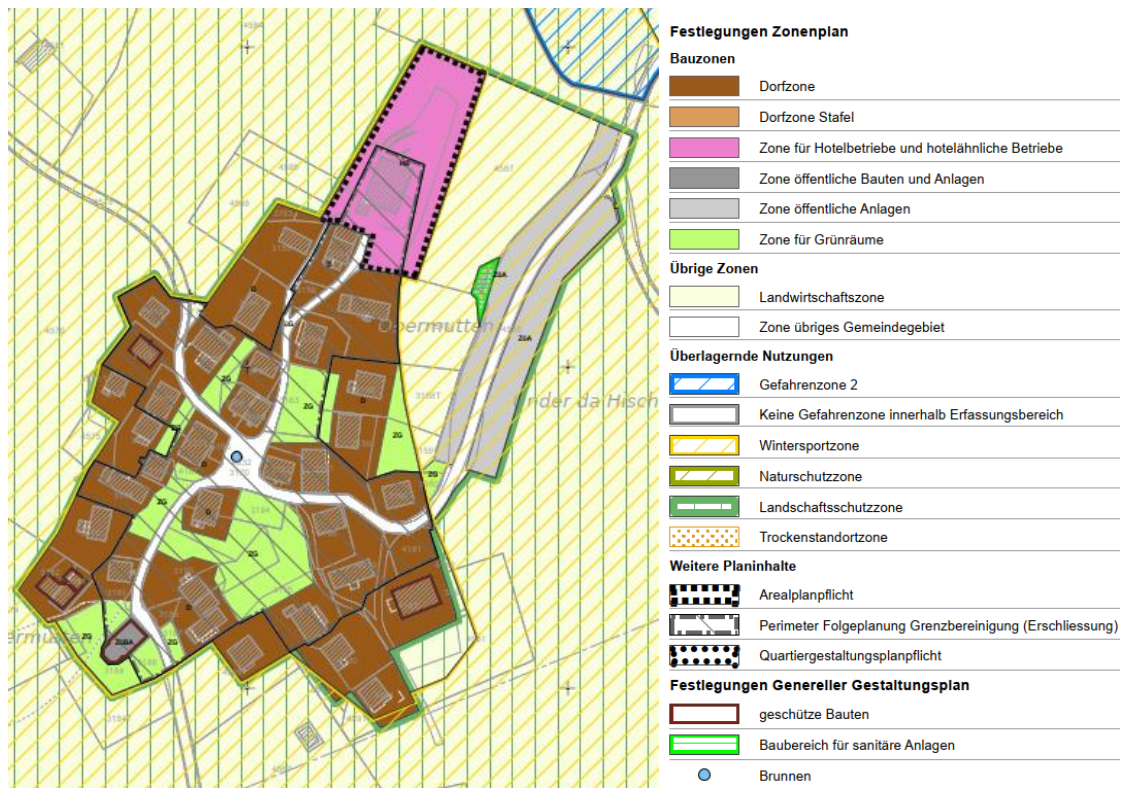


Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan Obermatten

Stafel

Der Ortsteil Stafel war ursprünglich ein Maisensäss 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 Maisensäss 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 Geisschärma bietet Potenzial zur Verdichtung
- Die Verdichtung soll mittels Gestaltungsplan erfolgen, so dass sich die Bauten an die räumlichen Qualitäten des unteren Dorfsteils richten können
- Parkierungsmöglichkeiten ausserhalb der Siedlungen schaffen
- Erstellung Gestaltungsreglement Mutt

Dies führt zu folgender Umsetzung in der Nutzungsplanung:

- Schutz der Freiflächen mittels Zone für Grünräume
- Festlegung von Parkierungszonen ausserhalb der Siedlungsgebiete

- Quartiergestaltungsplanpflicht Geisssschärma für qualitativ hochwertige Entwicklung dieses Gebietes

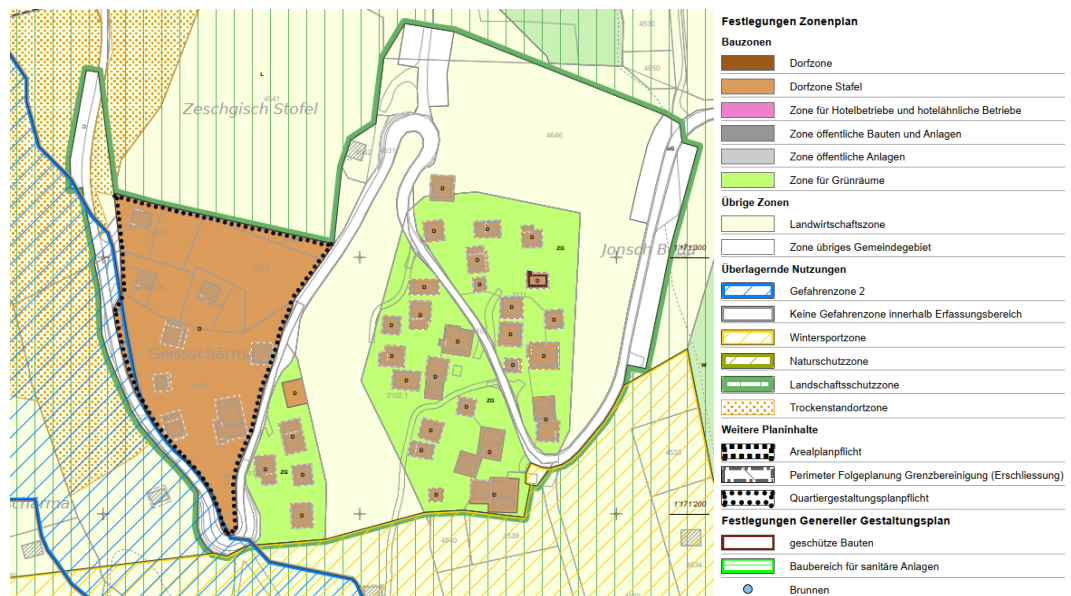


Abb. 13: Ausschnitt Zonenplan Stafel

Spina

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

Mutton

- 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 Mutton

5.3 Touristische Weiterentwicklung Obermutton – Stafel

Obermutton 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 Geisssschärma sanft weiterzuentwickeln, zu verdichten und Zweitwohnungen zuzulassen. Mittels der Quartiergestaltungsplanpflicht 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 Mutton dienen auch der touristischen Weiterentwicklung von Obermutton – 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 Mutton 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 Mutton
- Ausscheidung einer Zone für öffentliche Anlagen für die Erstellung einer Multisammelstelle am Dorfeingang von Mutton
- Ausscheidung von genügend grossen Parkierungszonen in Stafel und Obermutton
- Sicherung der Durchfahrt (öffentliche Strassen) in Obermutton mittels Perimeter Folgeplanung Grenzbereinigung (Erschliessung)

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

5.6.1 Öffentliche Anlagen Mutton

Werkhof

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

Eingangstor Mutton

Gemäss dem Gestaltungskonzept Zukunft Mutton soll das Eingangstor in Mutton gestärkt und mit einem Begegnungsort aufgewertet werden. Aufgrund der realisierten Umfahrung Mutton wurde der Durchgangsverkehr durch Mutton stark verringert. Die Begegnung von Einheimischen in Mutton, Zweitheimischen oder Feriengästen in Stafel und Obermutton kann nur noch am Eingangstor in Mutton 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 Mutton

Die Platzverhältnisse innerhalb der Bauzone von Mutton 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 Mutton gibt es ein Potenzial von 7 öffentlichen Parkplätzen, die als Zone für Kleinbauten und Anbauten Typ B ausgeschrieben wurden. Sie decken den Bedarf bei weitem nicht ab.

Die öffentliche Parkierungsanlage für Mutton soll zentral liegen, das Dorfbild nicht wesentlich beeinträchtigen und von Mutton 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 Mutton war eine Kombination von überdachten und offenen Parkplätzen vorgesehen.

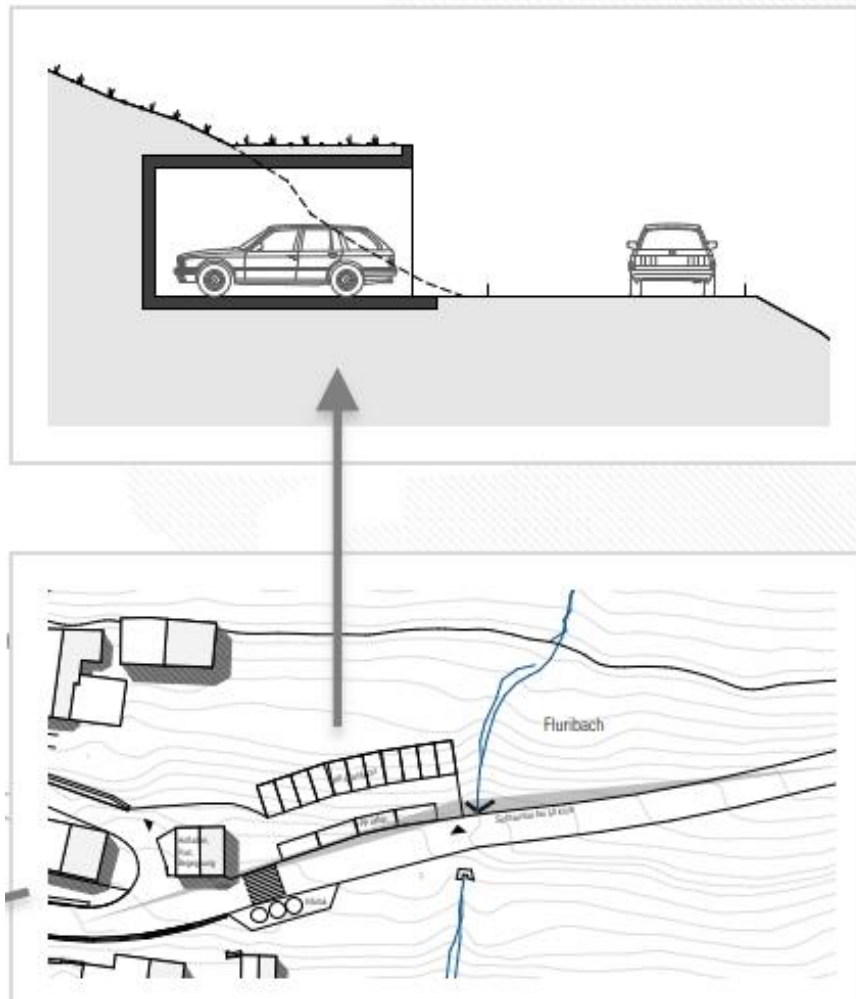


Abb. 14: Skizze aus Gestaltungskonzept Zukunft Mutton

Eine direkte Ausfahrt von Einzelparkplätzen auf die Kantonsstrasse im Ausserortsbereich ist nicht zulässig. Deshalb wird auf eine überdachte Parkierung verzichtet und die Parkieranlage 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)

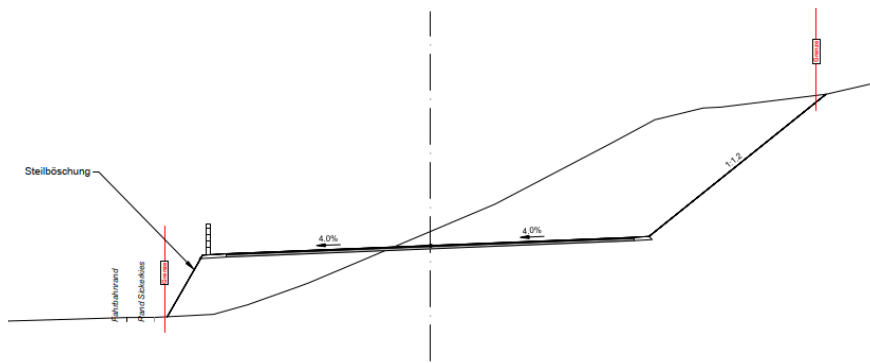


Abb. 16: Skizze typisches Querprofil mögliche Parkierung (Standort Fluribach)

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

Innerhalb des Dorfkernes von Mutton 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

Standortevaluation Entsorgungsstation

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.

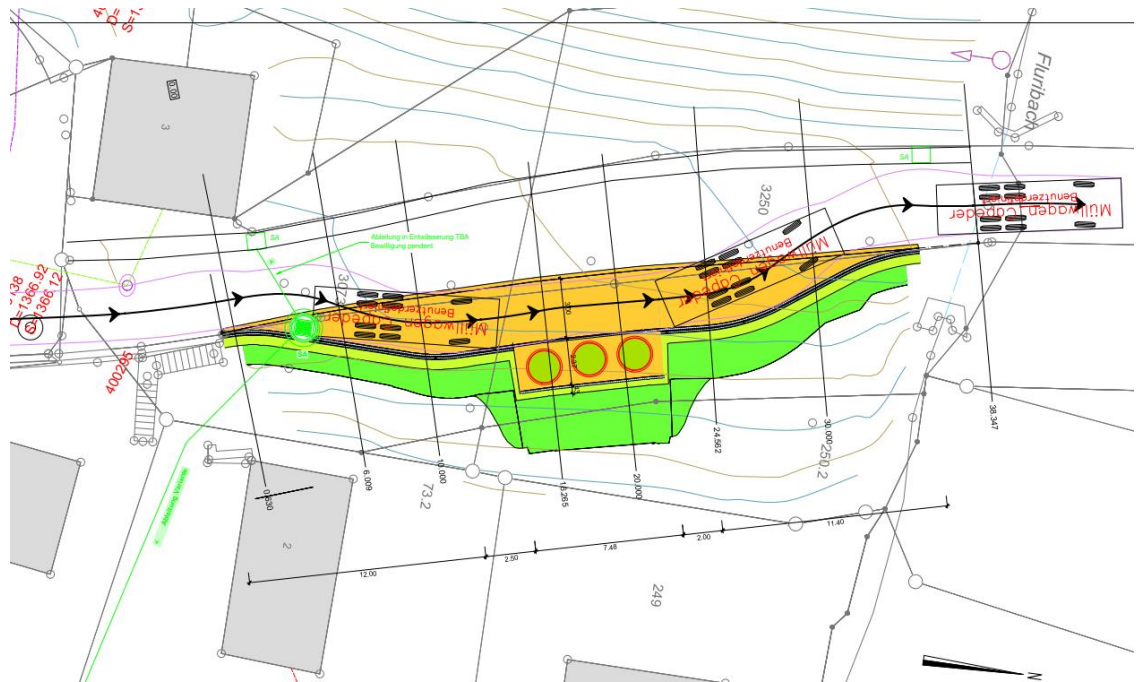


Abb. 17: Skizze Multisammelstelle am Dorfeingang

5.6.2 Öffentliche Anlagen Stafel und Obermütten

Das Gestaltungskonzept fordert explizit Parkieranlagen ausserhalb des Baugebietes in Stafel und Obermütten. 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 Stafel 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 Parkieranlagen und das Abstellen von Fahrzeugen ist in der Dorfzone Obermütten 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 m² 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 Obermütten werden im Sommer stark frequentiert. Einerseits sind in Stafel und Obermütten 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 Parkieranlagen gross.

Parkplatzbedarf in Stafel

Stafel weist 45 Gebäude auf. Davon sind 33 Gebäude Ferienhäuser und 12 Gebäude Ökonomiegebäude, die zukünftig zu Ferienhäuser umgenutzt werden können. Gemäss dem Gestaltungskonzept Zukunft Mutten können im Gebiet Zeschgisch Stafel – Geisschärma im Rahmen eines Quartiergestaltungsplans 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 Parkieranlagen vor:

- Jonsch Boda: Die Parkieranlagen 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 Parkieranlagen 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 Parkieranlage möglichst gut ins Landschaftsbild eingebettet werden. Dementsprechend kann sich die Anzahl Parkplätze noch reduzieren.

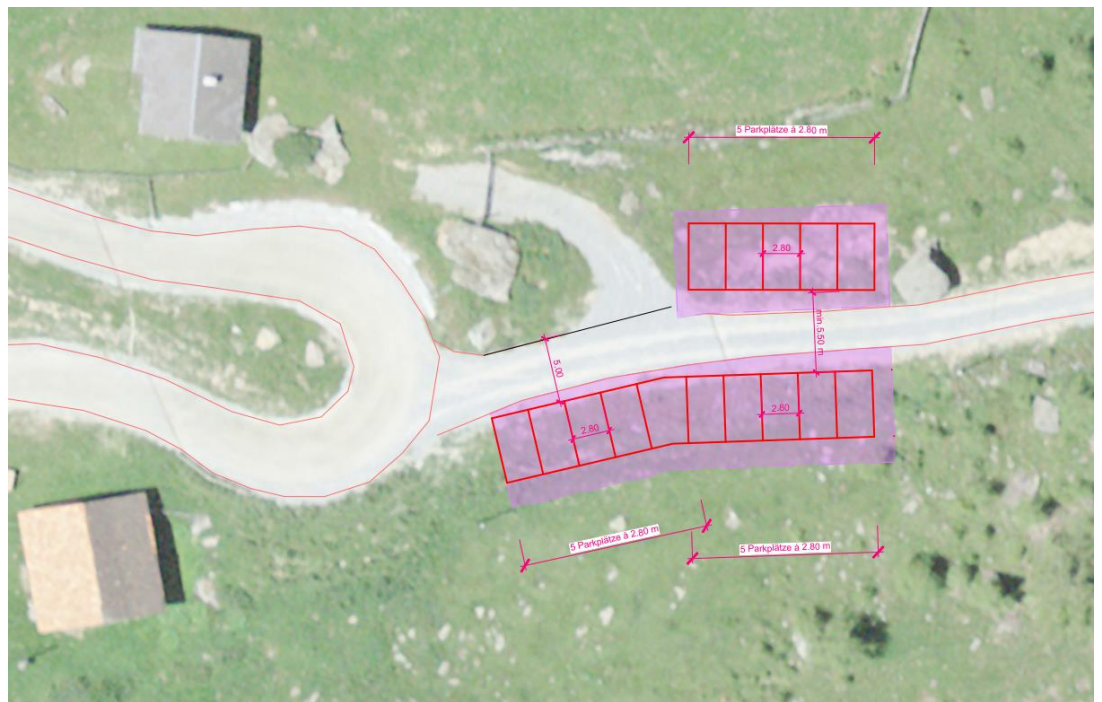


Abb. 19: Max. mögliches Parkplatzangebot Stafel

- Geisschärma: 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 Geisschärma

- Zeschgisch Stafel: Im Rahmen der Erneuerung der Verbindungsstrasse Mutten – Obermutten wurde im Bereich Zeschgisch Stafel die Strasse talseitig verschoben. Im Bereich des alten Strassentrasses 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 schonendem Abtrag der Rasenziegel und Wiederanlegung an den neuen Böschungen und auf der in untenstehender Skizze aufgezeigten Kompensationsfläche kann der Eingriff in die Trockenweide minimiert werden.

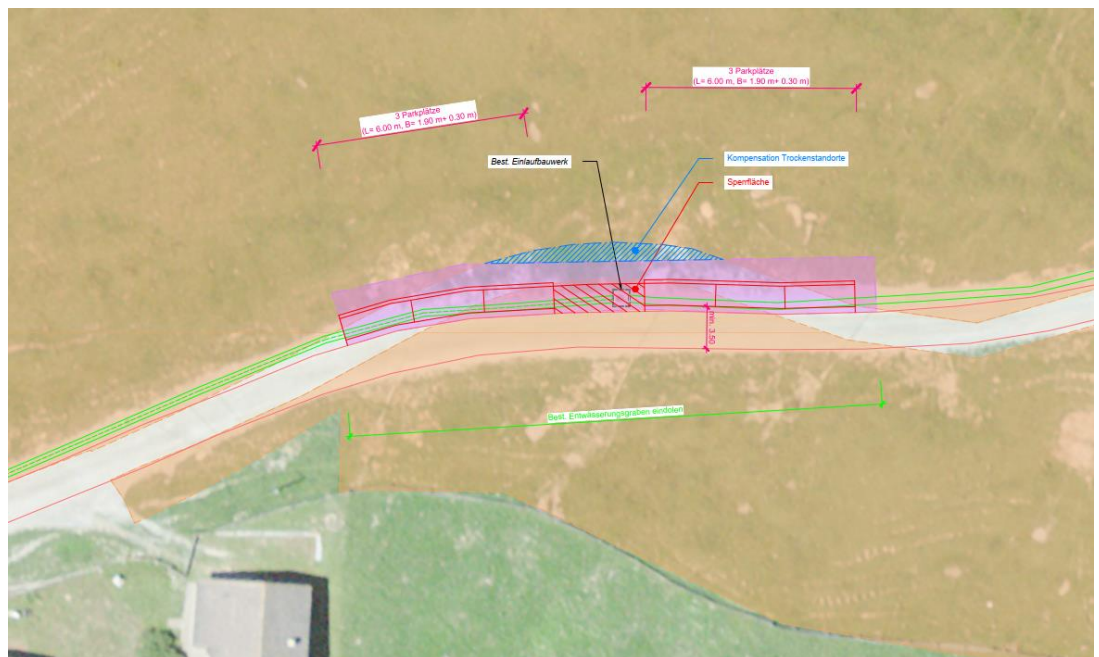


Abb. 21: Max. mögliches Parkplatzangebot Zeschgisch Stafel inkl. Kompensationsfläche Trockenstandorte

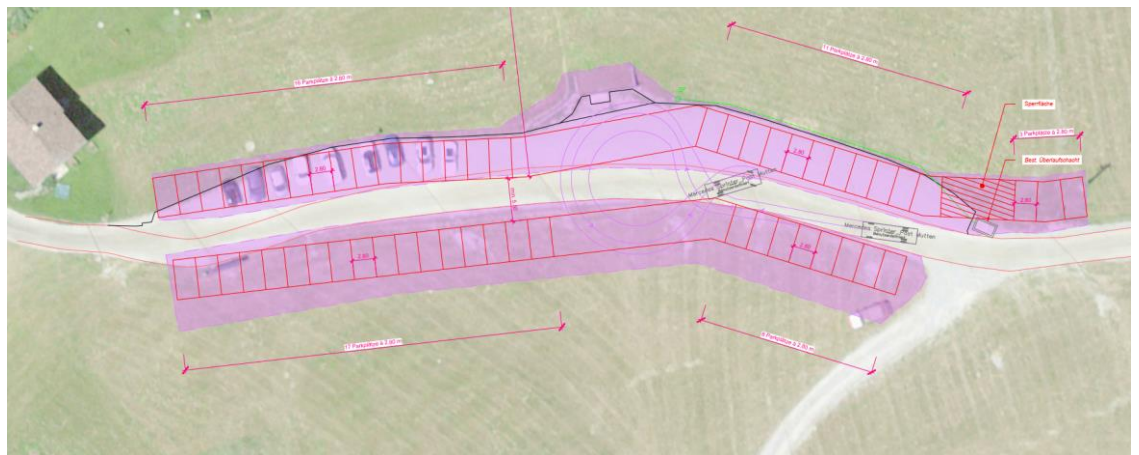
Mit dem im Generellen Erschliessungsplan ausgeschiedenen öffentlichen Parkieranlagen sind max. 63 Parkierungsmöglichkeiten erstellbar, die den ausgewiesenen Bedarf von 63 Parkplätzen decken. Somit ist der Bedarfsnachweis erbracht.

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

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.



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. Die synoptische Gegenüberstellung zwischen dem Musterbaugesetz und dem revidierten Baugesetz der Gemeinde Thusis zeigt Differenzen auf und gibt erklärende Hinweise dazu.

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 Nutzungszifferninstrument 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 Muttén verwendeten Definition:

AZ-Berechnung gemäss bisherigem Art. 34 altes BauG Muttén	AZ-Berechnung gemäss Art. 37a KRVO
$AZ = \frac{\text{anrechnungspflichtige Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}} = \frac{aGF}{LF}$	$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} = \frac{(aGF)}{(aGSF)}$
Anrechenbare Geschossfläche Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen in Aussenmass in Haupt-, An- und Nebengebäuden	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 Klimaanlage; - 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, Kehr- räume, 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 Muttén:

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 grundeigentümergebunden 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 Abgabebetragbestände, 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 Maximalbesteuerung 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 besteuert 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 m² 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.

Im Anschluss an die Mitwirkungsaufgabe ist der Mehrwert durch das Amt für Immobilienbewertung (AIB) bestimmen zu lassen.

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.

Für bestehende Bauzonen hat die Gemeinde Thusis entschieden, keine Baulandmobilisierung einzuführen. 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 Mutt 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 Mutt aufgehoben. Damit ist auch der Umgang mit dem darauf beruhenden Erschliessungsreglement Mutt 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 Mutt 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 Obermutt wurde das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 3001, Haus Nr. 1-116, in die Dorfzone aufgenommen. Somit entsteht eine Homogenität in Obermutt. 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 Weiteren wird die angrenzende Parzelle Nr. 3459 auch der Landwirtschaftszone zugeordnet, da aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb keine attraktive Wohnlage mehr vorhanden ist. Im Weiteren ist der Standort mit der Ausscheidung des Gewässerraumes eingeschränkt. Dies entspricht auch den Zielen des Projektes Zukunft Mutt. Die vorgeschlagenen Um- und Auszonungen in Mutt gehen aus der folgenden Abbildung hervor.

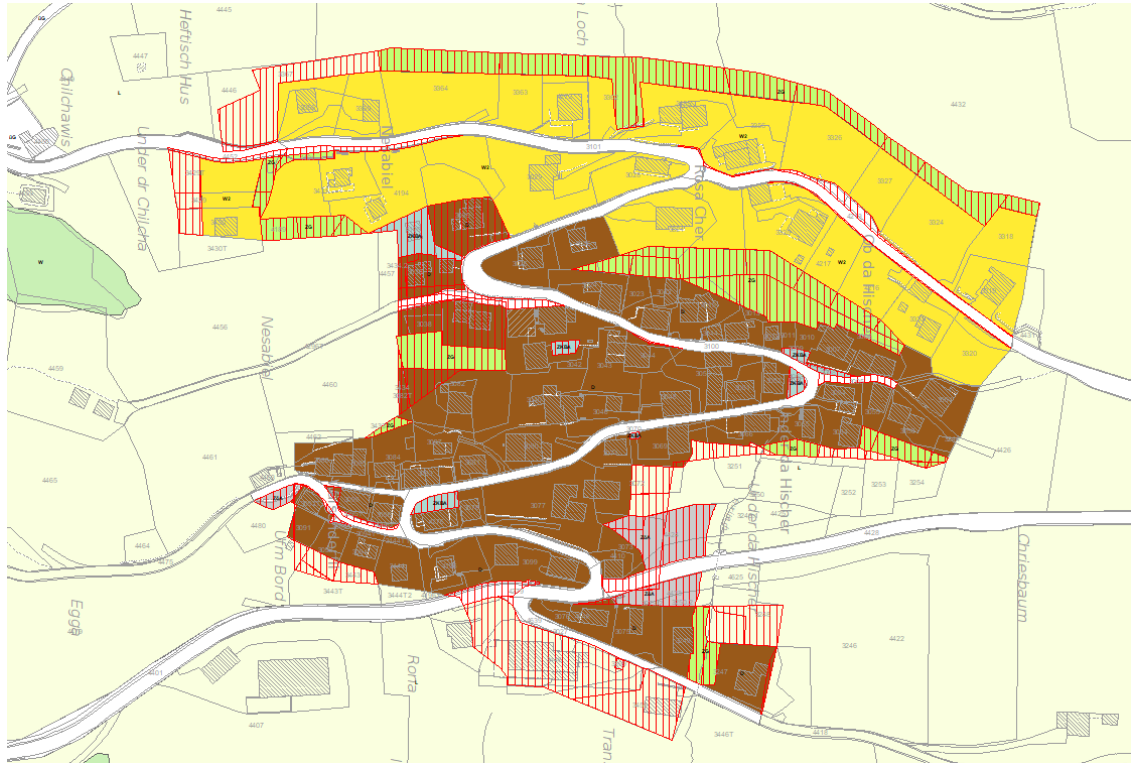


Abb. 23: Um-, Ein- und Auszonungen Mutton (rot schraffiert)

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 Mutton 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 Mutton.

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 Mutton 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.

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)
- Unterscheidung zwischen Dorfzone in Mutten und Dorfzone Obermutten und Stafel (Art. 28 BauG)
- Einführung Zone für Hotelbetriebe und hotelähnliche Betriebe (Art. 36 BauG)
- Einführung Zone für Kleinbauten und Anbauten (Art. 37 BauG)

- Einführung Trockenstandortzone (Art. 43 BauG)
- Streichung diverse ehemalige Bestimmungen, wo das übergeordnete Recht zur Anwendung kommt (z. B. Natur- und Landschaftsschutzzone, Forstwirtschaftszone)
- Überprüfung diverse Bestimmungen Genereller Erschliessungsplan (Art. 57 bis 64 BauG) und damit verbundene Erschliessungsordnung (Art. 67 bis 75 neues BauG)

Eine detaillierte Auflistung im Planungs- und Mitwirkungsbericht erscheint nicht zweckmässig.

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.

Gemäss Art. 29, Abs. 9 und Art. 76, 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. 77 bis 88

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. 77 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.

Ilanz, 9. Januar 2024

Cavigelli Ingenieure

Albertin Architekten

C. Derungs

K. Vieli

R. Albertin

Anhänge