Kanton Graubünden
Gemeinde Muntogna da Schons

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Phase 1 - Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne und Baugesetz

Mitwirkungsauflage

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Muntogna da Schons, CH-7433 Donat

Kontaktperson
Marco Dolf, Gemeindepräsident
m.dolf@mdschons.ch

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleiter
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Mark Egger, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 74
m.egger@stauffer-studach.ch

Erstellung
Dezember 2022 – April 2024

Bearbeitungsstand
März 2023

240605_MdS_Gesamtrevision_PMB_Mitwirkung_Entwurf

Inhalt

1 Einleitung 1
1.1 Anlass zur Planung 1
1.2 Gegenstand und Ziele der Ortsplanungsrevision 1
1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung 2
1.4 Vorgezogene Vorprüfung für Umsetzung RPG1 / Richtplan Siedlung 2

2 Organisation und Verfahren 3
2.1 Organisation und Ablauf 3
2.2 Termine 3
2.3 Kantonale Vorprüfung 3
2.4 Mitwirkung der Bevölkerung – öffentliche Mitwirkungsauflage 3
2.5 Ergebnisse der Mitwirkungsauflage 3
2.6 Änderungen nach der Mitwirkungsauflage 3
2.7 Beschlussfassung und Beschwerdeauflage 3

3 Grundlagen Gesamtrevision 4
3.1 Raumplanungsgesetzgebung 4
3.2 Richtplanung und übergeordnete Grundlagen 5
3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung Muntogna da Schons 7
3.4 Kommunales räumliches Leitbild Muntogna da Schons 8

4 Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) 9
4.1 WMZ-Kapazitätsreserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung 9
4.2 Erwartete Bevölkerungsentwicklung und Rahmenbedingungen 9
4.3 Bevölkerungswachstum mittels Baulandmobilisierung ermöglichen 11
4.4 Kompakter Siedlungskörper - Rückzonungen gemäss Konzept 11
4.5 Revisionsvorlage: Betrachtung Einwohnerkapazität nach Bauplätzen 14
4.6 Begründung der verbleibenden Wohnbauzonenreserve 15
4.7 Schlussfolgerungen zum Wohnbauzonenbedarf 15

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen 16
5.1 Mobilisierung der Nutzungsreserven - Verfügbarkeitsregelung 16
5.2 Erhöhung Ausnützungsziffer 16
5.3 Sicherstellen von Mindestdichten 16
5.4 Abschöpfung planungsbedingter Vorteile infolge Einzonung 17

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten 17
6.1 Entwicklungsgebiete Wohnen 17
6.2 Standort «Custanzas» in Donat 19
6.3 Freizeit- und Tourismusinfrastruktur und öffentliche Nutzungen 25

7 Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz 26
7.1 Konzept Ortsbildschutz 26
7.2 Geschützte / erhaltenswerte Bauten und Anlagen 26
7.3 Zonen für Grünflächen 27
7.4 Erhaltungszone und Zone landschaftsprägende Bauten 27

8 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz 27
8.1 Moore und Trockenwiesen 27
8.2 Auenperimeter 28
8.3 Landschaftsschutzzone 28

8.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen 28
8.5 Gewässerraumzone 28
8.6 Archäologische Objekte 28
8.7 Gefahrenzonen 28
8.8 Wald / statische Waldgrenzen 29
8.9 Wildschutzgebiete / Wildruhezonen 29

9 Revision Baugesetz 29
9.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz 29
9.2 Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO) 29
9.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB 29
9.4 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung 30
9.5 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich 30

10 Schlussfolgerungen 31

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Per 1. Januar 2021 fusionierten die vier Gemeinden Casti-Wergenstein, Donat, Lohn und Mathon zur neuen Gemeinde Muntogna da Schons. Die ehemaligen Gemeinden verfügen noch je über eine eigene Ortsplanung. Diese setzt sich aus den Planungsinstrumenten der ehemaligen Gemeinden zusammen. Teilweise sind die rechtskräftigen Instrumente veraltet. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Donat stammt aus dem Jahr 2007. In den ehemaligen Gemeinden Mathon und Casti-Wergenstein wurden die letzten Gesamtrevisionen in den 1990er Jahren erarbeitet. Die Ortsplanung von Lohn stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 1977. In den ehemaligen Gemeinden sind mehrere Teilrevisionen vorgenommen worden.

DORF / ORTSCHAFT	STAND ORTSPLANUNG	
	Genehmigung Gesamtrevision	Genehmigung letzte Teilrevision
CASTI-WERGENSTEIN	18. Oktober 1994	18. Oktober 2021
DONAT	14. August 2007	31.Januar 2023
LOHN	21. November 1977	1. September 2015
MATHON	18. Mai 1992	14. Januar 2003

1.2 Gegenstand und Ziele der Ortsplanungsrevision

Gegenstand der Planung und die massgeblichen Ziele der Nutzungsplanung bilden im Wesentlichen:

- Zusammenführen der Nutzungsplanungen mitsamt Aktualisieren und Anpassen an die aktuellen Bedürfnisse und angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde;
- Anpassen an die geänderten übergeordneten Anforderungen von RPG1 und KRIP-S hinsichtlich der Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insb. Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer angemessenen baulichen Dichte; und
- Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit für Bau- und Nutzungsvorhaben mittels gesamthafter Revision des Baugesetzes, insb. Abstimmen an die Systematik des neuen Musterbaugesetzes 2020 (MBauG 2020).

1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision gilt es schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die kommunalen Strategien der räumlichen Entwicklung grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen sind:

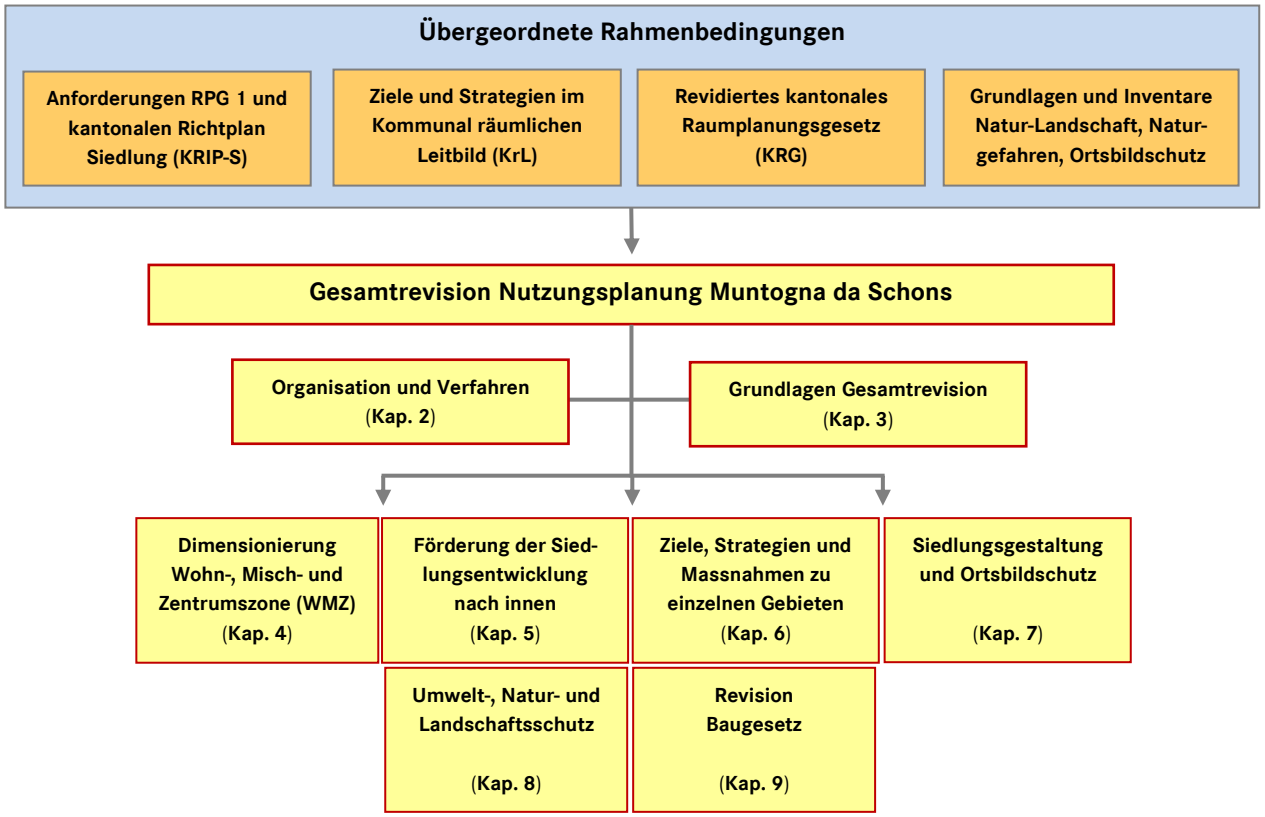

Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB

1.4 Vorgezogene Vorprüfung für Umsetzung RPG1 / Richtplan Siedlung

Die Aktualisierung der Generellen Erschliessungspläne ist ebenfalls im Gange und wird in einer 2. Phase zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der hohen Dringlichkeit für den Bereich Siedlung und Baugesetz erfolgt dies vorgezogen. Zuhanden den Mitwirkungsverfahrens und der anschliessenden Genehmigung wird die Revision inkl. GEP zusammengefasst.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation und Ablauf

Die Ausarbeitung der Planungsmittel im Rahmen der Gesamtrevision erfolgte durch den Gemeindevorstand auf Basis des Räumlichen Leitbildes (KRL). Nach der kantonalen Vorprüfung fällt der Gemeindevorstand die abschliessenden Entscheide zur Planungsvorlage. Er gibt die Nutzungsplanungsvorlage frei für das öffentliche Mitwirkungsverfahren und bereitet die Vorlage für die finale Beschlussfassung durch die Gemeindebevölkerung vor.

2.2 Termine

Grundlagen- und Analysephase	September – Oktober 2022
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Oktober 2022 – Februar 2023
Kantonale Vorprüfung	Mai - Dezember 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	Januar – April 2024
Mitwirkungsauflage	20. Juni – 9. August 2024
Gemeindeversammlung	…….
Genehmigungsverfahren	…….

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im separaten Bericht festgehalten.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung – öffentliche Mitwirkungsauflage

Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird die in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangte Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsauflage können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

2.5 Ergebnisse der Mitwirkungsauflage

Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

2.6 Änderungen nach der Mitwirkungsauflage

Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

2.7 Beschlussfassung und Beschwerdeauflage

Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

3 Grundlagen Gesamtrevision

3.1 Raumplanungsgesetzgebung

3.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (Revision RPG1)

RPG1 definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten *Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse.* Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die Nutzungsplanung insbesondere die folgenden Bestimmungen massgebend:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).
- Für die Bau- und Nutzungszonenreserven sind Massnahmen zu treffen, die nötig sind, um die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zuzuführen (Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit, Art. 15a RPG).

3.1.2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)

Am 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft getreten. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Muntogna da Schons untersteht den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG, der Zweitwohnungsanteil beträgt 58.7 %.

3.1.3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Am 1. April 2019 ist die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Kraft getreten. Darin wird im Wesentlichen die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleiches und der Mobilisierung von Bauland aufgrund der Vorgaben des teilrevidierten RPG geregelt (Art. 19a bis 19w KRG). Ebenfalls sind in KRG und Verordnung (KRVO) einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen sowie zum Baubewilligungsverfahren (generelle Anzeigepflicht bei Bauabsichten, Ausführungsbestimmungen zum ZWG etc.) enthalten. Vorlage für die Baugesetzesrevision bildet das an RPG1 aufdatierte Musterbaugesetz 2020 (MBauG 2020). Wie die Vorgaben von RPG1, ZWG und KRG berücksichtigt werden, ist nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Richtplanung und übergeordnete Grundlagen

3.2.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) gemäss den Anforderungen von RPG1 überarbeitet. Den Richtplan Siedlung (KRIP-S) vom 20. März 2018 wurde am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt.

Für die Bauzonendimensionierung in einer Gemeinde sind die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) massgebend. Zu betrachten dabei sind nicht nur die Bauzonenfläche, sondern auch die Kapazitätsreserve, d.h. die Anzahl Einwohner, welche innerhalb der unbebauten sowie unternutzten Grundstücke Platz finden könnten.

Die Gemeinde Muntogna da Schons erhob ihre Nutzungsreserven gemäss der Vorlage der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese diente zusammen mit der Bevölkerungsprognose Graubünden 2019 – 2050 als Grundlage für die Beurteilung der Bauzonengrösse («Datenblatt»).

Alle Gemeinden im Kanton wurden nach einheitlicher Methode gemäss Richtplanung in die Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), B (Gemeinde mit gerade richtig dimensionierter Bauzone) oder C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) eingestuft. Muntogna da Schons ist im KRIP-S als C-Gemeinde festgelegt. D.h., die Kapazitätsreserve in der WMZ ist derzeit grösser, als gemäss Prognose benötigt werden würde. Für Muntogna da Schons als C-Gemeinde sind v.a. folgende Inhalte gemäss KRIP-S relevant:

Handlungsanweisung (Inhalt sinngemäss zusammengefasst)	**Kapitel KRIP-S**
Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.	5.2.2 *(S. 5.2-11/-12)*
Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.	5.2.2 *(S. 5.2-12)*
Die Gemeinde reduziert die WMZ im erforderlichen Mass, d.h. Rückzonungen von durch die Gemeinde eruierten Rückzonungspotenzialen an für eine Überbauung ungeeigneten Lagen sowie insb. am Siedlungsrand.	5.2.2 *(S. 5.2-12)*
Einzonungen: Auch eine C-Gemeinde kann solche vornehmen, jedoch nur, wenn die spezifischen Ziele und Leitsätze des KRIP-S erfüllt sind; - bei WMZ (nur Arrondierungen, punktuelle Verlagerungen möglich) u.a. Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte sowie die Kompensation.	5.2.3 *(S. 5.2-23)* 5.2.2 *(S. 5.2-7 bis -12)*
Die Erweiterung des Siedlungsgebiets von total über 1 ha (inkl. Aufsummierung allfälliger Arrondierungen) erfordert ein Richtplanverfahren.	5.2.1 *(S. 5.2–3/-4)*

Tab. 1: Richtplaninhalte von besonderer Bedeutung für die Revision im Bereich Siedlung

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» sowie die zwischenzeitlich aktualisierte Bevölkerungsprognose Graubünden 2019 zu beachten.

3.2.2 Weitere relevante Inhalte der kantonalen und regionalen Richtplanung

Nebst den Richtplananforderungen im Umgang mit Bauzonen im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen sind für die Gemeinde Muntogna da Schons folgende weiteren Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

Themen-bereich	Beschrieb Richtplaninhalt	Kap. RIP
Siedlung	Freihaltebereich Casti-Wergenstein (04.SO.05) Freihaltebereiche Historische Donat, Lohn, Mathon (04.SO.07, 04.SO.09, 04.SO.10)	5.4
Tourismus	Schamserberg; Erschliessung Tourismusgebiet (04.FS.30)	4.3
Traditionelle Kultur-landschaften	Bergwiesen (03.LK.22) Terrassen von Donat (04.LK.07)	3.5
Landschaftsschutz	Landschaftsobjekte (national, kantonal): - Casti, Andeer (04.LS.02) - 4 Teilobjekte (04.LS.09) - Libi/Schamserberg (04.LS.10)	3.6
Naturschutz	Naturschutzobjekte (national, regional): - Flachmoore FM-1961, 1963-1967, 1979-1981, 13528	3.7
Wildlebensräume und Jagd	Andeer (GR07) Donat (GR07) Zillis-Reischen (GR07)	3.8

Tab. 2: Betroffene Richtplanobjekte Kantonaler Richtplan Graubünden

Vorab kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage – soweit planungsrelevante Berührungspunkte zu den Einträgen gemäss kantonalem Richtplan bestehen – inhaltlich den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans entspricht. Zu einzelnen Themen siehe Ausführungen bei den entsprechenden Kapiteln.

3.2.3 Regionale Richtplanung

Die Region Viamala ist derzeit dabei, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des KRIP-S auszuarbeiten. Ein Richtplanentwurf, namentlich im Bereich Siedlung, liegt noch nicht vor.

Der regionale Richtplan der Region Viamala umfasst im Wesentlichen die Objekte des kantonalen Richtplans respektive präzisiert diese. Neben den bereits im kantonalen Richtplan enthaltenen Objekten sind im rechtskräftigen regionalen Richtplan Region Viamala stufengerecht zusätzlich die folgenden Objekte im Gebiet der Gemeinde Muntogna da Schons bezeichnet.

Themenbereich	Beschrieb Richtplaninhalt
Tourismus	Intensiverholungsgebiet Schamserberg (04.FS.30)
Landschaftsschutz	Landschaftsschutzgebiet 03.LS.07
Kulturlandschaften	Casti-Wergenstein (Dumagns-Clops) Lohn (Davos Tortas-Nutschias, Dros-Palideias, Plan l'Arsa-Summapunt, Valloia)

Tab. 3: Betroffene Richtplanobjekte Regionaler Richtplan Viamala

Soweit planungsrelevante Berührungspunkte zum regionalen Richtplan bestehen, entspricht die Nutzungsplanungsvorlage inhaltlich den Zielsetzungen des regionalen Richtplanes der Region Viamala in angemessener Weise.

3.2.4 Weitere Grundlagen: Inventare, Planungsgrundlagen

In die Gesamtrevision der Ortsplanung Einzug gefunden haben weiter die folgenden übergeordneten Inventare und Planungsgrundlagen:

- Aktuelle Gefahrenzonen der Gefahrenkommission Amt für Wald und Naturgefahren zu den in Muntogna da Schons vorhandenen Gefahrenzonen 1 und 2 (in Bearbeitung beim Amt für Wald und Naturgefahren)
- Aktuelle Waldumrisse Amt für Wald und Naturgefahren (Oktober 2022)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Ensembles und Einzelobjekte Denkmalpflege Graubünden Casti-Wergenstein, Donat, Lohn, Mathon (alle 2019)
- Archäologische Schutzobjekte Archäologischer Dienst Graubünden (November 2022)
- Kantonales Biotop- und Landschaftsinventar Amt für Natur und Umwelt Graubünden (Juli 2021)
- Detaillierte Ausscheidung Grundwasserschutzschutzzonen S1-S3 (in Arbeit, provisorische Schutzzonen)
- Gewässerschutzbereiche Ao - Au, Daten Amt für Natur und Umwelt (ab 2010)

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung Muntogna da Schons

Per 1. Januar 2021 fusionierten die vier Gemeinden Casti-Wergenstein, Donat, Lohn und Mathon zur neuen Gemeinde Muntogna da Schons. Die ehemaligen Gemeinden verfügen noch je über eine eigene Ortsplanung. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Donat stammt aus dem Jahr 2007. In den ehemaligen Gemeinden Mathon und Casti-Wergenstein wurden die letzten Gesamtrevisionen in den 1990er Jahren erarbeitet. Die Ortsplanung von Lohn stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 1977. In den ehemaligen Gemeinden sind mehrere Teilrevisionen vorgenommen worden.

Die rechtskräftigen Nutzungsplanungen Casti-Wergenstein, Donat, Lohn und Mathon haben sich über die Jahre im Grundsatz bewährt. Diese dienen der vorliegenden Gesamtrevision der neuen Gemeinde Muntogna da Schons als Ausgangslage für inhaltliche Anpassungen.

3.4 Kommunales räumliches Leitbild Muntogna da Schons

Der KRIP-S verlangt von den Gemeinden, vorgängig der Nutzungsplanungsrevision ein Kommunales räumliches Leitbild (KrL) zu erarbeiten (KRIP-S, S. 5.1-10). Das KrL definiert unter anderem die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen. Es bildet die konzeptionelle Basis für die Umsetzung kurz- bis langfristiger Entwicklungsabsichten der Gemeinde und ist wesentlicher Bestandteil der Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung.

Für die Erarbeitung des KrL haben die ehemaligen Gemeinden jeweils eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Nach der Fusion zur Gemeinde Muntogna da Schons wurden die vier Zwischenstände der Leitbilder zusammengeführt. Der Gemeindevorstand hat das kommunale räumliches Leitbild am 8. März 2022 beschlossen. Das KrL liegt bei (Beilage 1); ein Auszug der Konzeptkarte befindet sich in Anhang 1.

4 Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

4.1 WMZ-Kapazitätsreserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Die Gemeinde weist insgesamt eine WMZ von 17.4 ha auf, wovon 12.5 ha überbaut und 4.9 ha nicht überbaut sind. Dies entspricht einem Überbauungsgrad von 72%. Die meisten Reserven entfallen auf die Wohnzone.

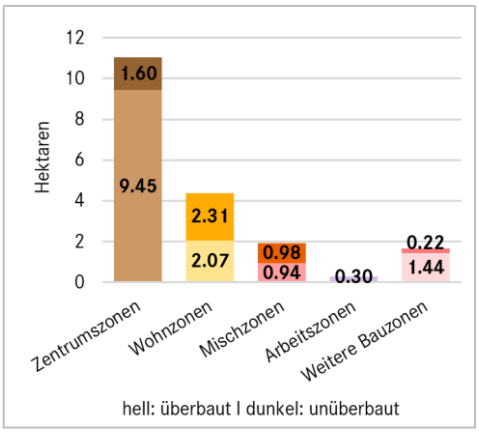

Abb. 2a: Überbauungsstand 2022.

Gemäss Bevölkerungsprognose 2019 wird für Muntogna da Schons bis 2038 von einer Abnahme um -30 Einwohner (EW) von 360 EW (Ende 2019) auf rund 330 EW ausgegangen. Dieser negativen Prognose steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve für 166 EW gegenüber. Dies bei der Annahme einer mobilisierbaren Reserve von 70% bei nicht überbauten Grundstücken und 10% bei unternutzten Grundstücken.

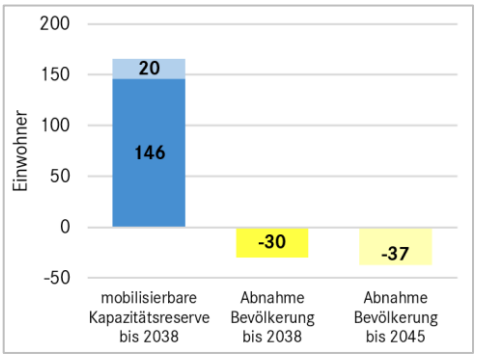

Abb. 2b: Einwohnerkapazität und Prognose 2019

4.2 Erwartete Bevölkerungsentwicklung und Rahmenbedingungen

Muntogna da Schons zählt zu den bevölkerungsmässig kleineren Gemeinden im Kanton. In den letzten 30 Jahren bewegte sich die Zahl der Wohnbevölkerung immer zwischen 350 und 390 Einwohner. Die Bevölkerungsprognose 2016 ging für Muntogna da Schons bis 2038 von einer Abnahme von rund - 20 EW aus. Mit der Prognose 2019 wurde diese Entwicklung nur geringfügig angepasst (- 30 EW bis 2038).

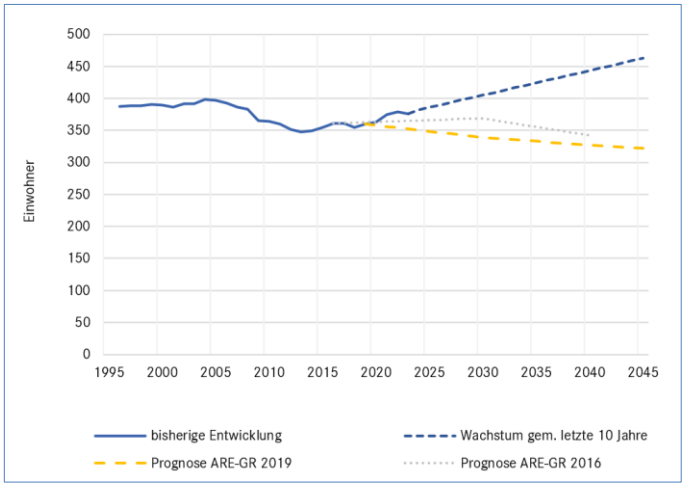

Abb. 3: Einwohnerentwicklung MdS inkl. Bevölkerungsprognosen (massgebliche Szenarien hoch)

Die Bevölkerungsprognosen des Kantons gehen von der jeweiligen gesamtkantonalen Prognose (gemäss Bundesamt für Statistik BfS) aus. Es ist selbstredend, dass ein Herunterbrechen einer solchen Prognose auf kleine Einheiten zu Ergebnissen führen kann, welche mit tatsächlichen Entwicklungsaussichten nur mässig oder nicht übereinstimmt. Dies zeigt auch die tatsächliche Entwicklung der vergangenen 5 Jahre, welche positiv verlief (vgl. Grafik).

Vor diesem Hintergrund erachtet die Gemeinde die Bevölkerungsprognose 2019 sowie auch die neuere Prognose 2022, welche eine noch negativere Entwicklung als die Prognose 2019 vorsieht, als nicht sachgerechte und abschliessend massgebende Grundlagen für die Bemessung der Bauzonengrösse bis 2038. Aus Sicht der Gemeinde wird deshalb bei der Bemessung der WMZ-Reserve folglich nur teilweise auf die Bevölkerungsprognose 2019 abgestellt. Vielmehr sind die konkreten Voraussetzungen wie Baulandangebot, und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde gemäss KrL ebenso massgebend zur Bemessung der noch verbleibenden Bauzonenreserve.

Entsprechend erachtet die Gemeinde ein Bevölkerungswachstum, entsprechend dem der letzten 7 - 8 Jahre, als realistischer. Dies entspricht einer Zunahme von rund + 50 EW bis 2038 und weiteren 25 EW bis 2045.

Um die Abweichungen gegenüber der Bedarfsprognose 2019 gemäss der vom ARE GR publizierten Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» nachvollziehbar zu begründen, werden der Revision die folgenden Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt:

a) Ermöglichen eines moderaten Bevölkerungswachstums mittels gezielten Baulandmobilisierungsmassnahmen von geeigneten, nicht überbauten Grundstücken innerhalb der bestehenden Bauzone. → Kap. 4.3

b) Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers indem an den Siedlungsrändern, insbesondere an für eine Überbauung ungeeigneten Lagen, Rückzonungen von zu grossen WMZ-Reserven vorgenommen werden. → Kap. 4.4

4.3 Bevölkerungswachstum mittels Baulandmobilisierung ermöglichen

Art. 15 und 15a RPG sowie der KRIP-S (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, geeignete Massnahmen zur Mobilisierung resp. Förderung der Verfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. In der Gemeinde Muntogna da Schons bestehen viele Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauparzellen, welche bis anhin gehortet werden. Daher wird eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Überbauungsfrist) vorgesehen. Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile.

Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Die Gemeinde sieht eine dreijährige Frist als angemessen, dafür werden entsprechende baugesetzliche Regelungen getroffen (vgl. Kap. 10). Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

4.4 Kompakter Siedlungskörper - Rückzonungen gemäss Konzept

Im Fokus dieser Massnahme liegen vor allem Flächen an den einzelnen Siedlungsrändern. Solche Flächen gelten grundsätzlich als Rückzonungspotenziale. Eine Überbauung solcher Flächen vor der Nutzung der Reserven innerhalb des bereits bestehenden Siedlungskörpers würde eine Aussenentwicklung gleichkommen und den Zielen von RPG1 und KRIP-S zuwiderlaufen. Es handelt sich dabei um Flächen, die:

- sich an exponierter Lage am Siedlungsrand befinden
- kleinräumig und / oder zerstückelt sind oder aufgrund der Topografie kaum eine rationelle Erschliessung und Überbauung zulassen
- In Konflikt mit den Anliegen des Ortsbildschutzes stehen

Auch im Innern der Siedlung bestehen Rück- resp. Umzonungspotenziale. Dabei handelt es sich um:

- feinstrukturierte Garten-, Grün- und Freiflächen, die ein wichtiges Element des Ortsbildes darstellen. Diese Flächen dienen einerseits der Gliederung des Siedlungsgebietes, andererseits tragen sie zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und der Aussenraumqualität bei. Bei diesen Freiräumen überwiegt das öffentliche Interesse an einer Freihaltung jenes der Verdichtung.

Folgende Grundstücke sind von dieser Massnahme betroffen (Flächen in den nachstehenden Planausschnitten rot gekennzeichnet):

Wergenstein

Abb. 4: Wergenstein Rückzonungen

(1) Die Teilflächen der Parzellen Nrn. 6219, 6223, 6224 und 6226 liegen am Siedlungsrand und eignen sich nicht für eine Überbauung.

(2) Der Grossteil der Parzellen Nrn. 6209 und 6205 sowie die Parzelle Nr. 6207 liegen am Siedlungsrand und sind aufgrund der fehlenden Erschliessung nicht für eine Bebauung geeignet.

Casti

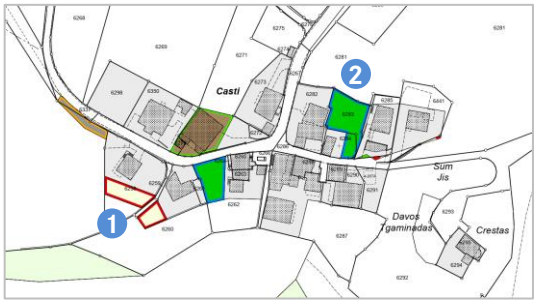

Abb. 5: Casti Rückzonungen

(1) Teilflächen von Parzellen am Siedlungsrand, welche sich aufgrund der Lage und Ausdehnung nicht für eine Bebauung eignen.
(2) Wegen der rückwärtigen Lage und den Anliegen des Ortsbildschutzes für eine Bebauung ungeeignet.

Donat

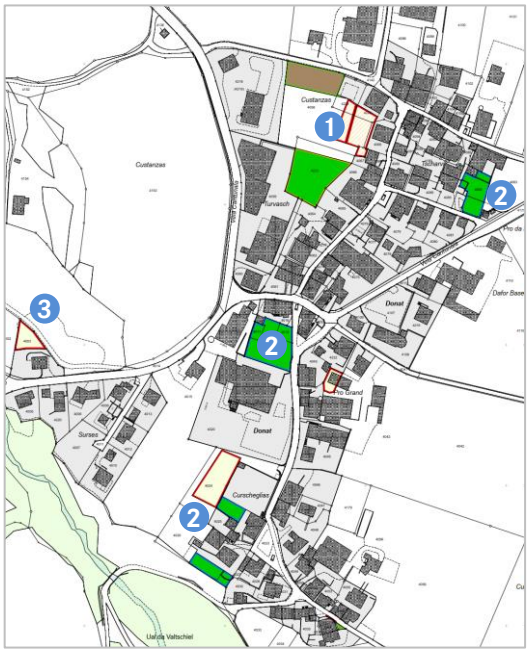

Abb. 6: Donat Rückzonungen

(1) Aufgrund der Entwicklungsabsichten für die Liegenschaft Nr. 4058 im Gebiet Custanzas wird die Bauzone an die Erschliessungsstrasse verlagert.

(2) Wegen der rückwärtigen Lage und den Anliegen des Ortsbildschutzes für eine Bebauung ungeeignet.

(3) Teilflächen von Parzellen am Siedlungsrand, welche sich aufgrund der Lage und Ausdehnung nicht für eine Bebauung eignen.

Farden und Pazen

Abb. 7: Farden (links) und Pazen (rechts) Rückzonungen (rot)

(1) Rückzonung an steiler Siedlungsrandlage von Farden und Pazen.

(2) Die Grundstücke liegen an peripherer Lage, ausserhalb des geschlossenen Siedlungskörpers.

Lohn

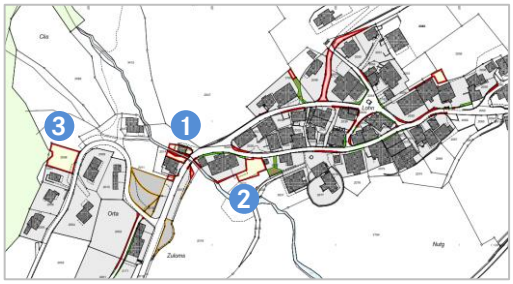

Abb. 8: Lohn Rückzonungen

(1) Die Parzellen Nrn. 2013 und 2014 sind vor allem aufgrund der Nähe zum Gewässer und der Randlage als Rückzonung vorzusehen.

(2) Die Parzelle Nr. 2023 in Lohn ist teilweise bebaut. Die Bauzonenabgrenzung wird so festgelegt, dass sich die bestehenden Bauten innerhalb der Bauzone befinden.

(3) Die Parzelle Nr. 2008 ist aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes nicht sinnvoll überbaubar und an Siedlungsrandlage.

Mathon

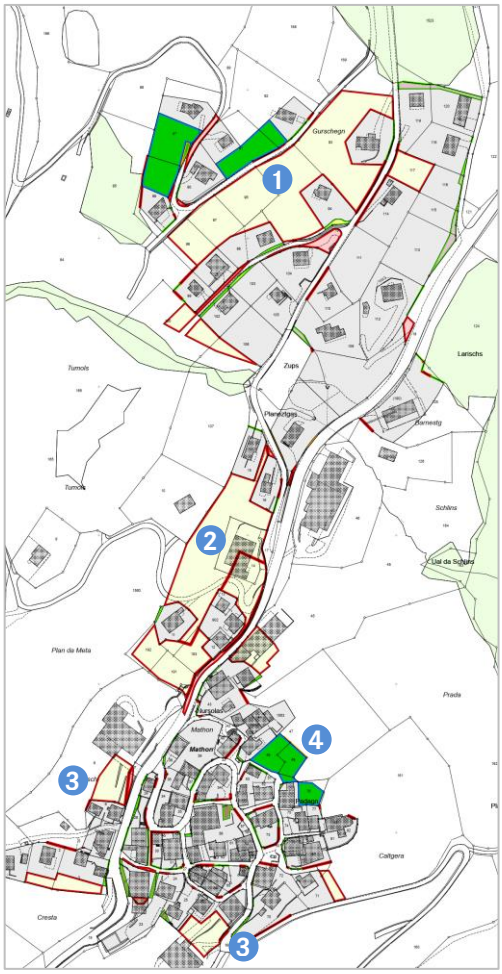

Abb. 9: Mathon Rückzonungen (rot)

(1) Grosse Bauzonenreserven im Gebiet Gurschegn im Norden von Mathon. Im Sinne der Reduktion zu grossen Reserven von Wohn- Misch- und Zentrumszonen und der peripheren Lage werden diese Parzellen für eine Reduktion vorgesehen.

(2) Grosse, teilweise landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem historischen Kern und dem Wohnquartier Gruschegn. Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit und fehlender Erschliessung für eine Rückzonung vorgesehen.

(3) Diverse Parzellen und Teilparzellen am Siedlungsrand, welche sich aufgrund ihrer Lage und der Topografie nicht für eine Bebauung eignen.

(4) Wegen der rückwärtigen Lage und den Anliegen des Ortsbildschutzes für eine Bebauung ungeeignet.

Die rückgezonten Flächen werden – soweit sie sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eigenen – der Landwirtschaftszone zugwiesen. Im Bereich von Erschliessungsflächen werden die Flächen der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) zugewiesen. Wo die Flächen der Siedlungsgliederung oder dem Ortsbildschutz dienen, erfolgt eine Zuweisung zur Zone für Grünflächen.

4.5 Revisionsvorlage: Betrachtung Einwohnerkapazität nach Bauplätzen

Gemäss Revisionsvorlage bestehen innerhalb der noch verbleibenden WMZ total 21 Bauplätze, davon 3 in Ställen.

Fraktion	Bauplätze
Donat	4
Casti	2 (davon 1 Stall)
Wergenstein	5 (davon 2 Ställe)
Lohn	2
Mathon	8
Pazen	1
Farden	1 (Stall)
Total	**23**

Unter der Annahme, dass auf rund zwei Drittel der Bauplätze Einfamilienhausbauten (EFH) und bei einem Drittel Mehrfamilienhausbauten (MFH) mit 2 Einheiten erstellt werden, ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.2 Personen pro Haushalt eine Einwohnerkapazität für 68 Personen.

Trotz zu treffender Baulandmobilisierungsmassnahmen ist davon auszugehen, dass nicht alle Bauplätze unmittelbar einer Überbauung zugeführt werden können. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird daher von einem Mobilisierungsgrad von 70 % für die nächste Planungsperiode bis 2038 ausgegangen. Somit liegt das Einwohnerpotenzial in den hier ausgewiesenen Bauplätzen im Bereich von rund 50 EW. Bezogen auf den Planungshorizont von 15 Jahren entspricht dies einer durchschnittlichen, jährlichen Bevölkerungszunahme um 3 bis 4 Personen. Aus Sicht der Gemeinde ist es realistisch und anzustreben, dass pro Jahr 1 zusätzliche Familie in der Gemeinde wohnhaft wird. Aus Sicht der Gemeinde kann dies als angemessene Reserve im Sinne des kantonalen Richtplanes beurteilt werden.

Die kantonale Wegleitung sieht für kleine Gemeinden unter 500 Einwohnern einen Grundbedarf von 4 Bauplätzen vor. In Berücksichtigung der Fraktionierung der Gemeinde Muntogna da Schons sind für jede Fraktion angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Zudem darf sich die Fusion nicht negativ auf

diesen Grundbedarf auswirken. Ausgehend von den 4 bisherigen Gemeinden ergibt sich daher ein Grundbedarf von 16 Bauplätzen.

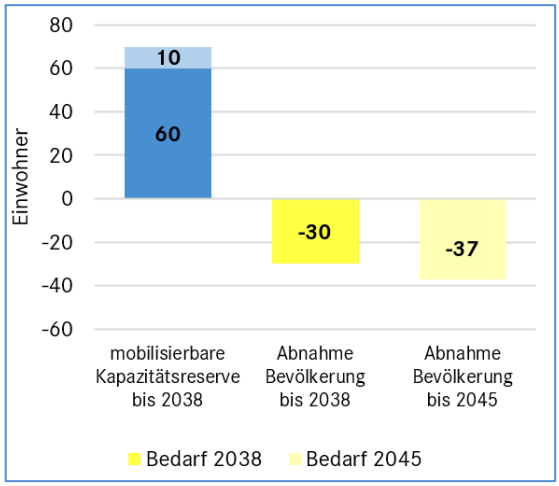

Abb) Bauzonenkapazität nach Revision (Mobilisierung 70% bei nicht überbauter Bauzone, 10% bei unternutzter Bauzone).

Gemäss dem revidierten Zonenplan umfasst die nicht überbaute WMZ noch 1.7 ha (bisher 5 ha), die überbaute WMZ beträgt 11.5 ha (bisher 12.5 ha). Dies ergibt ein Total an WMZ von 13.3 ha (bisher 17.4 ha). Der Überbauungsgrad in der WMZ liegt neu bei 88 %.

4.6 Begründung der verbleibenden Wohnbauzonenreserve

Bei den verbleibenden rund 1.7 ha WMZ-Reserven handelt es sich im Wesentlichen um Gebiete innerhalb des weitgehend erschlossenen und überbauten Gebietes. In der Regel handelt es sich um Baulücken innerhalb bestehender Wohnquartiere. Einzelne Ausnahmen liegen am Rand der Siedlung, bei welchen eine Überbauung zur Bildung eines sinnvollen Siedlungsabschlusses gewährleistet bleiben soll.

Aus Sicht der Gemeinde erweisen sich die verbleibenden Wohnbauzonen als angemessene Reserveflächen, welche innerhalb der nächsten 15 Jahre zur Stabilisierung und angemessenen Bevölkerungsentwicklung benötigt werden.

4.7 Schlussfolgerungen zum Wohnbauzonenbedarf

Verschiedene Wohnbauzonenflächen erweisen sich als nicht oder nur eingeschränkt geeignet für eine Überbauung, beispielsweise aufgrund ortsbaulicher Überlegungen oder in Bezug auf ihre Lage am Siedlungsrand. Diese Grundstücke werden aus der Bauzone entlassen, womit die WMZ-Reserve um -3 ha (bisher 4.7 ha – neu 1.7 ha) reduziert wird.

Bei den verbleibenden Reserven handelt es sich in der Regel um Baulücken oder strategisch wichtige Standorte, deren Rückzonung auch aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig ist. Insgesamt erachtet die Gemeinde die vorgenommenen

Bauzonenreduktionen im Bereich der WMZ als umfassend und ausreichend. Für die Entwicklung der Gemeinde ist das Vorhandensein eines angemessenen Angebotes an geeigneten Bauplätzen zentral. Die verbleibende WMZ-Reserve für rund 50 Einwohner ist aus Sicht der Gemeinde im Sinne des kantonalen Richtplans Siedlung (Kap. 5.2.2, erster Leitsatz, S. 5.2-7) angemessen.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden durch gezielte Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. Kap. 5) die Voraussetzungen für eine Überbauung der vorhandenen Bauzonenreserven verbessert. Dies wird dazu beitragen, dass bei gegebener Nachfrage auch ein Angebot an Bauland effektiv verfügbar ist.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

5.1 Mobilisierung der Nutzungsreserven - Verfügbarkeitsregelung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit ihrer Nutzungsreserven zu treffen. Dies erfolgt vorwiegend mittels Bauverpflichtungsregelung auf den betreffenden unüberbauten Baugrundstücken. Die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile sind im Zonenplan bezeichnet (vgl. Schraffur «Regelungen zur Baulandverfügbarkeit»). Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete und Flächen zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht und sich auch zweckmässig umsetzen lässt. Damit die Bauzonenflächen innert angemessener Frist zur Verfügung stehen bzw. bei Bedarf Mobilisierungsmassnahmen getroffen werden können, wird die Überbauungsfrist auf drei Jahre festgelegt. Gleichzeitig gilt die gesetzliche Nachfrist von in der Regel zwei Jahren (weitere Ausführungen siehe Kap. 9.4).

5.2 Erhöhung Ausnützungsziffer

Das zulässige Nutzungsmass wird gegenüber den bestehenden Ortsplanungen insgesamt erhöht. Die Ausnützungsziffer von 0.5 in den Wohnzonen entspricht dabei auch der Vorgabe zur Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan. In den Dorfgebieten wird praxisgemäss auf die Festlegung einer AZ verzichtet, da es sich um historische Strukturen mit kleinteiliger Parzellierung handelt.

5.3 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen von RPG1. Der KRIP-S sieht in diesem Zusammenhang vor, dass die Gemeinde angemessene Mindestdichten festlegen und eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80 % in ihren Baugesetzen sicherstellen müssen.

Nebst der angemessenen Definition der Mindestdichten (Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabmessungen) über das Zonenschema (Art. 13 Baugesetz) wird im Baugesetz zusätzlich eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80 % der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von Bauherrschaften einfordern zu können. Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann die Baubehörde vom Mindestmass abweichen.

5.4 Abschöpfung planungsbedingter Vorteile infolge Einzonung

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgen Einzonungen im Sinne von Erweiterungen (ZöA, Lohn / Dorfzone Custanzas, Mathon / Dorfzone Farden) sowie verschiedene Einzonungen im Sinne von Zonenbereinigungen und Arrondierungen. Einzonungen sind mehrwertabgabepflichtig (Art. 19i KRG), sofern der durch die Einzonung entstandene Mehrwert die Freigrenze von CHF 20'000.- pro Grundstück übersteigt (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die Übersicht über die Einzonungen siehe Beilagen 2 und 3.

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Entwicklungsgebiete Wohnen

6.1.1 Casti

Die bestehenden Baulandreserve (Parzelle Nr. 6298) sowie die brachliegende Parzelle Nr. 6260 werden den Massnahmen zur Baulandmobilisierung zugewiesen. Das Grundstück Nr. 6271 ist mit einem Stall bebaut und bildet einen Bestandteil der Siedlung. Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung (Umnutzung zu Wohnzwecken) wird der bebaute Bereich neu der Bauzone zugewiesen.

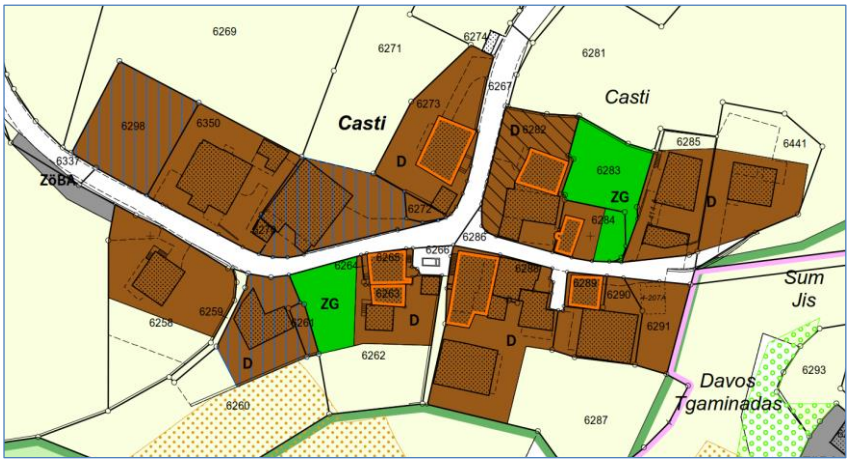

Abb.) Ausschnitt Zonenplanentwurf Casti.

Hinsichtlich der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG und kantonalem Richtplan Siedlung kann für Grundstück Nr. 6271 Folgendes festgestellt werden:

a) Land muss für die Überbauung geeignet sein (Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG):

- Die Parzelle istvoll erschlossen und liegt innerhalb der bestehenden Siedlung. Sie ist für eine Überbauung bzw. Umnutzung geeignet.

b) Land wird auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG):

- Die Gemeinde trifft im Rahmen der Gesamtrevision umfassende Massnahmen zur Baulandmobilisierung in Form einer Überbauungsfrist. Die Frist wird dabei auf 3 Jahre verkürzt.
- Die Einzonung erhöht die Kapazitätsreserve insgesamt kaum, da es sich um eine sehr kleinräumige Einzonung handelt. Die Einzonung kann bezogen auf die Fraktion Casti als sinnvolle Bauzonenverlagerung in Sinne des KRIP-S (Kap. 5.2-3) betrachtet werden.

c) Kulturland darf nicht zerstückelt werden (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG)

- Aufgrund der Lage der bestehenden Bebauung erfolgt keine Zerstückelung von Kulturland.

d) Verfügbarkeit muss sichergestellt sein (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG)

- Die Einzonung unterliegt der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit gemäss KRG und Baugesetzentwurf. Damit sind die Anforderungen an die Mobilisierung erfüllt.

e) Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung einhalten (Kap. 5.1-11 KRIP-S)

- Im ländlichen Raum muss das Einzonungsgebiet mit dem ÖV erschlossen sein (mindestens Basiserschliessung, Güteklasse E). Abweichungen sind im Planungsbericht zu begründen. Casti verfügt über keinen Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Bei der Einzonung geht es vielmehr darum, eine minimale Entwicklungsmöglichkeit durch zweckmässige Anordnung der der Bauzone zu gewährleisten. Das Erfüllen der öV-Anforderungen ist daher in diesem begründeten Fall nicht möglich.

6.1.2 Wergenstein, «Gliers Sura»

Im KrL ist für das ganze Gebiet «Gliers Sura» eine Folgeplanung vorgesehen. Somit sollen die Nutzungskonzentration sowie eine effiziente Erschliessung sichergestellt werden. Mit den vorgesehenen Massnahmen zur Baulandmobilisierung sowie der Reduktion der randlichen Flächen wird diese Zielsetzung aufgenommen. Die Erschliessung ist über die bestehende Quartierplanung zu regeln.

6.2 Standort «Custanzas» in Donat

6.2.1 Ausgangslage

Die Fraktion Donat weist aufgrund der guten Erreichbarkeit und der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen in Zillis und Andeer die besten räumlichen Voraussetzungen für ein Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde auf. Donat ist zusätzlich Schulstandort (Primarschule) und damit insbesondere auch für Familien nachgefragt. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass in Donat eine permanente Nachfrage nach Erstwohnraum für Zuzüger vorhanden ist. Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde bereits Massnahmen getroffen, um wenigstens einen Baustandort zur Verfügung stellen zu können (Regierungsbeschluss 75 vom 31.01.2023). Das Wohnhaus ist mittlerweile gebaut. In Donat bestehen mit Ausnahme der Parzelle Nr. 4007 im Gebiet Surses und einer kleineren Teilfläche auf Parzelle Nr. 4046 keine Bauplätze mehr. Grundstück Nr. 4007 ist seit längerem nicht verfügbar und wird mit vorliegender Revision der Baulandmobilisierung unterstellt. Daher ist festzustellen, dass in Donat zwar eine Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist, jedoch faktisch kein Bauland vorhanden ist. Dies schränkt die Entwicklung der Gemeinde insgesamt stark ein und steht den Zielen des kommunalen räumlichen Leitbildes entgegen. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung soll daher verfügbares Bauland in Donat geschaffen werden.

6.2.2 Standortevaluation

Das Siedlungsgebiet von Donat wird räumlich durch die östlich angrenzende Ebene (Landschaftsschutzzone), die nördlich gelegenen Landwirtschaftsbetriebe (Aussiedlungsstandorte), die westlich vorbeiführende Kantonsstrasse und das Valtschieltobel begrenzt. Damit verbleiben 3 Standorte, welche für die Schaffung von Bauplätzen in Frage kommen:

1. Standort «Curscheglias»
2. Standort «Surses»
3. Standort «Custanzas»

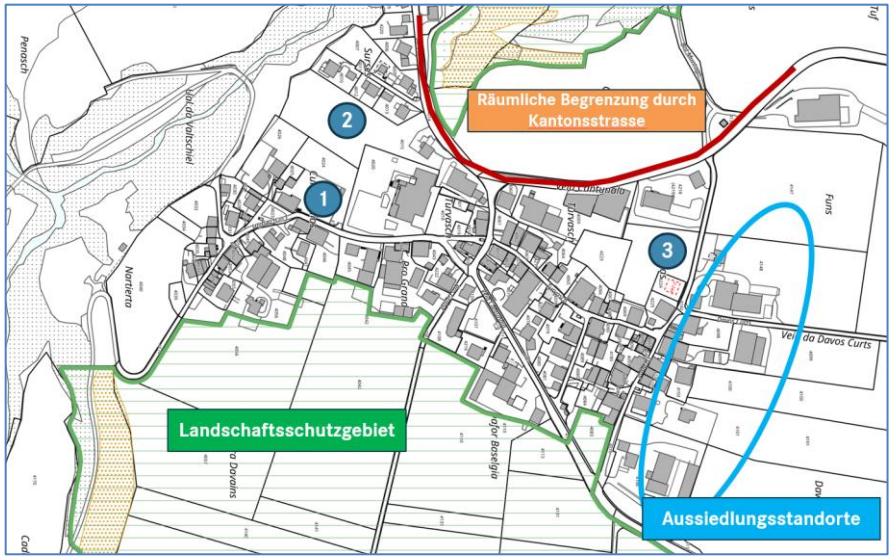

Abb. Übersicht geprüfte Standorte.

Zu den Standorten ergeben sich folgende Feststellungen

- Curscheglias: Der Standort befindet sich unmittelbar bei einem kulturhistorisch wertvollen Gebäude («Landrichterhaus») und der dazugehörigen Gartenanlage. Eine Bebauung in unmittelbarer Umgebung hätte negative Auswirkungen auf dieses Objekt. Zusätzlich ist das Potenzial für zusätzliche Bauplätze an diesem Standort eher gering und würde mittel- längerfristig keine Weiterentwicklung zulassen.

- Surses: Das Gebiet grenzt an des bestehende Quartierplangebiet «Surses». Dabei handelt es sich um direkte Betriebsflächen des Landwirtschaftsbetriebes auf Grundstück Nr. 4015. Die Flächen stehen für eine bauliche Nutzung daher nicht zur Verfügung. Unaabhängig der Verfügbarkeit wäre eine separate Erschliessung des Gebietes erforderlich, was mit erhablichen Investitionen verbunden wäre. Die Machbarkeit einer Erschliessung ist durch due bestehenden Bauten auf Parzelle Nr. 4015 stark eingeschränkt.

- Custanzas: Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es grenzt an eine bestehende Erschliessungsstrasse und ist erschlossen. Das Terrain ist für eine Überbauung geeignet.

Die Standortevaluation zeigt, dass nur der Standort Custanzas für eine vertiefte Beurteilung in Frage kommt.

6.2.3 Interessenabwägung

Folgende Interessen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes Custanzas relevant:

<u>Schaffen von Erstwohnraum</u>
Gemäss Art. 1 Absatz 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kanton und Gemeinden unter anderem dafür zu sorgen, dass mit Massnahmen der Raumplanung auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedelung hingewirkt wird. Mit anderen Worten soll die Siedlungsentwicklung nicht nur in den Städten und Agglomerationen stattfinden, sondern zu einem angemessenen Teil auch im ländlichen und touristischen Raum. Die Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedelung ist schliesslich auch im Raumkonzept Graubünden festgehalten.

<u>Erhalt schützenswerte Ortsbilder</u>
Der historische Ortskern von Donat sowie die Ortsansicht (Ebene) sind im kantonalen Richtplan als schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung festgelegt (Objekt Nr. 04.SO.07). Die Gemeinden haben die schützenswerten Orte im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

<u>Richtige Dimensionierung der Bauzone</u>
Die Bauzonen sind auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre zu dimensionieren. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 RPG). Die Gemeinde Muntogna da Schons verfügt insgesamt über zu grosse Bauzonen und hat diese zu reduzieren.

Bewertung der Interessen

Als ländliche Gemeinde trägt die Gemeinde Muntogna da Schons zur übergeordnet, erwünschten dezentralen Besiedelung bei. Das Vorhandensein geeigneter und verfügbarer Bauplätze ist eine wesentliche Voraussetzung, um eine positive Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Wie vorstehend aufgezeigt, ist insbesondere in Donat diese Voraussetzung nicht gegeben. Mit dem Standort Custanzas besteht die einzige sinnvolle Möglichkeit, um ein für den Ort angemessenes Baulandangebot schaffen zu können. Die Gemeinde ist Grundeigentümerin des Langes, wodurch eine sofortige Verfügbarkeit gegeben ist. Gestützt auf die Ziele des Kommunalen Räumlichen Leitbildes der Gemeinde besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Entwicklung des Standortes Custanzas.

Mit der Ortsplanungsrevision werden verschiedene Massnahmen im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz umgesetzt. Bezüglich der Freiräume ist festzuhalten, dass im kantonalen Richtplan explizit die Freihaltung der Ebene in der Ortsansicht genannt wird. Diese wird wie bisher mit einer Landschaftsschutzzone gesichert. Die unüberbaute Fläche bei «Custanzas» wird im kantonalen Richtplan nicht erwähnt. In der Ortsbildaufnahme von 1989 (im Rahmen der ISOS-Erhebung) ist das Gebiet der «Umgebungszone 1» mit Erhaltungsziel a zugeiwesen. Hierzu gilt festzustellen, dass sich die örtliche Situation seit der Ortsbildaufnahme 1989 erheblich verändert hat. Es handelt sich nicht mehr um einen «Wieshang auf einer Hangterrasse», sondern wurde zwischenzeitlich mit dem Werkhof der Gemeinde, Gewerbebauten und mehreren Landwirtschaftsbetrieben (Aussiedlungsstandorte) überbaut. Aufgrund der Erschliessungsstrasse und der bestehenden Überbauungen, handelt es sich bei der Fläche in Custanzas um eine räumlich von der offenen Landschaft abgetrennte Freifläche. Durch die Lage im Ortsbildhintergrund (wo bereits der Werkhof, Landwirtschaftsbauten und weitere Gewerbebauten bestehen, ist der Standort aus Sicht Ortsbildschutz weniger empfindlich.

Die Gemeinde nimmt entsprechend dem übergeordneten, gesetzlichen Auftrag Bauzonenreduktionen im erforderlichen Umfang vor. Der gesetzgeberische Auftrag zur Reduktion der Bauzone wird damit erfüllt. Gleichzeitig werden konsequente Massnahmen zur Baulandmobilisierung getroffen und die Bebauungsfrist auf 3 Jahre reduziert. Auf Basis dieser Voraussetzungen können Bauzonenverlagerungen vorgenommen werden. In Custanzas besteht bereits eine rechtskräftige, unüberbaute Bauzone. Diese wird ausgezont und auf derselben Parzelle entlang der bestehenden Erschliessung neu angeordnet (Einzonung). Mit der Massnahme wird eine Optimierung der Lage der Bauzone erreicht. Zur Erschliessung der heutigen Bauzone wären vorgängig erhebliche Aufwendungen für die Erschliessung erforderlich. Durch die Bebauung entlang der bestehenden Quartierstrasse wird eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erreicht, indem eine zweckmässige Fortsetzung der Überbauung entlang des Strassenraumes erfolgt.

Berücksichtigung der Interessen
Die Schaffung von geeigneten Baustandorten für Erstwohnungen erfolgt durch Umlagerung der Bauzone auf Parzelle Nr. 4058. Daraus ergeben sich 2 bis maximal 3 sehr dicht angeordnete Baustandorte. Damit kann ein angemessenes Mindestangebot an geeignetem Bauland geschaffen werden. Mit einem Gesamtkonzept zur Bebauung und Erschliessung werden künftige Erweiterungsmöglichkeiten offengehalten. Dies ist mit Blick auf fehlende Alternativstandorte wichtig, damit eine langfristige Entwicklung der Gemeinde möglich bleibt (Zone für künftige bauliche Nutzung). Bei der Bauzone handelt es sich um eine Dorfzone, womit die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und Einfügung der Neubauten ins Ortsbild gelten. Das Grundstück Nr. 4223 befindet sich gegenüber der gut erhaltenen, historischen Bebauung. Das Grundstück wird daher der Zone für Grünflächen zugewiesen, um dieses langfristig vor einer Überbauung freizuhalten. Eine weitere Massnahme im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz umfasst die Festlegung des Stalles auf Parzelle Nr. 4225 als «erhaltenswerte Baute». Der Aspekt der Bauzonengrösse wird durch die vorgenommenen Auszonungen umgesetzt.

Fazit
An der kleinräumigen Bauzonenverlagerung in Custanzas besteht ein erhebliches öffentliches Interesse. Die planerische Massnahme ist geeignet und erforderlich, um das Ziel einer positiven Bevölkerungsentwicklung zu erreichen. Die Massnahme führt zu keinen unverhältnismässigen Eingriffen in das Ortsbild.

6.2.4 Bebauungs- und Erschliessungskonzept
Im Rahmen der «Teilrevision Custanzas» wurden bereits die Voraussetzungen für die Umsetzung der 1. Etappe dieser Entwicklung geschaffen. Im Rahmen der vorliegenden Revision sollen die Voraussetzungen für die Bebauung der ersten Bautiefe entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse geschaffen werden. Hierfür erfolgt eine Bauzonenverlagerung auf der Parzelle Nr. 4058. Bei gegebenem Bedarf können zu einem späteren Zeitpunkt weitere Flächen in der 2. Bautiefe erschlossen werden.

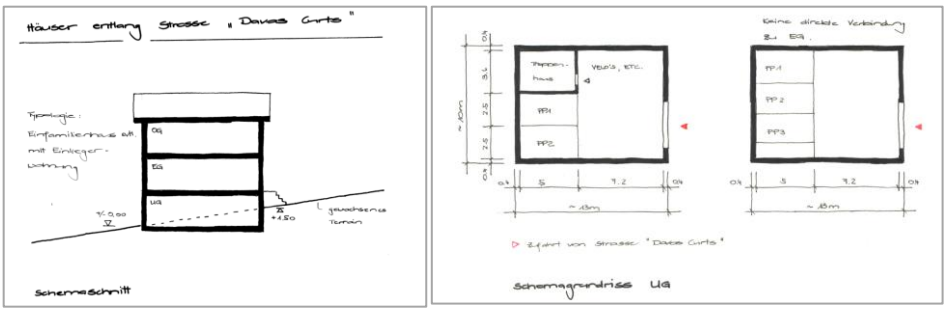

Abb. Mögliche Bebauungsvarianten im Gebiet Custanzas (sämtliche Etappen).

Bei der Entwicklungsstudie wurden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Etappierte Überbauung, wobei primär die 1. Bautiefe entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse zu überbauen ist.
- Option für spätere Erweiterung der Überbauung in einer 2. Bautiefe offenhalten
- Erhalt (bzw. Umnutzung) des ortsbaulich bedeutenden Stallgebäudes Nr. 2-24 gewährleisten.
- Erhalt eines zentralen Grünraumes zwischen historischem Siedlungsrand, gewerblichen Bauten und Neubebauung Custanzas. Dies einerseits aus Gründen des Ortsbildschutzes, andererseits zur Gewährleistung der Wohnqualität.

In der vorliegenden Revision werden entlang der Strasse zwei bis drei Bauplätze geschaffen, deren Verfügbarkeit mittels Mobilisierungsmassnahme gesichert wird. Das für die weitere Entwicklung vorerst nicht benötigte Land wird als Zone für künftige bauliche Nutzung festgelegt. Das Gebiet Custanzas soll grossräumig geplant werden, weshalb für das gesamte Gebiet eine Gesamtkonzeptflicht festgelegt wird.

6.2.5 Nachweis der Einzonungsvoraussetzungen

Hinsichtlich der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG und kantonalem Richtplan Siedlung kann für Grundstück Nr. 4058 Folgendes festgestellt werden:

a) Land muss für die Überbauung geeignet sein (Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG):

- Die Parzelle ist voll erschlossen und liegt innerhalb der bestehenden Siedlung. Sie ist für eine Überbauung geeignet.

b) Land wird auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG):

- Die Gemeinde trifft im Rahmen der Gesamtrevision umfassende Massnahmen zur Baulandmobilisierung in Form einer Überbauungsfrist. Die Frist wird dabei auf 3 Jahre verkürzt.
- Die Einzonung erhöht die Kapazitätsreserve nicht, da es sich um eine Bauzonenverlagerung innerhalb der Parzelle Nr. 4058 handelt.

c) Kulturland darf nicht zerstückelt werden (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG)

- Aufgrund der Lage angrenzend an die bestehende Siedlung erfolgt keine Zerstückelung von Kulturland.

d) Verfügbarkeit muss sichergestellt sein (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG)

- Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist sofort verfügbar.

e) Mindestanforderungen an die ÖV-Erschliessung müssen eingehalten sein (Kap. 5.1-11 KRIP-S)

- Im ländlichen Raum muss das Einzonungsgebiet mit dem ÖV erschlossen sein (mindestens Basiserschliessung, Güteklasse E). Abweichungen sind im Planungsbericht zu begründen. Die Parzelle liegt innerhalb der Basiserschliessung mit dem Postauto und ist lediglich 200 m von der Bushaltestelle entfernt. Die Parzelle ist somit den örtlichen Gegebenheiten entsprechend gut erschlossen.

6.3 Freizeit- und Tourismusinfrastruktur und öffentliche Nutzungen

6.3.1 Wergenstein, «Capricorns»

Die bestehenden Restaurations-, Hotellerie- und Dienstleistungsbetriebe sind gemäss Kommunalem räumlichen Leitbild zu erhalten und weiterzuentwickeln. Das Gebiet liegt dafür in einer Dorfzone, womit die Entwicklungsmöglichkeiten sichergestellt werden sollen.

6.3.2 Mathon, «Pension Laresch»

Gemäss der Entwicklungsstrategie für Mathon im KrL soll für das Gebiet Pension «Laresch» die Option für eine projektbezogene Erweiterung offengehalten werden. Aus diesem Grund werden in diesem Gebiet keine Auszonungen vorgenommen. Die Wohn- und Gewerbezone bietet weiterhin die optimale Grundlage für die vorgesehene Erweiterung.

6.3.3 Mathon, «altes Schulhaus»

Das ehemalige Schulhaus in Mathon wird als Gruppenunterkunft genutzt. Diese Nutzung soll gemäss KrL erhalten und allenfalls weiterentwickelt werden. Dazu wird die Grundnutzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhalten.

6.3.4 Lohn, «Orta»,

Lohn ist ein sehr beliebter Ausgangspunkt für den Wintertourismus. Dies umfasst Skitouren, Schneeschuhtouren, Schlitteln und Winterwandern. Dabei handelt es sich praktisch ausschliesslich um Tagesgäste, welche mehrheitlich mit dem Privatauso anreisen. Dies führt im Winter regelmässig zu einem hohen Parkplatzbedarf, welcher mit der heutigen Parkierungsfläche nicht abgedeckt ist. Dies verursacht «wildes» Parkieren auf Privatgrundstücken oder am Strassenrand. Da die Nachfrage nach Tagesausflügen in den letzten Jahren zugenommen hat und die Gemeinde nicht von einem Rückgang ausgeht, besteht Handlungsbedarf. Mit der vorgesehenen Erweiterung der Zone für öffentliche Anlagen, werden die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Parkierungsanlage geschaffen. Hochbauten sind in Rücksichtnahme auf das Ortsbild nicht vorgesehen.

7 Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz

7.1 Konzept Ortsbildschutz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Die gesamten bebauten Gebiete der Fraktionen Casti (Erhaltungsziel A) und Wergenstein (Erhaltungsziel B) sind im ISOS von lokaler Bedeutung aufgeführt. Ebenfalls von lokaler Bedeutung sind die Ortsbebauungen der beiden Fraktionen Farden und Pazen (beide Erhaltungsziel B). Die historische Ortsbebauung von Mathon ist von regionaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel B. Turvasch und Curscheglias, die beiden Ortsteile von Donat, sind ebenfalls im ISOS von regionaler Bedeutung, jedoch mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt. Als einzige Fraktion mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung ist Lohn aufgeführt. Sowohl der Ortskern, als auch der ihn umgebende Wieshang haben das Erhaltungsziel A.

Der KRIP-S beauftragt die Gemeinden, für ihre schützenswerten Ortsbilder und wertvollen Kulturobjekte den Schutz und die ortsgerechte Weiterentwicklung in der Nutzungsplanung zu sichern (KRIP-S, S. 5.4-3). Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten entsprechende Ortsbildschutzanliegen zu berücksichtigen und in geeigneter Form den Erhalt zu regeln.

Zwecks Vereinheitlichung der Schutzbestimmungen und im Sinne einer Gleichbehandlung der Ortschaften, ist im Rahmen der vorliegenden Revision folgendes Schutzkonzept vorgesehen:

- Bezeichnung der sehr wertvollen Einzelbauten als geschützte oder erhaltenswerte Objekte (v.a. innerhalb der Siedlungen) sowie Bezeichnung der erhaltenswerten Kultur- und Naturobjekte im gesamten Gemeindegebiet.
- Festlegung von Landschaftsschutzzonen zwecks Freihaltung der wichtigen Ortsansichten.
- Festlegung von charakteristischen Einzelobjekten wie Brunnen und Pflästerungen innerhalb der Dorfkerne.
- Festlegung von Zonen für Grünflächen zwecks Erhaltung wichtiger siedlungsgliedernder Grün- und Freiräume.
- Bestimmungen in Bezug auf den Schutz und Erhalt der ortstypischen Bauweise innerhalb der Dorfzone.

7.2 Geschützte / erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Muntogna da Schons sind zwei Schutzkategorien für wertvolle Bauten und Anlagen vorgesehen (vgl. Art. 31 BauG):

- «**Geschützte Bauten** dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Baumassnahmen dürfen nur unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz erfolgen.»

- «**Erhaltenswerte Bauten** dürfen in ihrer wesentlichen Erscheinung nicht zerstört werden.»

Als Grundlage für die Festlegung der geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen diente hauptsächlich das Inventar der Denkmalpflege. Soweit auf eine Schutzeinstufung verzichtet wurde, ist dies im Anhang 1 entsprechend begründet. Auf detailliertere Ausführungen wird verzichtet, da es sich bei der Inventarliste der Denkmalpflege um eine Grundlage handelt, nicht um eine übergeordnete Vorgabe.

7.3 Zonen für Grünflächen

Ein wichtiges Element des Ortsbildes stellen die Grün- und Freiflächen dar. Sie dienen einerseits der Gliederung des Siedlungsgebietes, andererseits tragen sie erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes, der Aussenraumqualität sowie auch der Wohnqualität angrenzender Wohnhäuser (Belichtung, Aussenräume) bei. Die Zonen für Grünflächen werden im KRG als Bauzonen, welche der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen dienen, definiert. Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck der Zone für Grünflächen nicht widersprechen (Art. 30 KRG).

Diese fürs Ortsbild wichtigen Flächen werden daher im Zonenplan einer Zone für Grünflächen zugewiesen.

7.4 Erhaltungszone und Zone landschaftsprägende Bauten

Die bestehende Erhaltungszone Magun sowie die Zone landschaftsprägende Bauten (LPB) im Temporärsiedlungsraum werden beibehalten. Zu den LPB gehören dabei auch die entsprechenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan (Geschützte Bauten, Bewirtschaftungspflicht etc.).

8 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Verschiedene Inhalte der bisherigen Zonenpläne entsprechen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen und aktuellen Grundlagen. Die Pläne werden daher auch im Bereich Landschaft (ausserhalb Bauzone) gesamthaft revidiert. Bezüglich der vormaligen Gemeinde Casti-Wergenstein werden die Festlegungen der am 18.10.2021 genehmigten Teilrevision im Bereich Landschaft/Moorlandschaft übernommen.

8.1 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare des Kantons, z.B. das kantonale Biotop- und Landschaftsinventar (Juli 2021) oder Vernetzungskonzepte. Die Flächen wurden gemäss den aktuell verfügbaren Biotopkartierungen des kantonalen Inventars in der Nutzungsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen umgesetzt.

8.2 Auenperimeter

Die Auenperimeter wurden praxisgemäss als Naturschutzzonen festgelegt.

8.3 Landschaftsschutzzone

Die im kantonalen respektive regionalen Richtplan enthaltenen Landschaftsschutzgebiete wurden als Landschaftsschutzzonen in die Nutzungsplanung übernommen. Die Abgrenzung wurde soweit dies zweckmässig war, an die amtliche Vermessung und an die topographischen Gegebenheiten angepasst.

8.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen sind aktuell in Arbeit und lediglich provisorisch festgelegt. Sie weisen jedoch eine Unterteilung in die Zonen S1, S2 und S3 auf und werden so in den vorliegenden Zonenplan aufgenommen. Sobald die definitiven Grundwasser- und Quellschutzzonen vorliegen, werden sie im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den Zonenplan aufgenommen und festgelegt.

8.5 Gewässerraumzone

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume der ehemaligen Gemeinden Casti-Wergenstein und Donat wurde bereits im Oktober 2021 durch die Regierung genehmigt. Die Ermittlung und Ausscheidung sowie die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraumes für die Gebiete der ehemaligen Gemeinden Lohn und Mathon betreffen nur wenige Kleingewässer. Die Festlegungen wurden entsprechend vorgenommen.

8.6 Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone umgesetzt.

8.7 Gefahrenzonen

Das Amt für Wald und Naturgefahren ist aktuell mit der Beurteilung und Überarbeitung der Gefahrenzonen beschäftigt. Sobald die aktualisierten Gefahrenzonen vorliegen, werden sie in die Revision der Ortsplanung integriert.

8.8 Wald / statische Waldgrenzen

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen mit statischer Wirkung festgelegt (Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald, WaG). Wo die Waldfeststellung fehlt, wird die statische Waldgrenze entsprechend als «zu ergänzen» festgelegt. Die Ergänzung erfolgt zuhanden der Genehmigung.

8.9 Wildschutzgebiete / Wildruhezonen

Sämtliche Wildruhezonen innerhalb des Gemeindegebiets werden in der Ortsplanungsrevision neu festgelegt. Die Gemeinde verzichtet demnach auf eine Festlegung gemäss Jagdgesetz, da sie die Festlegungen in der Nutzungsplanung als zweckmässiger erachtet.

9 Revision Baugesetz

Im Rahmen der Gesamtrevision werden die bisherigen Baugesetze zusammengeführt. Insbesondere sind die Bauzonentypen und die Bestimmungen im Baugesetz harmonisiert worden. Das neue Baugesetz (BauG) Muntogna da Schons berücksichtigt im Wesentlichen die nachfolgend beschriebenen Aspekte.

9.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das an die Gegebenheiten von RPG1, KRG und KRIP-S angepasste neue Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 (MBauG 2020) dient als Grundlage für das neue Baugesetz. Das Baugesetz Muntogna da Schons ist entsprechend der Systematik MBauG 2022 aufgebaut.

9.2 Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO)

Im KRG und der dazugehörigen Verordnung KRVO werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Ebenfalls sind in KRG und KRVO ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren enthalten, etwa die generelle Anzeigepflicht bei Bauabsichten, neue ans übergeordnete Recht angepasste Solaranlagenbestimmungen etc. Das Baugesetz Muntogna da Schons korrespondiert und stimmt mit dem KRG und der KRVO überein.

9.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Bauge-

setz Muntogna da Schons berücksichtigt die Vorgaben der IVHB. Die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB sind mitsamt Skizzen im Anhang des Baugesetzes enthalten.

9.4 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung

9.4.1 Differenzierung nach Ortschaften

Die Gemeinden sind verpflichtet, Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können (Art. 19a Abs. 1 KRG). Die Gemeinde Muntogna da Schons hat sich im Rahmen der Revision mit diesem Thema vertieft auseinandergesetzt. Die Gemeinde sieht vor, die Mobilisierungs- und allfälligen Sanktionsmassnahmen jeweils auf die einzelnen Ortschaften bezogen zu betrachten und anzuwenden (Art. 10 Abs. 2 BauG). Die Ortschaften werden folglich im Falle einer Massnahme separat betrachtet, dies gilt namentlich bei der Anwendung der Bestimmungen zur Ausübung des Kaufrechts (Art. 19d KRG).

9.4.2 Grundstücksteilungen und Nutzung von fremdem Privatboden

Flankierend zu diesen Bauverpflichtungsvorschriften und Sanktionsmassnahmen werden zudem Grundstücksteilungen innerhalb Bauzone der Zustimmungspflicht durch die Baubehörde unterstellt. In jedem Fall unzulässig sind Grundstücksteilungen, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Baulandmobilisierung und der Mindestausnützung zu vereiteln oder erschweren (Art. 17 BauG).

Bei Bauvorhaben in der Bauzone sind Bauherrschaften dazu berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen. Die Regelung trägt in nützlicher Weise zur Baulandmobilisierung bei, da damit unter Umständen ein wesentliches Bauhindernis beseitigt werden kann. Betroffene haben dabei Anspruch auf angemessene Entschädigung sowie auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (Art. 62 BauG).

9.5 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich

9.5.1 Abgabesätze bei Einzonungen (30%/20%)

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 % des planerischen Mehrwertes zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50 % erhöhen (Art. 19l Abs. 2 KRG) oder für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, auf höchstens 20 % des Mehrwerts senken (Art. 19l Abs. 3 KRG).

Die Gemeinde belässt die Mehrwertabgaberegelung bei «normalen» Einzonungen auf der kantonalen Mindestanforderung (30%) und senkt bei Einzonungen im besonderen öffentlichen Interesse, wie Einzonungen bei touristischen Vorhaben auf den tiefst möglichen Abgabesatz von 20 % (Art. 15 Abs. 2 lit. a und b BauG).

9.5.2 Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen

Die Gemeinde verzichtet auf die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen. Dies in Übereinstimmung mit dem KRG und der in Revision befindlichen Bundesgesetzgebung (RPG2).

10 Schlussfolgerungen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Muntogna da Schons eine aktuelle und den neuen übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Das neue Baugesetz umfasst die, gemäss übergeordnetem Recht verpflichtenden Bestimmungen sowie die in der Praxis der Baubehörde bewährten Bestimmungen zur Gestaltung und Ausführung von Bauten und Anlagen.
Die vorhandenen Bauplatzreserven für Wohnbauten schaffen die Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung der Gemeinde mit einem moderaten Bevölkerungswachstum in den nächsten 10 – 15 Jahren. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde angemessen und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar. Mit den revidierten Planungsmitteln wird die Gemeinde Muntogna da Schons über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Nutzungsplanung verfügen.

Chur, Juni 2024, Stauffer & Studach AG, dr / me

Anhang 1: Begründung Verzicht Schutzeinstufung gemäss Inventarliste Denkmalpflege

Fraktion Mathon

Ziff.	Parzellen Nr.	Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt in den GGP
1	22, 64, 65, 72 und 80 (Stallscheunen am südlichen Ortseingang)	Die ehemaligen Viehställe befinden sich im Ortskern an guter Wohnlage. Die Standorte eignen sich für eine spätere Nutzung zu Wohnzwecken. Aus Sicht der Gemeinde soll eine Umnutzung oder ein gut gestalteter Ersatzneubau zwecks Schaffung von Erstwohnraum weiterhin möglich sein. Eine Unterschutzstellung im Sinne eines Substanzschutzes würde eine spätere Nutzung zu Wohnzwecken erheblich erschweren. Das Interesse an einer Erstwohnnutzung überwiegt daher das Interesse an einem zwingenden Erhalt der Ställe. Die Bestimmungen zur Dorfzone gewährleisten eine gute Einfügung in die bestehende Siedlung, insbesondere bei Ersatzneubauten.
2	53	Es handelt sich um einen einzelnen, freistehenden Stall. Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
3	56	Die Bedeutung des Objektes ergibt sich v.a. aus der Lagequalität. Dies wird bereits mit den Bestimmungen zur Dorfzone berücksichtigt. Im Übrigen ist der Bau gemäss Inventarliste tief - mittel bewertet. Das Objekt verfügt nicht über eine im Quervergleich mit anderen Bauten im Dorfkern besonders hohe Erhaltungswürdigkeit.
4	63, 66	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.
5	28	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.
6	34	Der bauliche Zustand der Baute ist sehr schlecht. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Erhaltung der Bausubstanz bei diesem Objekt nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich. Eine Erhaltungspflicht mit einer Schutzfestlegung ist daher nicht verhältnismässig.
7	83 (Umgebung Kirche)	Die Kirche mit Friedhof und Mauer befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Diese Objekte sind nicht gefährdet und in der Hand der Öffentlichkeit. Eine Schutzfestlegung ist obsolet.

Fraktion Lohn

Ziff.	Parzellen Nr.	Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt in den GGP
8	72, 73, 76 (Stallscheunen)	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
9	56	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.
10	74	Das Wohnhaus wird als erhaltenswerte Baute festgelegt. Für den Stallteil gelten sinngemäss die Ausführungen gemäss Ziff. 1.
11	77 (Umgebung Kirche)	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 7 sinngemäss.
12	21	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
13	22	Das Wohnhaus wurde im Wesentlichen in den 1930er Jahren erstellt und und in den 1960er Jahren umgebaut. Das Objekt verfügt nicht über eine im Quervergleich mit anderen Bauten im Dorfkern besonders hohe Erhaltungswürdigkeit.
14	48	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.

Fraktion Donat

Ziff.	Parzellen Nr.	Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt in den GGP
15	83, 84, 85, 87	Die Baugruppe wurde im Grundsatz als erhaltenswert festgelegt. Auf eine Schutzfestlegung für den Stall (1A, 1C) wird verzichtet (vgl. Ausführungen zu Ziffer 1).
16	102	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
17	96	Das Gebäude gehört zur Gebäudegruppe mit den (als erhaltenswert festgelegten) Bauten auf den Grundstücken Nr. 95 und 97. Die Baute 2 – 18 (Ökonomiebaute) ist insgesamt von untergeordneter Bedeutung und in rückwärtiger Lage. Auf eine Erhaltungsregelung wird daher verzichtet.
18	98	Das Wohnhaus wird als erhaltenswerte Baute aufgenommen und entspricht dem Beschrieb im Inventar. Für den Stall 22-A gelten sinngemäss die Ausführungen von Ziff. 1.
19	58	In Berücksichtigung künftiger Nutzungsmöglichkeiten des erhaltenswerten Stalles Nr. 2-24 wird dieser Kleinbau nicht als «erhaltenswert» festgelegt. Aufgrund des sehr kleinen Bauvolumens erscheint eine

Ziff.	Parzellen Nr.	Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt in den GGP
		Erhaltungsregelung aus Ortsbildschutzgründen nicht verhältnismässig.
20	63	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
21	48	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.
22	21	Die Baute wurde vor wenigen Jahren umfassend erneuert. Auf eine Erhaltungsregelung wird in Berücksichtigung der erneuerten Substanz verzichtet.
23	16	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.
24	25	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.
25	52	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
26	37, 40	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
27	54, 55	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.

Fraktion Farden

Ziff.	Parzellen Nr.	Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt in den GGP
28	1059, 1060, 1061 (Gebäudegruppe)	Die Bauten wurden mit Ausnahme des Stalles Nr. 36-A als erhaltenswert festgelegt. Für den Stall gelten sinngemäss die Ausführungen gemäss Ziff. 1.
29	1054	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
30	1056	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.
31	1068	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.
32	1051 (Umgebung Kirche)	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 7 sinngemäss.

Fraktion Pazen

Ziff.	Parzellen Nr.	Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt in den GGP
33	1016	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
34	1017	Das Wohnhaus wurde als erhaltenswerte Baute festgelegt. Die untergeordnete Stallscheune wird nicht als erhaltenswerte Baute festgelegt. Für den Stallteil gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.

Ziff.	Parzellen Nr.	Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt in den GGP
35	1019	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
36	1020	Das Gebäude steht schon seit vielen Jahren leer. In der Beurteilung der Gemeinde ist der bauliche Zustand der Baute schlecht, sodass eine Erhaltungsanordnung nicht verhältnismässig wäre.

Fraktion Casti

Ziff.	Parzellen Nr.	Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt in den GGP
37	6260 (GVG 202)	Die Baute befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich um eine «Brache», weshalb dementsprechend für die gesamte Liegenschaft eine Baulandmobilisierung vorgesehen wird. Ein öffentliches Interesse am Erhalt des Objektes besteht nicht.
38	6290 (GVG 206)	Das Wohnhaus wird als erhaltenswerte Baute festgelegt. Für den Stallteil gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
40	211-A	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
41	212-A	Beim Wasch- und Backhaus handelt es sich um ein untergeordnetes Nebengebäude, für welches eine Erhaltungsanordnung unverhältnismässig wäre.

Fraktion Wergenstein

Ziff.	Parzellen Nr.	Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt in den GGP
42	104, 209, 542, 248, 98 (Stallscheunengruppe)	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. Soweit es sich um nicht mehr landwirtschaftlich benötigte Ställe handelt, unterliegen sie den Massnahmen zur Baulandmobilisierung.
43	221, 223	Das Wohnhaus wird als erhaltenswerte Baute festgelegt. Für den Stallteil gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss.
45	62 (GVG 24)	Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 3 sinngemäss.