Kanton Graubünden
**Gemeinde Muntogna da Schons**

# Planungs- und Mitwirkungsbericht

## Berichterstattung nach Art. 47 RPV

**Gesamtrevision Nutzungsplanung**
Phase 1 - Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne und Baugesetz

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

**Erstellung**
2022 - 2025

**Bearbeitungsstand**
Juli 2025

250806_MdS_Gesamtrevision_PMB_Genehmigung

# 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 Änderungen nach der ersten Mitwirkungsauflage 6
2.6 Zweite Mitwirkungsauflage 6
2.7 Änderungen nach der 2. Mitwirkungsauflage 7
2.8 Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung 8
2.9 Beschwerdeauflage 8

**3 Grundlagen Gesamtrevision 9**
3.1 Raumplanungsgesetzgebung 9
3.2 Richtplanung und übergeordnete Grundlagen 10
3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung Muntogna da Schons 12
3.4 Kommunales räumliches Leitbild Muntogna da Schons 13

**4 Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) 14**
4.1 WMZ-Kapazitätsreserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung 14
4.2 Erwartete Bevölkerungsentwicklung und Rahmenbedingungen 14
4.3 Bevölkerungswachstum mittels Baulandmobilisierung ermöglichen 16
4.4 Kompakter Siedlungskörper - Rückzonungen gemäss Konzept 17
4.5 Revisionsvorlage: Betrachtung Einwohnerkapazität nach Bauplätzen 20
4.6 Begründung der verbleibenden Wohnbauzonenreserve 21
4.7 Schlussfolgerungen zum Wohnbauzonenbedarf 22

**5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen 22**
5.1 Mobilisierung der Nutzungsreserven - Verfügbarkeitsregelung 22
5.2 Erhöhung Ausnützungsziffer 23
5.3 Sicherstellen von Mindestdichten 23
5.4 Abschöpfung planungsbedingter Vorteile infolge Einzonung 23

**6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten 24**
6.1 Entwicklungsgebiete Wohnen 24
6.2 Standort «Custanzas» in Donat 25
6.3 Freizeit- und Tourismusinfrastruktur und öffentliche Nutzungen 34

**7 Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz 35**
7.1 Konzept Ortsbildschutz 35
7.2 Geschützte / erhaltenswerte Bauten und Anlagen 35
7.3 Zonen für Grünflächen 37
7.4 Erhaltungszone und Zone landschaftsprägende Bauten 37

**8 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz 38**
8.1 Moore und Trockenwiesen 38

8.2 Auenperimeter 38
8.3 Landschaftsschutzzone 38
8.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen 38
8.5 Gewässerraumzone 38
8.6 Archäologische Objekte 39
8.7 Gefahrenzonen 39
8.8 Wald / statische Waldgrenzen 39
8.9 Wildschutzgebiete / Wildruhezonen 39

**9 Revision Baugesetz 39**
9.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz 39
9.2 Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO) 40
9.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB 40
9.4 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung 40
9.5 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich 41

**10 Schlussfolgerungen 41**

# 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:

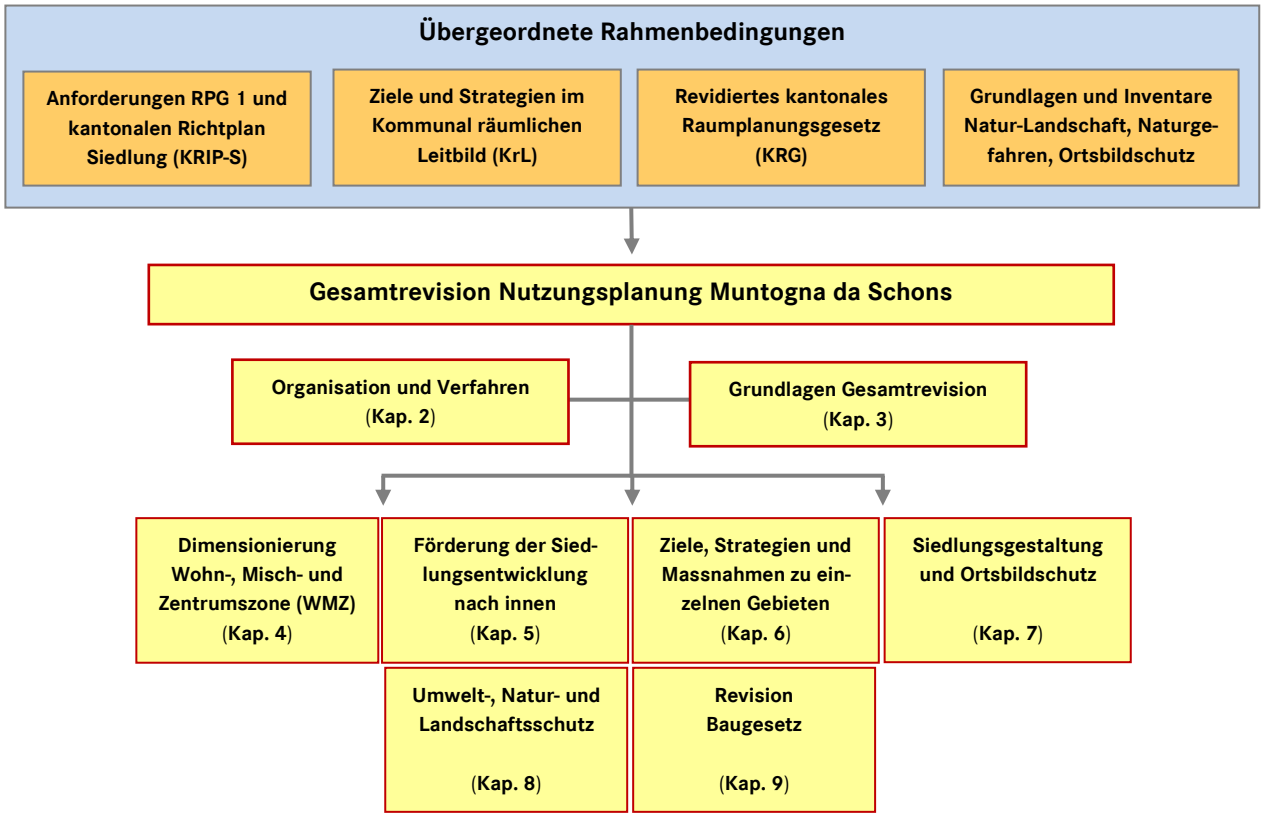



Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB

## 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 |
| 1. Mitwirkungsauflage | 20. Juni – 9. August 2024 |
| 2. Mitwirkungsauflage | 13. Februar – 15. März 2025 |
| Gemeindeversammlung | 5. Juni 2025 |
| Beschwerdeauflage | August/September 2025 |
| Genehmigungsverfahren | ab August 2025 |

## 2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Revision wurde im Mai 2023 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 14. Dezember 2023 äussert sich das ARE zur vorliegenden Revision. Die wesentlichen 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) verlangten 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.

Die erste öffentliche Mitwirkungsauflage erfolgte vom 20. Juni – 9. August 2024. Zudem fand am 17. Juni 2024 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Betroffene hatten anlässlich von Sprechstunden auch die Möglichkeit, persönliche Fragen und Anliegen direkt mit den Verantwortlichen der Gemeinde zu besprechen. Von dieser Möglichkeit wurde verschiedentlich Gebrauch gemacht. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand insgesamt 18 Stellungnahmen mit insgesamt rund 50 Anträgen sowie Fragen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat die

Eingaben geprüft und den Antragstellenden eine schriftliche Rückmeldung zukommen lassen. Wesentliche Themen der Mitwirkung waren folgende:

**Thema Bauplätze**

Wesentliche Anträge: Der Standort Custanzas soll gesamthaft eingezont werden zu Gunsten von zusätzlichem Wohnraum an gut erschlossener Lage. Im Gegenzug sind in den weiteren Fraktionen nur ein Minimum an Bauplätzen vorzusehen.

Antwort des Gemeindevorstandes: Der Gemeindevorstand hat eine grössere Einzonung in Custanzas unter Konsultation des ARE GR nochmals intensiv geprüft und abgeklärt. Aufgrund der vorgenommenen Abklärungen wird die Parzelle Nr. 4058 in Custanzas nun gesamthaft der Dorfzone zugewiesen. Damit wird dem Antrag sinngemäss entsprochen. Die Einzonung der gesamten Parzelle erlaubt auch eine gesamthafte Planung der Erschliessung und Parzellierung der Gemeindeparzelle. Dies wird erfolgen, sobald die neue Bauzone von der Gemeindeversammlung beschlossen und von der Regierung genehmigt wurde. Im Zusammenhang mit der Einzonung in Custanzas wurden die Bauplätze in den übrigen Fraktionen reduziert. Grundsätzlich soll in jeder Fraktion eine angemessene Entwicklung möglich sein, weshalb die Gemeinde ein minimales Baulandangebot von 1 -2 Bauplätzen pro Fraktion als gerechtfertigt ansieht. Einzelne Bauplätze liegen inmitten von erschlossenen und überbauten Gebieten und können daher nicht ausgezont werden.

**Thema verfügbares Bauland**

Wesentliche Anträge: Die Verfügbarkeit der vorhandenen Bauplätze in den Fraktionen ist sicherzustellen, beispielsweise mit vertraglichen Vereinbarungen.

Antwort des Gemeindevorstandes: Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland ist in der Ortsplanung eine konsequente, gesetzliche Bauverpflichtung vorgesehen. Die Frist für die Überbauung wurde auf 3 Jahre (maximal zulässig wären 8 Jahre) reduziert. Erfolgt innerhalb dieser Überbauungsfrist keine Bebauung der Grundstücke und liegt eine Nachfrage vor, kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen und gestützt auf das kantonale Recht (KRG) ein Kaufrecht auf die Grundstücke ausüben. Damit verfügt die Gemeinde über ein griffiges Instrument, um Bauland auch der Überbauung zuzuführen bzw. der Baulandhortung entgegenzuwirken. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass mit den gemeindeeigenen Parzellen in Custanzas und in Lohn Bauplätze bestehen bzw. geschaffen werden, welche sofort verfügbar sind.

**Thema wertvolle Bauten**

Wesentliche Anträge: Reduktion der Anzahl erhaltenswerter Bauten auf das zwingende Minimum bzw. Entlassung einzelner Bautzen aus dem Schutzstatus.

Antwort des Gemeindevorstandes: Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanung dafür zu sorgen, dass wertvollen Ortsbilder, Gebäudegruppen und

Einzelbauten geschont und, wo das öffentliche Interesse überwiegt, soweit als möglich erhalten bleiben. Als Grundlage besteht hierfür das Inventar der kantonalen Denkmalpflege. Das Inventar selber ist nicht rechtsverbindlich, jedoch bei der Ortsplanung zu berücksichtigen. Der Gemeindevorstand hat gestützt auf das kantonale Inventar, den bestehenden Schutzfestlegungen und weiteren Grundlagen jene Bauten als «Geschützte Bauten» und «Erhaltenswerte Bauten» im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen, welche für das Ortsbild und die Identität der Gemeinde von besonderer Bedeutung sind. Es wurden nicht alle Bauten gemäss der kantonalen Inventarliste übernommen. Der Gemeindevorstand verfolgt ebenfalls das Ziel, dass solche Bauten angemessen an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden können und bewohnt bleiben. Im neuen Baugesetz wird der Spielraum für bauliche Änderungen an solchen Bauten daher offengehalten. Umbauten und Anpassungen an den Bauten bleiben gewährleistet. Hauptsächlich soll die äussere Erscheinung im Wesentlichen erhalten bleiben (kein Abbruch der historischen Bausubstanz).

**Thema Bauzone in Lohn**

Wesentliche Anträge: Die nicht überbaute Bauparzelle in Lohn (Parzelle Nr. 2002, Orta) auszonen.

Antwort des Gemeindevorstandes: Die Parzelle Nr. 2002 befindet sich rechtskräftig in der Dorfzone (keine Beschränkung der Ausnützungsziffer, 2.50 m Grenzabstand, maximal 3 Vollgeschosse zulässig). Im Rahmen der vorliegenden Revision erfolgt eine Umzonung zur Wohnzone 2 mit grösseren Grenzabständen und kleineren Gebäudevolumen. Die Parzelle ist von Bauten umgeben und liegt innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Das schützenswerte Ortsbild befindet sich räumlich klar abgesondert vom Ortsteil «Orta». Der Ortsteil «Orta» wird im ISOS als «Ferienhaus- und Wohnquartier» ohne Erhaltungsziel beschrieben. Die Bebauung der letzten Baulücke steht damit nicht in Konflikt mit den Anliegen des Ortsbildschutzes. Schliesslich handelt es sich um die letzte Bauzonenreserve in Lohn und bildet die «angemessene Reserve» in Sinne des kantonalen Richtplanes. Zusammenfassend bestehen daher keine planerischen Gründe, welche eine zwingende Auszonung des Grundstückes erfordern würden. Die Bauzone wird daher zu Gunsten der Schaffung von Wohnraum für Einheimische belassen.

**Thema Bauzone in Valena**

Wesentliche Anträge: Auf eine Auszonung in Valena verzichten und die Wohnzone beibehalten.

Antwort des Gemeindevorstandes: Die Gemeindeversammlung Patzen-Fardün hat im Jahr 1977 den damaligen Zonenplan und das Baugesetz genehmigt. Der Quartierplan wurde anschliessend durch ein Ingenieurbüro erstellt und am 9. September 1980 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Es kann somit davon

ausgegangen werden, dass die Bauzone Valena seit diesem Zeitpunkt hätte überbaut werden können, spätestens seit der Erstellung der Erschliessungsanlagen.

Die Gemeinde Muntogna da Schons ist gestützt auf die übergeordneten Vorgaben verpflichtet, ihre Bauzone zu reduzieren. Bei der erforderlichen Reduktion der Bauzone sind einheitliche Kriterien anzuwenden, um potenzielle Auszonungsflächen zu eruieren. Das Gebiet Valena erfüllt dabei die massgebenden Kriterien für eine Auszonungsfläche. So liegt die Bauzone am Siedlungsrand, es handelt sich nicht um ein weitgehend überbautes Gebiet und es besteht ein Quartierplan, welcher seit mehr als 15 Jahren nicht umgesetzt wurde (mit Ausnahme der Erschliessungsstrasse und 1 Gebäude). Insgesamt ist festzustellen, dass das Gebiet Valena innert der vergangenen über 40 Jahren nicht überbaut wurde, obwohl die planerischen Voraussetzungen gegeben waren. Bauzonen sind grundsätzlich alle 10 -15 Jahre gesamthaft zu überprüfen (Art. 15 RPG). Aufgrund der mittlerweile vergangenen rund 3 Planungsperioden mussten die Eigentümer im Gebiet Valena damit rechnen, dass die Bauzonenzuweisung überprüft und angepasst wird. Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen kann einem Verbleib des Gebietes Valena in der Bauzone nicht zugestimmt werden.

**Weitere Einzelanliegen aus der Mitwirkung**
Im Rahmen der Mitwirkung wurden weitere Fragen und Anträge zu konkreten Grundstücken oder einzelnen Baugesetzartikeln eingereicht. Der Gemeindevorstand hat diese Anliegen geprüft und den jeweiligen Antragstellenden den Entscheid schriftlich mitgeteilt.

## 2.5 Änderungen nach der ersten Mitwirkungsauflage

Aufgrund der Ergebnisse der ersten Mitwirkungsauflage wurden die Planungsmittel überarbeitet. Insbesondere wurde die Verteilung der Bauplätze zu Gunsten des Standortes Custanzas in Donat angepasst. Weiter wurden in Mathon, zwecks Sicherstellung von Flächen für die touristische Entwicklung, die bestehenden Nutzungen mit der Pension Laresch und dem Restaurant Muntsulej sowie die angrenzenden Flächen neu der Zone für touristische Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Zone ist bestimmt für Beherbergungsbetriebe, Restaurationsbetriebe sowie weitere touristische Nutzungen.

Da eine zweite Mitwirkungsauflage durchgeführt wird (vgl. nachstehend) wird auf eine detaillierte Aufzählung der einzelnen Änderungen verzichtet.

## 2.6 Zweite Mitwirkungsauflage

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen nach der ersten Mitwirkungsauflage hat der Gemeindevorstand beschlossen, die überarbeiteten Pläne und Vorschriften gesamthaft im Rahmen einer zweiten Mitwirkungsauflage nochmals aufzulegen. Damit konnten Interessierte und Betroffene im Rahmen der zweiten Mitwirkungsauflage nochmals Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten. Die zweite

Mitwirkungsauflage erfolgte im Februar/März 2025. Während der Auflagefrist sind 49 Anträge eingegangen. Der Gemeindevorstand hat die Eingaben geprüft und den Antragstellenden eine schriftliche Rückmeldung zukommen lassen. Wesentliche Themen der Mitwirkung waren folgende:

**Thema erhaltenswerte Bauten**

Wesentliche Anträge: Reduktion der Anzahl erhaltenswerter Bauten auf das zwingende Minimum bzw. Entlassung einzelner Bauten aus dem Schutzstatus.

Antwort des Gemeindevorstandes: Der Gemeindevorstand hat sich nochmals intensiv mit den einzelnen Bauten mit Erhaltungsstatus auseinandergesetzt. Soweit es sich um gut erhaltene, historisch wertvolle Bauten handelt, werden diese als «erhaltenswert» beibehalten. In einzelnen, begründeten Fällen wurden Einzelbauten aus dem Erhaltungsstatus entlassen. Im Übrigen ist auf die Ausführungen der 1. Mitwirkung zu verweisen.

**Thema Bauzonengrösse**

Wesentliche Anträge: Verzicht auf die Rückzonung bei einzelnen, konkreten Parzellen.

Antwort des Gemeindevorstandes: Aufgrund der ersten Mitwirkung wird die Entwicklung stärker auf den Standort Donat ausgerichtet. Allerdings wird in sämtlichen Fraktionen eine angemessene Weiterentwicklung durch ein Minimum an Bauplätzen und / oder Umnutzungsmöglichkeiten von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ställen in der Bauzone gewährleistet. Zusätzliche Bauzonenflächen wären aus Sicht des Kantons nicht genehmigungsfähig. Weitere Bauplätze können daher nicht vorgesehen werden.

**Weitere Einzelanliegen aus der 2. Mitwirkung**

Im Rahmen der Mitwirkung wurden weitere Fragen und Anträge zu konkreten Grundstücken oder einzelnen Baugesetzartikeln eingereicht. Der Gemeindevorstand hat diese Anliegen geprüft und den jeweiligen Antragstellenden den Entscheid schriftlich mitgeteilt.

## 2.7 Änderungen nach der 2. Mitwirkungsauflage

Aufgrund der Ergebnisse der 2. Mitwirkungsauflage wurden folgende Anpassungen in den Plänen und Vorschriften vorgenommen:

**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000**

- Verzicht auf die Bezeichnung von geschützten / erhaltenswerten Bauten auf folgenden Grundstücken: 59, 60, 2029, 4036, 4056, 4072, 4079, 5017, 5065, 6223.

- Ergänzung von erhaltenswerten Bauten auf Grundstück Nr. 61.
- Anpassung der Abgrenzung der Dorfzone auf Parzelle Nr. 6245 (Wergenstein).
- Anpassung der Abgrenzung der Dorfzone auf Parzelle Nr. 6258 (Casti).
- Zuweisung Grundstück Nr. 14 in Mathon zur Wohn- und Gewerbezone (anstelle Landwirtschaftszone).
- Anpassung der Gewässerraumzone bei Parzelle Nr. 2023 (Lohn).

**Baugesetz**

- Ergänzung Artikel 30 (wertvolle Bauten und Anlagen) betreffend Belichtungsöffnungen bei Zweckänderungen von Stallscheunen.

## 2.8 Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben die vorliegende Revision der Ortsplanung an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2025 beraten. Aufgrund von angenommenen Änderungsanträgen an der beschlussfassenden Versammlung ergaben sich folgende inhaltlichen Anpassungen in der Vorlage:

- Die Parzelle Nr. 106 in Mathon wird in der Bauzone (Wohnzone 2) belassen.
- Auf die Bezeichnung von «erhaltenswerten Bauten» wird verzichtet, mit Ausnahme von bereits rechtskräftig als «erhaltenswert» festgelegten Bauten sowie bei Bauten, bei welchen die Eigentümerschaft eine Bezeichnung explizit gewünscht hat.
- Die Bauzonenabgrenzung auf Parzelle Nr. 5068 in Farden wird aufgrund eines laufenden, konkreten Bauprojektes angepasst.

Der genaue Wortlaut der Anträge kann aus dem Gemeindeversammlungsprotokoll entnommen werden. Die Gemeindeversammlung stimmte in der Folge der Vorlage unter Berücksichtigung dieser Anträge deutlich zu.

## 2.9 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt im August/September 2025 während 30 Tagen.

# 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<br>*(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<br>*(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<br>*(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;<br>- bei WMZ (nur Arrondierungen, punktuelle Verlagerungen möglich) u.a. Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte sowie die Kompensation. | 5.2.3<br>*(S. 5.2-23)*<br>5.2.2<br>*(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<br>*(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)<br>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)<br>Terrassen von Donat (04.LK.07) | 3.5 |
| Landschaftsschutz | Landschaftsobjekte (national, kantonal):<br>- Casti, Andeer (04.LS.02)<br>- 4 Teilobjekte (04.LS.09)<br>- Libi/Schamserberg (04.LS.10) | 3.6 |
| Naturschutz | Naturschutzobjekte (national, regional):<br>- Flachmoore FM-1961, 1963-1967, 1979-1981, 13528 | 3.7 |
| Wildlebensräume und Jagd | Andeer (GR07)<br>Donat (GR07)<br>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)<br>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.

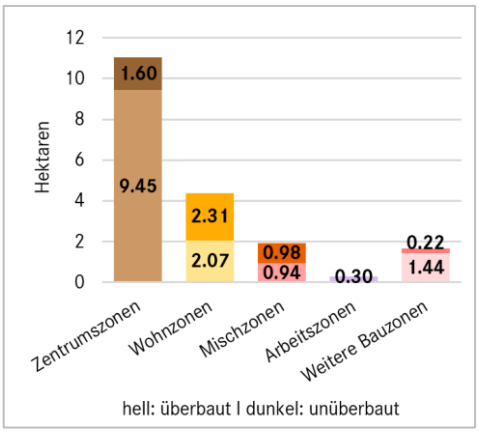



Abb. 2a: Überbauungsstand 2022.

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.

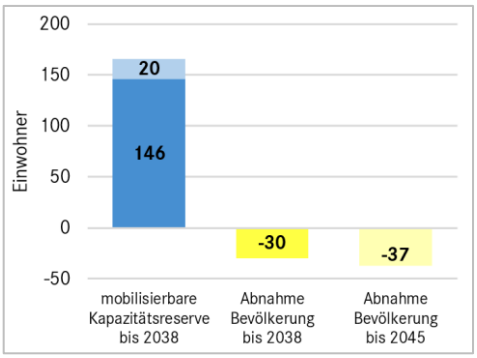



Abb. 2b: Einwohnerkapazität und Prognose 2019

## 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).

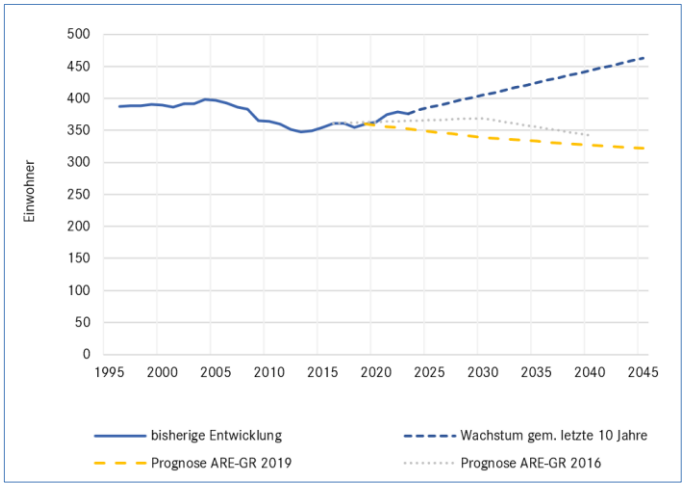


Abb. 3: Einwohnerentwicklung MdS inkl. Bevölkerungsprognosen (massgebliche Szenarien hoch)

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). Mit anderen Worten ist die gesamtkantonale Bevölkerungsprognose für eine Gemeinde mit weniger als 500 Einwohnern mit einer statistischen Zufälligkeit behaftet.

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 nicht geeignete Grundlage für die Bemessung der Bauzonengrösse bis 2038. Für die Abschätzung des Bedarfs berücksichtigt die Gemeinde daher nebst der kantonalen Bevölkerungsprognose auch weitere Grundlagen. Die konkreten Voraussetzungen wie Baulandangebot und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde gemäss KrL sind ebenso massgebend zur Bemessung der noch verbleibenden Bauzonenreserve.

**Bautätigkeit seit 2019 in der Gemeinde**

In den vergangenen fünf Jahren sind in der Gemeinde Muntogna da Schons insgesamt 12 neue Gebäude mit Wohnungen (Einfamilienhäuser) realisiert worden. Weiter wurden durch Umnutzung von Ställen weitere 9 neue Wohnungen geschaffen. Durch Sanierung und Umbau von bisher unbewohnten Altliegenschaften wurden zudem seit 2019 fünf Wohnungen neu bewohnt. Alle Bauten werden von Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde bewohnt bzw. als Erstwohnung genutzt. Die zu Ferienzwecken genutzten Liegenschaften sind in dieser Auswertung nicht enthalten.

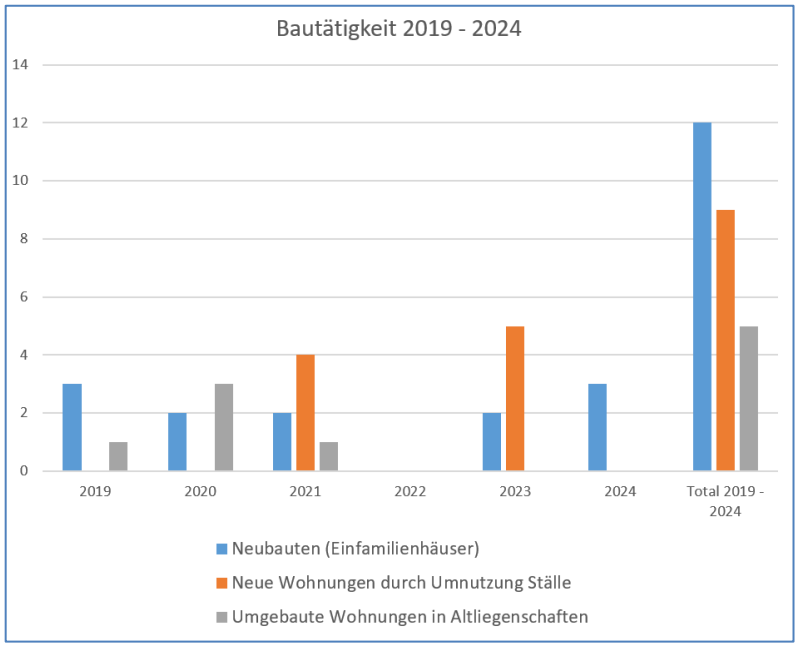



Abb. 4 Bautätigkeit in der Gemeinde Muntogna da Schons

Diese Bautätigkeit zeigt, dass eine vergleichsweise hohe Nachfrage vorhanden ist. Diese liegt auch deutlich über dem gemäss technischer Wegleitung des ARE theoretisch zustehenden Grundbedarfs von 4 Bauplätzen für 15 Jahre. 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

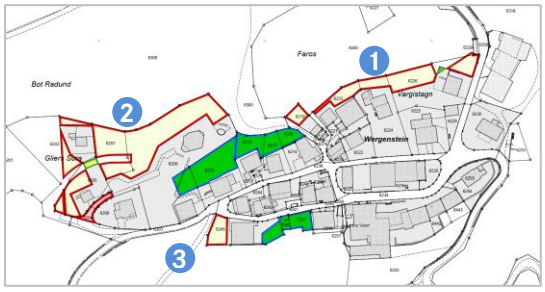


Abb. 4: Wergenstein Rückzonungen

(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

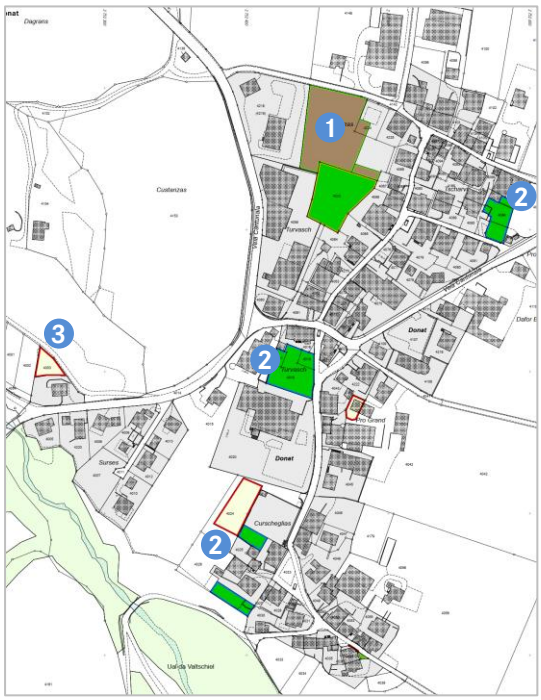


Abb. 6: Donat Rückzonungen

(1) Aufgrund der Entwicklungsabsichten für die Liegenschaft Nr. 4058 im Gebiet Custanzas wird die Bauzone in Sinne einer Verlagerung erweitert.

(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: Pazen (links) und Farden (rechts) Rückzonungen

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

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

## Lohn

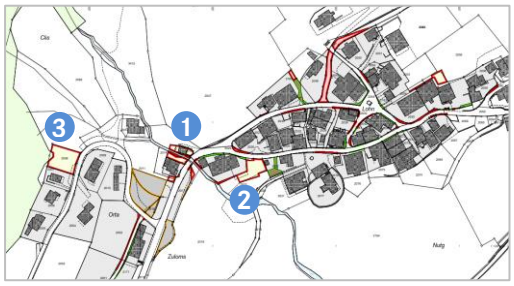


Abb. 8: Lohn Rückzonungen

(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

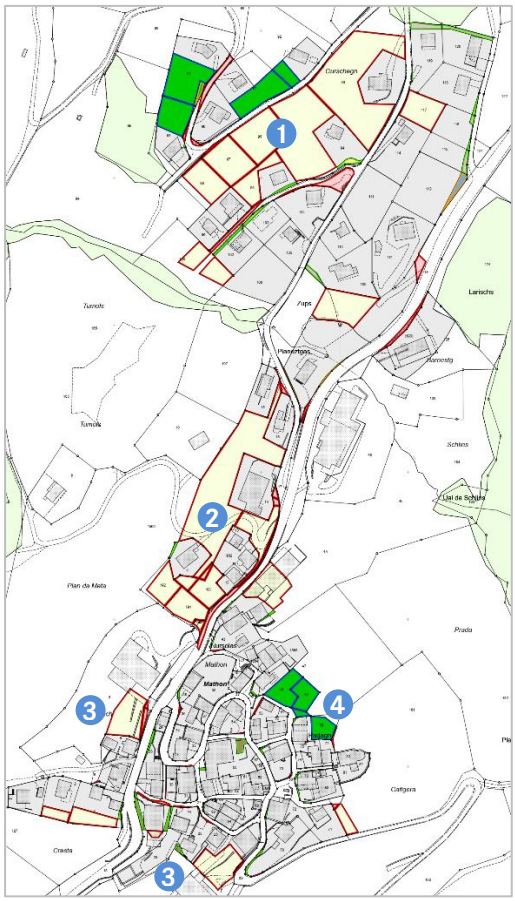


Abb. 9: Mathon Rückzonungen

(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 20 Bauplätze, davon 3 in Ställen.

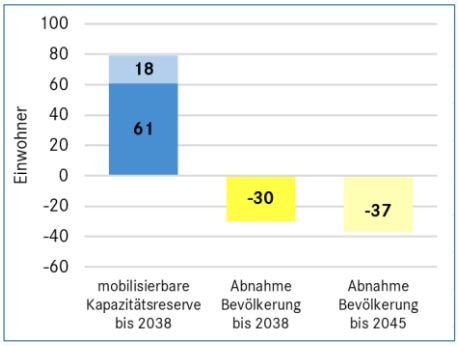
| Fraktion | Bauplätze |
|---|---|
| Donat | 2 (+ 6 neu) |
| Casti | 2 (davon 1 Stall) |
| Wergenstein | 3 (davon 1 Stall) |
| Lohn | 2 |
| Mathon | 4 |
| Pazen | 0 |
| Farden | 1 (Stall) |
| **Total** | **20 (davon 3 Ställe)** |

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 60 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 45 EW. Bezogen auf den Planungshorizont von 15 Jahren entspricht dies einer durchschnittlichen, jährlichen Bevölkerungszunahme um 3 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. Gemäss dem revidierten Zonenplan umfasst die nicht überbaute WMZ noch 1.43 ha (bisher 4.7 ha).



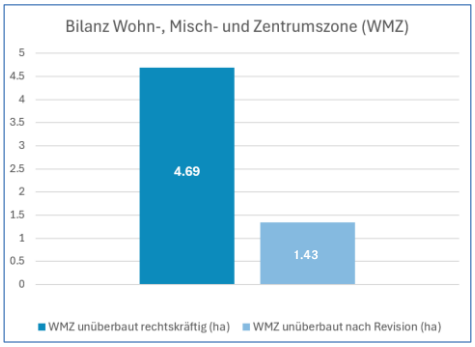




Abb. links) Bauzonenkapazität nach Revision (Mobilisierung 70% bei nicht überbauter Bauzone, 10% bei unternutzter Bauzone).
Abb. rechts) Fläche der nicht überbauten WMZ vor und nach der Revision.

## 4.6 Begründung der verbleibenden Wohnbauzonenreserve

Bei den verbleibenden 1.43 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. Ebenso ist in dieser Reserve die Bauzonenverlagerung im Gebiet Custanzas im Umfang von 0.23 ha enthalten. 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.

**Erläuterungen zu einzelnen Grundstücken**

Die Parzelle Nr. 106 in Mathon verbleibt auf Antrag an der Gemeindeversammlung in der Bauzone. Gemäss der Beratung anlässlich der Gemeindeversammlung besteht im Zusammenhang mit der Nachfolgeregelung eines Landwirtschaftsbetriebes (Übergabe an den Sohn) konkreter Bedarf an dieser Parzelle. Aufgrund der Hofübergabe ergeben sich auch Änderungen an der Wohnsituation, was die Erstellung eines Wohnhauses auf Grundstück Nr. 106, welches sich in Familienbesitz befindet, erforderlich macht. Eine Auszonung zum jetzigen Zeitpunkt wäre daher unverhältnismässig. Da zwischenzeitlich das Grundstück Nr. 103 überbaut wird, erhöht sich die Anzahl Bauplätze in Mathon gegenüber der Mitwirkungsauflage nicht.

Die Parzelle Nr. 6298 in Casti befindet sich im Eigentum der Gemeinde Muntogna da Schons. Im Zusammenhang mit der Rutschung in Brienz/Brinzauls (Gemeinde Albula/Alvra) findet derzeit ein Umsiedlungsprojekt statt. Für die Parzelle Nr. 6298 in Casti besteht konkretes Interesse von Umsiedlungswilligen aus dem Dorf Brienz/Brinzauls zwecks Erstellung eines Ersatzwohnhauses. Die

Gemeindeversammlung Muntogna da Schons hat am 5. Juni 2025 dem Verkauf des Grundstücks an das Ehepaar aus Brienz/Brinzauls im Grundsatz zugestimmt. Sobald die Modalitäten im Rahmen des Umsiedlungsprojektes geklärt sind, wird der Verkauf durch den Gemeindevorstand vollzogen werden. Aufgrund dieser besonderen Situation erachtet es der Gemeindevorstand als angemessen und notwendig, diese Parzelle in der Bauzone zu belassen. Aufgrund der Rahmenbedingungen des Umsiedlungsprojektes wird von einer zeitnahen Überbauung des Grundstücks ausgegangen.

### 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 -3.27 ha (bisher 4.7 ha – neu 1.43 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 45 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 und konsequente 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

Für die bestehende Baulandreserve (Parzelle Nr. 6298) wird eine Massnahmen zur Baulandmobilisierung vorgesehen. 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.

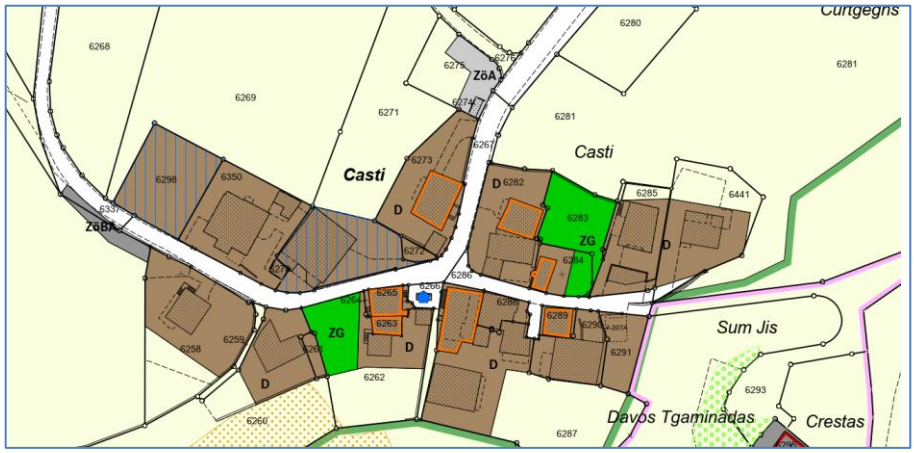



Abb.) Ausschnitt Zonenplanentwurf Casti.

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 ist voll 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 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»

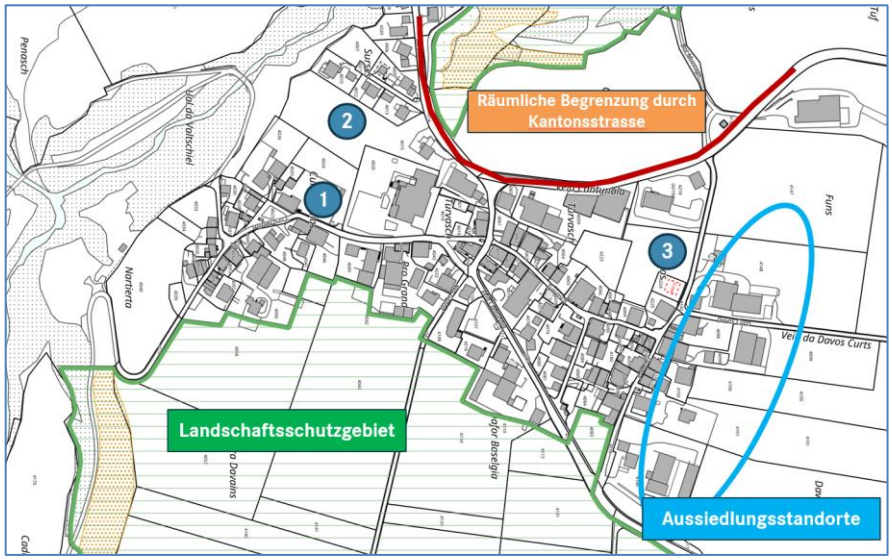



Abb. Übersicht geprüfte Standorte.

Zu den Standorten ergeben sich folgende Feststellungen

- <u>Curscheglias:</u> 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.

- <u>Surses:</u> 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 aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und den bestehenden Landwirtschaftsbauten nicht zur Verfügung. Unabhängig der Verfügbarkeit wäre eine separate Erschliessung des Gebietes erforderlich, was mit erheblichen Investitionen verbunden wäre. Die Machbarkeit einer Erschliessung ist durch die 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:

Schaffen von Erstwohnraum

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. Ortsplanungen sind demnach so auszugestalten, dass eine angemessene Entwicklung im Sinne der dezentralen Besiedelung gewährleistet bleibt.

Erhalt schützenswerte Ortsbilder

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. Bei Donat handelt es sich nicht um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (kein ISOS-Objekt).

Richtige Dimensionierung der Bauzone

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**

Dezentrale Besiedelung und Schaffen von Erstwohnraum
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 mit der bestehenden Ortsplanung 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.

Erhalt schützenswerte Ortsbilder
Mit der Ortsplanungsrevision werden verschiedene Massnahmen im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz umgesetzt. So werden Schutzmassnahmen für Einzelbauten vorgesehen, wichtige Grünflächen vor einer Überbauung freigehalten, ortstypische Pflästerungen und Brunnenplätze gesichert oder Gestaltungs- und Einordnungsbestimmungen in der Dorfzone festgelegt.

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. Es handelt sich um eine eingeschlossene «Restfläche, welche durch die sie umgebenden, grossmassstäblichen Bauten (Gewerbe, Landwirtschaft) geprägt ist.

Eine sorgfältige Überbauung des Gebietes Custanzas führt aufgrund vorstehender Ausführungen nicht zu einer unangemessenen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Auch die neue Überbauung wird die Einordnungs- und Gestaltungsvorgaben der Dorfzone zu berücksichtigen haben.

Richtige Dimensionierung der Bauzone

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. Solche Bauzonenverlagerungen von «schlechten» zu «guten» Lagen sind gemäss kantonaler Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» explizit zulässig. Es kann festgestellt werden, dass durch die Verlagerung der Bauzone von peripheren Lagen am «oberen Schamserberg» nach Custanzas die Erschliessungsvoraussetzungen (öV) und die Versorgung verbessert wird. Eine sorgfältige, nach einem Gesamtkonzept konzipierte Überbauung des Gebietes Custanzas trägt zu einem kompakten Siedlungskörper bei. Mit der Massnahme wird eine Optimierung der Lage der Bauzone erreicht.

Hinsichtlich der Grössenordnung ist festzuhalten, dass die nach Custanzas verlagerte Bauzonenfläche rund 0.23 ha beträgt («Einzonung»). Demgegenüber beträgt die Summe der Auszonungen 3.24 ha. Die zusätzliche Bauzone in Custanzas ist im Verhältnis zur Reduktionsfläche untergeordnet.

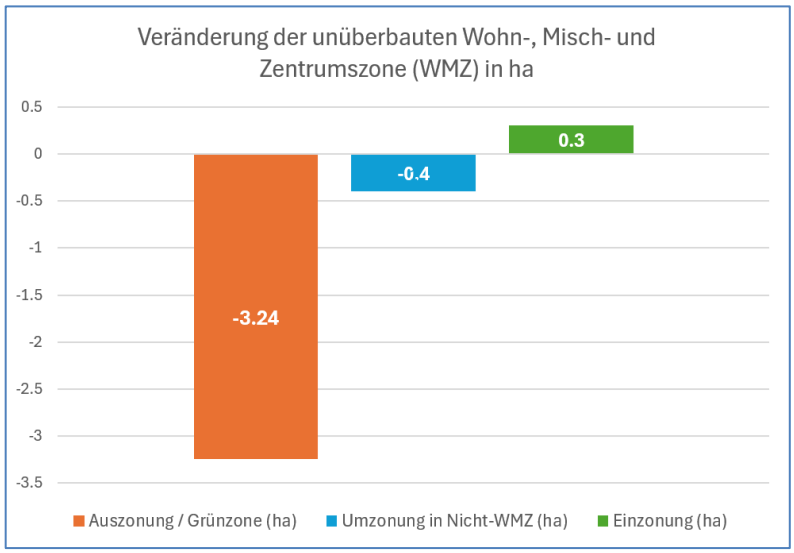



Abb. Bilanz der Ein- und Auszonungen.

Gemäss kantonaler Wegleitung steht der Gemeinde Muntogna da Schons ein Grundbedarf von lediglich 4 Bauplätzen zu. Die Gemeinde entstand durch Fusion der 4 Gemeinden am Schamserberg. Diese Fusion darf nicht dazu führen, dass sich die Voraussetzungen für die Bauzonendimensionierung verschlechtern. Die Gemeinde geht daher in Berücksichtigung der Fraktionierung von einem Grundbedarf von mindestens 16 Bauplätzen aus.

**Berücksichtigung der Interessen**

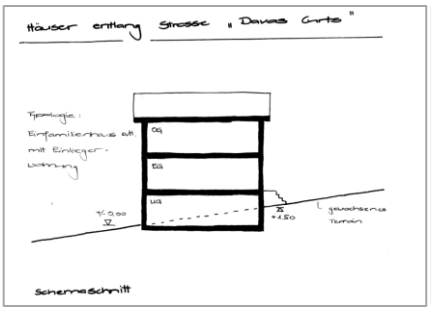
Die Schaffung von geeigneten Baustandorten für Erstwohnungen erfolgt durch eine Verlagerung von Bauzonenflächen auf Parzelle Nr. 4058. Daraus ergeben sich rund 6 dicht angeordnete Baustandorte. Damit kann ein angemessenes Mindestangebot an geeignetem Bauland geschaffen werden. Bei der Bauzone handelt 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. Der Aspekt der Bauzonengrösse wird durch die vorgenommenen Auszonungen umgesetzt. Es kann daher festgestellt werden, dass durch die Schaffung der Bauzone in Custanzas ein Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde im Sinne der dezentralen Besiedelung geleistet wird. Die Möglichkeit zur Erstellung von Erstwohnraum in Donat ist für die Gemeinde von hohem öffentlichem Interesse. Der Ortsbildschutz wird durch verschiedene Massnahmen gewährleistet, wobei die Überbauung Custanzas zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung führt. Die Vorgaben zur Bauzonendimensionierung werden mit konsequenten Reduktionen am Siedlungsrand und einer erheblich verkleinerten WMZ erfüllt. Bei der Bauzonengrösse ist die Fraktionierung zu berücksichtigen, weshalb der Grundbedarf höher ausfällt.

**Fazit**

An der Bauzone im Gebiet 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 und ist zusammen mit den vorgesehenen Auszonungen auch RPG- und richtplankonform.

### 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 restlichen Fläche geschaffen werden. Das nachfolgende Konzept ist nicht verbindlich und wird im Rahmen des Folgeverfahrens (z.B. Quartierplan) zu konkretisieren sein. Das Konzept ist daher als Nachweis der Machbarkeit und zwecks Abschätzung des Potenzials zu verstehen.



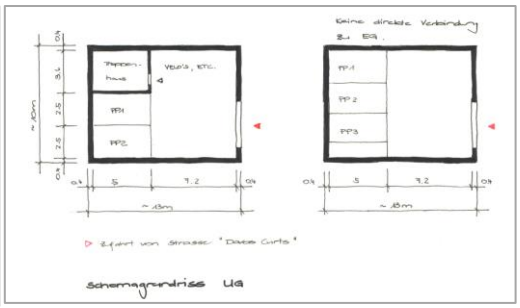




Abb. Mögliche Bebauungsvarianten im Gebiet Custanzas (sämtliche Etappen).

Bei der Entwicklungsstudie wurden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Etappierte Überbauung und Erschliessung ist möglich, wobei dies nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen hat.
- Erhalt 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.

Das Gebiet Custanzas soll grossräumig geplant werden, weshalb für das gesamte Gebiet eine Gesamtkonzeptflicht festgelegt wird. Aufgrund der verhältnismässig geringen Fläche ist es wichtig, dass das gesamte Gebiet im Rahmen einer Folgeplanung bearbeitet werden kann.

### 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 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 gesamtkommunal betrachtet um eine Bauzonenverlagerung 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 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. 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.

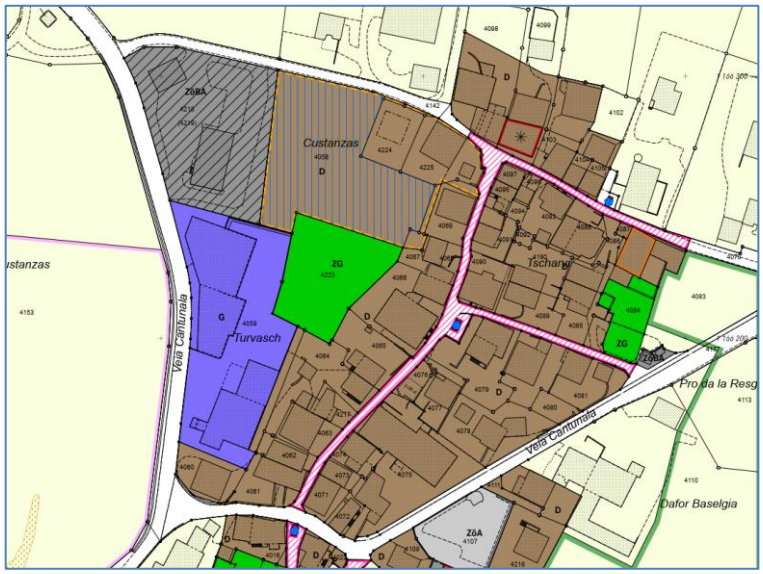



Abb. Ausschnitt Zonenplan Custanzas.

### 6.2.6 Thema Lärm und Luft

Die Einzonung Custanzas grenzt an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 4218 an. Diese ZöBA befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird durch den Forst- und Werkdienst genutzt. Das Areal dient primär der Unterbringung der Kommunalfahrzeuge und den dazugehörigen Materialien für den Winterdienst usw. Auf dem Areal findet keine gewerbliche Produktion statt. Der «Betriebslärm» beschränkt sich damit auf die Tätigkeiten des Werkdienstes mit Zu- und Wegfahrten von Fahrzeugen und dergleichen. Die Lärmquelle ist damit von untergeordneter Bedeutung. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Einzonung um eine Dorfzone mit Empfindlichkeitsstufe III handelt. Mässig störende Betriebe sind damit möglich. Die Lärmemissionen stehen damit einer Einzonung nicht entgegen.

Gemäss FAT-Bericht Nr. 476 haben Ställe gegenüber bewohnten Zonen einen Mindestabstand einzuhalten. In vorliegendem Fall ist auf Basis der FAT-Berechnung des im Jahr 2014 bewilligten Um- und Anbau des Grossviehstalles auf Parzelle Nr. 4148 von einem berechneten Abstand von 19.65 m auszugehen. Gegenüber gemischten Zonen (wie vorliegender der Dorfzone) kann der Abstand auf 70% reduziert werden und beträgt damit noch 13.7 m. Die Stallfassade befindet sich in rund 23 m Entfernung von der vorliegenden Einzonung und hält damit den Abstand ein. Der Abstand der Einzonung gegenüber der Mistplatte beträgt an der nordöstlichsten Ecke der Einzonungsfläche nur rund 10 m. Diese kleine Fläche innerhalb des Mindestabstandes im Umfang von ca. 25 $m^2$ kann infolge der einzuhaltenden Grenz- und Bauabständen jedoch nicht überbaut werden. Theoretisch könnte auch auf die Einzonung dieser Kleinstfläche verzichtet werden. Dies würde jedoch zu einer planerisch wenig sinnvollen Bauzonenabgrenzung führen. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die FAT-Abstände (mit Ausnahme einer nicht überbaubaren Kleinstfläche entlang der Erschliessungsstrasse) eingehalten werden.

## 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

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. Zwecks Sicherstellung von Flächen für die touristische Entwicklung, werden die bestehenden Nutzungen mit der Pension Laresch und dem Restaurant Muntsulej sowie die angrenzenden Flächen neu der Zone für touristische Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Zone ist bestimmt für Beherbergungsbetriebe, Restaurationsbetriebe sowie weitere touristische Nutzungen.

### 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 Objekte (v.a. innerhalb der Siedlungen) sowie Bezeichnung der erhaltenswerten Kultur- und Naturobjekte im gesamten Gemeindegebiet.
- Erlass von umfassenden Bestimmungen in Bezug auf den Schutz und Erhalt der Siedlungsstruktur und Bausubstanz innerhalb der Dorfzone.
- 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.

## 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 der Gemeindevorstand zuhanden der beschlussfassenden Gemeindeversammlung auf eine Schutzeinstufung verzichtet hat, 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.

**Verzicht auf die Bezeichnung zusätzlicher, erhaltenswerter Bauten**
Aufgrund der Beratung in der beschlussfassenden Gemeindeversammlung wurde auf Antrag eines Stimmberechtigten auf die Bezeichnung von erhaltenswerten Bauten verzichtet. Dies mit Ausnahme von bereits bestehenden Schutzfestlegungen. Der Verzicht wird wie folgt begründet:

Genügender Ortsbildschutz durch die Bestimmungen zur Dorfzone
Das neue Baugesetzt der Gemeinde Muntogna da Schons sieht in den Bestimmungen zur Dorfzone auch Erhaltungsregelungen vor. Konkret lautet Artikel 21 Absatz 2 und 3 wie folgt:
*Absatz 2: Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude haben sich bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten einschliesslich Ersatzbauten und Umbauten die bestehenden Baufluchten beizubehalten.*

*Absatz 3: Die Baubehörde kann Abbrüche bewilligen, sofern ein Neubauprojekt vorliegt, welches bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Auf einen Ersatzneubau kann nur verzichtet werden, wenn dafür ein erhebliches öffentliches Interesse besteht sowie bei untergeordneten Bauten.*

Damit bestehen umfassende Einfügungs- und Erhaltungsbestimmungen für die gesamte Dorfzone. Abbrüche von Bauten sind nur bei Vorhandensein eines qualitätsvollen Neubaus möglich. Gemäss Artikel 7 des Baugesetzes wird zudem in der Dorfzone die Gestaltungsberatung beigezogen. Damit besteht Gewähr für einen sorgfältigen Umgang mit der historischen Bausubstanz, auch ohne konkrete Einzelbauten als «erhaltenswerte Bauten» zu bezeichnen.

Sorgfältiger Umgang mit der historischen Bausubstanz ist langjährige Praxis
Die Ortsbilder in der Gemeinde Muntogna da Schons sind gut erhalten. Dies zeugt von einem sorgsamen Umgang mit der historischen Bausubstanz in der Baubewilligungspraxis. Der Erhalt wertvoller Bausubstanz ist somit auch ohne die Festlegung von «erhaltenswerten Bauten» in den vergangenen Jahrzehnten gelungen. Für die

Baubehörde ist klar, dass wertvolle, historische Bauten nicht abgebrochen werden. Dies lässt sich gestützt auf die Bestimmungen zur Dorfzone auch durchsetzen.

Keine aktuelle, kantonale Inventarliste vorhanden
Die kantonale Denkmalpflege erarbeitet gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz eine Inventarliste potenziell schutzwürdiger Bauten. Zwar besteht für die Gemeinde Muntogna da Schons eine solche Liste aus dem Jahr 2019. Diese entspricht jedoch nicht mehr den vom Grossen Rat beschlossenen Anpassungen bei der Beurteilung der Einzelbauten. Somit besteht derzeit keine Inventarisierung nach den geltenden Kriterien. Weiter ist festzuhalten, dass es sich bei der Inventarliste der Denkmalpflege um eine Grundlage handelt, nicht um eine übergeordnete Vorgabe.

Erhalt der Gemeindeautonomie
Der Gemeinde kommt bei der Erfüllung von Planungs- und Baubewilligungsfragen eine hohe Autonomie zu. Mit der vorliegenden Nutzungsplanung verfügt die Baubehörde über die nötigen Instrumente und Bestimmungen, um einen angemessenen Ortsbildschutz im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

## 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 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 überarbeitet derzeit die Gefahrenzonen, worauf bereits im Vorprüfungsbericht vom Dezember 2023 hingewiesen wird. Da die revidierten Gefahrenzonen bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Juni 2025 nicht vorgelegen haben, bleiben bis auf Weiteres die rechtskräftigen Gefahrenzonen in Kraft. Die Aktualisierung der Gefahrenzonen wird somit separat in einer Teilrevisionsvorlage erfolgen müssen.

### 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). Im Bereich der Parzelle Nr. 4165 erfolgte eine Ergänzung der statischen Waldgrenze gemäss den von den Forstorganen vermessenen Waldrändern.

### 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 Baugesetz 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 Bauplätze 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, Juli 2025, Stauffer & Studach AG, dr

## Anhang 1: Begründung Verzicht Schutzeinstufung gemäss Inventarliste Denkmalpflege (Stand Gemeindeversammlung)

### Fraktion Mathon

| Ziff. | Parzellen Nr. | Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt im 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 | 47, 59, 61 | Das Wohnhaus wird als erhaltenswerte Baute festgelegt. Für die Objekte 63 und 65 gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 4 | 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. |
| 5 | 63, 66 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |
| 6 | 28 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |
| 7 | 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. |
| 8 | 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 im GGP |
|---|---|---|
| 9 | 72, 73, 76 (Stallscheunen) | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 10 | 56 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |
| 11 | 74 | Das Wohnhaus wird als erhaltenswerte Baute festgelegt. Für den Stallteil gelten sinngemäss die Ausführungen gemäss Ziff. 1. |
| 12 | 77 (Umgebung Kirche) | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 8 sinngemäss. |
| 13 | 21 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 14 | 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. |
| 15 | 29, 32 | Das Wohnhaus wird als geschützte Baute festgelegt. In Berücksichtigung künftiger Nutzungsmöglichkeiten des erhaltenswerten Stalles und seiner rückwärtigen Lage wird dieser nicht als «erhaltenswert» festgelegt. |
| 16 | 48 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |

**Fraktion Donat**

| Ziff. | Parzellen Nr. | Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt im GGP |
|---|---|---|
| 17 | 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). |
| 18 | 33, 34, 35, 36 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 17 sinngemäss. |
| 19 | 102 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 20 | 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. |

| Ziff. | Parzellen Nr. | Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt im GGP |
|---|---|---|
| 21 | 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. |
| 22 | 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 Erhaltungsregelung aus Ortsbildschutzgründen nicht verhältnismässig. |
| 23 | 79 | Die Baute 2-31 wird aufgrund bereits getätigter baulicher Veränderungen am Objekt sowie dessen untergeordneter Wichtigkeit fürs Ortsbild nicht als «erhaltenswert» festgelegt. |
| 24 | 63 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 25 | 72, 75 | Die Baute 2-46 wird aufgrund bereits getätigter baulicher Veränderungen am Objekt sowie dessen untergeordneter Wichtigkeit fürs Ortsbild nicht als «erhaltenswert» festgelegt. Für den Stall gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 26 | 48 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |
| 27 | 21 | Die Baute wurde vor wenigen Jahren umfassend erneuert. Auf eine Erhaltungsregelung wird in Berücksichtigung der erneuerten Substanz verzichtet. |
| 28 | 16 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |
| 29 | 25 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |
| 30 | 53 | Das Wohnhaus wird als erhaltenswerte Baute festgelegt. In Berücksichtigung künftiger Nutzungsmöglichkeiten des erhaltenswerten Stalles und seiner rückwärtigen Lage wird dieser nicht als «erhaltenswert» festgelegt. |
| 31 | 52 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 32 | 37, 40 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 33 | 54, 55 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |

**Fraktion Farden**

| Ziff. | Parzellen Nr. | Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt im GGP |
|---|---|---|
| 34 | 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. |
| 35 | 1054 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 36 | 1056 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |
| 37 | 1065 | Das Wohnhaus wird als erhaltenswerte Baute aufgenommen und entspricht dem Beschrieb im Inventar. Für den Stall gelten sinngemäss die Ausführungen von Ziff. 1. |
| 38 | 1068 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |
| 39 | 1051 (Umgebung Kirche) | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 8 sinngemäss. |

**Fraktion Pazen**

| Ziff. | Parzellen Nr. | Begründung für Nichtaufnahme als Einzelobjekt im GGP |
|---|---|---|
| 40 | 1016 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 41 | 1017 | Das Wohnhaus wird angesichts der eingeschränkten Einsehbarkeit und ihres entsprechend geringen Einflusses auf das Ortsbild nicht als erhaltenswerte Baute festgelegt. Für den untergeordneten Stall gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 42 | 1019 | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 43 | 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 im GGP |
|---|---|---|
| 44 | 6260 (GVG 202) | Die Baute befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aus Sicht der Gemeinde besteht kein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt des Objektes. |
| 45 | 6290 (GVG 206) | Das Wohnhaus wird als erhaltenswerte Baute festgelegt. Für den Stallteil gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |

| | | |
|---|---|---|
| 46 | 211-A | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 47 | 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 im GGP |
|---|---|---|
| 48 | 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. |
| 49 | 221, 223 | Das Wohnhaus wird aufgrund seiner nicht ortstypischen Bauweise und seines vergleichsweise jungen Alters (bis1930er Jahre) nicht als erhaltenswerte Baute festgelegt. Für den Stallteil gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 1 sinngemäss. |
| 50 | 62 (GVG 24) | Es gelten die Ausführungen gemäss Ziff. 4 sinngemäss. |