

# Gesamtrevision Nutzungsplanung Muntogna da Schons - Übersicht Vorprüfungsergebnisse

April 2024

---

## Themen der Vorprüfung:

- A) Bauzonendimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- B) Weitere Zonen / Natur- und Landschaftsschutz
- C) Ortsbildschutz / Geschützte und erhaltenswerte Bauten
- D) Weitere Themen

## A) Bauzonendimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
1	E Zonenpläne – Wohn-, Misch – und Zentrumszonen	Bauzonendimensionierung	<p>Feststellungen Kanton:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde hat bereits erhebliche Bestrebungen vorgenommen, um die Bauzonenreserve zu reduzieren.</li> <li>- Dennoch genügen die vorgenommenen Reduktionen noch nicht. Die ausgewiesene Reserve von 30 Bauplätzen ist zu gross.</li> <li>- Die Gemeinde weist eine negative Bevölkerungsprognose auf.</li> </ul> <p>Anträge Kanton:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde hat zusätzliche Auszonungen vorzunehmen.</li> <li>- Insbesondere in den Gebieten Tumols/Gurschegn, Orta, Valena oder Gliers Sura bestehen noch Bauzonenreserven am Siedlungsrand, die auszuzonen sind.</li> </ul>	<p>Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse hat die Gemeinde weitere Auszonungsflächen in den genannten Gebieten definiert. Noch weitergehende Reduktionen sind aus Sicht der Gemeinde raumplanerisch nicht zweckmässig (z.B. Baulücken) und würden der Gemeindeentwicklung entgegenstehen (vgl. dazu Erläuterungen im Planungsbericht).</p>
2	E Zonenpläne – Wohn-, Misch – und Zentrumszonen	Einzonungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bedarf für Einzonungen kann nicht aufgezeigt werden. Es bestehen noch genügend Reserven, weshalb eine Genehmigung voraussichtlich nicht in Aussicht gestellt werden kann.</li> <li>- Im Bereich Custanzas bestehen Konflikte mit dem ISOS (Freihaltebereich).</li> </ul>	<p>Die Bauzonenverlagerung in Custanzas ist aus Sicht der Gemeinde von hoher Bedeutung für die Gemeindeentwicklung. Die Gemeinde nimmt die erforderlichen Massnahmen in Bereich Bauzonenreduktion und Baulandmobilisierung konsequent vor. Im Gegenzug sieht die Gemeinde damit die Voraussetzungen für die erwünschte, kleinräumige Bauzonenverlagerung in Custanzas als gegeben an (vgl. Planungsbericht).</p> <p>Auf weitere Einzonungen wird mit Ausnahme von technischen Anpassungen (z.B. Abgleich zwischen Zonengrenzen und Parzellengrenzen) und der Zuweisung eines bebauten Grundstücks zur Bauzone in Casti verzichtet.</p>
3	E Zonenpläne – Wohn-, Misch – und Zentrumszonen	Baulandmobilisierung	<p>Feststellungen Kanton:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorgenommene Baulandmobilisierung wird als angemessen beurteilt.</li> </ul> <p>Anträge Kanton:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die leerstehenden Ställe wurden noch nicht konsequent mobilisiert. Dies ist zu prüfen oder der Verzicht im Bericht zu begründen.</li> <li>- In Mathon bestehen unternutzte Parzellen, welche zusätzlich mobilisiert werden könnten.</li> </ul>	<p>Die Ställe werden unter folgenden Voraussetzungen mobilisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden</li> <li>- Das Objekt eignet sich zur Wohnnutzung hinsichtlich Erschliessung, Platzverhältnisse und angrenzende Bauten</li> </ul> <p>Aus Sicht der Gemeinde wurden die Ställe somit konsequent mobilisiert und im Zonenplan entsprechend festgelegt. Im Übrigen sind sämtliche Bauzonenflächen, welche selbständig bebaubar sind, mit Massnahmen zur Baulandmobilisierung festgelegt. Die Gemeinde stellt daher fest, dass eine konsequente Mobilisierung des Baulandes im Sinne von Art. 15a RPG umgesetzt wurde.</p>

## B) Weitere Zonen / Natur- und Landschaftsschutz

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
4	E Zonenpläne – übrige Bauzonen	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Einzonung der ZöBA auf Parzelle Nr. 2011 (Lohn) ist ein konkreter Bedarfsnachweis zu erbringen. Ansonsten ist die Einzonung nicht genehmigungsfähig.</li> <li>- Die Grundstücke Nr. 4020 (Donat), 6235 (Wergenstein) und 21 in Mathon sind als ZöA (statt ZöBA) vorzusehen.</li> </ul>	<p>Parzelle Nr. 2011 in Lohn: Die Erweiterung der ZöBA erfolgt im Zusammenhang mit einer erforderlichen Vergrößerung der Parkierungsanlage. Der Bedarf ist aus Sicht der Gemeinde gegeben.</p> <p>Bei den Grundstücken Nr. 4020 (Schulhaus Donat), 6235 in Wergenstein und 21 in Mathon (altes Schulhaus) handelt es sich um bestehende Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. An der Zonierung wird in Berücksichtigung der bestehenden Hochbauten und allfälligen späteren Erweiterungen festgehalten.</p>
5	E Zonenpläne – übrige Bauzonen	Zone künftige bauliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf ZKBN ist grundsätzlich zu verzichten, da keine Einzonungen absehbar sind. In Custanzas steht die ZKBN im Widerspruch zum Ortsbildschutz.</li> </ul>	Vgl. Ziff. 2
6	E Zonenpläne – übrige Bauzonen	Erhaltungszone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verzicht auf die bisherigen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan ist zu begründen.</li> </ul>	Die Festlegungen im GGP sind nicht mehr aktuell. Da auch keine Umnutzungen zu Wohnzwecken mehr zulässig sind in der Erhaltungszone, wird auf die Detailfestlegungen verzichtet.
7	E Zonenpläne – übrige Bauzonen	Zone landschaftsprägende Bauten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festlegung der «Bauten mit Anpassungsbedarf» ist zu belassen oder ein Verzicht im Bericht zu begründen.</li> </ul>	Die Festlegungen werden gemäss rechtskräftiger Ortsplanung übernommen.
8	E Zonenpläne – übrige Bauzonen	Naturschutzzonen/Trockenstandortszonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verzicht auf die Umsetzung der Objekte von lokaler Bedeutung ist zu begründen.</li> <li>- Bei der Moorlandschaft Alp Anarosa bestehen Abweichungen zwischen Festlegungen und Inventar.</li> </ul>	<p>Die Umsetzung der Moorlandschaft Alp Anarosa wurde im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen und ist abgeschlossen (RB 21.910). Diesbezüglich werden keine Anpassungen vorgenommen.</p> <p>Die Gemeinde verfügt über eine grosse Anzahl an Objekten von regionaler und kantonaler Bedeutung. Viele Flächen, auch jene von lokaler Bedeutung, sind mit Bewirtschaftungsverträgen gesichert. Dennoch soll die erforderliche Flexibilität und der Handlungsspielraum in der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen erhalten bleiben. Mit einer Festlegung der lokalen Objekte würde dieser ohnehin bereits kleine Handlungsspielraum weiter reduziert. Aus diesem Grund wird, wie für die ehemalige Gemeinde Casti-Wergenstein bereits umgesetzt und genehmigt (RB 21.910) auf die Festlegung lokaler Objekte verzichtet.</p>
9	E Zonenpläne – übrige Bauzonen	Landschaftsschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung gemäss kantonalem Richtplan ist einer Landschaftsschutzzone zuzuweisen.</li> </ul>	Diese Kulturlandschaft wird mit der Umsetzung des Biotopinventars bereits nutzungsplanerisch umgesetzt. Weite Teile der Kulturlandschaft sind als Moore oder Trockenwiesen (in der Regel von nationaler Bedeutung) ausgeschieden und werden mit vorliegender Revision der Trockenstandortszone und der Naturschutzzone zugewiesen. Eine zusätzliche Festlegung als Landschaftsschutzzone erweist sich als nicht erforderlich.
10	E Zonenpläne – übrige Bauzonen	Grundwasser- und Quellschutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen ist mit der in Bearbeitung befindlichen Schutzzonenausscheidung abzustimmen.</li> </ul>	Die aktuellen Quellschutzzonen wurden in die Ortsplanung übernommen.

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
11	E Zonenpläne – übrige Bauzonen	Gefahrenzonen	- Die in Überarbeitung befindlichen Gefahrenzonen sind im Zonenplan zu berücksichtigen	<i>Pendenz bei AWN</i>
12	E Zonenpläne – übrige Bauzonen	Wald	- Punktuell sind die statischen Waldgrenzen noch zu ergänzen - In Lohn und Donat ist die Ausscheidung von Waldabstandslinien zu prüfen (Überbaubarkeit der Grundstücke)	<i>Pendenz bei AWN</i>

### C) Ortsbildschutz / Geschützte und erhaltenswerte Bauten

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
13	F Generelle Gestaltungspläne	Ortsbildschutzkonzept	- Die richtplanerischen Anforderungen und das ISOS wurden noch unzureichend umgesetzt. Das Ortsbildschutzkonzept ist zu überarbeiten.	Die Gemeinde hat Ergänzungen im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz vorgenommen. Bei den Einzelbauten wird im Bericht dargelegt, weshalb auf eine Schutzeinstufung verzichtet wird. Vgl. Kapitel Ortsbildschutzkonzept im Planungsbericht.
14	F Generelle Gestaltungspläne	Freihaltebereiche	- Die Ortsansichten von Donat, Mathon und Lohn sind mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen (z.B. Freihaltezonen)	Freihaltezonen wurden im Bereich der Ortsansichten festgelegt.
15	F Generelle Gestaltungspläne	Baulinien	- Der Gemeinde wird empfohlen, Baugestaltungslinien entlang von kantonalen Verbindungsstrassen zu prüfen.	Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung von Baugestaltungslinien entlang von Kantonsstrassen. Aus Sicht der Gemeinde ist es sinnvoller, im Rahmen von konkreten Bauvorhaben unter Miteinbezug des kantonalen Tiefbauamtes Lösungen zu suchen und die Rahmenbedingungen zu definieren. Dies auch in Berücksichtigung des Umstandes, dass diese Fälle eher selten sind.
16	F Generelle Gestaltungspläne	Geschützte Bauten	- National und kantonal geschützte Bauten sind als Festlegung, nicht lediglich als Hinweis, in die Ortsplanung aufzunehmen. - Brunnen sind als geschützte Objekte aufzunehmen.	Kantonale und national geschützte Bauten sowie Brunnen auf öffentlichem Grund wurden als geschützte Objekte ergänzt.
17	F Generelle Gestaltungspläne	Erhaltenswerte Bauten	- Die Bauten gemäss der Inventarliste der Denkmalpflege sind als erhaltenswerte Bauten festzulegen oder ein Verzicht im Planungsbericht zu begründen.	Der Verzicht auf die Festlegungen wird im Planungsbericht begründet.
18	D Baugesetz	Dorfzone (Art. 22)	- Die Zonenbestimmung ist mit Schutz- und Erhaltungsbestimmungen zu ergänzen. Es ist eine Bauberatungspflicht vorzusehen. - Es ist zusätzlich zur Dorfzone die Festlegung eines Ortsbildschutzbereiches zu prüfen.	Eine Bauberatungspflicht wird ausschliesslich für wesentliche Bauvorhaben vorgesehen. Dabei liegt es im pflichtgemässen Ermessen der Baubehörde im Einzelfall festzulegen, ob der konkrete Umfang des Bauvorhabens den Bezug der Gestaltungsberatung erfordert oder nicht.
19	D Baugesetz	Wertvolle Bauten und Anlagen (Art. 31)	- Auf die Möglichkeit für Teilabbrüche sei zu verzichten - Bei geschützten Bauten soll die Denkmalpflege, bei erhaltenswerten Bauten die kommunale Bauberatung beigezogen werden.	Artikel 7 des Baugesetzes wurde hinsichtlich der erhaltenswerten Bauten und geschützten Bauten ergänzt. Die Möglichkeit für Teilabbrüche wird im Baugesetz belassen. Diese ermöglichen im Baubewilligungsverfahren den erforderlichen Beurteilungsspielraum. Teilabbrüche (z.B. eines Anbaus) sind nur möglich, wenn damit das Erhaltungsziel nicht unterlaufen wird.
20	D Baugesetz	Dächer (Art. 47)	- Die Dachneigung soll differenziert nach Fraktion festgelegt werden, insbesondere auch für Lohn.	Aus Sicht der Gemeinde sind die Dachlandschaften in den einzelnen Fraktionen nicht derart verschieden, als dass sich differenzierte Dachgestaltungsvorschriften aufdrängen würden. Weiter ist zu beachten, dass sich die Dachneigung einerseits innerhalb der

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird empfohlen, Dacheinschnitte auszuschliessen. Weitere Dachaufbauten sollen nur bei positiver Beurteilung durch die Bauberatung zulässig sein.</li> </ul>	festgelegten Neigung bewegen muss, andererseits aber auch der umgebenden Bausubstanz anzupassen hat (Absatz 1).

## D) Weitere Themen

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
21	D Baugesetz	Bemerkungen zu einzelnen Artikeln	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abweichungen gegenüber dem Musterbaugesetz seien zu begründen</li> <li>- Bemerkungen zu einzelnen Artikeln</li> </ul>	<p>Das Musterbaugesetz stellt eine Hilfestellung für die Gemeinden dar. Die Gemeinde sind jedoch nicht verpflichtet, dieses zu übernehmen. Das Musterbaugesetz wird von der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung herausgegeben und stellt keine kantonale Vorgabe dar. Die Gemeinde verzichtet daher auf eine Begründung von Abweichungen gegenüber dem Musterbaugesetz.</p> <p>Hinsichtlich der Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln hat die Gemeinde das Baugesetz wo sinnvoll und zweckmässig entsprechend ergänzt oder angepasst.</p>
			-	