



Gemeinde Disentis/Mustér

Revision Ortsplanung 2008

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Esther Casanova **Raumplanung**

Disentis/Mustér und Chur, 30. November 2008

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Fax 081 354 93 01

Wiesentalstrasse 7
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	6
1 Anlass	8
1.1 Ausgangslage	8
1.2 Wichtigste Revisionsgründe	8
1.3 Revisionsziele	8
2 Allgemeines	8
2.1 Organisation des Planungsträgers	8
2.2 Ablauf der Planung	10
2.3 Vorprüfung	10
2.4 Mitwirkung der Bevölkerung	10
2.5 Öffentliche Auflage	10
2.6 Gemeinderat / Cussegl da vischnaunca	10
2.7 Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung	11
3 Grundlagen	11
3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes	11
3.2 Richtplanung	11
3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung	12
3.4 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung	12
3.5 UEB	12
3.6 Inventare	13
3.7 Gefahrenzonen	13
3.8 Grundwasser- und Quellschutzzonen	14
4 Baugesetz	14
4.1 Allgemein	14
4.2 Ausnützungsziffer	14
5 Zonenpläne	15
5.1 Allgemein	15
5.1.1 Einzonungen	15
5.1.2 Hotelzonen	15

5.1.3	Zone für Grünflächen	16
5.1.4	Wintersportzone für Langlauf	16
5.1.5	Zone für touristische Einrichtungen	16
5.1.6	Gefahrenzonen	16
5.1.7	Grundwasser- und Quellschutzzonen	17
5.2	Mompé Tujetsch	17
5.3	Mompé Medel	17
5.4	Segnas, Peisel	18
5.5	Cuoz, Buretsch	18
5.6	Pignola	18
5.7	Acletta	19
5.8	Sax/Funs	19
5.9	Clavaniev	20
5.10	Caschuarz	20
5.11	Vitg	20
5.12	Sontget	21
5.13	Faltscharidas	21
5.14	Disla	21
5.15	Cavardiras	22
5.16	Pardomat, Madernal	22
5.17	Plan 1:10'000	22
5.17.1	Wald	22
5.17.2	Wald- und Wildschonzone	22
5.17.3	Wintersportzone	23
5.17.4	Natur- und Landschaftsschutzzonen	23
6	Generelle Gestaltungspläne	23
6.1	Wertvolle Bauten und Anlagen	23
6.2	Generell geschützter Siedlungsbereich	23
6.3	Kommerzielle Erdgeschossnutzungen	24
6.4	Römerwege – wertvolle Kulturobjekte	24
6.5	Wertvolle Naturobjekte	24
7	Erschliessung	25
7.1	Allgemein	25
8	Überarbeitung nach der Vorprüfung	25

8.1	Inhalte aus dem Vorprüfungsbericht	25
8.1.1	Koordination mit dem Kantonalen und dem Regionalen Richtplan	25
8.1.2	Baugesetz	26
8.1.3	Bodennutzung Siedlung	29
8.1.4	Landschaft	34
8.1.5	Gestaltung	39
8.1.6	Verkehr	40
8.1.7	Versorgung und Entsorgung	41
8.2	Vorprüfungsbericht Anhang 1 Formelle Unstimmigkeiten	41
9	Zweite Vorprüfung	42
9.1	Bericht des Amts für Raumentwicklung	42
9.2	Überarbeitung der Gemeinde	43
10	Ergänzungen nach der öffentlichen Auflage	44

Anhang

1. Analyse der Dorfkerne
2. Salaplauna – Das 'Center sursilvan d'agricultura', Disentis/Ilanz, Mai 2008
3. NIS: Standortdatenblätter
4. UEB: Stand der Überbauung per 2008
5. Vereinbarungen mit Eigentümern
6. Vertragsunterlagen Gewerbezone Pignonla
7. Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 14. Juli 2008
8. Ergebnis der öffentlichen Auflage vom 12. September bis 13. Oktober 2008
9. 2. Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 13. Oktober 2008
10. Publikation öffentliche Auflage
11. Ergebnis der Abstimmung vom 30. November 2008
12. Publikation der Beschwerdeauflage

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtskarte Raumtypen; Quelle: kantonaler Richtplan Graubünden	11
Abbildung 2 Überbauungsstand per Ende 2006	13
Abbildung 3 Gewerbezone Pignola: Baustelle Bezirkstiefbauamt, September 2008 ..	30
Abbildung 4 Disentiserhof: Hinterhof mit Waldrand (links), Wald mit Wanderweg (rechts)	34
Abbildung 5 Gebiet Sax, Kinderskigebiet, Skischulzentrum.....	35
Abbildung 6 Caischavedra: Bergstation Gondelbahn (links), Skischulsammelplatz, Lift (rechts)	35
Abbildung 7 Gendusas Dado: bestehende Bauten (links), Erweiterungsgebiet (rechts)	36
Abbildung 8 Lai Alv: bestehendes Restaurant (links), Standort für Einzonung (rechts)	36
Abbildung 9 Piz Ault (links), Parlet (rechts)	36
Abbildung 10 Kloster Disentis/Mustér	42
Abbildung 11 Zonenplanausschnitt neue Situation Caschuarz – Funs Dado	45

Abkürzungsverzeichnis

μT	Mikrotesla; magnetische Flussdichte (bzw. magnetische Induktion)
ALG	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden
ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
AV	Amtliche Vermessung
BAB-Verfahren	Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
BauG	Baugesetz
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
DIV	Departement des Innern und der Volkswirtschaft, seit 1.1.2007:
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
etc.	et cetera
IHVB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005
kV	Kilovolt
LWN	Landwirtschaftliche Nutzflächen
MbauG 05	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden; Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR); Stand 1. November 2005
MbauG 07	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden; Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR); Stand Januar 2007
MGB	Matterhorn Gotthard Bahn
NIS	Nichtionisierende Strahlung
NISV	Verordnung des Bundes über nichtionisierende Strahlung, NIS-Verordnung
NOK	Nordostschweizerische Kraftwerke
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 22. August 2000)
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000

TWW	Trockenwiesen und –weiden, Bundesinventar
VP	Vorprüfung
z.B.	zum Beispiel
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen
ZöB	Zone für öffentliche Bauten
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Disentis/Mustér stammt aus dem Jahre 1995 (Beschlussfassung der Urnenabstimmung) und wurde im Jahr 1996 durch die Regierung genehmigt). In der Folge wurde die Planung durch verschiedene Teilrevisionen aktualisiert.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die Ortsplanung ist bereits mehr als 10 Jahre alt. Die Erarbeitung moderner Planungsmittel, verbunden mit der digitalen Aufbereitung, sowie die Bereinigung von kleineren Planungsfehlern steht dabei im Vordergrund. Ein weiterer Grund liegt darin, das Baugesetz an das neue kantonale Raumplanungsrecht anzupassen und dadurch von den neuen, modernen Planungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen.

1.3 Revisionsziele

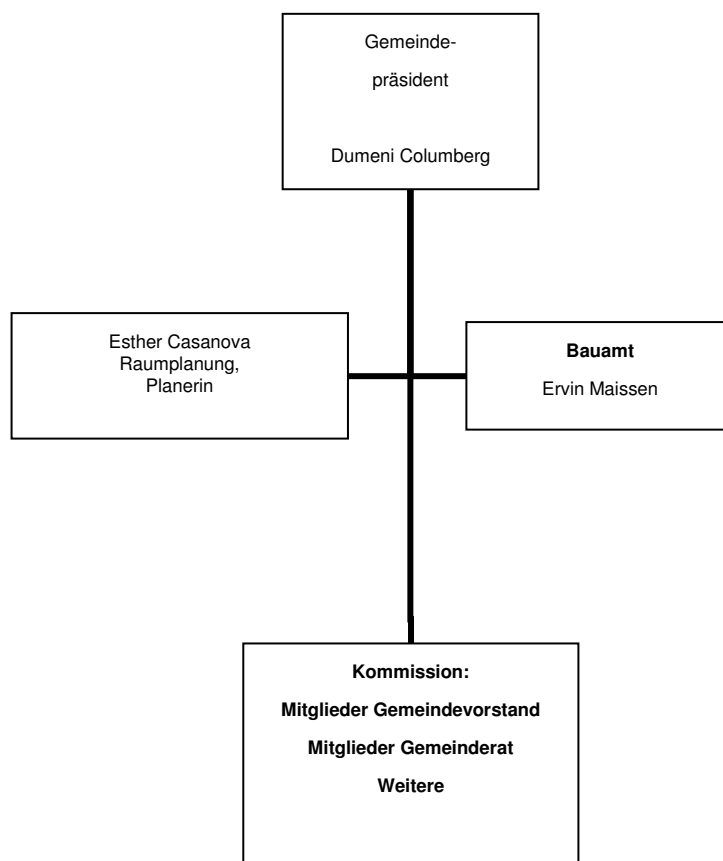
Ziel der Revision ist es, ein modernes Planungsinstrumentarium zu erarbeiten, das die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren prägt. Insbesondere beschäftigt die Gemeinde die Frage, Bauland am richtigen Ort verfügbar, weiterhin ein attraktives Zentrum im Dorf, bei dem eine gute Gestaltung gewährleistet ist, zu haben, und die Gestaltung der Ortskerne. In Anbetracht der sehr schwierigen Wirtschaftslage sollen zudem die planerischen Instrumente bewusst zur Wirtschaftsförderung eingesetzt werden. Dies betrifft einmal die Gewerbezone Plaun da Diras. Sie ist für bereits bestehende oder projektierte Gebäude voll genutzt. Um über genügend günstiges Bauland zu verfügen, soll die Gewerbezone in Pignola vergrössert werden. Durch eine Umzonung im Gebiet Acla da Fontauna sollen ferner die Voraussetzungen geschaffen werden, um Investoren für eine Neubelebung des seit fünf Jahren geschlossenen Grosshotels zu gewinnen. Mit der Einzonung einer Parzelle im Gebiet Crest d'Acletta, welche den Bergbahnen gehört, soll diesen die Finanzierung der geplanten Beschneigungsanlagen ermöglicht werden. Es geht also in allen Bereichen der Planung um die Förderung einer nachhaltigen, zukunftsgerichteten Entwicklung.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Planungsarbeiten wurden durch den jeweiligen Gemeindepräsidenten geleitet. In der Anfangsphase war dies Aldo Tuor, anschliessend der Departementsvorsteher Ignaz Deflorin und in der zweiten Hälfte der Planungsarbeiten Dr. Dumeni Columberg. Zur Begleitung der Planungsarbeiten wurde eine Begleitkommission eingesetzt. Anfänglich wurde in zwei Kommissionen gearbeitet (Baugesetz und Planung). Als das Baugesetz im Entwurf vorlag, wurden die Kommissionen vereint. Der Gesamtkommission gehörten die folgenden Personen an:

Dr. Dumeni Columberg, Gemeindepräsident, Kommissionspräsident (ab 10.9.2007)
Aldo Tuor, Gemeindepräsident, Kommissionspräsident (bis 31.5.2007)
Ignaz Deflorin, Gemeindevorstand, Kommissionspräsident (ab 1.6.2007 bis 31.8.2007)
Pader Vigeli Monn, Vizepräsident Kommission
Roger Tour, Gemeindevorstand
Iso Mazzetta, Gemeindevorstand (ab 1.11.2007)
Robert Cajacob, Gemeinderat
Markus Jacomet, Gemeinderat
Martin Lutz, Landwirt
Renaldo Lutz, Dipl. Forstingenieur ETH
Aulis Huonder, Dipl. Architekt FH SIA
Ervin Maissen, Leiter Bauamt



2.2 Ablauf der Planung

Die Kommission wurde durch den Gemeinderat eingesetzt und nahm im November 2006 ihre Tätigkeit auf. Der Sitzungsrhythmus ergab sich nach dem Projektstand und den Vorstellungen der Kommission. Anfänglich traf sich die Kommission in einem monatlichen Rhythmus, im Winter 2008 zeitweise ein- bis zweiwöchentlich.

2.3 Vorprüfung

Die Vorlage wurde am 31. März 2008 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 14. Juli 2008 liegt der Vorprüfungsbericht vor. Die Überarbeitung nach der Vorprüfung wird im Kap. 8 behandelt. Am 8. Juli 2008 hatte die Planerin Gelegenheit, den Vorprüfungsbericht mit dem Kreisplaner zu besprechen. Eine Delegation der Gemeinde traf sich am Donnerstag, 10. Juli 2008 mit dem ARE zu einer Besprechung. Dabei konnte einige Fragen geklärt und die Bedeutung der von der Gemeinde beantragten Zonenplanänderungen dargelegt werden. Sie sind von grosser wirtschaftlicher Tragweite und das Ergebnis von intensiven Verhandlungen. Seitens des Amtes zeigte man grosses Verständnis für diese Begründung.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde im Frühling 2007 mit Publikationen im Fegl ufficial dalla Sur-selva auf die eingeleitete Ortsplanungsrevision aufmerksam gemacht. Von jedermann konnten Wünsche eingereicht werden.

Am 10. September 2008 fand eine öffentliche Orientierungsveranstaltung statt, an welcher die Planungsziele und der Inhalt vorgestellt wurde. Die Veranstaltung war gut besucht

2.5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 12. September 2008 bis 13. Oktober 2008 in Disentis/Mustér statt. Während der öffentlichen Auflage gingen 35 Vorschläge und Einwendungen ein. Diese wurden geprüft und wo möglich in die Planung aufgenommen (siehe Liste im Anhang 5).

Die Planungskommission hat sich an der Sitzung vom 15. Oktober 2008 mit den Änderungen befasst und die Planung zuhanden des Gemeindevorstands verabschiedet. Der Gemeindevorstand hat die Planung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

2.6 Gemeinderat / Cussegl da vischnaunca

Der Gemeinderat hat sich an einer ausserordentlichen Sitzung vom 26./27. September 2008 eingehend mit der Ortsplanungsrevision befasst. An der Sitzung vom 31. Oktober 2008 erfolgte die Schlussabstimmung. Alle Planungsmittel wurden einstimmig verabschiedet. Mit Nachdruck hat das Gemeindeparlament die zentralen Anliegen der Planung (Pignola, Acla da Fontauna und Crest d'Acletta) unterstützt und den Gemeindevorstand ausdrücklich beauftragt, sich für die Berücksichtigung dieser für die weitere Entwicklung der Gemeinde entscheidenden Vorhaben einzusetzen.

2.7 Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung

Die Urnenabstimmung fand am 30. November 2008 statt.

Die Planung wurde mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 80 % beschlossen. Die Anzahl Ja-Stimmen betrug 719, welchen 182 ablehnende Stimmen gegenüber standen. Das Baugesetz wurde mit einer Mehrheit von 79% beschlossen. Das Stimmenverhältnis betrug 710 Ja- zu 188 Nein-Stimmen. Die Stimmbeteiligung betrug 58 %.

3 Grundlagen

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

3.2 Richtplanung

Gemäss Kantonalem Richtplan erstreckt sich das Gemeindegebiet von Disentis/ Mustér vorwiegend im ländlichen Raum. Der Rest befindet sich im Tourismusraum oder im Naturraum. In der Gemeinde ist somit eine gute Mischung von verschiedenen Räumen anzutreffen, in denen sich die verschiedensten Aktivitäten einerseits aber auch Ruhe und Rückzug andererseits abspielen.

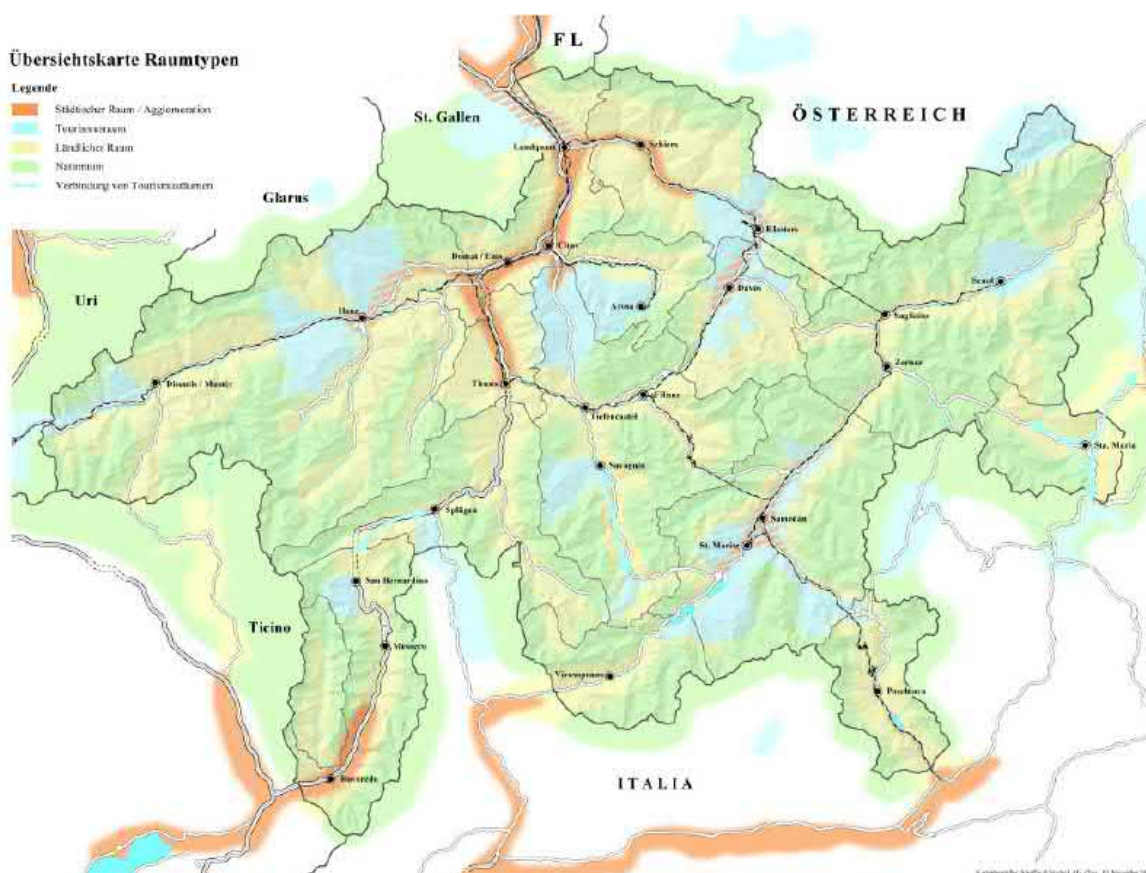


Abbildung 1 Übersichtskarte Raumtypen; Quelle: kantonaler Richtplan Graubünden

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Disentis/Mustér stammt aus dem Jahre 1995 (Beschlussfassung der Urnenabstimmung) und wurde im Jahr 1996 durch die Regierung genehmigt). In der Folge wurde die Planung durch verschiedene Teilrevisionen aktualisiert:

Urnenabstimmung vom	Genehmigung durch Regierung	RB Nr.	Bemerkung
3. September 1995	28. Mai 1996	1206	Gesamtrevision
7. Juni 1998	23. März 1999	0496	Ergänzungen nach RB
13. Juni 1999	21. März 2000	0481	GGP Fontanivas, Val S. Placi
26. September 2004	18. Januar 2005	0058	Teilrevision Baugesetz
13. Februar 2005	15. März 2005	0299	Umzonung Acla da Fontauna

3.4 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung

Das Thema der Bauzonenerweiterung spielt in der Revision eine wichtige Rolle und wird sorgfältig abgeklärt. Zu diesem Zweck wird eine Analyse erarbeitet, die als Entscheidungs-Grundlage dient. Die Analyse trägt den Titel „Analyse der Dorfkerne“ und beleuchtet nebst dem Thema der inneren Reserven auch allfällige Lösungsmöglichkeiten. Sie ist als Anhang beigelegt.

3.5 UEB

Im Vorfeld der eigentlichen Revisionsarbeiten wurde eine Übersicht über den Überbauungsstand erarbeitet, die die gegenwärtige Lage bezüglich Bauzonenreserven darstellt. Dieses Analyseinstrument zeigt, wo Bauzonenreserven bestehen. Wenn bekannt ist, wieso diese Bauzonen (noch) nicht überbaut sind, können auch entsprechende Massnahmen ergriffen werden und neu verfügbare Bauzonen eingezont werden. Offensichtlich ist, dass Bauzonen vor allem in Disentis Vitg und Acletta nachgefragt werden. In den vom Zentrum weiter entfernten Fraktionen ist der Bedarf nicht so gross. In diesen Gebieten befinden sich hingegen aus der ersten Ortsplanung recht grosse Reserven, die in den meisten Fällen erschlossen und baureif sind. Oftmals wurden bereits Perimeterbeiträge bezahlt. Die Behörden haben sich intensiv bemüht, verschiedene Bauparzellen auszuzone. Diese Bemühungen scheiterten jedoch an der Entschädigungsfrage. Die Gemeindefinanzen erlauben unter keinen Umständen eine finanzielle Abgeltung einer Auszonung. Deshalb muss dieser Tatbestand als Altlast aus der ersten Planung akzeptiert werden.

Das Ergebnis der Untersuchung UEB im Einzelnen vor der Teilrevision ist in der folgenden Tabelle ersichtlich:

Zone	Z-Code	bebaut	%	nicht bebaut	%	Gesamtfläche
Center dil vitg	11110	2.09 ha	86%	0.33 ha	14%	2.43 ha
Zona dil vitg	11120	11.52 ha	98%	0.28 ha	2%	11.80 ha
Zona dil vitg engrondida	11121	7.54 ha	66%	3.88 ha	34%	11.42 ha
Zona da habitar 1	11310	0.45 ha	100%	0.00 ha	0%	0.45 ha
Zona da habitar 2	11320	13.28 ha	73%	4.94 ha	27%	18.22 ha
Zona da habitar 3	11321	5.27 ha	74%	1.86 ha	26%	7.14 ha
Zona da habitar 4	11330	0.74 ha	87%	0.11 ha	13%	0.84 ha
Zona mischedada	11610	0.99 ha	100%	0.00 ha	0%	0.99 ha
Zona mischedada	11611	6.64 ha	88%	0.89 ha	12%	7.53 ha
Wohnbauzonen total		48.52 ha	80%	12.30 ha	20%	60.81 ha
Zona da hotels	13110	3.66 ha	77%	1.12 ha	23%	4.78 ha
Zona da mistregn	12210	1.85 ha	35%	3.39 ha	65%	5.24 ha
Gewerbezone total		5.50 ha	55%	4.51 ha	45%	10.01 ha
Zona per stabiliments ed indrezs publics ES III	13410	5.00 ha	96%	0.20 ha	4%	5.20 ha
Zona per stabiliments ed indrezs publics ES II	13411	6.05 ha	86%	0.96 ha	14%	7.01 ha
Zona per stabiliments ed indrezs publics total		11.04 ha	90%	1.16 ha	10%	12.21 ha
Zona da parcar	13910	1.30 ha	100%	0.00 ha	0%	1.30 ha
Weitere Flächen total		1.30 ha	100%	0.00 ha	0%	1.30 ha
Bauzone gesamt		66.37 ha	79%	17.97 ha	21%	84.33 ha

Chur, 23. Januar 2007

Abbildung 2 Überbauungsstand per Ende 2006

Die gesamt ausgeschiedenen Bauzonen betrugen 84.33 ha, wovon 66.37 ha überbaut und 17.97 ha nicht überbaut waren. Die dem Wohnungsbau dienenden Bauzonen umfassten 60.81 ha, wovon 48.52 ha oder 80 % überbaut bzw. 12.30 ha oder 20% nicht überbaut waren.

Die Übersicht UEB 2008 basierend auf der überarbeiteten Ortsplanung befindet sich im Anhang 3 (Tabelle). Die Pläne liegen als separate Dokumentation vor.

3.6 Inventare

In der rechtskräftigen Ortsplanung sind viele Kulturobjekte bezeichnet, aber in der Anwendung fehlt der Gemeinde oft die Information, worum es sich in konkreten Fall handelt. Deshalb werden die Kulturobjekte sowie wertvolle Bauten und Anlagen neu erfasst. Als Grundlage dazu dient das bestehende kommunale Inventar der Gemeinde sowie die Inventarisierung der Denkmalpflege Graubünden (Gebäude mit Schutzverfügungen).

3.7 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden in den nächsten zwei bis drei Jahren durch das Amt für Wald überarbeitet. Für die jetzt laufende Revision wird auf die rechtskräftigen Gefahrenzonen abgestützt. Neu wird der Erfassungsbereich dargestellt. Die Gefahrenzonen werden nur innerhalb der Erfassungsbereiche dargestellt.

Die Erfassungsbereiche wurden vom Amt für Wald bezogen. Die Abgrenzungen der Erfassungsbereiche nehmen auf die tatsächlichen Verhältnisse wenig Bezug. Das hat

zur Folge, dass die Darstellung der Erfassungsbereiche – und damit der Gefahrenzone – im Zonenplan schlecht lesbar und schwer verständlich ist.

3.8 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Quellen der Gemeinde Disentis/Mustér gehören weitgehend Kooperationen.

Im Zeitraum 2001 bis 2005 wurden die Generellen Schutzzonenausscheidungen vorgenommen und das entsprechende Reglement erarbeitet (Berichte Nr. 6052-1, 6052-2, 6052-3, 6052-4 und 5063 der Bonanomi AG, Sedrun). Die Unterlagen wurden dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Prüfung eingereicht. Mit Bericht vom Februar 2007 liegt der entsprechende Bescheid des ANU vor. An den Schutzzonenausscheidungen wurden in der Zwischenzeit keine Änderungen vorgenommen. Sie wurden wie vom Geologen erarbeitet als Grundwasser- und Quellschutzzonen digitalisiert und in den Zonenplan aufgenommen.

Wo die Grundwasser- und Quellschutzzone auf das Gemeindegebiet von Medel (Lucmagn) reicht, wurde die Grundlage der Nachbargemeinde zur Verfügung gestellt mit der Bitte, bei einer Überarbeitung den Zonenplan entsprechend zu ergänzen (Gebiet Muota Pigniel, Wasserkorporation Mompé Medel).

4 Baugesetz

4.1 Allgemein

Das Baugesetz wurde einer Gesamtrevision unterzogen. In Anlehnung an das Musterbaugesetz 2007 und unter Berücksichtigung der IVHB wurde das neue Baugesetz erarbeitet und durchberaten.

4.2 Ausnützungsziffer

Die Kommission hat sich dafür entschieden, bei der bewährten Ausnützungsziffer zu bleiben und keinen Wechsel zur Geschossflächenziffer vorzunehmen. Nach Meinung der Kommission ist es aber notwendig, die durch das ARE vorgeschlagene Regelung in den folgenden Punkten zu präzisieren: Zusätzlich zur anrechenbaren Geschossflächen gerechnet werden sollen innerhalb von Wohnungen liegende Waschküchen, Abstell- und Nebenräume sowie verglaste Balkone, Terrassen und Veranden, unabhängig von ihrer Beheizbarkeit. Bei Geschosshöhe über 4.50 m wird pro 3.00 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet, ausgenommen bei gewerblich genutzten Gewerbebauten. Mehrstärken von Wandstärken über 30 cm sollen analog der bisherigen Regelung nicht zur anrechenbaren Geschossflächen gerechnet werden müssen. Auch wird die minimale Ausnützungsziffer beibehalten. Damit wird bezweckt, dass die Gebäude so auf Grundstücken errichtet werden, dass allfällige Ergänzungsbauten noch Platz finden.

5 Zonenpläne

5.1 Allgemein

Die Zonenpläne wurden einer Gesamtrevision unterzogen. Sie wurden dort angepasst, wo punktuell Bedarf dafür bestand. Der Urnenabstimmung werden die neuen Gesamtpläne unterbreitet.

Grundsätzlich wird die Zonengrenze immer auf die Parzellengrenze gelegt und die Zone entsprechend der aktuellen Nutzung gewählt, wo diese weiterhin angezeigt ist und eine Umzonung die räumliche Struktur der Dörfer prägt (z.B. bei Strassen: üG, bei Nebenbauten: Zone für Kleinbauten und Anbauten, bei Gärten und Plätzen: Zone für Grünflächen).

5.1.1 Einzonungen

Neueinzonungen werden nur in den Gebieten Crest d'Acletta und Caschuarz vorgenommen. Mit den Eigentümern der Parzellen in Caschuarz werden im Hinblick auf die Genehmigung Vereinbarungen abgeschlossen (siehe Anhang). Die Neubauparzellen werden mit einer Quartierplanpflicht belegt, damit die Erschliessung und die Landumlegung gesamthaft geregelt werden kann. Ausserdem werden Regelungen zu Erst- und Zweitwohnungsanteilen festgelegt. Die Details dazu werden in einem Reglement ausgearbeitet, welches zur Zeit noch nicht vorliegt.

Im Gebiet Crest d'Acletta erfolgte eine Wieder-Einzonung (das Gebiet war bereits einmal eingezont). Dabei wurde eine öffentlichrechtliche Vereinbarung mit den Bergbahnen Disentis AG abgeschlossen, wonach 30% des Mehrwertes (Fr. 810'000) für Beschneigungsanlagen oder für andere wertvermehrende betriebliche Investitionen verwendet werden müssen.

In Plaun da Diras kann die Gewerbezone im Verlauf dieses Jahres (2008) überbaut werden. Der Kanton baut einen neuen Werkhof für das Bezirks-Tiefbauamt. Für die übrige Gewerbefläche in Pignola gibt es einen Interessenten, welcher rund $\frac{3}{4}$ der Fläche (8'000 m²) nutzen wird. Aus diesem Grund soll eine zusätzliche Fläche eingezont werden. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Eigentümer wurde bereits abgeschlossen (Preisabsicherung).

5.1.2 Hotelzonen

Die bestehenden Hotels werden der Wohnmischzone zugewiesen. Bis anhin befanden sich die Hotels in der Hotelzone, sind da aber stark eingeschränkt in ihren baulichen Möglichkeiten. Dementsprechend ist die Finanzierung neuer Beherbergungsmöglichkeiten äusserst schwierig. Auf Grund der Reaktionen potenzieller Investoren musste auf eine reine Hotelzone verzichtet werden. Für das Hotel Baur wird eine Wohnmischzone WM3 gewählt. Die beiden anderen Hotels, das Hotel Disentiserhof am Dorfeingang und das Hotel Acla da Fontauna, bestehen beide aus sehr grossen Bauten, die baugesetzlich nicht gefasst werden können. Deshalb werden diese – auf Anregung des ARE – den neu geschaffenen Spezialzonen Acla da Fontauna und Disentiserhof zugewiesen. In diesen Zonen werden die ziffernmässigen Festlegungen im Zonen-

schema nur als Richtwerte im Sinn von Art. 25 Abs. 2 KRG getroffen. Bei einem Bauvorhaben ist zuerst die Voraussetzung über eine Folgeplanung (Arealplan) zu schaffen. Im Rahmen der Folgeplanung werden die Nutzungen, Gebäudeabmessungen, -abstände und -standorte festgelegt.

5.1.3 Zone für Grünflächen

Die bis anhin der Grünzone (Zona verda) angehörenden Flächen werden nun in Übereinstimmung mit dem neuen KRG der Zone für Grünflächen zugewiesen. Dies bedingt GIS-technisch eine Umcodierung sämtlicher betroffenen Flächen. Effektiv neue Zuweisungen zur Zone für Grünflächen geschehen in den alten Dorfkernen, wo es darum geht, wertvolle und wichtige Grünflächen als solche zu erhalten, um in den engen Strukturen die Siedlungsqualität zu gewährleisten.

An einigen Orten zeigt es sich auch, dass die bisherige Zuweisung zur Grünzone nicht angemessen war. Dort werden Umzonungen in der Regel zur Zone für Kleinbauten und Anbauten vorgenommen.

5.1.4 Wintersportzone für Langlauf

Die Gebiete von Salaplauna bis Segnas sowie Fontanivas werden im Winter bei ausreichend Schnee als Langlaufgebiete genutzt. Die Loipen werden dabei je nach Schneeverhältnissen in Schlaufen gespurt. Deshalb wird nicht jede Schlaufe in den Zonenplan aufgenommen, sondern die für den Langlauf genutzten und geeigneten Gebiete werden der Wintersportzone zugewiesen. So ist man frei, die Linienführung innerhalb dieser Gebiete je nach Situation zu variieren. Einzelne Passagen beispielsweise über Wege oder Brücken werden im Generellen Erschliessungsplan als „Loipen“ dargestellt.

5.1.5 Zone für touristische Einrichtungen

Im Skigebiet von Disentis bestehen in der Mittelstation Caischavedra, in Gendusas und in Lai Alv eine Verpflegungsmöglichkeit. Die Möglichkeiten in Gendusas und Lai Alv sind dabei vom Charakter her eher provisorisch, obwohl sie schon lange bestehen. Das Ziel ist, mit der Ortsplanung die Verpflegungsmöglichkeiten im Skigebiet zu verbessern. Deshalb werden an den Knotenpunkten im weitläufigen Skigebiet Zonen für touristische Einrichtungen geschaffen.

Im Kinderskigebiet für Anfänger in Sax werden im Bereich der Tal- und Bergstation des Übungsliftes ebenfalls Zonen für touristische Einrichtungen geschaffen. Dieses Übungsgelände ist ein beliebter Treffpunkt für Familien und eine touristische Attraktion, die unbedingt erhalten werden muss. Eines dieser Gebäude wird heute als Unterstand für das Pistenfahrzeug benutzt.

5.1.6 Gefahrenzonen

In allen Gebieten sind die Gefahrenzonen innerhalb der Erfassungsbereiche dargestellt worden.

5.1.7 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden basierend auf den neuen Untersuchungen digitalisiert. Die generelle Schutzzonenausscheidung mit Bericht, Plänen und Reglement wurde vom 30. März bis 30. April 2007 öffentlich aufgelegt und am 26. März 2007 vom Gemeindevorstand genehmigt.

5.2 Mompé Tujetsch

In Mompé Tujetsch wurde jener Bereich, der durch die Hochspannungsleitung ATEL beeinträchtigt ist (Distanz 80 m), mit einem entsprechenden Vorbehalt versehen. Da diese Flächen heute kaum erschlossen sind, werden sie, soweit sie nicht bebaut sind, der Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesen.

Der bestehende Parkplatz bei der Kirche wird der Parkierungszone zugewiesen, wo heute tatsächlich ein Parkplatz besteht. Die Parkierungszone am östlichen Dorfausgang hingegen wird aufgehoben. Die Fläche wird der aktuellen Nutzung entsprechend der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Neben der Kirche besteht heute eine freie Wiese, die für die Ansicht der Kirche von grosser Bedeutung ist. Um diese Ansicht und den Freiraum neben der Kirche sichern zu können, wird die Fläche der Zone für Grünflächen zugewiesen.

Kleinere Korrekturen betreffen die Zuweisung der Strassenfläche zum übrigen Gemeindegebiet (statt Landwirtschaftszone oder Bauzone).

5.3 Mompé Medel

- Die bestehenden grossen Bauzonenreserven in Mompé Medel sind alle bereits erschlossen. Trotz der geringen Nachfrage können diese somit nicht ohne weiteres ausgezont werden. Mit einzelnen Landeigentümern wurden intensive Gespräche zwecks Umzonungen geführt, leider erfolglos. Deshalb wurde an der Bauzonenabgrenzung nichts geändert.
- Der nördliche Siedlungsrand, sehr markant an der Hangkante gelegen, wird mit einer Baulinie betont. Damit soll erreicht werden, dass keine Neubauten oder grössere Anbauten aus dieser Bebauungsflucht ausbrechen. Der Anbau von Balkonen oder kleineren Anbauten jedoch ist möglich.
- Kleinere Umzonungen betreffen die Festlegung einer Zone für Grünflächen für einen Garten und einer Zone für Kleinbauten und Anbauten für einen privaten Parkplatz im alten Dorfkern. Mit diesen Massnahmen soll sichergestellt werden, dass in den sehr engen Strukturen die Grün- und Freiflächen erhalten bleiben, welche der Siedlung eine grosse Qualität verleihen.
- Bei der Kappelle wurde zusätzlich eine Parkierungszone ausgeschieden.

5.4 Segnas, Peisel

- Im Bereich der Kirche werden ein privater Parkplatz der Zone für Kleinbauten und Anbauten und ein Garten der Zone für Grünflächen zugewiesen. Damit soll in der Umgebung der Kirche die räumliche Gestaltung strukturiert werden.
- Eine markante Böschung an der Strasse nach Peisel wird der Zone für Grünflächen zugewiesen, eine nicht überbaubare Böschung in Peisel dem übrigen Gemeindegebiet (Strassenparzelle).
- Eine Zone für Grünflächen wird für den Vorbereich des historischen Gebäudes in Peisel vorgesehen.
- Für die am nördlichen Dorfrand gelegene Stallgruppe wird eine Quartierplanpflicht festgelegt. Damit soll sichergestellt werden, dass keine Zweckänderungen der Ställe zu Wohnungen vorgenommen werden können, ohne dass die Erschliessung und Parkierung gesamthaft gelöst wird.
- Entlang dem Gewässer werden im Kontaktbereich zu den Bauzonen Gewässerabstandslinien ausgeschrieben.

5.5 Cuoz, Buretsch

- In Buretsch wird einzig der sich auf Gemeindeland befindliche Brunnen der Zone für Grünflächen zugewiesen.
- In Cuoz wird die Umgebung der Kirche der Zone für Grünflächen zugewiesen (Platz mit Brunnen, Vorplatz).
- Die Strassenflächen werden dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen (statt Landwirtschaftszone).
- Die Bauzonengrenzen werden auf die Parzellengrenzen genommen.
- Die bestehende Gewerbezone wird flächengleich in die Wohnmischzone 3 umgezont.
- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich des Werkhofs wird geringfügig vergrössert. Damit soll ermöglicht werden, dass noch weitere Werkhofnutzungen an diesem gut erschlossenen Ort angeordnet werden und Synergien entstehen können.

5.6 Pignola

- Im Gebiet Pignola besteht eine Gewerbezone, die auf der östlichen Seite der Via Alpsu bebaut ist. Auf der westlichen Seite der Via Alpsu bestehen grosse Reserven. Aufgrund konkret vorhandener Interessen wird das sich heute in der Landwirtschaftszone befindliche Gebiet zwischen bestehender Gewerbezone und der Strasse nach Segnas ebenfalls der Gewerbezone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. So ist es möglich, eine zusammenhängende Erschliessung des Gebiets zu planen und auch ein grösseres Vorhaben anzusiedeln. Die Projektierung dieser Produktionsanlage ist inzwischen sehr weit gediehen. Die Gemeindebehörden unterstützen dieses Vorhaben, weil damit neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

5.7 Acletta

- Im Gebiet Acletta werden geringfügige Korrekturen an den Zonenabgrenzungen im Bereich einer bestehenden Quartierserschliessung vorgenommen.
- Eine Parzelle im Bereich der Überbauung UTO-Ring wird der überlagerten Freihaltezone zugewiesen, weil die Ausnützungsziffer dieser Parzelle in der Grossüberbauung konsumiert ist. Zusätzlich besteht für diese Parzelle ein im Grundbuch eingetragenes Überbauungsverbot.
- Die unmittelbar unter der Linienführung der Seilbahn gelegenen Parzellen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen (vormals Bauzone). Durch den Freihalteabstand, zusammen mit den weiteren Abstandsvorschriften von Gewässer, Grenze und Strasse sind diese Parzellen nicht überbaubar.
- Neu wird die Wintersportzone bis ganz an die REKA-Überbauung geführt, sodass es möglich ist, direkt auf die Skipiste zu gelangen.
- An der Via d'Acletta wird ein Streifen neu der Bauzone zugewiesen. Mit dem Eigentümer dieser Parzelle wurde ein Vertrag über die Mehrwertabschöpfung sowie über die Verwendung des Erlöses abgeschlossen.
- Die sich heute in der Hotelzone befindenden und als Tennisplätze zum Hotel Baur genutzten Flächen werden der Wohnmischzone 3 zugewiesen.
- Der Parkplatz der Bergbahnen (südlich der Talstation, auf der südlichen Strassen- seite der Via d'Acletta) wird der Parkierungszone zugewiesen. Die Wintersportzone wird überlagernd bis an die Bushaltestelle geführt.
- An der Via Acletta hinter dem Hotel Acla da Fontauna wurde eine Parzelle neu der Spezialzone Acla da Fontauna (wie das gesamte Hotelgebäude) zugewiesen.
- Die „Treglia“, das Gebäude an der Via d'Acletta gegenüber der Talstation, wird in eine Wohnmischzone 3 umgezont, verbunden mit der Auflage, Unterhaltungsmöglichkeiten für die Jugend zu schaffen.
- Der private Tennisplatz südlich des Parkplatzes wird der Zone für Sportbauten und Sportanlagen zugewiesen.
- Die östlich des Hotel Baur's gelegenen Parzellen, auf welchen Wohnbauten stehen, werden der tatsächlichen Nutzung entsprechend von der Hotelzone in die Dorferweiterungszone umgezont.

5.8 Sax/Funs

- Das Hotel Acla da Fontauna mit Nachbarparzellen wird von der Hotelzone in die Spezialzone Acla da Fontauna mit Arealplanpflicht umgezont.
- Parzelle 1691, auf welcher grundbuchlich ein Bauverbot festgelegt ist, wird der Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesen.
- Zwei direkt an der Hauptstrasse gelegenen Parzellen werden von der Gemischen Zone 2 in die WM3 umgezont. Dies deshalb, weil sozusagen alle Parzellen in der ersten Bautiefe ab der Hauptstrasse in der WM3 liegen.

- Drei Ställe im Gebiet Sax werden der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen.
- Entlang dem Aclettabach werden Gewässerabstandslinien festgelegt. Diese dienen dazu, die bestehenden Gebäudefluchten zu betonen und die Bebaubarkeit der Parzellen sicherzustellen.

5.9 Clavaniev

Das Dorf Clavaniev zeichnet sich durch seine Zweiteilung aus: Auf der westlichen Seite der Dorfstrasse liegen alle Ställe und Wirtschaftsgebäude, auf der östlichen Seite die Wohnhäuser. Auch bei der Realisierung der zwei neuen Stallbauten wurde diese Ordnung respektiert.

- Das Gebiet mit den alten Stallbauten wird mit einer Quartierplanpflicht versehen. An der Grundnutzung wird nichts verändert (Dorfzone). Mit dieser Massnahme soll gewährleistet werden, dass Zweckänderungen der Ställe zu Wohnhäusern (Abbruch / Wiederaufbau) erst nach Vorliegen einer Quartierplans bewilligt werden sollen. Im Rahmen der Quartierplanung soll Erschliessung, Parkierung und die Stellung und Volumen der Bauten festgelegt werden.
- Die sonstigen kleineren Anpassungen betreffen Umzonungen aufgrund der tatsächlichen Nutzung: Gärten im Dorfkern, welche der Zone für Grünflächen zugewiesen werden, den bestehenden Parkplatz, der der Parkierungszone zugeteilt wird, und Umzonungen am Bauzonenrand.

5.10 Caschuarz

- Im Gebiet Caschuarz werden Parzellen der Wohnzone 2 zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht belegt. Ziel der Quartierplanung ist, die Landumlegung und Erschliessung festzulegen. Es besteht bereits ein Wohnhaus in diesem Gebiet, das sich heute ausserhalb der Bauzone befindet.
- Das an der Via Alpsu gelegene Gebiet Funs Dado wird, soweit es ausserhalb der Gefahrenzone 1 liegt, der Wohnmischzone WM3 zugewiesen. Dies betrifft auch einen Parzellenteil, der heute in der Wohnzone W2 liegt. Auch dieses Gebiet wird mit einer Quartierplanpflicht belegt.

5.11 Vitg

Im Dorfkern von Disentis werden verschiedene kleinere Umzonungen vorgenommen, die sich teilweise aus Landrochaden ergaben.

- Das Gemeindehaus (Casa communal) und der dazugehörige Parkplatz wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.
- Das Areal Hess zwischen Oberalpkreuzung und Bahnhof ist heute noch – abgesehen von einem historischen Gebäude am Ostrand der Parzelle – unbebaut und als Baumgarten genutzt. Es befindet sich in der Kernzone. Die ganze Parzelle wird mit einer Quartierplanpflicht belegt. Damit soll erreicht werden, dass eine Überbauung

an diesem für das Dorf sehr wichtigen Ort eine Qualitätssteigerung mit sich bringt und optimal auf die räumlichen Beziehungen reagiert wird.

- Im Gebiet Raveras werden Quartierplangebiete festgelegt. Es handelt sich um ein kaum bebautes Gebiet mit grossen Reserven und vielen kleinen Parzellen. Im Hinblick auf eine Bebauung sind eine Landumlegung mit Erschliessungs- und Bebauungsplanung erforderlich. Im einen Gebiet bestehen heute auf sehr kleinem Raum Wirtschaftsbauten. Bei einer Umnutzung soll zuerst die neue Bebauung im Rahmen der Quartierplanung geregelt werden.
- Die Quartierplanpflicht in der Gewerbezone im Gebiet Veier wird verkleinert auf die noch freien Flächen. Ausserdem wird die Gewerbezone im nördlichen Bereich geringfügig vergrössert. Die Meinung ist nicht, dass die steile Hanglage bebaut wird, sondern dass die Ausnützungsziffer transportiert werden kann auf die Flächen in der Ebene. Deshalb wird die Bauzonenvergrösserung mit einem Hochbauverbot belegt.
- Entlang dem Aclettabach werden Gewässerabstandslinien festgelegt. Diese dienen dazu, die bestehenden Gebäudefluchten zu betonen und die Bebaubarkeit der Parzellen sicherzustellen. Im Gebiet Rieven (bestehende Gewerbezone) sowie teilweise entlang der Wohnmischzone 3 in Raveras stammt die Gewässerabstandslinie aus den wasserbaulichen Abklärungen. Damit verbunden ist eine Anpassung der Gewerbezone auf die neue Parzellengrenze.

5.12 Sontget

- Im Gebiet Sontget besteht am Standort des ehemaligen Fussballplatzes aktuell eine Zone für öffentliche Bauten. Genutzt wird die Fläche unter anderem als Lagerplatz für ein Bauunternehmen. Deshalb wird die Fläche der Lagerzone zugewiesen. Die Gemeinde als Landeigentümerin beabsichtigt, Flächen an Interessierte zu vermieten.

5.13 Faltscharidas

- In Faltscharidas wird eine nicht erschlossene, unbebaute Teilparzelle, die bis anhin der Dorferweiterungszone angehörte, in die Landwirtschaftszone umgezont. Es handelt sich um eine kleine Fläche. Die Erschliessung der Parzelle wäre sehr aufwändig.

5.14 Disla

- Prägend in Disla ist die Bebauung am Strassenrand. Um diese Situation beibehalten zu können, wird eine Baulinie für die bauliche Gestaltung festgelegt, welche die Stellung allfälliger Neubauten wieder auf der Flucht ermöglicht und vorschreibt. Damit kann der Streifen Bauzone sehr schmal gehalten werden, denn die Wiese der angrenzenden Ebene ist bis an den Bauzonenrand der Landschaftsschutzzone zugewiesen.
- Die Parzelle 1862 in Plaun Sut ist heute mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden und Ställen bebaut. Das Gebiet gehört der Dorferweiterungszone an. Es hat noch

beträchtliche Baulandreserven, die heute als Gärten und Wiese genutzt sind. Falls Neubauten dazu kommen sollen, ist es wichtig, die Bebauung so zu planen, dass der Charakter dieses Dorfteils erhalten bleiben kann. Deshalb wird eine Quartierplanpflicht festgelegt, in welche auch die benachbarten Parzellen mit eingeschlossen werden, damit die Erschliessung gemeinsam geplant werden kann. Um das Gebiet abzurunden, wird eine kleine Fläche der Parzelle 3632 zusätzlich eingezont.

5.15 Cavardiras

- Im Bereich der Kirche wird eine neue Parkierungszone festgelegt, um für Kirchgänger und Besucher des Dorfes insgesamt ca. 10 Parkplätze anbieten zu können.
- Umzonungen werden für die bestehenden Gärten vorgenommen, welche in die Zone für Grünflächen umgezont werden.
- Im Gegenzug wird das Pfarrhaus und die bestehende Pension in die Dorfzone eingezont. Das Pfarrhaus gehörte bis anhin der ZöBA an, die Pension der Landwirtschaftszone.

5.16 Pardomat, Madernal

- In Madernal werden die bestehenden Ökonomiebauten von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont.

5.17 Plan 1:10'000

5.17.1 Wald

Die Waldausscheidung musste für die Vorprüfung aus der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen werden. Das Projekt der Landwirtschaftlichen Nutzfläche (LWN) ist zwar weitgehend abgeschlossen, aber die bereinigten Daten lagen erst Ende April 2008 vor.

Für die Genehmigung wurde der aktualisierte Datensatz mit der Waldabgrenzung sowie der aktualisierten amtlichen Vermessung verwendet. Basierend darauf wurde die Zone Wald und die Landwirtschaftszone festgelegt. Dies hat auch Auswirkungen auf die Abgrenzung der Erfassungsbereiche, was durch das Amt für Wald bereinigt wurde. Ausserdem mussten in dieser Bereinigungsphase alle überlagerten Nutzungen auf die neue Waldabgrenzung abgestimmt werden (z.B. Wintersportzone, Landschaftsschutz-zonen, u.a).

5.17.2 Wald- und Wildschonzone

Der Gemeindevorstand hat am 7. August 2006 bereits eine Botschaft zuhanden des Gemeinderats mit den überarbeiteten Wald- und Wildschonzone ausgearbeitet. Die neue Abgrenzung der Wald- und Wildschonzone wurde als Vorentscheid zur Revision der Ortsplanung in der Sitzung vom 18. August 2006 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die vorbestandene grossflächige Ruhezone auf der linken Talseite wird aufgehoben. Dafür werden punktuell die Wald- und Wildschonzonen ergänzt oder neue ausgeschieden, an den Orten, wo sich das Wild effektiv aufhält. Zutrittsregelungen sichern ausreichend Ruhe während den heiklen Zeiten im Winterhalbjahr. Die aufgehobene Ruhezone wird bereits jetzt sozusagen flächendeckend durch die bestehende Landschaftsschutzzone überlagert. Dadurch ist ein ausreichender Schutz der Landschaft gewährleistet.

5.17.3 Wintersportzone

Bereits heute besteht im Skigebiet von Disentis eine ausgedehnte Wintersportzone. Diese wird im Gebiet Val Acletta von Lag Serein bis zum Péz Cavardiras ausgeweitet und entsprechend den Angaben des kantonalen und regionalen Richtplans angepasst. Dieses Gebiet eignet sich vorzüglich als Variantenabfahrt und wird als solches rege genutzt.

Ansonsten wird die Wintersportzone auf die neu ausgeschiedenen Wald- und Wildschonzonen abgestimmt.

5.17.4 Natur- und Landschaftsschutzzonen

Die rechtskräftigen Natur- und Landschaftsschutzzonen stimmen recht gut mit den aktuellen Inventardaten des ANU überein. Die rechtskräftigen Zonen wurden geringfügig bereinigt, jedoch weitgehend aus der rechtskräftigen Planung übernommen.

6 Generelle Gestaltungspläne

6.1 Wertvolle Bauten und Anlagen

Die bestehenden Generellen Gestaltungspläne von Disla, Cavardiras und Segnas wurden digital erfasst. Für diese Gebäude bestehen aus der letzten Planung umfassende Inventarisationsarbeiten, welche weiterhin ihre Gültigkeit haben. Die entsprechenden Unterlagen sind beim Bauamt Disentis/Mustér.

Einzelne Gebäude wurden zusätzlich als „wertvolle Bauten und Anlagen“ erfasst. Es handelt sich dabei um eine historische Gebäudegruppe in Mompé Medel ausserhalb der Bauzone und um ein Gebäude in Peisel.

6.2 Generell geschützter Siedlungsbereich

Der alte Dorfkern von Disentis Dorf wurde als generell geschützter Siedlungsbereich nach KRG bezeichnet. Die Abgrenzung entspricht der Kernzone. Heute bestehen keine weiteren Inventarunterlagen, jedoch ist offensichtlich, dass Gebäude mit einem grossen Schutzpotential vorhanden sind.

6.3 Kommerzielle Erdgeschossnutzungen

Die direkt an die Hauptstrassen (Via Alpsu, Via Lucmagn) grenzenden Gebäude in der Kernzone wurden mit der Auflage der kommerziellen Erdgeschossnutzungen versehen. Das Ziel dieser Festlegung ist, die Bedeutung des Kerns als Einkaufs- und Dienstleistungsgebiet zu erhalten und aufzuwerten. Zusammen mit der bereits bestehenden Zone Tempo 30 und den vorhandenen Läden besteht ein grosses Potenzial, das es aufzuwerten gilt.

6.4 Römerwege – wertvolle Kulturobjekte

Die bestehenden Römerwege im Gemeindegebiet sind gut erhalten und zeichnen sich durch parallel verlaufende Mauern aus. Das Ziel der Gemeinde ist es, diese zu erhalten. Gleichzeitig muss aber gewährleistet sein, dass Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen möglich sind. Darunter fallen auch punktuelle Wegverbreiterungen verbunden mit geringfügigen Mauerverschiebungen, die Verbreiterung bestehender und die Erstellung von neuen Öffnungen, um mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten durchfahren zu können.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Wege, welche als wertvolle Kulturobjekte bezeichnet wurden (die Nummern beziehen sich auf den Planeintrag):

1. Gassa encunter Bugnei (Mompé Tujetsch), mir schetg (sanaziun)
2. Gassa encunter Segnas (Mompé Tujetsch), mir schetg
3. Gassa da Cuoz, mir schetg e seiv viva
4. Gassa naven da Gonda entochen Sontga Gada, mir schetg
5. Begl sogn Martin (sur Mompé Medel), mir schetg
6. Rieven, mir schetg e seiv viva
7. Truatscha, mirs schetgs e seiv viva
8. Faltscharidas, mirs schetgs
9. Val Heiser, mirs schetgs e seivs vivas
10. Senda Disla-Madernal, mirs schetgs
11. Mantener las muschnas sco object (actual object 34)
12. Val Clavaniev, mirs schetgs e seivs vivas
13. Seivs vivas e mirs schetgs a Murins
14. Senda Pardomat – Plaun Grond

6.5 Wertvolle Naturobjekte

Im Gebiet Plaun Tegia Nova im Val Russein besteht gemäss Inventareintrag ein Naturschutzgebiet von lokaler Bedeutung. Das Gebiet wird durch die Alp Cavrein als Weidefläche genutzt. Wenn der Bach Hochwasser führt, kommt es vor, dass die Ebene übersart wird.

Für den Alpbetrieb ist es sehr wichtig, dass die Ebene jeweils vom angeschwemmten Material befreit und damit die Weide wieder genutzt werden kann. Deshalb wird von der Ausscheidung einer Naturschutzzone abgesehen. Damit das Gebiet, das in den

Augen der Gemeinde eine naturkundliche Bedeutung hat, dennoch geschützt wird, wird an dieser Stelle ein „wertvolles Naturobjekt“ bezeichnet.

7 Erschliessung

7.1 Allgemein

Die Generellen Erschliessungspläne liegen noch nicht digital vor. Im Zuge der Revisionsarbeiten wurden die Pläne digital in Übereinstimmung mit der Datendokumentation erarbeitet.

Die Daten wurden aus dem Leitungskataster bereits digital bezogen, was die Pläne der Versorgung/Entsorgung betrifft. Die Strassenpläne mussten aus verschiedenen Datenquellen erarbeitet werden.

Durch diese verschiedenen Datenquellen entstanden in den Plänen Ungenauigkeiten in den Linienführungen (z.B. Wanderwege, Forstwirtschaftswege etc.). Die Harmonisierung dieser Daten verursacht einen sehr grossen Aufwand. In der Bearbeitungsphase bis zur Vorprüfung war es nicht möglich, dies zu beheben.

8 Überarbeitung nach der Vorprüfung

8.1 Inhalte aus dem Vorprüfungsbericht

8.1.1 Koordination mit dem Kantonalen und dem Regionalen Richtplan

Die wesentlichen Inhalte betreffend die vorliegend zur Debatte stehende Totalrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Disentis/Mustér finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

- Kapitel 2.3 „Räumliche Entwicklung in Graubünden“ (vgl. Seite 16 ff.), insbesondere Kapitel 2.3.3 „Raumtypen“ (vgl. Seite 16)
- Kapitel 3 „Landschaft“ (vgl. Seite 25 ff.), insbesondere Kapitel „Landwirtschaft“ (vgl. Seite 31 ff.), Kapitel „Wald“ (vgl. Seite 37 ff.), Kapitel 3.6 „Landschaftsschutz“, Kapitel 3.7 „Naturschutz“, Kapitel 3.8 „Wildlebensräume und Jagd“, Kapitel 3.9 „Oberflächengewässer und Fischerei“ und Kapitel 3.10 „Naturgefahren“ (vgl. Seite 52 ff.)
- Kapitel 4 „Tourismus“ (vgl. Seite 77 ff.)
- Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (vgl. Seite 95 ff.), Kapitel 5.3 „Siedlungsqualität“ (vgl. Seite 105 ff) und Kapitel 5.5.1 „Schützenswerte Ortsbilder, Verkehrswege, Einzelobjekte und Kulturdenkmäler“ (vgl. Seite 114 ff.)
- Kapitel 6.2 „Strassenverkehr“ (vgl. Seite 128 ff.) und Kapitel 6.4 „Fussgänger- und Veloverkehr“ (vgl. Seite 139 ff.)
- Kapitel 7.5 „Abfallbewirtschaftung“ (vgl. Seite 163 ff.)

Die Umsetzung der Elemente aus dem Kapitel „Landschaft“ erfolgte auf vielfältige Weise. Landwirtschaftsgebiete wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen, wobei dies nur marginale Änderungen gegenüber der aktuellen Planung bedeutete. Der Wald wurde im Zonenplan als „Waldzone“ bezeichnet (5.17.1 Wald). Bezüglich Natur- und Landschaftsschutz wurden alle Objekte nationaler und regionaler Bedeutung als Landschafts- bzw. Naturschutzzonen in den Zonenplan übernommen (5.17.4 Natur- und Landschaftsschutzzonen). Wildlebensräume wurden als Wald- und Wildschonzone bezeichnet (5.17.2 Wald- und Wildschonzone). Bezüglich Naturgefahren wurden die bestehenden Gefahrenzonen übernommen, diese aber nur innerhalb der Erfassungsbereiche dargestellt. Die Überarbeitung der Gefahrenzonen durch das Amt für Wald ist erst in zwei bis drei Jahren vorgesehen (3.7 und 5.1.6 Gefahrenzonen).

Zum Kapitel „Tourismus“ gibt es zu bemerken, dass die bestehenden Wintersportzonen beibehalten wurden. Zusätzlich wurde ein grosses Gebiet, das als Variantenabfahrt genutzt wird, in Übereinstimmung mit dem regionalen und kantonalen Richtplan der Wintersportzone zugewiesen. In diesem Gebiet erfolgt keine maschinelle Präparierung, es wird jedoch durch Wintersportler befahren (5.17.3 Wintersportzone). In Gebieten der intensiven touristischen Nutzung wurden Zonen für touristische Einrichtungen ausgeschieden (5.1.5 Zone für touristische Einrichtungen).

Zum Thema „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ beinhaltet bereits die alte Planung zahlreiche Massnahmen in den drei Dörfern Segnas, Disla und Cavardiras. Diese Elemente wurden ergänzt. Insbesondere im Dorf Disentis/Mustér wurden Massnahmen festgelegt (6 Generelle Gestaltungspläne).

Zum Bereich Verkehr finden sich die aktuellen Inhalte in den Generellen Erschliessungsplänen. Die bekannten Netze wurden von den zeitgemässen Quellen übernommen und dargestellt (7 Erschliessung).

Im Bereich Abfallbewirtschaftung wurden keine Festlegungen getroffen.

8.1.2 Baugesetz

Die Nummerierungen beziehen sich auf den Vorprüfungsbericht. In eckigen rechtsbündigen Klammern sind die Artikelnummern gemäss Genehmigungsvorlage angefügt.

Art. 11 (Zuständigkeiten)

[11]

In Übereinstimmung mit Art. 48 Abs. 1 KRG wird die Urnengemeinde für den Erlass der Grundordnung als zuständig erklärt.

Art. 15 (Zonenschema)

[15]

Für die neu geschaffenen Spezialzonen Disentiserhof und Acla da Fontauna werden im Baugesetz Richtwerte gestützt auf Art. 25 Abs. 2 KRG festgelegt. Im Zonenplan wird für beide Gebiete eine Arealplanpflicht festgelegt. Im Arealplan werden die genauen Gebäudestandorte und –abmessungen festgelegt.

Die Festlegung von Gebäudeabmessungen und Grenzabständen für die Landwirtschaftszone wird über das Zonenschema vorgenommen. Dabei wird in Art. 13 (Grundsatz) festgelegt, dass im Zonenschema auch Aussagen über Nichtbauzonen erfolgen. Im Zonenschema wird unterschieden zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen.

Bezüglich Bahnhofszone wird aufgrund der tatsächlichen Situation vor Ort bewusst eine Gebäudelänge von 50.0 m festgelegt. Die Parzelle am Bahnhof hat eine lange, schmale Form und eine allfällige Bebauung wird sich in der Länge abwickeln müssen, um ortsbaulich eine Aussage machen zu können.

Art. 20 (Grenz- und Gebäudeabstand) [20]

Für alle Gemeindestrassen wird ein Abstand von 3.0 m ab Fahrbahnrand festgelegt.

Art. 34 (Ortsbildschutzzone) [-]

Der Artikel wird aus dem Baugesetz gestrichen, wobei die wichtigsten zusätzlichen Inhalte von Art. 34 in Art. 22 (Kernzone) und Art. 23 (Dorfzone) aufgenommen wurden. Die Gestaltung in den Dorfkernen kann mit den vorgesehenen Massnahmen zufriedenstellend erreicht werden, ohne dass redundante Bestimmungen erlassen werden. So sieht die Kernzonenbestimmung vor, dass alle Projekte vor Ausarbeitung der Pläne mitgeteilt werden müssen. Der Kern von Disentis/Mustér wird zudem als generell geschützter Siedlungsbereich bezeichnet. In den Dörfern Segnas, Cavardiras und Disla besteht bereits ein Inventar, die entsprechenden Gebäude werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Ausserdem werden in diesen drei Ortsbildern von nationaler Bedeutung ebenfalls generell geschützte Siedlungsbereiche festgelegt.

Art. 36 (Wintersportzone) [37]

Die Pistenpräparation im Bereich von Naturschutzobjekten so einzuschränken, dass sie nur bei mind. 30 cm gesetzter Schneedecke erfolgen kann, ist aus Sicht der Gemeinde nicht praktikabel. Deshalb wird dieser Vorbehalt nicht in das Baugesetz aufgenommen. Im Zonenplan wird jedoch darauf geachtet, dass Überlagerungen dieser beiden Zonentypen weitgehend vermieden werden.

Art. 38 (Wald) [40]

Die Festlegung des Waldes als Zone im Zonenplan ist zwar nicht nötig, jedoch im Sinn einer klaren Plandarstellung erwünscht. Deshalb wird diese Festlegung beibehalten und der entsprechende Artikel im Baugesetz belassen.

Art. 46 (Baulinien für die bauliche Gestaltung) [47]

Es wird nur die Baulinie Typ B gemäss Musterbaugesetz verwendet. Diese wird somit als „Baulinie für die bauliche Gestaltung“ bezeichnet.

Die Gewässerabstandslinie und die Waldabstandslinie werden als solche bezeichnet. Die Anwendung richtet sich nach dem KRG.

Art. 53 (Sport- und Freizeitbereich)

[56]

Bereits jetzt wird der Artikel „Sport- und Freizeitbereich“, in dem die Beschneigungsflächen geregelt sind, in das Baugesetz aufgenommen. Die Grundsatzermächtigung, Beschneigungsflächen festlegen zu können, ist damit gelegt, wenn das Beschneigungsprojekt in einer nächsten Planung umgesetzt wird.

Art. 70 (Dächer)

[73]

Die Dachvorschriften werden so umformuliert, dass in der Kernzone und in der Dorfzone strengere Vorschriften gelten. Die Ortsbildschutzzone wird in den Plänen nicht festgelegt.

Die in Abs. 3 und 4 vorgesehene Längen- und Höheneinschränkung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird beibehalten, weil sie als Verhältniszahl angemessen erscheint. Gerade durch die Angabe einer Verhältniszahl kann gewährleistet werden, dass bei kleinen Gebäuden allfällige Aufbauten oder Einschnitte massvoll ausfallen.

Art. 77 (Zu- und Ausfahrten)

[80]

An Art. 77 Abs. 1 wird nichts geändert. Wenn der Bauherr ein Fahrzeug von mehr als 5m Länge unterbringen muss, so wird er den Vorplatz entsprechend grösser bauen. Eine entsprechende Regelung muss nicht ins Baugesetz aufgenommen werden.

Zu Abs. 2 ist zu bemerken, dass die VSS-Norm 640 291a bei Garagen für Wohnhäuser für offene Garagenrampen eine Neigung von höchstens 15 % und für geschlossene oder beheizte Rampen eine solche von höchstens 18 % vorsieht. In den teilweise sehr steilen Hanglagen in der Gemeinde Disentis/Mustér ist es oft nicht möglich, eine Neigung von 12% für Rampen einzuhalten. Deshalb wird die maximale Neigung mit 15 % so festgelegt, dass sie mit der VSS-Norm vereinbar und technisch realisierbar ist und die Erteilung von Ausnahmen eingedämmt werden kann.

Art. 78 (Pflichtparkplätze)

[81]

Für Fahrräder und Motorfahrräder wurde absichtlich keine Regelung getroffen. Private Bauherren werden solche Räume nach den eigenen Bedürfnissen errichten. Die Formulierung in Art. 97 Abs. 4 MBauG sagt lediglich aus, dass genügend solche Räume erstellt werden. Was jedoch „genügend“ ist, wird nicht festgelegt, ebenso wenig wie wer festlegt, was „genügend“ ist. Auch gibt Abs. 4 der Gemeinde keine Handhabung einzuschreiten, wenn nicht „genügend“ solche Flächen bereitgestellt werden.

Deshalb wird es den Bauherrschaften überlassen, wie viel Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrräder bereitgestellt werden. Diese werden sie entsprechend den Bedürfnissen und Möglichkeiten einplanen.

8.1.3 Bodennutzung Siedlung

Grösse der Wohnbauzonen

Die Anforderungen an Einzonungen gemäss S. 12 VP-Bericht werden wie folgt erfüllt:

1. Leitbild, Zielvorstellungen: sind mit der Analyse der Dorfkerne (Bericht im Anhang) und dem Leitbild der Gemeinde vorhanden
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept: liegt seitens der Region Surselva noch nicht vor
3. Bedarfsnachweis: vgl. UEB
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept: Dort, wo die Neueinzonungen zusammenhängende Gebiete betreffen, werden diese mit einer Quartierplanpflicht belegt. Im Rahmen der Quartierplanung wird die Erschliessung und Gestaltung des Gebiets festgelegt.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt: Dies ist durch die Planung sicher gestellt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes: Mit den Eigentümern der neu eingezonten Parzellen werden Vereinbarungen abgeschlossen. Diese Vereinbarungen liegen unterzeichnet vor.

Das weitgehend überbaute Gebiet kann aus dem Plan „Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife“ entnommen werden. Auf die Erstellung eines separaten Plans wird verzichtet.

Wie unter Kap. 3.5 (UEB) bereits erwähnt, stammt ein grosser Teil der Baulandreserve aus der Zeit der ersten Ortsplanung. Demnach handelt es sich um Altlasten. Damals wurden für alle Fraktionen (grosszügig) Bauzonen ausgeschieden. Zudem wurden in den Fraktionen für die Erschliessung Quartierpläne erlassen und Perimeterbeiträge erhoben. Leider wurden nur einzelne Parzellen überbaut. Eine Auszonung dieser Parzellen könnte die Gemeinde aus finanziellen Gründen nicht verkraften.

Eine Befristung von Bauzonen ist aufgrund der fehlenden gesetzlichen Grundlage auf kantonaler Ebene (oder Bundesebene) rechtlich höchst fragwürdig. deshalb wird darauf verzichtet, eine entsprechende Lösung auszuarbeiten.

Die für die öffentliche Auflage noch vorgesehenen Einzonungen bei Caschuarz und Funs-Dado bilden für die Gemeinde in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung einen Modellfall für eine zukunftsweisende Überbauung vorab für Einheimische.

Spezialzonen Acla da Fontauna und Disentiserhof

Aufgrund des Vorprüfungsberichts sowie auf Anregung des Amtes für Raumentwicklung wurden für die Gebiete um das Hotel Acla da Fontauna und den Disentiserhof zwei Spezialzonen ausgeschieden. Für diese Spezialzonen werden neu Bestimmungen in das Baugesetz aufgenommen. Die Flächen werden im Zonenplan mit einer Arealplanpflicht belegt (vgl. Kap. 0 In Plaun da Diras kann die Gewerbezone im Verlauf dieses Jahres (2008) überbaut werden. Der Kanton baut einen neuen Werkhof für

das Bezirks-Tiefbauamt. Für die übrige Gewerbefläche in Pignola gibt es einen Interessenten, welcher rund $\frac{3}{4}$ der Fläche (8'000 m²) nutzen wird. Aus diesem Grund soll eine zusätzliche Fläche eingezont werden. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Eigentümer wurde bereits abgeschlossen (Preisabsicherung).

Hotelzonen).

Die intensiven Gespräche mit potentiellen Investoren haben gezeigt, dass die vorgeschlagene Änderung der Nutzungsordnung für die Erneuerung der bereits seit Jahren geschlossen Hotelliegenschaft unerlässlich ist. Auf der neuen Planungsgrundlage hat die Investorengruppe bereits erste Entwürfe für eine Gesamtüberbauung vorgelegt.

Gewerbezone Pignola

Das Tiefbauamt ist daran, den Stützpunkt in Disentis/Mustér in der Gewerbezone Pignola neu zu bauen. Mit diesem Neubau ist der östlich der Kantonsstrasse gelegene Teil der Gewerbezone überbaut.



Abbildung 3 Gewerbezone Pignola: Baustelle Bezirkstiefbauamt, September 2008

Für die Ansiedlung neuer Betriebe wird deshalb eine Erweiterung westlich der Kantonsstrasse angestrebt. Die Anforderungen an Einzonungen von Gewerbeland gemäss S. 14 VP-Bericht werden wie folgt erfüllt:

1. Leitbild, Zielvorstellungen: sind mit dem Leitbild der Gemeinde („Maletg empalont“) vorhanden
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept: liegt seitens der Region Surselva noch nicht vor
3. Bedarfsnachweis: vgl. UEB
Für die weitere Nutzung der Gewerbezone liegt seitens eines Interessenten die schriftliche Absicht vor, nach rechtskräftigem Erlass der Ortsplanung einen grösseren Produktionsbetrieb zu realisieren.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept: Dort, wo die Neueinzonungen zusammenhängende Gebiete betreffen, werden diese mit einer Quartierplanpflicht belegt. Im Rahmen der Quartierplanung wird die Erschliessung und Gestaltung des Gebiets festgelegt.

5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt: Dies ist durch die Planung sicher gestellt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes: Mit den Eigentümern der neu eingezonten Parzellen wurden Vereinbarungen abgeschlossen. Diese Vereinbarungen liegen vor.
7. Diese Anpassung ist auch von grosser finanzieller und wirtschaftlicher Bedeutung für die Gemeinde.

Landwirtschaftliche Gewerbezone

Auf Empfehlung des ARE wurde im Gebiet Salaplauna eine landwirtschaftliche Gewerbezone als Überlagerung der Landwirtschaftszone ausgeschieden. Im Generellen Gestaltungsplan sind die Bereiche für Hochbau, Hof, Parkierung und Reserve bezeichnet.

Zum Projekt besteht eine Dokumentation, die im Anhang angefügt ist (Salaplauna – Das 'Center sursilvan d'agricultura').

Die Baupläne sehen neben dem Stall auch Räume für verschiedene Aktivitäten vor. Die Salaplauna will zum Zentrum für die Landwirtschaft der Surselva werden. Dabei soll sie nicht zur Konkurrenz für die bestehenden Betriebe werden, sondern die Kräfte der Branche bündeln und neue Perspektiven schaffen.

Das Center sursilvan d'agricultura in Salaplauna wird in den kommenden Jahren folgende Teilprojekte weiter verfolgen:

Teilprojekt Vermarktung

- Mit einem regionalen Gastro-Zulieferer wurde ein Sortiment von über 50 lokalen landwirtschaftlichen Produkten entwickelt. Diese werden durch den Gastro-Zulieferer an die regionale Gastronomie vermarktet.
- Gruppen von Produzenten nahmen mit ihren Produkten an der 'Natur-Messe' in Basel teil.
- Passmärkte: In Zusammenarbeit mit Enjoy Switzerland, Alpina Vera und dem Verein Ilanzer Wochenmarkt werden je ein Sonntagsmarkt auf dem Lukmanier und auf dem Oberalp durchgeführt. Auf dem Markt werden landwirtschaftliche und handgefertigte Berg-Produkte aus den Kantonen Graubünden, Tessin und Uri angeboten. Die ersten Märkte fanden bereits am 13. Juli 2008 auf dem Oberalp- und am 27. Juli 2008 auf dem Lukmanierpass statt.

Teilprojekt Produktentwicklung und -vermarktung im Tourismus

- Solver Surselva: In Zusammenarbeit mit Direktvermarktern, Gewerbe und Hotellerie wird den Gästen ein einheimisches Frühstückserlebnis geboten. Die Produkte werden als solche speziell ausgezeichnet. Das Solver Surselva bildet die Grundlage für einen Ausbau des Angebots (Hauptmahlzeiten).

Teilprojekt 'Dialog - Besucherstall'

- Durch die Pflege des Dialogs zwischen Landwirtschaft, Gesellschaft und Kloster soll das Bewusstsein gegenüber der Landwirtschaft und die Wertschöpfung gesteigert werden; die Landwirtschaft als Ernährung der Gesellschaft und Gestalter der Landschaft. Zu diesem Zweck organisiert das 'Center sursilvan d'agricultura' Veranstaltungen und Plattformen für Landwirte, Bevölkerung, Schüler etc. im neuen Klosterstall. Denkbar ist auch ein kleiner Laden mit Produkten des Bauernhofes oder Produkten aus der Region. Im Winter befindet sich hier der Beginn der Langlaufloipe Cadi.

Teilprojekt 'Neubau Käserei'

- Die verbesserte Infrastruktur der Käsereien trägt dazu bei, dass die gesamte Käse- und Milch innerhalb der Region lokal verarbeitet werden kann. Somit kann Wertschöpfung in die Region zurückgeholt werden. Durch den Zusammenschluss der Milchgenossenschaften Trun und Disentis/Sedrun zu einer AG werden die Synergien optimal genutzt. Geplant ist der Neubau einer Käserei auf dem Areal der Salaplauna (neben dem neuen Klosterstall). Die Käserei wird eine Kapazität von 2.5 Mio. kg Milch aufweisen.

Teilprojekt 'Obstkulturzentrum Surselva'

- Mit der Gründung des Obstkulturzentrums sollen Verarbeitungsmöglichkeiten für Obst und Wurzelgewächse zu Säften und Destillaten gesichert werden. Die Sicherstellung der Verarbeitung von Obst leistet einen Beitrag an die Erhaltung der Kulturlandschaft (Hochstamm-Obstbau). Geplant ist ein Neubau einer Destillerie mit integrierter Mosterei in Surrein.

Teilprojekt 'Alperlebnis Crap Ner'

- Die Bewirtschaftung der Alpen wird mit zusätzlichem Einkommen aus dem Tourismus auch weiterhin möglich sein. Somit wird ein Beitrag zum Erhalt von kulturellem Erbe und Biodiversität im Berggebiet geleistet. Die buchbaren Angebote rund um das Projekt haben eine nachhaltige Wertschöpfung und schaffen neue Einkommensmöglichkeiten im Bereich Landwirtschaft und Tourismus. Geplant ist der Ausbau der Alp Crap Ner. Dank dem Ausbau können auf der Alp Übernachtung, Verpflegung und Erlebnisse (Alpwellness, Erlebniskäserei, Alphirt auf Zeit, Sagen und Geschichten, Abendexkursionen etc.) angeboten werden.

Nichtionisierende Strahlung

Im Bereich Salaplauna führen verschiedene Hochspannungsleitungen vorbei. Betreiber der Anlagen sind Rätia Energie und NOK. Die Betreiber der Anlagen haben im Standortdatenblatt den 1 Mikrottesla-Bereich ausgewiesen.

Bezüglich der NOK-220kV-Freileitung Sedrun – Tavanasa, welche am südlichen Rand der Ebene verläuft, beträgt der Abstand 40m ab Achse. Daraus ergeben sich keine Konflikte für bestehende oder neue Bauzonen.

Die 60kV-Leitung der Rätia Energie führt am nördlichen Rand von Salaplauna durch, und zwar vom Unterwerk Disentis nach Russein. Diese Leitung besteht zwar noch, sie ist jedoch ausser Betrieb. Nach Aussage der Rätia Energie wird sie möglicherweise abgebrochen. Für die 16kV-Leitung, die auf demselben Tragwerk ebenfalls vom Unterwerk Disentis nach Russein führt, beträgt der Immissionsgrenzwert 7.76m. Dieser Wert führt zu keinen Konflikten mit neuen Bauzonen. Wo die Leitung durch bestehende (altrechtliche) Bauzonen führt, wird keine planerische Massnahme getroffen. Für die neue landwirtschaftliche Gewerbezone in Salaplauna wird der Korridor, für welchen eine Nutzungsbeschränkung besteht, im Achsabstand von 7.76m festgelegt. Das bestehende Wohnhaus ist gemäss Art. 3 NISV eine „alte“ Anlage, weil es bei Inkrafttreten der NISV bereits bestand.

Zone für künftige bauliche Nutzungen

Die Überführung der bestehenden Zonen 2. Nutzungsetappe in eine Zone für künftige bauliche Nutzung wird vorgenommen; die entsprechende Unterlassung in der Vorprüfung war ein formelles Versehen.

Bahnhofszone

Die Einhaltung der Anlagegrenzwerte nach NIS-Verordnung für Bauten in der Bahnhofszone wird im Rahmen der vorgesehenen Folgeplanung sichergestellt.

Zone für Sportbauten und Sportanlagen

Bezüglich der Parzelle 2888 im Gebiet Fontanivas ist es der Gemeinde wichtig, dass eine sportnahe Nutzungszone geschaffen werden kann. Dieses Anliegen kann durchaus auch mit einer Nichtbauzone erreicht werden. Die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen gemäss Art. 45 MBauG wird zu diesem Zweck neu in das Baugesetz aufgenommen.

Statische Waldgrenze (Waldfeststellungsverfahren)

Aufgrund der Ergebnisse des Projekts LWN wurden die Daten der amtlichen Vermessung angepasst (Bodenbedeckung: bestockt). Daraus wurde ersichtlich, in welchen Bereichen die Waldfeststellung durchgeführt werden muss. In enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Wald Region Surselva konnten die betroffenen Abschnitte festgelegt und die Waldfeststellung im Feld durchgeführt werden. Im Publikationstext der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde auch auf die Einsprachemöglichkeit gegen die Waldfeststellung aufmerksam gemacht.

Im Bereich des Disentiserhofs am östlichen Dorfeingang wurde die Waldfeststellung so vorgenommen, dass überall mind. 2.5m Abstand zwischen Wald und bestehendem Gebäude besteht. Mit einer Waldabstandslinie wird der Hinterhof betont.

Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass der Wald östlich des Disentiserhof als Niederwald gepflegt wird.



Abbildung 4 Disentiserhof: Hinterhof mit Waldrand (links), Wald mit Wanderweg (rechts)

8.1.4 Landschaft

Zone für touristische Einrichtungen

– Grundsätzliche Bemerkung

Die Bemerkungen im Vorprüfungsbericht wurden eingehend geprüft und teilweise entsprochen. Allerdings sind dabei folgende Überlegungen zu beachten: Die Festlegung von ausreichenden Zonen für touristische Einrichtungen hat damit zu tun, dass die Bergbahnen handlungsfähig sein müssen und spontan auf gewisse Trends reagieren können sollen. Gemäss Art. 29 KRG ist vorgesehen, dass diese Zonen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen ausgeschieden werden können. Die Erarbeitung eines Konzeptes ist gemäss KRG nicht vorgesehen. Die möglichen Nutzungen innerhalb der Zone für touristische Einrichtungen sind gemäss KRG Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Service-Stationen. Diese Anlagen könnten teilweise durchaus auch im BAB-Verfahren bewilligt werden, dennoch ist es gemäss KRG ausdrücklich vorgesehen, dafür Zonen für touristische Einrichtungen schaffen zu können. Von dieser Möglichkeit und den damit verbundenen Vorteilen insbesondere hinsichtlich Verfahren möchte die Gemeinde bewusst Gebrauch machen.

– Gebiet Sax (Zonenplan Segnas – Mompé Medel)

Im Gebiet Sax befindet sich das Zentrum der Kinder- und Anfängerskischule von Disentis/Mustér mit zwei Skiliften und Beschneiungsanlagen. Es handelt sich um ein ideal geneigtes Gelände ohne Gefahren, angenehm besonnt und aus den grossen Ferienanlagen in Acletta bequem erreichbar. Die ausgeschiedenen Zonen für touristische Einrichtungen befinden sich an der Talstation, beim Mittelausstieg und an der Bergstation dieses Skiliftes. Die bezeichneten Bauten werden benötigt für das Unter-

bringen von Material, Geräten und Maschinen im Zusammenhang mit dem Skischulbetrieb, für Verpflegungs- und Verkaufsstationen.



Abbildung 5 Gebiet Sax, Kinderskigebiet, Skischulzentrum

– Skigebiet Disentis 3000 (Zonenplan 1:10'000)

Im Gebiet der Mittelstation Caischavedra besteht schon heute ein Zentrum im Bereich Verkauf/Vermietung, Verpflegung, Skischule Fortgeschrittene und Events. Es ist dank der Gondelbahn sommers wie winters relativ einfach möglich, zahlreiche Besucher in kurzer Zeit zur Mittelstation (und von da wieder ins Tal) zu transportieren. Es bietet sich also an, auf 1850m ü. M. bei fantastischer Aussicht und in einzigartiger Atmosphäre Veranstaltungen verschiedenster Art durchzuführen. Das können Gottesdienste, Konzerte, Messen, Märkte, Disco, Open-Air etc. sein. Dazu braucht es eine gewisse Infrastruktur, welche die Bergbahn in Kombination mit den bestehenden Bauten erstellen möchte.



Abbildung 6 Caischavedra: Bergstation Gondelbahn (links), Skischulsammelplatz, Lift (rechts)

Die Zone für touristische Einrichtungen in Gendusas Dado umfasst die bestehenden Bauten, welche sich auf der Parzelle der Bergbahnen befinden, sowie angrenzend daran ein direkt an der Skipiste gelegenes Gebiet, welches sich hervorragend für die Erstellung von Anlagen wie Funparks für Snowboard- und Skifahrer eignet.



Abbildung 7 Gendusas Dado: bestehende Bauten (links), Erweiterungsgebiet (rechts)

Jedoch auch andere Nutzungen für die Skischule und die JO (Skiclub, Renngruppe) sind auf Infrastrukturen angewiesen, die sich im Winter einfach nutzen lassen.

Im Gebiet Lai Alv besteht ein Restaurant-Provisorium.



Abbildung 8 Lai Alv: bestehendes Restaurant (links), Standort für Einzonung (rechts)

Das Gebiet Lai Alv ist ein wichtiger Knotenpunkt im Skigebiet, weil hier die Pisten nach Gendusas Dadens abzweigen. An dieser Schlüsselstelle und guter Aussichtslage ist es angezeigt, an topografisch geeigneter Lage Anlagen erstellen zu können. Das Spektrum reicht dabei von Verpflegungsstätten zu Freizeitanlagen.



Abbildung 9 Piz Ault (links), Parlet (rechts)

Auf die in der Vorprüfung vorgesehenen weiteren Zonen für touristische Einrichtungen in den Gebieten Piz Ault, Parlet und Gendusas Dadens wird vorerst verzichtet.

Zone übriges Gemeindegebiet

Die Bereinigung der Zonen übriges Gemeindegebiet (üG) ist eine Folge des Projekts LWN und wurde umfassend vorgenommen.

Das Zuweisen von allen Strassen ausgenommen der Kantonsstrasse zur entsprechenden Nutzungszone wird dort vorgenommen, wo die Strasse eine geringe Breite aufweist. Breitere Strassen im Ausschnitt des Zonenplans 1:2'000 werden im Hinblick auf eine bessere Lesbarkeit des Zonenplans im üG belassen.

Materialablagerungszone Turatscha

Die Gemeinde wird die Materialablagerungszone Turatscha abschliessen und ein BAB-Verfahren für die Rekultivierung einreichen. Auf die Einleitung von Planungsschritten wird verzichtet.

Materialabbauzone Val Sogn Placi

Auf die in der Vorprüfungsvorlage vorgesehene Erweiterung der Abbauzone im Val Sogn Placi wird verzichtet.

Naturschutzzone

- a) Im Bereich Naturschutzzone wurden überall die Inventar-Grundlagen des ANU verwendet. Prioritär wurden die Objekte nationaler und regionaler Bedeutung in den Zonenplan als überlagerte Zonen aufgenommen. Auf eine Unterschutzstellung der Objekte lokaler Bedeutung verzichtet die Gemeinde.
- b) Schützenswerte Waldgesellschaften
- c) Naturobjekte
Im Bereich Fontanivas wurden die bestehenden Festlegungen mehr oder weniger übernommen. Darin sind auch die bestehenden Unterschutzstellungen mit eingeschlossen. Die Planung in Fontanivas war damals auf die Entflechtung der Nutzungs- und Schutzansprüche ausgelegt, darin werden nur geringfügige Änderungen innerhalb der damals ausgeschiedenen Bereiche vorgenommen.
- d) Auen
In Plaun Tegia Nova wird an der Bezeichnung eines erhaltenswerten Naturobjekts für das Auenobjekt von lokaler Bedeutung festgehalten und der entsprechende Artikel ins Baugesetz aufgenommen.

Landschaftsschutzzone

Auch die Landschaftsschutzzonen wurden weitgehend aus den Inventargrundlagen übernommen, soweit es sich um nationale und regionale Objekte handelt, und ergänzt mit wichtigen Inhalten aus der rechtskräftigen Planung. Auf die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone für die Objekte lokaler Bedeutung wurde hingegen verzichtet. Hecken wurden als „Hecken und Feldgehölze“ in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen, womit die reiche Strukturierung der Landschaft gewährleistet bleibt.

Wald

- a) Die Aktualisierung des Waldumrisses wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wald vorgenommen.
- b) Der Bereich für Hochbauten (Camping) im Gebiet Fontanivas und die Abgrenzung der Campingzone wurden aufeinander abgestimmt.
- c) Der Holzlagerplatz wurde dem Wald zugewiesen.
- d) Die Panzersperre in Madernal/Pardomat wurde gemäss der aktuellen Waldausscheidung dem Wald oder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Gefahrenzone

Die Erfassungsbereiche wurden durch das Amt für Wald auf die Waldausscheidung abgestimmt. Die Gefahrenzonen wurden auf die Erfassungsbereiche reduziert. Die Überarbeitung der Gefahrenzone ist gemäss Terminplan des Amts für Wald Surselva jedoch erst in ca. 2 Jahren vorgesehen. Deshalb werden die Gefahrenzonenausscheidungen gemäss altem Zonenplan verwendet und technisch mit den aktuellen Erfassungsbereichen verschnitten.

Grundwasser- und Quellschutzzone

- Die Differenzen zwischen der Gewässerschutzkarte ANU und den Grundwasser- und Quellschutzzonen im Zonenplan erklären sich wie folgt:
Yves Bonanomi hat alle für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde und des Klosters relevanten Wasserfassungen der Gemeinde untersucht und beurteilt, und entsprechend Vorschläge unterbreitet. Die Vorschläge wurden vom Gemeindevorstand übernommen. Dazu fand eine Vernehmlassung beim ANU statt. Die Pläne wurden damals öffentlich aufgelegt. Dagegen ging eine Einsprache ein, welche verlangte, dass der Perimeter im Val Segnas verkleinert werde. Es fanden dazu Besprechungen und Begehungen vor Ort statt. Die vom Geologen vorgeschlagene Zone wurde beibehalten. Die vom ANU in seiner Stellungnahme gemachten Anregungen wurden auf Vorschlag des Geologen nicht übernommen.
- Eine Überprüfung der Schutzzonenausscheidung durch einen Geologen ist zur Zeit kein Thema, da diese erst vor einem Jahr abgeschlossen wurde.

- Die Quellen Runtget und Val Runtget (Cavardiras) werden noch genutzt. Sie sind für die Versorgung von Cavardiras, Pardomat Dadens, Madernal und Pardomat Dado (Gemeindegebiet von Sumvitg) lebensnotwendig. Die Quelfassungen und das Reservoir der Wasserkorporation Cavardiras wurden diesen Sommer durch das Lebensmittelinspektorat untersucht. Das Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit hat einige Auflagen erlassen, die bis Ende Oktober zu erfüllen sind. Hier geht es wahrscheinlich weniger um den Perimeter der Schutzzone als darum, dass die gemachten Auflagen eingehalten werden. Durch die Einhaltung dieser Auflagen gelingt es, die Wasserqualität zu verbessern. Die Durchführung der detaillierten Schutzzonenausscheidung wird vorderhand nicht angegangen.
- Die Quellen Aua Cotschna im Val Sogn Placi sind noch vorhanden, teilweise auch die Fassungen. Dabei handelt es sich um die stärksten Radonquellen der Schweiz. Das Wasser wird nicht mehr genutzt. Die Quellen befinden sich in einem heute schlecht zugänglichen Gebiet, so dass das Problem einer Gefährdung der Quellen durch Mensch und Tier gering ist. Die Experten streiten sich nach wie vor über die Bedeutung der Quellen. Die Quellen werden im Zonenplan weiterhin aufgeführt, auch damit diese nicht vergessen gehen. Die Ausscheidung einer Grundwasser- und Quellschutzzone ist nicht angezeigt.

Grundnutzungsflächen mit nicht vorbehaltloser Genehmigung

Die Bereinigung der Grundnutzungsflächen mit nicht vorbehaltloser Genehmigung wurde vorgenommen.

8.1.5 Gestaltung

Generelle Gestaltungspläne

Am 3. September 2008 fand eine Sitzung zwischen Peter Mattli von der Denkmalpflege und der Planerin statt. Dabei wurde folgendes besprochen und entschieden:

Für die Fraktionen, die gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufweisen, nämlich Segnas, Disla und Cavardiras, werden nebst den bestehenden Verweise auf die Inventareinträge ‚generell geschützte Siedlungsbereiche‘ festgelegt, analog der Festlegung für die Kernzone in Disentis Dorf.

Beabsichtigt eine Bauherrschaft, ein Gebäude innerhalb des generell geschützten Siedlungsbereichs umzubauen oder abzureissen, so ist vor Ausarbeitung der Projektpläne ein Gebäudeinventar zu erstellen. Dies wird in der Regel durch die Denkmalpflege kostenlos vorgenommen und kann kurzfristig durchgeführt werden. Die Aufnahme- und Dokumentationsarbeiten nehmen lediglich 2-3 Tage in Anspruch.

Gestützt auf die Ergebnisse der Inventarisierung wird die Baubehörde in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen festlegen.

Mit dieser Lösung ist sichergestellt, dass die wertvolle Bausubstanz in den Ortskernen von nationaler Bedeutung erhalten werden kann. Die bestehenden Inventare für diese Dörfer bleiben weiterhin bestehen und können so aktualisiert und ergänzt werden.

Genereller Gestaltungsplan Fontanivas

- Der Holzlagerplatz bleibt am bisherigen Ort bestehen, da dies logistisch eine gute Lage ist.
- Die Abgrenzung des Fischzucht-Teichs wurde an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Naturobjekt für Fledermäuse

Das Fledermausquartier in der katholischen Pfarrkirche S. Gions wird als geschütztes Naturobjekt bezeichnet.

8.1.6 Verkehr

Kantonsstrassen

Die Kantonsstrassen werden je nach Bedeutung als kantonale Verbindungsstrasse oder als kantonale Hauptstrasse bezeichnet.

Mountainbikeroute/Radwege/Downhillstrecke

Es werden einzelne Bereinigungen vorgenommen.

Schlittelweg Mompé Medel – Fontaunas Starnaus

Der Schlittelweg wird bis ins Gebiet Plaun da Cavals verkürzt. Auf eine Verlängerung bis Stagias wird verzichtet.

Schneeschuhwanderweg Cavorgia

Der geplante Schneeschuhwanderweg nach Cavorgia wird beibehalten. Auf Gemeindegebiet von Tujetsch mündet der Weg auf einen bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg, der von der Wald- und Wildschonzone ausgenommen ist. Das Anlegen, Markieren und Benützen eines Weges auch während des Winters ist somit zulässig.

Erschliessungsplaninhalte reichen über die Gemeindegrenze

Die Planinhalte werden durch die Urnenabstimmung nur innerhalb des Gemeindegebietes von Disentis/Mustér beschlossen. Dort, wo einzelne Planinhalte zur besseren Lesbarkeit des Konzeptes über die Grenze eingetragen sind, entfalten diese keine Rechtswirkung.

8.1.7 Versorgung und Entsorgung

Transformatorstation

Das Abklären der Anlagegrenzwerte der Transformatorstationen in den Bauzonen wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgenommen. Die Trafos befinden sich innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets im Bereich von bestehenden Bauten. Stehen grössere Bauvorhaben im Bereich der Trafos an, so ist im Einzelfall der Grenzwert und daraus der einzuhaltende Abstand zu ermitteln.

Abwasser

Die genaue Linienführung und Leitungstiefe der geplanten Abwasserleitung im Raum Disla wird im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung des Auenobjekts festgelegt.

8.2 Vorprüfungsbericht Anhang 1 Formelle Unstimmigkeiten

Etliche Bemerkungen aus dem Anhang 1 zu formellen Unstimmigkeiten sind berechtigt, diese wurden behoben und korrigiert. Andere Bemerkungen jedoch sind nicht zutreffend und beruhen auf falschen Annahmen. Die eingefügten Bildausschnitte stammen aus der digitalen Bildschirm-Ansicht des ARE und stimmen deshalb nicht mit dem durch die Gemeinde eingereichten Plan überein. Formelle Bemerkungen zum Planlayout aufgrund dieser Bildschirm-Ansichten führen deshalb zu Missverständnissen. Darauf wird deshalb nicht eingegangen.

Speziell irritierend ist auch die Bemerkung zum Kloster als Geschütztes Objekt. Das Kloster ist ein ca. 120m langes Gebäude mit zwei Innenhöfen. Die Darstellung im Generellen Gestaltungsplan ist somit korrekt.



Abbildung 10 Kloster Disentis/Mustér

9 Zweite Vorprüfung

9.1 Bericht des Amts für Raumentwicklung

Am 11. September 2008 wurden die Unterlagen dem Amt für Raumentwicklung zur 2. Vorprüfung eingereicht. Der Bericht vom 13. Oktober 2008 hält folgendes fest:

1. Die Legende darf nur jene Elemente umfassen, welche im entsprechenden Plan-ausschnitt vorkommen.
2. Die Schaffung der Spezialzonen Acla da Fontauna und Disentiserhof wird begrüsst, wobei im Hinblick auf die Erarbeitung des jeweiligen Arealplanes folgende Grundsätze sicherzustellen sind:
 - a. Das heutige Verhältnis zwischen Hotelzimmern und Zweitwohnungen ist beizubehalten oder zugunsten der Hotelzimmer zu erhöhen.
 - b. Das heutige Verhältnis zwischen bewirtschafteten Zweitwohnungen und unbewirtschafteten Zweitwohnungen ist beizubehalten oder zugunsten der bewirtschafteten Zweitwohnungen zu erhöhen.
3. Auch für das Parkhotel Baur sollen Regelungen zum Zweitwohnungsbau getroffen werden.

4. Die Neueinzonung der Gewerbezone in Pignola ist mit einem konkreten Bedarfsnachweis zu untermauern.
5. Die drei Zonen für touristische Einrichtungen im Gebiet Sax im Bereich der nicht baubewilligungspflichtigen Kleinskilifte liegen nicht im Bereich von Tal-, Mittel- oder Bergstationen. Sie sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
6. Die drei Zonen für touristische Einrichtungen im Skigebiet sind zu gross und sollen auf den Bereich der Stationen beschränkt werden.
7. Einzelne Flächen, die der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen wurden, sollen überprüft und einer anderen Zone zugewiesen werden.
8. Der Entwurf des Reglements zur Regelung von Erst- und Zweitwohnungsanteilen soll dem ARE zugestellt werden, falls er bereits vor der Urnenabstimmung vorliegt.

9.2 Überarbeitung der Gemeinde

Die Gemeinde hat die Vorbehalte des ARE sorgfältig geprüft und wie folgt behandelt:

1. Die Legende wird angepasst.
2. Die Hinweise zur Arealplanung für die Spezialzonen Acla da Fontauna und Disentiserhof werden zur Kenntnis genommen.
3. Das Parkhotel Baur inkl. der vorhandenen Reserveflächen wird mit einer Quartierplanpflicht belegt. Im Baugesetz wird in Art. 13 Abs. 3 festgelegt, dass Nutzungsbeschränkungen im Rahmen der Quartierplanung möglich sind.
4. Die Vertragsunterlagen zur Neueinzonung in Pignola sind im Anhang beigefügt.
5. Die drei Zonen für touristische Einrichtungen in Sax werden beibehalten. Die Kleinskilifte sind gemäss Baugesetz der Gemeinde Disentis/Mustér baubewilligungspflichtige Anlagen. Sie sind im Generellen Erschliessungsplan als Skilifte eingetragen und somit grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Seile werden im Sommer abmontiert, die Fundamente jedoch sind fest angebracht.
Da das Skigebiet Sax isoliert vom „Haupt“-Skigebiet in Caischavedra liegt, bilden die Kleinskilifte eigene Tal- und Bergstationen. Die vorgesehenen Zonen für touristische Einrichtungen befinden sich also sehr wohl „im Bereich von Tal- Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen“, wie dies in Art. 29 KRG postuliert ist.

Der Standort des Kinderskigebiets Sax hat für den Tourismusort eine grosse Bedeutung. In unmittelbarer Nähe des Dorfes Acletta mit zahlreichen Ferienwohnungen, gelegen, ist es hervorragend erreichbar. Als Beispiel sei das REKA-Feriendorf erwähnt, welches direkt an das Kinderskigebiet angrenzt. Es sind schwerwiegend Familien mit kleineren Kindern, die im REKA-Dorf ihre Ferien verbringen und somit die unmittelbare Nähe des Kinderskigebiets schätzen. Im Kinderskigebiet Sax ist ebenfalls die Kinderskischule domiliziert, welche für Anfänger Kurse anbietet. Gerade mit Kleinkindern schätzt man es, direkt vor der Haustüre das Skischulgelände mit dem Kinderskigebiet vorzufinden und somit der Weg auf den Berg (nach Caischavedra, mit der grossen Pendelbahn) erspart bleibt. Umso wichtiger ist es, dass in Sax ein umfassendes Angebot an Infrastrukturen, Verpflegungsmöglichkeiten, Aufwärmräume, Sanitäre Anlagen, etc. in kurzer Distanz bestehen. Mit den vorge-

sehenen Zonen für touristische Einrichtungen soll die Erstellung solcher Angebote ermöglicht werden.

Zur Skischule ist anzumerken, dass diese genossenschaftlich unabhängig von den Bergbahnen organisiert ist und ihr Fortbestand als selbständige Organisation vertraglich gesichert ist.

6. Die Grösse der drei Zonen für touristische Einrichtungen im Skigebiet in Caischavedra, Gendusas Dado und Lei Alv ergibt sich aus der topografischen Situation und der Zielsetzung, die bestehenden Bauten, Berg- und Talstationen ebenfalls in die Zone mit ein zu beziehen. Das einbezogene Gebiet soll Möglichkeiten bieten, Nutzungen gemäss Art. 29 Abs. 1 KRG zu realisieren. Deshalb wird an der angemessenen Grösse festgehalten.
7. Die Überprüfung und Korrektur der Zonen übriges Gemeindegebiet wurde vorgenommen.
8. Ein Reglementsentwurf liegt noch nicht vor.

10 Ergänzungen nach der öffentlichen Auflage

Die Ergänzungen nach der öffentlichen Auflage betreffen einzelne Anpassungen im Bereich der Bauzonenausscheidungen, Korrekturen formeller Natur an den Generellen Erschliessungsplänen und den Generellen Gestaltungsplänen und einzelne Anpassungen am Baugesetz. In der Publikation wurden die Änderungen einzeln aufgeführt. Die Betroffenen wurden ausserdem schriftlich orientiert. Die meisten Änderungen sind von untergeordneter Bedeutung. Nennenswert sind einzig die zwei folgenden Punkte:

Caschuarz

- In der Vorprüfung war vorgesehen, im Gebiet Caschuarz ein neues Quartier zu erschliessen. Die Verhandlungen mit den Grundeigentümern verliefen allerdings erfolglos, sodass auf diese Einzonung verzichtet wurde. Auch auf die Einzonung im Gebiet Funs Dado entlang der Via Alpsu in die WM3 wurde aus den gleichen Gründen verzichtet (LWZ). Statt dessen werden zwei Parzellen entlang der Strasse nach Clavaniev der W2 zugewiesen. Die Parzelle in der Strassenkurve ist bereits mit einem Wohnhaus überbaut, bis anhin befand sich diese Parzelle im übrigen Gemeindegebiet. Die südlich der Strasse nach Clavaniev gelegene Parzelle wird zusätzlich mit einer Quartierplanpflicht und mit Regelungen zu Erst- und Zweitwohnungsanteilen versehen. Das entsprechende Reglement wird noch ausgearbeitet. Die Quartierplanpflicht wird die Landumlegung, die Erschliessung und auch die Gestaltung der Parzelle regeln.

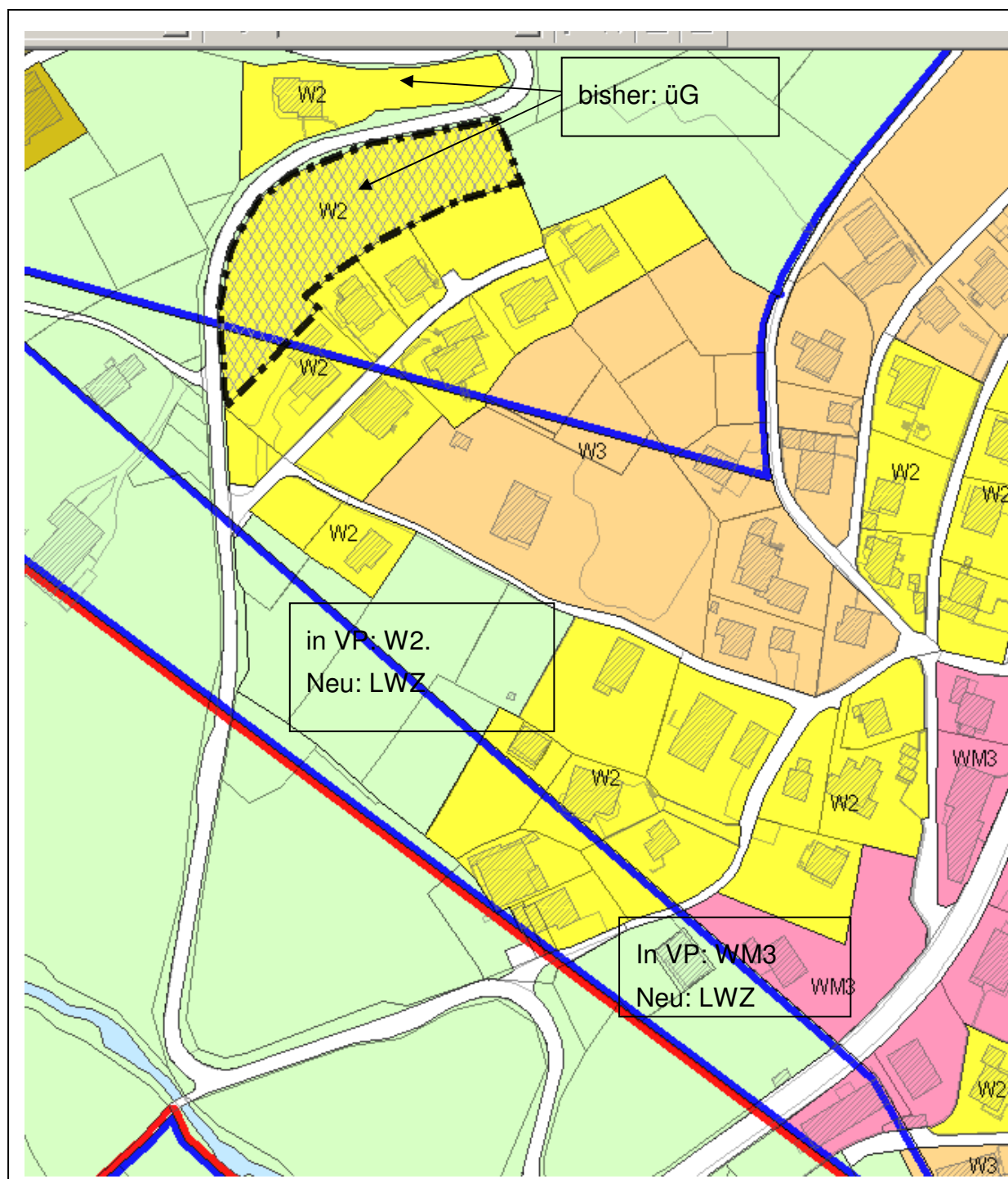


Abbildung 11 Zonenplanausschnitt neue Situation Caschuarz – Funs Dado

Funs

- Um dem Pferdebetrieb in Funs, welcher ein wichtiges touristisches Angebot bedeutet, eine Existenz zu ermöglichen, wurde ein Teil der Parzelle 530 der landwirtschaftlichen Gewerbezone zugewiesen. In Verbindung mit dem „Center sursilvan d’agricultura“ in Salaplauna soll der Fortbestand des Betriebes gewährleistet werden.

Die Gemeinde Disentis/Mustér ist überzeugt, mit der neuen Planung ein hervorragendes Instrument geschaffen zu haben, um die zukünftige räumliche und wirtschaftliche Entwicklung positiv beeinflussen zu können.

Chur, 30. November 2008

Planungsleiterin:

Esther Casanova

Disentis/Mustér, 30. November 2008

Gemeinde Disentis/Mustér:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Dr. Dumeni Columberg

Andri Hendry