



Gemeinde Disentis/Mustér
Teilrevision 2011
Planungs- und Mitwirkungsbericht



Chur, 11. März 2011

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Fax 081 252 72 67

Jochstrasse 27
7000 Chur

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Abbildungsverzeichnis	III
	Abkürzungsverzeichnis	III
1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
2	Ablauf	1
3	Unterlagen Teilrevision	2
4	Inhalt der Teilrevision	2
5	Vorprüfung	5
6	Öffentliche Auflage	6
7	Weitere Änderungen nach der öffentlichen Auflage.....	7
8	Gemeinderat (Cussegl da vischnaunca)	7
9	Urnenabstimmung.....	7
10	Beschwerdeaufgabe.....	7
11	Genehmigung Regierung	8

Anhang

- A. Begründung Umzonungsvorhaben (Anhang 1 bis 9)
- B. Publikation öffentliche Mitwirkungsaufgabe (KAB vom 10.11.2011)
- C. Vorprüfungsbericht, Amt für Raumentwicklung, 17. Januar 2012
- D. Beantwortung Mitwirkung durch Gemeindevorstand
- E. Änderungen des Zonenplans nach der öffentlichen Auflage
- F. Botschaft zuhanden der Urnenabstimmung vom 11. März 2012
- G. Ergebnis der Urnenabstimmung vom 11. März 2012
- H. Publikation Beschwerdeaufgabe im Kantonsamtsblatt vom 15. März 2012

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Baugesetz der Gemeinde Disentis/Mustér vom 30. Nov. 2008	4
Abbildung 2: Zonenplan 1:2'000, Ausschnitt Caschuarz.....	4
Abbildung 3: Auszug aus dem RB 529 vom 26. Mai 2009	5

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
Art.	Artikel
BauG	Baugesetz
etc.	et cetera
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005
m	Meter
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 22. August 2000)
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
VP	Vorprüfung
z.B.	zum Beispiel
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Disentis/Mustér beschlossen an der Urnenabstimmung vom 30. November 2008 eine Totalrevision der Ortsplanung. Am 26. Mai 2009 hat die Regierung mit Beschluss Nr. 529 die Vorlage genehmigt.

Aus dem Regierungsbeschluss ergaben sich einige Pendenzen, die die Gemeinde mit der vorliegenden Revision beheben möchte. Gleichzeitig ist aufgrund konkreter Projekte Revisionsbedarf insbesondere an den Bauzonenrändern entstanden, und zwar oftmals dort, wo die Zonengrenze nicht mit der Parzellengrenze übereinstimmt.

Mit der vorliegenden Teilrevision möchte die Gemeinde diese Arbeiten erledigen. Es ist vorgesehen, das Verfahren parallel mit dem Verfahren für die Teilrevision Barcuns durchzuführen.

2 Ablauf

Wichtigste Meilensteine in der Erarbeitung der Arealplan-Vorlage sind:

30. Nov. 2008	Beschluss Totalrevision durch Urnenabstimmung der Gemeinde Disentis/Mustér
26. Mai 2009	Genehmigung der Totalrevision durch Regierung
27. Juli 2011	Anfrage beim Amt für Raumentwicklung (ARE) betr. grundsätzlicher Machbarkeit der Teilrevision und Koordinationsanliegen mit Vorlage Barcuns
Sommer 2011	Besprechung Gemeinde mit ARE
11. Nov. 2011	öffentliche Auflage (30 Tage)
20. Dez. 2011	Auswertung und Beantwortung Mitwirkungsaufgabe
17. Jan. 2012	Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung
18. Jan. 2012	Beratung im Gemeinderat (Cussegl da vischnaunca) und Verabschiedung zuhanden Urnenabstimmung
24. Jan. 2012	Erneuerung KW-Russein; Erteilung der Konzession durch die Regierung
29. Jan. 2012	Beschluss der Teilrevision der Ortsplanung betreffend Vorlage Barcuns an der Urnenabstimmung (Ja-Anteil 91%)

- | | |
|---------------|--|
| 11. März 2012 | Urnenabstimmung Teilrevision 2011 (Ja 63%) |
| 15. März 2012 | Publikation Beschwerdeauflage im Kantonsamtsblatt, 30 Tage Beschwerdefrist bei Regierung |

3 **Unterlagen Teilrevision**

Die Teilrevision 2011 besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr / Ver- und Entsorgung
- Zonenplan 1:10'000
- Baugesetz (Teilrevision 2011)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

4 **Inhalt der Teilrevision**

Die einzelnen Elemente der Teilrevision werden aus den folgenden Gründen angepasst:

- Landwirtschaftszone statt zurückgewiesene Zone für touristische Einrichtungen: Dies betrifft das Gebiet in Lai Alv im Skigebiet sowie drei Flächen im Kinderskigebiet von Sax.

DIE SÜDOSTSCHWEIZ | MONTAG, 31. OKTOBER 2011 2

REGION

Rat sagt Ja zu neuem Sportzentrum Disentis

Disentis. – Die Gemeinde Disentis will das Sport- und Kulturzentrum sanieren – und das Parlament hat schon mal grünes Licht gegeben. An seiner Sitzung vom Freitagabend hat der Gemeinderat einstimmig einen Kredit von 950 000 Franken zur Sanierung der bestehenden Anlagen zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet. Das Projekt umfasst die Mehrzweckhalle, die technischen Einrichtungen des Eisfeldes, das Hartdach der Sala Fontauna und die Anpassung des Spielplatzes. Die Urnenabstimmung findet am 27. November statt. (so)

- Ein weiteres Anliegen betrifft das Sportzentrum Disentis/ Mustér, dessen Sanierung bereits eingeleitet wird (siehe Zeitungsbericht links). Offen ist zur Zeit eine Ergänzung des Angebots mit Unterkunftsmöglichkeiten. Die nutzungsplanerischen Voraussetzungen werden mit der vorliegenden Teilrevision geschaffen. Das Gebiet bleibt in der ZöBA, wird jedoch mittels einer Festlegung im Generellen Gestaltungsplan derart ergänzt, dass untergeordnet zusätzliche Nutzungen möglich sind. Dabei wird nur eine bewirtschaftete Unterkunftsmöglichkeit vorgesehen. Die Erstellung von unbewirtschafteten Unterkünften, also Zweitwohnungen, wird ausgeschlossen. Die Ergänzung wird in Art. 48^{bis} (Gestaltungsbereich Acla da Fontauna) geregelt. Diese Bestimmung gilt ergänzend zur Zonenbestimmung der ZöBA gemäss Art. 28 KRG (siehe Anhang). An der Urnen-

abstimmung vom 27. November 2011 genehmigte das Stimmvolk den Kredit von Frs. 950'000.-- für die Sanierung der Aussensportanlagen des Kultur- und Sportzentrums.

- Weitere zehn Umzonungsvorhaben werden im Anhang dargestellt und begründet.
- Die zurückgewiesenen Abschnitte von übrigem Gemeindegebiet im Wald werden der Waldzone zugewiesen. Es handelt sich um Strassenabschnitte, die durch Wald führen. Auf diesen Abschnitten gehören die Strassen und Wege dem Wald an. Die Gemeinde hatte in der Totalrevision der besseren Lesbarkeit halber die Strassen und Wege dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Die Regierung hat diese Zuweisung – soweit die Strassen und Wege Wald durchqueren – zur Überarbeitung zurückgewiesen. Mit der vorliegenden Teilrevision wird diese Pendezenz nun erledigt.
- Im Generellen Erschliessungsplan wird das geplante Fernwärmenetz dargestellt. Im Gebiet Salaplauna besteht eine Hackschnitzel-Fernwärmanlage. Die Sennaria wird bereits heute mit Fernwärme beliefert. Der Ausbau des Netzes ist geplant.
- Im Gebiet Acletta ist die Überbauung des Gebiets in der Wohnzone H2 (Parzelle 1329) geplant. Wie sich nun zeigt, ist eine Erschliessung ab der kantonalen Verbindungsstrasse aufgrund der Niveauunterschiede nur möglich, wenn der Anschlusspunkt der Erschliessung nach Norden verlegt wird. So kann eine quartierinterne Erschliessung den direkten Anschluss der Bauparzellen sicherstellen. Die genaue Lage der geplanten Erschliessung wird im Rahmen der Quartierplanung festgelegt.
- Zur Teilrevision des Baugesetzes ergeben sich die folgenden Bemerkungen:

In **Art. 39 (Campingzone)** wird eine Ergänzung vorgenommen, die das Aufstellen von einfachen Unterkünften (Bungalows) betrifft, welche weder Wasser- noch Stromanschluss haben und nur im Sommer benützt werden dürfen.

Die Bestimmung von **Art. 48^{bis} (Gestaltungsbereich Acla da Fontauna)** betrifft die Bestimmung, dass bewirtschaftete Unterkünfte im Sport- und Kulturzentrum Acla da Fontauna zulässig sind.

Mit Beschluss Nr. 529 vom 26. Mai 2009 hat die Regierung die Ortsplanungsgesamtrevision der Gemeinde Disentis/Mustér genehmigt. Die Parzelle 546 ist mit einer Quartierplanpflicht und einer Auflage bezüglich Regelungen zu Erst-/Zweitwohnungsanteilen versehen. Bezüglich der Einzonung des Wohnzone W2 in Caschuarz brachte die Regierung eine Auflage an, indem die Regelung im Verfahren nach Art. 47 ff KRG zu erlassen sei, also über eine Teilrevision der Ortsplanung.

Dieser Auflage kommt die Gemeinde nun nach, indem die wichtigsten Ziele einer Überbauung in Caschuarz in den **Art. 54bis und 54ter** festgelegt werden.

So ist aus heutiger Sicht die klare Absicht auszumachen, das Gebiet mindestens zur Hälfte mit Erstwohnungen zu überbauen. Ein allfälliger Anteil an Zweitwohnungen soll höchstens 50% der möglichen anrechenbaren Geschossfläche betragen.

Das Baugesetz wird deshalb mit einer entsprechenden Regelung ergänzt. Die Gemeinde beantragt, dass im gleichen Zug die Auflage aus dem RB Nr. 529 vom 26. Mai 2009 aufgehoben werden kann.

Zur Zeit ist die Gemeinde ebenfalls daran, das Quarterplanverfahren Caschuarz einzuleiten.

Regelungen zu Erst-/Zweitwohnungsanteilen

Art. 54

- 1 Mit Regelungen zu Erst- und Zweitwohnungsanteilen wird eine ausgeglichene Nutzungsdurchmischung in Teilen der Bauzone bezweckt.
- 2 Kauf, Verkauf und Nutzung von Parzellen, für welche Regelungen zu Erst- und Zweitwohnungsanteilen bestehen, richtet sich nach einem vom zuständigen Gemeindeorgan zu beschliessenden Reglement.

Abbildung 1: Baugesetz der Gemeinde Disentis/Mustér vom 30. Nov. 2008

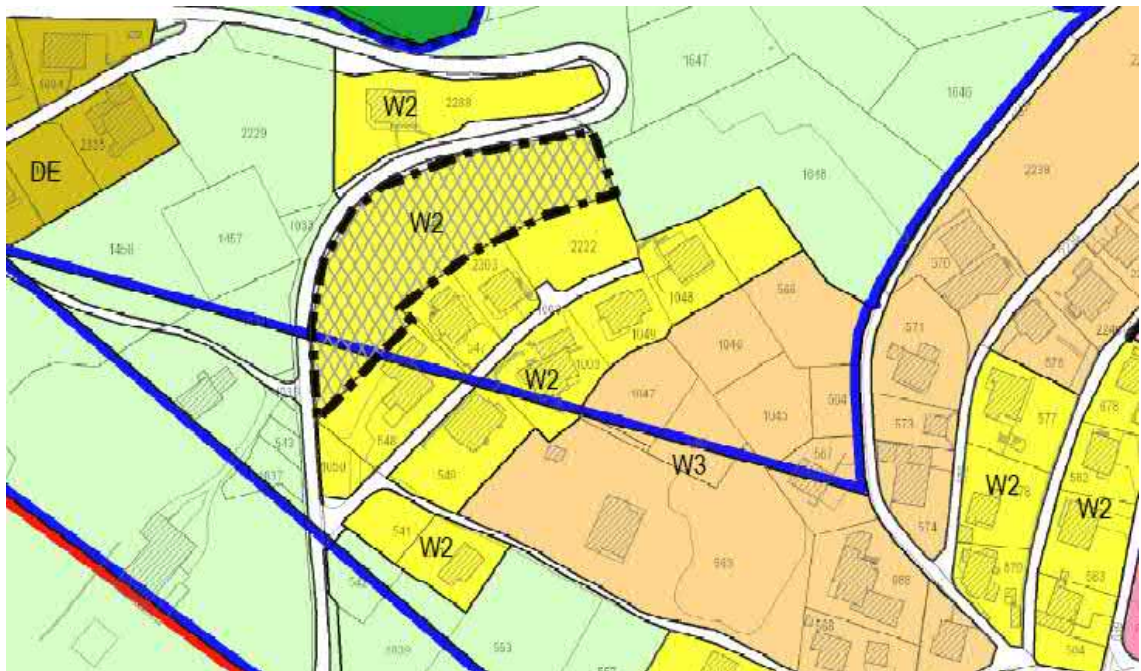


Abbildung 2: Zonenplan 1:2'000, Ausschnitt Caschuarz

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

26. Mai 2009

Mitgeteilt den

2. Juni 2009

Protokoll Nr.

529

2. Wohnzone W2 Parzelle Nr. 546 im Gebiet Caschuarz

Für diese Wohnzone ist im Zonenplan 1:2'000 Disentis/Mustér eine Signatur "Regelung zu Erst-/Zweitwohnungsanteilen" festgelegt worden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass solche Regelungen selbstverständlich im Rahmen der Grundordnung, d.h. im Verfahren nach Art. 47ff. KRG, zu erlassen sind. Die Genehmigung ist mit einer entsprechenden Auflage zu versehen.

2. Die vier Zonenpläne 1:2'000 „Disentis/Mustér“, „Segnas – Mompé Medel“, „Disla – Cavardiras“ und Mompé – Tujetsch“ sowie die Zonenpläne 1:10'000 Süd und Nord, alle vom 30. November 2008, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen, Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:

- a) Die Wohnzone W2 auf Parzelle Nr. 546 im Gebiet Caschuarz wird mit der Auflage genehmigt, dass die vorbehaltenen "Regelungen zu Erst-/Zweitwohnungsanteilen" effektiv erlassen werden, und zwar im Verfahren der Grundordnung nach Art. 47 ff. KRG.

Abbildung 3: Auszug aus dem RB 529 vom 26. Mai 2009

5 Vorprüfung

Die Unterlagen wurden am 10. November 2011 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 17. Januar 2012 teilt das ARE der Gemeinde die Ergebnisse der Vorprüfung mit. Die wichtigsten Punkte aus dem Vorprüfungsbericht sind:

- Ergänzung des Planungs- und Mitwirkungsberichts

- Ergänzung der Abkürzungen: Dieser Punkt wurde nur in den Plänen 1:2'000 umgesetzt. Die Flächen auf dem Plan 1:10'000 sind teilweise so schmal, dass der Buchstabe grösser ist als die Fläche, deshalb wurden die Abkürzungen weggelassen.
- Verzicht auf Zone für touristische Einrichtungen in Mumpé Medel
- Begründung der Ergänzung Einzonung Disentiserhof: Die Spezialzone Disentiserhof wird vollständig mit einer Arealplanpflicht überlagert. Eine allfällige Erweiterung des Betriebs mit Ergänzungs- und Neubauten wird in einer Arealplanung geregelt, unter Mitwirkung des ARE und der Bevölkerung. Wie und wann die neue Betriebsführung dies plant, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Für die Gemeinde ist es sehr wichtig, dass der Betrieb sichergestellt ist. Ziel ist, die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragbare Fortführung des Betriebs zu schaffen.
- Einmündung Quartierstrasse Acletta nicht in der Kurve – Verschiebung Anschlusspunkt
- Ergänzungen der Waldzone betr. Waldstrassen (fünf Koordinatenpunkte)

Diese angebrachten Ergänzungsvorschläge des ARE wurden, wo nichts anderes vermerkt ist, in der Weiterbearbeitung berücksichtigt und die Vorlage entsprechend angepasst.

6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 11. November bis 10. Dezember 2011 statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen. Es sind drei Vorschläge eingegangen.

Der Vorschlag des TCS betrifft die Anfrage, in der Campingzone Bungalows für zulässig zu erklären. Der Gemeindevorstand hat diesen Vorschlag positiv beantwortet und Art. 39 Baugesetz entsprechend ergänzt.

Die beiden anderen Anträge betreffen Einzonungen von Parzellen, die heute der Landwirtschaftszone angehören.

Die Parzelle 1423 befindet sich zum Teil in der Dorfzone (260m²), zum Teil in der Landwirtschaftszone (250m²). Die Zonengrenze verläuft heute durch die Parzelle. Die Parzelle ist voll erschlossen. Der Gemeindevorstand hat an der Sitzung vom 20. Dezember 2011 entschieden, die Parzelle ganz der Dorfzone zuzuweisen. Damit wird die Bauzone arrondiert, ohne dass die Reserven dadurch vergrössert werden.

Direkt angrenzend besteht der Wunsch, die heute in der Landwirtschaftszone, teilweise von der Gefahrenzone 1 überlagerte Parzelle Nr. 2289 einer Lagerzone oder Zone für Kleinbauten zuzuweisen. Da die Gefahrenzonenausscheidung in Überarbeitung ist, hat der Gemeindevorstand entschieden, an der Zonenzuwei-

sung dieser Parzelle zur Zeit nichts zu ändern. Dieser Vorschlag wurde somit negativ beantwortet.

7 Weitere Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Die Vorlage wurde nach der öffentlichen Auflage zusätzlich an den folgenden Punkten geändert (Parzellennummern):

Zonenplan:

1423 vollständig der Dorfzone zugewiesen (Umzonung von 250m² Land von der Landwirtschaftszone)

Genereller Erschliessungsplan Verkehr/Ver- und Entsorgung

Gesamt Abstimmung mit dem Generellen Entwässerungsplan gemäss Genehmigung des Amts für Natur und Umwelt vom 30. November 2011: Übernahme der geplanten Anlagen, Abgleich mit den Inhalten des Generellen Erschliessungsplans.

1333 Verschiebung Anschlusspunkt nach Osten

8 Gemeinderat (Cussegl da vischnaunca)

Der Cussegl da vischnaunca hat an seiner Sitzung vom 18. Januar 2012 die Vorlage beraten und zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

9 Urnenabstimmung

An der Urnenabstimmung vom 11. März 2012 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Disentis/Mustér die Teilrevision 2011 mit einem Ja-Stimmenanteil von 63% angenommen.

10 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage startete am 15. März 2012 und dauerte 30 Tage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Teilrevision 2011 einreichen.

11 Genehmigung Regierung

Die Teilrevision 2011 wurde Mitte März 2012 der Regierung zur Genehmigung eingereicht.

Chur, 10.11.2011/11.03.2012
Esther Casanova