



Kanton Graubünden

Gemeinde Medel/Lucmagn

plan —
idee

Plan-Idee

Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Revision der Ortsplanung



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Medel/Lucmagn, Tgasa Lucmagn, 7184 Curaglia

Bearbeitung

Plan-Idee, Via Caplania, 7031 Laax

Kontakt: Tanja Bischofberger, t.bischofberger@plan-idee.ch

Bearbeitungsstand

2. April 2024

Titelbild

@ Tanja Bischofberger



INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS	3
1.1 AUSGANGSLAGE	3
1.2 ANLASS DER REVISION.....	4
1.3 ZIELE DER REVISION	5
2. VERFAHREN	5
2.1. ORGANISATION UND BETEILIGTE	5
2.2. VORPRÜFUNG DURCH DEN KANTON.....	6
2.3. MITWIRKUNGSAUFLAGE	7
2.4. BESCHLUSS GEMEINDEVERSAMMLUNG	8
3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	9
3.1 EIDGENÖSSISCHE GESETZGEBUNGEN	9
3.2 KANTONALES RAUMPLANUNGSGESETZGEBUNG	10
3.3 KANTONALER RICHTPLAN (KRIP).....	10
3.4 REGIONALER RICHTPLAN (RRIP)	14
3.5 INVENTARE.....	14
4. SIEDLUNG	16
4.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG	16
4.2 ZWEITWOHNUNGEN.....	17
4.3 ÜBERPRÜFUNG BAUZONENGRÖSSE.....	18
4.4 VERDICHTUNGSPOTENZIALE	19
4.5 MOBILISIERUNG DER BESTEHENDEN NUTZUNGSRESERVEN.....	20
4.6 MINDESTDICHTEN	21
4.7 ABGELTUNG FÜR PLANUNGSBEDINGTE MEHRWERTE	21
5. KONZEPT ORTSBILD	22
5.1 ALLGEMEINES/GRUNDLAGEN	22
5.2 KONZEPTIONELLE ÜBERLEGUNGEN UND UMSETZUNG IN DIE ORTSPLANUNG	23
5.3 WERTVOLLE GEBÄUDE.....	28
6. LANDSCHAFT	29
7. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGSMITTELN	29
7.1 ÄNDERUNGEN BAUGESETZ	29
7.2 ZONENPLANINHALTE	31
7.3 GESTALTUNGSPLANINHALTE	34
7.4 ERSCHLIESSUNGSPLANINHALTE	35



3/38

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Medel/Lucmagn wurde im Bereich der Siedlung am 27. April 1986 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 3. November 1986 mit Beschluss Nr. 2956 von der Regierung genehmigt. Das Baugesetz wurde im Jahr 2001 einer gesamthaften Überarbeitung der Ortsplanung vorgezogen und neu beschlossen. Im Jahr 2009 beschloss die Gemeinde schliesslich, die Ortsplanungsarbeiten für eine Totalrevision an die Hand zu nehmen und liess vom Kanton einen sogenannten Revisionskatalog erstellen. In den folgenden Jahren wurden die Grundlagen für die Totalrevision sowie verschiedene Pendenzen aufgearbeitet und die Nutzungsplanung erstmals digitalisiert.

Während diese Arbeiten im Gange waren, setzte der Bundesrat per 1. Mai 2014 die erste Etappe der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG1) in Kraft. In dieser Revision ging es vor allem um einen nachhaltigen Umgang mit dem Bauland. Gemäss Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG müssen die Kantone innert fünf Jahren ihre Richtpläne an die neuen Anforderungen anpassen. Der Kanton Graubünden hat Ende 2016 einen Entwurf des kantonalen Richtplans bei den Gemeinden in Vernehmlassung gegeben, woraus ersichtlich wurde, dass im Siedlungsgebiet einige zusätzliche Aufgaben auf die Gemeinden zukommen. So sollen u.a. kommunale Leitbilder erarbeitet werden und der Bauzonenbedarf konkret überprüft und angepasst werden. Die Gemeinde entschied daraufhin, die Arbeiten betreffend das Siedlungsgebiet zurückzustellen, bis die Rahmenbedingungen klarer sind.

An der Gemeindeversammlung vom 5. April 2018 wurde schliesslich eine umfassende Revision der Ortsplanung beschlossen. Inhalt der Ortsplanung war eine vollständige Revision der Nutzungsplanung ausserhalb der Siedlungsgebiete sowie eine Gesamtrevision des Baugesetzes. Einzig die Generellen Erschliessungspläne wurden auch für das Siedlungsgebiet erarbeitet und beschlossen. Die Regierung genehmigte am 26. März 2019 mit Beschluss Nr. 206 mit verschiedenen Auflagen und Hinweisen diese Vorlage (im Folgenden als «Revision Landschaft» bezeichnet).

Ebenfalls im Jahr 2019 hat die Gemeinde mit der Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbildes für den Siedlungsbereich begonnen. Dabei wurde insbesondere Möglichkeiten für die Erneuerung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen eruiert. Die Gemeinde Medel/Lucmagn weist hohe Standortqualitäten im Bereich Natur und Erholung auf, welche gefördert werden sollen. Es fehlen aber geeignete Wohnmöglichkeiten für interessierte Zuzüger. Das Leitbild wurde am 19. August 2020 vom Gemeindevorstand verabschiedet.



1.2 Anlass der Revision

Die Ortsplanung im Bereich der Siedlungen wurde seit 1986 nicht mehr überarbeitet. Sie ist insbesondere auch noch nicht auf die in der Zwischenzeit neu in Kraft getretenen übergeordneten Regelungen und Anforderungen abgestimmt. Dabei ist insbesondere auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (inkl. Verordnung) zu berücksichtigen, aber auch auf die in der Folge überarbeitete kantonale Gesetzgebung sowie auf den ebenfalls überarbeitete kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S). Der KRIP-S weist die Gemeinden u.a. an, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

Für die Gemeinde Medel/Lucmagn ergeben sich aus dem KRL und aus den übergeordneten neuen Regelungen und Anforderungen insbesondere folgende relevante Themen:

- Bauzonengrösse überprüfen und den neuen gesetzlichen Anforderungen anpassen
- Bauzonenreserven mobilisieren und Verdichtungspotenziale in Ortsplanung umsetzen
- Gestaltungsvorschriften für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung prüfen und entsprechende Massnahmen treffen
- Umsetzung von neuen kantonalen Natur- und Landschaftsinventaren in die Ortsplanung
- Überprüfung und Ergänzung des Langsamverkehrsnetz

Die Erschliessungsplanung wurde in der letzten Revision grundlegend überarbeitet und erfährt vorliegend nur punktuelle Ergänzungen. Insbesondere wird das Wanderwegnetz ergänzt resp. das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege vollständig in die Nutzungsplanung umgesetzt.

Die Zonen- und Gestaltungspläne sowie das Baugesetz werden hingegen gesamtrevidiert. Die Bauzonengrösse wird auf den rechnerischen sowie nachweislichen Bedarf für die nächsten 10-15 Jahren angepasst. Dies bedeutet, dass eine Auszonung von einzelnen Grundstücken oder Grundstücksteile vorgenommen werden muss. Zudem erfolgt eine Mobilisierung von noch unbebauten Baugrundstücken.

Das Baugesetz wird auf das neue Musterbaugesetz 2020 abgestimmt und damit insbesondere mit neuen Bestimmungen zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen sowie zu der Baulandmobilisierung ergänzt.

Die Regionen haben ebenfalls ein regionales Raumkonzept sowie einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Der regionale Richtplan Surselva befindet sich zurzeit in Erarbeitung.



5/38

Die vorliegende Planungsvorlage besteht demnach aus den folgenden Bestandteilen:

- Baugesetz
- Zonen- und Generelle Gestaltungspläne 1:2000, Siedlungsgebiete
- Zonen- und Genereller Gestaltungspläne 1:10'000 Nord und Süd
- Generelle Erschliessungspläne 1:10'000 Verkehr, Teilrevision

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- oder genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV).

1.3 Ziele der Revision

Die Gemeinde Medel/Lucmagn verfolgt mit der Revision der Ortsplanung folgende inhaltliche und formelle Ziele:

- Prüfung und Ermöglichen von massvoller Entwicklung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen
- Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten der einzelnen Siedlungen sowie der Siedlungsqualität, Freihaltung der Grünräume
- Mobilisierung von Bauzonenreserven
- Erhalt der wichtigen Elemente von Landschaft und Natur
- Abstimmung des Baugesetzes auf das aktuelle übergeordnete Recht

Zudem werden die Vorbehalte, Anliegen und Empfehlungen der Regierung aus dem Regierungsbeschluss Nr. 206 vom 26. März 2019 («Revision Landschaft») aufgenommen und wo sinnvoll und möglich umgesetzt.

2. Verfahren

2.1. Organisation und Beteiligte

Für die Begleitung der Ortsplanungsunterlagen wurde eine Planungskommission eingesetzt, welche die Planungsarbeiten von Februar 2021 bis zum Beschluss der Gemeinde am **2. Mai 2024** an zehn Sitzungen unterstützte und weiterentwickelte. Mitglieder der Planungskommission sind:

- Claudio Simonet, Gemeindepräsident (ab Juli 2021; bis Juli 2021: Rico Tuor)
- Corsin Flepp, Gemeindevorstand (ab Januar 2022; bis Dezember 21: Gabriel Venzin)
- Werner Venzin, Gemeindevorstand (ab Juli 2021, bis Juli 2021: Tabea Baumgartner)



6/38

- Valentin Pally, Gemeindegamzlist
- Alfons Venzin, Präsident Baukommission
- Lucas Venzin (ab November 2021)

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Plan-Idee, Laax, für die inhaltliche Bearbeitung der Ortsplanungsrevision. Verantwortliche Planerin ist Tanja Bischofberger. Kenneth Dietsche vom Büro OePlan GmbH unterstützte die Gemeinde bei der Freiraumplanung mit der Ausarbeitung eines Konzeptes über die landschaftlichen Aspekte der Nutzungsplanung.

Im Februar 2021 wurde die Revision mit der Erarbeitung von Grundlagen gestartet und anschliessend erste Entwürfe der Pläne und des Baugesetzes im Planungsausschuss weiterentwickelt. Im November 2021 wurde in Curaglia eine Informationsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision durchgeführt. Schwerpunkt bildeten die Themen Reduktion und Mobilisierung der Bauzonen. Dabei wurden erste Planentwürfe mit den vorgesehenen neuen Siedlungsgrenzen aufgelegt. Der Anlass war gut besucht und es fand ein reger Austausch mit der Bevölkerung sowie den Gästen statt.

Im neuen Jahr wurden neben den Zonenbestimmungen auch die gestalterischen Aspekte besprochen. Die Planungskommission hat Anfangs Januar 2022 Augenscheine in allen Siedlungen durchgeführt und die Gebäude überprüft. Spezielle Gebäude wurden tabellarisch erfasst und Empfehlungen für die Umsetzung in die Ortsplanung vorgenommen. Schliesslich wurden noch die Pendenzen der Erschliessungsplanung aufgearbeitet und anschliessend hat der Gemeindevorstand im Mai 2022 die Revision der Ortsplanung für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

2.2. Vorprüfung durch den Kanton

Die vorliegende Revision der Ortsplanung wurde am 23. Mai 2022 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2023 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt. Eine Auswertungstabelle ist im Anhang enthalten. Der Umgang mit den jeweiligen Anträgen kann der Beilage «Behandlung Stellungnahme ARE» resp. den Planungsmitteln entnommen werden.



7/38

2.3. Mitwirkungsaufgabe

Anlässlich einer Informationsveranstaltung vom 22. September 2023 orientierte der Gemeindevorstand und die Planerin die Bevölkerung über die Planungsarbeiten. Die öffentliche Auflage (Mitwirkungsaufgabe) erfolgte anschliessend vom 22. September 2023 bis zum 23. Oktober 2023.

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung (gemäss Art. 4 RPG).

Während der Mitwirkung konnten Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Es sind 13 Stellungnahmen eingegangen, welche vom Gemeindevorstand schriftlich beantwortet wurden.

Die eingegangenen Wünsche und Anträge wurden wie folgt behandelt:

- Der Stall auf der Parzelle Nr. 1039 ist nicht ortsbildprägend, da kein geschütztes Ortsbild vorhanden ist.
- Die Parzelle Nr. 100 wird neu einer Zone für Grünflächen zugewiesen, da sich in diesem Bereich früher die Gartenanlage resp. der Park des damaligen Hotel Lucmagn befand.
- Die Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen auf der Parzelle Nr. 126 wird vergrössert.
- Die Parzelle Nr. 387 wird in der Zone für Grünflächen belassen, da sie zu einem wichtigen Sichtbezug gehört, der nach der nördlichen Torsituation das erste Mal den Blick ins Val Medel und zum Lukmanier ermöglicht.
- Die Frist für die Bebauung wird bei 2 Jahren belassen und damit eine Grundlage geschaffen, bei Bedarf und unter Berücksichtigung von Übergangsfristen als Gemeinde die Möglichkeit zu erhalten, bei ausgewiesener Nachfrage ein Kaufrecht auszuüben und ein Grundstück einer Überbauung zuzuführen. Es soll aber keine zusätzliche Abgabe erhoben werden, sofern die Parzelle aufgrund fehlender Nachfrage unbebaut bleibt.
- Die Parzelle Nr. 131 wird wie vorgesehen der Zone künftige bauliche Nutzung zugewiesen und damit ausgezont. Eine allfällige Entschädigung bildet nicht Gegenstand der ortsplanerischen Revisionsvorlage.
- Auf der Parzelle Nr. 151 wird die Bauverpflichtung belassen, da die Verfügbarkeit von Nutzungsreserven im öffentlichen Interesse liegt.
- An der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen auf der Parzelle Nr. 125 wird festgehalten, da es sich um eine stark unternutzte relativ grosse Parzelle am Siedlungsrand handelt.
- Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei zusätzlichen Abgabetatbeständen wird verzichtet und Art. 15 Abs. 2 BauG (Stand Mitwirkungsaufgabe) gestrichen.
- An der Lärmempfindlichkeitsstufe III in der Dorferweiterungszone 1 wird festgehalten.



8/38

- Die Ortsbildschutzzone auf der Parzelle Nr. 73 wird nicht angepasst.
- Die Parzelle Nr. 158 wird in der Dorfzone belassen, da sie bereits mit einer Hochbaute überbaut ist.
- Die Dorfzone auf der Parzelle Nr. 1082 wird angepasst. Die Archäologiezone auf der gleichen Parzelle hingegen wird nicht verändert.
- Die Parzelle Nr. 23 wird in der Dorfzone belassen, da sie bereits teilweise überbaut ist. Die Parzelle Nr. 16 hingegen wird wie vorgesehen der Zone für Grünflächen zugewiesen.
- Die Zone für Grünflächen auf der Parzelle Nr. 72 wird der Parkierungssituation angepasst.
- Auf die Ausscheidung von Zonen für Wildtierkorridore wird verzichtet, da im Richtplan festgelegte Wildtierkorridore bereits behördenverbindlich sind.
- Die Mountainbikerouten werden im Generellen Erschliessungsplan belassen. Es handelt sich nicht um neue Wege, sondern um eine Nachführung der bestehenden bereits signalisierten Routen.
- Auf die Auszonung von weiteren unbebauten Bauzonen wird verzichtet. Zudem ist eine weitere zusätzliche Mobilisierung von bereits überbauten Parzellen nicht vereinbar mit dem Ortsbildschutz.

Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens werden zusätzlich in der Botschaft zuhanden der Gemeindeversammlung zusammengefasst. Auf eine zweite Publikation wird verzichtet. Gemäss Art. 13 KRVO sind in diesem Fall – neben einer schriftlichen Mitteilung an die Betroffenen – die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass der Grundordnung bekannt zu geben.

2.4. Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom **2. Mai 2024** hat die Revision der Ortsplanung mit xxx Ja gegenüber xx Nein Stimmen beschlossen.



3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Eidgenössische Gesetzgebungen

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraft seit dem 1. Mai 2014) enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedlung der Landschaft. Sie definiert Ziele wie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen. Für die Planung werden unter anderem folgende Grundsätze festgehalten resp. an die Planungsträger weitergegeben:

- Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen und Wohn- und Arbeitsgebiete schweremässig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sollen getroffen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden
- Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Bezüglich Bauzonen wird im RPG festgehalten, dass diese dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen müssen und allfällig überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG). Land kann nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Diese Grundsätze und Vorgaben werden in der Ortsplanungsrevision behandelt und umgesetzt. Dies wird in den vorliegenden Planungsmitteln aufgezeigt und dokumentiert.

Eine weitere massgebende rechtliche Grundlage bildet das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) sowie die dazugehörigen Verordnungen. Demnach haben Bund, Kanton und Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgabe schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Umgebung sowie archäologische Fundstellen geschont werden. Die Objekte mit einem Schutzinteresse werden in Inventare aufgenommen. Soweit das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt, wurde dies – wo nicht schon bei der «Revision Landschaft» erfolgt – entsprechend in die Nutzungsplanung umgesetzt.



3.2 Kantonales Raumplanungsgesetzgebung

Per 1. April 2019 ist das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten. Damit wurden die Grundlagen gelegt, um die Vorgaben aus dem RPG kantonal umzusetzen. Schwerpunkte der Revision bildeten die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und die Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken (Massnahmen gegen die Baulandhortung). Neu erhalten die Gemeinden die Kompetenzen, Ausgleiche von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (Mehrwertausgleich) sowie Massnahmen zur Baulandmobilisierung grundeigentümerverbindlich einzuführen.

Die Vorgaben aus dem kantonalen Raumplanungsgesetz sind in die Ortsplanung eingeflossen und wurden im neuen Baugesetz umgesetzt.

3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Die für die vorliegende Revision massgeblichen Inhalte sind im kantonalen Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) enthalten. Die weiteren Inhalte des kantonalen Richtplanes wurden in gegebenem Zusammenhang berücksichtigt resp. sind auch schon bereits in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt. Die beiden Bereiche Raumordnungspolitik und Siedlung hingegen wurden nach Inkrafttreten des RPG überarbeitet und den übergeordneten Vorgaben angepasst und konnten in der Ortsplanungsrevision vom 2018 noch nicht umgesetzt werden.

Die Richtplananpassung (KRIP-S) wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 durch den Bundesrat genehmigt.

RAUMORDNUNGSPOLITIK

Das Raumkonzept Graubünden wurde von der Regierung im Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen und unterscheidet verschiedene Raumtypen mit unterschiedlichen Zielen, Strategien und Funktionen. Der Talboden der Gemeinde Medel/Lucmagn mit den Siedlungen gehört gemäss Raumkonzept Graubünden zum ländlichen Raum, das übrige Gemeindegebiet wurde als Naturraum bezeichnet.



11/38

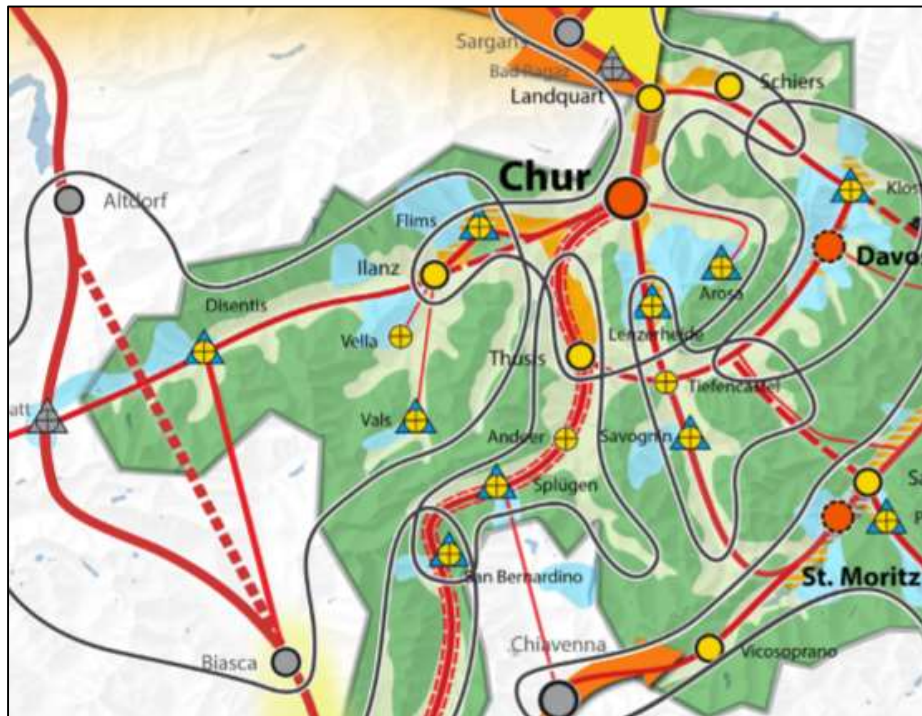


Abbildung 1: Ausschnitt Karte Raumkonzept Graubünden

Ländliche Räume sollen als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus und Erholungsraum funktionsfähig erhalten und zukunftsfähig weiterentwickelt werden, während Naturräume ihrer natürlichen Dynamik überlassen und massvoll genutzt werden sollen.

Die Gemeinde Medel/Lucmagn gehört zum Handlungsraum Surselva. Die Handlungsräume werden, ausgerichtet auf die jeweiligen Stärken und Chancen, durch spezifische Stossrichtungen gestärkt. Im Richtplan wird beim Handlungsraum Surselva als wichtige Stossrichtung das Sichern der Verbindung in das Bleniotal und der damit zusammenhängenden Kooperation aufgeführt. Die Nachbargemeinde Disentis/Mustér gilt als touristischer Ort mit Stützfunktion und sollte eine angemessene Versorgung seiner Umgebung sichern.



LANDSCHAFT

Die Gemeinde Medel/Lucmagn zeichnet sich durch eine Vielzahl und Diversität an attraktiven Landschaften und Naturräumen aus. Neben unberührten und wilden Landschaften von nationaler und regionaler Bedeutung, verschiedenen Flach- und Hochmooren oder auch Trockenstandorten von ebenfalls nationaler Bedeutung, verfügt die Gemeinde Medel/Lucmagn auch über eine historische Kulturlandschaft von herausragender Bedeutung.

Die verschiedenen Objekte, welche im kantonalen Richtplan enthalten sind, wurden grösstenteils bereits in der «Revision Landschaft» in die Planung umgesetzt. Das in der Zwischenzeit aktualisierte kantonale Natur – und Landschaftsinventar wurde in der vorliegenden Revision der Ortsplanung zusätzlich berücksichtigt.

SIEDLUNG

Die Siedlungen im Kanton Graubünden sollen sich künftig vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes weiterentwickeln. Die Gemeinden werden aufgefordert, mit einer aktiven Baulandpolitik die öffentlichen Interessen bei der baulichen Entwicklung vermehrt wahrzunehmen und bei der Innenentwicklung auch ortsbaulichen und gestalterischen Aspekten ein grösseres Gewicht einzuräumen.

Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung nach einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und von Siedlungserneuerung sollen geprüft werden. Insbesondere sind auch Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern zu prüfen:

- Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung und nach Möglichkeit Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen)
- Die Festlegung von Mindestdichten
- Mobilisierung von Nutzungsreserven resp. Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung; Erfüllung Erschliessungspflicht; Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeiten von neu eingezontem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen)

Ziele und Strategien zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen räumlichen Leitbild erarbeitet worden (siehe Beilage). In der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden diese Ziele umgesetzt und damit die Vorgaben des KRIP-S berücksichtigt.

Die Gemeinde ist zuständig, eine gute bauliche Gestaltung der Siedlung sicherzustellen. Der KRIP-S fordert die Förderung der Baukultur durch spezifische



und generelle Qualitätsansprüche sowie durch qualitätssichernde Planungsprozesse. Für die Gemeinde Medel/Lucmagn stehen die nachhaltige Weiterentwicklung des Dorfbildes und die Berücksichtigung der bestehenden Strukturen im Vordergrund. Dazu gehört auch der Erhalt der ökologisch und ortsbildlich wertvollen Grünräume in Curaglia.

Curaglia verfügt gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Auch weitere Fraktionen und Siedlungen verfügen über intakte Ortsbilder und Strukturen, welche über einen sorgfältigen Umgang bedürfen. Die Ortsbilder leisten einen wichtigen Beitrag zur Identität des Tales und sind wichtig für den Tourismus.

Vorliegend werden diese Ortsbilder mit gestalterischen – statt nur numerischen – Vorschriften in den Wohnbauzonen (Dorfzone und Dorferweiterungszone) sowie mit der Festlegung von Ortsbildschutzbereichen, wo nochmals erhöhtes Augenmerk auf die Gestaltung gelegt wird, zusätzlich gestärkt.

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind auf den effektiven Bedarf auszurichten. Nach einer für den ganzen Kanton einheitlichen Methode wird rechnerisch die theoretische Kapazitätsreserve für die Gemeinde ermittelt. Diese beträgt gemäss überprüfem Datenblatt vom 27. Oktober 2020 100 Einwohner.

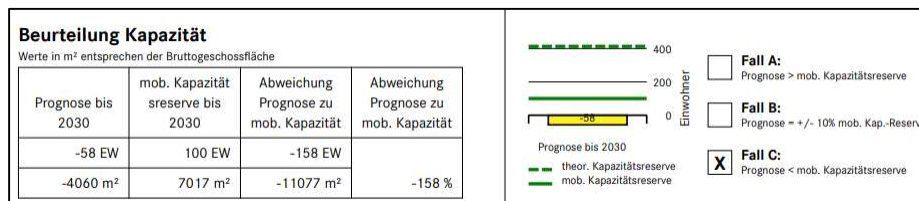


Abbildung 2: Auszug Datenblatt vom 27. Oktober 2020

Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Raumentwicklung (ARE) 2016 – 2045 sah bis im Jahr 2030 ein Rückgang von 58 Einwohnern für die Gemeinde Medel/Lucmagn vor. Dies resultierte in einer Zuweisung der Gemeinde Medel/Lucmagn als Gemeinde mit überdimensionierter WMZ.

Gemeinden mit überdimensionierten WMZ müssen Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ treffen. Zudem müssen sie die Grösse ihrer WMZ überprüfen und WMZ-Reduktionen vornehmen. Die Mobilisierung und Reduktion der WMZ-Reserve bildet der Schwerpunkt der vorliegenden Revision.



14/38

VERKEHR

Ziel gemäss KRIP ist effiziente und zu tragbaren Kosten die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Gäste abzudecken. Das Verkehrsangebot im öffentlichen Verkehr soll auf die Bedürfnisse und die Nachfrage Rücksicht nehmen.

Für die Gemeinde Medel/Lucmagn ist eine optimale Erschliessung der bewohnten Siedlungen, insbesondere von Curaglia, mit dem öffentlichen Verkehr wichtig.

Zudem ist ein attraktives und signalisiertes Wegnetz für den Langsamverkehr nicht nur für den Kanton Graubünden, sondern auch für die Gemeinde Medel/Lucmagn von grosser Bedeutung.

ÜBRIGE RAUMNUTZUNG UND WEITERE INFRASTRUKTUREN

Weitere relevante Richtplaninhalte für die Gemeinde Medel/Lucmagn betreffen die Sicherung der bestehenden Wasserkraftnutzung, des Leitungsnetzes sowie Schiessplatz Val Cristallina (Objekt Nr. 18.25 Sachplan Militär).

3.4 Regionaler Richtplan (RRIP)

Im Raumkonzept für die Region Surselva ist in Bearbeitung. Für die Gemeinde Medel/Lucmagn ist ein Schwerpunkt im Bereich des naturnahen Tourismus vorgesehen. Zudem soll eine wintersichere Verbindung Richtung Tessin weiterhin sichergestellt werden (Lukmanierpass). Grundsätzlich soll die Abwanderung in den ländlichen Gebieten gestoppt werden und die Potenziale der einzelnen Orte gefördert werden. Ein regionaler Richtplan liegt noch nicht vor.

Die bisher bekannten Inhalte sind in der vorliegenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt worden.

3.5 Inventare

Das Dorf Curaglia wurde 1980 ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgenommen. Das ISOS-Inventarblatt legt Erhaltungsziele für Gebiete, Umgebungszonen und Einzelelemente fest. Gemäss kantonalem Richtplan hat Curaglia ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, wobei die Freihaltung der Terrasse «Plaun Curaglia» hervorgehoben wird. Das historische Siedlungsgebiet mit dem älteren Dorfteil, der in Form eines Haufendorfes mit der Kirche im Zentrum oberhalb der Lukmanierstrasse liegt sowie mit dem jüngeren Dorfteil entlang der Lukmanierstrasse besitzt auch heute noch über hohe architektonisch-räumliche Qualitäten.

15/38

Die Ortschaften Mutschnengia, Dual und Matergia sind ebenfalls im ISOS enthalten und im kantonalen Richtplan als Objekte mit einem Ortsbild von regionaler Bedeutung umgesetzt. Auch hier wird insbesondere auf die freizuhaltenden Ortsansichten verwiesen.

Soliva und Baselgia haben gemäss kantonalem Richtplan ein Ortsbild von lokaler Bedeutung, wobei Soliva bisher nicht in das ISOS aufgenommen wurde, während Baselgia gemäss ISOS ein Ortsbild von regionaler Bedeutung hat.

Auch für Siedlungen Acla, Fuorns, Pali, Pardè, Platta und Sogn Gions liegen ISOS-Inventarblätter vor. Bei sämtlichen Siedlungen steht die Freihaltung der Umgebung im Vordergrund.

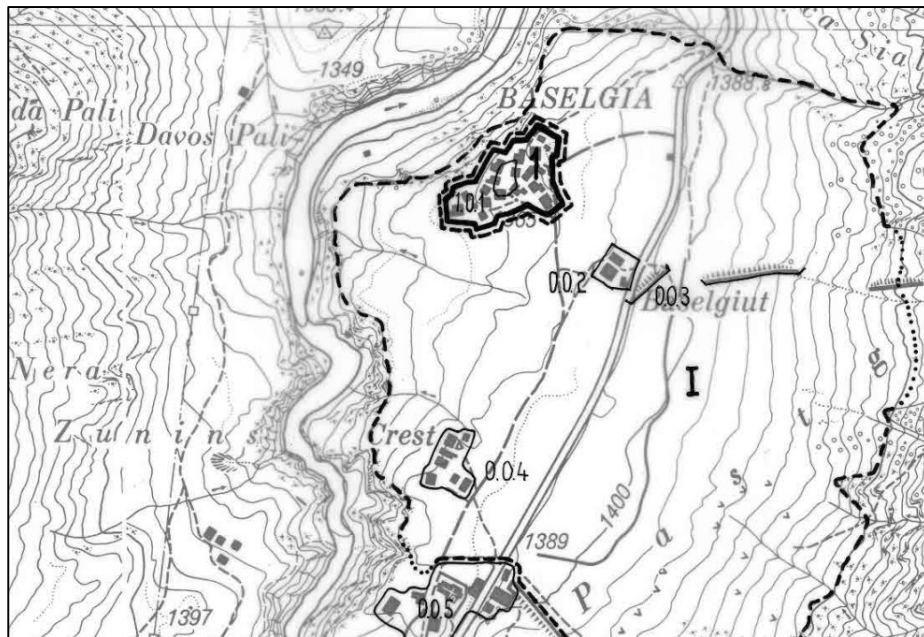


Abbildung 3: Auszug ISOS-Inventarblatt Baselgia mit Freihaltebereich (Umgebungszone I)

Mit der Ortsplanung soll das ISOS, soweit möglich und sachgerecht, in eine grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung überführt werden. Dabei sind jedoch bereits erfolgte Veränderungen zu berücksichtigen.

Als weitere Grundlage für die Ortsplanung liegt eine Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege vor (Stand 2016).



16/38

Die darin enthaltenen Objekte wurden überprüft und in der vorliegenden Revision der Ortsplanung entweder ein entsprechender Schutzstatus oder ein Schutzbereich zugewiesen. Damit sollen die noch bestehenden Qualitäten gesichert und mit Sorgfalt weiterentwickelt werden.

Das Inventar für archäologische Funde hat seit der letzten Ortsplanungsrevision einige Änderungen erfahren. Der Archäologische Dienst hat die aktuellen Grundlagen zur Verfügung gestellt, welche ohne Änderungen in die vorliegende Ortsplanungsrevision übernommen wurden.

Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar umfasst Landschaften, Moorlandschaften, Auen, Flachmoore, Hochmoore, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen und -weiden, Magerwiesen, Naturobjekte, Geotope, besondere Waldgesellschaften und pendente Objekte. Es werden Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden. Die Objekte des kantonalen Natur- und Landschaftsinventar sind grösstenteils bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung enthalten. Vorliegend wurden einige kleinere Anpassungen nachgeführt.

4. Siedlung

4.1 Siedlungsentwicklung

Das oberste Gebot der Raumplanung ist es, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Dabei ist auf natürliche Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten. Dort wo die bestehenden Bauzonen zu gross sind, müssen sie reduziert werden. Gleichzeitig müssen bestehende innere Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Ziel ist gemäss KRIP-S eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der jeweiligen Orte berücksichtigt.

Für die Gemeinde Medel/Lucmagn heisst das, die Qualitäten des bestehenden Siedlungsgebietes mit einer guten Gestaltung, einem guten Zusammenspiel von Bebauung, Grünräume und Erschliessung zu sichern und innerhalb der bestehenden Strukturen weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der kantonalen Richtplanung hat der Kanton die Dimensionen der Wohnzonen der Gemeinden eruiert und festgestellt, dass es sich bei der Gemeinde Medel/Lucmagn um eine Gemeinde mit überdimensionierten Wohnzonen handelt.



17/38

Bereits im kommunalen räumlichen Leitbild wurde das Thema aufgenommen und aufgezeigt, in welchen Gebieten die Qualitäten bewahrt werden sollen, wo wichtige Grünräume gesichert werden sollten, welche Bauplätze mobilisiert werden sollen und wo Aus- oder Rückzonungen zu prüfen sind.

In den historischen Siedlungsgebieten liegt der Fokus auf dem Erhalt und qualitätsvoller Erneuerung des bestehenden Ortsbildes, während in den neueren Wohnquartieren der Ausbaugrad erhöht und die bestehenden Bauzonenreserven mobilisiert werden sollen.

4.2 Zweitwohnungen

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung liegt der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Medel/Lucmagn bei knapp 64%.

BFS-Nummer	3983
Gemeinde	Medel (Lucmagn)
Gesamtzahl aller Wohnungen	429
Anzahl Erstwohnungen	149
Anzahl Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	6
Erstwohnungsanteil	36.1 %
Zweitwohnungsanteil	63.9 %

Abbildung 4: Auszug
Wohnungsinventar und
Zweitwohnungsanteil (Geoportal
Bundesverwaltung)

Gemäss dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Für den Bau von neuen Wohnungen gelten folgende Bedingungen:

Art. 7 Abs. 1 und 2 ZWG, Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung:

1 In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden:

a. als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Artikel 2 Absatz 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder

b. als touristisch bewirtschaftete Wohnung.

2 Eine Wohnung gilt als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und sie:

a. im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen beziehungsweise ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung); oder

b. nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungs-betriebs bewirtschaftet wird.



18/38

Des Weiteren gelten weitere Anforderungen an neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen wie z.B. strukturierte Beherbergungsbetriebe oder bei Wohnungen in geschützten Bauten.

Die Gemeinde Medel/Lucmagn prüft Baugesuche auf deren Konformität mit dem Zweitwohnungsgesetz und ist bestrebt, den Erstwohnungsanteil mit Zuzüglern oder jungen Einheimischen, welche dauerhaft in der Gemeinde sesshaft bleiben, zu erhöhen. Es werden zudem Massnahmen geprüft, die sicherstellen sollen, dass bei einem Neubau der Lebensmittelpunkt der Zuzüglern sich tatsächlich dann auch in der Gemeinde befindet.

4.3 Überprüfung Bauzonengrösse

Wie bereits ausgeführt gilt die Gemeinde Medel/Lucmagn als Gemeinde mit überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die Berechnungen gemäss der kantonalen Methode zeigen auf, dass die Kapazitäten der heute rechtskräftigen Bauzonen den erwarteten Bedarf übersteigen. Als Bedarf rechnet der Kanton mit einer Bevölkerungsprognose, die im Falle der Gemeinde Medel/Lucmagn negativ aussieht. Geht man nach der Bevölkerungsprognose, müsste die Gemeinde sämtliche Bauzonenreserven auszonieren.

Die Gemeinde hat bereits im KRL aufgezeigt, dass potenzielle Zuzüglern bisher Schwierigkeiten hatten, geeignete Wohnmöglichkeiten zu finden. Es gab zwar genügend grosse Baulandreserven, diese waren aber nicht verfügbar. Dadurch kam es zu einem Bevölkerungsrückgang im Tal.

Dieser soll nun durch die Mobilisierung des Baulandes gestoppt werden und insbesondere auch in Curaglia eine positive Bevölkerungsentwicklung angestrebt werden. Gemäss der aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife vom 24. August 2023 befinden sich in der Gemeinde Medel/Lucmagn noch unüberbaute WMZ im Umfang von rund 3.65 ha. Zusätzlich gibt es noch Kapazitätsreserven in den bereits überbauten Bauzonen.

Die Bauzonen werden reduziert, allerdings ist es weder möglich noch sinnvoll, sämtliche Reserven auszonieren. Mögliche Auszonungsflächen wurden bereits im KRL bezeichnet. Es handelt sich um Flächen, die entweder an schlecht erschlossenen Lagen liegen, schwierige topografische Verhältnisse aufweisen, wichtige Grünfläche innerhalb des Siedlungsgebietes darstellen oder sich an Randlagen der Siedlung befinden. Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes werden mobilisiert, damit die Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten für Zuzüglern gedeckt werden kann.



Das Siedlungsgebiet wird durch die vorliegende Revision der Ortsplanung verkleinert und es werden insgesamt rund 1.5 ha Bauzone ausgezont. Die Bauzone wird insgesamt um ca. 0.64 ha reduziert, da neben den Auszonungen verschiedene Bereinigungen der Zonengrenzen aufgrund von geänderten Gefahrenzonen sowie neuen Parzellengrenzen vorgenommen wurden. Rund 2.5 ha Bauland wird der Zone für Grünfläche zugewiesen, die zur Freihaltung und Strukturierung der Siedlung dient.

4.4 Verdichtungspotenziale

Das Siedlungsgebiet wurde im Zusammenhang mit dem kommunalen räumlichen Leitbild auf mögliche Verdichtungspotenziale untersucht. Die Qualitäten der bestehenden Ortsbilder will die Gemeinde nicht durch eine Forcierung der baulichen Verdichtung in Frage stellen. In den «historischen» Dorfteilen, welche in einer Dorfzone liegen, geht es in erster Linie um eine gute Einfügung und Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das soll über die entsprechende Zonenbestimmung erreicht werden. Bestehende Kapazitäten wie nicht mehr genutzte Ställe sollen wo sinnvoll und möglich genutzt werden. Grundsätzlich sollen die Ställe aber auch weiterhin einen Nutzen für verschiedene Nebennutzungen bieten und der landwirtschaftliche Charakter der Dörfer erhalten werden. Es wird eine Co-Existenz von Ställen, die Ställe bleiben und von Ställen, die umgebaut werden, angestrebt.



Abbildung 5: Verdichtungspotenziale Baulücken und Ställe (Quelle Bericht Dietsche)

In der Dorferweiterungszone erfolgt eine Verdichtung in erster Linie über die Mobilisierung der bestehenden Reserven und dem Anstreben einer hohen Ausnutzung auf den Parzellen. Damit soll die vorhandene Siedlungsstruktur optimal erweitert und ergänzt werden.

Die Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife zeigt, dass in den bestehenden Bauzonen noch Verdichtungspotenzial besteht.

4.5 Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven

Sowohl das RPG wie auch der KRIP-S weisen die Gemeinden an, die inneren Nutzungsreserven zu mobilisieren resp. die Baulandhortung zu bekämpfen.

In der Gemeinde Medel/Lucmagn befanden sich gemäss UEB vom 27. Oktober 2020 rund 3.69 ha nicht bebaute Wohnzonen. Durch die in der vorliegenden Revision vorgesehenen Aus- und Umzonungen von Wohnzonen wird diese Reserve massiv reduziert. Die noch bestehenden Bauplätze konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Hauptort Curaglia. Für diese Bauplätze wird im Sinne von Art. 19g KRG eine Bauverpflichtung eingeführt.

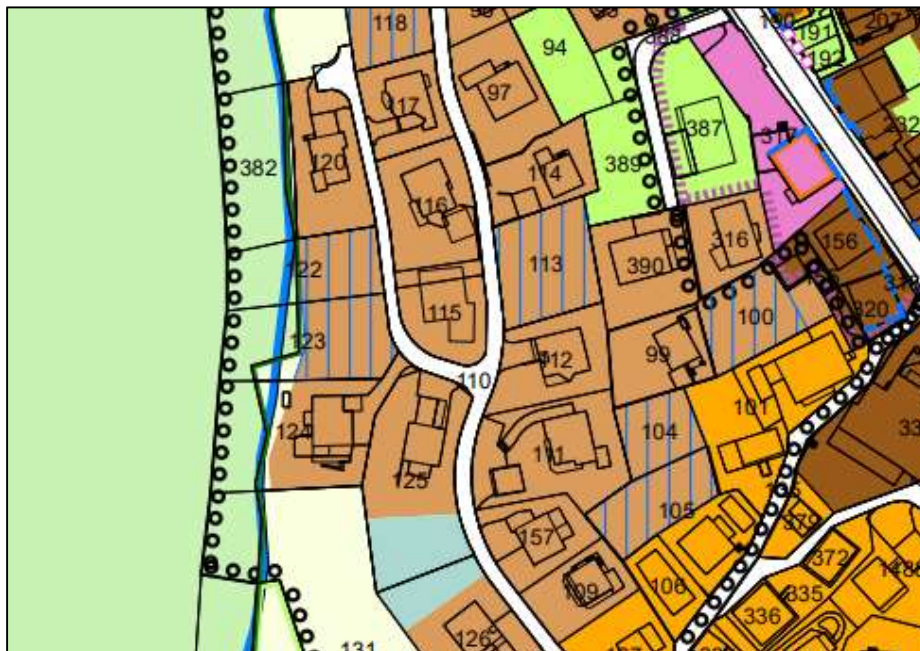


Abbildung 6: Zonenplanausschnitt mit Bauverpflichtungen (blau schraffiert)



21/38

Die Bauverpflichtung wird für sämtliche unüberbaute Parzellen oder eigenständig überbaubaren Parzellenteile festgelegt und im Zonenplan mit einer speziellen Schraffur bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert der im Baugesetz festgelegten Frist (2 Jahre) überbaut, kann die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Flächen übernehmen und einer Überbauung zuführen.

Damit soll gewährleistet werden, dass interessierten Zuzüglern möglichst rasch Wohnbaumöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.

Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

4.6 Mindestdichten

Der KRIP-S fordert im Interesse einer baulichen Verdichtung die Festlegung von Mindestdichten. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen wird im Baugesetz eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses verankert (Art. 22 BauG). Demnach müssen Bauvorhaben mindestens 80% der Überbauungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Ist das nicht möglich, muss die Bauherrschaft nachweisen, dass die Bauten so platziert sind, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später noch sinnvoll auf der unbebauten Grundstücksfläche möglich ist.

4.7 Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Es wird keine Abgabe erhoben bei Mehrwerten von weniger als CHF 20'000.- pro Grundstück.

Die vorliegende Planung wird gemäss Mitteilung des Amtes für Immobilienbewertung vom 6. Juli 2023 für keine Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert schaffen. Alle Parzellen mit einzuzonenden Flächen weisen einen Mehrwert von unter CHF 20'000.- auf und seien somit nicht abgabepflichtig. Deshalb seien auch keine Gutachten zu erstellen.



5. Konzept Ortsbild

5.1 Allgemeines/Grundlagen

Die Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung liegt im Interesse der Gemeinde Medel/Lucmagn. Die noch intakten historischen Ortsbilder mit den wertvollen Gebäuden bilden zusammen mit der Natur- und Kulturlandschaft des Tales ein grosses Potenzial für die Val Medel. Verschiedene Projekte konnten mittlerweile erfolgreich umgesetzt werden und immer mehr auch junge Menschen finden eine berufliche Perspektive im Tal. Wichtig ist deshalb nicht nur der Erhalt des Ortsbildes sowie der Grünräume, sondern auch die Weiterentwicklung der Siedlung und die Schaffung von Möglichkeiten für Neubauten und Umbauten.



Abbildung 7: Grünraum mit ortstypischer Gebäudezeile

Für die Ortschaften der Gemeinde Medel/Lucmagn liegen einerseits ISOS-Datenblätter vor, welche die Siedlungsentwicklung beschreiben und das Ortsbild bewerten sowie Erhaltungsziele festhalten. Diese Datenblätter sind zwar aus den 80er Jahren, bilden aber weiterhin eine wichtige Grundlage, da einzig in Curaglia in der Zwischenzeit eine grössere Entwicklung stattgefunden hat.



Eine weitere Grundlage bildet das Bauinventar der Denkmalpflege Graubünden. Die Planungskommission hat diese Grundlagen mittels Begehungen überprüft und weitere Objekte überprüft. Kenneth Dietsche vom Büro OePlan GmbH hat einen zusätzlichen Blick von aussen auf Curaglia geworfen, da dort in den letzten Jahren die grösste Entwicklung stattgefunden hat. Die Erkenntnisse und Empfehlungen sind im Bericht «Landschaftliche Aspekte Nutzungsplanung» vom 1. Dezember 2021 zusammengefasst (im Folgenden «Bericht OePlan» genannt).

5.2 Konzeptionelle Überlegungen und Umsetzung in die Ortsplanung

Curaglia

Der Hauptort Curaglia weist einen klar abgrenzbaren gut erhaltenen und kompakten historischen Kern auf, in welchem die Bauten, die Erschliessung, die Freiraumstruktur, die Materialisierung sowie der Bezug zum Umland wesentliche Faktoren für die Siedlungsqualität bilden. Die wesentlichen Landschaftsbezüge vor allem oberhalb der Lukmanierstrasse noch gut erkennbar und sollen erhalten bleiben.

Die bestehenden Bauzonenreserven am nordöstlichen Siedlungsrand werden vorerst ausgezont. Es handelt sich Flächen in der Umgebungszone III gemäss ISOS (Erhaltungsziel a). Im Quartierplangebiet Sur Vitg wurden bereits einige Bauten erstellt, welche sich aber über einen Grüngürtel vom alten Dorf abgrenzen. Eine spätere Wiedereinzonung resp. Überbauung der über den Quartierplan erschlossenen Flächen wird nicht ausgeschlossen. Beim Gebiet Dadens Baselgia hingegen handelt es sich um einen wichtigen Grünraum, der freigehalten werden soll, um eine Einkreisung des alten Ortes zu vermeiden und die Lesbarkeit der Siedlungsentwicklung sicherzustellen.



Abbildung 8:
Grünraum Dadens
Baselgia (aus
Bericht OePlan)



24/38

Die Grünräume resp. der Grüngürtel zwischen dem historischen Siedlungsrand und den Neubauten sollen erhalten bleiben. Auch die Durchgrünung des Dorfkerns über die Wegachsen ist ein prägendes Freiraumelement und ist zu erhalten. Auf die klare Anordnung der Bauten in hangparallelen Reihen ist weiterhin ein Augenmerk zu legen.

Die hohen räumlichen Qualitäten von Curaglia ergeben sich nicht nur durch das alte Haufendorf oberhalb der Lukmanierstrasse, sondern auch durch die charakteristische Gassenbildung entlang der Lukmanierstrasse. Die Bauten orientieren sich gegen die Strasse hin und definieren den Strassenraum. Der Bericht OePlan zeigt zwei wesentliche Aufweitungen in der Bebauungsstruktur entlang der Strasse auf, welche als wesentliche Sichtbezüge erhalten bleiben sollen.

Insbesondere auf der Terrasse unterhalb der Lukmanierstrasse fand und findet die «neuezeitliche» Siedlungsentwicklung statt. Das Gebiet ist geprägt durch Einfamilienhausbauten mit Umgebungsgrün. Es sind noch einige unüberbaute Bauparzellen vorhanden. Mit der vorgesehenen Bauverpflichtung dürften diese in den nächsten Jahren einer Überbauung zugeführt werden. Dabei sollen die bestehenden Strukturen erhalten resp. ergänzt werden.



Abbildung 9: Sichtbezug zum Val Medel (aus Bericht OePlan)

Im Perimeter des Quartierplans Sutvitg ist in Zukunft eine Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes vorstellbar. Curaglia als Hauptort soll weiterhin als Wohnort gestärkt werden und mit der absehbaren Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten ist es nicht ausgeschlossen, dass in 10-15 Jahren wiederum Bauland benötigt wird.



Aus den konzeptionellen Analysen ergeben sich folgende Massnahmen, welche direkt in der vorliegenden Ortsplanung umgesetzt werden:

1. Der ISOS-Perimeter resp. der sensible Siedlungsbereich wird einer Dorfzone zugewiesen, in welcher die Bauvorschriften nicht nummerisch erfasst sind, sondern von den bestehenden Strukturen abgeleitet werden. Zusätzlich wird ein Ortsbildschutzbereich ausgeschieden, welcher grundsätzlich eine Erhaltungspflicht vorschreibt. Ein Abbruch und Neubau im Ortsbildschutzbereich ist nur mit einer entsprechenden positiven Beurteilung durch die Gestaltungsberatung möglich. Die im Bauinventar der Denkmalpflege enthaltenen Bauten liegen alle in diesem Schutzbereich.
2. Speziell wertvolle Gebäude werden zusätzlich gekennzeichnet (siehe nachfolgendes Kapitel)
3. Die ortstypische Strassenbebauung, welche eine Art Tor-Wirkung erzeugt und gemäss ISOS von nationaler Bedeutung ist, wird mittels Baulinien gesichert.
4. Bedeutende Grünflächen (Grüngürtel zwischen historischem Dorf und neuen Quartieren, grüne Wegachsen, Freihaltung von Ansichten etc.) werden mittels Zone für Grünflächen gesichert.
5. Die Terrasse «Plaun Curaglia» (Umgebungszone IV gemäss ISOS) wird mittels Freihaltezone von Überbauungen freigehalten.

Diese Massnahmen sollen den Erhalt der hohen Siedlungsqualitäten in Curaglia sicherstellen, ohne eine nachhaltige Entwicklung zu verhindern. Dem Ortsbild soll eine erhöhte Beachtung geschenkt werden, wobei in Curaglia auch die Grünflächen eine wichtige Funktion einnehmen.

Bei den weiteren Siedlungen bilden die ISOS-Datenblätter die wichtigste Grundlage, da sich die Siedlungen in den letzten Jahren nicht mehr grundlegend weiterentwickelt haben. Die konzeptionelle Umsetzung der Sicherstellung der ortsbaulichen Qualitäten erfolgt analog zu Curaglia, das heisst mittels Dorfzone, Ortsbildschutzzone, Zone für Grünflächen, Freihaltezonen sowie mittels Festsetzung von wertvollen Gebäuden.

Soliva und Mutschnengia

Soliva liegt als kompakter Weiler am rechten Talhang über Curaglia und verfügt über äusserlich weitgehend intakte Wohn- und Ökonomiegebäude. Die architektonischen und siedlungsbaulichen Qualitäten des Weilers werden mit einem Ortsbildschutzbereich gesichert, die Gärten und Grünräume einer Zone für Grünfläche zugewiesen.



26/38

Neben Soliva verfügt mit Mutschnengia eine weitere Kleinsiedlung über noch über hohe siedlungsbauliche Qualitäten. Bemerkenswert ist insbesondere die dichte Siedlungsstruktur mit dem kleinen Dorfplatz. Auch hier wird das Ortsbild mittels Ortsbildschutzbereich umgesetzt und die Grünflächen im Siedlungsgebiet mittels Zone für Grünflächen langfristig gesichert. Der charakteristische Sporn, auf welchen Mutschnengia gebaut wurde, wird einer Freihaltezone zugewiesen.

Platta, Baselgia, Drual und Matergia

Platta hat eine eher lockere Struktur und wird im oberen Teil von der Lukmanierstrasse durchquert. Dort bildet die Kirche zusammen mit dem Hotel dalla Posta sowie drei Wohnhäusern eine Torsituation von hoher siedlungsbaulicher Qualität. Diese Situation wird mit einem Ortsbildschutzbereich überlagert.

Bei Baselgia handelt es sich um ein Haufendorf mit dem Erhaltungsziel A gemäss ISOS. Der Bestand wurde in den letzten Jahren erneuert, es gab aber keine Neubauten. Auch Drual und Matergia verfügen über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel A.



Abbildung 10: Ansicht auf Baselgia, Blick Richtung Disentis/Mustér

Der ISOS-Perimeter wird in allen drei Ortschaften hier mittels Ortsbildschutzbereich umgesetzt.

Die Umgebung der vier Weiler ist noch weitgehend intakt und wird entsprechend den Erhaltungszielen im ISOS mit einer Freihaltezone überlagert.



27/38

Pardè

Der untere Teil von Pardè bildet den ursprünglichsten Teil des Weilers. Mit dem Ortsbildschutzbereich wird der Bedeutung dieses Ortsteils entsprochen und sichergestellt, dass sich Änderungen in die bestehenden Strukturen einfügen. Der Umgebungsbereich I gemäss ISOS wird mit einer Freihaltezone gesichert.

Im oberen Teil von Parde soll eine gewisse bauliche Entwicklung erfolgen. Einerseits gibt es noch einen möglichen Bauplatz, andererseits einen ortsbildprägenden Stall, dessen Umbau zu einer Zweitwohnung ermöglicht werden soll. Eine entsprechende Kennzeichnung des Stalles erfolgt im Generellen Gestaltungsplan.

Pali

Der Weiler Pali liegt zwar ausserhalb der Bauzone, verfügt aber über einen hohen Wert für das Landschaftsbild der Val Medel und wurde ebenfalls ins ISOS aufgenommen. Die Gebäudegruppe besteht aus der kleinen Barockkapelle St. Joseph und mehreren Stallscheunen. Die Kapelle wird als geschützte Baute in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen und die gesamte Gebäudegruppe einem Ortsbildschutzbereich zugewiesen. Damit gilt für die Ställe eine gewisse Erhaltungspflicht. Die Umgebung wird mit einer Freihaltezone überlagert.

Gemäss ISOS verfügt auch **Acla** über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Da sich aber der gesamte Weiler in der Gefahrenzone 1 befindet, wurde auf planerische Massnahmen verzichtet. Das Ortsbild von **Fuorns** hat gemäss ISOS ebenfalls lokale Bedeutung. Aufgrund der eher neuen Bausubstanz wurde auf die Ausscheidung eines Ortsbildschutzbereiches verzichtet. Die Grünräume hingegen wurden wie bei allen Siedlungen über eine Zone für Grünflächen gesichert. Durch die Dorfzone ist sichergestellt, dass sich allfällige Neubauten in die bestehenden Strukturen gut einfügen.



28/38

5.3 Wertvolle Gebäude

Die Planungskommission hat die Umsetzung des kantonalen Bauinventars sowie der ISOS-Datenblätter in die Gestaltungsplanung vorgenommen und geschützte, ortsbildprägende sowie erhaltenswerte Gebäude festgesetzt (vgl. Beilage «wertvolle Bauten und Anlagen»).

Gemäss Art. 9 Abs. 1 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) können in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Zweitwohnungen unter folgenden Bedingungen erstellt werden:

- Die Baute darf in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt werden
- Der dauerhafte Erhalt dieser Baute kann nicht anders sichergestellt werden
- Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen

Unter ortsbildprägenden Bauten sind Gebäude zu verstehen, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Die Beurteilung der Grundlagen und des Bestandes durch die Gemeinde hat die Ausscheidung von folgenden ortsbildprägenden Stallgebäuden ergeben:

- Parz. 188, Curaglia
- Parz. 178, Curaglia
- Parz. 1478, Curaglia
- Parz. 240, 241, 243 und 244, Curaglia
- Parz. 311, Curaglia

Diese Ställe bilden für die Identität der Orte wichtige Gebäude. Die Qualität der Ortsbilder der Siedlungen werden als Ganzes durch die Zuweisung zu einer Dorfzone und/oder einem Ortsbildschutzbereich sichergestellt.

Neben den ortsbildprägenden Ställen wurden weitere Gebäude aufgenommen, welche aus Sicht der Gemeinde ebenfalls durch ihre Lage oder Gestalt zur Qualität des Ortsbildes resp. zur Identität des Ortes beitragen und deshalb nicht zerstört werden sollen.

Auf die Festlegung von bemerkenswerten Bauten wurde verzichtet, da sämtliche Bauten in einer Dorfzone dem Einfügungsgebot unterstehen.



6. Landschaft

Der Bereich Landschaft wurde in der im Jahr 2019 abgeschlossenen «Revision Landschaft» aufgearbeitet und in die Zonenplanung umgesetzt.

Im Zuge der vorliegenden Revisionsarbeiten für die Siedlungsgebiete wurden einige Pendenzen und Aktualisierungen im Zusammenhang mit der Landschaft vorgenommen und die Zonenplanung deshalb auch gesamthaft nochmals in die Vorlage integriert.

Im Bereich Natur und Landschaft wurden die Trockenwiesen- und weiden (TWW) von nationaler und regionaler sowie lokaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar übernommen und als Trockenstandortzone festgesetzt. Bisher waren die meisten Objekte als Naturschutzzone ausgeschieden.

Eine Pendezenz aus der «Revision Landschaft» betraf noch die Gewässerräume, welche vorliegend nachgeführt wurden.

Ansonsten wurden die Festlegungen aus der bisherig rechtskräftigen Ortsplanung im Bereich Landschaft in die vorliegenden Planungen übernommen.

7. Erläuterungen zu den Planungsmitteln

7.1 Änderungen Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde wurde auf die übergeordneten Rahmenbedingungen hin überprüft und punktuell angepasst resp. ergänzt. Grundlage für die Überarbeitung bildete das Musterbaugesetz 2020.

Art. 7 BauG wurde auf Anregung des Kantons neu mit einem Absatz 2 ergänzt. Demnach darf der Gestaltungsberater nicht in der Gemeinde wohnhaft sein und darf während seiner Amtsdauer auch keine Projektierungs- oder Bauaufträge in der Gemeinde übernehmen.

Neue Baugesetzesartikel sind im Kapitel 2, Baulandmobilisierung, enthalten. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken wurde auf 2 Jahre festgelegt. Da kein neues Bauland eingezont wird, kommt Art. 12 Abs. 1 BauG momentan nicht zum Tragen.

Für bestehende Baulandreserven wurde in Art. 12 Abs. 2 BauG die die Frist für eine Überbauung nach der Anordnung einer Bauverpflichtung ebenfalls auf 2 Jahren festgelegt. Damit wird der vom Kanton und Bund geforderten Mobilisierungspflicht nachgekommen.

Im Kapitel 3, Mehrwertabgabe, wird die Höhe der allgemeinen Mehrwertabgabe in Art. 15 BauG auf 30% festgelegt.



30/38

Das Zonenschema (Art. 19 BauG) definiert die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnzonen, Gewerbezone und der Hotelzone. Neu wird anstelle der Geschossflächenziffer die Überbauungsziffer verwendet.

Neu aufgenommen in das Baugesetz wurde auch Art. 20 BauG, die Festlegung einer Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses. So müssen neue Baute die festgelegte ÜZ grundsätzlich zu mindestens 80% ausschöpfen.

Die Zonenvorschriften finden sich in Art. 27 bis Art. 37 BauG. Die Dorfzone bildet das historische Siedlungsgebiet ab. Bei einem Umbau oder Neubau sind die bestehenden jeweiligen Strukturen massgebend. Die Dorferweiterungszonen erstrecken sich über die neu gewachsenen Siedlungsstrukturen. Die zulässigen Nutzungsmasse sind im Zonenschema definiert. Die bisherigen Wohnzonen und Wohnmischzonen wurden durch Dorferweiterungszonen ersetzt. Damit kann den bestehenden Dorfstrukturen besser Rechnung getragen werden.

Die bisherige Materialablagezone (Art. 37 BauG) wird aufgrund der in der Abfallverordnung verwendeten Begrifflichkeiten in Deponiezone umbenannt.

Neu wird über diejenigen Gebiete der Dorfzone, welche über eine erhebliche räumliche, architektonische oder ortsbauliche Bedeutung verfügen, ein Ortsbildschutzbereich (Art. 39 BauG) ausgeschieden. Dieser stellt sicher, dass diesen wertvollen Siedlungsbereichen, welche das Ortsbild prägen, Rechnung getragen wird. Abbruch und Neubau ist nur dann zulässig, wenn eine positive Stellungnahme der Gestaltungsberatung vorliegt.

Die geschützten, erhaltenswerten und ortsbildprägenden Bauten wurden gemäss Wegleitung des BVR sowie basierend auf den Entwurf des Bauinventars der Denkmalpflege, der ISOS-Datenblätter sowie Begehungen der Planungskommission ausgeschieden. Art. 41 BauG berücksichtigt die neuen Kategorien der wertvollen Bauten und Anlagen.

Im Übrigen lehnt sich das Baugesetz grundsätzlich am bisherigen Baugesetz sowie am MBauG2020 an.



7.2 Zonenplaninhalte

Wohnbauzonen /WMZ

Die Überprüfung der Bauzonengrösse durch den Kanton hat ergeben, dass die Gemeinde Medel/Lucmagn über zu grosse Bauzonenreserven verfügt (vgl. Kap. 4.3). Entsprechend dem schrittweisen Vorgehen der Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf des Kantons (II. Ermittlung Auszonungsbedarf in C-Gemeinden) hat die Gemeinde Medel/Lucmagn WMZ-Reserven einer geeigneten Nicht-WMZ-Reserve zugewiesen (siehe Tabelle Auszonungen).

In einem ersten Schritt wurden nicht erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand sowie ortsbaulich bedeutende Freiräume ausgezont oder einer anderen Bauzone zugewiesen. Anschliessend wurden auch erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand einer Nicht-WMZ zugewiesen.

Mit diesen zwei Schritten konnte die erforderliche Reduktion an WMZ-Reserven vorgenommen werden, weshalb auf weitere Massnahmen verzichtet wurde. Ausserhalb von Curaglia gibt es dadurch kaum mehr Überbaumöglichkeiten. Die noch vorhandenen Bauplätze in Curaglia decken den Bedarf für die nächsten 5-10 Jahre ab. Da bereits Nachfragen nach Bauland von jungen Familien bestehen, hat die Gemeinde entschlossen, die Bebauungspflicht auf 2 Jahre festzusetzen. Damit ist gewährt, dass das Bauland möglichst rasch auf den Markt kommt. Da die Gemeinde über kein eigenes Bauland verfügt, kann sie hingegen auf die Preise keinen Einfluss nehmen.

Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen von Grundstücken, welche aus der Bauzone entlassen werden (oder welche einer Nicht-WMZ-Bauzone zugewiesen wurden), erleiden durch die vorgesehene Planungsvorlage einen Planungsnachteil. Dieser wird entschädigt, wenn er eine materielle Enteignung darstellt. Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen solcher Grundstücke haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher Frist geltend zu machen.

Neben den Auszonungen gibt es auch Grundstücke resp. insbesondere Teile von Grundstücken, welche neu einer Bauzone zugewiesen werden. Dabei handelt es sich zumeist um eine rein formelle Neueinzonung (z.B. von der Verkehrsfläche in eine Parkierungszone oder von einer Freihaltezone in eine Zone für Grünflächen). Verschiedene Anpassungen der Bauzonenabgrenzungen ergaben sich auch durch Änderungen der Gefahrenzonen. Durch die Einzonungen entstehen keine neuen Überbaumöglichkeiten und somit auch kein Mehrwert.



32/38

Bauverpflichtungen

Um die bestehenden Nutzungsreserven zu mobilisieren, werden unbebaute Grundstücke mit einer Bauverpflichtung versehen. Gemäss dieser gilt eine Überbauungspflicht mit einer Frist von 2 Jahren. Die Überbauungsfrist gilt nach Art. 19g KRG als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist

Hotelzone

Die Hotelbetriebe Vallatscha und Medelina werden über eine Hotelzone gesichert. Für das Hotel Cuntrera liegt ein Gutachten vor, das aufzeigt, dass das Hotel nicht mehr wirtschaftlich weiterbetrieben werden kann. Die Betriebsauflösung ist im Gange, weshalb das Hotel in der Dorfzone belassen wird.

Gewerbezone und Lagerzone

Die rechtskräftige Gewerbezone sowie die Lagerzone in Fadretsch sind überbaut resp. genutzt und werden in die neue Planung übernommen. Die Zonengrenzen werden geringfügig angepasst und die Lagerzone wird entsprechend der kantonalen Praxis neu als Bauzone festgesetzt.

Parkierungszone

Für die öffentlichen Parkplätze im Siedlungsgebiet wird neu eine Parkierungszone ausgeschieden.

Zone für Grünfläche

Die Zone für Grünfläche dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen und zur Strukturierung der Überbauung. Die charakteristischen, nicht befestigten Verkehrswege in den Siedlungen werden dieser Zone zugewiesen, wie auch weitere grossflächigere Freiräume oder Gärten, welche als solche erhalten bleiben sollen.

Zone für künftige bauliche Nutzung

Grundstücke, welche aufgrund des fehlenden Bedarfs ausgezont werden mussten, sich aber grundsätzlich für eine Überbauung eignen und nicht über eine spezielle Bedeutung als Grünraum verfügen, werden einer Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Sobald der Bedarf für Bauzone vorhanden ist, soll prioritär die Wiedereinzonung dieser Flächen geprüft werden.



Deponiezone

Die bisherige Materialablagerungszone wird neu als Deponiezone ausgeschieden und geringfügig angepasst, damit sie die tatsächlich genutzten Flächen umfasst. Ob weiterhin zusätzlich abgelagert werden soll, wird momentan noch geprüft. Es sind noch verschiedene Abklärungen notwendig, welche voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt einer projektbezogenen Teilrevision bedürfen.

Archäologiezone / archäologische Schutzzone

Der Archäologische Dienst hat die archäologischen Objekte in der Gemeinde Medel/Lucmagn auf die Relevanz für die Nutzungsplanung überprüft. Die entsprechenden Anpassungen wurden in die Ortsplanung übernommen.

Gewässerraum

Die Gewässerräume wurden aus der rechtskräftigen Planung übernommen und die Gewässerräume dort, wo sie von der Genehmigung bei der «Revision Landschaft» ausgenommen wurden, überarbeitet und ergänzt. Die Gewässerraumzone überlappt teilweise geringfügig bestehende Bauzonen. In diesen Bereichen ist die bestehende Nutzung weiterhin gewährleistet. Neue Nutzungen hingegen sind ausgeschlossen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Ausscheidung von detaillierten Grundwasserschutzzonen ist für verschiedene Quellen von öffentlichem Interesse noch nicht abgeschlossen und die entsprechenden Zonen können nicht in die vorliegende Ortsplanungsrevision übernommen werden. Einzig für die Quellen Fontaunas sowie Muota Pigniel, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Gemeinde Disentis/Mustér dienen, liegt eine Schutzzonenausscheidung vor. Diese wird in den Zonenplan übernommen.

Naturschutzzone

Die verschiedenen Natur- und Landschaftsobjekte gemäss kantonalem Inventar wurden grösstenteils bereits in der letzten Ortsplanungsrevision umgesetzt. Mit der Zonenfestlegung erfolgt auch die genaue Abgrenzung der Objekte gemäss Biotopschutzinventar des Bundes.



34/38

Gefahrenzonen

Bei den Gefahrenzonen gab es im Bereich der Weiler verschiedene Anpassungen, welche vorliegend übernommen wurde. Mit den Anpassungen der Gefahrenzone ging auch eine Bereinigung der Bauzonen einher.

Freihaltezone

Die Freihaltezone dient der Freihaltung von wichtigen Ortsansichten. Als Grundlage diente das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Wald

Die Waldabgrenzung wurde unverändert aus der bisher rechtskräftigen Planung übernommen. In Pardé wurde aufgrund des entsprechend einer Pendenz aus der «Revision Landschaft» eine Waldfeststellung ergänzt. In Platta sowie bei den Parzellen Nr. 357 und 358 wurde auf eine Waldfeststellung verzichtet, da es sich Waldfeststellung gegenüber einer Bauzone handelt.

7.3 Gestaltungsplaninhalte

Die Generelle Gestaltungsplan beinhaltet folgende neue Festlegungen zur Erhaltung resp. Gestaltung:

Ortsbildprägende und erhaltenswerte Bauten

Basierend auf das Inventar der Denkmalpflege, auf die rechtskräftige Gestaltungsplanung sowie auf das ISOS wurden neben den bereits geschützten Bauten weitere wertvolle Bauten festgelegt. Bei den ortsbildprägenden Bauten sind bauliche Veränderungen möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben. Die zu erhaltenden Bauten dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.

Ortsbildschutzbereich

Der Ortsbildschutzbereich dient der Sicherstellung der wertvollen und identitätsstiftenden Ortsbilder in der Gemeinde. Grundsätzlich sind die in diesem Bereich sich befindenden Gebäude und Freiräume zu erhalten. Für einen Abbruch resp. einen Neubau ist eine positive Stellungnahme der Gestaltungsberatung notwendig.



35/38

Natur- und Kulturobjekte

Verschiedene wertvolle Natur- und Kulturobjekte werden als solche im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

Bei den Kulturobjekten handelt es sich um historische Bauten und Anlagen wie Brücken, Alpgebäude, Kornhisten, Brunnen, Panzersperre aus Findlingen oder Sakralbauten.

Als Naturobjekt aufgenommen wurden zwei Fledermausquartiere sowie ein Wasserfall und ein Stein.

Baulinien des Typs C

Die Baulinien des Typs C bestimmen zwingend Lage von Fassadenfluchten und dienen der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes.

7.4 Erschliessungsplaninhalte

Die Erschliessungsplanung bildete ebenfalls Bestandteil der «Revision Siedlung» und wird vorliegend nur ergänzt. Einzig die Wanderwege werden gesamthft revidiert und ersetzen die bisher rechtskräftigen Festlegungen.

Wanderwege

Die Wanderwege werden gesamthft neu dargestellt und beschlossen. Eine Darstellung der fehlenden Abschnitte wäre einerseits nicht nachvollziehbar, andererseits mussten teilweise auch rechtskräftige Wanderwegabschnitte angepasst werden.

Schneeschuhwanderwege

Am Stausee wurde ein Schneeschuhwanderweg festgelegt und von der Regierung genehmigt. Es kann nicht nachvollzogen werden, wie dieser Schneeschuhwanderweg in die Planung kam, das Gelände liegt im Winter im Einflussgebiet von regelmässig abgehenden Lawinen. Der Schneeschuhwanderweg wird aufgehoben. Dafür werden die bestehenden Schneeschuhwanderwege «Soliva Trail», «Bisquolm Trail», «Alp Pazzetta Trail», «Alp Pazzola Trail», «Tegia Nova Trail», «Academia Vivian Trail» sowie der «Disentis-Curaglia Trail» in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.



36/38

Mountainbikeweg

Im Gebiet Stagias wird eine Mountainbikeroute ergänzt (Mumpé Medel – Mutschnengia – Stagias – Cavorgia).

Schlittelweg

Ein Teil des Schlittelweges nach Mumpé Medel befindet sich auf Gemeindegebiet Medel/Lucmagn. Dieser Abschnitt wird in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Picknickplatz /Aussichtspunkte

Die Aussichtspunkte wurden in der «Revision Landschaft» in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Die die Aussichtspunkte teilweise falsch eingetragen waren, wurden sie überprüft und werden nun neu gesamthaft dargestellt und beschlossen. Es handelt sich um folgende bereits bestehende «Points of Interest»:

- Crap Stagias: Hoch über dem Val Plattas in Crap Stagias befindet sich eine gemütliche Schweizer Familie Feuerstelle an atemberaubender Aussichtslage.
- Cascada Fimatsch: Zwischen Acla und Sogn Gions stürzt der Rein da Medel über den Wasserfall «Cascada Fimatsch» in die Tiefe. Dieses Naturschauspiel lässt sich über eine Aussichtsplattform mit Picknickplatz bestaunen.
- Alp Muschaneras: Aussichtspunkt mit wundervollem Ausblick auf die Pal Puzetta, Piz Ault sowie den Medelsergletscher.
- Fontauna Rodunda: Der Aussichtspunkt Fontauna Rodunda befindet sich oberhalb des Weilers Soliva. Hier kann auf einer Sitzbank die Aussicht über Curaglia sowie das Val Plattas genossen werden.
- Stagias: In Stagias befindet sich ein Picknickplatz mit einer Feuerstelle und Sitzgelegenheiten.
- Surpali: Ein schöner Aussichtspunkt, wo auf einer Holzliege entspannt die Umgebung genossen werden kann. Schöne Aussicht auf Soliva, ins Val Plattas sowie bis zum Kloster Disentis.
- Peinzas: Die Ruhebänk Peinzas ist in ca. 30 Minuten ab Fuorns erreichbar und bietet eine wunderbare Aussicht Richtung Disentiser Berge.
- Staumauer Sontga Maria: Auf der Staumauer Stonga Maria lässt sich die 117 m hohe Bogenstaumauer sowie der Stausee bewundern.
- Brücke Stavels Vedras: Von diesem Aussichtspunkt sieht man den Piz Medel, Davos la Buora sowie Piz la Buora.



37/38

- Alp Pazzola: An diesem Ort hat man einen herrlichen Rundblick über die obere Surselva bis hin zum Oberalppass.
- Alp Cazirauns; Die Alp Cazirauns liegt am Fuss des Piz Murauns. Hier kann man eine schöne Aussicht ins Val Plattas und darüber hinaus geniessen.
- Pass Cristallina: Der Aussichtspunkt Pass Cristallina erreicht man durch die Val Cristallina wandernd. Im Norden sind die Laiets mit der Val Cristallina sowie der Tödikette im Hintergrund zu bewundern.
- Plaun Barcuns: Beim Maiensäss Plaun Barcuns hat man eine einzigartige Aussicht auf das Medelsertal.
- La Blau: Der Aussichtspunkt Lai Blau liegt in einer hochalpinen Mulde am Fusse des Piz Lai Blau.

Während die Aussichtspunkte einzig über eine einfache Sitzgelegenheit (zum Teil sogar nur über natürliche Sitzgelegenheiten) verfügen, sind bei den Picknickplätzen zusätzlich eine Feuerstelle vorhanden. Es handelt sich allesamt um bestehende POI's.

Stellplätze Wohnmobile

Bei Sogn Gion, auf dem Parkplatz Eingangs Val Cristallina sowie auf Plaun da Punt stellt die Gemeinde während den Sommermonaten gekennzeichnete Stellplätze für Wohnmobile zur Verfügung (ohne zusätzliche Infrastrukturen). Die Stellplätze werden in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

BEILAGEN:

- *Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom 24. August 2023*
- *Bericht «Landschaftliche Aspekte Nutzungsplanung» vom 1. Dezember 2021*
- *Kommunales räumliches Leitbild vom 21. August 2020 (digital)*
- *Behandlung Vorprüfungsbericht ARE*
- *Wertvolle Bauten und Anlagen*



38/38

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10

Postfach 12

7031 Laax

M 079 753 52 40

t.bischofberger@plan-idee.ch

www.plan-idee.ch
