

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Ortsplanungsrevision Teil Siedlung



Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Disentis/Mustér
Via Cons 2
7180 Disentis/Mustér

Kontaktperson
René Epp, Gemeindepräsident
+41 81 920 36 36
president@disentis.ch

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch
Esther Casanova, Projektleitung
+41 81 258 34 44
e.casanova@stauffer-studach.ch

Erstellung
Juni 2022

Bearbeitungsstand
Dezember 2025

Inhalt

1 Einleitung	6
1.1 Anlass zur Planung	6
1.2 Ziele der Revision	6
1.3 Etappierung der Revisionsvorlage	7
1.4 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	7
2 Organisation und Verfahren	8
2.1 Organisation des Planungsträgers	8
2.2 Ablauf / Termine	9
2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	9
2.4 Mitwirkung der Bevölkerung – öffentliche Mitwirkungsaufgabe	10
2.5 Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe	10
2.6 Änderungen nach der ersten Mitwirkungsaufgabe	10
2.7 Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11
2.8 Ergebnisse der zweiten Mitwirkungsaufgabe	11
2.9 Änderungen nach der zweiten Mitwirkungsaufgabe	12
2.10 Cussegli da vischernauna	15
2.11 Beschlussfassung (Urnenabstimmung)	16
2.12 Beschwerdeauflage	16
3 Grundlagen der Ortsplanungsrevision	17
3.1 Raumplanungsgesetzgebung	17
3.2 Richtplanung und übergeordnete Grundlagen	18
3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung Disentis/Mustér	23
3.4 Kommunales räumliches Leitbild Disentis/Mustér	24
4 Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	28
4.1 WMZ-Kapazitätsreserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	28
4.2 Erwartete Bevölkerungsentwicklung und Rahmenbedingungen	29
4.3 Angestrebte Entwicklung und erhöhter Grundbedarf an WMZ	30
4.4 Reduktion der WMZ nach raumplanerischen Kriterien	34
4.5 Kategorisierung und Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve	35
4.6 Kapazitätsreserven WMZ gemäss revidierter Ortsplanung	35
4.7 Entwicklung der WMZ-Gebiete - Fraktionsbetrachtung	36
4.8 Bauzonenbedarf nach der Teilrevision	54
4.9 Beurteilung Einwohnerkapazität nach Bauplätzen und Wohneinheiten	56
4.10 Schlussfolgerungen zum Bedarf an WMZ	57
5 Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Zonen	57
5.1 Überbauungsstand gemäss Revisionsvorlage	57
5.2 Tourismus	58
5.3 Sport und Freizeit	60
6 Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz	64
6.1 Konzept Ortsbildschutz	64
6.2 Generell geschützter Siedlungsbereich	65
6.3 Hochbauverbot	66
6.4 Geschützte / erhaltenswerte Bauten und Anlagen	66
6.5 Freihaltezone/Zone für Grünfläche	66
6.6 Kulturhistorisch wertvolle Objekte	66
6.7 Schlussfolgerungen zum Ortsbildkonzept	67

7 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	67
7.1 Biotope	67
7.2 Landschaftsschutzzone	67
7.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen	68
7.4 Gewässerraumzone	68
8 Revision Baugesetz	70
8.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz	70
8.2 Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO)	70
8.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB	70
8.4 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung	71
8.5 Überprüfung Ausnützungsziffer und baulicher Dichte	72
8.6 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich	75
8.7 Abgaberegelungen für planungsbedingte Mehrwerte	76
8.8 Ausgleich von Planungsnachteilen	77
9 Schlussfolgerungen	77

Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB	7
Abbildung 2: Organisation	8
Abbildung 3: Verkleinerung Hochbauverbot in Segnas	15
Abbildung 4: Parzelle 1791 in Disla: Dorfzone statt Landwirtschaftszone	16
Abbildung 5: Überbauungsstand März 2025	28
Abbildung 6: Einwohnerkapazität im Vergleich Prognose 2025	29
Abbildung 7: Einwohnerentwicklung, Bevölkerungsprognosen (Szenarien hoch)	30
Abbildung 8: Arbeitsplatzentwicklung 2011 – 2018 (Amt für Wirtschaft und Tourismus).....	32
Abbildung 9: Überbauungsstand und Kapazitätsreserven gemäss Revisionsvorlage	35
Abbildung 10: Acletta. Anzahl Bauplätze.....	37
Abbildung 11: Luftaufnahme Acletta, Mai 2019.....	38
Abbildung 12: Cavadiras, Reserven in bestehender Bausubstanz	38
Abbildung 13: Luftaufnahme Cavadiras, 2013	39
Abbildung 14: Luftaufnahme Clavaniev, Mai 2019	40
Abbildung 15: Clavaniev. Anzahl Bauplätze.....	40
Abbildung 16: Disentis West, Anzahl Bauplätze	41
Abbildung 17: Disentis Ost (Sontget), Anzahl Bauplätze weiss/Gewerbe orange.....	42
Abbildung 18: Luftaufnahme Disentis (Vtg).....	42
Abbildung 19: Disla, Anzahl Bauplätze	44
Abbildung 20: Luftaufnahme Disla, Mai 2019	43
Abbildung 21: Faltscharidas, Anzahl Bauplätze.....	45
Abbildung 22: Luftaufnahme Faltscharidas, Mai 2019	45
Abbildung 23: Funs, Fontauna, Catrina; Anzahl Bauplätze (weiss) und spezielle Einzonungen (gelb)....	46
Abbildung 24: Schrägaufnahme Funs, Fontauna, Mai 2019	47
Abbildung 25: Madernal, Pardomat Dadens, Bauplatz	48
Abbildung 26 Luftaufnahme Madernal, Pardomat, 2018.....	49
Abbildung 27: Mumpé Medel, Bauplätze.....	49
Abbildung 28: Schrägaufnahme Mumpé Medel, Mai 2019	50
Abbildung 29: Mumpé Tujetsch, Reserven in bestehender Bausubstanz.....	51
Abbildung 30: Luftaufnahme Mumpé Tujetsch, Mai 2019.....	51

Abbildung 31: Cuoz / Buretsch, Bauplätze mit Mobilisierungen	52
Abbildung 32: Peisel / Segnas / Casa Nauscha, Bauplätze mit Mobilisierungen.....	53
Abbildung 33: räumliche Verteilung der Bauplätze	55
Abbildung 34: Bilanz Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Bauzonen gemäss Revisionsvorlage	58
Abbildung 35: Machbarkeitsstudie Erweiterung Resort Catrina	58
Abbildung 36: rechtskräftiger Zonenplan, neue Gefahrenzone, Spiel- und Sportplatz	60
Abbildung 37: ISOS: Ortsbildteil 1=Ortskern; 2=Wiesland; 3=Tgasetta; 4=Sut Vitg; 5=Bachraum; 6=Wohn- und Ferienquartier Peisel.....	61
Abbildung 38: Konflikt- und Ausschlussgebiete	62
Abbildung 39: Gesamtkonzept über den Ortsbildschutz	65
Abbildung 40: Schema Gewässerraum gemäss dem Leitfaden Gewässerraumausscheidung ANU	68
Abbildung 41: Baulandmobilisierung, Flächen und Fristen	72
Abbildung 42: maximale Ausnützung gemäss rechtskräftigem Baugesetz (dunkle Kuben, Aletta).....	73
Abbildung 43: maximale Ausnützung mit Erhöhung AZ und Fassadenhöhen (dunkle Kuben, Aletta) ...	74
Abbildung 44: maximal mögliche Ausnützung (dunkle Kuben) nach rechtskräftigem Baugesetz, Sontget	74
Abbildung 45: maximal mögliche Ausnützung (dunkle Kuben) nach revidiertem Baugesetz, Sontget....	75
Abbildung 46: Schema Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe (eigene Darstellung)	76

Tabellen

Tabelle 1: Änderungen Baugesetz nach der zweiten Mitwirkungsaufage.....	13
Tabelle 2: Änderungen Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne nach der zweiten Mitwirkungsaufage	15
Tabelle 3: Richtplaninhalte von besonderer Bedeutung für die Revision im Bereich Siedlung	18
Tabelle 4: Betroffene Richtplanobjekte Kantonaler Richtplan Graubünden	19
Tabelle 5: Betroffene Richtplanobjekte Regionaler Richtplan Surselva	20
Tabelle 6: Pendenzen aus vergangenen Regierungsbeschlüssen	23
Tabelle 7: Handlungsanweisungen aus dem kommunalen räumlichen Leitbild	28
Tabelle 8: AZ-Erhöhung, Erhöhung der Fassadenhöhe	73

Anhang

- 1 Publikationstext öffentliche Auflage 21. Juni bis 20. August 2024
- 2 Publikationstext zweite öffentliche Auflage 21. März bis 21. April 2025
- 3 Botschaft Gemeinderat, Sitzung vom 10. / 29. September 2025
- 4 Ergebnis Urnenabstimmung vom 30. November 2025
- 5 Publikationstext Beschwerdeauflage Kantonsamtsblatt

Beilagen

Übersicht Bauzonenkapazität rechtskräftige Planung

Übersicht Bauzonenkapazität Revision

Ein- und Rückzonungen 1:5'000

Gewässerraumausscheidung Gemeinde Disentis/Mustér, Begleitbericht, Hunziker, Zarn & Partner AG vom 28. August 2018

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Disentis/Mustér wurde 2008 letztmals gesamtreviert und ist mittlerweile über 15-jährig. Seit der letzten Gesamtrevision wurden zahlreiche Teilrevisionen durchgeführt, eine gesamthaft Überprüfung erfolgte seither nicht mehr. Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 – 15 Jahre zu überprüfen und an die sich verändernden Verhältnisse anzupassen.

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Stufe Nutzungsplanung massgeblich geändert (RPG1). RPG1 zielt darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Es gilt primär, die Bauzonengröße auf den Bedarf von 15 Jahren auszurichten und die benötigten Reserven gezielt zu mobilisieren. Die Bestrebungen von RPG1 zielen auf das Schaffen kompakter Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte und Erschliessung, dies unter Beibehalten oder Schaffen räumlicher Qualitäten.

Die Frist für die Umsetzung auf Stufe Nutzungsplanung dauert gemäss kantonalem Richtplan Siedlung (KRIP-S) bis 2023.

1.2 Ziele der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen, das heisst, Bauzonen haben dem Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen und überdimensionierte Bauzonen sind zu redimensionieren.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Bau landmobilisierung und Sicherstellung einer angemessenen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und an das funktionale Raumplanungsrecht anzupassen.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Disentis/Mustér über eine zeitgemäss, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung.

1.3 Etappierung der Revisionsvorlage

Die Rückmeldung der Vorprüfung ergab, dass vertiefte Abklärungen – insbesondere beim Thema der Erschliessung und Aspekten in der Landschaft und im übrigen Gemeindegebiet – notwendig sind. Folglich wird in einer ersten Etappe der Gesamtrevision das Augenmerk auf die Siedlungsgebiete, die Bemessung der Bauzonen sowie auf das Baugesetz gelegt. Erst in einer zweiten Etappe werden Festlegungen in der Landschaft getroffen sowie die Generellen Erschliessungspläne übergearbeitet.

Durch die etapierte Vorgehensweise wird die Rechtssicherheit bezüglich der Bauzonen zeitnah hergestellt und eine abgestimmte Bauzonendimensionierung erreicht.

1.4 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision gilt es, schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die kommunalen Strategien der räumlichen Entwicklung grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der Ortsplanungsrevision umzusetzen sind:

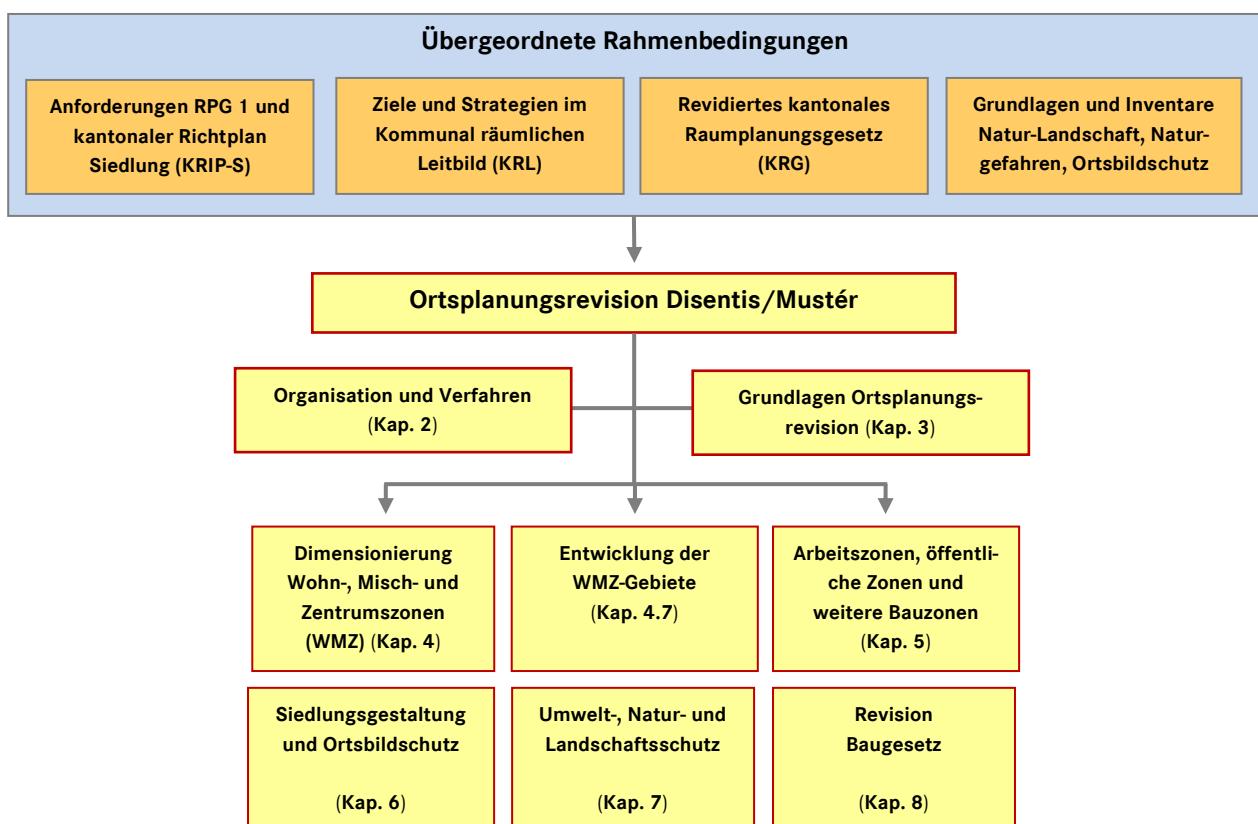


Abbildung 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Ausarbeitung der Planungsmittel erfolgte durch eine neunköpfige Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten, dem Baufachchef (Gemeindevorstandsmitglied), Mitgliedern aus dem Cussegl da vischnaunca, dem Leiter Bau- und Infrastrukturamt und weiteren Mitgliedern. Nach der kantonalen Vorprüfung verabschiedete der Gemeindevorstand die Nutzungsplanungsvorlage zuhanden der beiden öffentlichen Mitwirkungsauflagen und bereitete die Vorlage für die Beratung im Cussegl vor. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Urnenabstimmung.

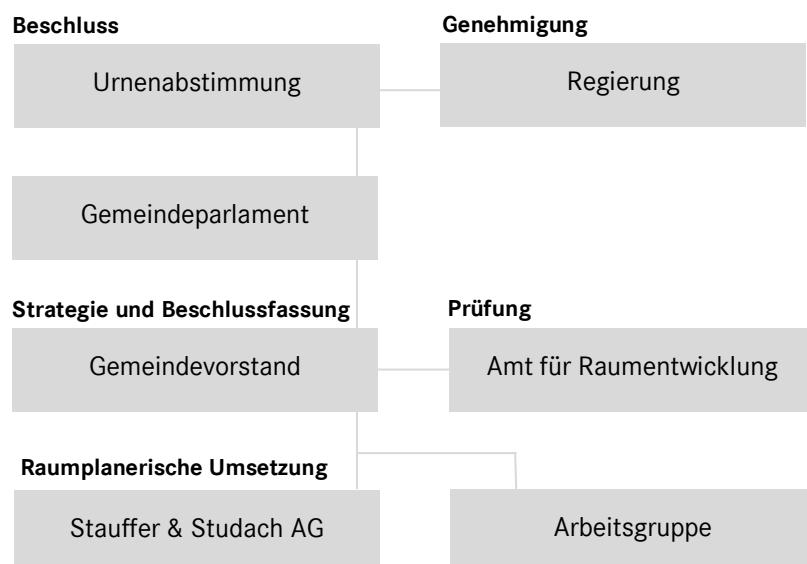


Abbildung 2: Organisation

Folgende Personen arbeiteten in der Kommission (Arbeitsgruppe) mit:

- René Epp, Gemeindepräsident (ab 1.1.2021)
- Robert Cajacob, Gemeindepräsident (bis 31.12.2020)
- Wendelin Jacomet, Gemeindevorstand und Baufachchef
- Mario Flepp, Gemeinderat
- Helga Probst-Linder, Gemeinderätin
- Christian Loretz (bis 31.12.2020)
- Pauli Lozza
- Aluis Flepp
- Iso Mazzetta
- Roland Cajacob (ab 1.1.2021, ab 1.10.2024 Gemeindeschreiber und Geschäftsführer der Gemeindeverwaltung)
- Ervin Maissen, Leiter Infrastruktur (bis 31.3.2025)
- Urban Maissen, Leiter Infrastruktur (ab 1.4.2025)

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt. Als verantwortlicher Planerin wurde Esther Casanova eingesetzt. Der Kerngruppe, welche die Vorlage zuhanden des Gemeindevorstands vorbereitet hat, gehörten René Epp, Wendelin Jacomet und Esther Casanova an.

2.2 Ablauf / Termine

Verabschiedung KRL	Q3 2020
Grundlagen- und Analysephase	Q3 2020 bis Q4 2020
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Q1 2021 bis Q4 2021
Beratung in der Planungskommission	Q4 2021 bis Q1 2022
Überarbeitung aufgrund Sitzungen Kommission	Q1 2022
Kantonale Vorprüfung durch ARE	12. September 2022 – 27. September 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	Q1 bis Q2 2024
Informationsveranstaltung für die Bevölkerung	21. Juni 2024
erste Mitwirkungsaufgabe	21.6. bis 20.8.2024
Sprechstunden	Juli/August 2024
Beantwortung Mitwirkung, Überarbeitung Pläne, Information Gemeindevorstand	Q3 bis Q4 2024 23. Dezember 2024
zweite Mitwirkungsaufgabe	21. März bis 21. April 2025
Sprechstunden	März 2025
Beantwortung Mitwirkung, Überarbeitung Pläne, Information Gemeindevorstand	Q2 bis Q3 2025 30. Juni 2025
Verabschieden Gemeindevorstand zuhanden Cussegli	4. August 2025
Informationsveranstaltung für die Bevölkerung und die Mitglieder des Cussegls	22. August 2025
Cussegli da Vischnaunca	10. September 2025
Urnенabstimmung	30. November 2025
Beschwerdeauflage [30 Tage]	5. Dezember 2025 bis 5. Januar 2026
Genehmigung durch die Regierung	

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde am 12. September 2022 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Vorprüfungsbericht vom 27. September 2023 äusserte sich die kantonale Amtsstelle zur Revision. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung und offener Fragen wurde die Vorlage etappiert. Die erste Etappe umfasst den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 und das Baugesetz. Die Erschliessungspläne sowie der Zonenplan in der Landschaft werden in einer nächsten Phase bearbeitet.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung – öffentliche Mitwirkungsauflage

Die Mitwirkung der Bevölkerung wurde mit der ersten öffentlichen Mitwirkungsauflage sichergestellt, welche auf 60 Tage ausgedehnt wurde und vom 21. Juni bis am 20. August 2024 dauerte. Die Bevölkerung wurde am 21. Juni 2024 an einer Informationsveranstaltung über den Inhalt der Planung sowie über ihre Mitwirkungsmöglichkeiten informiert. Für Interessierte wurden Sprechstunden angeboten, was rege genutzt wurde.

Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 KRVO). Die Mitwirkung wurde über die Webseite www.mitwirken-disentis.ch abgewickelt.

2.5 Ergebnisse der Mitwirkungsauflage

Eine Rückmeldung abgegeben haben 71 Personen. Insgesamt sind dabei 154 Einzeleingabepunkte eingereicht worden. Der grosse Teil der Eingaben betrifft den Zonenplan. Die Leitlinie für die Beantwortung der Eingaben lautet:

- Die Bauzonen sind viel zu gross. Die Reduktion der Bauzone muss oberste Priorität haben.
- Die verbleibenden Bauplätze werden mobilisiert.
- Die Planung muss bundesrechtskonform werden.

Wenn die Eingaben der Mitwirkenden mit diesen Leitlinien in Einklang sind, wurden diese wenn immer möglich positiv beantwortet. Wünsche für Einzonungen können nicht berücksichtigt werden. Bei Rückzonierungen von teilweise bebauten Grundstücken wird sichergestellt, dass das Potenzial für eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes um mind. 30% der vorhandenen Hauptnutzfläche (HNF) gewährleistet bleibt. Altrechtliche Bauten dürfen gemäss Bundesgesetz über die Zweitwohnungen (ZWG) um 30% erweitert werden und bleiben frei in der Nutzung. So konnten in der Summe etwa die Hälfte der Eingabepunkte ganz oder teilweise zustimmend behandelt werden.

2.6 Änderungen nach der ersten Mitwirkungsauflage

Die Vorlage wurde nach der ersten Mitwirkungsauflage in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

Baugesetz:

- Das Baugesetz wurde im Hinblick auf die Reorganisation der Gemeindeverwaltung angepasst.
- In Art. 21 (Zonenschema) wurden die Fassadenhöhen um 10cm je Stockwerk angehoben.
- In Art. 22 (Ausnützungsziffer) wurde ein Hinweis auf Anhang 2 angebracht: jene Grundstücksfläche, die bis anhin in einer AZ-pflichtigen Bauzone lagen und nun

von der Gefahrenzone 1 überlagert werden (und somit aus der Bauzone entlassen werden), darf als anrechenbare Grundstücksfläche für die Ermittlung der Ausnützungsziffer herbeigezogen werden.

- Für die zwei Gebiete mit Quartierplanpflicht in Funs (Parzellen 588 und 591) werden im Baugesetz Randbedingungen formuliert, wonach 30% der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) als Kleinwohnungen mit höchstens 50m² HNF und 30% der max. zulässigen aGF als Familienwohnungen mit mind. 100m² HNF zu erstellen sind. Die Erstellung von Zweitwohnungen ist nicht zulässig.
- Verschiedene Präzisierungen werden an Art. 101 (Pflichtparkplätze und Art. 102 (Ersatzabgabe) vorgenommen.
- Weitere Anpassungen an diversen Artikeln.

Zonenplan:

- Statt einer Wohnzone oder Wohnmischzone mit Baulandmobilisierung (BLM) wird eine teilweise oder ganze Umzonung zu einer Zone für Kleinbauten und Gärten oder zu einer Zone für Grünflächen vorgenommen, wenn dies gerechtfertigt ist.
- Nicht erschlossene Grundstücke werden der Landwirtschaftszone (wenn sie am Bauzenenrand liegen) oder der Zone für Kleinbauten und Gärten (inmitten des Baugebiets) zugewiesen.
- Parzelle Nr. 1225 in Cuoz wird der Zone für Solaranlagen zugewiesen.
- An verschiedenen Orten wird anstatt einer vollständigen Rückzonung in Landwirtschaftszone eine Zuweisung von Teilflächen zur Zone für Kleinbauten und Gärten vorgenommen.
- Um Landwirtschaftsbetrieben die Erstellung von landwirtschaftlichem Wohnraum zu ermöglichen, werden entsprechende Bauplätze als Bereich Betriebsleiterwohnhaus bezeichnet.
- Weitere kleinere Anpassungen an diversen Orten.

2.7 Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die grosse Anzahl Mitwirkungen und die daraus resultierenden Änderungen an der Vorlage führten zum Entscheid, eine zweite Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Diese fand vom 21. März bis 21. April 2025 statt.

2.8 Ergebnisse der zweiten Mitwirkungsaufgabe

Eine Rückmeldung abgegeben haben 55 Personen. Insgesamt sind dabei 116 Einzeleingabepunkte eingereicht worden. Der grosse Teil der Eingaben betrifft den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan. Die Leitlinie für die Beantwortung der Eingaben aus der ersten Mitwirkungsaufgabe behielten ihre Gültigkeit.

In 20 Fällen wurde der Eingabe zugestimmt, in 17 Fällen abgelehnt. Fünf konnten teilweise gutgeheissen werden und 13 wurden zur Kenntnis genommen.

2.9 Änderungen nach der zweiten Mitwirkungsaufgabe

An folgenden Baugesetzesartikeln wurden Änderungen vorgenommen:

Art.	Bezeichnung	Änderung
5 Abs. 2	Baubehörde	Ergänzung am Schluss des Absatzes: (Uorden da fatschentas per la suprastanza comunala e per l'organisaziun operativa, 016).
15 neuer Abs. 3	Parzellierungen und Nutzungsübertragungen	Bei Grundstücksteilungen, die nach Inkrafttreten der Baulandmobilisierung mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen, bezieht sich die Baulandmobilisierung auf das Stammgrundstück.
17	Zusätzliche Abgabebatbestände	Ganzer Artikel wird gestrichen, da auf Um- oder Aufzonungen keine Mehrwertabgabe erhoben wird.
18 Abs. 1)	Höhe der Abgabe	In der Folge wird lit. c) ebenfalls gestrichen.
21 Abs. 3	Hofstattrecht	1. Satz wird «vom Grundbuchgeometer zu erstellende» gestrichen und ersetzt durch «fachgerechte» Aufnahmepläne
22	Zonenschema	AZ Erhöhung um 0.05 in den Wohn- und Wohnmischzonen, Anpassung Fassadenhöhen pro Stockwerk um 20cm in den Wohn- und Wohnmischzonen
27 Abs. 5	Gebäudelänge	wird wie folgt ergänzt: Die Länge und die Breite für jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das <i>massgebende oder das an die Umgebung angepasste projektierte Terrain nicht überragen, sind frei</i>
30 Abs. 4 31 Abs. 3	Kernzone Dorfzone	Ergänzung: Sie kann <i>in begründeten Fällen</i> die Bauberatung beziehen.
49 Abs. 2	Wald- und Wildschonzone	Zeitraum des generellen Zutritts- und Befahrungsverbots: 20. Dezember bis 30. April
52 Abs. 2	Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	Ergänzung am Schluss: Die Benützung dieser Anlagen darf die Lärmempfindlichkeitsstufen, die für die angrenzenden Wohngebiete bestimmt sind, nicht überschreiten.
71 Abs. 2	Bereich kommerzielle Erdgeschoßnutzungen	Neuer Absatz: Die Gemeinde kann Fördermaßnahmen ergreifen.
74 Abs. 1	Bereich Betriebsleiterwohnhaus	Ergänzung am Schluss: Mit Erteilung der Baubewilligung wird die subjektiv-dingliche

		Verknüpfung zwischen Wohnhaus und Landwirtschaftsbetrieb im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken angemerkt.
94 Abs. 2	Dächer	Ergänzung im ersten Satz: «in der Dorferweiterungszone»
95	Solaranlagen, Windkraftanlagen, Solarziegel	Abs. 2, 3 und 4 werden ersatzlos gestrichen. Bisheriger Abs. 5 wird zu Abs. 2.
103	Pflichtparkplätze	Abs. 5 und 6 werden ersatzlos gestrichen, bisheriger Abs. 7 wird Abs. 5.

Tabelle 1: Änderungen Baugesetz nach der zweiten Mitwirkungsaufforderung

Die folgenden Änderungen betreffen den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000:

Parzelle	Ort	Änderung
127	Segnas	Bestehender Garten wird der Zone für Kleinbauten und Gärten zugewiesen (statt Landwirtschaftszone)
130	Segnas	Reduktion Hochbauverbot im Bereich des Stalls
281, 282, 283, 155, 157, 158, 159, 160, 167	Plaun Segnas	Grundstücke ganz oder teilweise der überlagernden Wintersportzone zugewiesen.
309	Madernal	Reduktion Landschaftsschutzzone: Betriebsstandort landwirtschaftliches Gewerbe
396	Buretsch	Dorfzone wie rechtskräftig mit BLM 8 Jahre. Keine Umzonung zu Zone für Grünflächen.
430	Pardomat	flächengleicher Abtausch Dorferweiterungszone und Zone für Kleinbauten und Gärten bzw. Landwirtschaftszone
474, 477, 478	Mumpé Tujetsch	Zone für Kleinbauten und Gärten (statt Landwirtschaftszone)
478	Mumpé Tujetsch	geringfügige Ergänzung Dorferweiterungszone (statt Zone für Kleinbauten und Gärten)

509	Funs	Dorferweiterungszone wie rechtskräftig mit BLM 8 Jahre. Keine Umzonung zu Zone für Kleinbauten und Gärten.
563	Latis	Die Wohnzone H3 wird gegen Südosten verschoben, restliche Teilfläche Zone für Kleinbauten und Gärten (statt Zone für Grünflächen)
589	Funs Dado	Abtausch Zone für Kleinbauten und Gärten mit HM3, BLM 8 Jahre
695 703, 705	Vitg	Zona dil Center (statt H3) Zona dil Center (statt HM3)
834, 835, 833	Raveras	BLM 8 Jahre (statt 3 Jahre)
921	Via Sogn Placi	Wohnmischzone HM3 (statt Zone für Kleinbauten und Gärten)
989	Via Alpsu	Löschen kommerzielle Erdgeschossnutzung
1175	Peisel	Zone für Kleinbauten und Gärten (statt Zone für Grünflächen) für nördlichen, flacheren Teil.
1185	Peisel	Wohnzone H2 wie rechtskräftig. Keine Umzonung zu Zone für Kleinbauten und Gärten
1196, 1197, 1434	Peisel	Überlagerte Naturschutzzone für Flachmoor von regionaler Bedeutung
1329, 1330	Sax	Spezialzone Catrina mit Befristung 5 Jahre gemäss Art. 19h KRG, Arealplanpflicht
1428	Clavaniev	Landwirtschaftszone (statt Parkierungszone)
1599 1598	Prau	Grenze Gewerbezone auf Flucht der ZöBA Parkierungszone (bestehende PP)
1831	Disla	Schutzeintrag Haus gemäss Bodenbedeckung aV, geringfügige Anpassung der Zone für Kleinbauten und Gärten
1832	Disla	flächengleicher Abtausch Dorferweiterungszone/Zone für Kleinbauten und Gärten

2197	Mumpé Medel	Abtausch Zone für Kleinbauten und Gärten mit Dorfzone, Reduktion generell geschützter Siedlungsbereich
2270, 3919 und 559	Via Clis	Wohnzone H2 mit Baulandmobilisierung 8 Jahre (statt Landwirtschaftszone)
3851	Peisel	Zone für Kleinbauten und Gärten (statt Parkierungszone)
3922	Acletta	Wohnzone H4 (statt H3) mit BLM 8 Jahre
	Cavardiras, Disla, Segnas	Anpassung generell geschütztes Siedlungsgebiet gemäss Erhaltungsziel A ISOS
	Peisel	Löschen generell geschützter Siedlungsbereich
	Fontanivas, Disla	Geringfügige Anpassung Naturschutzzonenumriss an Auenperimeter

Tabelle 2: Änderungen Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne nach der zweiten Mitwirkungsaufgabe

2.10 Cussegli da vischnaunca

Der Cussegli da vischnaunca berät den Zonenplan und das Baugesetz, welche er zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Die Vorlage wurde am 10. und 29. September 2025 im Cussegli beraten. Die Vorlage wurde mit den zwei folgenden Änderungen verabschiedet:



Parzelle 130 in Segnas: Der Cussegli hat beschlossen, das Hochbauverbot zu verkleinern, sodass dem Landwirtschaftsbetrieb eine grössere Fläche zu allfälligen Betriebserweiterungen zur Verfügung steht.

Abbildung 3: Verkleinerung Hochbauverbot in Segnas

Parzelle 1791 in Disla: Es war über zwei Runden Mitwirkung vorgesehen, die Teilfläche von Parzelle 1791 der Landwirtschaftszone zuzuweisen und auf derselben Parzelle einen Bauplatz mit einer Verpflichtung zu belegen, dass dieser nur für ein

Betriebsleiterwohnhaus zur Verfügung steht. Dieser Parzellenteil ist der Dorfzone zugewiesen. Auf die Bezeichnung einer Bauverpflichtung wurde wegen dieser engen Verknüpfung verzichtet. Im Cussegl wurde der Antrag angenommen, die Parzelle 1791 wie bisher der Dorfzone zuzuweisen.



Abbildung 4: Parzelle 1791 in Disla: Dorfzone statt Landwirtschaftszone

Die übrigen Festlegungen, die Parzelle 1791 betreffen, wurden durch den Cussegl nicht geändert. Es sind dies der bereits erwähnte Bereich Betriebsleiterwohnhaus, der generell geschützte Siedlungsbereich sowie die Zuweisung des Stallgebäudes als weitere Gebäude mit Schutzbestimmungen.

2.11 Beschlussfassung (Urnenabstimmung)

Die Vorlage wurde am 30. November 2025 dem Stimmvolk zur Beschlussfassung unterbreitet. Sie wurde mit 531 Ja- zu 245 Nein-Stimmen angenommen. Dies entspricht einem Ja-Stimmenanteil von 68%. Die Stimbeteiligung betrug 54%.

2.12 Beschwerdeauflage

Nach der Beschlussfassung erfolgte vom 5. Dezember 2025 bis 5. Januar 2026 die Beschwerdeauflage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen.

3 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

3.1 Raumplanungsgesetzgebung

3.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (Revision RPG1)

RPG1 definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten *Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse*. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die Nutzungsplanung insbesondere die folgenden Bestimmungen massgebend:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).
- Für die Bau- und Nutzungszonenreserven sind Massnahmen zu treffen, die nötig sind, um die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zuzuführen (Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit, Art. 15a RPG).

3.1.2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)

Am 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft getreten. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Die Erstellung touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen ist erlaubt. Disentis/Mustér untersteht den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG, der Zweitwohnungsanteil beträgt 59 % (Stand 1.4.2025).

3.1.3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Am 1. April 2019 ist die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Kraft getreten. Darin wird im Wesentlichen die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und der Mobilisierung von Bauland aufgrund der Vorgaben von RPG1 geregelt (Art. 19a bis 19w KRG). Ebenfalls sind im KRG und in der Verordnung (KRVO) einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszenen sowie zum Baubewilligungsverfahren enthalten.

Vorlage für die Baugesetzesrevision bildet das an RPG1 aufdatierte Musterbaugesetz 2020 (MBauG 2020) der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR). Wie die Vorgaben von RPG1, ZWG und KRG berücksichtigt werden, ist nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Richtplanung und übergeordnete Grundlagen

3.2.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) gemäss den Anforderungen von RPG1 überarbeitet. Der Richtplan Siedlung (KRIP-S) vom 20. März 2018 wurde am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt.

Für die Bauzonendimensionierung in einer Gemeinde sind die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) massgebend. Zu betrachten sind dabei nicht nur die Bauzonfläche, sondern auch die Kapazitätsreserve, d.h. die Anzahl Einwohner, welche innerhalb der unbebauten sowie unternutzten Grundstücke Platz finden könnten.

Die Gemeinde Disentis/Mustér erobt ihre Nutzungsreserven gemäss der Vorlage der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese diente zusammen mit der Bevölkerungsprognose Graubünden 2016 – 2040 als Grundlage für die Beurteilung der Bauzonengrösse («Datenblatt»).

Alle Gemeinden im Kanton wurden nach einheitlicher Methode gemäss Richtplanung in die Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), B (Gemeinde mit gerade richtig dimensionierter Bauzone) oder C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) eingestuft. Disentis/Mustér ist im KRIP-S als C-Gemeinde festgelegt. D.h., die Kapazitätsreserve in der WMZ ist derzeit grösser als bis 2040 gemäss Prognose benötigt. Für Disentis/Mustér als C Gemeinde sind v.a. folgende Inhalte gemäss KRIP-S relevant:

Handlungsanweisung (Inhalt sinngemäss zusammengefasst)	Kapitel KRIP-S
Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzenenreserve in der rechtskräftigen WMZ.	5.2.2 (S. 5.2-11/-12)
Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.	5.2.2 (S. 5.2-12)
Die Gemeinde reduziert die WMZ im erforderlichen Mass, d.h. Rückzonen von durch die Gemeinde eruierten Rückzonungspotenzialen an für eine Überbauung ungeeigneten Lagen sowie insb. am Siedlungsrand.	5.2.2 (S. 5.2-12)
Einzonungen: Auch eine C-Gemeinde kann solche vornehmen, jedoch nur, wenn die spezifischen Ziele und Leitsätze des KRIP-S erfüllt sind; <ul style="list-style-type: none"> - bei Arbeitszonen u.a. Entwicklung nach Standortprofil, ortsbauliche und erschliessungsmässige Eignung, flächensparende Bodennutzung. - bei WMZ (nur Arrondierungen, punktuelle Verlagerungen möglich) u.a. Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte sowie die Kompensation. 	5.2.3 (S. 5.2-23) 5.2.2 (S. 5.2-7 bis -12)
Die Erweiterung des Siedlungsgebiets von total über 1 ha erfordert ein Richtplanverfahren.	5.2.1 (S. 5.2-3/-4)

Tabelle 3: Richtplaninhalte von besonderer Bedeutung für die Revision im Bereich Siedlung

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» sowie die zwischenzeitlich aktualisierte Bevölkerungsprognose Graubünden 2025 zu beachten.

3.2.2 Weitere relevante Inhalte der kantonalen und regionalen Richtplanung

Nebst den Richtplananforderungen im Umgang mit Bauzonen im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen sind folgende weiteren Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

Beschrieb Richtplaninhalt	Koordinationsstand	Kap. RIP
Teilgebiet Raveras (unterhalb des Bahnhofs); Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig (29.SW.04)	Festsetzung	5.2.3
Teilgebiet Plaun da Diras; Gewerbe, publikumsorientierte Nutzungen sind nicht zulässig (29.SW.04)		
Cavadiras (02.SO.07): Freihaltebereich bei konkreten Vorhaben prüfen. Einstufung ISOS: national	Zwischenergebnis	5.4
Disla (02.SO.08): Freihaltebereich bei konkreten Vorhaben prüfen. Einstufung ISOS: national	Zwischenergebnis	5.4
Mumpé Tujetsch (02.SO.09): Freihaltebereich bei konkreten Vorhaben prüfen. Einstufung ISOS: regional	Zwischenergebnis	5.4
Segnes (02.SO.10): Freihaltebereich bei konkreten Vorhaben prüfen. Einstufung ISOS: national	Zwischenergebnis	5.4
Touristischer Ort mit Stützfunktion (29.SX.02)	Festsetzung	5.1

Tabelle 4: Betroffene Richtplanobjekte Kantonaler Richtplan Graubünden

Vorab kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage – soweit planungsrelevante Berührungspunkte zu den Einträgen gemäss kantonalem Richtplan bestehen – inhaltlich den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans entspricht. Zu einzelnen Themen siehe Ausführungen bei den entsprechenden Kapiteln.

3.2.3 Regionales Raumkonzept (RRK) und Regionale Richtplanung

Im Kanton Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Das heisst, dass gewisse Aufgaben, die sich im Zuge der Umsetzung von RPG1 ergeben, durch die Regionen als Träger der regionalen Richtplanung zu übernehmen sind:

Innerhalb von zwei Jahren ab Erlass des KRIP-S vom 20. März 2018 erarbeiten sie ein regionales Raumkonzept und setzen es anschliessend im regionalen Richtplan Siedlung um. Die Anforderungen an das regionale Raumkonzept betreffen im Wesentlichen die Weiterentwicklung der regionalen Siedlungsstruktur und der

Arbeitsgebiete, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie der überkommunalen öffentlichen Einrichtungen.

Innerhalb von fünf Jahren ab Erlass des KRIP-S revidieren die Regionen auf Basis ihres regionalen Raumkonzepts und der Vorgabe des kantonalen Richtplans ihren regionalen Richtplan Siedlung und reichen ihn beim Kanton zur Genehmigung ein. Die Anforderungen an den regionalen Richtplan Teil Siedlung umfassen im Wesentlichen die behörderverbindliche Festlegung des Siedlungsgebietes, die Präzisierung der Standortprofile der Arbeitsgebiete und die Verortung von öffentlichen Einrichtungen mit überkommunaler Ausstrahlung. In touristischen Gebieten sind zudem, auf Basis konkreter Projekte, allfällige Beherbergungsstandorte ausserhalb des Siedlungsgebiets im regionalen Richtplan festzusetzen.

Das Regionale Raumkonzept Surselva liegt mit Datum vom 21. Juni 2023 vor. Der Regionale Richtplan Siedlung lag vom 6. September bis 7. Oktober 2024 öffentlich auf. Mit Schreiben vom 23. Januar 2025 liegt der Vorprüfungsbericht des Bundesamts für Raumentwicklung und vom 16. Juni 2025 des ARE GR vor.

Der regionale Richtplan der Region Surselva umfasst im Wesentlichen die Objekte des kantonalen Richtplans respektive präzisiert diese. Neben den bereits im kantonalen Richtplan enthaltenen Objekten sind im rechtskräftigen regionalen Richtplan Surselva stufengerecht zusätzlich die folgenden Objekte im Gebiet der Gemeinde Disentis/Mustér bezeichnet.

Themenbereich	Beschrieb Richtplaninhalt	Koordinationsstand
Siedlung	Sportanlagen Disentis (RRIP_SS_S_200) Resort (RRIP_SS_S_201)	Ausgangslage Ausgangslage

Tabelle 5: Betroffene Richtplanobjekte Regionaler Richtplan Surselva

Wie im kantonalen Richtplan sind im Regionalen Richtplan an die Gemeinde entsprechende Handlungsanweisungen adressiert. Soweit planungsrelevante Berührungspunkte zum regionalen Richtplan bestehen, entspricht die Nutzungsplanungsvorlage inhaltlich den Zielsetzungen des regionalen Richtplanes der Region Surselva in angemessener Weise.

3.2.4 Weitere Grundlagen: Inventare, Planungsgrundlagen

In die Ortsplanungsrevision Eingang gefunden haben weiter die folgenden übergeordneten Inventare und Planungsgrundlagen:

- Aktuelle Gefahrenzonen der Gefahrenkommission Amt für Wald und Naturgefahren (2013)
- Aktuelle Waldumrisse Amt für Wald und Naturgefahren (16.01.2023)

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Cavadiras, Disla, Disentis/Mustér, Mumpé Medel, Clavaniev, Acletta, Segnas und Mumpé Tujetsch (Erstaufnahme von 1980), für Cavadiras, Disla und Segnas 2024
- Vorabzug Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Ensembles und Einzelobjekte Denkmalpflege Graubünden (Dezember 2020)
- Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege, Stand 30. Oktober 2024
- Archäologische Schutzobjekte Archäologischer Dienstes Graubünden (April 2020)
- Kantonales Biotop- und Landschaftsinventar Amt für Natur und Umwelt Graubünden (Juli 2021)
- Öffentliche Grundwasserfassungen, Quellen und detaillierte Ausscheidung Grundwasserschutzschutzzonen S1-S3 Geologiebüro Yves Bonanomi AG, Igis (2021)
- Gewässerraumausscheidung durch das Büro Hunziker, Zarn & Partner (2018)

3.2.5 Pendenzen rechtskräftiger Regierungsbeschlüsse

Eine Prüfung aller Regierungsbeschlüsse (RB), die die zurückliegenden Revisionen betreffen, ergab die folgenden Pendenzen:

Handlungsbedarf	Massnahmen
RB 19.791, Die Gemeinde wird ersucht, die Differenzen zum kantonalen Wanderwegnetz-Inventar mit der Wanderwege Graubünden WWGR zu bereinigen.	Der GEP wird erst in der nächsten Phase bearbeitet. Aber das Wanderwegnetz wird an das kantonale Wanderwegnetz-Inventar angepasst.
RB 17.638, Das Genehmigungsverfahren für die Zone für touristische Einrichtungen bei der Mittelstation im Gebiet „Lai Alv“ wird sistiert, bis eine Kompensationslösung im Sinn von Art. 38a Abs. 2 RPG vorliegt.	Der Zonenplan 1:10'000 wird erst in der nächsten Phase bearbeitet.
RB 17.638, Die Aufhebung der Naturschutzzone in der Nähe der Mittelstation „Caischavedra“ wird nicht genehmigt.	Der Zonenplan 1:10'000 wird erst in der nächsten Phase bearbeitet. Die Naturschutzzonen werden dann aber gemäss dem aktuellen Biotopinventar übernommen.
RB 17.638, Die Gemeinde wird angewiesen, die Naturschutzzone im unteren (südwestlichen) Teil des Hochmoors Nr. 216 „Caischavedra“ zu überprüfen und anzupassen.	Der Zonenplan 1:10'000 wird erst in der nächsten Phase bearbeitet. Die Naturschutzzonen werden dann aber gemäss dem aktuellen Biotopinventar übernommen.
RB 17.638, Die Gemeinde wird ersucht, bei der nächsten Revision der Ortsplanung den Wald nach Massgabe des aktuellen Waldumrissplans darzustellen und die nötigen Zonenkorrekturen vorzunehmen.	Die Waldumrisse wurden vom Amt für Wald und Naturgefahren neu festgelegt und die aktualisierten Daten wurden in den ZP übernommen.
RB 17.638, Die Beschneiungsfestlegungen im Bereich des Weges zwischen der Sesselbahn und dem Ponylift auf ca. 1900 m.ü.M. (1. Etappe) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde	Keine Anpassung nötig.

Disentis/Mustér und der Bergbahnen Disentis AG nicht genehmigt.	
RB 16.640, Das Genehmigungsverfahren bezüglich des nördlich des Aclettabachs gelegenen Teils der Spezialzone Catrina wird, soweit sie gemäss Planhinweis mit einer Gefahrenzone 1 überlagert wird, sistiert. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich vorderhand keine neuen Bauten und Anlagen bewilligt werden dürfen, welche dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen.	Nach Erstellung des Geschiebesammlers im Val Acletta liegt ein neuer Gefahrenzonenplan (Plan der Gefahrenkommission) vor, welcher in den ZP übernommen wird. Entsprechend wird die Bauzonenabgrenzung abgestimmt.
RB 16.640, Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit den Holzlagerplatz in Fontanivas inkl. dazugehöriger Infrastrukturen der Waldzone zuzuweisen	Die Waldumrisse wurden vom Amt für Wald und Naturgefahren neu festgelegt und in den ZP übernommen.
RB 16.640, Bezuglich des südwestlich der „Via Foppas“ gelegenen Teils der neuen Gewerbezone „Pignola/Marias“ (rund 2.2 ha im Bereich der Parzellen Nr. 193-200 und Nr. 123) wird das Genehmigungsverfahren sistiert, bis ein Bedarf ausgewiesen ist. Sofern ein Bedarf für eine Teilfläche nachgewiesen wird, kann die Gemeinde die Regierung um eine nachträgliche Teilgenehmigung einer entsprechenden Tranche ersuchen. Bedingung ist in jedem Fall das Vorliegen einer tragfähigen Kompensationslösung oder ein genehmigter kantonaler Richtplan Siedlung.	Die Aufhebung der Sistierung und Belegung der Fläche mit einer BLM ist Gegenstand der vorliegenden Revision.
RB 16.640, Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Mineralquelle im „Val S. Placi“ eine detaillierte Schutzzonenauflösung vorzunehmen ist, falls die Radonquelle als Trinkwasser genutzt werden sollte.	Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden überarbeitet. Die detaillierte Schutzzonenauflösung wird nicht im ZP dargestellt, nur die summarische.
RB 16.640, Die Gemeinde wird ersucht, im Planausschnitt Foppas die Linienführung des bestehenden Wander- und Winterwanderweges an die neue Linienführung des Landwirtschaftsweges anzupassen. Dabei haben die Anpassungen am inventarisierten Wanderwegnetz und deren Signalisation in Absprache mit den Wanderwegen Graubünden zu erfolgen.	Der GEP wird erst in der nächsten Phase bearbeitet. Berücksichtigung des Meliorationsprojektes im GEP und Abstimmung auf Wanderwege.
RB 12.867, Art. 39 Abs. 3 BauG sowie die neuen Ergänzungen in Art. 39 Abs. 5 BauG werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.	Das Baugesetz wird gesamthaft überarbeitet.
RB 12.867, Art. 54bis und Art. 54ter BauG werden nicht genehmigt.	Keine Anpassung nötig.
RB 12.867, Die Gemeinde wird ersucht, im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision die geplante Regenwasserleitung in der „Via Cons“ in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.	Der GEP wird erst in der nächsten Phase bearbeitet. Neuer LK wird im GEP berücksichtigt.
RB 09.529, Die drei auf den Parzellen Nr. 1537, 1562 und 1574 im Gebiet Sax sowie in der Mittelstation „Lai Alv“ ausgeschiedenen Zonen für touristische Einrichtungen werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.	Der Zonenplan 1:10'000 wird erst in der nächsten Phase bearbeitet.

RB 09.529, Die auf den Parzellen Nr. 496, 497, 498 und 499 ausgeschiedenen Zonen „Übriges Gemeindegebiet“ werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen	Zuweisung zur Landwirtschaftszone.
RB 09.529, Die für die Wege im Waldareal festgelegte Zone „Übriges Gemeindegebiet“ wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.	Die Waldumrisse wurden vom Amt für Wald und Naturgefahren neu festgelegt und in den ZP übernommen. Der Zonenplan 1:10'000 wird jedoch erst in der nächsten Phase bearbeitet.
RB 09.529, Die Gemeinde wird angewiesen, im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision für die beiden Landschaftsobjekte „Rieven“ (L-257) und „Salaplauna“ (L-258) eine Landschaftsschutzzone zu prüfen oder einen Verzicht wenigstens zu begründen.	Die beiden Objekte figurieren im Biotopinventar mit lokaler Bedeutung. Sie sind aber im aktuellen kantonalen Richtplan Graubünden nicht als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Somit besteht keine behördlichen Verpflichtung, eine Landschaftsschutzzone auszuscheiden. Die entsprechende Interessenabwägung hat bereits im Zuge des Erlasses des Kantonalen Richtplans stattgefunden.
RB 09.529, Die Gemeinde wird ersucht, sich bei der Projektierung und Planung der Anlage „Downhillweg, geplant“ mit dem Amt für Wald (AWN) und dem Amt für Jagd und Fischerei (AJF) in Verbindung zu setzen.	Erfolgt ausserhalb der OP-Revision.
RB 09.529, Die Gemeinde wird ersucht, sich bezüglich Fuss- und Wanderwege mit den Wanderwegen Graubünden in Verbindung zu setzen.	Der GEP wird erst in der nächsten Phase bearbeitet. Das Wanderwegnetz wird dann aber an das kantonale Wanderwegnetz-Inventar angepasst.
RB 09.529, Der festgelegte „Schneeschuhwanderweg, geplant“ zwischen der Verzweigung im Gebiet „Mises las Cavorgias“ bis zur Gemeindegrenze von Disentis/Mustér wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.	Der GEP wird erst in der nächsten Phase bearbeitet. Der Zugang zur Academia Vivian wird für Wanderer und Schneeschuhwanderer sichergestellt.
RB 09.529, Die Gemeinde wird ersucht, für die geplante Hydrantenleitung auf den Parzellen Nr. 1350 und 1351 eine Linienführung ausserhalb der Uferbestockung vorzusehen.	Erfolgt ausserhalb OP Revision.

Tabelle 6: Pendenzen aus vergangenen Regierungsbeschlüssen

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung Disentis/Mustér

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Disentis/Mustér wurde im Wesentlichen an der Urnenabstimmung vom 30. November 2008 beschlossen (letztmalige Gesamtrevision) und am 26. Mai 2009 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 529 von der Regierung genehmigt. Seither erfolgten im Siedlungsbereich sowie im übrigen Gemeindegebiet verschiedene Teilrevisionen.

3.4 Kommunales räumliches Leitbild Disentis/Mustér

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des RPG verändert. Mit RPG1 geht eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen einher. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert RPG1 klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengröße. Zur Umsetzung sind die Gemeinden verpflichtet, ein kommunales räumliches Leitbild zu erarbeiten. Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) erarbeitet. Der Vorstand hat dieses am 28. September 2020 verabschiedet. Für die vorliegende Revision sind insbesondere folgende Inhalte des KRL relevant:

Handlungsbedarf	Massnahmen
<p>Historischer Kern:</p> <p>Erhalt der wichtigen Zeitzeugen und Qualitäten der historischen Kerne, insbesondere des Dorfes Disentis als Knotenpunkt für Gewerbe, Begegnen und Verkehr. Überprüfung der ISOS-Grundlagen und Bauinventare der Denkmalpflege, um die wichtigen Strukturen zu erkennen und wo nötig zu schützen. Die heutigen Regelungen sollen zukünftig nicht verschärft werden.</p>	<p>Überprüfung und Ergänzung der bestehenden Festlegungen im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan unter Ausschöpfung aller gesetzlich möglichen Grundlagen.</p>
<p>Mobilisierung Innenentwicklungsreserven:</p> <p>Verfügbarkeit der baureifen, unbebauten Bauzonen sicherstellen und überdimensionierte Bauzonen reduzieren.</p>	<p>Die Umsetzung dieses Themas wird im Kapitel 4.6.1 aufgezeigt. Es werden Bauverpflichtungen für baureife, unbebaute Bauzonenflächen an wichtigen Lagen im Zonenplan festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frist von 2 Jahren - Frist von 3 Jahren - Frist von 8 Jahren <p>Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung vorsehen (siehe Kap. 8.4 und Baugesetz):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaufrecht der Gemeinde zum Verkehrswert • Lenkungsabgabe • Planerische Überprüfung und Rückzönung

Handlungsbedarf	Massnahmen
<p>Erneuern im Bestand (Halten):</p> <p>Die Fraktionen besitzen gute Infrastrukturen. Diese sind zu unterhalten und wo nötig zu optimieren. Im Vordergrund steht die Weiterentwicklung der Siedlung und der Erhalt der Qualität des ländlichen Wohnens an sonniger und ruhiger Aussichtslage. Eine gute Mischung von Zweitwohnungen und Erstwohnungen ist erstrebenswert.</p>	<p>In Kapitel 4 wird die Bauzonengrösse überprüft. Rückzonungen werden im Wesentlichen aus folgenden Gründen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fehlender Bedarf • Fehlende Baureife • Bauzonenabgrenzung zur Landschaft • Nicht überbaubare oder nicht geeignete Flächen • Exponierte Lagen • Erhaltungsziel A im ISOS
<p>Stallbauten innerhalb der Bauzone:</p> <p>Belebung des Dorfkerns. Nutzen der nicht mehr landwirtschaftlich benötigten Stallbauten zu Wohnzwecken für Einheimische oder für andere zonenkonforme Nutzungen.</p>	<p>Stallbauten innerhalb der Bauzone bilden Reserven, die ohne Mobilisierungzwang genutzt werden können. Dabei steht der Wohnraum für Erstwohnungen im Vordergrund.</p>
<p>Langfristige Siedlungserweiterung:</p> <p>Bezeichnung von Standorten für die langfristige Siedlungserweiterung zur Schaffung von neuem Wohnraum.</p>	<p>Sollte sich der entsprechende Bedarf in Zukunft ergeben, können die Schritte für allfällige Einzonungen vorgenommen werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der laufenden Ortsplanungsrevision.</p>
<p>Dorfzentrum schaffen:</p> <p>Eine räumliche Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Via Sursilvana soll geschaffen werden. Das Areal Hess besitzt grosses Potenzial, möglicherweise als Aufenthalts- und Begegnungsort sowie als Dorfzentrum. Zudem soll das Areal als umwegfreie Fusswegverbindung zwischen dem Bahnhof und dem Dorfzentrum dienen.</p> <p>Der Grünraum zwischen Kloster und Kantonsstrasse soll erhalten bleiben, um den Blick auf das Kloster nicht einzuschränken und den Höhenunterschied zu betonen.</p> <p>Der östliche Dorfeingang beim Disentiserhof soll besser hervorgehoben und ansprechender gestaltet werden.</p>	<p>Bahnhof: Planerische Rahmenbedingungen schaffen, soweit nötig (Konzept für Nutzung und Gestaltung). Wenn nötig, projektbezogene Nutzungsplanung. Areal Hess mobilisieren.</p> <p>Grünraum zwischen Kloster und Kantonsstrasse: Attraktive Gestaltung und Zugänglichkeit sicherstellen (ausserhalb der OP)</p> <p>Disentiserhof: Gestaltung des Ortseingangs, nicht Gegenstand der Ortsplanung.</p>
<p>Entwicklungsschwerpunkt Dorfzentrum:</p> <p>Das Potenzial des Dorfzentrums soll gestärkt werden. Gute und attraktive Bedingungen sollen die bestehenden Nutzungen erlebbarer machen. Mit geeigneten Massnahmen soll der Dorfkern vom motorisierten Individualverkehr (Durchgangsverkehr) entlastet werden.</p>	<p>Massnahmen ergreifen, um die Durchgangsstrasse vom Verkehr zu entlasten.</p> <p>Zentrale Parkierung schaffen</p> <p>Kommerzielle Erdgeschossnutzungen fördern.</p> <p>Gestaltung/Aufwertung des öffentlichen Außenraums</p>
Dorfplätze (Uclauns) aufwerten:	Nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision

Handlungsbedarf	Massnahmen
Verbesserung der Aufenthalts- oder Aussenraumqualitäten. Die Bedürfnisse und Nutzungsansprüche der einzelnen Plätze sind zu analysieren und die Aufwertung darauf abzustimmen.	
Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe: Die Reserve im Gebiet Pignola eignet sich für eine Verlagerung der heute dispers im Dorf verteilten Gewerbenutzungen (Nutzung von Synergien).	Bauverpflichtung für die bestehenden Reserven und bestehende gesetzliche Vorgaben umsetzen.
Entwicklungsschwerpunkt Sport und Kultur: Das Center Fontauna soll sowohl für die Bevölkerung als auch für den Tourismus als attraktives Zentrum für Sport, Spiel, Kultur, Kongress und Freizeit gestaltet werden. Synergien mit gleichwertigen Angeboten in der Region (Hallenbad Sedrun und Weitere) nutzen, um damit die Voraussetzung für eine Mitfinanzierung durch weitere öffentliche Kreise zu schaffen.	Die erste Sanierungsetappe des Centers Fontauna ist abgeschlossen. Vorhaben läuft ausserhalb der Ortsplanungsrevision.
Entwicklungsschwerpunkt Landschaft und Erholung: Das Wanderwegnetz soll mit qualitativ hochwertigen Verbindungen ergänzt werden. In Verbindung mit bestehenden Wegstücken sollen durchgehende Verbindungsachsen entstehen. Der Camping und weitere touristische Nutzungen werden in das Netz integriert. Die Fusswegverbindungen im Leitbildplan zeigen konzeptionell die wichtigen Verbindungsachsen auf.	Der GEP wird erst in der nächsten Phase bearbeitet.
Natur- und Landschaftsinventar (NLI): Es bestehen Unterschiede zwischen dem Natur- und Landschaftsinventar und der Ortsplanung. Es besteht kein Bedarf lokale Inventare in der Nutzungsplanung festzulegen.	Abweichungen oder fehlende Inhalte des NLI werden im Zonenplan ergänzt, soweit diese von nationaler bzw. regionaler Bedeutung sind.
Landwirtschaft: Am 29. Februar 2020 hat der Kanton die neuen Geodaten und Darstellungsdienste zu den Fruchtfolgeflächen (FFF) publiziert.	Der neue Datensatz FFF wird auf Konflikte bezüglich Nutzungszonen überprüft.
Gewässerschutz: Es sind noch provisorische Gewässerschutzzonen im Gemeindegebiet vorhanden.	Die Gemeinde gab die Ausscheidung der detaillierten Schutzzonen im Jahr 2019 in Auftrag und diese werden mit der vorliegenden Revision integriert.

Handlungsbedarf	Massnahmen
<p>Naturgefahren:</p> <p>Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) hat die Gefahrenzonen im Verlaufe des Jahres 2020 aktualisiert.</p>	<p>Die neu vom AWN festgelegten Gefahrenzonen werden im Zonenplan aktualisiert, dabei sind die aktualisierten Daten infolge des HWS Aletta zu berücksichtigen.</p>
<p>Grünraum erhalten/aufwerten, Siedlungsrand: Beibehaltung und Akzentuierung des markanten Übergangs von der Siedlung in die Landschaft (Ränder und Verzahnungen).</p>	<p>Rückzonungen am Siedlungsrand Grünräume definieren, Hochbauverbot bezeichnen</p>
<p>Achse stärken:</p> <p>Die Verbindung des Dorfzentrums mit den umliegenden touristischen Hauptgebieten mit dem öffentlichen Verkehr stärken.</p>	<p>Vorhaben läuft ausserhalb der Ortsplanungsrevision: Optimierungen des öffentlichen Verkehrsnetzes (ÖV-Konzept) (GEP)</p>
<p>Umfahrungsstrasse:</p> <p>Entlastung der Ortsdurchfahrt vom hohen Verkehrsaufkommen auf der Oberalpstrasse / Lukmanierstrasse.</p>	<p>Vorhaben auf die politische Agenda bringen. Umsetzung bis in 15-20 Jahren ermöglichen. Aufnahme in Regionalen und Kantonalen Richtplan forcieren.</p>
<p>Militärische Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbau des aktuellen Angebotes des Festungsmuseums Stalusa in Zusammenarbeit mit dem Verein Fortezia Stalusa. • Die zivile Nutzung für Anlagen, welche zukünftig entmilitarisiert werden, prüfen. • Sicherstellen, dass eine sinnvolle langfristige Umnutzung gewährleistet ist. Es dürfen durch diese Anlagen keine „neuen Altlasten“ für die Gemeinde entstehen. • Nicht zivil nutzbare Anlagen sind durch das Militär rückzubauen. 	<p>Rahmenbedingungen für eine sinnvolle und zweckmässige langfristige Nutzung solcher Anlagen schaffen. Bei Bedarf Umzonungen für touristisch genutzte Anlagen prüfen (Anlage Ragisch, Mumpé Medel). Eventuell Inventarisierung der privat genutzten Anlagen. Erschliessung der Anlage Stalusa ggf. im GEP festlegen (Fussweg).</p>
<p>Alternative Energien:</p> <p>Schaffung guter Voraussetzungen, um Anlagen zur Produktion von erneuerbarer Energie landschafts- und ortsbildverträglich zu erstellen, Energie zu produzieren und zu nutzen.</p>	<p>Bekannte Anlagen im Zonenplan festlegen (Zone für Solaranlagen).</p>
<p>Bildung:</p> <p>Neue Lösungen für die Zusammenarbeit im Bereich der höheren Bildung im Gebiet der oberen Surselva. Zusammenarbeit zwischen Gymnasium, Oberstufen in der oberen Surselva und Berufsschule in der Surselva.</p>	<p>Vorhaben läuft ausserhalb der Ortsplanungsrevision.</p>
<p>Mobilfunk:</p> <p>Die Ausrüstung der Schweiz mit 5G Antennen wird erfolgen. Dies haben bereits mehrere Bundesgerichtsentscheide zugunsten der</p>	<p>Koordination mit den Nachbargemeinden (z.B. Regionaler Richtplan). Nutzungsplanung nur am Rande betroffen.</p>

Handlungsbedarf	Massnahmen
Mobilfunkanbieter gezeigt. Die Standorte der 5G Antennen sollen bestmöglich für das Orts- und Landschaftsbild platziert werden. Auch sollen diese nicht direkt an sensible öffentliche Einrichtungen wie z.B. Schulen, Sport- und Spielplätze, Gesundheitseinrichtungen usw. angrenzen. Bestehende Standorte sowie bestehend Hochspannungsmasten, Antennen etc. sollen für die Erstellung neuer Antennen genutzt werden.	Schaffung baugesetzlicher Bestimmung (Kaskadenmodell) in Art. 99 BauG (Mobilfunkanlagen)
Buskonzept Lukmanierpass: Die Attraktivität des ÖV-Angebots Disentis-Lukmanierpass-Valle di Blenio verbessern und als nachhaltige Alternative zum motorisierten Individualverkehr betrachten.	Vorhaben läuft ausserhalb der Ortsplanungsrevision und ist seit Sommer 2025 umgesetzt.

Tabelle 7: Handlungsanweisungen aus dem kommunalen räumlichen Leitbild

4 Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

4.1 WMZ-Kapazitätsreserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Die Fläche aller Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Stand März 2025, rechtskräftige Ortsplanung) beträgt 68.54 ha, wovon 57.66 ha überbaut und 10.88 ha nicht überbaut sind. Der Überbauungsgrad in der WMZ liegt bei 84 % (Abbildung 5).

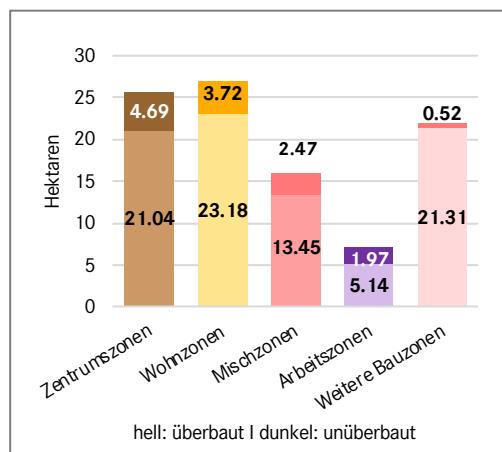


Abbildung 5: Überbauungsstand März 2025

Nachdem die Bevölkerungsprognosen 2016, 2019 und 2022 stets von einer Abnahme der Bevölkerung ausgegangen sind, zeigt die neuste Prognose 2025 ein moderates Wachstum.

Gemäss der Bevölkerungsprognose 2025 wird die gesamte Bevölkerung bis 2040 um 37 EW zunehmen, bis 2055 um 146 EW. Dieser Prognose steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve für rund 300 EW innerhalb der WMZ gegenüber.

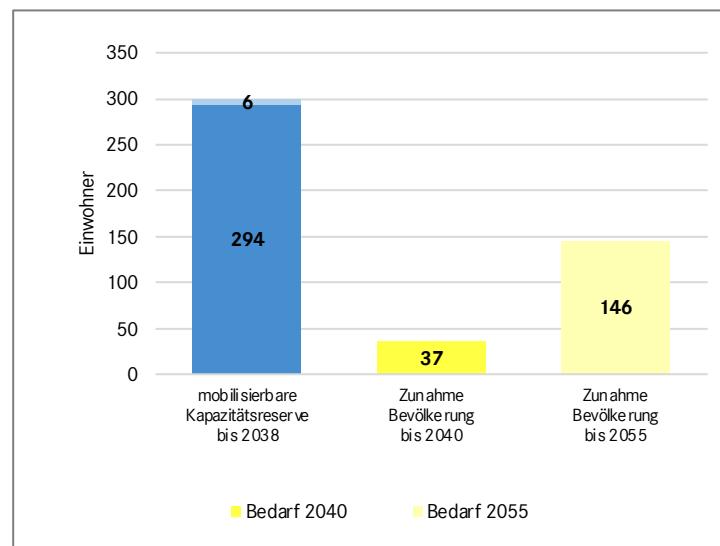


Abbildung 6: Einwohnerkapazität im Vergleich Prognose 2025

4.2 Erwartete Bevölkerungsentwicklung und Rahmenbedingungen

Disentis/Mustér zählt nebst den Gemeinden Lumnezia und Ilanz/Glion zu den bevölkerungsmässig stärksten in der Region Surselva. Seit über 30 Jahren schrumpft die Bevölkerungszahl der Gesamtregion Surselva als auch von Disentis/Mustér. Der Rückgang kann auf eine sinkende Geburtenrate, eine steigende Überalterung und die Abwanderung zurückgeführt werden. Der Wandel hat zur Folge, dass die Zahl an jungen Personen in diesen Regionen abnimmt und die der älteren zunimmt. Die ökonomischen, strukturellen und sozio-kulturellen Strukturen von Randregionen wie Disentis/Mustér können nicht mit grösseren Zentren verglichen werden. Dies ist unter anderem ein weiterer Grund, weshalb sich seit mehreren Jahren die Abwanderungstendenz von ländlichen Regionen auf hohem Niveau befindet. Mit der neusten Bevölkerungsprognose 2025 wendet sich das Blatt und eine moderate Zunahme der Bevölkerung darf erwartet werden, wobei diese vor allem auf die Zuwanderung zurückzuführen ist, denn das Geburtensaldo dürfte negativ bleiben.

Die Gemeinde verfügt derzeit rechnerisch betrachtet über deutlich zu gross dimensionierte WMZ-Reserven. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben von RPG1 und des kantonalen Richtplans sind die WMZ daher soweit möglich zu reduzieren. Für die nach der Reduktion verbleibenden Bauzonenreserven ist jedenfalls sicherzustellen, dass diese mobilisiert statt gehortet, für die Überbauung zur Verfügung stehen und effizient genutzt werden.

Während die Bevölkerungsprognose 2016 für Disentis/Mustér im Zeitraum von 2022 – 2040 von einem Rückgang um -45 EW ausging, wurde mit der Prognose 2022 dieser Rückgang stark nach unten korrigiert (1905 EW im Jahr 2024/-135 EW

seit 2022). Mit der Prognose 2025, die am 17. Juli 2025 publiziert wurde, wendet sich das Blatt. In den nächsten zehn Jahren wird eine Stagnation prognostiziert, die in ein moderates Wachstum übergeht, sodass die Bevölkerung bis 2040 um 37 EW, bis 2055 sogar um 146 EW wachsen dürfte.

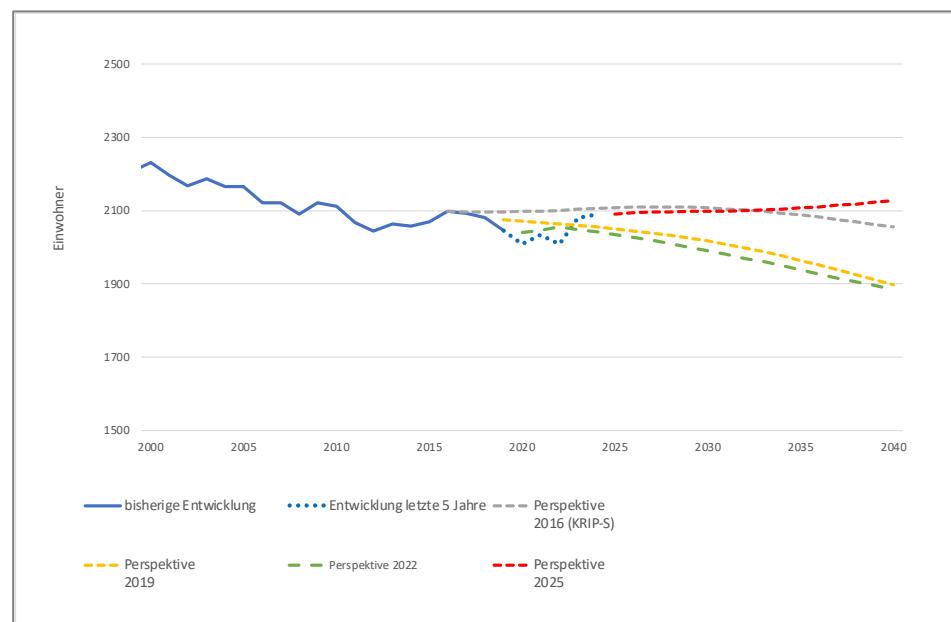


Abbildung 7: Einwohnerentwicklung, Bevölkerungsprognosen (Szenarien hoch)

4.3 Angestrebte Entwicklung und erhöhter Grundbedarf an WMZ

Vorbemerkung:

Die Bevölkerungsperspektive 2025 erschien Ende Juli 2025 zu einem Zeitpunkt, als der Planungs- und Mitwirkungsbericht bereits weitgehend abgeschlossen war und bereit für die Beratung im Cussegl da Vischnaunca. Bis anhin war die Gemeinde Disentis/Mustér als C-Gemeinde mit negativer Bevölkerungsprognose klassifiziert. Durch die neue Prognose 2025 nun wird sie als C-Gemeinde mit positiver Bevölkerungsprognose eingestuft.

Soweit möglich, wurden Ergänzungen und Änderungen im Bericht vorgenommen, beispielsweise mit den neuen Prognosewerten. Der Aufbau der Argumentation mit einem erhöhten Grundbedarf wird aber beibehalten.

Erhöhter Grundbedarf:

Gestützt auf die Grundlagen (Raumkonzepte, Prognosen) strebt die Gemeinde an, mittels gut aufeinander abgestimmter planerischen und politischen Massnahmen einer durch die älteren Bevölkerungsperspektiven prognostizierten Bevölkerungsabnahme auf 2'000 EW oder noch tiefer gezielt und konsequent entgegenzuwirken und die Einwohnerzahl künftig in der sich seit etwa 15 Jahren einpendelnden Größenordnung um **2'100 EW** mindestens zu **halten** (Stand 31.12.2024: 2090 EW).

Mit der Prognose 2025 wird diese Einschätzung untermauert und als realistisch eingestuft.

Der KRIP-S gesteht den Gemeinden mit überdimensionierter Bauzone eine angemessene WMZ-Reserve zu. Die Reserven sind soweit zu reduzieren, dass der erwartete Bedarf für die zusätzlichen EW gedeckt werden kann. Konkret ist der Bedarf anhand der benötigten Bauplätze unter Berücksichtigung der Dichtewerte des Raumtyps aufzuzeigen. Die Gemeinde Disentis/Mustér liegt im Raumtyp «touristischer Intensiverholungsraum», welchem die durchschnittliche Einwohnerdichte von 28 EW/ha zugewiesen wurde. Tatsächlich beträgt die vorhandene Einwohnerdichte Stand rechtskräftige Planung 28.7 EW/ha. Dieser Wert verändert sich mit der Revision nicht. Somit wird die Zielvorgabe eingehalten.

Gemäss der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird die «angemessene Reserve» wie folgt konkretisiert:

- Der Grundbedarf beträgt 1 Bauplatz 100 pro Einwohner. Für Disentis/Mustér mit ca. 2'100 Einwohnern wären es rein rechnerisch betrachtet rund 21 Bauplätze, die bei 3-4 Einwohnern pro Bauplatz für ca. + 80 Einwohnern Platz bieten würden.
- Bei plausibler Begründung kann der Grundbedarf erhöht werden, was vorliegend notwendig ist.

Folgende besondere Verhältnisse rechtfertigen einen wesentlich erhöhten Grundbedarf:

- Touristische Gemeinde / Wohnumfeld: Disentis/Mustér ist dem Raumtyp „Touristischer Intensiverholungsraum“ zugeordnet. Die allgemeine Nachfrage nach Ferien in Bergregionen ist insbesondere bei den Schweizern steigend (zusätzliche Verstärkung auch durch die Corona-Pandemie). Ein erhöhter Bedarf an touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist die Folge davon. Gleichzeitig führte die Corona-Pandemie vielerorts zu mehr Homeoffice. Die fortschreitende Digitalisierung ermöglicht das ortsunabhängige Arbeiten. Gerade Personen aus dem urbanen Raum bevorzugen die temporäre Verlegung ihres Arbeitsplatzes in den ländlichen Naherholungsraum. Folglich entsteht auch dadurch ein erhöhter Bedarf an Wohnraum.

Die Surselva als eigenständige touristisch funktionierende Talschaft verfügt über attraktive, überregional bekannte touristische Angebote, sei es im Winter in den Skigebieten, auf Loipen, Schneeschuh- oder Winterwanderwegen, sei es im Sommer in den Bergen, zu Fuss oder auf dem Bike. Dies bietet der ortsansässigen Bevölkerung weiterhin sowohl ein attraktives Wohn- und Naherholungsumfeld als auch längerfristig eine stabile Wirtschafts- und Existenzgrundlage.

Touristische Grossprojekte wie das Bauvorhaben Acla da Fontauna oder das Resort Dieni in der Nachbargemeinde werden die Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum für Arbeitskräfte noch steigern.

- Konkurrenzfähige Baulandpreise: Disentis/Mustér ist vorwiegend eine Gemeinde mit ländlichen und touristischen Merkmalen. Sie liegt im funktionalen Einflussbereich von Flims/Laax/Falera und Andermatt, welche zugleich auch Standorte mit ähnlichen Qualitäten und aufweisen. Der touristische Druck ist indes geringer. Die Baulandpreise sind vergleichsweise günstig und daher attraktiv, was den Bau von neuen Wohnungen grundsätzlich begünstigt. Dazu bildet die Baulandmobilisierung die wichtige Voraussetzung, um der Baulandhortung entgegenzuwirken.
- Wohnsitz zum Zeitpunkt der Pensionierung nach Graubünden verlegen: Aus steuerlichen Gründen ist Graubünden sehr attraktiv als Wohnort für Pensionierte. Wird der Wohnort im Hinblick auf die Pensionierung nach Graubünden verlegt und das Pensionskassenkapital bezogen, so fällt die steuerliche Belastung durch die Kapitalleistungssteuer vergleichsweise tief aus. Dies ist ein Effekt, der auch in Disentis/Mustér spürbar ist.
- Arbeitszonenentwicklung / neue Arbeitsformen: Die Gemeinde kann in den letzten Jahren auf eine stabile Zahl an Arbeitsplätzen zurück schauen. Innerhalb der Sektoren gab es diverse Verschiebungen. Die Gesamtzahl blieb unverändert. Zudem wurde im Dienstleistungssektor massiv investiert, sodass die Anzahl der Arbeitsplätze eher zunehmen wird. Die Arbeitszahlen beim Industriebetrieb Distec AG sind stabil. Es werden kontinuierlich Investitionen in Produktionsanlagen getätigt. Durch die steigende Anzahl an Arbeitsplätzen ist eine zunehmende Einwohnerzahl nicht auszuschliessen. Die Tabelle gibt eine Übersicht über die Entwicklung der Arbeitsplätze.

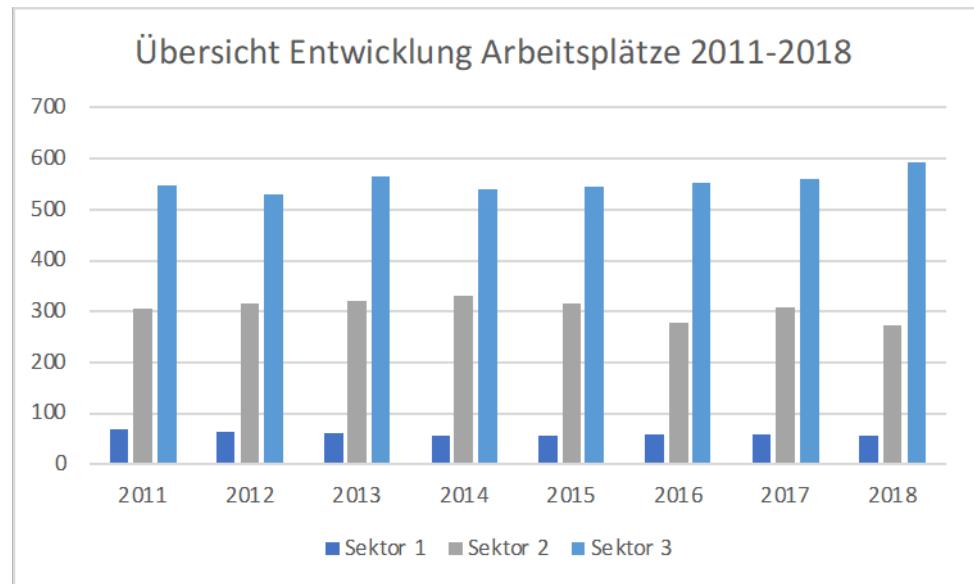


Abbildung 8: Arbeitsplatzentwicklung 2011 – 2018 (Amt für Wirtschaft und Tourismus)

- Bildungsstandort: Ein wichtiger Arbeitgeber ist das Gymnasium mit etwa 30 Mitarbeitenden (Patres inbegriffen). Als Bildungsstandort mit Internat hat die Klosterschule Ausstrahlung weit über das Tal hinaus.

- Reduktion der WMZ-Reserven und konsequente Mobilisierung: Mit der vorliegenden Revision wird die Bauzone massiv verkleinert und die verbleibenden Baulandreserven werden konsequent mobilisiert. Dadurch wird der Baulandhorizont merklich Gegensteuer gegeben und ein Angebot an attraktiven und verfügbaren Bauplätzen gezielt gefördert.
- Fraktionierung: Die Gemeinde besteht aus 24 Weilern oder Fraktionen (Mumpé Tujetsch, Segnas, Peisel, Buretsch, Cuoz, Acletta, Mumpé Medel, Funs, Clavaniev, Latis, Gonda, S. Gions, Dulezi, Raveras, Vitg, Cons, Sontget, Faltscharidas, Chischliun, Disla, Pardomat, Madernal, Cavardiras e Caprau). Es ist ein wichtiges politisches Ziel der Gemeinde, dass jede Fraktion über angemessene Neubaumöglichkeiten verfügt, wobei auch die Umnutzung von Stallbauten dazugezählt werden kann. Nur so können die Fraktionen längerfristig am Leben gehalten und angemessen weiterentwickelt werden.
- Infrastruktur und Ausstattung sind auf bis zu 2'300 EW ausgelegt: Die Entwicklung der letzten 20 Jahre sowie die touristische Entwicklung führte dazu, dass sich die Gemeinde in Bezug auf die Infrastrukturen und die Ausstattung (Werkinfrastruktur, Schulen, Läden, Gastronomie etc.) grundsätzlich bereits auf eine Bevölkerungszahl von ca. 2'300 EW ausgerichtet hat. Um die getätigten Investitionen in Wert setzen zu können, ist es nicht nur politisch, sondern auch planerisch opportun, Massnahmen für eine optimale Auslastung der Anlagen zu treffen.
- Angestrebte Einwohnerzahl (Relativierung der Grundlagen): Die aktuelle Bevölkerungsprognose hat die tatsächliche Entwicklung unterschätzt. So wird für das Jahr 2023 eine Einwohnerzahl von 2047 prognostiziert. Die tatsächliche Entwicklung liegt aber per Ende 2023 bei 2080 EW. Entsprechend erachtet es die Gemeinde auf Basis geeigneter planerischer und politischer Massnahmen als sinnvoll und realistisch, bis 2040 die Bevölkerungszahl im Bereich von 2'100 EW mindestens zu stabilisieren. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen mindestens der letzten 5-7 Jahre belegen, dass ein Halten der Bevölkerungszahl als Minimalziel realistisch ist, was insb. bedingt, dass auch Neubauten realisiert werden können, wofür genügend Bauland zur Verfügung stehen muss.
- Verdrängungseffekt durch Zweitwohnungsgesetz (ZWG): Gemäss Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beträgt der Zweitwohnungsanteil in Disentis/Mustér 58.6 Prozent (Anzahl Erstwohnungen: 988 / Anzahl Zweitwohnungen: 1397). Die Nachfrage auf dem Zweitwohnungsmarkt bleibt weiterhin hoch. Da jedoch aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) keine neuen Zweitwohnungen erstellt werden dürfen, richtet sich das Interesse auf die Umnutzung von altrechtlichen Wohnbauten, die in der Nutzung frei sind. Da folglich zunehmend altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden, sinkt der Bestand an verfügbaren Erstwohnungen.
- Begrenzte Ausschöpfung des Nutzungsmasses aufgrund ZWG: Wird eine altrechtliche Liegenschaft, die noch über eine Ausnützungsreserve verfügt, als

Zweitwohnung umgenutzt, so darf die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent erweitert werden. Diese Einschränkung führt dazu, dass die theoretisch zwar vorhandene Nutzungsreserve auf der betreffenden Parzelle (Differenz zwischen effektiv genutzter und maximal möglicher Ausnützung) im Falle einer Umnutzung in eine Zweitwohnung gar nicht realisiert werden kann. Die rechnerische Kapazitätsreserve in den bestehenden Bauzonen muss entsprechend reduziert werden.

Aus den vorstehend genannten Gründen ist es zweckmässig, den Grundbedarf von 20 Bauplätzen zusätzlich zu erhöhen. Dies ist insofern auch notwendig, weil na-mentlich die Reduktionsmassnahmen der WMZ – wie gefordert – nur vorgenommen werden können, soweit diese ortsbaulich auch sinnvoll und begründet sind und in einem verhältnismässigen, angemessenen Rahmen nach den Zielen und Grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG vollzogen werden.

4.4 Reduktion der WMZ nach raumplanerischen Kriterien

Die Reduktion der WMZ erfolgte in Anlehnung an das KRL mit Augenmass und in Anwendung der nachfolgenden raumplanerischen Kriterien:

- Reduktion an ungeeigneten Lagen (meist am Siedlungsrand): Die Bauzonereserven wurden in Bezug auf ihre Eignung und Lage im weitgehend überbauten Gebiet (wüG) untersucht. Verschiedene Bauzonen sind aufgrund der Topografie, der Erschliessungssituation oder ihrer Lage in Bezug auf den Ortsbildschutz für eine Überbauung oder als WMZ nicht oder wenig geeignet oder sie sind nur teilweise oder auch nicht erschlossen. Solche Flächen an ungeeigneten Lagen gelten als Potenzialflächen für die Reduktion zu grosser WMZ-Reserven, welche insb. an den Siedlungsranden reduziert und vornehmlich aus der Bauzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (Rückzonungen zu grosser WMZ-Reserven). Eine Überbauung solcher Flächen vor der Nutzung der Reserven innerhalb des bereits bestehenden Siedlungskörpers würde einer unerwünschten Aussenentwicklung gleichkommen und den Zielen von RPG1 und KRIP-S zuwiderlaufen. Innerhalb der Siedlung erfolgen vornehmlich Umzonungen zu Nicht-WMZ (Zone für Kleinbauten und Gärten, Zone für Grünflächen etc.) oder anderweitigen geeigneten Bauzonen.
- Reduktion von Flächen ohne WMZ-Kapazität (Restflächen): Flächen, die keine realisierbare Einwohner-Kapazitäten aufweisen, werden nutzungs- und funktionsgemäss umgezont oder einer Nichtbauzone zugewiesen.

Effektiv rückgezont werden WMZ im Umfang von rund 7 ha (WMZ in Nichtbauzone). In Zahlen ausgedrückt wurden die WMZ von rechtkräftig 68.54ha auf 61.21ha reduziert. Die Einzonungen und Rückzonungsgrundstücke (Bauzonen in Nichtbauzone) sind im entsprechenden Beilageplan dargestellt.

4.5 Kategorisierung und Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Die verbleibenden Reserven der WMZ und die betreffenden Grundstücke lassen sich nach raumplanerischen Gesichtspunkten in vier Kategorien gliedern:

- **A** Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes
- **B** Bauzonenreserven mit Bauprojekt und Bewilligung
- **C** strategisch wichtige Bauzonenreserven, Entwicklungsgebiete im Innern
- **D** geeignete und erschlossene Grundstücke zwecks Siedlungsabschluss

Bei den Reserven handelt es sich grossmehrheitlich um Flächen und Gebiete innerhalb des weitgehend erschlossenen und überbauten Gebietes (wüG). Es sind klassische Baulücken innerhalb von bestehenden Wohnquartieren. Davon betroffen sind ca. 3/4 aller WMZ-Reservegrundstücke. Bei den restlichen Reservegrundstücken handelt es sich um strategische Gebiete und/oder um bereits baureife Grundstücke, die sich aufgrund ihrer Lagevoraussetzungen für eine Bebauung besonders gut eignen (etappierte Reserven, Siedlungsabschluss) und zur Inwertsetzung getätigter Infrastrukturinvestitionen in der WMZ verbleiben.

4.6 Kapazitätsreserven WMZ gemäss revidierter Ortsplanung

Mit der Ortsplanungsrevision wird die gesamte WMZ um rund -7.33 ha (-11 %) verringert. Vorliegend sind nicht nur Rück- und Umzonungen, sondern auch kleinflächigen Arrondierungen und Aufzonungen in der Planung enthalten. In der Bilanz umfasst die verbleibende **unüberbaute WMZ-Reserve**, über alle Fraktionen gesehen, lediglich noch ca. **9 ha** bei einem Überbauungsgrad von 85 %, welche etwa 308 EW Platz bieten würde. In der Gesamtbeobachtung entspricht dies einer beachtlichen Reduktion der unüberbauten Reserve um -1.87 ha.

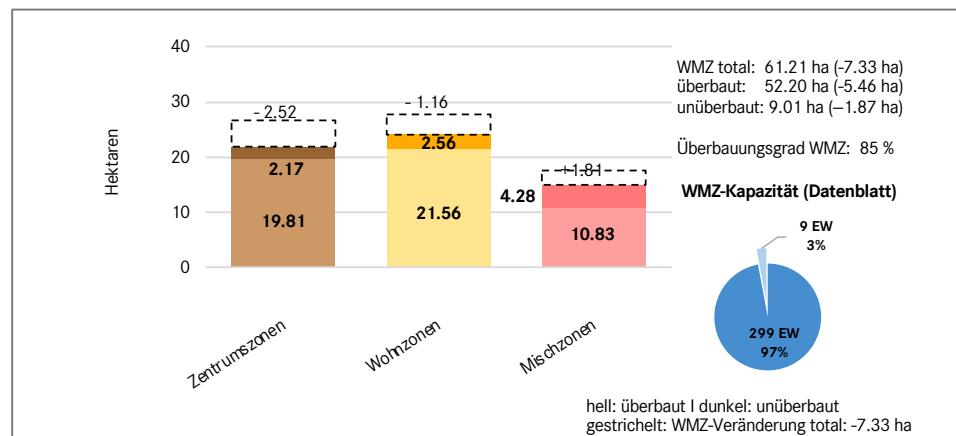


Abbildung 9: Überbauungsstand und Kapazitätsreserven gemäss Revisionsvorlage

4.6.1 Einwohnerdichte

Mit der Zieldichte gemäss Wegleitung ARE von 28 EW/ha im touristischen Intensiv-erholungsraum würde die WMZ-Kapazitätsreserve von 9ha 252 EW Platz bieten.

Dieser Wert liegt über der erwarteten Bevölkerungszunahme in den nächsten 15 Jahren von 37 EW. Mit der verbleibenden Reserve ergibt dies eine Dichte von 4 EW/ha. Bei der Dichte ist allerdings zu berücksichtigen, dass von 2414 Wohnungen nur 955 Erstwohnungen sind. 1424 Wohnungen sind als Zweitwohnungen deklariert und tragen nichts zur Einwohnerdichte bei.

4.6.2 Geschossflächenverbrauch

Der Geschossflächenverbrauch pro Einwohner beträgt im touristischen Intensiverholungsraum gemäss Wegleitung ARE durchschnittlich $70\text{m}^2/\text{EW}$. Die Bauzonenreserve von 9ha entspricht einer Geschossflächenreserve von $37'554\text{m}^2$. Bei einem Wohnanteil von 50% in Zentrums- und Mischzonen sowie von 90% in Wohnzonen und einem max. realisierbaren Ausbaugrad von 80% reduziert sich die Geschossflächenreserve auf $20'144\text{m}^2$. Diese Fläche ergibt Wohnraum für 288 EW. Dieser Wert liegt zwar über der erwarteten Bevölkerungszunahme von 34 EW in den nächsten 15 Jahren. Die Gründe für den erhöhten Bedarf ist den Argumenten in Kap.4.3 zu entnehmen. Insbesondere der hohe Zweitwohnungsanteil und der daraus resultierende Verdrängungseffekt führt dazu, dass der Geschossflächenverbrauch pro EW geringer ausfällt. Zudem kann erwartet werden, dass bei Neubauten ein Teil für zulässige Zweitwohnungen beansprucht wird (Einliegerwohnungen gemäss Art. 7 ZWG).

4.7 Entwicklung der WMZ-Gebiete - Fraktionsbetrachtung

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, in jeder Fraktion ein angemessenes, rechtssicheres Angebot an verfügbarem Wohnbauland bereitzustellen zu können. Dies kann innerhalb der WMZ mit gezielten und aufeinander abgestimmten **Entwicklungsanreizen** erreicht werden:

1) Durchsetzungsfähige Bauverpflichtungen auf allen Reserven

Zur Gewährleistung der Gleichbehandlung zwischen den Baulandeigentümern ist für eine zeitnahe Überbauung auf den Reserveflächen jeweils eine Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG festgelegt. Die Bauverpflichtung wirkt äusserst mobilisierungsfördernd.

2) Zweckmässige Bauvorschriften

Es liegen Zonen- und Regelbauweisevorschriften vor, die eine raumplanerisch und ökonomisch zweckmässige Ausnutzung und rechtssichere Realisierung auf den Bauparzellen gewährleisten.

Mit der vorliegenden Revisionsvorlage werden die bestehenden Bauzonenreserven bezüglich Lage und Eignung für eine Überbauung beurteilt. Die nachfolgenden Quartierbetrachtungen zeigen pro Fraktion auf, wo reduziert und wo mobilisiert wird.

4.7.1 Acletta

Die Fraktion Acletta zählt 166 Einwohner (Stand: 2019) und befindet sich knapp 2 km vom Dorfzentrum von Disentis entfernt. Die Fraktion liegt auf der linken Talseite des Vorderrheins und ist mit dem Ortsbus mehr oder weniger im Stundentakt erschlossen. Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes ist auf den unbebauten Bau landparzellen nur die Erstellung von Erstwohnungen zulässig. Die bestehenden Wohn- und Ferienhäuser sollen unterhalten, erneuert und im Rahmen des gesetzlich möglichen erweitert werden können. Durch die Nähe zum Dorfzentrum mit öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Läden und Gewerbe sowie die Nähe zu den Bergbahnen mit Wintersportanlagen und der Wintersportschule ist die Nachfrage nach Bauland in Acletta gross. In den letzten 15 Jahren sind hier etliche Neubauten entstanden. Zudem wurden die Quartiere Acletta Süd und Vitget Crestas al Crest d'Acletta erst nach dem Jahre 2003 erschlossen worden. Die bestehenden Reserven befinden sich alle innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Folglich wird in Acletta gesamthaft gesehen nur eine geringe Fläche rückgezont (betroffene Teilparzelle gehört zur Wintersportzone). Von grösserer Bedeutung für Acletta ist die Mobilisierung der bestehenden Reserven, welche hauptsächlich im südlichen Teil der Fraktion liegen. Die zu mobilisierenden Grundstücke sind bereits heute baureif. Für Grundstücke, die über eine Baubewilligung verfügen oder die aktuell bebaut werden, wird die Mobilisierungsfrist auf 3 Jahre festgelegt (betrifft Nummern 3, 4, 13 und 14 in Abbildung 10). Sobald der Bau vollendet ist, wird die BLM selbstverständlich hinfällig. Durch die Revision resultieren 15 Bauplätze für Acletta.

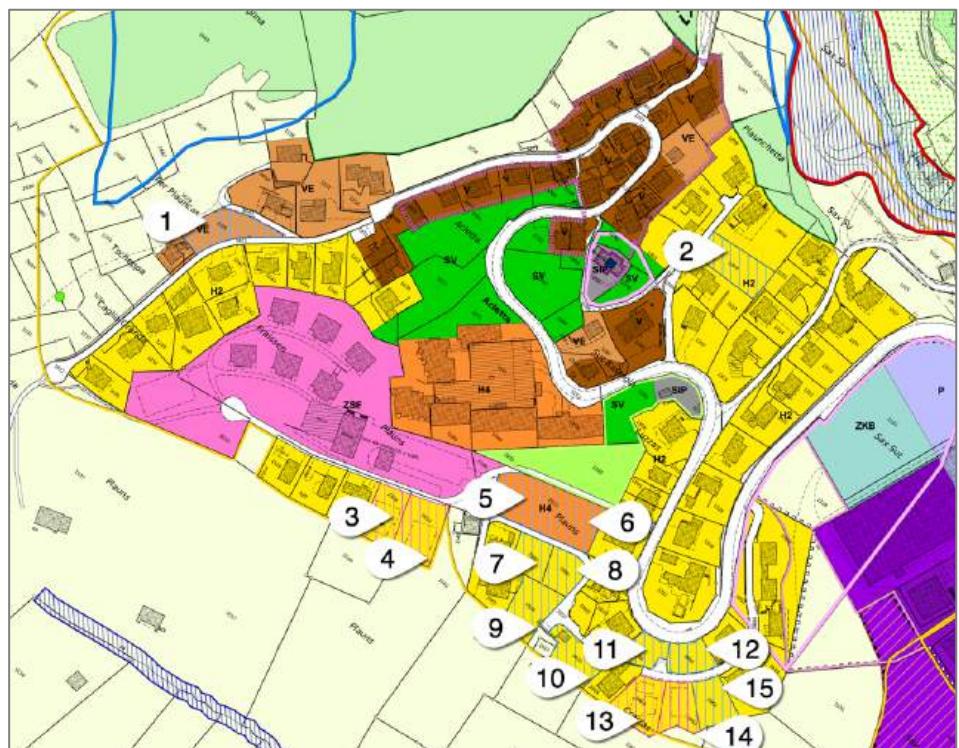


Abbildung 10: Acletta. Anzahl Bauplätze



Abbildung 11: Luftaufnahme Acletta, Mai 2019

4.7.2 Cavardiras

Cavardiras liegt östlich von Disentis auf der rechten Talseite. Lediglich 14 Einwohner wohnen in der Fraktion (Stand: 2019). Die Distanz zum Dorfzentrum in Disentis beträgt 3.5 km. Pro Tag verkehren fünf Kurspaare von/nach Disentis (Ortsbus). Der Weiler hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die Siedlungsentwicklung soll heute dort stattfinden, wo eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gesichert vorhanden und die Versorgung mit Schulen und Läden gewährleistet ist. All dies ist in Cavardiras nur teilweise sichergestellt, sodass die Bauzonenreserven rückgezont werden müssen. Potenzial bleibt vorhanden in der bestehenden Bausubstanz und insbesondere in den Ställen.

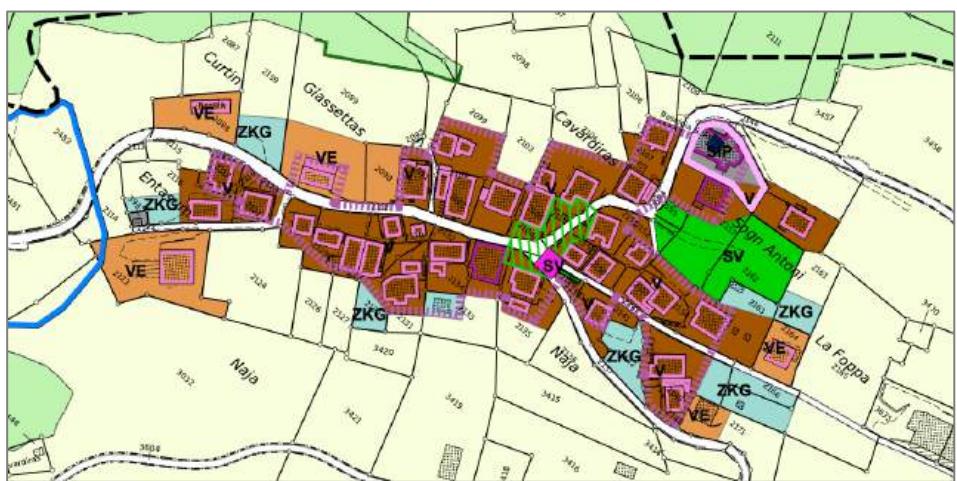


Abbildung 12: Cavardiras, Reserven in bestehender Bausubstanz

Gründe für die geplanten Rückzonungen:

- Baulandreserven an exponierten Lagen am Siedlungsrand
- Teilweise ungünstige Parzellenform und -grösse
- Lage abseits des Dorfzentrums, von Schulen und Läden, Post und Bank und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Schlechte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Teilweise fehlende Feinerschliessung einzelner Parzellen

Die vorhandenen Bauzonenreserven werden fallweise einer reduzierten Bauzone zugewiesen, sodass die bestehenden Gartennutzungen oder die Parkierung zulässig ist.



Abbildung 13: Luftaufnahme Cavadiras, 2013

4.7.3 Clavaniev

In der Fraktion Clavaniev leben 58 Einwohner (Stand: 2019). Sie liegt 1.5 km vom Dorfzentrum Disentis entfernt und ist nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Mobilisierung der wenigen bestehenden Reserven steht im Vordergrund. Zwei Teilparzellen werden rückgezont. Bei beiden handelt es sich um landwirtschaftliche Betriebe, die aktuell noch zur Hälfte in der Dorfzone liegen und sich zudem am Siedlungsrand befinden.

Der westliche Teil von Clavaniev besteht beinahe ausschliesslich aus alten Stallbauten. Die kompakte Bebauungsstruktur und die Ausrichtung auf die ehemals landwirtschaftliche Bewirtschaftung erschweren eine Umnutzung zu Wohnzwecken, zumal Zufahrt oder Feinerschliessung fehlen und die Parzellierung sehr engmaschig verläuft. Deshalb wird von einer Intensivierung der baulichen Nutzung abgesehen.



Abbildung 14: Luftaufnahme Clavaniev, Mai 2019

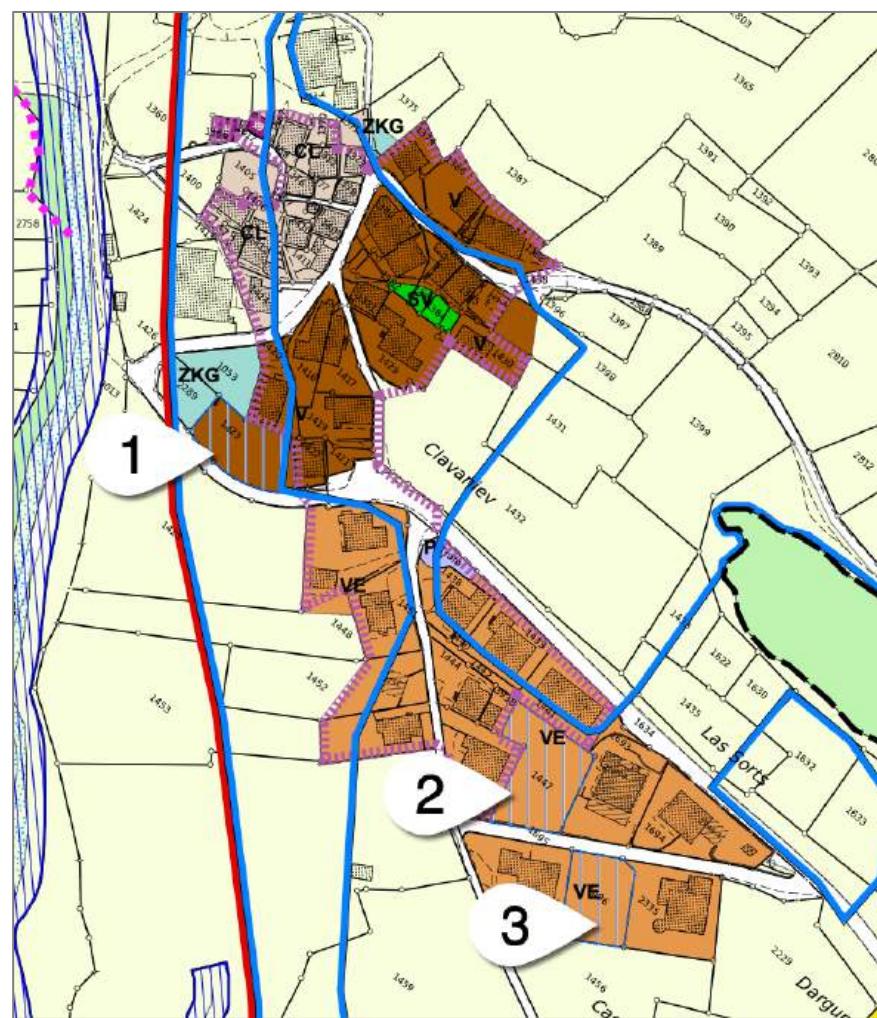


Abbildung 15: Clavaniev. Anzahl Bauplätze

Die Stallbauten werden der Spezialzone Clavaniev zugewiesen, in der weder Wohn- noch Gewerbenutzungen zulässig sind. Es gilt Besitzstand. Durch die vorliegende Revision ergeben sich drei Bauplätze.

4.7.4 Disentis (Vitg)

Im Dorfteil Disentis leben 1'325 Einwohner (Stand: 2019). Die Fraktion ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Nähe zu den verschiedenen Einrichtungen wie der Talstation, Einkauf, Schule, Gymnasium, Bahnhof und dem Gewerbe unterstützen die Entwicklung im Dorfzentrum. Deshalb steht die Mobilisierung der bestehenden Reserven hier klar im Vordergrund.

Die wenigen Rückzonierungen ergeben sich fallweise aus den folgenden Gründen:

- Konflikt mit Gewässerraum oder Gefahrenzone 1
- keine ideale Topographie (sehr steil)
- Baulandreserve am Siedlungsrand
- Fehlende Erschliessung

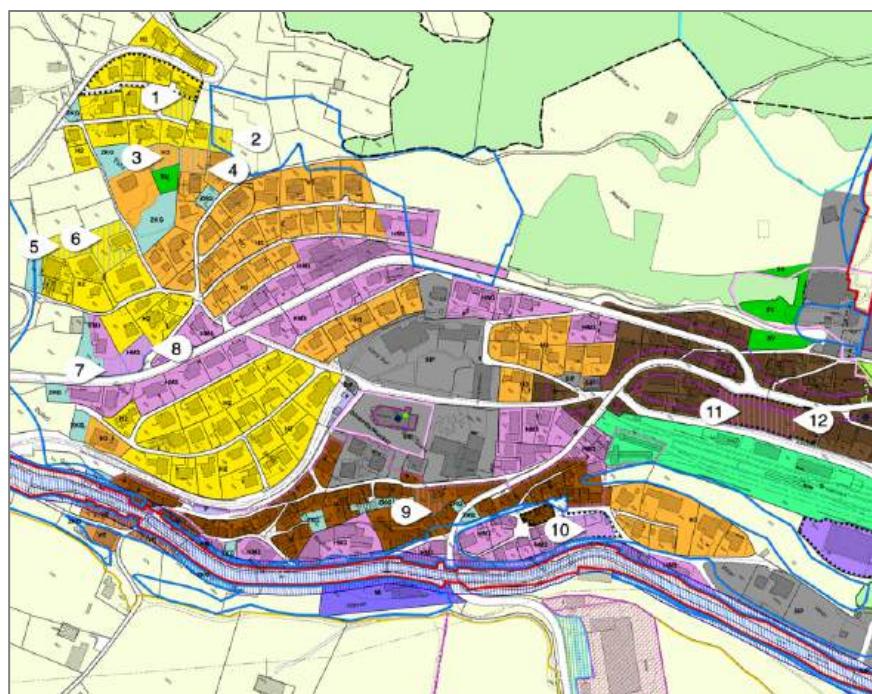


Abbildung 16: Disentis West, Anzahl Bauplätze

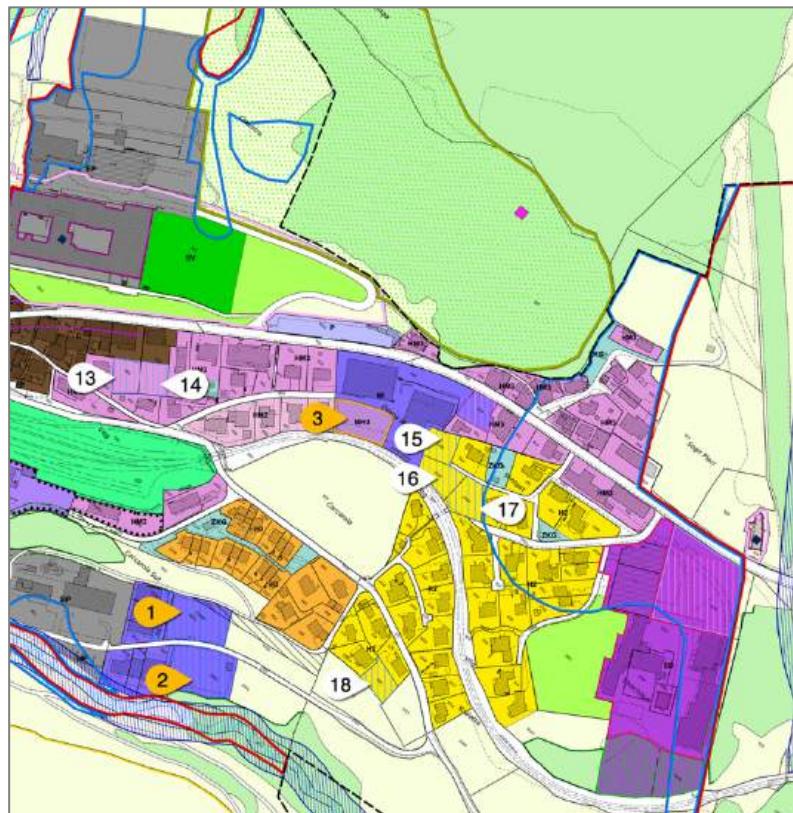


Abbildung 17: Disentis Ost (Sontget), Anzahl Bauplätze weiss/Gewerbe orange

Gesamthaft verbleiben in Disentis Dorf 18 besterschlossene, baureife Baugrundstücke, die mobilisiert werden. Zudem bestehen mobilisierte drei Baulandreserven in den Gewerbezonen.



Abbildung 18: Luftaufnahme Disentis (Vitg)

4.7.5 Disla

In Disla wohnten 2019 93 Einwohner. Das Dorf liegt 2 km östlich von Disentis, direkt unterhalb der Via Sursilvana am historischen Saumweg von Sumvitg bzw. Ilanz nach Disentis (nationale Bedeutung gemäss Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS). Die Fraktion ist an den öffentlichen Verkehr angeschlossen (Ortsbus). Disla besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Obwohl Einrichtungen wie Schulen, Gewerbe und Läden fehlen, sollen hier, neben sechs bis acht Rückzonungen, auch bestehende Reserven mobilisiert werden. Durch die Revision verbleiben zwei Bauplätze.

Rückzonungen erfolgen fallweise aus folgenden Gründen:

- Freiraum zur Kapelle St. Luzius wahren
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Zuweisung von Obstgärten zur Zone für Grünflächen
- Zuweisung von Parkierungsflächen der Zone für Kleinbauten und Gärten
- Zuweisung von nicht mobilisierbaren Kapazitätsreserven der Zone für Kleinbauten und Gärten

Durch die neu geplante Meliorationsstrasse im Bereich der Parzelle 1872 (Plaun Sut) wird die Zone für Kleinbauten und Gärten zwischen Strasse und rechtskräftiger Dorfzone vorgesehen, weil verhindert werden soll, dass ein schmaler Streifen Landwirtschaftszone übrig bleibt, dessen zonengemässe Nutzung nicht sichergestellt werden kann.

Nebst den beiden Bauplätzen wird ein Bauplatz als Standort für ein Betriebsleiterwohnhaus im Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb ausgewiesen. Dieser wird nicht mobilisiert, weil es sich um eine spezifische Bauzone mit einer eingeschränkten Verfügbarkeit handelt.



Abbildung 19: Luftaufnahme Disla, Mai 2019

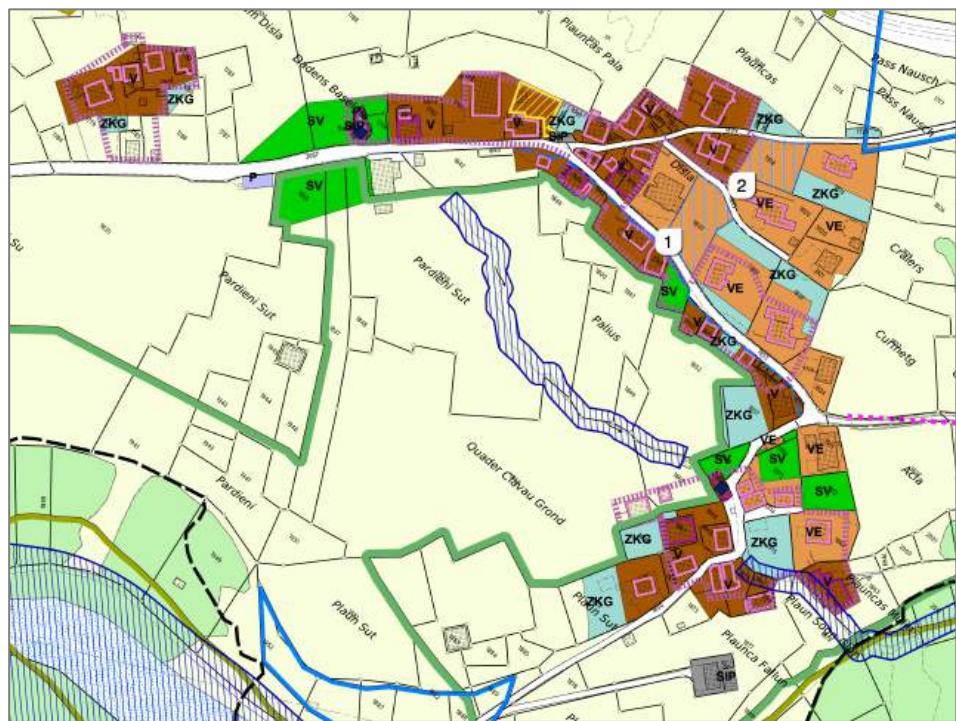


Abbildung 20: Disla, Anzahl Bauplätze

4.7.6 Faltscharidas

Der Weiler Faltscharidas befindet sich am Hang oberhalb des östlichen Dorfeingangs von Disentis. Die Distanz zum Dorfzentrum beträgt ca. 1 km. Der Ortsbus fährt bis zur Einfahrt der Via Faltscharidas in die Via Sursilvana. In Faltscharidas leben 66 Einwohner (Stand: 2019). Nicht erschlossene oder nicht mobilisierbare Flächen werden der Zone für Kleinbauten und Gärten zugewiesen, ebenso wie bestehende Parkierungsanlagen. Die beiden baureifen Reserven werden mobilisiert, wobei die eine Reserve mit einer Frist von 3 Jahren versehen wird, weil sich darauf ein bewilligtes Bauprojekt befindet.

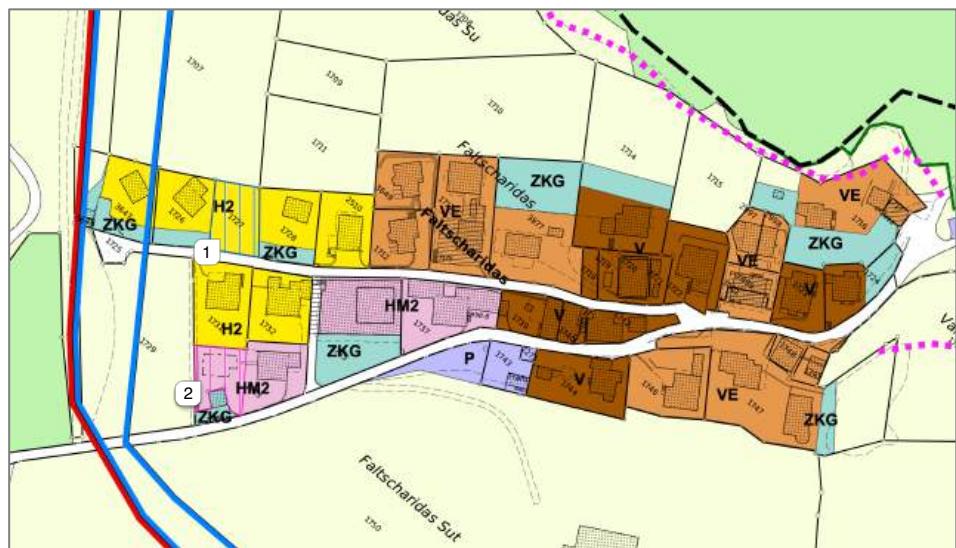


Abbildung 21: Faltscharidas, Anzahl Bauplätze



Abbildung 22: Luftaufnahme Faltscharidas, Mai 2019

4.7.7 Funs, Fontauna

Die Weiler Funs und Fontauna liegen weniger als 1 km westlich von Disentis. Funs liegt am linken Ufer der Val Acletta am Fusse des Muntatsch zwischen der Val Acletta und der Val Clavaniev. Am rechten Flusslauf der Val Acletta liegt Fontauna. Beide Ortsteile sind an das Ortsbusnetz angebunden. In Prau befindet sich zudem die Station Acla da Fontauna der MGB. Die Weiler sind geprägt durch grosse Uberbauungen (Hotels) und Grossformen (Sportzentrum, Talstation). Durch die Verlegung des Coop nach Sax Sut bekommen die beiden Weiler eine neue, zentrale Bedeutung auch für den Alltag der einheimischen Bevölkerung. Weitere Einrichtungen

wie Gewerbe, Schule, Läden etc. befinden sich unweit entfernt im Dorfkern von Disentis. Total leben 54 Einwohner in Funs und Fontauna (Stand: 2019).

Mobilisiert werden fünf Grundstücke mit insgesamt sechs Bauplätzen. Die rückzu-zonenden Flächen liegen in der Gefahrenzone 1.

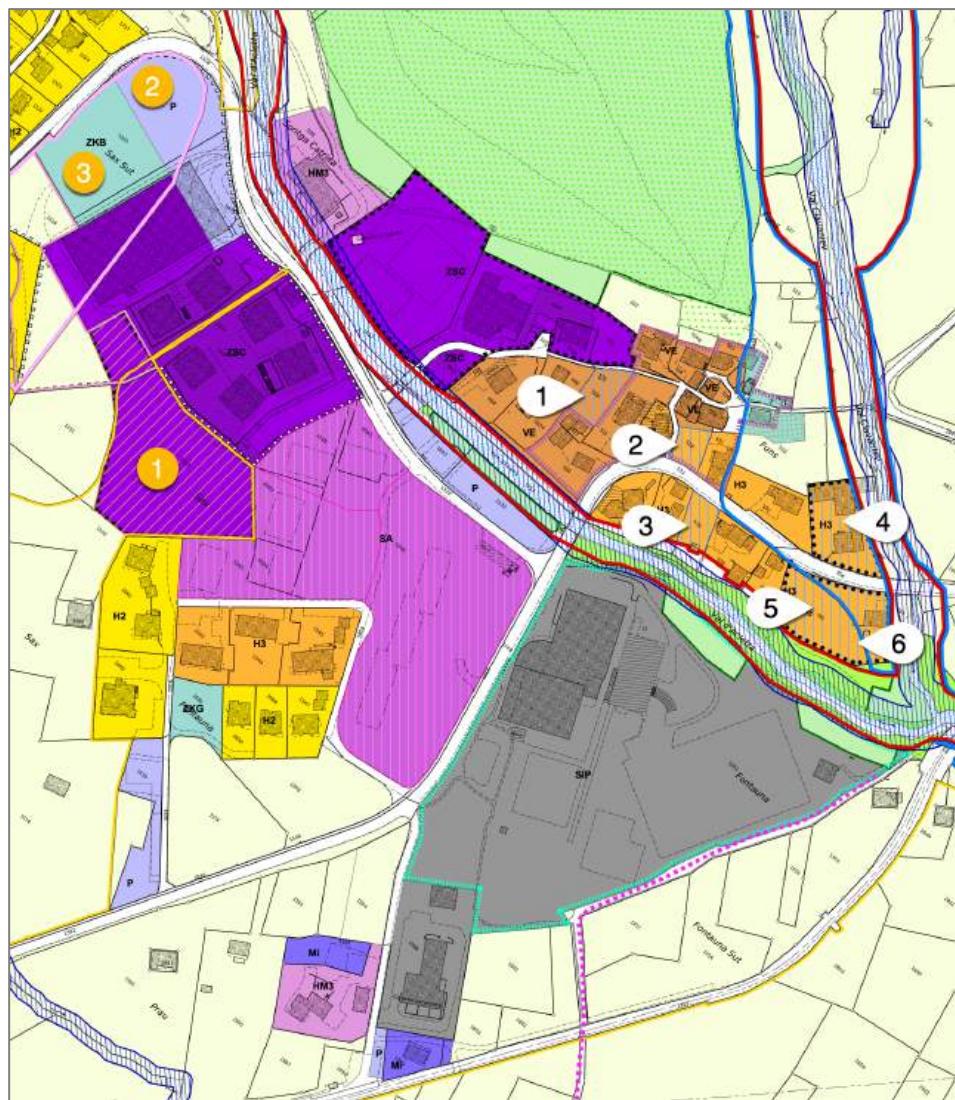


Abbildung 23: Funs, Fontauna, Catrina; Anzahl Bauplätze (weiss) und spezielle Einzonungen (gelb)

Die Baubewilligung für die Weiterentwicklung des Hotels Acla da Fontauna ist mittlerweile in Rechtskraft erwachsen. Dennoch wird die Baulandmobilisierung beibehalten. Diese wird selbstredend gegenstandslos, wenn die Bauarbeiten planmäßig voranschreiten.

Das Baugewerbe soll ausserhalb der Dörfer in der Gewerbezone Marias/Pignola angesiedelt werden, wie dies bereits im KRL formuliert worden ist. Die Parzellen 591 und 588 in Funs sollen von der Wohnmischzone in eine Wohnzone 3 umgezont werden. Hier soll sowohl Personalwohnraum wie auch Wohnraum für Familien zu Erstwohnzwecken geschaffen werden. Im Zonenplan wird eine Folgeplanpflicht

festgelegt. Im Rahmen einer Quartierplanung sind Aussagen zu den geplanten Wohnungsgrössen, zur Gestaltung und Erschliessung zu machen.



Abbildung 24: Schrägaufnahme Funs, Fontana, Mai 2019

Im Gebiet Sax (Teilparzellen 1329 und 1330) wird eine Fläche von 0.7ha neu der Spezialzone Catrina zugewiesen (orange Nummerierung 1 in Abbildung 23). Ausführungen dazu sind Kap. 5.2 zu entnehmen.

Oberhalb der bestehenden Parkierungsanlage ist geplant, eine Einzonung in die Parkierungszone und die Zone für Kleinbauten und Gärten vorzunehmen. In der Parkierungszone ist die Erweiterung der Parkierungsanlage geplant, die insbesondere Gesellschaftswagen dient. In der Zone für Kleinbauten und Gärten ist vorgesehen, eine Gartengestaltung zu realisieren.

4.7.8 Madernal, Pardomat Dadens

Madernal und Pardomat Dadens liegen rund 4.5 km östlich von Disentis. Madernal liegt auf der linken und Pardomat Dadens auf der rechten Talseite des Vorderrheins. Sie sind die am tiefsten gelegenen Weiler der Gemeinde Disentis/Mustér und werden gleichzeitig mit Cavardiras durch einen Ruf-Bus angefahren. 25 Einwohner leben in Madernal und Pardomat Dadens (Stand: 2019). Durch die relativ grosse Distanz zum Zentrum Disentis, die reduzierte öV-Erschliessung sowie grosser Distanz zu Einrichtungen wie Schule, Gewerbe und Läden, steht hier keine Intensivierung im Vordergrund. In Madernal umfasst die Bauzone die bestehenden Bauten ohne Reservebauplätze. In Pardomat wird eine Parzelle, für welche eine Baubewilligung erteilt wurde, mit einer kurzen Frist mobilisiert. Zwei Teilflächen am

Siedlungsrand werden rückgezont. Der Umgebungsschutz der Kapelle wird durch die Zone für Grünflächen sichergestellt. Die Zone für Kleinbauten und Gärten wird als reduzierte Nutzungszone für Parkierungsflächen und Nebennutzungen ausgeschieden.

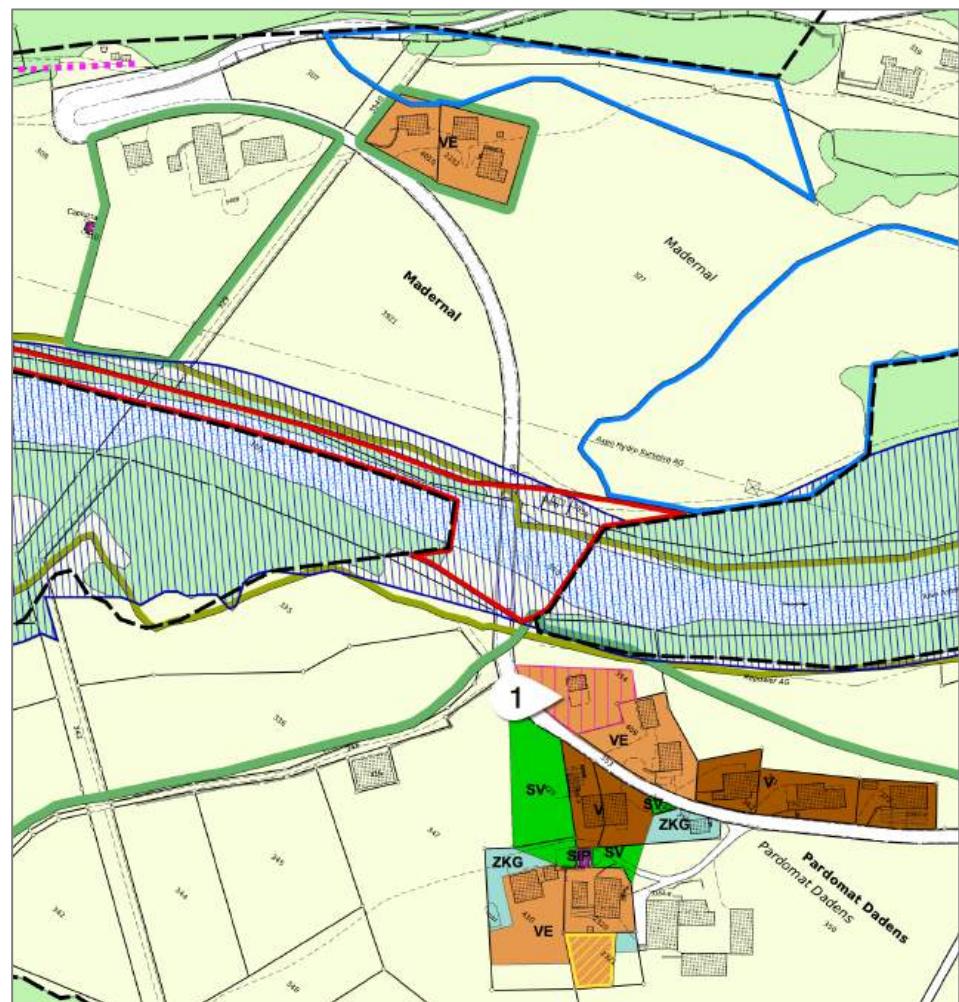


Abbildung 25: Madernal, Pardomat Dadens, Bauplatz



Abbildung 26 Luftaufnahme Madernal, Pardomat, 2018

Nebst der mobilisierten Reserve wird ein Bauplatz als Standort für ein Betriebsleiterwohnhaus im Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb ausgewiesen. Dieser wird nicht mobilisiert, weil es sich um eine spezifische Bauzone mit einer eingeschränkten Verfügbarkeit handelt.

4.7.9 Mumpé Medel

In Mumpé Medel leben 44 Einwohner (Stand: 2019). Die Fraktion liegt 4.5 km von Disentis entfernt und hat keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die Postautohaltestelle Mumpé Medel Spartavias befindet sich in einer Distanz von 1.5 km. Seit neuestem ist der Weiler für Fußgänger über die Hängebrücke «La Pendenta» erschlossen, welche von Ragisch nach Sontag Gada führt.

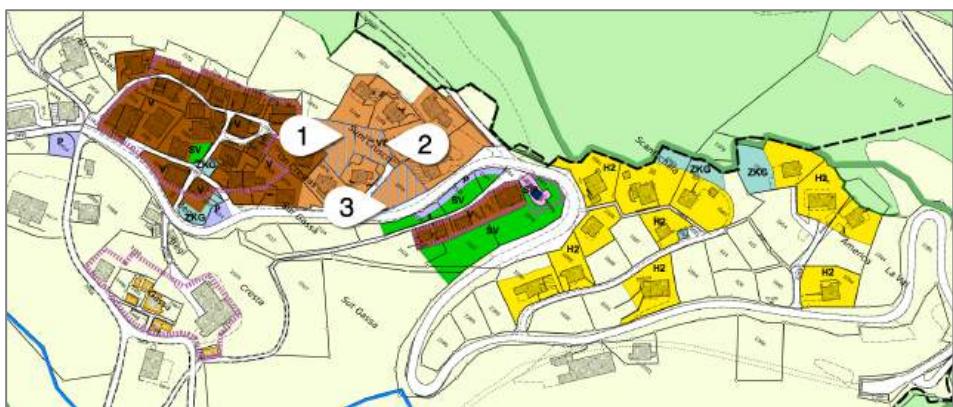


Abbildung 27: Mumpé Medel, Bauplätze



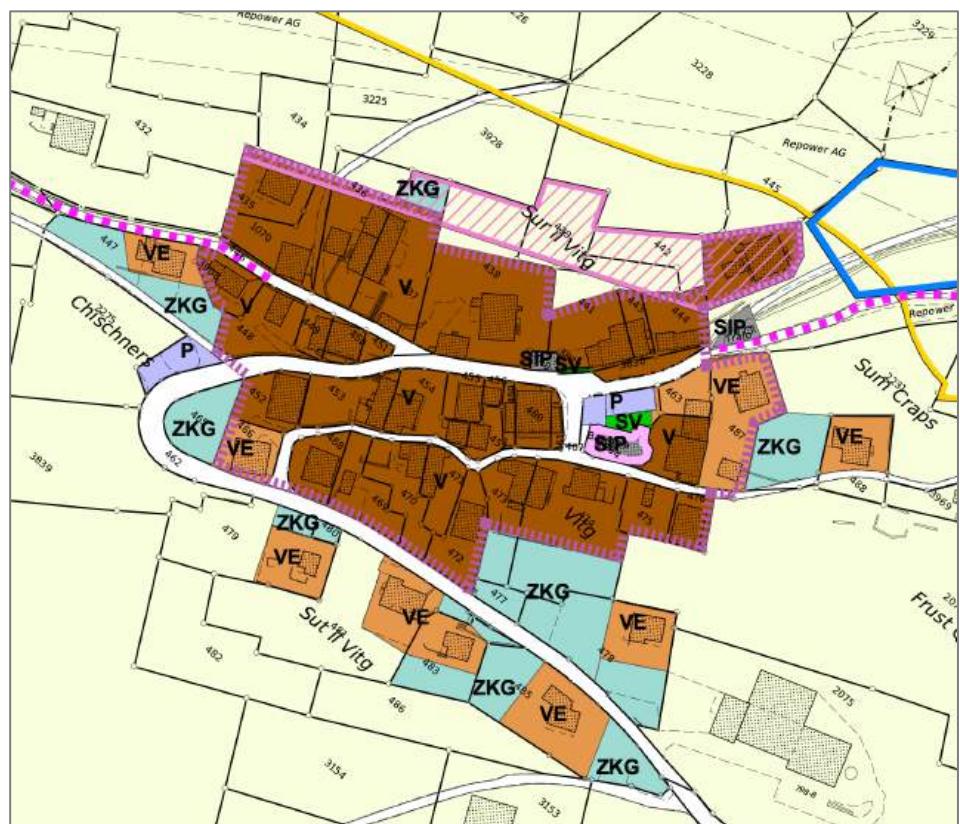
Abbildung 28: Schrägaufnahme Mumpé Medel, Mai 2019

Nebst etlichen Auszonungen werden einige Teilparzellen der Zone für Kleinbauten und Gärten zugewiesen. Es handelt sich um Flächen, die bereits als Gärten oder Außenraum zum Wohnen genutzt werden. Die Rückzonungen betreffen Parzellen, die landwirtschaftlich genutzt werden, weshalb sie der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Der Umgebungsschutz der Kapelle Sogn Valentin wird unverändert durch eine engmaschige Zone für Grünfläche sichergestellt.

4.7.10 Mumpé Tujetsch

Die Fraktion Mumpé Tujetsch liegt 5 km westlich von Disentis. Vom Dorf bis zum Bahnanschluss der MGB mit Stundentakt sind 500 m Distanz und 50 Höhenmeter zu überwinden. In Mumpé Tujetsch leben 19 Einwohner (Stand: 2019). Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes ist auf den unbebauten Baulandparzellen nur die Erstellung von Erstwohnungen zulässig. Die Siedlungsentwicklung soll heute dort stattfinden, wo die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gesichert vorhanden und die Versorgung mit Schulen, Läden und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs gewährleistet ist. Dies kann in Mumpé Tujetsch nur bedingt sichergestellt werden, sodass die bestehende Bauzonenreserve rückgezont werden muss. Baulandreserven bestehen noch in Form von Ställen, die zu Wohnraum umgebaut werden könnten. Ausserdem weisen die teilweise überbauten Grundstücke Kapazitätsreserven auf. Zentral ist weiter, dass die bestehenden Wohn- und Ferienhäuser unterhalten werden. Diese dürfen, soweit sie altrechtlich sind, gemäss Art. 11 ZWG ohne dass Nutzungsbeschränkungen auferlegt werden müssen, erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden.



Die Rückzonungen in Mumpé Tujetsch erfolgen aus folgenden Gründen:

- Lage abseits vom Dorfzentrum, von Schulen und Läden, Post und Bank und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Fehlende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- exponierte Lagen der Bauzonenreserven am Siedlungsrand
- fehlende Baureife
- Beeinträchtigung aufgrund der Belastung mit nichtionisierender Strahlung
- Umzonungen von WMZ in reduzierte Bauzone (Zone für Kleinbauten und Gärten), um eine Aussenraum- und Gartennutzung oder Parkierung und Garagierung zu ermöglichen.

4.7.11 Segnas, Cuoz, Peisel, Buretsch, Casa Nauscha

Die Weiler Segnas, Cuoz, Peisel, Casa Nauscha und Buretsch liegen zwischen 1.8 und 4 km von Disentis entfernt. Segnas hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Alle diese Weiler liegen oberhalb der Via Alpina auf der linken Rheinseite. Total weisen sie 237 Einwohner auf (Stand: 2019). Die MGB-Station Segnas liegt sowohl von Buretsch wie von Segnas aus 500 m entfernt. Zusätzlich fährt im Winter der Ortsbus bis zum alten Schulhaus in Segnas. Durch die Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen im Dorfzentrum von Disentis sowie zu den Angeboten des Wintersportgebiets und die attraktive Wohnlage steht hier die Baulandmobilisierung im Vordergrund. Dennoch werden einzelne Flächen rückgezont oder der Zone für Kleinbauten und Gärten oder der Zone für Grünflächen zugewiesen. Parzellen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, werden mit einer kurzfristigen Überbauungspflicht von drei Jahren versehen. Gesamthaft verfügen diese vier Fraktionen über 22 Bauplätze. Einige davon verfügen über eine Baubewilligung oder Bauvorhaben befinden sich in der Realisierung, weshalb kurze Mobilisierungsfristen festgelegt wurden. Die Mobilisierungen fallen selbstredend dahin mit der Bauvollendung.

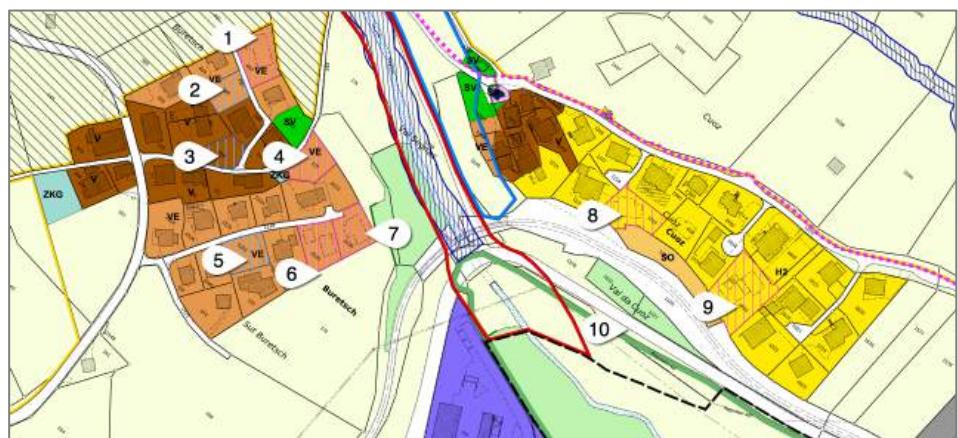


Abbildung 31: Cuoz / Buretsch, Bauplätze mit Mobilisierungen

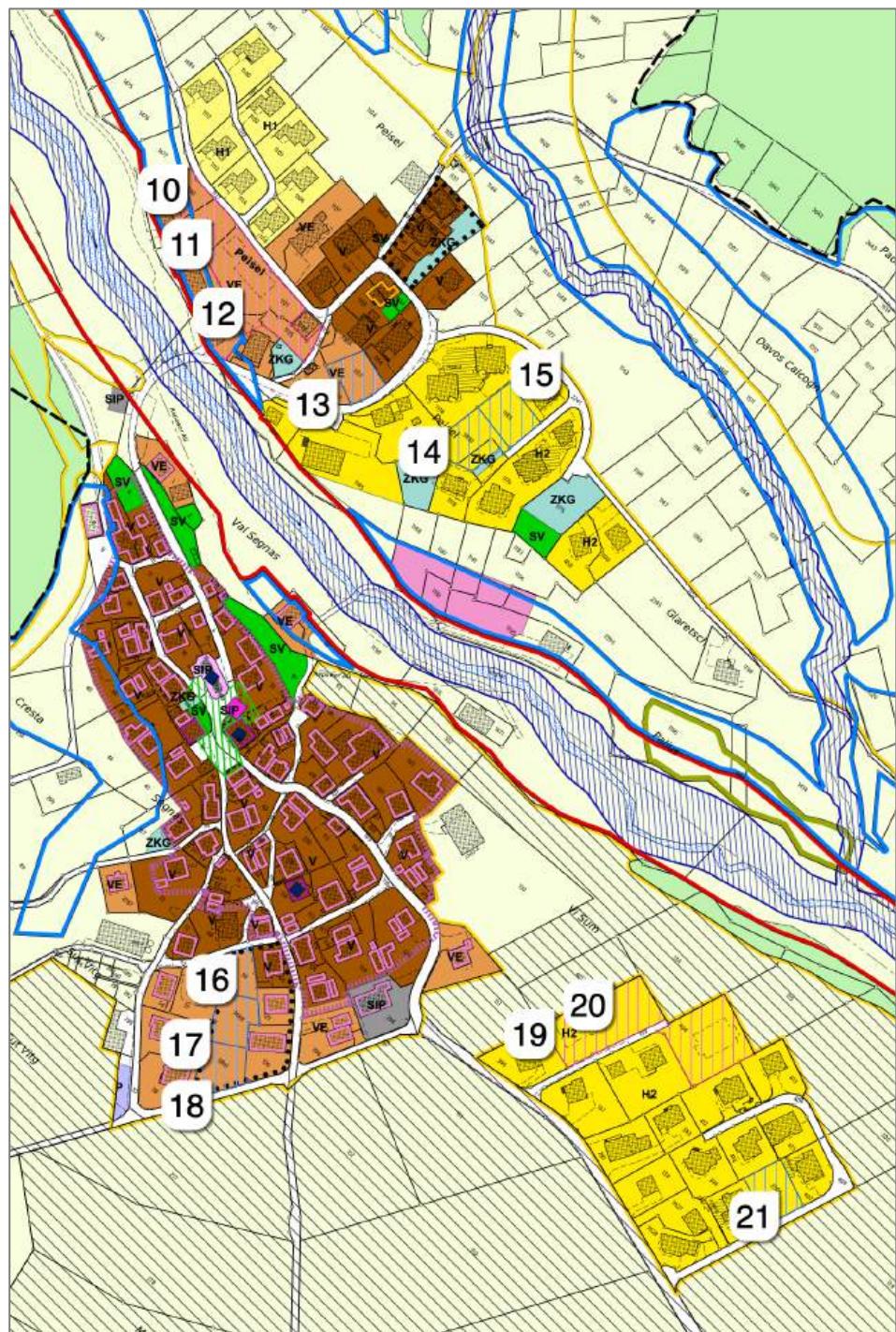


Abbildung 32: Peisel / Segnas / Casa Nauscha, Bauplätze mit Mobilisierungen

Die Rückzonungen ergeben sich aus folgenden Gründen:

- Topografie nicht ideal (sehr steil)
- Lage am Siedlungsrand
- Fehlende Erschliessung
- Ortsbildschutzgründe für Zuweisung zu Zone für Grünfläche oder Zone für Kleinbauten und Gärten

Zu erwähnen ist ausserdem die Vergrösserung der Zone für Grünflächen zum Schutz der Ansicht der Kapelle St. Jakob d. Ae. in Cuoz sowie die Zone für Solaranlagen ebenfalls in Cuoz, mit welcher die Realisierung einer freistehenden Solaranlage ermöglicht werden soll. Die entsprechenden Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan sind in der Teilrevision Recal enthalten.

4.7.12 Gewerbezone Marias

Die Urnenabstimmung vom 29.11.2015 hat eine Teilrevision der Ortsplanung beschlossen, in der unter anderem die Festlegung einer Gewerbezone im Gebiet Marias vorgesehen war. Das Genehmigungsverfahren wurde jedoch sistiert (RB 640 vom 5.7.2016). Da diese Flächen somit am 25. Oktober 2018 noch nicht rechtskräftig einer Bauzone zugewiesen waren, besteht eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 19c KRG, und zwar ab dem Zeitpunkt, zu dem die Regierung diese Gewerbezone genehmigt. Die Frist beträgt 2 Jahre.

Die Gewerbezone ist im Zonenplan inkl. der Baulandmobilisierung enthalten und wird der Urnengemeinde zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig.

4.8 Bauzonenbedarf nach der Teilrevision

Unter der Annahme eines erhöhten Grundbedarfs wird total von 53 Bauplätzen ausgegangen, wenn die Berechnung gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» durchgeführt wird. Diesem Wert gegenüber steht die Anzahl effektiv verbleibender Bauplätze von 72.

Fraktion	Anzahl Einwohner	Anzahl Bauplätze Grundbedarf gemäss Wegleitung ARE	Effektiv verbleibende Anzahl Bauplätze
Acletta	166	4	15
Cavardiras	14	4	0
Clavaniev	58	4	3
Disentis	1'325	13	18
Disla	93	4	2
Faltscharidas	66	4	2
Funs, Fontauna	54	4	6
Madernal, Pardomat Dadens	25	4	1

Mumpé Medel	44	4	3
Mumpé Tujetsch	19	4	0
Segnas, Peisel, Cuoz, Buretsch	237	4	22
Summe	2'101	53	72

Mit der vorgesehenen Revision beträgt die Anzahl der unbebauten Bauplätze 72, was den errechneten erhöhten Grundbedarf von 53 Bauplätzen übersteigt. Es ist jedoch zu betonen, dass sämtliche Bauplätze innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes (wüG) liegen und bereits erschlossen sind. Dabei fällt die räumliche Verteilung der Bauplätze auf: 85% der Bauplätze liegen in den Fraktionen Disentis, Funs, Fontauna, Acletta, Segnas, Peisel, Cuoz und Buretsch.

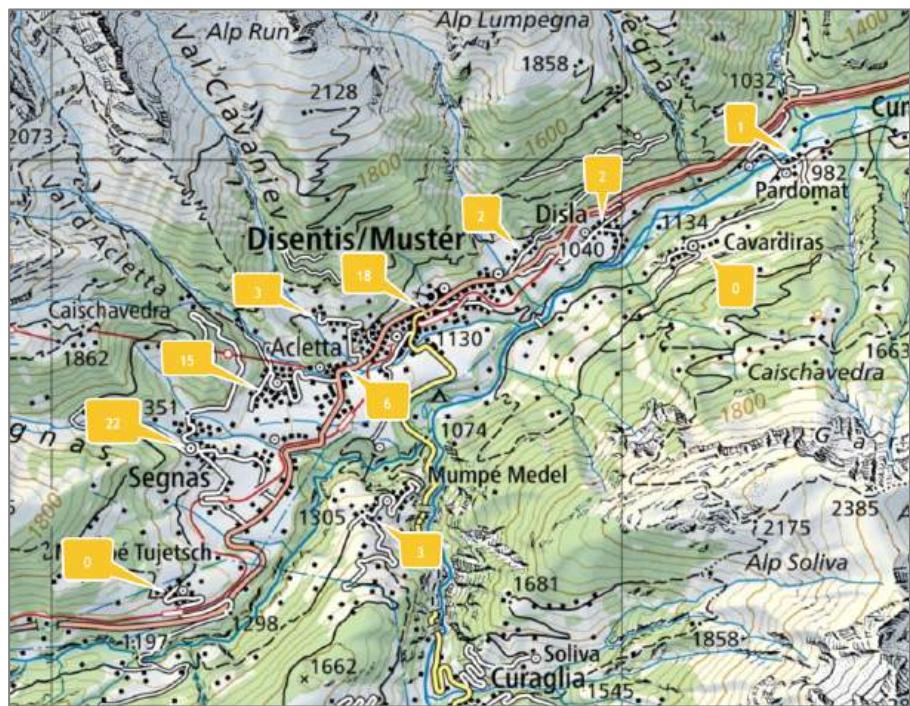


Abbildung 33: räumliche Verteilung der Bauplätze

Die Bauzonenreserve der rechtskräftigen Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, WMZ) umfasste rund 10.88 ha. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden folgende Änderungen mit Auswirkung auf die Bauzonengröße vorgenommen:

Insgesamt wird eine Bauzonenfläche von 55'230 m² rückgezont. Die Umzonungen von WMZ in eine reduzierte, nicht WMZ-Bauzone umfassen 43'790 m². Dies betrifft hauptsächlich die weiter vom Dorfzentrum entfernt gelegenen Fraktionen. Mit diesem Schritt wurden alle WMZ-Reserven an Standorten rückgezont, wo eine qualitative Entwicklung innerhalb des bereits weitgehend bebauten Gebiets im

Vordergrund steht. Damit werden kompakte Siedlungen geschaffen und historische Strukturen beibehalten.

Die Gemeinde Disentis/Mustér kann bis 2040 mit einem Bevölkerungswachstum rechnen. Einzelne Einzonungen von Nichtbauzonen in WMZ erfolgen im Sinne von Baulandarrondierungen oder Optimierungen im Ausmass von 3'743 m². Es handelt sich um Situationen, wo beispielsweise die Zonengrenze entlang von ausparzellierten Strassen auf die Parzellengrenze gelegt wird oder wo die Bauzone aufgrund einer wegfallenden Gefahrenzone 1 an die Parzellengrenze angepasst wird. Nur in Einzelfällen werden dadurch Kapazitätsreserven geschaffen. Weitergehende Einzonungen, die nicht WMZ betreffen, werden beispielsweise nördlich des Klosters vorgenommen, wo eine Fläche für die Realisierung einer Solaranlage der Zone für öffentliche Bauten Anlagen (ZöBA) zugewiesen wird.

Die Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten wird in der vorliegenden Phase der Ortsplanungsrevision nicht angestrebt. Vielmehr steht die Mobilisierung der bestehenden Reserven im Vordergrund. Die Bauzonenreserve WMZ sieht nach dem vorliegenden und revidierten Zonenplan wie folgt aus:

Bilanz WMZ	Fläche ha
Rechtskräftige Bauzonenreserven (14.03.2025)	13.36
Rechtskräftige Bauzonenreserven WMZ (14.03.2025)	10.88
Rückzonungen von Bauzone in Nicht-Bauzone	- 5.52
Einzonungen in WMZ	+ 0.37
Umzonungen nicht überbauter Bauzonenflächen zu WMZ	+ 0.38
Umzonung WMZ zu Nicht-WMZ (reduzierte Bauzone)	- 4.38
Fläche unbebaute WMZ OP-Revision (gemäss UEB)	9.01

Die WMZ-Reserven umfassen nun total rund 9.01 ha an nicht überbauten Flächen innerhalb der WMZ, d. h. die Reserven konnten um 2 ha reduziert werden.

4.9 Beurteilung Einwohnerkapazität nach Bauplätzen und Wohneinheiten

In der WMZ verbleiben noch **72 Bauplätze** für rund 150 potenzielle Wohneinheiten. 85% oder 62 Bauplätze befinden sich auf der Achse von Disentis bis Segnas (Abbildung 33). Die restlichen Bauplätze und Wohneinheiten verteilen sich auf die übrigen, abgelegener gelegenen Fraktionen. Damit können die überdimensionierten Reserven dort reduziert werden, wo die Nachfrage am wenigsten vorhanden ist, und auf jene Orte konzentriert werden, wo die Versorgung am besten ist.

4.10 Schlussfolgerungen zum Bedarf an WMZ

Mehrere Wohnbauzonenflächen erweisen sich als nicht oder nur eingeschränkt geeignet für eine Überbauung, beispielsweise aufgrund ortsbaulicher Überlegungen oder in Bezug auf ihre ungeeignete Lage. Diese Grundstücke werden aus der Bauzone entlassen. Insgesamt erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Bauzonenumreduktionen mittels **Rück- und Umzonungen der WMZ** von rund **-9.9 ha** als umfassend und ausreichend. Dieser Wert setzt sich zusammen aus 5.5ha Rückzonungen von WMZ zu Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) und 4.4ha Umzonungen von WMZ zu einer reduzierten Bauzone (Bauzone, aber Nicht-WMZ). Weitergehende Rückzonungen vor allem innerhalb des Siedlungskörpers (Baulücken) oder von Flächen, die einen Siedlungsabschluss ermöglichen, leisten keinen Beitrag, weder zur Innenentwicklung noch zur ortsbaulich angemessenen Begrenzung der Siedlungsfläche.

Für die Entwicklung der Gemeinde ist das Vorhandensein eines angemessenen Angebotes an geeigneten Bauplätzen zentral. Die **WMZ-Reserve von 9 ha** für rund 70 Bauplätze und (je nach Berechnungsweise) rund +250 Einwohner ist aus Sicht der Gemeinde **angemessen** und auf Basis der Zielsetzung, 2'000-2'200 Einwohner stabil halten resp. erreichen zu wollen, nachvollziehbar begründet und ausserdem im Einklang mit der Bevölkerungsperspektive 2025. Zentral ist dabei, dass diese Reserven konsequent mobilisiert werden. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden durch gezielte Baulandmobilisierungsmassnahmen die Voraussetzungen für eine Überbauung der vorhandenen Bauzonenreserven im Sinne des KRL und KRIP-S (Kap. 5.2.2, Leitsätze S. 5.2-9, -10, -14) merklich verbessert.

Die getätigten Massnahmen werden dazu beitragen, dass bei gegebener Nachfrage auch ein adäquates Angebot an Bauland effektiv verfügbar ist.

5 Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Zonen

5.1 Überbauungsstand gemäss Revisionsvorlage

Mit der Ortsplanungsrevision werden die übrigen Bauzonen (Nicht-WMZ) gegenüber dem rechtskräftigen Stand von 28.9 ha um rund +2.29 ha auf neu 31.2 ha vergrössert. Vorliegend ist dies im Wesentlichen bedingt durch Umzonungen von der WMZ zur Zone für Kleinbauten und Gärten sowie der Erweiterung der Spezialzone Catrina. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden einerseits signifikant vergrössert, gleichzeitig fallen aber auch beträchtliche Flächen weg aufgrund der Überlagerung mit der Gefahrenzone 1 (beim Kloster), sodass netto die Veränderung minimal ist. Die Arbeitszonen wurden um - 0.64 ha reduziert. Den Anweisungen des KRIP-S folgend wurde in diesen Bauzonengebieten ebenfalls Regelungen für die verdichtete Bauweise geschaffen.

In der Bilanz zeigt sich folgendes Bild:

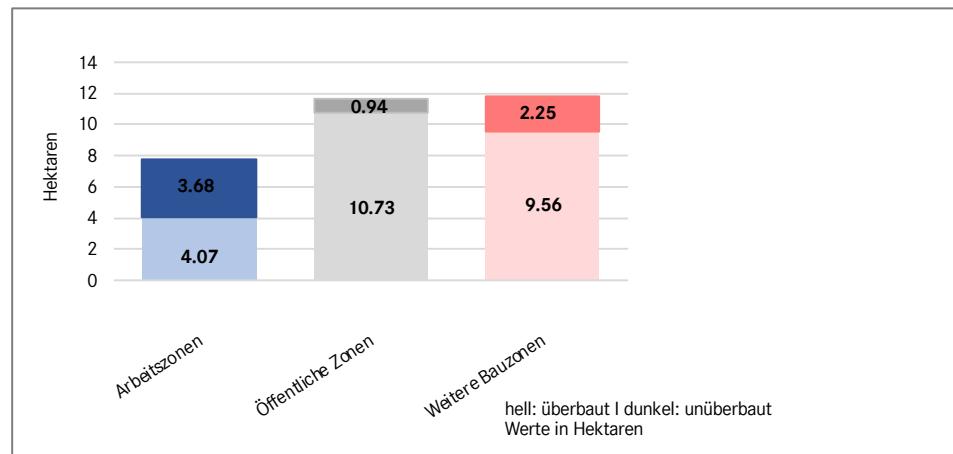


Abbildung 34: Bilanz Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Bauzonen gemäss Revisionsvorlage

5.2 Tourismus

Im Gebiet Sax (Teilparzellen 1329 und 1330) wird eine Fläche von 0.7ha neu der Spezialzone Catrina zugewiesen. Diese Einzonung basiert auf einer Studie und wird auf fünf Jahre befristet gemäss Art. 19h KRG sowie mit einer Arealplanpflicht belegt. Der Arealplan kann ausgearbeitet werden, wenn das Richtprojekt vorliegt. Im Baugesetz werden im Zonenschema (Art. 22) Richtwerte angegeben, was das Nutzungsmass in der Spezialzone Catrina betrifft. Im Rahmen eines Arealplans kann davon nach Massgabe von Art. 20 Abs. 3 und 4 (Grundsatz) abgewichen werden.



Abbildung 35: Machbarkeitsstudie Erweiterung Resort Catrina

In der Studie ist vorgesehen, das Resort Catrina weiterzuentwickeln mit drei weiteren Gebäuden, die sich volumetrisch am Bestand orientieren und drei grosse Mitarbeiterwohnungen (WG) sowie rund 50 Ferienwohnungen umfassen sollen. Ausserdem ist in einem vorgelagerten Baukörper die Erstellung eines Hostels mit 20

Zimmern sowie ein multifunktional nutzbarer Konferenzsaal geplant. Zudem soll die bestehende Tiefgarage um 75 Stellplätze erweitert werden.

Der Bikepark soll weitgehend unverändert erhalten bleiben, die Pisten führen ins Resort hinein, soweit bautechnisch möglich sogar über das Flachdach des Konferenzsaals. Deshalb wird die überlagerte Zone für Sport- und Freizeitnutzungen Crest d'Acletta nicht aufgehoben.

Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig.

Interessenabwägung

Um beurteilen zu können, ob sich die Einzonung in die Spezialzone Catrina mit den übrigen Schutz- und Nutzungsinteressen vereinbaren lässt, wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 RPV durchgeführt. Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

- Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
- Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
- Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Zersiedelung	national	Der geplante Standort grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung des Resorts Catrina an. Er befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone, überlagert von der Wintersportzone, und grenzt an die Spezialzonen Acla da Fontauna und Catrina sowie ein kleiner Teil an Wohnzone H2. Oberhalb der Einzonung befindet sich Wohnzone H2 mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Außerdem liegt der Bikepark nordwestlich der geplanten Einzonung. Somit fügt sich die Einzonung gut an die bestehende Bebauung an und füllt sozusagen eine Insel. Der Siedlungsrand wird geklärt und gestärkt. Das bestehende Resort kann angemessen erweitert werden. Betrieblich können Synergien genutzt werden bezüglich Reception und Bewirtschaftung. Aufgrund der Nähe zur Talstation, zu den bestehenden Angeboten und der bestehenden Erschliessung bietet der Standort aus Sicht des Gastes hohe Qualitäten.
Tourismus und Freizeit	Kommunal	Das Catrina Resort erfreut sich grosser Beliebtheit. Ein weiterer Ausbau der Anlage in Anlehnung an die bestehenden sechs Kuben in nächster Nähe ist sehr erwünscht und stärkt den Tourismus in der Gemeinde. Dadurch können warme Betten geschaffen werden. Wert schöpfung entsteht bei weiteren Betrieben in der Gemeinde.

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Landwirtschaft	Kommunal	Parzelle 1300 ist als übrige Dauerwiesen (ohne Weiden) erfasst und wird landwirtschaftlich genutzt. Bezuglich der von Parzelle 1329 beanspruchten Fläche ist kein Eintrag vorhanden, die Fläche liegt außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche, da sie aktuell durch den Bikepark beansprucht wird. Somit gehen durch die Bebauung etwa 6'000m ² Landwirtschaftsland verloren. Es handelt sich nicht um FFF. Sollte die Erweiterung des Resorts doch nicht gebaut werden, so fällt die Einzonung innert fünf Jahren seit Genehmigung entschädigungslos dahin und die Fläche fällt in die Landwirtschaftszone zurück.

Im dritten Schritt sind die ermittelten und bewerteten Interessen abzuwägen und im Entscheid zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV).

Auch wenn durch die Einzonung und spätere Bebauung Landwirtschaftsland verloren geht, so liegt der Standort für die Erweiterung des Resorts Catrina im Bereich bestehender Hotels und weiterer touristischer Angebote und Bauten, ist erschlossen und trägt zur räumlichen Klärung des Ortes bei. Der Siedlungsrand wird gestärkt und betriebliche Synergien können genutzt werden.

Insgesamt stehen der befristeten Einzonung keine überwiegenden Interessen gegenüber, weshalb die Fläche der Spezialzone Catrina mit Arealplanpflicht zugewiesen wird.

5.3 Sport und Freizeit

In Segnas befindet sich ein bestehender Sportplatz, der teilweise innerhalb der neu ausgeschiedenen Gewässerraumzone sowie der Gefahrenzone 1 liegt. Als Ersatz wird leicht nördlich davon eine neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 52 BauG) ausgeschieden. Damit werden die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen, dass ein adäquater Ersatz geschaffen werden kann.

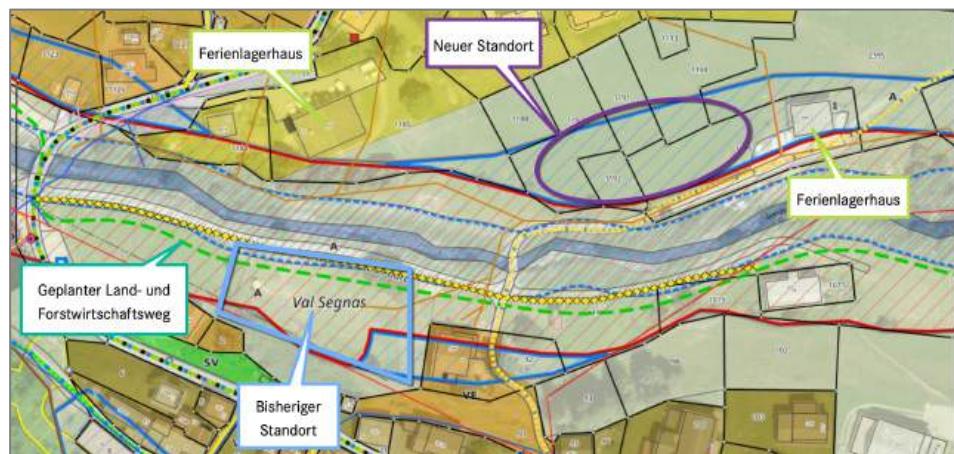


Abbildung 36: rechtskräftiger Zonenplan, neue Gefahrenzone, Spiel- und Sportplatz

Es handelt sich um eine beliebte Anlage in der Landschaft, die insbesondere durch die bestehenden Ferienlagerhäuser in Segnas und Peisel genutzt wird (Ferienlager Rosetta, Camp Glaretsch, Alpina). Die Anlage soll mit einfachsten Elementen bestückt werden und sich tadellos in die Landschaft einfügen. Gemäss Art. 52 BauG sind nur Anlagen zulässig, die sich gut in die Landschaft einfügen.

Der bestehende Sportplatz befindet sich auf der Parzelle 1199 in der Landwirtschaftszone und beinah vollständig in der Gefahrenzone 1. Eine planerische Sicherung der Anlage ist also aufgrund der Risikobetrachtung an diesem Standort nicht angezeigt. Zudem führt der geplante Land- und Forstwirtschaftsweg, der im Rahmen der Melioration projektiert wird, über den Sportplatz.



Abbildung 37: ISOS: Ortsbildteil 1=Ortskern; 2=Wiesland; 3=Tgasetta; 4=Sut Vitg; 5=Bachraum; 6=Wohn- und Ferienquartier Peisel

Der Bachlauf mit Umgebung liegt gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Ortsbildteil Bachraum mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Dies betrifft den bestehenden wie den geplanten Standort des Sportplatzes. Somit stehen sich für dieses Vorhaben verschiedene Interessen von kantonaler und nationaler Bedeutung gegenüber, sodass eine Interessenabwägung vorzunehmen ist.

Alternativen

Um abzuklären, ob nebst dem gewählten Standort (1) Alternativen bestünden, die besser geeignet wären und bei welchen keine oder weniger Konflikte bestünden, wird eine Negativplanung vorgenommen.

Gemieden werden sollen dabei Standorte innerhalb der Gefahrenzone 1, der Gewässerraumzone, der Fruchtfolgefläche, des geplanten Hochbauverbots, der Wintersportzone sowie in der Umgebung der Betriebsstandorte landwirtschaftlicher Gewerbe. Standorte im Wald, in Biotopen sowie solche im Bereich der

Hochspannungsleitung (NIS) fallen ebenfalls ausser Betracht. Nicht zuletzt soll der Standort in der Nähe der Ferienlagerhäuser und von Segnas und Peisel aus gut erreichbar und einsehbar sein.

Somit verblieben nebstdem Gewählten ein Standort oberhalb (westlich von Peisel, 2) sowie südwestlich von Segnas (3). Beide Standorte sind äusserst dezentral (bezogen auf Segnas und Peisel), da Bewohner dieser Orte die Hauptnutzer sind. Gegen den Standort 2 oberhalb Peisel spricht, dass in diesem Bereich eine Meliorationsstrasse geplant ist. Der Standort ausserhalb von Segnas (2) ist sehr gut einsehbar in der Landschaft und aus topografischen Gründen nicht günstig. Ein Verzicht auf den Spielplatz wäre unverhältnismässig, denn die stark fraktionierte Gemeinde braucht dezentrale Angebote für Freizeit und Spiel im Freien, dass gerade auch kleinere Kinder selbstständig aufsuchen und nutzen können, in Fussdistanz zu den Ferienlagerhäusern in Segnas und Peisel, aber auch für die ansässige Bevölkerung. Somit wird mit dem Standort 1 weitergeplant.

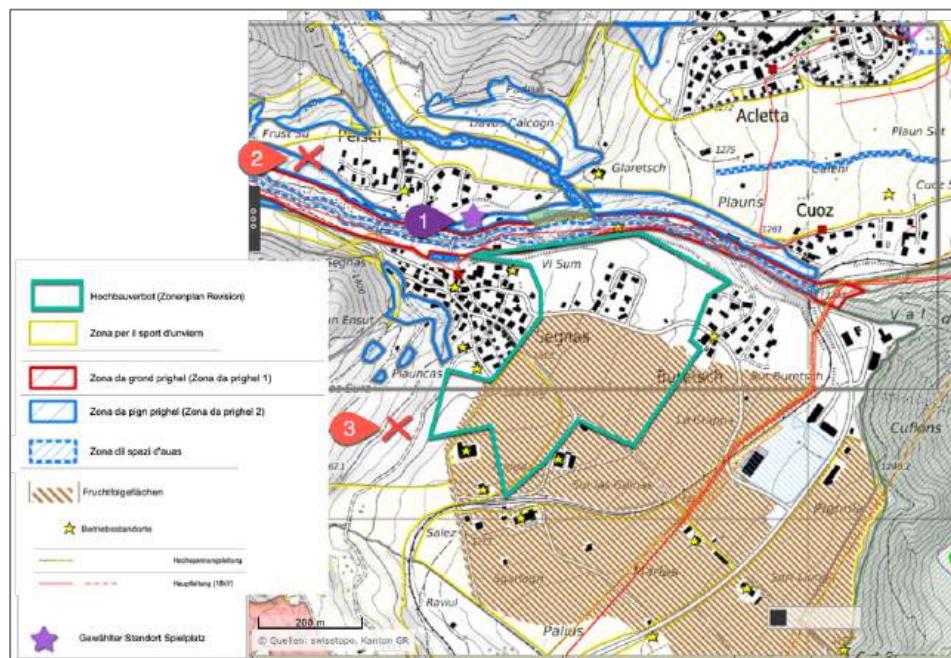


Abbildung 38: Konflikt- und Ausschlussgebiete

Interessenabwägung

Um beurteilen zu können, ob sich die Verlegung des Spiel- und Sportplatzes mit den übrigen Schutz- und Nutzungsinteressen vereinbaren lässt, wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 RPV durchgeführt. Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

- Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
- Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
- Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Standortgebundenheit	national	<p>Die bestehende Anlage befindet sich ausserhalb der Bauzone. Auf einer alten Luftaufnahme von 1977 ist erkennbar, dass sich eine ausgeebnete Fläche am Standort des heutigen Spielplatzes befindet, die möglicherweise dem Fussballspiel diente. Es handelt sich also um eine Anlage, die bereits vor 1980, als dem Bundesgesetz über die Raumplanung in Kraft trat, bestand und somit Besitzstand geniesst. Eine Baubewilligung liegt nicht vor.</p> <p>Der neue Standort in unmittelbarer Nähe des alten und zwischen den zwei Ferienlagerhäusern als Hauptnutzniesser ist ideal gelegen (siehe Abbildung 36). Camp Glaretsch liegt dabei unmittelbar östlich des geplanten neuen Standorts und befindet sich in der Landwirtschaftszone, also auch ausserhalb der Bauzone. Somit ist es folgerichtig, dass die neu ausgeschiedene Zone für Sport- und Freizeitanlagen auch eine Nichtbauzone darstellt und der Spielplatz ausserhalb der Bauzone verbliebt.</p>
Ortsbild	national	Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat Segnas nationale Bedeutung. Sowohl der bisherige wie auch der geplante neue Standort befindet sich im Ortsbildteil Bachraum mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Dieses Erhaltungsziel kann auch mit dem neuen Standort für den Spielplatz erreicht werden, da blos einfache Installationen vorgesehen und zulässig sind.
Gewässerraum	National	Der bestehende Standort befindet sich randlich innerhalb der Gewässerraumzone. Der neue Standort liegt vollständig ausserhalb der Gewässerraumzone.
Naturgefahren	National	Der bestehende Standort befindet sich beinah vollständig innerhalb der Gefahrenzone 1. Gemäss Gefahrenkarte handelt es sich um eine murgangfähige Hochwassergefährdung (WM8). Eine Beibehaltung des Spielplatzes an diesem Standort ist aus Risikoüberlegungen nicht angezeigt. Der neue Standort liegt in der Gefahrenzone 2 (WM5) und somit in einer mittleren Gefährdung. Auch hier könnten Schäden entstehen, die jedoch nicht zerstörerisch wirken.
Landwirtschaftliche Erschliessung	Kommunal	Der geplante Güterweg tangiert den bestehenden Spielplatz, sodass auch aus diesem Grund eine Verlegung vorgenommen werden muss. Die Verlegung des Spielplatzes wurde bereits bei der Planung des Güterwegs (Teilrevision GEP Val da Cuoz) berücksichtigt.

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Landwirtschaftliche Bewirtschaftung	Kommunal	Der geplante Standort misst rund 1'000m ² und gehört der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) an. Er wird als übrige Dauerweisen (ohne Weiden) bezeichnet. Es handelt sich nicht um Fruchtfolgeflächen. Der bisherige Standort gehört nicht der LN an. Ob dieser Potenzial als LN aufweist, ist abzuklären. Auch der neue Standort wird bewirtschaftet werden müssen, sei es durch Mahd, sei es durch Beweidung. Er ist der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung also nicht vollständig entzogen.
Freizeitangebot Tourismus	Kommunal	Der Spielplatz dient grundsätzlich der ganzen Bevölkerung. Insbesondere wichtig ist er aber für die Ferienlagerhäuser in Peisel und Segnas, deren Gäste auf dem Spielplatz die Freizeit gestalten. Deshalb ist eine Lage in nächster Nähe zu den Ferienlagerhäusern wichtig.

Im dritten Schritt sind die ermittelten und bewerteten Interessen abzuwägen und im Entscheid zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV).

Aufgrund der fehlenden Alternativen, der Konflikte mit Naturgefahren und der landwirtschaftlichen Erschliessung am bestehenden Standort überwiegen die Interessen, die für einen neuen Standort sprechen. Die Lage des neuen Standorts innerhalb des Ortsbildteils Bachraum ist vertretbar, da das Erhaltungsziel nicht beeinträchtigt wird und auch der bestehende Standort im selben Ortsbildteil liegt.

Somit wird die Fläche der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Für die Erstellung wird nach Vorliegen der Genehmigung ein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone durchgeführt.

6 Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz

6.1 Konzept Ortsbildschutz

Abhängig der Fraktion und Weiler sind die Ortskerne mit wertvollen Einzelobjekten, Platzsituationen und Kleinstrukturen im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von lokaler, regionaler oder nationaler Bedeutung aufgeführt. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Der KRIP-S beauftragt die Gemeinden, für ihre schützenswerten Ortsbilder und wertvollen Kulturobjekte den Schutz und die ortsgerechte Weiterentwicklung in der Nutzungsplanung zu sichern (KRIP-S, S. 5.4-3). Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten entsprechende Ortsbildschutzanliegen zu berücksichtigen und in geeigneter Form den Erhalt zu regeln.

Zwecks Vereinheitlichung der Schutzbestimmungen und im Sinne einer Gleichbehandlung der Ortschaften, ist im Rahmen der vorliegenden Revision folgendes Schutzkonzept vorgesehen:

- Festlegung eines Freihaltebereichs / Hochbauverbot, um die Ebene unterhalb von Segnas vor Bauten freizuhalten.
- Festlegung von generell geschützten Siedlungsbereichen zur Sicherung des Ortsbildschutzes.
- Bezeichnung der sehr wertvollen Einzelbauten als geschützte oder erhaltenswerte Bauten und Anlagen (v.a. innerhalb der Siedlungen) sowie Bezeichnung der wertvolle Kultur- und Naturobjekte im gesamten Gemeindegebiet.
- Festlegung von Zone für Grünflächen und Zone für Kleinbauten und Gärten zwecks Erhaltung wichtiger siedlungsgliedernder Grün- und Freiräume.
- Jene Bauten, die gemäss Schutzliste der Denkmalpflege von Bund oder Kanton unter Schutz gestellt worden sind, werden hinweisend im GGP bezeichnet.

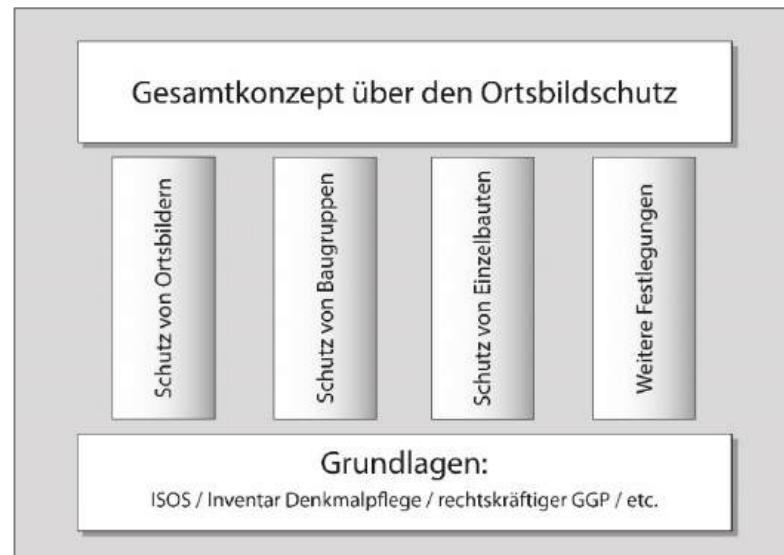


Abbildung 39: Gesamtkonzept über den Ortsbildschutz

6.2 Generell geschützter Siedlungsbereich

Die Fraktionen in Disentis sind im Inventar der schützenswerten Ortbilder der Schweiz (ISOS) mit den folgenden Bedeutungen erfasst:

Nationale Bedeutung: Cavadiras, Disla, Segnas

Regionale Bedeutung: Disentis/Mustér, Mumpé Medel, Mumpé Tujetsch

Lokale Bedeutung: Clavaniev, Acletta

Die Schutzziele des ISOS sind bei raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden zu berücksichtigen. Um diesen besonderen Schutz in der Ortsplanung zu berücksichtigen, werden die Ortskerne aller Fraktionen als generell geschützte Siedlungsbereiche (Art. 43 KRG, Art. 74 KRG) bezeichnet. Diese umfassen

mindestens jene Gebiete, die im ISOS mit Erhaltungsziel A bezeichnet sind. Mancherorts wurden die generell geschützten Siedlungsbereiche über diese Minimalausdehnung hinaus vergrössert. Grundlage für diese Erweiterungen waren Begehungen der Ortsplanungskommission bzw. die daraus resultierenden Inputs sowie die bereits rechtskräftig bestehenden Festlegungen.

Bauliche Änderungen an allen Objekten in generell geschützten Siedlungsbereichen unterliegen der Bauberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben.

6.3 Hochbauverbot

Um die Ebene unterhalb von Segnas vor Bauten freizuhalten, wird ein grossflächiges Hochbauverbot bezeichnet, in welchem keine oberirdischen Bauten zulässig sind. Das Gebiet entspricht weitgehend dem Ortsbildteil 2: Wiesland gemäss ISOS, der wie folgt beschrieben wird: «Im Südwesten steiler, nach Südosten und Osten hin sanft abfallender Hang mit Wiesen und Weiden» und dem das Erhaltungsziel A: «Erhalten der Beschaffenheit als Freifläche oder Kulturland» zugewiesen wurde. Mit dem Hochbauverbot wird das Erhaltungsziel umgesetzt.

6.4 Geschützte / erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Die Festlegung der Einzelobjekte erfolgt auf der Grundlage des Inventars der Denkmalpflege vom 9.12.2020.

6.5 Freihaltezone/Zone für Grünfläche

Ein wichtiges Element des Ortsbildes stellen die Grün- und Freiflächen dar. Sie dienen einerseits der Gliederung des Siedlungsgebietes, andererseits tragen sie erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes, der Außenraumqualität sowie auch der Wohnqualität angrenzender Wohnhäuser (Belichtung, Außenräume) bei. In der Freihaltezone oder der Zonen für Grünflächen dürfen grundsätzlich keine Hochbauten erstellt werden, ausnahmsweise können etwa Kleinbauten wie Geräteschuppen und dergleichen erstellt werden, sofern dadurch der Zonenzweck gewährleistet bleibt (Art. 35 KRG).

6.6 Kulturhistorisch wertvolle Objekte

Nebst dem Ortsbildschutzbereich und einzelner besonders wertvoller Einzelbauten werden folgende noch gut erhaltene Kulturobjekte innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes festgelegt:

- Geschützte Kulturobjekte
- Natursteinmauern

6.7 Schlussfolgerungen zum Ortsbildkonzept

Mit dem in der Planung verfolgten Ortsbildschutz- und Entwicklungskonzept können die zentralen Aufgaben zur qualitätsvollen Innenentwicklung «Rückzonungen», «Verdichtung», «Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz» mittels gesamtheitlicher Be- trachtungs- und Vorgehensweise in einem angemessenen, zweckmässigen Rahmen erfüllt werden.

Die Gemeinde schafft damit die Voraussetzungen zur Gesamtkonzeption über das Ortsbild nach Art. 35a KRVO sowie zur Berücksichtigung und Umsetzung der aktuel- len und relevanten Ortsbildaufnahmen des ISOS von nationaler, kantonaler und lokaler Bedeutung im Sinne der Vorgaben gemäss KRIP-S und ISOS.

7 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Verschiedene Inhalte der bisherigen Zonenpläne entsprechen nicht mehr den tat- sächlichen Verhältnissen und aktuellen Grundlagen. Die Pläne werden daher auch im Bereich Landschaft (innerhalb des Planfensters 1:2'000 Siedlungsgebiet) ge- samthaft revidiert.

7.1 Biotope

Für Hoch- und Flachmoore, Auen, Geotope sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen Inventargrundlagen. Die Flächen wurden gemäss den aktuell verfügbaren Biotopkartierungen des kantonalen Inventars bzw. den Angaben des Amts für Natur und Umwelt (ANU) in der Nutzungsplanung in Form von Naturschutzzonen und Tro- ckenstandortszonen umgesetzt. Grundsätzlich wurde für alle Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung eine Naturschutzone bzw. Trockenstandortszone festge- legt. Wo nötig wurden unpräzise Abgrenzungen an die effektive Form der Inventar- Objekte angeglichen unter Berücksichtigung der Bodenbedeckung. Bei Inventar-Ob- jekten von lokaler Bedeutung, für die Bewirtschaftungsverträge bestehen oder die sich im Bereich des Waldes befinden, wurde auf die Festlegung einer Naturschut- zone bzw. Trockenstandortszone verzichtet, da deren Erhalt durch die Bewirtschaf- tungsverträge adäquat gesichert ist.

7.2 Landschaftsschutzzone

Die im kantonalen respektive regionalen Richtplan enthaltenen Landschaftsschutz- gebiete wurden als Landschaftsschutzzonen in die Nutzungsplanung übernommen. Die Abgrenzung wurde soweit dies zweckmässig war, an die amtliche Vermessung und an die topographischen Gegebenheiten angepasst.

7.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Das Geologiebüro Yves Bonanomi AG hat die detaillierten Gewässerschutzzonen überprüft und ausgeschieden. Die Vorprüfung der Schutzzonen-Ausscheidung durch das ANU ist abgeschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte im Sommer 2021 im Vorlauf zur Vorprüfung der Revision der Ortsplanung. Zur Zeit läuft die Bereinigung der Einsprachen. Die Genehmigung durch die Regierung steht noch aus. Basierend auf der vorgeprüften Schutzzonenausscheidung wurden die Umhüllende der Schutz-zonen im Zonenplan als Grundwasser- und Quellschutzone festgelegt.

7.4 Gewässerraumzone

Auftrag und Zweck der Gewässerraumausscheidung

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraum-breiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Ermittlung und Ausscheidung des Gewässerraums sowie die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraumes im Zonenplan bildet ein Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen folgende Funktionen der Gewässer gewährleistet werden:

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer.
- Der Schutz vor Hochwasser (aktuelle Gefahrenzonen).
- Die Gewässernutzung.

Der Gewässerraum setzt sich wie folgt zusammen:

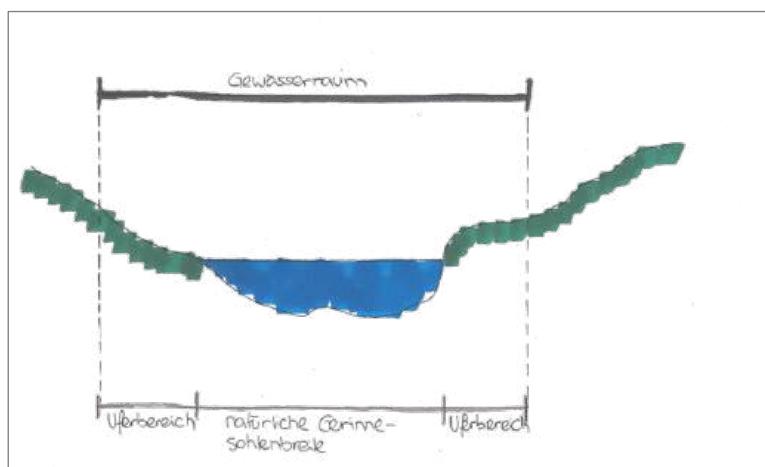


Abbildung 40: Schema Gewässerraum gemäss dem Leitfaden Gewässerraumausscheidung ANU

Neue Bauten und Anlagen im Gewässerraum

Grundsätzlich gilt ein Bauverbot innerhalb des Gewässerraumes. Von diesem Verbot ausgenommen sind standortgebunden Bauten und Anlagen (Brücken, Wege, etc.). Bestehende Bauten und Anlagen wie z.B. bestehende Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand gemäss Art. 81 Absatz 1 und Absatz 2 KRG geschützt und können wie bisher unterhalten werden. Neue Bauten und Anlagen haben gemäss Art. 37a KRG einen Abstand von mindestens fünf Metern beidseits des Gewässers einzuhalten.

Landwirtschaft im Gewässerraum

Landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Gewässerraumes dürfen nur extensiv bewirtschaftet werden. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums

Für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb und innerhalb von Bauzonen, die sich im Gewässerraum befinden, gilt grundsätzlich die erweiterte Besitzstandsgarantie.

Ausserhalb der Bauzone:

Für bestehende Bauten ausserhalb der Bauzone, welche im Gewässerraum liegen, ist Art. 24c und 37a RPG anzuwenden.

Innerhalb der Bauzone:

Das KRG legt den Besitzstand bestehender Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen in Art. 81 KRG fest. Gemäss Art. 37a KRG ist Art. 81 Abs. 1 und 2 für die Gewässerraumzonen massgebend:

Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden. Solche Bauten und Anlagen dürfen zudem umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Gemäss Art. 37a KRG dürfen solche Bauten und Anlagen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden, sofern das Baugesetz der Gemeinde den Abbruch und Wiederaufbau zulässt.

Die detaillierten Arbeiten zur Gewässerraumausscheidung wurden in einem separaten Bericht (Gewässerraumausscheidung Gemeinde Disentis/Mustér, Begleitbericht, Hunziker, Zarn & Partner AG vom 28. August 2018) beschrieben.

Die entsprechenden Flächen werden als Gewässerraumzonen in den Zonenplan aufgenommen.

8 Revision Baugesetz

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt eine Gesamtüberarbeitung des Baugesetzes. Insbesondere sind die Bauzonentypen und die Bestimmungen im Baugesetz an die übergeordneten Vorgaben harmonisiert worden. Das neue Baugesetz (BauG) berücksichtigt im Wesentlichen die nachfolgend beschriebenen Aspekte.

8.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das an die Gegebenheiten von RPG1, KRG und KRIP-S angepasste neue Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 (MBauG 2020) dient als Grundlage für das neue Baugesetz. Das Baugesetz Disentis/Mustér ist entsprechend der Systematik MBauG 2022 aufgebaut.

8.2 Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO)

Im KRG und der dazugehörigen Verordnung KRVO werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Ebenfalls sind in KRG und KRVO ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren enthalten, etwa die genehmige Anzeigepflicht bei Bauabsichten. Das Baugesetz Disentis/Mustér korrespondiert und stimmt mit dem KRG und der KRVO überein.

8.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäude längen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz berücksichtigt die Vorgaben der IVHB. Die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB sind mitsamt Skizzen im Anhang des Baugesetzes enthalten.

8.4 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung

8.4.1 Bauverpflichtungsfristen und Ausübung Kaufrecht

Die Gemeinde legt im Zusammenhang mit Bauverpflichtungsfristen eine solche zwischen zwei und acht Jahren fest. Die entsprechenden Fristen sind im Zonenplan bezeichnet. Nach Ablauf der Frist kann die Gemeinde folgende Massnahmen ergreifen:

- Ausübung des Kaufrechts nach einer zweijährigen Nachfristsetzung, wenn der Bedarf ausgewiesen ist (Art. 19d KRG).
- Der Gemeindevorstand kann gestützt auf Art. 19e KRG bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist. Die Entlassung erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Art. 19t und Art. 19u KRG.

8.4.2 Nichterfüllung der Überbauungspflicht

Anstelle der im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen kann der Gemeindevorstand nach Ablauf der Überbauungsfrist bei bestehenden Bauzonen gemäss Art. 14 Abs. 3 BauG folgende Massnahme treffen:

- Erhebung einer jährlichen Abgabe vom säumigen Grundeigentümer, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezogenen Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%.
- Erhebung einer erhöhten Mehrwertabgabe. Die Erhöhung beträgt pro Jahr seit unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 5% des der Veranlagung der Mehrwertabgabe zugrunde gelegten Bodenmehrwertes, bis maximal 60%.

8.4.3 Quantifizierung der Überbauungspflicht

Mit der vorliegenden Revision werden 94 Teilstücke im Umfang von 11.4 ha mit einer Bauverpflichtung belegt. Die Fristen betragen 2 Jahre (21% der Flächen im Umfang von 2.4 ha), 3 Jahre (36% im Umfang von 4.1 ha) oder 8 Jahre (43% im Umfang von 5 ha).

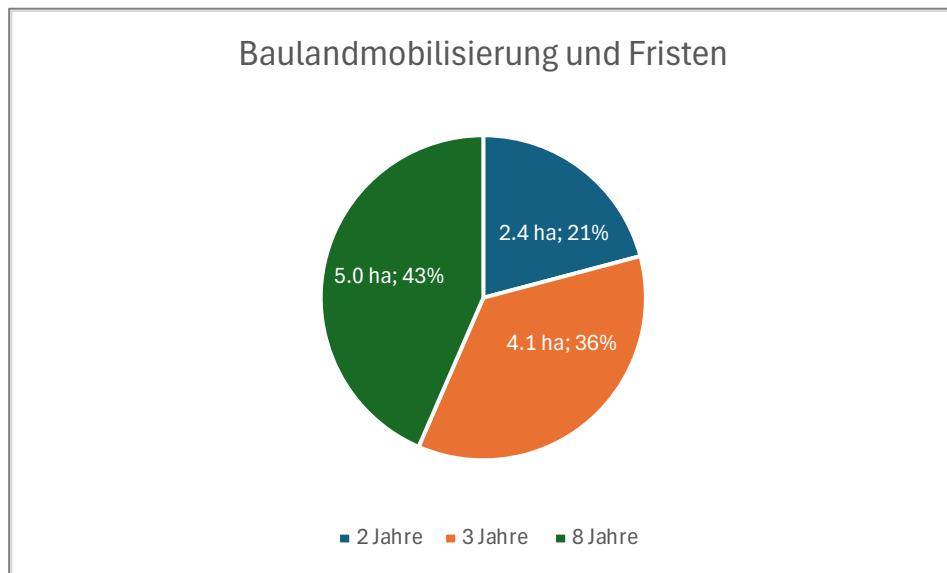


Abbildung 41: Baulandmobilisierung, Flächen und Fristen

Mit diesen unterschiedlichen Fristen entsteht eine beabsichtigte Etappierung. Wie in Abbildung 41 ersichtlich, halten sich die Flächen mit einer dreijährigen Frist und jene mit einer achtjährigen Frist in etwa die Waage.

8.5 Überprüfung Ausnützungsziffer und baulicher Dichte

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist ein wichtiges Instrument zur Definition des Nutzungsmaßes. Die AZ gewährleistet unter anderem eine Gleichbehandlung bezüglich der zulässigen baulichen Nutzung im Verhältnis der Grundstücksgrösse. In Disentis wird für die Kern- und Dorfzone, welche die engeren historischen Ortsteile umfassen, wie bisher auf die Festlegung einer maximalen AZ verzichtet, da hier Siedlungsstruktur und Gestaltungsanforderungen für die bauliche Nutzung massgebend sind. Eine maximale AZ festgelegt ist hingegen für die Dorferweiterungszone, die Wohnzonen, die Wohnmischzonen, die Spezialzonen und die Gewerbezonen.

Die Baurechtsprüfungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich das definierte Nutzungsmass im Grundsatz bewährt hat und sich keine elementaren Änderungen aufdrängen.

Aufgrund der Abänderung der Definition der anrechenbaren Geschossfläche (aGF), welche sich neu ausschliesslich nach Art. 37a KRVO richtet und womit kommunale Ausnahmen nicht mehr zulässig sind, wird ein Teil der AZ dafür aufgewendet werden müssen. Aus diesem Grund wurde eruiert, inwieweit die AZ erhöht werden muss, um die negative Auswirkung der Neudefinition der aGF aufwiegen zu können.

Am meisten ins Gewicht fällt dabei die bisherige Ausnahmen, dass Wandstärken über 30cm nicht zur aGF gerechnet werden müssen. Nebennutzflächen (NNF) sind gemäss Art. 37a KRVO mitzurechnen, soweit sich Räume oder Raumteile betreffen,

die mehr als 1.60m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Im rechtskräftigen Baugesetz sind NNF generell ausgenommen. Diese beiden Aspekte führen zu einer Erhöhung der aGF von 5-9%. Dies hat die Gemeinde dazu bewogen, die AZ gemäss der nachfolgenden Tabelle massvoll zu erhöhen.

Zone	Abk.	AZ rk	AZ Rev.	Prozent	Fassaden-höhe rk (+z m)	Fassaden-höhe Rev. (+z m)
Wohnzone 1	H1	0.45	0.5	11%	5.70	5.90
Wohnzone 2	H2	0.55	0.6	9%	8.30	8.60
Wohnzone 3	H3	0.7	0.75	7%	11.40	11.80
Wohnzone 4	H4	0.85	0.9	6%	13.50	14.00
Wohnmischzone 2	HM2	0.55	0.6	9%	8.30	8.60
Wohnmischzone 3	HM3	0.7	0.75	7%	11.40	11.80

Tabelle 8: AZ-Erhöhung, Erhöhung der Fassadenhöhe

Nebst der AZ-Erhöhung um 0.05 in den Wohn- und Mischzonen ist auch eine massive Anpassung der Fassadenhöhe vorgesehen. Diese beträgt 20cm pro Stockwerk. Mit der Kontrolle der maximal zulässigen Gebäudekuben konnte die Quartierverträglichkeit bejaht werden.



Abbildung 42: maximale Ausnützung gemäss rechtskräftigem Baugesetz (dunkle Kuben, Acletta)



Abbildung 43: maximale Ausnützung mit Erhöhung AZ und Fassadenhöhen (dunkle Kuben, Acletta)

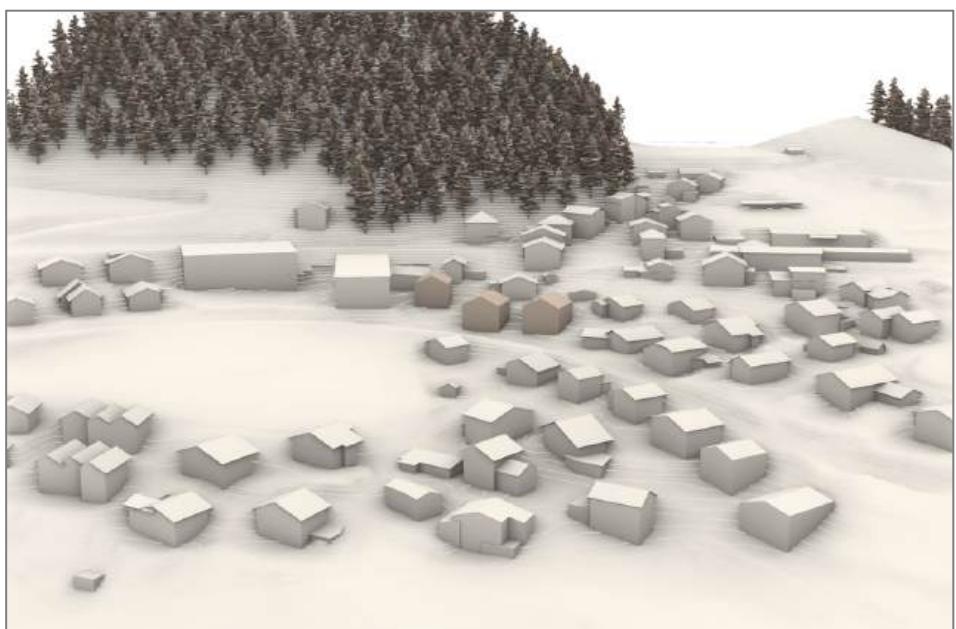


Abbildung 44: maximal mögliche Ausnützung (dunkle Kuben) nach rechtskräftigem Baugesetz, Sontget

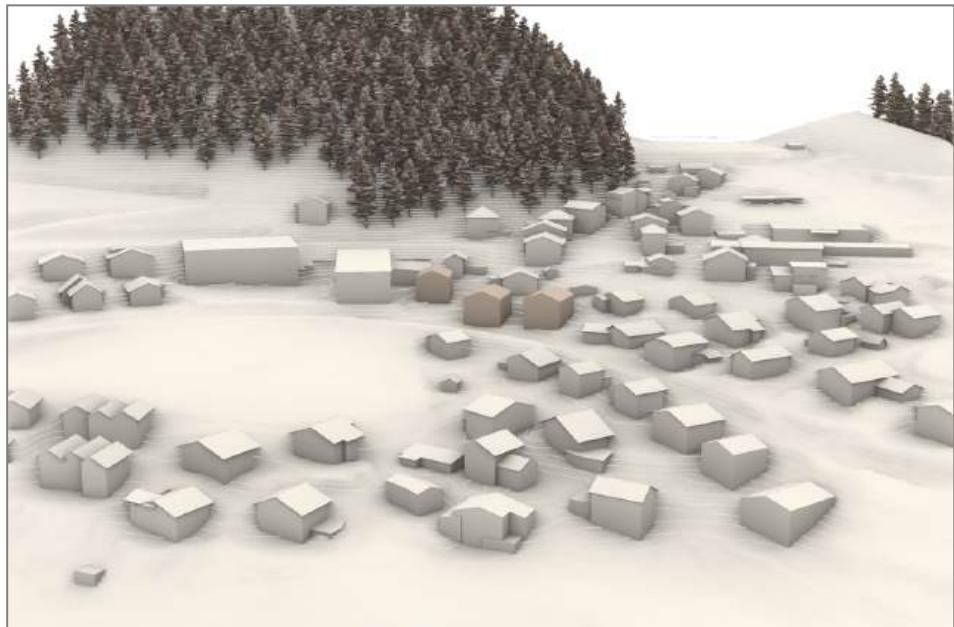


Abbildung 45: maximal mögliche Ausnützung (dunkle Kuben) nach revidiertem Baugesetz, Sontget

8.5.1 Parzellierungen und Nutzung von fremdem Privatboden

Flankierend zu diesen Bauverpflichtungsvorschriften werden zudem Parzellierungen innerhalb der Bauzone der Zustimmungspflicht durch die Baubehörde unterstellt. Darunter zählen Grundstücksteilungen, Grenzänderungen, Grundstücksvereinigungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen. In jedem Fall unzulässig sind Parzellierungen, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Baulandmobilisierung und der Mindestausnützung zu vereiteln oder erschweren (Art. 15 BauG). Die Gemeinde orientiert das Grundbuchamt über die vorgesehene Regelung und definiert mit ihm die Abläufe.

8.6 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich

8.6.1 Abgabesätze bei Einzonungen (30%/20%)

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwertes zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen (Art. 191 Abs. 2 KRG) oder für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, auf 20 % des Mehrwerts senken (Art. 191 Abs. 3 KRG).

Die Gemeinde stützt sich bei der Mehrwertabgaberegelung bei «normalen» Einzonungen auf den kantonalen Mindestsatz (30%) und senkt bei Einzonungen im besonderen öffentlichen Interesse auf den tiefst möglichen Abgabesatz von 20% (Art. 17 BauG).

8.6.2 Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen

Im Weiteren ist es aufgrund der am 29. September 2023 durch die vereinigte Bundesversammlung beschlossenen Änderung des RPG nicht erforderlich, eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu erheben. Deshalb sieht die Gemeinde diesbezüglich keinen Handlungsbedarf und verzichtet auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen.

8.7 Abgaberegelungen für planungsbedingte Mehrwerte

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfaltung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien bemessen: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden durch das AIB auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 17 BauG 30 Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

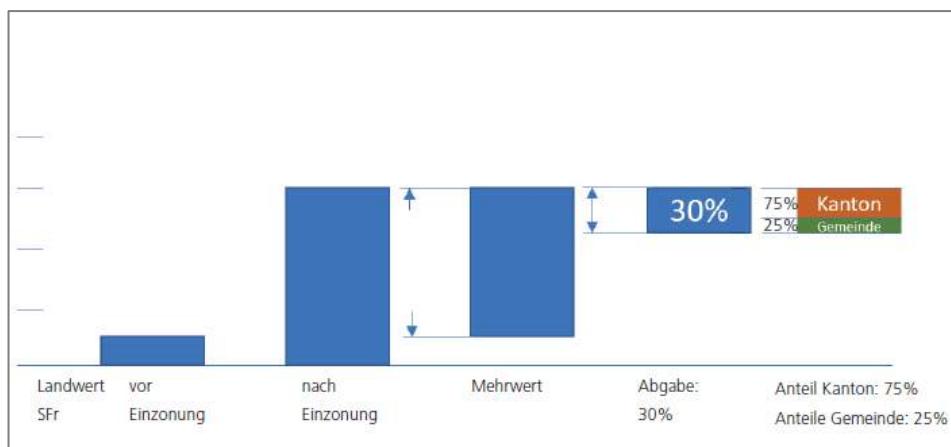


Abbildung 46: Schema Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe (eigene Darstellung)

Gemäss Art. 19p KRG fliessen 75 Prozent der Erträge der kantonalen Mindestabgabe von 30% in den kantonalen Fonds. Die übrigen 25 Prozent fliessen in den kommunalen Fonds.

8.8 Ausgleich von Planungsnachteilen

Die Entschädigung von Planungsnachteilen (bspw. Rückzonungen) durch die Gemeinde ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i-v KRG,) geregelt. Betroffene haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher zweijähriger Frist nach Rechtskraft der Planung gegenüber der Gemeinde geltend zu machen (Art. 19s Abs. 2 und Art. 19t KRG).

Über Entschädigungsforderungen der materiellen Enteignung entscheidet die zuständige Enteignungskommission auf Gesuch des Betroffenen, nachdem die Gemeinde den Entschädigungsanspruch abgelehnt hat (Art. 98 Abs. 3 und 4 KRG). Die Betroffenen können zudem ein Vergütungsgebot für nachgewiesene Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Art. 60 ff. KRG, die nach dem 25. Oktober 2003 getätigt worden sind, an die Gemeinde richten (Art. 19t KRG). Begründete Erschliessungsvergütungen erfolgen jedoch nur, wenn keine voll zu entschädigende materielle Enteignung vorliegt (Art. 19t Abs. 3 KRG).

Planungsnachteile werden vom Kanton mitfinanziert – mittels Kostenbeiträgen an die Gemeinden –, wenn sie eine von der Enteignungskommission festgestellte materielle Enteignung darstellen (Art. 19s KRG) oder sofern ein von der Gemeinde mit Verfügung festgestellter Anspruch auf die Vergütung von Erschliessungsaufwendungen besteht (Art. 19t KRG).

9 Schlussfolgerungen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision schafft die Gemeinde Disentis/Mustér eine aktuelle und den neuen übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Das neue Baugesetz umfasst die gemäss übergeordnetem Recht verpflichtenden Bestimmungen sowie die in der Praxis der Baubehörde bewährten Regelungen zur Gestaltung und Ausführung von Bauten und Anlagen.

Die vorhandenen Bauplatzreserven für Wohnbauten, für öffentliche und touristische Bauten und Anlagen sowie für Gewerbe- und Industriebauten schaffen die Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 – 20 Jahren. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde angemessen und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar. Mit den revidierten Planungsmitteln verfügt die Gemeinde Disentis / Mustér über eine zeitgemässe, der übergeordneten Ge setzgebung entsprechenden Nutzungsplanung. Das deutliche Ja an der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 untermauert zudem die starke demokratische Verankerung der Vorlage in der Bevölkerung.

Chur, 19. März / 28. Juli 2025/2. Dezember 2025, Stauffer & Studach AG / Ca

Anhang 1

Publikationstext öffentliche Auflage 21. Juni bis 20. August 2024



Kantonsamtsblatt
Fegl uffizial chantunal
Foglio ufficiale cantonale

eKAB-Nr.: 00.107.587

Stelle: Gemeinde Disentis/Mustér

Rubrik: Gemeindeanzeigen / Orts- und Quartierplanung

Veröffentlicht: 26.07.2024

Revisiun totala dalla planisaziun locala, cuntinuaziun dalla procedura da cooperaziun, exposiziun publica

En applicazion digl art. 13 dall'ordinaziun cantunala davart la planisaziun dil territori per il cantun Grischun (OPTGR) ha liug l'exposiziun publica da cooperaziun per ina revisiun totala dalla planisaziun locala dalla vischnaunca da Disentis/Mustér.

Object:

Revisiun totala dalla planisaziun locala "territori habitau e lescha da bagheggiar"

Acts d'exposiziun:

- Lescha da bagheggiar
- Plan da zonas e plan general da formazion 1:2000, Acletta/Funs, Disentis/Mustér, Faltscharidas, Segnas, Buretsch, Peisel, Cuoz, Mumpé Medel, Clavaniev.
- Plan da zonas e plan general da formazion 1:2000, Disla, Cavardiras, Pardomat Dadens, Madernal, Mumpé Tujetsch.

Annexas:

- Rapport da planisaziun

Termin da publicaziun per la revisiun dalla planisaziun locala:

60 dis naven dils 21 da zercladur entochen ils 20 d'uost 2024

Liug e temps d'exposiziun:

online www.mitwirken-disentis.ch ni en casa communal, Via Cons 2, 7180 Disentis/Mustér (stanza nr. 01/plaunterren) duront las uras da spurtegl.

Propostas motivadas per midar ni cumpletar ils mieds da planisaziun ein da far a secret entochen ils 20 d'uost 2024 sin www.mitwirken-disentis.ch ni a secret alla suprastanza communal, Via Cons 2, 7180 Disentis/Mustér (datum dil bul postal).



Audienzas concernent la planisaziun locala

En connex cun l'exposiziun da cooperaziun porscha la vischnaunca ensemens cun la planisadra uras d'audienza. A caschun da quellas uras d'audienza eis ei pusseivel da tschenttar damondas specificas concernent igl agen schischom.

Venderdis, ils 9 d'uost 2024, denter las 14⁰⁰ e las 20⁰⁰

Sonda, ils 10 d'uost 2024, denter las 08⁰⁰ e las 11⁵⁰ e las 13⁰⁰ e las 17⁰⁰

Venderdis, ils 16 d'uost 2024, denter las 09³⁰ e las 12⁰⁰ e las 13²⁰ e las 16⁰⁰

Per las audienzas eis ei da fixar simlemins treis dis ordavon in termin cun l'administraziun communal, **tel. 081 920 36 36**. Per mintga audienza ei reservau in temps da maximalmein 30 minutus. Ils termins vegnan fixai en successiun dall'annunzia.

Suprastanza communala Disentis/Mustér

Anhang 2

Publikationstext zweite öffentliche Auflage 21. März bis 21. April 2025



Kantonsamtsblatt
Fegl uffizial chantunal
Foglio ufficiale cantonale

eKAB-Nr.: 00.122.856

Stelle: Gemeinde Disentis/Mustér

Rubrik: Gemeindeanzeigen / Orts- und Quartierplanung

Veröffentlicht: 10.03.2025

Revisiun totala dalla planisaziun locala, secunda esposiziun publica da cooperaziun

En applicaziun digl art. 13 dall'ordinaziun cantunala davart la planisaziun dil territori per il cantun Grischun (OPTGR) ha liug la secunda esposiziun publica da cooperaziun per ina revisiun totala dalla planisaziun locala dalla vischnaunca da Disentis/Mustér.

Object:

Revisiun totala dalla planisaziun locala "territori habitau e lescha da bagheggiar"

Acts d'exposiziun:

- Lescha da bagheggiar
- Plan da zonas e plan general da formaziun 1:2000, Acletta/Funs, Disentis/Mustér, Faltscharidas, Segnas, Buretsch, Peisel, Cuoz, Mumpé Medel, Clavaniev.
- Plan da zonas e plan general da formaziun 1:2000, Disla, Cavardiras, Pandomat Dadens, Madernal, Mumpé Tujetsch.

Annexas:

- Rapport da planisaziun

Termin da publicaziun per la revisiun dalla planisaziun locala:

30 dis naven dils 21 da mars entochen ils 21 d'avrel 2025

Liug e temps d'exposiziun:

online www.mitwirken-disentis.ch ni en casa communal, Via Cons 2, 7180 Disentis/Mustér (stanza nr. 01/plaunterren) duront las uras da spurtegl.

Propostas motivadas per midar ni cumplesar ils mieds da planisaziun ein da far a secret entochen ils 21 d'avrel 2025 sin www.mitwirken-disentis.ch ni a secret alla suprastanza communal, Via Cons 2, 7180 Disentis/Mustér (datum dil bul postal).



Audienzas concernent la planisaziun locala

En connex cun l'exposiziun da cooperaziun porscha la vischnaunca ensemens cun la planisadra uras d'audienza. A caschun da quellas uras d'audienza eis ei pusseivel da tschenttar damondas specificas concernent igl agen schischom.

Venderdis, ils 28 da mars 2025, denter las 08³⁰ e las 18⁰⁰

Sonda, ils 29 da mars 2025, denter las 08³⁰ e las 21⁰⁰

Per las audienzas eis ei da fixar simlemins treis dis ordavon in termin cun l'administraziun communal, **tel. 081 920 36 36**. Per mintga audienza ei reservau in temps da maximalmein 30 minutus. ils termins vegnan fixai en successiun dall'annunzia.

Per mintga audienza ei reservau in temps da maximalmein 30 minutus, ils termins vegnan defini en successiun dallas annunzia. Fagei aschi bien e communichei ils numbs dils participonts, ils schischom pertuccai resp. las parcellas pertuccadas ed il cuntegn resp. la tematica che duei vegnir discurrida.

Disentis/Mustér, ils 10 da mars 2025

Suprastanza communal Disentis/Mustér

Anhang 3

Botschaft Gemeinderat, Sitzung vom 10. / 29. September 2025



Cussegli da vischbauna
10 - 2025/2028

Revisiun totala dalla planisaziun locala

**Part dils habitadis (Plans 1:2000)
e lescha da baghegiar**

M E S S A D I

dalla suprastanza communal al cussegli da vischbauna

Stimau signur president
Stimadas signuras cusseglieras
Prezai signurs cussegliers

1. Introduzione

Ils 3 da mars 2013 ha la populaziun Svizra approbato la revisiun parziale della lescha federala davant il svilup dil territori (RPG). Cun quella revisiun duei la destructureziun (Zersiedlung) della surfatscha da baghegiar vegnir frenada. La revisiun duei retener il surdiever da terren, garantir in svilup da colonisaziun cumpact cun mantener la Svizra sco liug attractiv da habitar e da lavur.

Cun caschun dalla vigur legala della revisiun parziale della lescha federala davant il svilup (RPG1) dil territori igl 1. da matg 2014 ein las cundiziuns da rama pertuccont il dretg da planisaziun semidadas eclatantamein.

La revisiun RPG1 ha per finamira, da frenar l'extensiun dallas zonas da baghegiar el spazi da terren agricol e da promover il svilup da baghegiar anenviars ellas zonas da baghegiar existentes. Primamein eis ei necessari da definir, respectivamein reducir la grondezia dallas zonas baghegiar sil basegns dils proxims 15 onns, cun mobilisar las reservas necessarias. La finamira da RPG 1 ei da scaffir habitadis cumpacts cun in'utilisaziun ed in'avertura cumpacta, entras observar respectivamein scaffir spazis da bona qualitad.

Quest messadi resumescha ils puncts impurtonts dalla revisiun totala dalla planisaziun locala. Il rapport da planisaziun circumscriva igl entrer decuors dil process da planisaziun ed ils cuntegns da quella revisiun totala detagliadamein.

2. Motiv per ina revisiun totala

Avon biabein 15 onns, igl onn 2008 ha la vischnaunca da Mustér revediu la davosa gada totalmein la planisaziun locala. Dapi la davosa revisiun totala han giu liug pliras revisiuns parzialas. In'examinaziun generala ha buca giu liug dapi lu. Planisaziuns localas ein per regla d'examinar mintga 10 entochen 15 onns e d'adattar canticadamein allas relaziuns semidadas. Suandontas raschuns d'imporzonza han menau la vischnaunca tier in'examinaziun dalla planisaziun locala e la conclusiun ch'ina revisiun totala seigi opportuna:

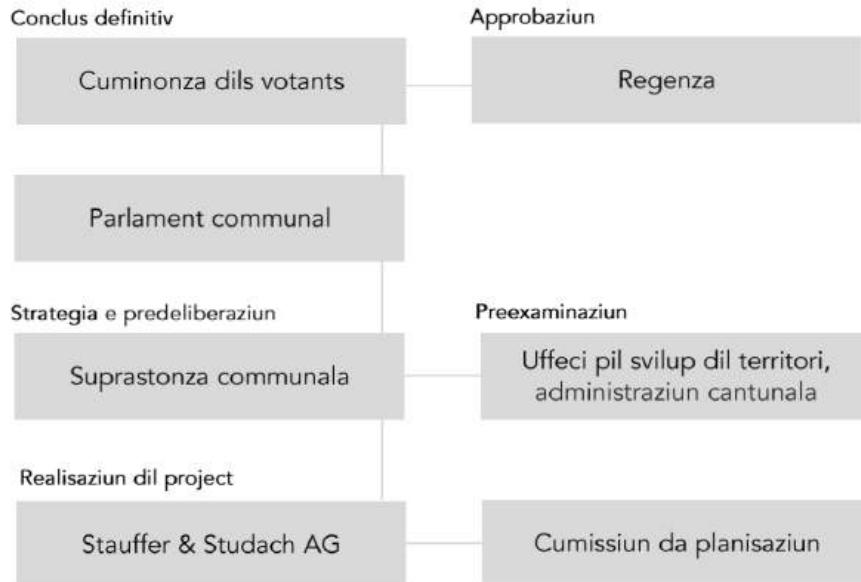
- La planisaziun locala sto veginr adattada allas pretensiuns novas dalla legislaziun federala davart il svilup dil territori (RPG1), dil plan directiv cantunal da colonisaziun (KRIP-S) e dalla lescha cantunala davart il svilup dil territori (LPTGR). Zonas da baghegiar han perquei da satisfar al basegns dils proxims 15 onns, zonas da baghegiar surdimensiunadas ston veginr redimensiunadas.
- Risguardond las pretensiuns dalla Confederaziun e dil cantun eisi d'instradar mesiras per promover in svilup dils habitadis anenviars, specialmein cun mesiras per mobilisar terren da baghegiar e cun segirar in'utilisaziun adequata dil terren da baghegiar avon maun.
- La planisaziun locala sto veginr adattada als basegns ed il svilup territorial dalla vischnaunca el senn dil maletg directiv communal dil territori (MDT).
- La lescha da baghegiar sto veginr revedida totalmein e coordinada cun la lescha cantunala davart il svilup dil territori cun adattar quella al dretg da planisaziun.

La presenta revisiun dalla planisaziun locala cumpeglia aschia tuts aspects per realisar las pretensiuns dil plan directiv cantunal da colonisaziun. Cun la revisiun dalla planisaziun locala dispona la vischnaunca da Disentis/Mustér d'ina planisaziun adequata al temps ed al dretg surordinatu.

3. Organisaziun

Ils mieds da planisaziun ein vegni elaborai entras ina gruppa da lavur da 9 persunas. Alla gruppa da lavur han fatg part, il president communal, il cau dil departament, commembres dil cussegl da vischnaunca, il menader infrastructura e baghegiar e differents representants dil fatg ord il miez da vischinas e vischins. Suenter ch'il project ei vegnius preexaminaus entras ils uffecis cantunals ha la suprastanza communal deliberau il sboz per la planisaziun locala per mauns dall'exposiziun da cooperaziun. Suenter la secunda exposiziun da cooperaziun e l'examinaziun e tractaziun da tuttas propostas e giavischs ei l'entira documentaziun veginida deliberada dalla suprastanza communal per mauns dalla tractaziun entras il cussegl da vischnaunca.

L'approbaziun definitiva dil project per la revisiun totala dalla planisaziun locala succeda entras la cuminonza dils votants all'urna. Vigur legala survegn il project da revisiun suenter l'approbaziun entras la Regenza.



Suandardas persunas han collaborau ella cumissiun da planisaziun (gruppa da lavur):

- René Epp, president communal (naven dils 1-1-2021)
- Robert Cajacob, president communal (entochen ils 31-12-2020)
- Wendelin Jacomet, gerau (cau dil departament)
- Mario Flepp, anterier commember dil cussegl da vischraunca
- Helga Probst-Linder, anteriura commembra dil cussegl da vischraunca
- Christian Loretz, cusseglier da vischraunca (entochen 31-12-2020)
- Pauli Lozza, scrinari da construcziun diplomau e dessignader
- Aluis Flepp, president corporaziun d'aua, Spina da vin
- Iso Mazzetta, inschignier diplomau
- Roland Cajacob, commember dil cussegl da vischraunca (naven dils 1-1-2021 entochen ils 30-09-2024), naven dils 1-10-2024 meinafatschenta dall'administraziun communalala
- Ervin Maissen, menader infrastructura e bagheggiar (entochen ils 31-3-2025)
- Urban Maissen, menader infrastructura e bagheggiar (naven dils 1-4-2025)

4. Procedura

L'elaboraziun dil project ei succedida en suandonts pass:

Approbaziun dil MDT (maletg directiv dil territori)	Q3 2020
Elaboraziun dallas datas da basa ed analisa	Q3 2020 entochen Q4 2020
Elaboraziun dils sbozs, plans e lescha	Q1 2021 entochen Q4 2021
Deliberaziun dils sbozs entras la cumissiun da planisaziun	Q4 2021 entochen Q1 2022
Surluvrar il sboz a basa dallas sedutas dalla cumissiun da planisaziun	Q1 2022 entochen Q2 2022
Preexaminaziun entras ils uffecis cantunals sut l'egida digl uffeci pil svilup dil territori	12-09-2022 entochen ils 27-09-2023
Purificaziun suenter la preexaminaziun entras igl ARE	Q3 2023 entochen Q1 2024
Sera d'informaziun per la populaziun	21 da zercladur 2024
Emprema exposiziun da cooperaziun (60dis)	21-06-2024 entochen ils 20-8-2024
Uras d'audienza	fenadur/uost 2024
Rispunder las objecziuns ord l'exposiziun da cooperaziun cun surluvrar la documentaziun	Q3 2023 entochen Q1 2025
Secunda exposiziun da cooperaziun (30 dis)	21-03-2025 entochen 21-04-2025
Uras d'audienza	Mars/avrel 2025
Rispunder las objecziuns ord l'exposiziun da cooperaziun cun surluvrar la documentaziun	Matg entochen fenadur 2025
Deliberaziun entras la suprastonza communala per mauns dil cussegl da vischnaunca	4 d'uost 2025
Sera d'informaziun per la populaziun ed ils commembres dil cussegl da vischnaunca	22 d'uost 2025
Cussegl da vischnaunca (informaziun e discussiun)	25 d'uost 2025
Cussegl da vischnaunca (approbaziun)	10 da settember 2025
Votaziun all'urna	30 da november 2025
Exposiziun da recuors (30 Tage)	december 2025 / schaner 2026
Silsuenter approbaziun entras la Regenza	

5. Plan da zonas e plan general da formaziun 1:2000

Il plan da zonas ed il plan general da formaziun cumpeglan tut ils habitadis ed ein reparti sin suandonts dus plans:

- Acletta/Funs, Disentis, Faltscharidas, Segnas, Buretsch, Peisel, Cuoz, Mumpé Medel, Clavaniev
- Disla, Cavidiras, Pardomat Dadens, Madernal, Mumpé Tujetsch

Ils plans adattai cuntegnan suandontas tematicas impurtontas:

a) Fixaziun dallas zonas da baghegiar

Tenor la planisaziun vertenta dispona la vischnaunca da Mustér actualmein d'ina reserva da terren da baghegiar ella dimensiun da 10.88 ha zonas da habitar, mischedadas e centralas (WMZ). Quella surfatscha corrispunda a rodund 100'000 m² ni circa 15 piazze da ballapei. Sin quella surfatscha da reserva savess vegnir construiu spazi da habitar per ca. 300 habitantas e habitonts. Tenor las indicaziuns digl uffeci federal da statistica cumpeglia il diember permanent dalla populaziun dalla vischnaunca da Mustér mumentan a rodund 2080 habitantas e habitonts.

Las reservas da terren da baghegiar stoncorrispunder al svilup della populaziun dils proxims 15 onns. Las prognosas negativas dils davos onns davart il svilup della populaziun da Mustér digl uffeci da statistica e dils uffecis cantunals ein gest actualisadas e vegnidias adattadas ad in svilup moderau positiv. Las reservas da terren da baghegiar ein perquei vegnidias adattadas moderadamein.

Cun l'actuala revisiun dalla planisaziun locala vegn la surfatscha da reservas da baghegiar WMZ reducida per 1.87ha, aschia ch'ei resta aunc ina reserva da zonas da baghegiar WMZ ella dimensiun da 9.01ha. Tgei che corrispunda ad ina reserva per 308 habitantas e habitonts. La differenza tier la reserva sedat ord il fatg che la cefra d'utilisaziun ei vegnida alzada moderadamein. Ei setracta cheu d'ina calculaziun tecnica, che succeda entras igl uffeci pil svilup dil territori ARE per tuttas vischnauncas tenor ils medems parameters.

Las exzonaziuns, pia l'attribuziun da zonas da baghegiar aunc buca surbaghegiadas tier zonas d'agricultura, succeda dapertut leu, nua che quei fa tenor ils criteris dil dretg da planisaziun senn. Suloms che secattan enteifer quartiers ch'ein per gronda part aviarts e madirs da vegnir surbaghegiai, vegnan buca exzonai, mobein mobilisai.

b) Mobilisaziun da terren da baghegiar

La mobilisaziun da terren da baghegiar ei in impurtont instrument da questa revisiun. Terren en zona da baghegiar ei numnadamein destinaus per vegnir surbaghegiaus. La mobilisaziun da terren da baghegiar ha l'intenziun da prevegnir che terren da baghegiar vegn arcunaus e stat buca a disposiziun pil diever definiu. Las parcellas ch'ein destinadas da vegnir mobilisadas ein indicadas el plan da zonas cun ina schraffura. Tenor schraffura munta il termin da mobilisaziun a 2, 3 ni 8 onns. Il termin per la mobilisaziun entscheiva cun vigur legala entras l'approbaziun dalla Regenza. Vegn il terren buca surbaghegiaus enteifer il termin definiu, sa la vischnaunca exercitar in dretg da cumpra, e quei a basa dalla valeta commerciala. La valeta commerciala vegn definida entras igl uffeci per la valetaziun d'immobilias. La procedura leutier succeda tenor las prescripziuns digl art. 19d LPTGR. El cass che l'obligaziun da mobilisaziun vegn buca ademplida sa la suprastanza communal, sco ulteriura mesira, disponer ch'il schischom vegni relaschaus senza indemnisiun ord la zona da baghegiar (art. 19e LPTGR).

Sco mesira supplementara sa la vischnaunca, aschinavon ch'il termin da mobilisaziun vegn buca observaus, incassar ina taxa directiva ella dimensiun dad 1% dalla valeta commerciala. Quella taxa s'augmenta dad onn tier onn per mintgamai 1% entochen maximalmein 10% (art. 14 al. 3 LB). L'obligaziun da surbaghegiada per suloms che secattan actualmein en zona da baghegiar valan per surbaghegiai, sche l'utilisaziun pusseivla ei enteifer il termin da mobilisaziun ademplida per 50%.

El plan da zonas vegnan 94 parcellas ni parts da parcellas ella dimensiun dad 11.4ha mobilisadas. Da quei ein 43% dallas surfatschas suttamessas ad in'obligaziun da surbaghegiada dad 8 onns. Per in tierz dallas surfatschas ei vegniu definiu in termin da 3 onns. En quellas ein, sper las surfatschas en las zonas habitar WMZ, era cunteniu ina surfatscha da rodund 2ha en zonas da mistregn.

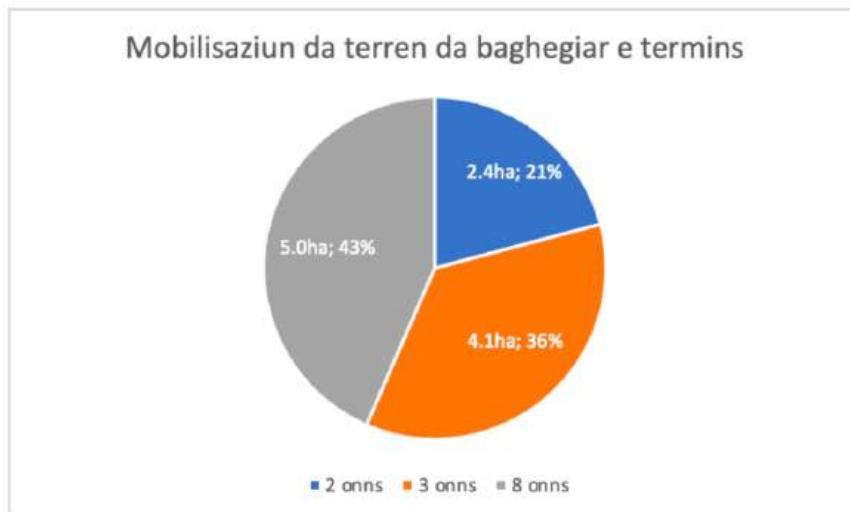


fig. 1: Mobilisaziun da terren da baghegiar, surfatschas e termsins

c) Taxa da plivalur tier enzonaziuns

Proprietaris da terren, dils quals lur suloms vegnan da niev zonai entuorn, per exemplu d'ina zona d'agricultura ad ina zona da baghegiar, ein suttamess all'obligaziun da pagar ina taxa da plivalur. L'altezia da quella taxa mutta tier l'enzoneziun a 30% dalla plivalur. La taxa ei da pagar il moment ch'il sulom vegn surbaghegiaus, ni ch'el vegn vendius (art. 19n LPTGR). 75% della taxa ei da pagar al cantun, 25% restan tier la vischnaunca en in fondo special (finanziaziun per la compensaziun da plivalur).

Rodund 50 parcellas ein pertuccadas d'ina enzonaziun. 20 da quellas ein effectivamein pertuccadas entras l'obligaziun dalla taxa da plivalur. Plivalurs da sut frs. 20'000.-- ein buca suttamessas alla taxa da plivalur. Las enzonaziuns pertuccan neginas zonas da habitar WMZ, mobein sulettamein zonas da mistregn, zonas per baghetgs pigns e curtins ni zonas per baghetgs e stabiliments publics.

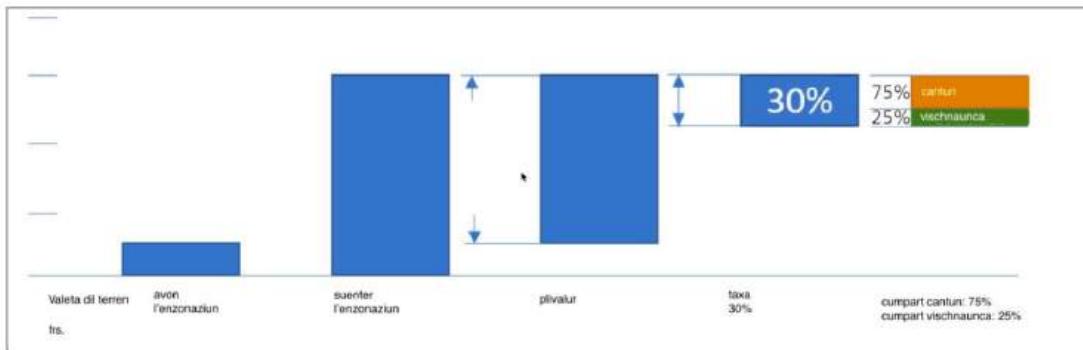


fig. 2: Definiziun ed attribuziun della taxa da plivalur

d) Reducziun dallas reservas da terren da bagheggiar

Per saver reducir las reservas da terren sin suloms gronds, parzialmein surbaghegjai, vegnan parts dallas surfatschas attribuidas da niev alla zona per baghetgs pigns e curtins. Tier la zona per baghetgs pigns e curtins settracta ei d'ina zona da bagheggiar reducida, ella quala spazi da habitar ei buca pusseivels. In ulteriur effect dalla differenziazion enteifer las zonas ei la formaziun. Ina mesira che duei garantir enteifer ils habitadis, spazis e contuorns libers da valeta qualitativa.

e) Maletgs dil liug

Tenor gl'inventari federal dils loghens cun in maletg dil liug digns da vegnir protegi (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz / ISOS) ein Cavardiras, Disla e Segnas da muntada naziunala. Las pretensiuns digl ISOS vegnan risguardadas ella planisaziun locala en plirs scalems, sco suonda:

- Las surfatschas, ch'ein vegnidias partidas tier ad in liug cun la finamira da manteniment A (Erhaltungsziel), vegnan definidas el plan general da formaziun sco habitadis generalmein protegi. Quei vul dir, che l'instance da bagheggiar sto vegnir orientada davart il project da bagheggiar avon ch'entscheiver a projectar e ch'ei vegn tenor basegns elaborau inventaris dils baghetgs, per aschia haver la baza per pusseivlas adattaziuns vid il baghetg.
- Objects, ch'ein sin fundament d'ina disposizion cantunala tenor lescha davart la protecziun della natira e della patria protegi, vegnan marcai specialmein els plans.
- Objects singuls, dils quals la valeta da protecziun ei gia enconuschenta, vegnan defini el plan general da formaziun sco baghetgs protegi e digns da vegnir manteni.
- Ulteriurs objects cun determinaziuns da protecziun, ch'ein cunteni egl inventari communal da Cavardiras, Disla e Segnas.

Per proteger e saver mantener spazis libers vegn definiu enteifer ni agl ur dils habitadis zonas per surfatschas verdas. Las surfatschas sut il vitg da Segnas, ch'ein attribuidas egl inventari dad ISOS cun la finamira da manteniment A (mantener la qualitat dalla surfatscha sco terren per la cultivaziun ni sco tener liber), vegnan definidas cun in scamond da construcziun aulta. Entuorn il vitg da Disla vegn contonschii la medema finamira cun mantener la zona per la protecziun dalla cuntrada. A Cavardiras vegnan agl ur dil vitg, aschibein el sid sco el nord, reservas dalla zona da baghegiar exzonadas, per aschia mantener liber las surfatschas avon il vitg cun la finamira da manteniment A. La medema finamira vegn perseguitada a Mumpé Tujetsch entrais exzonaziuns agl ur dalla zona da baghegiar. Ils vischinadi da Mumpé Tujetsch ei tenor il plan directiv cantunal definius sco inventari da muntada regiunala, perquei duein ils contuorns medemamein vegnir teni libers.

6. Resumaziun zonas da baghegiar

Perencunter allas prognosas pli baul sa la vischnaunca da Mustér daniev quintar entochen igl onn 2040 cun in lev augment dalla populaziun. Singulas enzonaziuns en zonas da habitar, zonas mischedadas e centralas (WMZ) ella dimensiun da 3'743 m² succedan en connex cun arrundaziuns da terren da baghegiar ni en connex cun optimar singulas situaziuns. Ei retracta per exemplu da situaziuns per liung da vias, nua ch'il cunfin dalla zona ei vegnius definius al cunfin dalla parcella. Ni da loghens nua ch'il cunfin dalla zona da baghegiar ei vegnius adattaus al cunfin dalla zona da prighel 1. Ulteriuras enzonaziuns che pertuccan buca zonas da habitar (WMZ), ein p.ex. davos claustra, nua ch'ins ha enzonau ina surfatscha ella zona per stabiliments ed edifecis publics, per realisar in stabiliment solar.

Cun questa revisiun dalla planisaziun locala tschercan ins buca la finamira da scaffir capacitads supplementaras da terren da baghegiar. Primarmein vul ins promover la mobilisaziun dallas reservas da terren da baghegiar ch'ein avon maun. Quei era cugl intent da prevegnir ch'il cantun pretendi che la vischnaunca exzoneschi ulteriuras surfatschas en zona da baghegiar e sminueschi aunc pli fetg las reservas da terren da baghegiar. Las reservas da terren da baghegiar sepresentan suenter che las zonas da baghegiar ein vegnididas surluvradas suandontamein.

Bilanza WMZ	Surfatscha en ha
Reservas actualas dallas zonas da baghegiar (14-03-2025)	13.36
Reservas actualas dallas zonas da baghegiar WMZ (14-03-2025)	10.88
Dezonaziun da zonas da baghegiar	-5.52
Enzonaziuns en zonas da habitar WMZ	+0.37
Zonar entuorn surfatschas da zonas da baghegiar buca surbaghegiadas en zonas da habitar	+0.38
Zonar entuorn zonas da habitar en zonas ordeifer zonas da habitar WMZ (zona da baghegiar reducida)	-4.38
Surfatscha dallas zonas da habitar WMZ buca surbaghegiadas a basa dalla revisiun (UEB)	9.01

fig. 3: las reservas dallas zonas da habitar cumpeglian ussa aunc 9.01 ha surfatschas buca surbaghegiadas. Las reservas han saviu vegnir reducidas per rodund 2 ha.

Las cefras indicadas en sura tabella ein cumperagliar sco cefras singulas. Las cefras san perquei buca vegnir summadas.

7. Lescha da baghegiar

Muort las novas prescripcions cantunales (plan directiv cantunal habitadis KRIP-S) e la revisiun totala dil plan da zonas e dil plan general da formaziun sto la lescha da baghegiar communal vegnir revedida totalmein. Denton san biaras determinaziuns ch'ein tenor dretg vertent secumprovadas vegnir surpridas ella lescha da baghegiar revedida. Da niev vegn reglau specialmein suandonts aspects.

- Art. 5: La vischnaunca ha relaschau in niev uorden das fatschentas per la suprastanza communal e per l'organisaziun operativa. Las cumpetenzas vegnan definidas tenor il niev uorden.
- Art. 12-18: Cheu vegnan las prescripcions davart la mobilisaziun da terren da baghegiar e davart l'ulivaziun dalla plivalur regladis, aschinavon che quellas ein tenor dretg cantunal buca gia determinadas.
- Art. 22: Ellas zonas da habitar H1, H2, H3 e H4 sco era elllas zonas da habitar mischedadas HM2 e HM3 vegn la cefra d'utilisaziun alzada per mintgamai 0.05. Quei alzament seresulta perquei che la calculaziun dalla surfatscha utilisabla succeda da niev tenor las prescripcions digl art. 37a OPTGR (ordinaziun cantunala davart il svilup dil territori) e dalla norma SIA 416. Cun alzar moderatamein la cefra d'utilisaziun vegnan quellas surfatschas cumpensadas.
- Art. 22: Ellas zonas da habitar e las zonas da habitar mischedadas vegnan las altezias da fatschada augmentadas per mintgamai 20cm per alzada, aschia muntan las altezias da fatschada per la zona H1 a 5.90m, tier las zonas H2 e HM2 a 8.60m, tier las zonas H3 e HM3 ad 11.80m ed ella zona H4 a 14.00m. Cun quell'adattazion vegn teniu quen al fatg, che las altezias dallas singulas alzadas ein oz per regla pli aultas che pli baul, quei denter auter era perquei ch'ils plantschies cuntegnan oz dapli installaziuns ed ein entras quei pli gross.
- Art. 23, annexa 2: Las surfatschas che han apparteniu entochen oz alla zona da baghegiar e che vegnan da niev tangadas parzialmein entras la zona da prighel 1 ston vegni exzonadas, la reducziun da quellas surfatschas vegn cumpensada. L'utilisaziun da quella surfatscha vegn tenida a quen alla surfatscha restonta ch'appartegn vinavon alla zona da baghegiar.
- Art. 24: Il diever economic dil terren da baghegiar garantescha, ch'il terren da baghegiar vegn nezegiaus spargnusamein. Vegn nezegiau e realisau pli pauc che 80% dall'utilisaziun pusseivla d'ina parcella, eis ei da cumprovar, co l'utilisaziun restonta savess vegnir realisada en ina etappa da baghegiar futura. In'engrondaziun sa vegnir cumprovada enten alzar in baghetg, entras la construcziun d'in baghetg annex ni entras baghetgs supplementars. Cheutras duein era generaziuns vognantas saver disponer dalla pusseivladad da baghegiar.
- Art. 30 e 31: Enteifer la zona centrala e la zona dil vitg sa l'instanza da baghegiar en cass motivai consultar la cussegliaziun da baghegiar.
- Art. 38: La nova zona speciala Clavaniev garantescha la substansa ed il diever dils clavaus e nuegls existents.
- Art. 34, 43 e 65: La midada da zonas tier las parcellas 1594, 859 e 2204 preveda da reservar ina cumpart dalla surfatscha utilisabla per la construcziun da habitaziuns pintgas.
- Art. 40: Enteifer la zona da mistregn duess ei esser pusseivel da realisar per scadin menaschi spazi da habitar da pichet per saver possibilitar la preschientscha indispensabla d'ina persuna. La necessitat dil spazi da habitar sto vegnir cumprovada el rom dalla procedura da baghegiar.
- Art. 74: Da niev vegn definiu in spazi per ina casa per in menaschi agricol, per aschia possibilitar la construcziun d'ina casa da habitar ch'ei colligiada cul menaschi agricol.
- Ulteriuras adattaziuns ein succedidas sin fundament dallas propostas ch'ein seresultadas ord las exposiziun da cooperaziun.

7. Ponderaziuns finalas

Cun l'approbaziun dalla revisiun totala della planisaziun locala, dil plan da zonas e plan general da formaziun – eis ei pusseivel da crear la segirtad necessaria da dretg pils proprietaris da terren, pils patrunz da baghegiar, per l'instanza da baghegiar e pils vischins directamein pertuccai. Cun la reducziun dallas zonas da baghegiar sa vegnir dau suatientscha allas pretensiuns dil dretg da planisaziun surordinau. Medemamein vegn mantenu la pusseivladad da svilup en vischnaunca. Ei setracta aschia d'in project da votaziun equilibrau, nua ch'ins ei sespraus da risguardar aschi bein sco pusseivel ils giavischs dils pertuccai sco era cun observar ils interess publics.

8. Proposta

Sin fundament dallas ponderaziun suramenziunadas

p r o p o n a

la suprastanza communal al cussegli da vischnaunca:

1. D'approbar la revisiun totala della planisaziun locala concernent
 - a. il plan da zonas e plan general da formaziun 1:2000 Acletta/Funs, Disentis, Faltscharidas, Segnas, Buretsch, Peisel, Cuoz, Mumpé Medel, Clavaniev;
 - b. il plan da zonas e plan general da formaziun 1:2000 Disla, Cavardiras, Pardomat Dadens, Madernal, Mumpé Tujetsch e
 - c. la lescha da baghegiar.
2. Da suttametter il conclus dil cussegli da vischnaunca el senn dallas prescripziuns digl art. 48 al. 1 dalla lescha cantunala da planisaziun dil territori e digl art. 11 al. 1 dalla lescha da baghegiar alla cumionza dils votants.

Suprastanza communal Disentis/Mustér
Il president:



René Epp

Il meinafatschenta:



Roland Cajacob

Disentis/Mustér, ils 4 d'uost 2025

- Plan da zonas e plan general da formaziun 1:2000 Acletta/Funs, Disentis, Faltscharidas, Segnas, Buretsch, Peisel, Cuoz, Mumpé Medel, Clavaniev
- Plan da zonas e plan general da formaziun 1:2000 Disla, Cavardiras, Pardomat Dadens, Madernal, Mumpé Tujetsch
- Lescha da baghegiar
- Rapport da planisaziun revisiun parziala Teil Siedlung mit Anhang und Beilagen

Anhang 4

Ergebnis Urnenabstimmung vom 30. November 2025



VISCHNAUNCA
DISENTIS | MUSTÉR

RESULTATS

votaziuns communalas dils 30 da november 2025

Diember da votantas e votants	1'481
Participaziun alla votaziun	54.4%

Revisiun totala dalla planisaziun locala cun ils plans da zonas e plans generals da formaziun 1:2000 sco era la lescha da bagheggiar

Dau giu cedels	796
Cedels vits	15
Cedels nunvaleivels	5
Total cedels vits e nunvaleivels	20
Cedels valeivels	776
GIE	531 68%
NA	245 32%

Credit da frs. 3'000'000.- pigl acquist dil schischom dalla cumionza d'artavels Couchepin

Dau giu cedels	805
Cedels vits	5
Cedels nunvaleivels	1
Total cedels vits e nunvaleivels	6
Cedels valeivels	799
GIE	603 75%
NA	196 25%

Il president:


Clemens Berther

Igl actuar:




Roland Cajaeb

Disentis/Mustér, ils 30 da november 2025

Anhang 5

Publikationstext Beschwerdeauflage Kantonsamtsblatt

Publikationstext

- Publikation:*
- im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Fegl Ufficial Surselva
 - im Kantonsamtsblatt
 - Webseite der Gemeinde (fakultativ)

Rubrik: Gemeindeanzeigen / Orts- und Quartierplanung

Titel:

Gemeinde Disentis/Mustér – Beschwerdeauflage Ortsplanung

Publikationstext:

In Anwendung von Art. 48 Abs. 4 des kant. Raumplanungsgesetzes (KRG) findet die Beschwerdeauflage für die von der Urnenabstimmung am 30. November 2025 beschlossene Ortsplanungsrevision statt.

Gegenstand: Gesamtrevision Ortsplanung, Teil Siedlung

Auflageakten

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Acletta/Funs, Disentis/Mustér, Faltschridas, Segnas, Buretsch, Peisel, Cuoz, Mumpé Medel, Clavaniev
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Disla, Cavardiras, Pardomat Dadens, Mernal, Mumpé Tujetsch

Grundlagen:

- Planungs- und Mitwirkungsberichte

Auflagefrist: 5. Dezember 2025 bis 5. Januar 2026 (30 Tage)

Auflageort / -zeit: Gemeindeverwaltung, Via Cons 2, während der Öffnungszeiten und auf der Webseite «www.disentis.ch»

Änderungen nach zweiter öffentlicher Auflage / Cussegli da vischernaunca:

Baugesetz

- Art. 5 Abs. 2 (Baubehörde): Ergänzung am Schluss des Absatzes: «(Uorden da fatschentas per la suprastanza communalia e per l'organisaziun operativa, 016)»
- Art. 15 Abs. 3 (Parzellierungen und Nutzungsübertragungen): neuer Abs. 3: «Bei Grundstücksteilungen, die nach Inkrafttreten der Baulandmobilisierung mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen, bezieht sich die Baulandmobilisierung auf das Stammgrundstück.»
- Art. 17 (zusätzliche Abgabetautbestände): ganzer Artikel streichen (ab hier neue Nummerierung)
- Art. 17 Abs. 1 lit. c) (Höhe der Abgabe) wird in der Folge ebenfalls gestrichen.
- Art. 20 Abs. 3 (Hofstattrecht) 1. Satz wird «vom Grundbuchgeometer zu erstellende» gestrichen und ersetzt durch «fachgerechte» Aufnahmepläne

- Art. 21 (Zonenschema): Es gelten folgende Ausnützungsziffern: Wohnzone 1: 0.5, Wohnzone 2: 0.6, Wohnzone 3: 0.75, Wohnzone 4: 0.9, Wohnmischzone 2: 0.6, Wohnmischzone 3: 0.75, Spezialzone Fraissen: 0.9. Es gelten folgende Fassadenhöhen (jeweils +zm): Wohnzone 1: 5.90m, Wohnzone 2: 8.60m, Wohnzone 3: 11.80m, Wohnzone 4: 14.00m, Wohnmischzone 2: 8.60m, Wohnmischzone 3: 11.80m.
- Art. 26 Abs. 5 (Gebäudelänge): Ergänzung: «...oder das an die Umgebung angepasste projektierte Terrain...»
- Art. 29 Abs. 4 (Kernzone): Ergänzung 2. Satz: «in begründeten Fällen». Streichen des letzten Satzes: «Die Kosten der Bauberatung werden der Bauherrschaft weiterverrechnet.»
- Art. 30 Abs. 3 (Dorfzone): Ergänzung 4. Satz: «in begründeten Fällen». Streichen des letzten Satzes: «Die Kosten der Bauberatung werden der Bauherrschaft weiterverrechnet.»
- Art. 48 Abs. 2 (Wald- und Wildschonzone): Korrektur im 1. Satz: «20. Dezember» (statt 15.)
- Art. 51 Abs. 2 (Zone für Sport- und Freizeitanlagen): neuer Satz am Schluss: «Die Benützung dieser Anlagen darf die Lärmempfindlichkeitsstufen, die für die angrenzenden Wohngebiete bestimmt sind, nicht überschreiten.»
- Art. 70 Abs. 2 (Bereich kommerzielle Erdgeschossnutzungen): neuer Abs. 2: «Die Gemeinde kann Fördermassnahmen ergreifen.»
- Art. 73 Abs. 1 (Bereich Betriebsleiterwohnhaus): Ergänzung: «Mit Erteilung der Baubewilligung wird die subjektiv-dingliche Verknüpfung zwischen Wohnhaus und Landwirtschaftsbetrieb im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken angemerkt.»
- Art. 93 Abs. 2 (Dächer): Ergänzung im ersten Satz: «in der Dorferweiterungszone»
- Art. 94 Abs. 2, 3 und 4 (Solaranlagen, Windkraftanlagen, Solarziegel) werden ersatzlos gestrichen, bisheriger Abs. 5 wird zu Abs. 2.
- Art. 100 Abs. 3 (Verkehrssicherheit) letzter Satz: auf Kosten «der Grundeigentümer» ausführen.»
- Art. 102 Abs. 5 und 6 (Pflichtparkplätze) werden ersatzlos gestrichen, bisheriger Abs. 7 wird zu Abs. 5.
- Art. 104 Abs. 4 (Werkleitungen) Ergänzung letzter Satz: 10 «Jahren» (betrifft nur die romani-sche Version)

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2'000

- Parzellen 430, 347: Zone für Kleinbauten und Gärten (ZKG) statt Dorferweiterungszone bzw. Landwirtschaftszone, Dorferweiterungszone statt Landwirtschaftszone
- Parzelle 1831: Schutzeintrag auf Gebäude anpassen, geringfügige Verschiebung Zone für Kleinbauten und Gärten und Dorferweiterungszone
- Parzelle 1185: Wohnzone 2 statt Zone für Kleinbauten und Gärten
- Parzelle 509: Dorferweiterungszone statt Zone für Kleinbauten und Gärten
- Parzelle 1603: Gewerbezone statt Landwirtschaftszone
- Parzelle 1598: Parkplatzzone statt Landwirtschaftszone
- Parzelle 396: Dorfzone mit Baulandmobilisierung (BLM) 8 Jahre statt Zone für Grünflächen
- Parzelle 589: Zone für Kleinbauten und Gärten (ZKG) statt Wohnmischzone HM3, zudem HM3 mit BLM 8 Jahre statt ZKG
- Parzelle 1428: Landwirtschaftszone statt Parkierungszone
- Parzellen 2270, 3919 und 559: Wohnzone H2 mit BLM 8 Jahre statt Landwirtschaftszone

- Parzelle 309: Reduktion Landschaftsschutzzone
- Parzelle 3851: Zone für Kleinbauten und Gärten statt Parkierungszone
- Parzelle 695: Kernzone statt Wohnzone H3
- Parzelle 705: Kernzone statt Wohnmischzone HM3
- Parzellen 781, 989: kein Bereich kommerzielle Erdgeschossnutzungen
- Parzelle 563: Wohnzone H3 statt Zone für Grünflächen und Zone für Kleinbauten und Gärten, Zone für Kleinbauten und Gärten statt Wohnzone H3 bzw. Zone für Grünflächen
- Parzelle 2197: Zone für Kleinbauten und Gärten (ZKG) statt Dorfzone resp. Dorfzone statt ZKG
- Parzelle 2524: Zone übriges Gemeindegebiet statt Parkierungszone
- Parzelle 127: Zone für Kleinbauten und Gärten statt Landwirtschaftszone
- Parzelle 1175: Zone für Kleinbauten und Gärten (statt Zone für Grünflächen) (ohne südlichen Parzellenteil)
- Parzelle 130: Verkleinerung Hochbauverbot
- Parzellen 281, 282, 283, 155, 157, 158, 159, 160, 167: Überlagerung Wintersportzone
- Parzelle 3922: Wohnzone H4 mit BLM 8 Jahre statt Wohnzone H3
- Parzelle 921: Wohnmischzone HM3 statt Zone für Kleinbauten und Gärten
- Parzelle 1832: flächengleicher Abtausch Dorferweiterungszone mit Zone für Kleinbauten und Gärten
- Parzelle 474, 477, 478: Zone für Kleinbauten und Gärten (ZKG) statt Landwirtschaftszone
- Parzelle 478: geringfügige Ergänzung Dorferweiterungszone statt ZKG
- Parzellen 834, 835, 833: BLM 8 Jahre (statt 3 Jahre)
- Parzelle 1793: Dorfzone statt Landwirtschaftszone
- Parzellen 1330, 1331: Spezialzone Catrina mit Arealplanpflicht statt Zone für künftige bauliche Nutzungen
- Cavardiras, Segnas, Disla, Mumpé Medel: randliche Korrekturen generell geschütztes Siedlungsgebiet
- Peisel: Aufhebung generell geschütztes Siedlungsgebiet
- Parzellen 1196, 1197 und 1434: überlagerte Naturschutzzone

Planungsbeschwerden:

Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht dazu legitimiert sind, können gegen die Ortsplanung innert der Auflagefrist (30 Tage) bei der Regierung schriftlich Planungsbeschwerde erheben.

Umweltorganisationen:

Umweltorganisationen üben ihr Beschwerderecht nach Massgabe von Art. 104 Abs. 2 KRG aus, d.h. sie melden ihre Beteiligung am Verfahren innert der Beschwerdefrist beim kantonalen Amt für Raumentwicklung an und reichen danach gegebenenfalls eine Stellungnahme ein.

Disentis/Mustér, 1. Dezember 2025

Der Gemeindevorstand