Kanton Graubünden

Gemeinde Lumnezia

Plan-Idee
Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Gesamtrevision der Ortsplanung

IMPRESSUM

Auftraggeber
Gemeinde Lumnezia, Palius 32D, 7144 Vella

Bearbeitung
Plan-Idee, Via Caplania, 7031 Laax
Kontakt: Tanja Bischofberger, t.bischofberger@plan-idee.ch

Bearbeitungsstand
22. Januar 2025

Titelbild
@ Vischnaunca Lumnezia

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS 4

1.1 AUSGANGSLAGE 4
1.2 ANLASS DER REVISION 8
1.3 ZIELE DER REVISION 10

2. VERFAHREN 11

2.1. ORGANISATION UND BETEILIGTE 11
2.2. VORPRÜFUNG DURCH DEN KANTON 12
2.3. MITWIRKUNGSAUFLAGE 12
2.4. BESCHLUSS GEMEINDEVERSAMMLUNG 12

3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 13

3.1 EIDGENÖSSISCHE GESETZGEBUNGEN 13
3.2 KANTONALES RAUMPLANUNGSGESETZGEBUNG 14
3.3 KANTONALER RICHTPLAN (KRIP) 14
3.4 REGIONALER RICHTPLAN (RRIP) 19
3.5 KOMMUNALES RÄUMLICHES LEITBILD (KRL) 19
3.6 INVENTARE 20

4. SIEDLUNG 24

4.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG 24
4.2 ZWEITWOHNUNGEN 24
4.3 ÜBERPRÜFUNG BAUZONENGRÖSSE 26
4.4 AUSZONUNGEN 27
4.5 EINZONUNGEN 30
4.6 VERDICHTUNGSPOTENZIALE 32
4.7 MOBILISIERUNG DER BESTEHENDEN NUTZUNGSRESERVEN 33
4.8 MINDESTDICHTEN 34
4.9 ABGELTUNG FÜR PLANUNGSBEDINGTE MEHRWERTE 34

5. GESAMTKONZEPT ÜBER DIE ORTSBILDER DER GEMEINDE 35

5.1 ALLGEMEINES/GRUNDLAGEN 35
5.2 INHALT GESAMTKONZEPT ÜBER DIE ORTSBILDER DER GEMEINDE LUMNEZIA 36
5.3 UMSETZUNG IN DIE ORTSPLANUNG 36

6. LANDSCHAFT 39

6.1 LANDSCHAFTSSCHUTZ 39
6.2 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT 40

6.3 NATURGEFAHREN 40
6.4 GEWÄSSER 40

7. ERSCHLIESSUNG 41

7.1 VERKEHR 41
7.2 VER- UND ENTSORGUNG 43

8. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGSMITTELN 43

8.1 BAUGESETZ 43
8.2 ZONENPLÄNE 46
8.2 GENERELLE GESTALTUNGSPLÄNE 56
8.3 ERSCHLIESSUNGSPLAN 58

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Lumnezia ist am 1. Januar 2013 durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Vrin, Lumbrein, Vignogn, Degen, Vella, Morissen, Cumbel und Suraua entstanden. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von rund 16'500 ha vom Talportal Porclas bis zur Greina Hochebene.

Das Territorium der Gemeinde Lumnezia grenzt nach gegenwärtiger Gemeindeeinteilung im nordöstlichen Bereich an die Gemeinde Ilanz/Glion, punktuell im südöstlichen Bereich an die Gemeinde Safiental, im Süden an die Gemeinde Vals, gegen Westen an die Gemeinde Blenio im Kanton Tessin, in einem kleinen Bereich im Westen an die Gemeinden Medel/Lucmagn und Gemeinde Sumvitg, sowie im Nordwesten an die Gemeinde Obersaxen.

Ein Grossteil des Siedlungsgebietes an der orographisch linken Talseite befindet sich in einem grossflächigen und tiefgründigen Rutschgebiet, welches beständig in Bewegung ist. Als wahrscheinliche Hauptauslösefaktoren werden die Entlastung als Konsequenz des Gletscherrückzuges, die Flusserosion durch den Glenner und die ungünstige geologische Disposition (hangparalleles Einfallen der Schichtung der Bündnerschiefer Richtung Glenner) genannt. Zur Stabilisierung des linksufrigen Rutschhangs wurden 1933/1934 vier Sohlen-Schwellen in den Glenner gebaut, welche die Tiefenerosion im Glenner verhindern und als wirksame Massnahmen angesehen werden können. Die linke Talflanke von Lumbrein bis Cumbel weist Bewegungsraten von bis zu 20 Zentimeter pro Jahr auf.

In der Gemeinde leben rund 2080 Einwohner (Stand Ende 2024). Die Bevölkerung ist insgesamt stabil resp. leicht steigend. Immer mehr Menschen suchen seit der Corona Epidemie die Ruhe und Abgeschiedenheit des Tals. Die Nachfrage nach Wohnungen resp. Bauland sowie Altbauten (Ställe für Umbauten) war in den letzten Jahren konstant hoch.

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Lumnezia besteht grundsätzlich aus den Ortsplanungen der acht ehemaligen Gemeinden. Einzig die Baugesetze der ehemaligen Gemeinden (bis auf Vrin) wurden in einer Revision im 2018/2019 zusammengeführt, um die Arbeit der Baubehörde zu vereinfachen.

Für die rechtskräftige Planung auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde Vrin ist die letzte Gesamtrevision massgebend. Diese wurde von den Stimmberechtigten am 31. März 2000 verabschiedete und am 21. November 2000 mit Beschluss Nr. 1856 von der Regierung genehmigt. Sie besteht aus nachfolgenden Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2’000 und 1:10’000

- Generelle Gestaltungspläne 1:500 Vrin-Vitg, Vrin-Dado, Cons sowie Ligiazun/Sogn Giusep/Puzzatsch/Pignola/Vanescha
- Genereller Erschliessungspläne 1:2’000 Verkehr und Versorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:10’000

Die Gesamtrevision der ehemaligen Gemeinde Lumbrein, welche weiterhin rechtskräftig ist, wurde am 23. Februar 2011 an der Gemeindeversammlung beschlossen und am 5. Juli 2011 mit Beschluss Nr. 622 von der Regierung genehmigt. Sie umfasst folgende Planunterlagen (Baugesetz ist nicht mehr rechtskräftig):

- Zonen- und Generelle Gestaltungspläne 1:2’000 Dorf und Fraktionen
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10’000
- Generelle Erschliessungspläne 1:2’000 Ver- und Entsorgung, Dorf und Fraktionen
- Generelle Erschliessungspläne 1:2’000 Verkehr, Dorf und Fraktionen
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Nichtsiedlungsgebiet

In der ehemaligen Gemeinde Vignogn wurde die letzte Gesamtrevision in zwei Etappen aufgeteilt. Die erste Etappe (Siedlungsgebiet) wurde am 19. Juli 2011 von der Gemeinde beschlossen und am 17. Januar 2012 von der Regierung mit Beschluss Nr. 20 genehmigt. Sie bestand neben dem Baugesetz, das mittlerweilen ausser Kraft ist, aus den folgenden Plänen:

- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet
- Generelle Erschliessungspläne 1:2’000 Siedlungsgebiet Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Die zweite Etappe (Landschaft) wurde aufgrund der anschliessenden Fusion nicht mehr realisiert. Im Bereich Landschaften gelten die Festlegungen aus dem Jahre 1991.

Die heute noch rechtskräftigen Nutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Suraua stammen aus dem Jahr 2009. Am 26. August 2008 und 31. März 2009 haben die Stimmberechtigten der ehemaligen Gemeinde eine Totalrevision der Ortsplanung, umfassend die folgenden Planungsmittel beschlossen:

- Baugesetz (nicht mehr in Rechtskraft)
- Zonen- und Generelle Gestaltungspläne 1:2’000 Camuns, Surcasti, Peiden, Tersnaus und Uors
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10’000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Suadetsch
- Generelle Erschliessungspläne 1:2’000 Verkehr, Ver- und Entsorgung. Camuns, Surcasti, Peiden, Tersnaus und Uors
- Genereller Erschliessungsplan 1:10’000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Regierung genehmigte diese Vorlage an seiner Sitzung vom 17. November 2009 mit Beschluss Nr. 1124.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Degen stammt aus dem Jahr 1991. Damals wurde eine Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den folgenden Plänen beschlossen und von der Regierung am 16. April 1991 mit verschiedenen Vorbehalten genehmigt:

- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2’000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5’000
- Generelle Erschliessungspläne 1:2’000 Verkehr, Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:5’000

Die Gemeinde überarbeitete anschliessend die von der Regierung zurückgewiesenen Bestandteile des Baugesetzes und des Zonenplans 1:2'000. Am 25. Oktober 1991 beschloss die Gemeindeversammlung die entsprechende Teilrevision des Baugesetzes sowie des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000. Am 18. Februar 1992 genehmigte die Regierung diese Teilrevision.

Am 14. Dezember 2012 hat die Gemeindeversammlung eine weitere Revision der Ortsplanung beschlossen, welche von der Regierung mit Beschluss Nr. 999 am 21. Oktober 2013 genehmigt wurde und folgende Bestandteile umfasste:

- Baugesetz (nicht mehr in Rechtskraft)
- Zonenplan 1:200 (Teilrevision)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Teilrevision)

Die übrigen Bestandteile der Grundordnung, die am 16. Mai 1991 von der Regierung genehmigt worden waren, blieben weiterhin in Kraft.

Die ehemalige Gemeinde Vella hat analog zu der ehemaligen Gemeinde Vignogn die Gesamtrevision etappiert. Am 28. Februar 2008 hat die Gemeindeversammlung eine Teilrevision des Siedlungsgebietes, umfassend einen Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2’000 Siedlung beschlossen. Die nachfolgend geplante Überarbeitung des Nichtsiedlungsgebietes wurde dann aber nicht mehr abgeschlossen. Für den Bereich Landschaft sowie für die Erschliessungsplanung ist deshalb weiterhin die Gesamtrevision aus dem Jahr 1992 massgebend.

Die noch rechtskräftigen Nutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Morissen wurden im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung am 16. Oktober 2009 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Totalrevision umfasste folgende weiterhin rechtskräftige Pläne:

- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2’000
- Zonenplan 1:5’000
- Generelle Erschliessungspläne 1:2’000 Verkehr, Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:5’000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Gesamtrevision der ehemaligen Gemeinde Cumbel wurde am 20. April 2012 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 4. September 2012 mit Beschluss Nr. 866 von der Regierung genehmigt. Sie umfasst folgende Pläne:

- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1’000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5’000
- Generelle Erschliessungspläne 1:1'000 Verkehr, Ver-/Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Verkehr, Ver-/Entsorgung

Aufgrund der Gemeindefusion sind die acht Ortsplanungen zusammenzuführen und zu überarbeiten resp. zu aktualisieren. Die Baugesetze wurden zwar bereits zusammengeführt (Ausnahme Baugesetz Vrin), eine inhaltliche Auseinandersetzung ist jedoch noch nicht erfolgt. Das Baugesetz ist in diesem Sinne ebenfalls gesamthaft noch einmal zu überarbeiten und die Bauvorschriften von Vrin sind zu überprüfen und in das neue Baugesetz einfliessen zu lassen, so dass die Gemeinde über ein aktuelles Baugesetz für das ganze Gemeindegebiet verfügt.

Kurz nach der Gemeindefusion, setzte der Bundesrat per 1. Mai 2014 die erste Etappe der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) in Kraft. In dieser Revision ging es vor allem um einen nachhaltigen Umgang mit dem Bauland. Gemäss Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG müssen die Kantone innert fünf Jahren ihre Richtpläne an die neuen Anforderungen anpassen. Der Kanton Graubünden hat Ende 2016 einen Entwurf des kantonalen Richtplans bei den Gemeinden in Vernehmlassung gegeben, woraus ersichtlich wurde, dass insbesondere im Siedlungsgebiet einige zusätzliche Aufgaben auf die Gemeinden zukommen. So sollen u.a. kommunale Leitbilder erarbeitet werden und der Bauzonenbedarf konkret überprüft und angepasst werden. Aufgrund dieser Entwicklungen hat die Gemeinde Lumnezia nach der Fusion die Vereinheitlichung der Ortsplanung nicht vorangetrieben, da aufgrund von zusätzlichen Anforderungen die Ortsplanung gleich wieder revidiert hätte müssen.

Die Gemeinde hat als Grundlage für die Ortsplanung im Jahr 2016 mit den Arbeiten für die Erstellung eines kommunalen räumlichen Leitbildes begonnen. Dabei wurde viel Wert auf eine Beteiligung der Bevölkerung gelegt. Zu Beginn des Prozesses erfolgte dies mittels Information und Befragungen. Rund 1000 Personen nahmen Anfangs 2017 die Möglichkeiten wahr, über einen Fragebogen ihre Anliegen und Ideen einzubringen. Die zahlreichen Inputs sind in die Erarbeitung der Leitsätze sowie in die formulierten Massnahmen eingeflossen. Zudem fanden in allen ehemaligen Gemeinden Informationsveranstaltungen mit anschliessenden Diskussionen statt.

Um eine Aussenansicht auf die Gemeinde zu erhalten, wurden namhafte Experten zu einer Denkwerkstätte unter der Moderation von Rahel Marti vom Hochparterre eingeladen. Die Schlüsse aus der Denkwerkstatt dienten im Leitbildprozess als Wegweiser und ständige Denkanstösse. Ideen wurden daraus entwickelt und in das räumliche Leitbild aufgenommen.

Das aus diesem Prozess resultierende kommunale räumliche Leitbild (KRL) legt behördenverbindlich die Leitlinien der künftigen Gemeindeentwicklung mit dem Ziel einer eigenständigen und qualitätsvollen Entwicklung. Das KRL wurde öffentlich aufgelegt und nach erfolgter Prüfung durch das Amt für Raumentwicklung am 19. Oktober 2019 vom Gemeindevorstand verabschiedet.

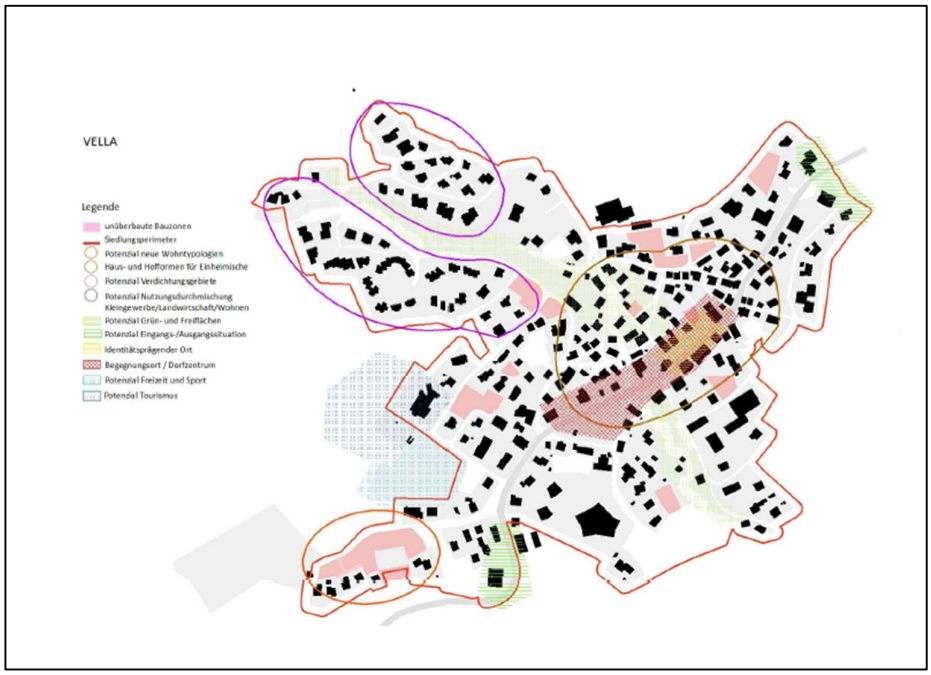


Abbildung 1: Auszug räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Lumnezia vom Oktober 2019

1.2 Anlass der Revision

Die Ortsplanung der Gemeinde Lumnezia besteht aus acht unterschiedlichen Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden. Teilweise sind die Nutzungsplanungen bereits über 30 Jahre alt und müssten auch ohne Fusion dringend aktualisiert und überarbeitet werden.

Ziel der vorliegenden Gesamtrevision ist eine einheitliche Ortsplanung über alle Fraktionen, welche gleichzeitig die Besonderheiten und Identitäten der verschiedenen Siedlungen in den ehemaligen Gemeinden berücksichtigt. Als Grundlage für die Überarbeitung dient das kommunale räumliche Leitbild. Auch wurden in der Zwischenzeit verschiedene Inventare aktualisiert oder neu erarbeitet, welche in der Planung berücksichtigt werden. Im Siedlungsgebiet muss die Ortsplanung zudem auf die in der Zwischenzeit neu in Kraft getretenen übergeordneten Regelungen und Anforderungen abgestimmt werden.

Dabei ist insbesondere das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, inkl. Verordnung) zu berücksichtigen, aber auch auf die in der Folge überarbeitete kantonale Gesetzgebung sowie auf den ebenfalls überarbeiteten kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S). Der KRIP-S weist die Gemeinden unter anderem an, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

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

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

Die Bauzonengrösse in der Gemeinde Lumnezia ist gemäss KRIP-S überdimensioniert und muss reduziert werden. Dies bedeutet, dass eine Auszonung von einzelnen Grundstücken oder Grundstücksteile vorgenommen werden muss. Zudem müssen die noch unbebauten und unternutzten Baugrundstücke mobilisiert werden.

Das zusammengeführte Baugesetz wird aktualisiert und auf das neue Musterbaugesetz 2020 abgestimmt. Insbesondere erfolgt neu auch eine Verankerung von Bestimmungen zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen sowie zu der Baulandmobilisierung.

Die Regionen haben ebenfalls ein regionales Raumkonzept sowie einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Die Erarbeitung eines regionalen Richtplanes Surselva ist derzeit noch pendent.

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Baugesetz
- Zonenpläne 1:2’000, Siedlungsgebiete
- Generelle Gestaltungspläne 1:2'000 Siedlungsgebiete
- Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:10'000 Nord, Ost, Süd und West
- Generelle Erschliessungspläne 1:2’000 Verkehr, Siedlungsgebiete
- Generelle Erschliessungspläne 1:2’000 Ver- und Entsorgung, Siedlungsgebiete
- Generelle Erschliessungspläne 1:10'000 Süd, Nord, Ost, Süd und West

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

1.3 Ziele der Revision

Die Gemeinde Lumnezia verfolgt mit der Revision der Ortsplanung neben der Aktualisierung und Harmonisierung der verschiedenen Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden insbesondere auch folgende inhaltliche und formelle Ziele:

- Prüfung und Ermöglichen von massvoller Entwicklung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen
- Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten der einzelnen Siedlungen sowie der Siedlungsqualität bei einer massvollen Weiterentwicklung, Freihaltung der ortsbaulich bedeutenden Grünräume
- Mobilisierung von Bauzonenreserven, Schaffung von Überbauungsmöglichkeiten
- Sicherstellung und Weiterentwicklung der touristischen Angebote
- Erhaltung der wichtigsten Elemente von Landschaft und Natur
- Erarbeitung eines neuen Baugesetzes unter Abstimmung auf das aktuelle übergeordnete Recht

2. Verfahren

2.1. Organisation und Beteiligte

Die Planungsarbeiten wurden nach Wechsel im Gemeindevorstand Anfangs 2021 gestartet und stets von einer Planungskommission begleitet. Die Planungskommission besteht aus den folgenden Mitgliedern

- Daniel Solèr, Gemeindepräsident
- Marcus Cavegn, Gemeindeschreiber (bis Dezember 2023) / Mitglied Planungskommission
- Primus Cavegn, Gemeindevorstand (bis Dezember 2024) / Mitglied Planungskommission
- Curdin Capeder, Gemeindevorstand (bis Dezember 2023)
- Gian Caduff, Gemeindevorstand (ab Januar 2023)
- Regula Eichenberger, Bauamt (ab Januar 2025)

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Plan-Idee, Laax, für die inhaltliche Bearbeitung der Ortsplanungsrevision. Für die Erschliessungsplanung wurde Daniel Sigron von der Pini Group, Ilanz, beauftragt und die Zuständigkeit für die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild lag bei Michele Vasella, Chur. Die Projektleitung liegt bei Tanja Bischofberger vom Planungsbüro Plan-Idee.

Im März 2021 wurde die Gesamtrevision mit der Erarbeitung von Grundlagen gestartet und anschliessend erste Entwürfe der Pläne und des Baugesetzes in regelmässigen Sitzungen der Planungskommission weiterbearbeitet. Im Mai 2021 wurden Eigentümer von unüberbauten Parzellen angeschrieben und über die Planungsabsichten informiert. Ziel war, frühzeitig über die vorgesehene Thematik Reduktion und Mobilisierung der Bauzonen zu informieren. Es wurde auch eine Planungszone über das ganze Siedlungsgebiet erlassen. Im Herbst 2021 wurden die Rückmeldungen besprochen und das weitere Vorgehen definiert. Parallel dazu liefen kleinere dringende Teilrevisionen. Wichtige Themen in der Planungskommission waren auch der Umgang mit den Ställen im Siedlungsgebiet, welche infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft nicht mehr dem ursprünglichen Zweck dienen – dies auch im Hinblick auf die Bestimmungen im Bundesgesetz über Zweitwohnungen zu neuen Wohnungen in geschützten resp. ortsbildprägenden Bauten – sowie die Entwicklung des Ortsbildes. Ende 2021 wurde entschieden, ein Gesamtkonzept über das Ortsbild erarbeiten zu lassen.

Anfangs 2022 wurde das Baugesetz bearbeitet und die Generelle Erschliessungsplanung in Angriff genommen. Im Mai 2022 lagen erste Entwürfe zum Gesamtkonzept vor, welches Ende Jahr abgeschlossen und in die Ortsplanung umgesetzt werden konnte. Anfangs 2023 wurde in den Sitzungen der Planungskommission die Zonenpläne bereinigt und neben dem Baugesetz auch die Finalisierung der Gestaltungs- sowie Erschliessungspläne in Angriff genommen. Der Gemeindevorstand hat am 20. Februar 2023 die Gesamtrevision der Ortsplanung für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

2.2. Vorprüfung durch den Kanton

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 7. März 2023 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 28. März 2024 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass die WMZ-Restreserve noch weiteres Rückzonungspotenzial aufweisen würde und die vorgesehenen Einzonungen in Vella nicht die bundesrechtlichen Vorgaben erfüllen würden. *Eine Auswertungstabelle liegt dem Planungs- und Mitwirkungsbericht bei (siehe Beilage 1). Der Umgang mit den jeweiligen Anträgen kann dieser Tabelle resp. den Planungsmitteln entnommen werden.*

2.3. Mitwirkungsauflage

Anlässlich einer Informationsveranstaltung vom xx.xx.xxxx orientierte der Gemeindevorstand und die Planerin die Bevölkerung über die Planungsarbeiten. Die öffentliche Auflage (Mitwirkungsauflage) erfolgte anschliessend vom xx. xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx.

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

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

Bei den Stellungnahmen ging es um….

2.4. Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom xx.xx.xxxx hat die Revision der Ortsplanung mit xxx Ja Stimmen beschlossen.

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Eidgenössische Gesetzgebungen

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

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

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

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

Eine weitere massgebende rechtliche Grundlage bildet das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 und das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) vom 19. Oktober 2010 sowie die dazugehörigen Verordnungen. Demnach haben Bund, Kanton und Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgabe schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Umgebung sowie archäologische Fundstellen geschont werden. Die Objekte mit einem Schutzinteresse werden in Inventare aufgenommen. Soweit das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt, wurde dies entsprechend in die Nutzungsplanung umgesetzt.

3.2 Kantonale Raumplanungsgesetzgebung

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

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

3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

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

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

RAUMORDNUNGSPOLITIK

Das Raumkonzept Graubünden wurde von der Regierung am 16. Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen und unterscheidet verschiedene Raumtypen mit unterschiedlichen Zielen, Strategien und Funktionen. Die Gemeinde Lumnezia gehört gemäss Raumkonzept Graubünden im Bereich des Skigebietes zum touristischen Intensiverholungsraum, im Bereich des übrigen Siedlungsgebietes zum ländlichen Raum, und die übrigen Landschaftsräume wurden dem Naturraum zugewiesen. Vella wurde zudem als Ort mit Stützfunktion bezeichnet, der dem Umland eine angemessene Versorgung sichern soll.

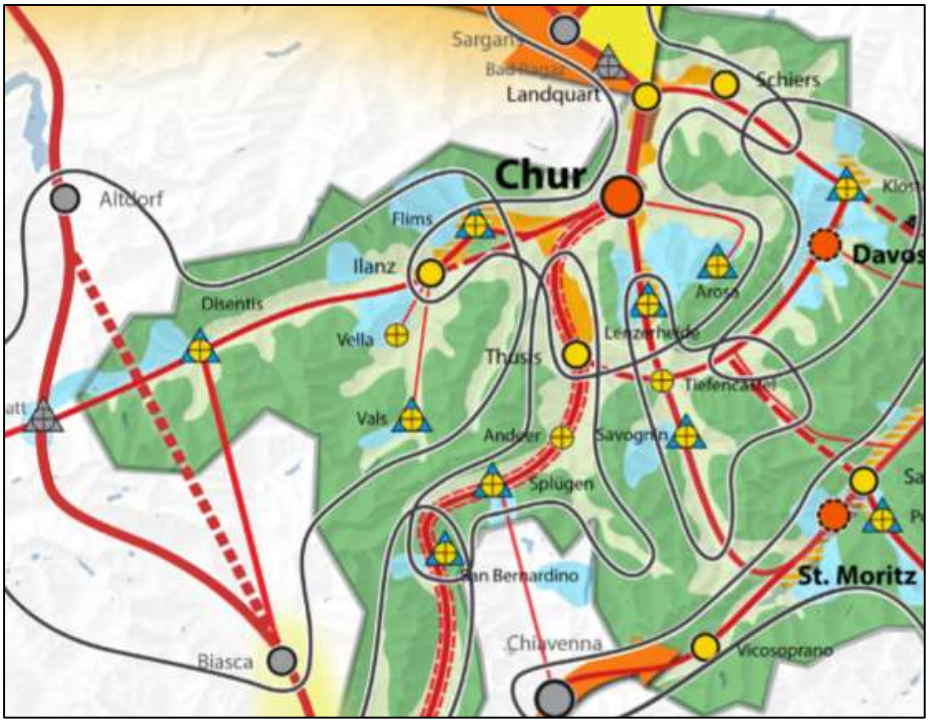


Abbildung 2: Ausschnitt Karte Raumkonzept Graubünden

Touristische Intensiverholungsräume sind als Basis für eine touristische Wertschöpfung zu stärken. Ländliche Räume sollen als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus und Erholungsraum funktionsfähig erhalten und zukunftsfähig weiterentwickelt werden, während Naturräume ihrer natürlichen Dynamik überlassen und massvoll genutzt werden sollen.

Die Gemeinde Lumnezia gehört zum Handlungsraum Surselva. Die Handlungsräume werden, ausgerichtet auf die jeweiligen Stärken und Chancen, durch spezifische Stossrichtungen gestärkt. Im Richtplan wird beim Handlungsraum Surselva als wichtige Stossrichtung das Fördern von Projekten, welche zur Inwertsetzung der kultur- und naturräumlichen Potenziale beitragen festgelegt. Dazu gehört auch die Stärkung von regionalen Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe.

LANDSCHAFT

Die Landschaft in der Gemeinde Lumnezia ist Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanzen sowie Grundlage für eine Vielfalt von Nutzungen wie Land- und Forstwirtschaft, Tourismus, Erholung, Sport oder Jagd und Fischerei. Die Gemeinde Lumnezia verfügt über zahlreiche attraktive Landschafts- und Naturräumen und mit dem Landschaftsschutzgebiet Greina eine Auszeichnung für eine einmalige Landschaft. Die Landschaft des Tals wird von einer nachhaltigen Landwirtschaft und einem sanften Tourismus geprägt, welche die dezentrale Besiedlung unterstützt, und die Schönheit der alpinen Kulturlandschaft mitgestaltet.

Die verschiedenen Objekte, welche im kantonalen Richtplan enthalten sind, wurden in die vorliegende Planung umgesetzt. Zusätzlich wurde das in der Zwischenzeit aktualisierte kantonale Natur – und Landschaftsinventar in der vorliegenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt.

TOURISMUS

Das Skigebiet Obersaxen/Lumnezia gehört gemäss kantonalem Richtplan zum touristischen Intensiverholungsraum. Die touristischen Intensiverholungsräume bilden in Bezug auf die Wertschöpfung das Rückgrat des Tourismus in Graubünden und sollen deshalb auf lange Sicht hin attraktiv, flexibel nutzbar sowie betriebswirtschaftlich und ökologisch funktionsfähig bleiben. Touristische Bauten und Anlagen sollen erneuert und ausgebaut sowie Lücken im Angebot geschlossen werden. In der Ortsplanung werden mit geeigneten Zonen die Grundlagen für solche Angebote geschaffen (z. B. für das Gesamtkonzept «rund um den Mundaun»).

SIEDLUNG

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

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

- Die Festlegung von Mindestdichten

- Mobilisierung von Nutzungsreserven resp. Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung; Erfüllung Erschliessungspflicht; Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeiten von neu eingezontem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen)
- Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung

Ziele und Strategien zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen räumlichen Leitbild erarbeitet worden (siehe Beilage 7). In der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden diese Ziele umgesetzt und damit die Vorgaben des KRIP-S berücksichtigt.

Mit der Ergänzung des Baugesetzes wird neu der Forderung nach einer Mindestdichte Folge geleistet Bei einer Überbauung ist mindestens 80% der möglichen Dichte zu realisieren.

Die Gemeinde ist gemäss KRIP-S zudem zuständig, eine gute bauliche Gestaltung der Siedlung sicherzustellen. Der KRIP-S fordert die Förderung der Baukultur durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche sowie durch qualitätssichernde Planungsprozesse. Für die Gemeinde Lumnezia stehen die nachhaltige Weiterentwicklung der Ortsbilder im Vordergrund.

Degen, Lumbrein, Tersnaus, Vella und Vrin verfügen gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) über Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Auch die weiteren Siedlungen verfügen über intakte Ortsbilder und Strukturen, welche über einen sorgfältigen Umgang bedürfen. Die Ortsbilder leisten einen wichtigen Beitrag zur Identität des Tales.

Vorliegend werden diese Ortsbilder mit gestalterischen – statt nur numerischen – Vorschriften sowie mit der Festlegung von Bereichen mit einer Pflicht zur Gestaltungsberatung und von Erhaltungsbereichen, wo nochmals ein erhöhtes Augenmerk auf den Umgang mit dem Bestand gelegt wird, zusätzlich gestärkt. Die historischen Ortskerne liegen zudem allesamt in der Dorfzone, wo über das Baugesetz ein sorgsamer Umgang mit den traditionellen Strukturen vorgeschrieben wird. Bei sämtlichen Bauvorhaben auf dem ganzen Gemeindegebiet kommen Art. 71 Baugesetz und Art. 73 KRG zur Anwendung, wonach Siedlungen, Bauten und Anlagen so zu gestalten und einordnen sind, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Mit Gestaltungsrichtlinien, die durch den Gemeindevorstand erlassen werden, kann eine gute bauliche Gestaltung der Siedlung sichergestellt werden.

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind auf den effektiven Bedarf auszurichten.

Nach einer für den ganzen Kanton einheitlichen Methode wird rechnerisch die theoretisch mobilisierbare Kapazitätsreserve für die Gemeinde ermittelt. Diese beträgt gemäss aktualisiertem Datenblatt vom 16. Januar 2025 399 Einwohner (siehe Beilage 5).

Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	380	74	11	295
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [E]	18	3	1	15
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	399			

Abbildung 3: Auszug Datenblatt vom 16. Januar 2025

Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Raumentwicklung (ARE) 2022 - 2050 sieht bis im Jahr 2038 eine Schrumpfung von 180 Einwohnern für die Gemeinde Lumnezia vor. Durch die im Vergleich dazu ungleich höheren Kapazitätsreserven resultiert eine Zuweisung der Gemeinde Lumnezia als Gemeinde mit überdimensionierter WMZ.

Gemeinden mit überdimensionierten WMZ müssen Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ treffen. Zudem müssen sie die Grösse ihrer WMZ überprüfen und WMZ-Reduktionen vornehmen. Die Mobilisierung und Reduktion der WMZ-Reserve bilden neben der Zusammenführung der verschiedenen Planungen der ehemaligen Gemeinden einen Schwerpunkt in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

VERKEHR

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

Für die Gemeinde Lumnezia sind eine optimale Erschliessung und Anbindung der Siedlungen mit dem öffentlichen Verkehr wichtig Richtung Ilanz und Chur von hoher Bedeutung.

Aus diesem Grund ist die Sicherung und der Ausbau der Verkehrsverbindung über die Kantonsstrassen nach Ilanz, welche insbesondere durch Rutschungen und Sturzprozesse gefährdet sind, von eminenter Bedeutung. Dies gilt auch, weil keine Alternativen bestehen oder in Aussicht stehen.

Im Weiteren ist ein attraktives und signalisiertes Wegnetz für den Langsamverkehr nicht nur für den Kanton Graubünden, sondern auch für die Gemeinde von grosser Bedeutung.

ÜBRIGE RAUMNUTZUNG UND WEITERE INFRASTRUKTUREN

Weitere relevante Richtplaninhalte für die Gemeinde Lumnezia betreffen die Sicherung der bestehenden Wasserkraftnutzung, des Leitungsnetzes sowie das Projekt Überleitung Lugnez.

3.4 Regionaler Richtplan (RRIP)

Gemäss Raumkonzept der Region Surselva soll u.a. die Abwanderung gestoppt und die Potenziale der einzelnen Orte gefördert werden. Dafür braucht es zeitgemässen Wohnraum, der auch für die einheimische Bevölkerung finanzierbar ist. Der Tourismus soll gestärkt und insbesondere auch der Sommertourismus gefördert werden. Das lokale Handwerk, Gewerbe und die Landwirtschaft sollen befähigt werden, sich weiterzuentwickeln und die natürlichen Ressourcen sollen effizient und nachhaltig genutzt werden.

Ein regionaler Richtplan liegt im Entwurf vor. Die Inhalte sind in der vorliegenden Revision der Ortsplanung so weit wie möglich berücksichtigt worden. Insbesondere wird die Siedlungsgebietsabgrenzung im regionalen Richtplan anzupassen sein.

Die für den Freizeitverkehr relevanten Projekte gemäss des im Entwurf vorliegendem regionalem Richtplan Langsamverkehr wurden in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

3.5 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Ziele und Strategien zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen räumlichen Leitbild erarbeitet worden. Der Verfügungstellung von Wohnraum für Einwohnern und Gäste wurde dabei hohe Priorität eingeräumt. Dabei wurde festgestellt, dass Vella als Hauptort praktisch über keine freien Bauplätze verfügt.

Die Gemeinde strebt gemäss KRL ein Erhalt und eine qualitätvolle Weiterentwicklungen sämtlicher der Siedlungen an. Die jeweils charakteristischen Eigenheiten der Fraktionen sind zu stärken und insgesamt eine nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung zu fördern. In den Leitbildplänen wurden verschiedene Potenziale aufgezeigt und der vorgesehene Siedlungsperimeter aufgezeigt.

Die Festlegungen des kommunalen räumlichen Leitbildes werden vorliegend in die Ortsplanung überführt. Dort wo es aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen Abweichungen zum Leitbild gibt (insbesondere beim Siedlungsperimeter), werden die Abweichungen begründet.

3.6 Inventare

Die Gemeinde Lumnezia zeichnet sich durch herausragende Ortsbilder aus. Deshalb ist auch nicht verwunderlich, dass fast sämtliche Siedlungen in das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen wurden. Das ISOS-Inventarblatt legt Erhaltungsziele für Gebiete, Umgebungszonen und Einzelelemente fest.

Gemäss kantonalem Richtplan haben die folgenden Ortsbilder besondere Bedeutung:

- Cons, regionale Bedeutung
- Vrin Dado, lokale Bedeutung
- Camuns, regionale Bedeutung
- Vrin, nationale Bedeutung
- Silgin, regionale Bedeutung
- Surin, regionale Bedeutung
- Surcasti, regionale Bedeutung
- Degen, nationale Bedeutung
- Lumbrein, nationale Bedeutung
- Tersnaus, nationale Bedeutung
- Vella, nationale Bedeutung
- Vignogn, lokale Bedeutung

Das Dorf Vrin verfügt über einen der besterhaltenen Dorfkerne in Graubünden mit einer charakteristischen Dachlandschaft aus Steinplattendächer. Die Pflästerung des Dorfplatzes sowie die vielen schmalen Naturstrassen und -wege und Gärten ergänzen die hohe Qualität des Ortsbildes. Das Dorf verfügt über zahlreiche Bauten mit überdurchschnittlichen architekturhistorischen Qualitäten und einem hohen Anteil an bauzeitlicher Substanz.

Abbildung 4: Dorfplatz in Vrin (Quelle: Gemeinde Lumnezia)

Degen besteht aus den historischen Siedlungsteilen Degen-Dorf und dem Weiler Fraissen. Die historische Siedlungsstruktur besteht aus einer lockeren Anordnung von einzelnen Hofeinheiten mit eingehegten Gärten. Viele sehr gut erhaltene freistehende Stallscheunen mit Firstrichtung zum Stall gehören zum charakteristischen Ortsbild dazu.

Abbildung 5: Grünraum in Degen (Quelle: Plan-Idee)

Das Ortsbild von Lumbrein zeichnet sich durch eine kompakte geschlossene Siedlung mit einer hervorragender Gesamtwirkung aus. Im regionalen Vergleich weisen ausserordentlich viele Wohnhäuser überdurchschnittliche Qualitäten auf. Zu der hohen räumlichen Qualität tragen auch zahlreiche bauzeitlich erhaltene Stallscheunen und die naturbelassenen Wege sowie Grünräume bei.

Abbildung 6: Ansicht Lumbrein (Quelle: Gemeinde Lumnezia)

Tersnaus gehört zu den besterhaltenen Plansiedlungen im Kanton Graubünden. Der nördliche Teil des Dorfes wird von der Kirche und den Grünräumen geprägt. Der südlich der Durchgangsstrasse liegende Teil zeichnet sich durch eine gut ausgebildete Rastersiedlung mit einem Wechsel von Wohnhaus- und Stallreihen, jeweils verbunden durch Stichgassen aus.

Abbildung 7: Ansicht Tersnaus (Quelle: Gemeinde Lumnezia)

Der Hauptort Vella zeichnet sich durch den rechteckigen Dorfplatz, welcher talseitig von herrschaftlichen Gebäuden und bergseitig von zwei sehr gut erhaltenen bäuerlichen Strickbauten begrenzt wird, aus. Diese besondere Platzanlage mit Kirche und herrschaftlichen Wohnbauten ist einzigartig im Tal und zeigt, dass der Ort bereits früher der Hauptort im Tal war.

Abbildung 8: Auszug ISOS-Inventarblatt Vella

Nicht in den kantonalen Richtplan aufgenommen wurden folgende Ortsbilder, welche aber gemäss ISOS ebenfalls eine spezielle Bedeutung haben:

- Cumbel, regionale Bedeutung
- Morissen, lokale Bedeutung
- Peiden, lokale Bedeutung
- Rumein, lokale Bedeutung
- Uors, lokale Bedeutung
- Vattiz, lokale Bedeutung

Auch wenn diese Ortsbilder nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind, wurden die jeweiligen ISOS Blätter im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept über das Ortsbild geprüft und in die Planung eingebunden.

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

Als weitere Grundlage für die Ortsplanung liegt ein Vorabzug der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege vor (Stand 14.08.2020).

Die darin enthaltenen Objekte wurden überprüft und in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung entweder mit einem entsprechenden Schutzstatus gesichert oder einem Erhaltungsbereich zugewiesen. Damit sollen die noch bestehenden Qualitäten gesichert und mit Sorgfalt weiterentwickelt werden.

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

Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar umfasst Landschaften, Moorlandschaften, Auen, Flachmoore, Hochmoore, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen und -weiden, Magerwiesen, Naturobjekte, Geotope, besondere Waldgesellschaften und pendente Objekte. Es werden Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden. Die Objekte des kantonalen Natur- und Landschaftsinventar wurden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt.

4. Siedlung

4.1 Siedlungsentwicklung

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

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

Im Rahmen der kantonalen Richtplanung hat der Kanton die Dimensionen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinden eruiert und festgestellt, dass es sich bei der Gemeinde Lumnezia um eine Gemeinde mit überdimensionierten Wohnzonen handelt.

Bereits im kommunalen räumlichen Leitbild vom Oktober 2019 (siehe Beilage 7) wurde das Thema aufgenommen und aufgezeigt, in welchen Gebieten Potenziale für verschiedene Wohnformen vorhanden sind und wo sich sogenannte identitätsprägende Orte befinden.

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

4.2 Zweitwohnungen

Die Gemeinde Lumnezia verfügt über einen Zweitwohnungsanteil, der über 20% liegt und untersteht deshalb den Einschränkungen im Zweitwohnungsgesetz (ZWG) betreffend Neubau von Zweitwohnungen.

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung liegt der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Lumnezia bei 63 Prozent (Stand Ende 2023):

BFS-Nummer	3618
Gemeinde	Lumnezia
Gesamtzahl aller Wohnungen	2582
Anzahl Erstwohnungen	959
Anzahl Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	-
Erstwohnungsanteil	37.1 %
Zweitwohnungsanteil	62.9 %
Verfahren	Ohne Verfahren. Der Zweitwohnungsanteil liegt weiterhin über 20 %
Status	untersteht den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG

Abbildung 9: Auszug Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil (Geoportal Bundesverwaltung)

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

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

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

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

b. als touristisch bewirtschaftete Wohnung.

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

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

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

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

Die Gemeinde Lumnezia prüft Baugesuche auf deren Konformität mit dem Zweitwohnungsgesetz und ist bestrebt, den Erstwohnungsanteil mit Zuzügern oder jungen Einheimischen, welche dauerhaft in der Gemeinde sesshaft bleiben, zu erhöhen.

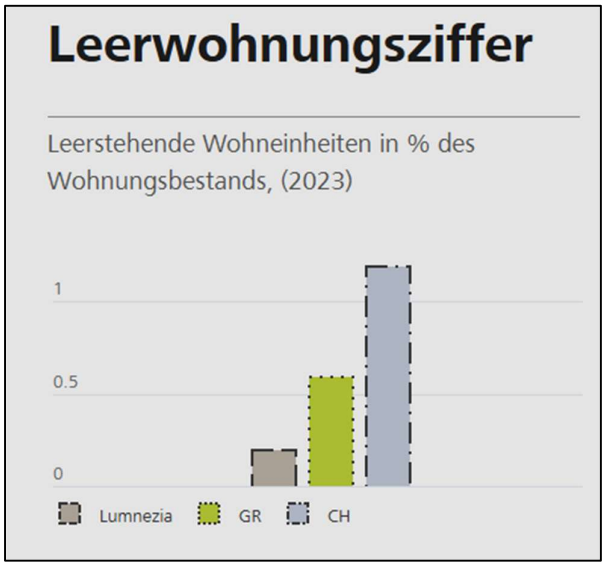
Gleichzeitig soll es aber möglich sein, ortsbildprägende Stallbauten gezielt gemäss Zweitwohnungsgesetz umnutzen zu lassen. Dies insbesondere dort, wo Gebäudegruppen eine charakteristische Einheit bilden. Besonders wertvolle Ställe im

Siedlungsgebiet sind analog zu den Wohnbauten entweder als geschützt oder als schützenswert in die Gestaltungspläne aufgenommen worden. Diese Gebäude sollen aufgrund ihrer wichtigen Bedeutung nicht in Zweitwohnungen umgebaut werden können.

4.3 Überprüfung Bauzonengrösse

Wie bereits ausgeführt gilt die Gemeinde Lumnezia als Gemeinde mit überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die Berechnungen gemäss der kantonalen Methode zeigen auf, dass die Kapazitäten der heute rechtskräftigen Bauzonen den erwarteten Bedarf bei weitem übersteigen. Als Bedarf rechnet der Kanton mit einer Bevölkerungsprognose, die im Falle der Gemeinde Lumnezia einen Bevölkerungsrückgang vorsieht.

Tatsächlich hat die Bevölkerung der Gemeinde in den letzten Jahren stetig abgenommen. Seit 2020 ist jedoch wieder ein Wachstum zu verzeichnen. Die in den letzten Jahren erteilten Baubewilligungen zeigen auf, dass vor allem in Vella neue Wohnhäuser entstanden sind und die Nachfrage sehr gross ist. Aber auch in den weiteren Fraktionen der Gemeinde gab und gibt es verschiedene Bautätigkeiten. Seit der Gemeindefusion wurden insgesamt rund 200 neue Erstwohnungen erstellt. Davon rund 65 Wohnungen in Vella (Stand Ende 2024). In Cumbel wurden 39 Erstwohnungen erstellt, in Lumbrein 25, in Degen 20 und in Morissen 17. In der Nachbarschaften Suraua, Vrin und Vignogn sind ungleich weniger Erstwohnungen entstanden (zwischen 4 und 11).



Seit der Corona-Epidemie zieht es nochmals mehr Leute in die peripheren Regionen, umso mehr als dass sich auch das Homeoffice durchgesetzt hat. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Bauland resp. Wohnbauten zeigt sich auch bei der Preisentwicklung in den entsprechenden Segmenten sowie bei der tiefen Leerwohnungsziffer.

Abbildung 10: Bauaktivität der Gemeinde Lumnezia im Vergleich zum Kt. GR und der Schweiz (Quelle www.raiffeisen.ch)

Im kantonalen Richtplan werden die Gemeinden mit überdimensionierter WMZ aufgefordert, ihre Bauzonen zu reduzieren. Gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife vom 16. Januar 2025 befinden sich in der Gemeinde Lumnezia noch unüberbaute WMZ im Umfang von rund 12.9 ha. Der Kanton geht von einem Bedarf von einem Bauplatz pro 100 Einwohnern innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes aus. Bei aktuell rund 2100 Einwohner würde das bedeuten, dass die Gemeinde für die nächsten 15 Jahre «Anrecht» auf 21 Bauplätze hat. Die Bautätigkeiten der letzten Jahren zeigen auf, dass die Nachfrage und der Bedarf an Wohnbauzonen wesentlich höher ist. Jedoch ist es kaum möglich, den Bedarf zu quantifizieren.

Eine Reduktion der Bauzonengrösse auf 21 Bauplätze ist vor allem auch aus ortsbaulicher Sicht nicht möglich resp. nicht sinnvoll. Im Sinne einer Verdichtung der Siedlungen und Ergänzung der bestehenden Strukturen ist die Auszonung von erschlossenen und baureifen Parzellen innerhalb des Siedlungsgebietes nicht zielführend. Die aktuelle Bauzonengrösse ergibt sich insbesondere aus den bestehenden Strukturen resp. der Ergänzung der bestehenden Strukturen.

Die künftige Siedlungsabgrenzung für Wohnbauzonen wurde bereits im KRL bezeichnet und die dort vorgesehene Reduktion der Bauzonen wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt. Punktuell wird vom KRL abgewichen. Die Abweichungen werden – sofern sie nicht bereits überbaute Parzellen betreffen – im nachfolgenden Kapitel erläutert.

Durch die vorliegende Revision der Ortsplanung wird die Bauzone um insgesamt rund 7.3 ha reduziert. Zudem werden 11.8 ha Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) aus- oder umgezont. Rund 4.99 ha innerhalb des Siedlungsgebietes werden neu der Zone für Grünfläche zugewiesen, welche der Freihaltung und Strukturierung der Überbauung dient.

4.4 Auszonungen

Allgemeine Bemerkungen

Mit der vorliegenden Ortsplanung wird rund 7.3 ha Bauland ausgezont. Bei den Auszonungen handelt sich um Flächen am Siedlungsrand (ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes) oder Flächen, die an schlecht erschlossenen Lagen liegen und schwierige topografische Verhältnisse aufweisen. Die Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes werden – sofern es sich nicht um wertvolle Grünräume gemäss Gesamtkonzept (siehe Beilage 6) handelt, mobilisiert. Damit können Baulücken mittel- bis langfristig geschlossen werden und das Ortsbild mit einer kompakten Bauweise gestärkt werden. Die Siedlungsabgrenzung wurde bereits im KRL festgelegt. Im Folgenden werden nunmehr die Abweichungen in den einzelnen Nachbarschaften zum KRL kurz erläutert:

Cumbel

In der Nachbarschaft Cumbel gibt es eine permanente Nachfrage nach Wohnraum. In den letzten 12 Jahren wurden 39 neue Erstwohnungen erstellt. Gemäss Abgrenzung im KRL würden Stand Ende 2024 nur noch 6 Bauplätze für die nächsten 15 Jahre zur Verfügung stehen. Für die Parzelle Nr. 2175 (Cuschnaus) ist bereits ein Quartierplanverfahren durchgeführt worden und es liegt ein Bauprojekt vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Parzelle überbaut wird, sobald die Planungszone aufgehoben werden kann. Der Bedarf für diesen Baustandort ist durch die Entwicklung in den letzten Jahren und die aktuelle Nachfrage klar ausgewiesen und eine Überbauung ist auch städtebaulich sinnvoll. Die bereits durchgeführte Quartierplanung zeigt auf, dass eine Überbauung des Standortes zu einer sinnvollen und notwendigen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen führt.

Zudem wurde die Gemeinde über ein Konzept auf Basis einer Vororientierung für eine neue Überbauung auf der Parzelle Nr. 2011 orientiert.

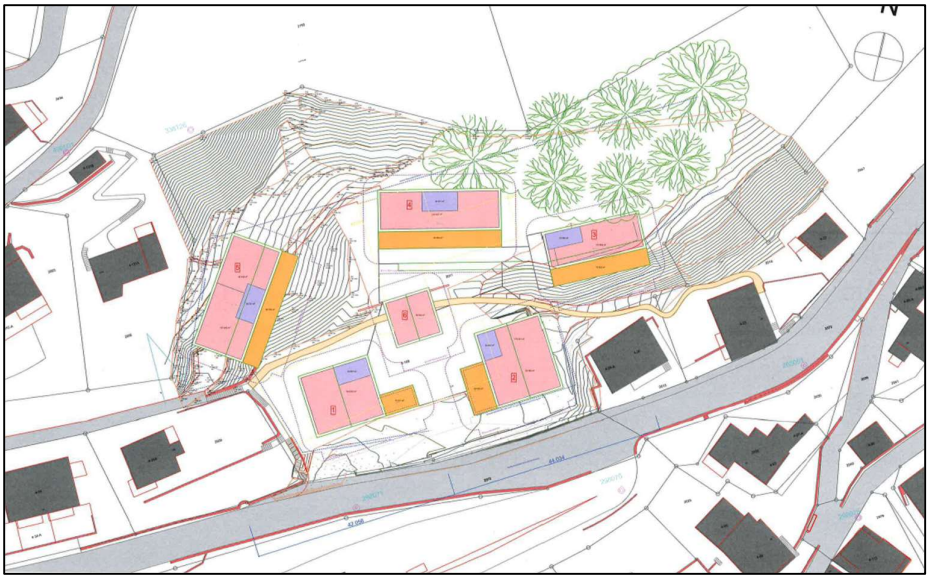


Abbildung 11: Projekt Val Verda

Die Wohn- und Dienstleistungszone wird einer Zentrumszone zugewiesen und damit die Überbauungsziffer erhöht. Dadurch kann eine kompakte Bauweise an diesem zentralen Standort sichergestellt werden. Mit dem geplanten Vorhaben werden die bestehenden Siedlungsstrukturen ergänzt resp. verdichtet.

Morissen

In Morissen gibt es keine Abweichungen zum KRL. Bei den noch verbleibenden Wohnbauzonenreserven handelt es sich um Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes. Aus ortsbaulicher Sicht würde eine zusätzliche Rückzonung zu einer Verzettelung der Siedlungsstrukturen führen.

Vella

Auch in Vella gibt es im Zusammenhang mit Wohnbauzonen keine Abweichungen zum KRL. Ausgezont wird einzig zusätzlich die Parzelle Nr. 4344, da diese nicht erschlossen werden kann.

Degen

In Degen selbst gab es in den letzten Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Bauland und auch eine nicht unwesentliche Bautätigkeit. Auf den Parzellen Nr. 8298, 8695 und 8301, welche allesamt innerhalb des Siedlungsgebietes liegen, gibt es konkrete Projektabsichten. Der Bedarf ist aus Sicht der Gemeinde klar ausgewiesen und ortsbaulich ergänzt eine Überbauung dieser Parzellen die bestehenden gewachsenen Strukturen. Deshalb sollen die genannten Parzellen nicht ausgezont, sondern in den nächsten Jahren einer Überbauung zugeführt werden.

Vignogn

In Vignogn gibt es im Zusammenhang mit Wohnbauzonen keine Abweichungen zum KRL.

Lumbrein

In Lumbrein betreffen die Abweichungen zum KRL nur bereits überbaute Parzellen oder Parzellen, für die bereits eine Baubewilligung erteilt wurde und welche bis zum Abschluss der vorliegenden Ortsplanungsrevision überbaut sein werden (Parz. Nr. 5192 sowie 5196). Auf die Auszonung von überbauten Parzellen am Rande des Siedlungsgebietes wird auf dem ganzen Gemeindegebiet verzichtet.

Vrin

In Cons wäre gemäss KRL kein Bauplatz mehr vorgesehen. Da die Parzelle Nr. 9267 überbaut wurde, ist es gerechtfertigt, den letzten möglichen Bauplatz auf der Parzelle Nr. 9324 in der Bauzone zu belassen.

Suraua

In Tersnaus gibt es verschiedene Initiativen und Bestrebungen, das Dorf wieder zu beleben. Aufgrund der Gefahrenzonen mussten verschiedene Parzellen ausgezont werden. In Surcasti und in Uors bilden bereits überbaute Flächen die einzigen Abweichungen vom KRL.

Im Übrigen wurde das räumliche Leitbild umgesetzt und die Potenziale durch die entsprechenden Möglichkeiten in den Zonen gesichert.

4.5 Einzonungen

Bei den Neueinzonungen im Umfang von insgesamt rund 2 ha handelt es sich insbesondere um die Einzonung von Freihaltezone in die Zone für Grünflächen sowie um die Einzonung von einzelnen Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes.

Im Hauptort Vella werden im Siedlungsgebiet die Baulücken, die sich bisher in einer Zone für künftige bauliche Nutzung befanden, eingezont und mobilisiert (siehe Abbildung 13). Die Nachfrage nach Bauland resp. Wohnmöglichkeiten für Einheimische in Vella ist sehr gross. Dies zeigt auch die Bautätigkeit in den letzten Jahren. Die Einwohnerzahl in Vella ist in den letzten Jahren ständig gestiegen.

Eine Überbauung dieser Baulücken ist auch aus ortsbaulicher Sicht anzustreben. Durch die Einzonungen erfolgt keine Erweiterung des Siedlungsgebietes, sondern eine Entwicklung des Siedlungsgebietes nach innen.

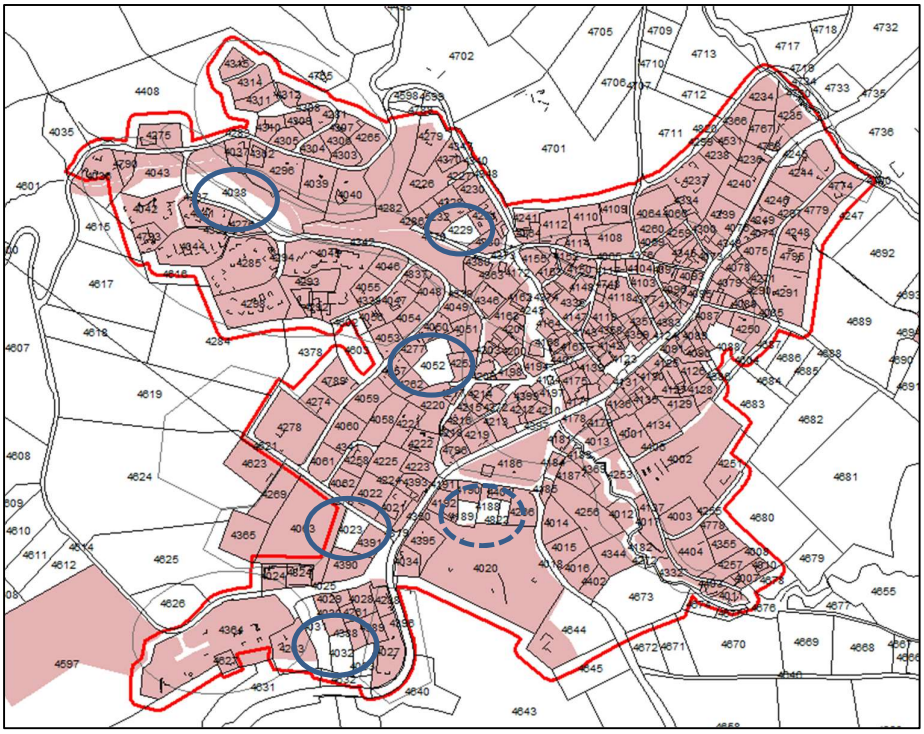


Abbildung 13: Bauzonen und Siedlungsperimeter Vella (blau: vorgesehene Einzonungen; blau gestrichelt: im Dezember 2022 bereits eingezont und Ende 2024 überbaut)

Weitere Neueinzonungen betreffen die Zuweisung von bisher als Nichtbauzone (und somit als BAB-pflichtige Gebiete innerhalb der Bauzone) geltende Zonen in entsprechende Bauzonen (z.B. Freihaltezone in Zone für Grünflächen). Dabei handelt es sich um formelle Änderungen, um BAB-Verfahren im Siedlungsgebiet zu vermeiden. Eine Zone für Grünfläche dient wie die Freihaltezone der Sicherung von Zwischenräumen, gilt aber als Bauzone.

Schliesslich gibt es auch noch weitere formelle Anpassungen von Bauzonen an Parzellengrenzen. An verschiedenen Orten entspricht die Zonenabgrenzung nicht mehr der Parzellengrenze, was mit der vorliegenden Revision korrigiert werden soll. Da es sich nur um kleinere Anpassungen handelt, wird davon ausgegangen, dass kein Mehrwert entsteht. Sollten die noch zu erstellenden Gutachten einen Mehrwert ergeben, wird auf die formelle Anpassung verzichtet.

Insgesamt wird festgehalten, dass durch die geplanten Neueinzonungen keine Erweiterung des Siedlungsgebietes erfolgt, weshalb keine Anpassung des regionalen Richtplanes erforderlich ist.

4.6 Verdichtungspotenziale

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

Abbildung 14: Grünraum Degen und Lumbrein (Nossadunna)

In der Dorferweiterungszone, den Wohnzonen sowie der Wohnmischzone erfolgt eine Verdichtung in erster Linie über die Mobilisierung der bestehenden Reserven und dem Anstreben einer hohen Ausnutzung auf den Parzellen. Heute ist ein Grossteil der Grundstücke unternutzt resp. noch nicht voll ausgenutzt. Mit einer besseren Ausnutzung soll die vorhandene Siedlungsstruktur optimal ergänzt werden. Die bisherigen Nutzungsmasse wurden überprüft und wo strukturell möglich und sinnvoll, angepasst resp. leicht erhöht, damit ein zusätzlicher Anreiz für eine gewisse Innenverdichtung geschaffen werden kann.

Die Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife vom Januar 2025 (siehe Beilage 4) zeigt die Verdichtungspotenziale resp. die stark unternutzten Grundstücke in den bestehenden Bauzonen.

4.7 Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven

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

In der Gemeinde Lumnezia befinden sich gemäss UEB vom 16. Januar 2025 rund 12.9 ha nicht bebaute Wohn- Misch- und Zentrumszonen. Durch die in der vorliegenden Revision vorgesehenen Aus- und Umzonungen wird diese Reserve massiv auf rund 7.3 ha reduziert. Für die weiterhin noch bestehenden Bauplätze wird im Sinne von Art. 19g KRG eine Bauverpflichtung eingeführt.

Die Bauverpflichtung wird für sämtliche unüberbaute Parzellen oder eigenständig überbaubaren Parzellenteile festgelegt und im Zonenplan mit einer speziellen Schraffur bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert der im Baugesetz festgelegten Frist (5 Jahre) überbaut, kann die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Flächen übernehmen und einer Überbauung zuführen.

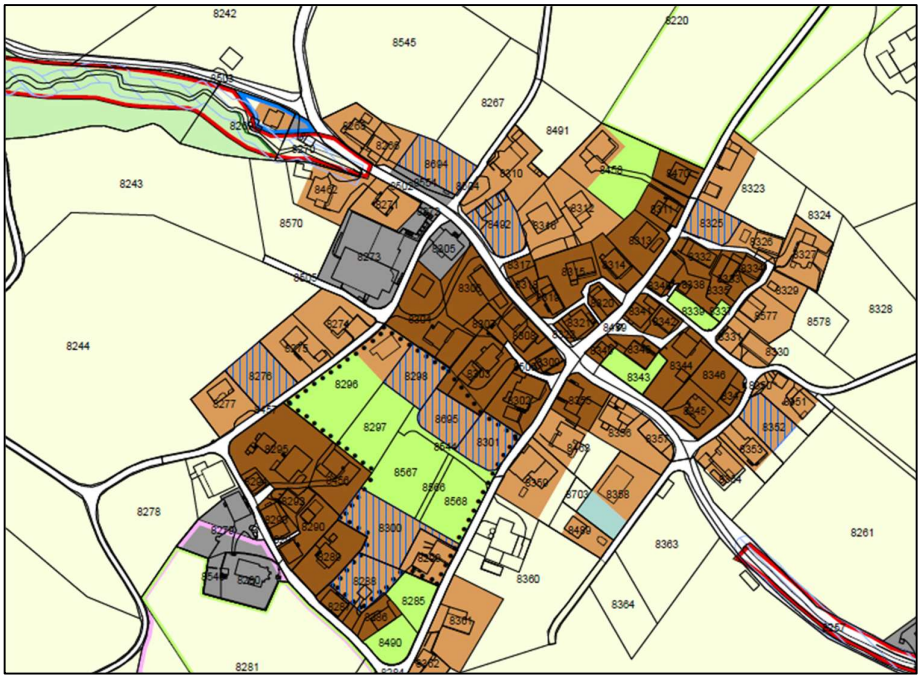


Abbildung 15: Zonenplanausschnitt mit Bauverpflichtungen (blau schraffiert)

Damit soll gewährleistet werden, dass das Bauland innert nützlicher Frist überbaut wird und interessierten Zuzügern Wohnbaumöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.

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

4.8 Mindestdichten

Der KRIP-S fordert im Interesse einer baulichen Verdichtung die Festlegung von Mindestdichten. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen, wird im Baugesetz eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses verankert (Art. 24 BauG).

Demnach müssen Bauvorhaben mindestens 80% der Überbauungsziffer gemäss Zonenschema ausschöpfen. Ist das nicht möglich, muss die Bauherrschaft nachweisen, dass die Bauten so platziert sind, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später noch sinnvoll auf der unbebauten Grundstücksfläche möglich ist.

4.9 Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte

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

Die vorliegende Planung wird vor allem für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke einen abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

- Parz. Nr. 4023: Einzonung von Zone künftige bauliche Nutzung in Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten (Talstation Vella)
- Parz. Nr. 4038, 4052, 4229: Einzonung von Zone künftige bauliche Nutzung in Wohnzone II (Vella)
- Parz. Nr. 4031, 4032 und 4033: Einzonung von Zone übriges Gemeindegebiet in Wohnzone 2 (Vella)
- Parz. Nr. 501: Einzonung von Landwirtschaftszone in Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten sowie in Zone für Grünfläche (Masauns)

Die relevanten Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung werden vor der Mitwirkungsauflage eingeholt. Nach der Beschlussfassung werden auch die vom Amt für Raumentwicklung geforderten detaillierten Listen und Pläne der einzuzonenden Flächen finalisiert (PMB2 und PMB*) und mit den Genehmigungsunterlagen bei der Regierung eingereicht.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit einer separaten Verfügung veranlagt.

Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung in einem Bewertungsgutachten bestimmt. Vom so bestimmten Mehrwert sind 30 % als Mehrwertabgabe geschuldet. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder bei der Veräusserung des Grundstückes fällig.

5. Gesamtkonzept über die Ortsbilder der Gemeinde

5.1 Allgemeines/Grundlagen

Gemäss KRIP erlässt die Gemeinde gestützt auf eine Siedlungsanalyse, Inventare und weitere Grundlagen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung Vorschriften und Festlegungen, die auf eine Verbesserung der Siedlungsqualität zielen. Sind schützenswerte Ortsbilder vorhanden, ist in der Nutzungsplanung deren Schutz und Weiterentwicklung im Sinne der Grundsätze zu sichern. Um wertvolle Bauten sachgerecht einordnen zu können, muss ein Gesamtkonzept über das Ortsbild vorliegen. So erfolgt z.B. auch die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild.

Die bestehenden baulichen Qualitäten und Eigenheiten der verschiedenen Nachbarschaften auf Gemeindegebiet Lumnezia zu interpretieren und zu gewichten sowie die besonderen räumlichen Qualitäten und Zusammenhänge zu klären, wurde von Michele Vassella, Architekt, ein Gesamtkonzept über die Ortsbilder der Gemeinde Lumnezia erarbeitet (siehe Beilage 6). Dieses bildet integrierender Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

Für verschiedene Siedlungen der Gemeinde liegen ISOS-Datenblätter vor, welche die Siedlungsentwicklung beschreiben, das Ortsbild bewerten und die Erhaltungsziele festhalten. Diese Datenblätter sind zwar aus den 80er Jahren, bildeten aber eine wichtige Grundlage bei der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes.

Weitere wichtige Grundlagen, welche für die konzeptionellen Überlegungen zur Gestaltung herangezogen wurden, sind die Inventarliste der Denkmalpflege, die Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) sowie verschiedene Siedlungsinventare und Siedlungsanalysen der ehemaligen Gemeinden. Die Grundlagen wurden überprüft und daraus die Schwerpunkte des Ortsbildschutzes festgelegt.

5.2 Inhalt Gesamtkonzept über die Ortsbilder der Gemeinde Lumnezia

Im Gesamtkonzept werden die Resultate der Auseinandersetzung mit den bestehenden Grundlagen in Plänen dargestellt und die Charakteristiken und Konstruktionen jeder Siedlung kurz erläutert.

Rumein wird beispielsweise als geschlossene Kleinsiedlung auf der linken Talseite am Hang über Degen beschrieben. Charakteristisch sind die gestrickten Wohn- und Stallbauten sowie die Gärten und Baumgärten innerhalb der Siedlung.

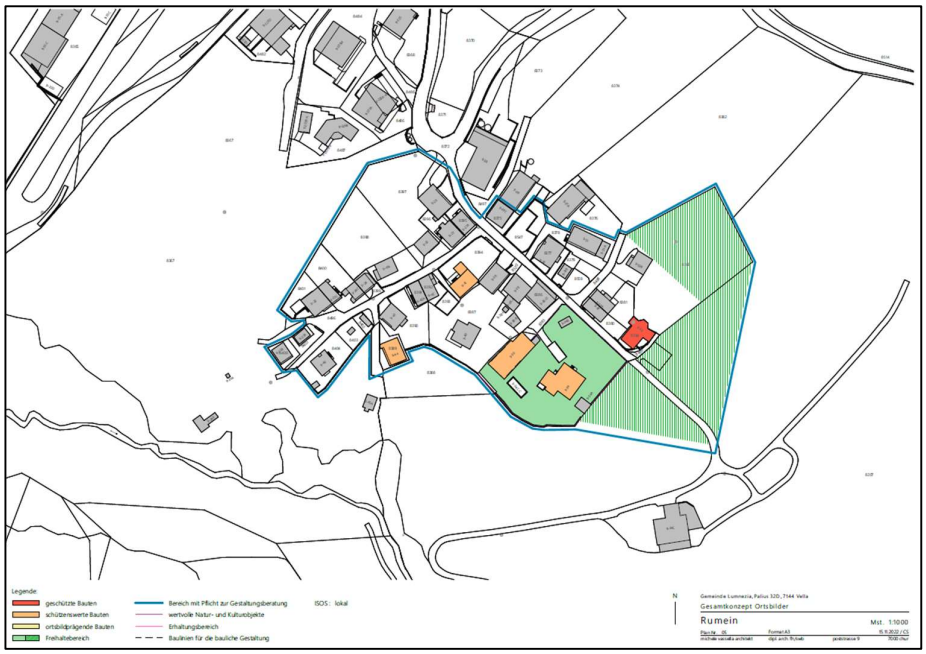


Abbildung 16: Auszug Gesamtkonzept über die Ortsbilder der Gemeinde Lumnezia

Im Plan werden die schützenswerten und geschützten Bauten sowie die Freihaltebereiche aufgezeigt. Zudem wird ein Vorschlag für die Umsetzung des ISOS-Perimeter gemacht (Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung).

5.3 Umsetzung in die Ortsplanung

Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung

Der ISOS-Perimeter wurde überprüft und mit Korrekturen basierend auf die Weiterentwicklung in den letzten 40 Jahren als Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung in die Ortsplanung umgesetzt.

In diesen Bereichen ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Baubehörde wichtig, damit zusammen mit der Gestaltungsberatung die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projektes festgelegt werden können.

Erhaltungsbereich

Für Bauten und Anlagen, die zusammen ein für den Ort wichtiges und einzigartiges Ensemble bilden, wird ein Erhaltungsbereich ausgeschieden. Im Erhaltungsbereich sind Erneuerungen und Umbauten unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten oder Anlagen, für welche eine entsprechende Stellungnahme der Denkmalpflege vorliegt.

Die bisherigen Erhaltungsbereiche in Vanescha, Pignola und Puzzatsch (allesamt ausserhalb der Bauzone) wurden unverändert übernommen. Weitere Erhaltungsbereiche wurden für folgende Ensembles festgelegt:

- Vella: Stallscheunengruppe am offenen Dorfbach, gestaffelt angeordnet und von sehr hoher Bedeutung für das Ortsbild
- Vella: Gebäudegruppe im Quartier Cadorcat, mit gassenbildender Wirkung und hoher Bedeutung für das Ortsbild
- Tersnaus: Plansiedlung von 1901 mit Wohnhäusern und Stallscheunen an hangparallel angelegter Strasse
- Surcasti: Bebauung in der Ortsmitte, oberhalb der Via Principala, mit gassenbildender Wirkung und hoher Bedeutung für das Ortsbild

Abbildung 17: Blick auf den Erhaltungsbereich in Vella (Stallscheunengruppe am offenen Dorfbach, Quelle Gemeinde Lumnezia)

Freihalte- und Gartenbereich

Dem Freihalte- und Gartenbereich wurden die Freihaltebereiche gemäss Gesamtkonzept zugeordnet. In diesen Bereichen dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden. Auch Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

Wertvolle Gebäude

Im Gesamtkonzept wurden die bereits rechtskräftigen wertvollen Bauten und Anlagen überprüft, bewertet sowie die Umsetzung des kantonalen Bauinventars und der ISOS-Datenblätter in die Gestaltungsplanung vorgenommen. In die Kategorie der geschützten Bauten wurden alle Gebäude aufgenommen, die formell im Grundbuch als geschützte Objekte eingetragen sind. Basierend auf das Inventar der Denkmalpflege sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Gestaltungsplanung wurden schützenswerte und ortsbildprägende Gebäude festgesetzt.

Einige Objekte wie z.B. Brunnen wurden zudem als geschützte Kulturobjekte ausgeschieden.

In den geschützten und schützenswerten Bauten wird ein Umbau von Ökonomiegebäuden zu unbewirtschafteten Zweitwohnungen ausgeschlossen. Eine solche Umnutzung ist einzig in den ortsbildprägenden Gebäuden möglich.

Baulinien bauliche Gestaltung

Baulinien für die baulichen Gestaltung wurden dort eingeführt, wo sie für den Erhalt der Siedlungsstruktur (z.B. Tersnaus) oder für die Festlegung der Strassen- und Plätzestruktur (z.B. Vrin) wichtig sind.

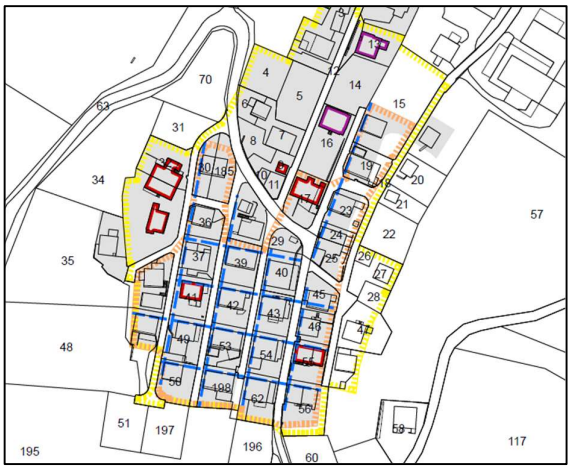


Abbildung 18: Auszug Genereller Gestaltungsplan Tersnaus mit Baulinien bauliche Gestaltung

Beispiel Rumein

Das Gesamtkonzept für die Siedlung Rumein wurde über entsprechende Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan (Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung, geschützte Baute und schützenswerte Bauten, geschütztes Naturobjekt, Freihalte- und Gartenbereich) sowie im Zonenplan (Freihaltezone) umgesetzt.

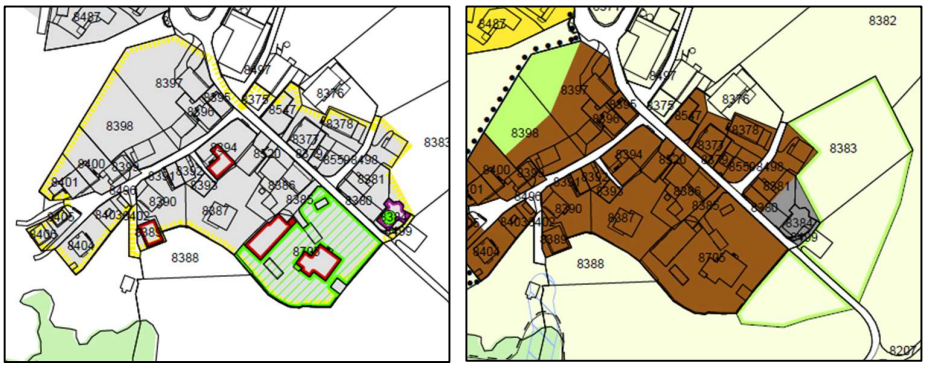


Abbildung 19: Auszug Genereller Gestaltungsplan und Zonenplan Gebiet Rumein

6. Landschaft

6.1 Landschaftsschutz

Die Gemeinde Lumnezia zeichnet sich durch eine Vielzahl von bedeutsamen und wertvollen Landschaften aus. Diese sollen erhalten und angepasst genutzt werden.

Folgende Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan/kantonalem Inventar der Biotope werden über eine Landschaftsschutzzone gesichert:

- 02.LS.05, BLN-1913, Greina – Piz Medel (mit einer speziellen Landschaftsschutzzone gemäss Vertrag mit dem Bund)
- 02.LS.05, Piz Scharboda – Piz Aul
- 02.LS.17 und 02.LS.18, Plaun d-Uors und Pleif Vella, Fluss- und Kulturlandschaft Glogn und Valserrhein

Die verschiedenen wertvollen Biotope wie Auen, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen- und weiden, Flachmoor und Hochmoore werden ebenfalls über entsprechende Schutzzonen gesichert.

Für die Wildlebensräume werden dort wo Störungen durch Freizeitaktivitäten und Tourismus in Wildeinstandsgebiete oder Brunft- und Balzplätze der heimischen Tierarten vermieden werden sollten, Wildruhezonen ausgeschieden. Während den definierten Ruhezeiten werden die Wildruhezonen mittels Zutrittsverbot abseits der eingezeichneten Wege vor übermässigen Störungen geschützt.

6.2 Land- und Forstwirtschaft

Die Land- und Forstwirtschaft sichert eine dezentrale Besiedlung und sorgt für die Gestaltung und Erhaltung der Landschaft. In der Grundnutzung des Zonenplans wurden die aktualisierten Waldumrisse des Amtes für Wald und Naturgefahren vom Juli 2024 umgesetzt, die Waldfläche entsprechend gekennzeichnet und die Wiesen und Weideflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Wald wird als informativer, orientierender Inhalt in den Zonenplan aufgenommen.

Besonders geeignetes Landwirtschaftsland wird über Fruchtfolgeflächen gesichert. In Morissen, Vella, Degen, Vignogn, Lumbrein und Suraua gibt es solche Fruchtfolgeflächen, welche ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen wurden. Unproduktive Flächen wie Gewässer, Felsen sowie Strassen wurden der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt.

6.3 Naturgefahren

Für die Gemeinde Lumnezia werden seit mehreren Jahren die Gefahrengrundlagen Lawinen, Sturz, Rutschung und Wasser überarbeitetet. Damit geht eine Überarbeitung der Pläne der Gefahrenkommission, der Erfassungsbereiche sowie der Gefahrenzonen allgemein einher. Die überarbeiteten Pläne der Gefahrenkommission wurden der Gemeinde schon mehrfach in Aussicht gestellt. So steht auch im Vorprüfungsbericht des Kantons, dass diese Pläne «in Kürze» vorliegen werden.

Da Stand Januar 2025 die aktualisierten Pläne der Gefahrenkommission immer noch ausstehen, findet die Informationsauflage mit den alten Gefahrenzonen statt.

6.4 Gewässer

Gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung sind die Kantone verpflichtet, für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen Grundwasserschutzzonen ausscheiden und die notwendigen Eigentumsbeschränkungen festzulegen. Die Gewässerschutzzonen sind nicht mehr alle aktuell und bedürfen einer Überarbeitung. Die entsprechenden Schutzzonenausscheidungen sind in Arbeit.

Die Gewässerräume wurden bereits ausgeschieden und die Gewässerraumzonen zusammen mit den Gefahrenzonen über das ganze Gemeindegebiet festgelegt (genehmigt von der Regierung am 18. Mai 2021). Die Gewässerraumzonen werden unverändert in die vorliegende Gesamtrevision aufgenommen.

7. Erschliessung

7.1 Verkehr

Rahmenbedingungen
Folgende Rahmenbedingungen führen zu einer Aktualisierung des Generellen Erschliessungsplans Verkehr:

- Unterschiedliche Datenstände der ehemaligen Gemeinden.
- Kantonaler Richtplan Verkehr (KRIP-V): Das Kapitel 6 Verkehr des KRIP wurde einer vollständigen Revision unterzogen (Beschluss Regierung mit Protokoll Nr. 624/2021 vom 29. Juni 2021 und Genehmigung mit Beschluss des Eidgenössischen Departements UVEK am 14. April 2022.).
- Regionaler Richtplan Langsamverkehr (RRIP LV): Der RRIP Teil Langsamverkehr der Regiun Surselva ist momentan in Überarbeitung.
- Regionaler Richtplan Siedlung und Verkehr, Teil Verkehr (liegt im Entwurf vor)

Öffentlicher Verkehr
Gemäss den Leitsätzen des KRIP wird im ländlichen Raum ein Grundangebot im öffentlichen Verkehr angeboten (Stundentakt, Lücken bei sehr schwacher Nachfrage möglich). Es stellt die Anbindung an Regionalzentren, an Orte mit Stützfunktion und an wichtige Verbindungsachsen sicher. Die ÖV-Erschliessung ist für Ortschaften/Fraktionen mit mindestens 60 Einwohnern und/oder Arbeitsplätzen sowie mit zusammenhängendem Siedlungsgebiet zu gewährleisten. Das Angebot entspricht diesen Vorgaben und wird ab 2026 durch Verdichtungen des Stundentaktes bei grosser Nachfrage noch attraktiver.

Motorisierter Individualverkehr
Die langgezogene Gemeinde Lumnezia ist durch den motorisierten Individualverkehr gut ans übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die notwendigen Ausbaumassnahmen sind fortlaufend in Arbeit und bieten aufgrund der grossen und schnellen Bodenverschiebungen besonders schwierige Herausforderungen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden keine Änderungen vorgenommen.

Fuss-, Velo- und Mountainbikeverkehr

Im Sachplan Velo des Kantons Graubünden ist die Strecke zwischen Lumbrein und Cumbel sowie der Abzweiger von Vella Richtung Morissen aufgeführt. Eine Schwachstelle wurde zwischen Cumbel und Vella verortet, wobei diese sich wie vorgeschlagen nur schwer und mit grossem Kulturlandverlust lösen lassen würde.

Gemäss revidiertem KRIP legt der Kanton das signalisierte Wanderwegnetz in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und den Regionen fest. Die Gemeinden legen die (in der Regel nicht signalisierten) Fusswegnetze im Siedlungsgebiet im Rahmen der Ortsplanung fest. Die Gemeinden sind überwiegend zuständig für Planung, Projektierung, Bau und Betrieb der Fussverkehrswege und der Wanderwege und nehmen diese in die Erschliessungspläne auf.

Die Regiun Surselva revidiert momentan den Richtplan Langsamverkehr. Gleichzeitig entwickelt die Infra Mundaun AG, bestehend aus den Standortgemeinden Lumnezia, Obersaxen Mundaun, den Bergbahnen Obersaxen Mundaun und der Surselva Tourismus AG attraktive Sommerangebote. In diesem Zusammenhang wurde ein «Masterplan Bike» rund um den Mundaun erarbeitet. Daraus wird die «Bikeschaukel» Mundaun/Hitzegga weiterentwickelt.

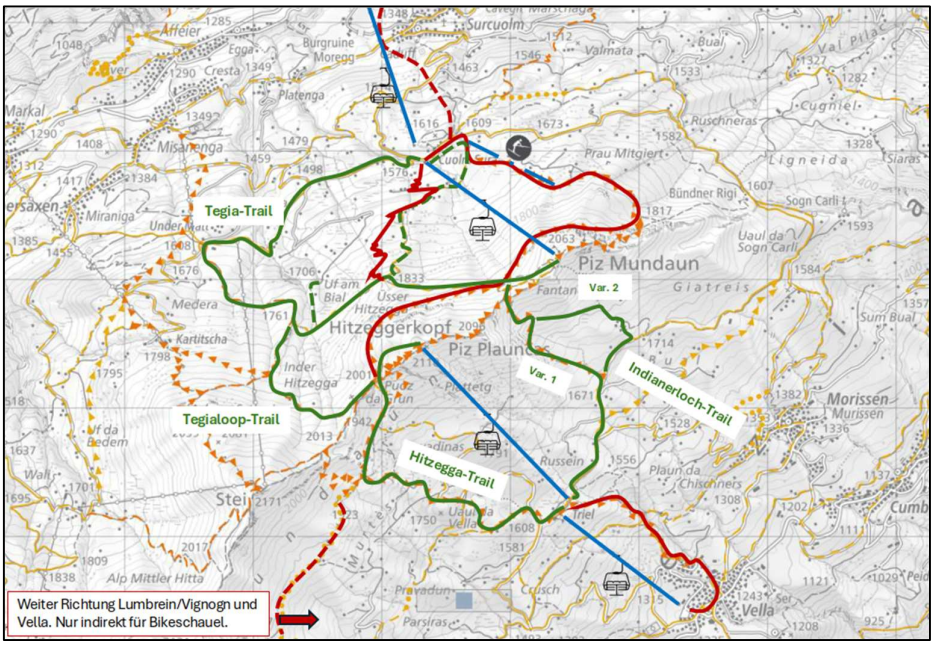


Abbildung 20: Konzept Bikeschaukel

Die notwendigen Biketrails wurden mit dem bestehenden Langsamverkehrsnetz abgeglichen und wo notwendig als geplante Mountainbikerouten in den generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Die übergeordneten Grundlagen von Kanton und Region werden in der Ortsplanung damit insgesamt angemessen berücksichtigt und soweit zweckmässig in den Generellen Erschliessungsplan übernommen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung wird mit den Leitungskatastern respektive den Werkplänen der einzelnen Werke abgeglichen und aktualisiert. Weiter werden die geplanten Erneuerungsmassnahmen in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

8. Erläuterungen zu den Planungsmitteln

8.1 Baugesetz

Das formell bereits zusammengeführte rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Lumnezia (ohne Vrin) wurde inhaltlich auf die neuen übergeordneten Rahmenbedingungen hin überprüft und angepasst resp. ergänzt. Zudem wurde das ebenfalls bisher noch rechtskräftige Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Vrin in das neue Baugesetz integriert. Grundlage für das neue Baugesetz, welches über das gesamte Gemeindegebiet gelten wird, bildet das Musterbaugesetz 2020 der Bündner Vereinigung für Raumplanung.

Neue Baugesetzesartikel sind insbesondere bei der Grundordnung in den Kapiteln «Baulandmobilisierung» und «Mehrwertabgabe» enthalten. In diesen Artikeln werden die neuen übergeordneten Vorgaben aus dem RPG und dem KRG umgesetzt.

Änderungen im Baugesetz

Die Aufgaben des Bauamtes werden neu in Art. 8 BauG geregelt. Bisher gab es noch keine entsprechenden Regelungen im Baugesetz.

Im Kapitel «Baulandmobilisierung» (Art. 13 bis Art. 16 BauG) werden insbesondere die Fristen für die Überbauung von Bauland definiert.

Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken wird in Art. 15 Abs. 1 BauG auf 3 Jahre festgelegt. Es wird nur noch neu eingezont, wenn konkret aufgezeigt wird, dass ein Bedarf vorhanden ist. Für die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven wird in Art. 15 Abs. 2 BauG die Frist für eine Überbauung nach der Anordnung einer Bauverpflichtung auf 5 Jahren festgelegt. Damit wird der vom Kanton und Bund geforderten Mobilisierungspflicht nachgekommen und es stehen innert nützlicher Frist bei Bedarf entsprechende Bauplätze resp. Überbauungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Im neuen Kapitel «Mehrwertabgabe» werden in Art. 18 BauG zusätzliche Mehrwerte, welche durch einen Planungsakt entstehen könnten, der Mehrwertabgabe unterstellt. Die Höhe der allgemeinen Mehrwertabgabe wird in Art. 19 BauG auf 30% festgelegt, wobei bei Einzonungen von öffentlichem Interesse nur 20% des Mehrwertes erhoben wird. Die Abgabe an den Kanton (3/4 des Mehrwertes) richtet sich auch bei einer Mehrwertabgabe von 20% nach dem kantonal festgelegten Mehrwert von 30%.

Das Zonenschema (Art. 23 BauG) definiert die Nutzungsmöglichkeiten der Zentrumszone, der Dorfkernzone, der Dorferweiterungszone, der Wohnzonen, der Wohnmischzonen, der Gewerbezone sowie der Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten. Neu wird auf dem gesamten Gemeindegebiet die Überbauungsziffer (ÜZ) verwendet. Das bedeutet einen insbesondere für die ehemaligen Gemeinden Suraua sowie Vrin einen Wechsel bei der Berechnung der Nutzungsziffer. Während bei der Ausnützungsziffer die Fläche jedes Geschosses angerechnet wurde, wird bei der Überbauungsziffer nur noch die anrechenbare Gebäudefläche (Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie) berücksichtigt. Die Geschossigkeit wird durch die maximale Gesamt- und Fassadenhöhe definiert und die Gebäudelänge und -breite definieren den Baukörper in seiner horizontalen Ausdehnung.

Die bisherigen Festlegungen und Zonenzuweisungen in den ehemaligen Gemeinden wurden überprüft. Die bisherigen Überbauungsmöglichkeiten sind weiterhin gewährleistet, wo ortsbaulich sinnvoll wurden die Nutzungsmasse leicht erhöht. Damit kann innerhalb der Siedlung in einer dem Ortsbild angepassten Dichte gebaut werden.

Für die Dorfkernzone werden keine konkreten Nutzungsmasse definiert. Damit können auch die Eigenheiten und Charakteristiken der verschiedenen Dörfer besser berücksichtigt werden. So werden in der Dorfkernzone die Gestaltung und Anpassung an die bestehenden traditionellen Strukturen in den Vordergrund gestellt.

Neu aufgenommen in das Baugesetz wurde auch Art. 24 BauG, die Festlegung einer Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses. So müssen neue Baute die festgelegte ÜZ grundsätzlich zu mindestens 80% ausschöpfen. Das entspricht einer Vorgabe des kantonalen Richtplans.

Die Zonenvorschriften, welche nicht kantonal im KRG geregelt sind, finden sich in Art. 31 bis Art. 46 BauG. Bauvorhaben in einer Dorfkernzone sind gemäss Art. 32 BauG mit besonderer Sorgfalt sowie unter Berücksichtigung der traditionellen Bauweise zu gestalten und auszuführen. Bei einem Umbau oder Neubau sind die bestehenden jeweiligen Strukturen massgebend.

Für Beherbergungsprojekte wird neu eine Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten eingeführt (Art. 37 Bau). Die entsprechenden Nutzungsmasse werden im Zonenschema definiert, wobei Abweichungen bei guter Gestaltung möglich sein sollen.

Die Zone für Sport und Erholung (Art. 44 BauG) ersetzt die bisherige Zone für Sport- und Freizeitnutzungen, die Erholungszone sowie die Zeltplatzzone. Es handelt sich um eine Nichtbauzone, für allfällige Bauten und Anlagen ist ein BAB-Verfahren durchzuführen.

Die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan sind in Art. 48 bis 53 BauG definiert. Bei den Bereichen mit Pflicht zur Gestaltungsberatung gemäss Art. 48 BauG handelt es sich um die historisch wertvollen Dorfkerne (siehe Gesamtkonzept, Beilage 6). Die Sicherstellung einer ortsbaulich hohen Qualität erfolgt in diesen Bereichen durch den Beizug einer Gestaltungsberatung. Bei den Erhaltungsbereichen nach Art. 49 BauG handelt es sich um historische Baugruppen, welche aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von grosser Bedeutung sind. Der Fokus in diesen Bereichen liegt beim Erhalt der Gebäude und Freiräume. Art. 50 BauG definiert die wertvollen Freihalte- und Gartenbereiche. In diesen dürfen keine oberirdischen Bauten und Anlagen neu erstellt werden.

Die geschützten, schützenswerten und ortsbildprägenden Bauten wurden gemäss Wegleitung des BVR sowie basierend auf den Entwurf des Bauinventars der Denkmalpflege, der ISOS-Datenblätter sowie Begehungen in das Gesamtkonzept über die Ortsbilder der Gemeinde Lumnezia aufgenommen. Art. 51 BauG definiert diese Kategorien der wertvollen Bauten und Anlagen. Die wertvollen Natur- und Kulturobjekte sind in Art. 52 BauG umschrieben.

Die Inhalte der Generellen Erschliessungspläne sind in Art. 55 bis 61 BauG abgebildet resp. definiert.

Art. 71 BauG fordert, dass sämtliche Bauten und Anlagen architektonisch gut zu gestalten sind und auf ihre Umgebung Bezug nehmen müssen. Damit wird Art. 73 KRG konkretisiert.

Auch bei den Dächern und Dachaufbauten wird grosser Wert auf eine ansprechende Gestaltung gelegt. Gemäss Art. 72 BauG sind auf Gebiet der ehemaligen Gemeinde Vrin weiterhin Steinplattendächer vorgeschrieben und Dacheinschnitte oder Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

Art. 74 BauG legt fest, dass Solaranlagen auf geschützten, schützenswerten, zu erhaltenden oder ortsbildprägenden Bauten sowie auf Bauten im Erhaltungsbereich und im Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung auf jeden Fall bewilligungspflichtig sind.

In Art. 83 BauG wird neu ein konkreter Betrag für eine Ersatzabgabe festgelegt. Dieser Betrag ist dann fällig, wenn die baugesetzlich vorgeschriebenen Abstellplätze nicht auf eigenem oder fremden Boden (vertraglich gesichert) realisiert werden können.

Das neue Baugesetz ersetzt das bisherige Baugesetz Gemeinde Lumnezia (ohne Vrin) vom 10. September 2019 und das Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Vrin vom 21. November 2000.

8.2 Zonenpläne

Zentrumszone, Dorfkernzone, Dorferweiterungszone, Wohnzone und Wohnmischzone

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

Die Vorarbeiten dazu wurden bereits im kommunalen räumlichen Leitbild gemacht. Nun erfolgte die parzellenscharfe Umsetzung in die Ortsplanung. In einem ersten Schritt wurden nicht erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand sowie ortsbaulich bedeutende Frei- und Grünräume ausgezont oder einer anderen Bauzone zugewiesen. Anschliessend wurden auch erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand einer Nicht-WMZ zugewiesen.

Mit den genannten Schritten konnten die WMZ um insgesamt rund 11 ha und die WMZ-Reserven um über 6 ha reduziert werden. Aus Sicht der Gemeinde ist damit der erforderlichen Reduktion an WMZ-Reserven genüge getan. Die noch vorhandenen Bauplätze decken einerseits den Bedarf für die nächsten 10-15 Jahre ab, andererseits ist eine Auszonung der noch bestehenden Reserven innerhalb des Siedlungsgebietes nicht sinnvoll, da es sich um Bauplätze handelt, deren Überbauung aus ortsbaulicher Sicht angestrebt werden sollte.

Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen von Grundstücken, welche aus der Bauzone entlassen werden (oder welche einer Nicht-WMZ-Bauzone zugewiesen wurden), erleiden durch die vorgesehene Planungsvorlage einen

Planungsnachteil. Dieser wird entschädigt, wenn er eine materielle Enteignung darstellt. Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen solcher Grundstücke haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher Frist geltend zu machen.

Angesichts der hohen Bautätigkeit und Nachfrage in Vella werden im Hauptort des Tales die bestehenden Baulücken eingezont und mobilisiert. Damit können die bestehenden Strukturen der Siedlung gestärkt und gleichzeitig Bauland für Einheimische zur Verfügung gestellt werden.

Gewerbezone

Konkrete Bedürfnisse und Engpässe bei den Gewerbetreibenden haben dazu geführt, dass die Umsetzung des KRL im Bereich der Gewerbegebiete der vorliegenden Gesamtrevision vorgezogen wurde. Die Umlagerungen und Konzentration der Standorte auf Resgia wurde am 18. Mai 2021 von der Regierung genehmigt. Für die neue Gewerbezone in diesem Gebiet gilt die gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen gemäss Art. 19c KRG. Das heisst, die entsprechenden Flächen müssen innert 8 Jahren seit Rechtskraft überbaut sein.

Die bestehende und bereits überbaute Gewerbezone in Vrin wird unverändert übernommen. Das gleiche gilt für die überbauten Gewerbezonen in Lumbrein, Uors, Vella und Cumbel.

Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten

Im Bereich der Talstation Vella ist die Inwertsetzung des Bereichs der Talstation (Zignaus) durch ein Hotelprojekt geplant. In diesem Zusammenhang ist eine projektbezogene Teilrevision der Nutzungsplanung in Bearbeitung. Die entsprechende Fläche wird einer Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten zugewiesen. Das Hotel Pellas wird ebenfalls dieser Zone zugewiesen, da in der heute rechtskräftigen Zone für touristischen Einrichtungen eine Erweiterung des Hotelbetriebs nicht möglich wäre.

In Masauns gibt es für einen nicht mehr genutzten Stall die Idee, diesen mit einem touristischen Angebot im Sinne eines natur- und kulturnahmen Tourismus zu aktivieren. Der Stall befindet sich angrenzend an die Bauzone. Damit die Projektidee eines touristischen Angebotes weiterverfolgt werden kann, muss der Stall in eine geeignete Zone eingezont werden. Für den geplanten Beherbergungsbetrieb wird deshalb eine Zone für Beherbergungsbetriebe und Betriebsstätten ausgeschieden.

Abbildung 21: Stall Masauns, Standort eines für ein neues touristisches Angebot

Zone für touristische Einrichtungen
Gemäss Art. 29 KRG sind im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen für touristische Bauten und Anlagen sowie Service-Stationen Zonen für touristische Einrichtungen vorzusehen. Im Gebiet Triel wird die für den Kletterturm ausgeschiedene Fläche übernommen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Zone für öffentliche Anlagen
Die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wurden überprüft und dem heutigen Bedarf angepasst. In Vella wurden der Fussballplatz sowie der Tennisplatz neu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Damit kann einerseits die öffentliche Nutzung weiterhin sichergestellt werden, andererseits aber auch ein Abgleich mit den anderen Nachbarschaften vorgenommen werden. Die Sportanlagen sowie die kleineren Fussballplätze in den anderen Dörfern liegen bereits heute in Zonen für öffentliche Anlagen.

Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen
Für verschiedene kleinere Teilflächen mit bestehenden oder geplanten Kleinbauten oder Nebenanlagen wurde neu eine Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen ausgeschieden. Dies insbesondere dort, wo die bestehende Planung noch keine solche Zonen vorsah (z.B. Suraua).

Zone für Grünflächen
Ortsbaulich bedeutende Freiräume sowie Gärten und Hofanlagen innerhalb des Siedlungsgebietes werden einer Zone für Grünflächen zugewiesen. In den rechtskräftigen Planungen wurde dies z.B. in Vignogn oder Cumbel bereits umgesetzt, während anderen Nachbarschaften die Grünräume nicht oder über andere raumplanerische Instrumente gesichert waren.

So wurden in Vrin für den gleichen Zweck Freihaltezonen ausgeschieden. Bei den Freihaltezonen handelt es sich um Nichtbauzonen, weshalb grundsätzlich für sämtliche Eingriffe ein BAB-Verfahren notwendig gewesen wäre. Die Freihaltezonen werden nun in eine Zone für Grünflächen überführt. Damit bleibt die Freihaltung weiterhin sichergestellt. Auch in Suraua wurden die Grünflächen noch nicht explizit bezeichnet resp. gesichert. Einzig in Tersnaus wurde bei der Kirche ein Freihaltebereich ausgeschieden.

Die Zonen für Grünflächen basieren u.a. auch auf dem Gesamtkonzept über die Ortsbilder der Gemeinde. Im Gesamtkonzept sind die wertvollen Grünräume bezeichnet.

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszonen wurden nach Vorgabe des Bundesrechts ausgeschieden. Landwirtschaftliche Nutzflächen, Sömmerungsgebiete und Fruchtfolgeflächen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Zone übriges Gemeindegebiet

Unproduktive Flächen wie Gewässer, Felsen sowie Verkehrsflächen oder auch Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt, wurden der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt.

Wald / statische Waldgrenze / Waldabstandslinien

Der Wald gemäss eidg. Waldgesetz ist wiederum als informativer orientierender Inhalt in den Zonenplan aufgenommen worden. Da es keine neuen Bauzonen in der Nähe von Waldareal gibt, wurde gegenüber der bestehenden Bauzone die bereits rechtskräftige statische Waldgrenze übernommen. Teilweise musste die statische Waldgrenze ergänzt werden, da in der rechtskräftigen Planung noch keine solche festgelegt worden war.

Waldabstandslinien wurden keine neuen festgelegt. In Cuschnaus wird der Quartierplan aufgehoben, weshalb die darin enthaltene Waldabstandslinie in die Nutzungsplanung überführt wurde.

Zone für Sport und Erholung

Für das Erholungsgebiet Davos Munts (bisher Erholungszone und Zeltplatzzone) wird neue eine Zone für Sport und Erholung ausgeschieden. Es handelt sich wie bisher um eine Nichtbauzone. Für neue Bauten und Anlagen ist das BAB-Verfahren durchzuführen.

Materialablagerungszone

In Plaun Tgiern wird die bestehende Deponiezone unverändert übernommen. Hingegen wird künftig auf eine Materialentnahme aus dem Fluss verzichtet, weshalb im Generellen Erschliessungsplan keine entsprechende Festlegung gemacht wird. Die Materialablagerungszone in Porclas wird auf den tatsächlichen Deponiebereich reduziert. Eine Erweiterung ist vorgesehen, die entsprechenden Abklärungen sind bei der Region im Gange.

Materialbewirtschaftungszone

Die Materialbewirtschaftungszone in Suadetsch wird geringfügig angepasst, die Strassenfläche der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. In Plaunchetta (Gruoba) erfolgt weiterhin eine Materialbewirtschaftung. Die entsprechende Zone wird in die neue Zonenplanung übernommen.

In Porclas wird die Materialbewirtschaftungszone neu als Grundnutzung ausgeschieden. Bis vor kurzem war dort noch eine zentrale Sammelstelle für das ganze Lugnez geplant, momentan kann dies aber nicht so umgesetzt werden. Die Gemeinde wird das Thema aber weiterverfolgen.

Wintersportzone

Die Wintersportzonen im Skigebiet Obersaxen Mundaun Lumnezia wurden überprüft und wo nötig angepasst. Neu werden auch die dem Langlauf zur Verfügung stehenden Flächen durchgehend als Wintersportzone bezeichnet. Dies wurde bisher in den ehemaligen Gemeinden unterschiedlich gehandhabt. Da die Linienführung der Langlaufloipen immer mehr von den Schneeverhältnissen abhängig ist, wurde darauf verzichtet, im Generellen Erschliessungsplan Linienführungen festzulegen.

Natur- und Landschaftsschutzzone

Die Objekte des kantonalen Inventars der Biotope wurden geprüft und als Naturschutzzonen umgesetzt. Dabei handelt es sich um verschiedene wertvolle Auen, Amphibienlaichgebiete, Flachmoor und Hochmoore von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

Die Landschaften gemäss kantonalem Landschaftsinventar sowie gemäss KRIP wurden ebenfalls überprüft und mittels Landschaftsschutzzonen gesichert (siehe Kapitel 6.1). Für das Gebiet Greina wird gemäss vertraglicher Abmachung mit dem Bund eine spezielle Landschaftsschutzzone Greina ausgeschieden.

Wildruhezone

Auf dem Gemeindegebiet Lumnezia befinden sich verschiedene rechtskräftige Wildruhezonen und weitere Gebiete, welche vor übermässigen Störungen geschützt werden sollen. Folgende Wildruhezonen werden in die Ortsplanung aufgenommen:

- rechtskräftige Wildruhezone Alp Cuolm, Manglatsch, Val Zordas (Beschlussjahr 2004)
- rechtskräftige Wildruhezone Ual da Fiugs – Uaul Suloms (Beschluss 2008)
- rechtskräftige Wildruhezone Val da Mulin (Beschluss 2014)
- rechtskräftige Wildruhezone Uaul la Punt (Beschluss 2009)
- rechtskräftige Wildruhezone Uaul da Vella (Beschluss 2007, Anpassungen vorgenommen)
- neue Wildruhezone Muntes

Die neue Wildruhezone Muntes wird auf Antrag des Amtes für Jagd und Fischerei ausgeschieden. Dafür wird die Wildruhezone östlich von Triel aufgehoben.

Trockenstandortzone

Für die wertvollen Trockenwiesen und -weiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll zu sichern und wo entsprechende Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftenden vorliegen, werden Trockenstandortzonen ausgeschieden. Da die Gemeinde über einige Trockenstandortzonen von nationaler Bedeutung hat, stellte sich die Frage nach der Ausscheidung von Vorranggebieten. Eine Überprüfung der Trockenstandorte von nationaler Bedeutung hat ergeben, dass in absehbarer Zeit keine Eingriffe in diesen Bereichen vorgesehen sind. Da das Vorranggebiet beim von einem allfälligen Eingriff betroffenen Trockenstandort ausgeschieden werden muss, ist es nicht möglich, ein Gebiet «auf Vorrat» auszuscheiden.

Zone für Fischzucht

Die Zone für Fischzucht für die Forellenzucht bei Silgin wird unverändert in die neue Planung übernommen.

Freihaltezone

Für die Ortsansicht wertvolle Freiräume resp. Landschaftskammern (basierend auf die ISOS-Umgebungszonen) am Rand des Siedlungsgebietes werden Freihaltezonen festgelegt. Dies betrifft z.B. die Ebene von Uors oder die Ansicht von Cumbel, Rumein oder Degen.

Die wichtigen frei zu haltenden Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes wurden der Zone für Grünflächen zugewiesen.

Archäologiezone

Flächen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind, werden einer entsprechenden Schutzzone zugewiesen. Der Archäologische Dienst hat die archäologischen Objekte in der Gemeinde Lumnezia auf die Relevanz für die Nutzungsplanung überprüft und der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Revisionskatalog eine Objektliste abgegeben. Für die folgenden Objekte wird eine Archäologiezone oder/und eine Archäologische Schutzzone ausgeschieden:

- Prau Solas, Mühlgebäude der älteren Phase (Uors – Peiden)
- Sontga Catrina, Kapelle (Tersnaus)
- Chastè da Surcasti – Sogn Luregn, Burg Surcasti mit katholischer Pfarrkirche (Surcasti)
- Maus /Tacauna, Gräber und weitere archäologische Befunde (Lumbrein
- Crestaulta – Cresta Petschna, bronzezeitiche Höhensiedlung (Surin)

- Pleif, spätbronzezeitliche Siedlung (Vella)
- Curtgin Risch, Steinkisten-/Plattengräber (Vella)
- Sogn Giusep – Camplun, prähistorische Holzkohleschicht (Cons)
- Baselgia Sogn Gion, Kirche (Camuns)
- Sogn Murezi, Kapelle (Valgronda)
- Cadruvi – Baselgia Sogn Stiafen, katholische Pfarrkirche (Cumbel)
- Plaun Nossa-dunna, Grabfunde und weitere Funde (Degen)
- Sogn Bistgaun, Kapelle (Degen)
- Turatscha, Burgstelle (Degen)
- Vattiz, Grabfunde (Degen)
- Song Clau, Kapelle (Surin)
- Baselgia S. Martin, Kirche (Lumbrein)
- Sogn Roc, Kapelle (Lumbrein)
- SS. Giachen e Flep, katholische Pfarrkirche (Morissen)
- S. Giusep, Kapelle (Surcasti)
- SS. Balun e Madeleina, Kirche (Tersnaus)
- S. Carli Boromeo, Kapelle (Uors)
- Sogn Glieci, Kirche (Uors-Peiden)
- SS. Roc e Bistgaun, katholische Kirche (Vella)
- S. Flurin, Kirche (Vignogn)
- Sogn Gudegn, Kapelle (Vigogn)
- Nossadunna e S. Gion Battesta, Kirche (Vrin)
- SS. Valentin/Barclamiu, Kapelle (Puzzatsch)
- SS. Trinitad, Kirche (Peiden)

Bauabsichten in Archäologiezonen sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der Gemeinde bekannt zu geben. Diese legt dann unter Beizug des Archäologischen Dienstes allfällige Auflagen fest. In archäologischen Schutzzonen werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Auf dem Gemeindegebiet Lumnezia ist die Ausscheidung der detaillierten Schutzzonen noch nicht abgeschlossen. Für die Nachbarschaft Morissen sowie für die Alp Sezner in der Nachbarschaft Vignogn liegen die Schutzzonenausscheidungen vor, wurden jedoch noch nicht durch die Regierung genehmigt. Die Gemeinde wartet dort bereits seit geraumer Zeit auf den Genehmigungsbeschluss.

Bis allfällige weitere Pendenzen klar sind und weiter bearbeitet werden können, werden die bisherigen Grundwasser- und Quellschutzzonen unverändert in die Planung übernommen.

Gewässerraumzone

Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Für die Gewässerraume auf dem Gemeindegebiet Lumnezia wurden die Gewässerraumzonen bereits ausgeschieden und am 18. Mai 2021 von der Regierung genehmigt. Die Gewässerraumzonen werden unverändert in die vorliegende Gesamtrevision aufgenommen.

Gefahrenzonen

Zusammen mit den Gewässerraumzonen hat die Gemeinde Lumnezia auch die Gefahrenzonen im Jahr 2021 über das ganze Gemeindegebiet ausgeschieden. Seitdem ist eine gesamthafte Aktualisierung der Gefahrenpläne in der Gemeinde in Arbeit. Da die Resultate bis heute noch nicht vorliegen, wurden die bisherigen Gefahrenzonen unverändert übernommen. Die mit einer Gefahrenzone 1 überlagerten Bauzonen wurden ausgezont. In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden.

Baulinien

In Vella wurden die rechtskräftigen Baulinien in die neue Planung übernommen. Diese Baulinien dienen insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern oder Waldrändern.

Quartierpläne

In der Gemeinde Lumnezia gibt es 20 Quartierpläne, die meisten davon stammen aus den 1970er und 80er Jahren. Bei den Quartierplänen ging es hauptsächlich um die Erschliessung sowie um die Neuparzellierung.

Die Quartierpläne wurden überprüft und 5 davon bereits aufgehoben (Caplan, Crest la Geina, Curtgin Fontauna, Naus sowie Trutg Pellas. Es ist vorgesehen, die Aufhebung der folgenden Quartierpläne nach erfolgten Nutzungsplanverfahren zu prüfen:

- Quartierplan Sut Crest, Morissen (1982)
- Quartierplan Zigliolas, Morissen (1991)
- Quartierplan Curoms, Morissen (1981)
- Quartierplan Cuschnaus, Cumbel (2008)
- Quartierplan Lischeinas, Cumbel (1993)
- Quartierplan Lorta, Surcasti (1998)
- Quartierplan Giudem Vitg, Surcasti (1997)

- Quartierplan Planezzas, Uors (1991)
- Quartierplan Davos Munts, Degen (2002)
- Quartierplan Carnè, Degen (1999)
- Quarteriplan Rumein, Degen (1994)
- Quartierplan Crestas, Vignogn (1983)
- Quartierplan Piogn, Lumbrein (1979)
- Quartierplan Crusch e Cudiala, Vrin (1985)

Diese Quartierpläne sind ebenfalls obsolet geworden, da sie in der Zwischenzeit umgesetzt worden sind und die entsprechenden Erschliessungen resp. Landumlegungen realisiert sind.

Der Quartierplan Buaul wurde im Jahr 2011 genehmigt und bleibt weiterhin rechtskräftig. Die Quartierpläne sind in den Zonenplänen informativ dargestellt.

Bauverpflichtungen

Unbebaute und unternutzte Grundstücke, welche sich für eine zusätzliche Bebauung eignen, werden mit einer Bauverpflichtung überlagert. Damit wird sichergestellt, dass die entsprechenden Flächen mobilisiert werden und für eine Überbauung frei gegeben werden. Von einer Bauverpflichtung betroffen sind die folgenden Parzellen:

Cumbel: Parz. Nr. 2401, 2071, 2407, 2025, 2020, 2436, 2001, 2011 und 2175

Morissen: Parz. Nr. 3179, 3185, 3186, 3102, 3001, 3003, 3008, 3032, 3569 und 3570

Vella: Parz. Nr. 4038, 4366, 4531, 4110, 4229, 4049, 4052, 4129, 4060, 4031, 4032 und 4033

Rumein: Parz. Nr. 8479 und 8367

Degen: Parz. Nr. 8276, 8298, 8695, 8301, 8300, 8288, 8694, 8492, 8325 und 8352

Sur Val/Vattiz: Parz. Nr. 8157, 8156, 8155, 8150, 8549, 8424, 8421, 8416 und 8413

Vignogn: Parz. Nr. 7272, 7238, 7421, 7245 und 7420

Lumbrein: Parz. Nr. 5265, 5249, 5057, 5071, 5064, 5093, 5192, 5196. 5150, 6241, 5152, 5144, 5172, 5173, 5179, 5178, 5176 und 5367

Surin: Parz. Nr. 5455

Vrin: Parz. Nr. 9214, 9211, 9212, 9210, 9215, 9240, 9224 und 9065

Cons: Parz. Nr. 9324

Tersnaus: Parz. Nr. 5 und 16

Surcasti: Parz. Nr. 845, 1070, 826 und 825

Uors: Parz. Nr. 318, 1091, 1090 und 1089

Camuns: Parz. Nr. 560

Die mit einer Bauverpflichtung belegten Flächen haben eine Überbauungsfrist von 5 Jahren.

Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, kann die Gemeinde bei entsprechendem Bedarfsnachweis das Grundstück übernehmen und einer Bebauung zuführen.

8.2 Generelle Gestaltungspläne

Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung

Die Bereiche mit Pflicht zur Gestaltungsberatung basieren auf dem Gesamtkonzept über die Ortsbilder der Gemeinde Lumnezia.

In diesen Bereichen ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Baubehörde wichtig, damit zusammen mit der Gestaltungsberatung die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines ortsbaulich qualitätsvollen Projektes festgelegt werden können.

Erhaltungsbereiche

Baugruppen mit Bauten und Anlagen (sowie Freiräumen), die eine erhebliche räumliche, architektonische oder ortsbauliche Bedeutung haben werden im Generellen Gestaltungsplan mit einem Erhaltungsbereich überlagert.

Erhaltungsbereiche wurden für folgende Ortsteile oder Baugruppen ausgeschieden (siehe auch Kapitel 5):

- Vella (ISOS national): Stallscheunengruppe am offenen Dorfbach, gestaffelt angeordnet und von sehr hoher Bedeutung für das Ortsbild
- Vella (ISOS national): Gebäudegruppe im Quartier Cadorcat, mit gassenbildender Wirkung und hoher Bedeutung für das Ortsbild
- Tersnaus (ISOS national): Plansiedlung von 1901 mit Wohnhäusern und Stallscheunen an hangparallel angelegter Strasse
- Surcasti (ISOS regional): Bebauung in der Ortsmitte, oberhalb der Via Principala, mit gassenbildender Wirkung und hoher Bedeutung für das Ortsbild

Die bisherigen Erhaltungsbereiche in Vanescha, Pignola und Puzzatsch (allesamt ausserhalb der Bauzone) wurden übernommen.

Wertvolle Bauten und Anlagen

Im Generellen Gestaltungsplan wurden basierend auf das Gesamtkonzept über die Ortsbilder der Gemeinde Lumnezia vom November 2022 und somit auch basierend auf das Inventar der Denkmalpflege, auf die rechtskräftige Ortsplanung sowie auf das ISOS geschützte, schützenswerte und ortsbildprägende Bauten festgesetzt. Bauvorhaben an wertvollen Bauten sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Ebenfalls im Generellen Gestaltungsplan wurden geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Objekte wie Mauern, historische Wege, Brunnen, Hecken etc. Diese sind geschützt resp. sind in ihrem Bestand zu erhalten und in besonderem Masse zu pflegen.

Folgende Kulturobjekte sind speziell gekennzeichnet:

- Letzi/Talsperre: Frauentor bei Porclas
- Refugium/Höhensiedlung in Crestaulta bei Lumbrein
- Schalenstein Crap della Gneida bei Surcasti
- Kalk-/Ziegelbrennofen Rofna bei Surcasti
- Kalk-/Ziegelbrennofen Caltgera bei Lumbrein
- Grenzstein der Talschaft Lugnez bei Tierm, Cumbel

Als Naturobjekt wurden auch verschiedene Fledermausquartiere aufgenommen. Hier ist bei Bauvorhaben oder von der Gemeinde rechtzeitig eine von der Fachstelle beauftragte Person beizuziehen.

Bei den folgenden Gebäuden wurden die Fledermausquartiere als geschützte Naturobjekte aufgenommen:

- Kirche S. Gion, Camuns (nationale Bedeutung)
- Kapelle S. Murezi, Cumbel (nationale Bedeutung)
- Kirche Peiden Dorf (nationale Bedeutung)
- Kapelle S. Glieci, Peiden Bad (nationale Bedeutung)
- Kirche S. Vintschegn, Pleif (regionale Bedeutung)
- Kapelle S. Roc e Bistgaun, Vella (nationale Bedeutung)
- Kapelle S. Gudegn, Vignogn (regionale Bedeutung)
- Pfarrkirche Nossadunna, Degen (nationale Bedeutung)
- Pfarrkirche S. Giachen e S. Philipp, Morissen (regionale Bedeutung)
- Pfarrkirche S. Balun e S. Madleina, Tersnaus (regionale Bedeutung)
- Kirche S. Andriu, Lumbrein (regionale Bedeutung)
- Kirche S. Giusep, Surcasti (nationale Bedeutung)

- Ehemalige Ustria Casanova, Uors (nationale Bedeutung)
- Kapelle S. Carli Boromeo, Uors (nationale Bedeutung)
- Pfarrhaus der Kirchgemeinde Vella Pleif (nationale Bedeutung)
- Messmerhaus Vella Pleif (nationale Bedeutung)
- Kapelle S. Antoni, Rumein (nationale Bedeutung)
- Kapelle S. Catrina, Tersnaus (regionale Bedeutung)
- Kirche S. Clau e S. Onna, Surin (regionale Bedeutung)
- Pfarrhaus Peiden Dorf (regioniale Bedeutung

Bei diesen Fledermausquartieren ist bei Bauvorhaben von der Gemeinde rechtzeitig eine von der Fachstelle beauftragte Person beizuziehen.

Baulinien für die bauliche Gestaltung

In Vrin wurden entlang der Kantonsstrasse Baulinien für die bauliche Gestaltung festgelegt. Diese stellen sicher, dass die charakteristische Ortsdurchfahrt erhalten bleibt. Neu wurden auch in Tersnaus für die Plansiedlung Baulinien festgelegt (siehe Beilage Gesamtkonzept)

Zaunpflicht

Bei der Materialbewirtschaftungszone Suadetsch besteht eine Zaunpflicht. Um den bestehenden Zaun zu sichern, wird die Pflicht im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt.

8.3 Erschliessungsplan

Verkehr

Der GEP Verkehr beinhaltet Strassen, die Land- und Forstwirtschaftswege sowie Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr, soweit sie für die Erschliessung des Gemeindegebiets notwendig sind. Weiter beinhaltet er Anlagen der Freizeitnutzung sowie sind die Postautohaltestellen und die öffentlichen Parkplätze aufgeführt.

Die Klassierung der Strassen zur Erschliessung der Bauzonen wurden über alle ehemaligen Gemeinden vereinheitlicht. Das Land- und Forstwirtschaftswegnetz wurde aufgrund der in den letzten Jahren erneuerten oder neu gebauten Forstwirtschaftswegen aktualisiert respektive ebenfalls über alle ehemaligen Gemeinden harmonisiert. Die Grundlagen der ehemaligen Gemeinden zur Erstellung des GEP waren doch sehr unterschiedlich.

Beim Langsamverkehr wurde der im Entwurf vorliegende regionale Richtplan der Regiun Surselva auf Aktualität geprüft sowie die inventarisierten Wanderwege und Bikerouten berücksichtigt. Dieses verzweigte Netz wurde durch gemeindespezifische Bedürfnisse ergänzt sowie komplettiert. Somit sind alle Dörfer der Gemeinde Lumnezia erreichbar respektive können als Ausgangspunkt für die Freizeitnutzung dienen. Der Veloverkehr selbst ist im Sachplan Velo des Kantons Graubünden genügend abgedeckt.

Weiter wurde das sich in Entwicklung befindliche touristische Projekt «Bikeschaukel» Mundaun/Hitzegga in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Die öffentlichen Parkplätze wurden aufgrund des Parkierungskonzeptes übernommen und sind vor Ort gemäss Nutzungsordnung signalisiert.

Ver- und Entsorgung

Der GEP Ver- und Entsorgung umfasst die öffentlichen Infrastrukturen betreffend Energie, Wasser, Abwasser und übrige Entsorgungsanlagen. Der GEP Ver- und Entsorgung wurde vollständig neu erstellt:

- Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser und Abwasser) wurden gemäss dem aktuellen Leitungskataster (Stand Januar 2025) festgelegt.
- Weiter wurden die geplanten resp. die zu sanierenden Leitungen und Bauwerke abgeglichen und wo noch nicht realisiert als geplante Leitungen in den GEP aufgenommen (wird nach der Vorprüfung mit aktuellen Daten ausgeführt).
- Die Hochspannungsleitungen (orientierend) und Verteilkabinen (verbindlich) wurden gemäss den Werkleitungsplänen des Energieversorgers übernommen.

BEILAGEN:

Beilage 1: Auswertungstabelle Vorprüfung ARE vom

Beilage 2: Tabelle Einzonungen (inkl. Entwürfe PMB2 und PMB3 ARE)

Beilage 3: Tabelle Auszonungen

Beilage 4: Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom 16. Januar 2025 (Stand rechtskräftig)

Beilage 5: Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom 3. März 2023 (Stand Revision)

Beilage 6: Gesamtkonzept über die Ortsbilder der Gemeinde Lumnezia vom November 2022

Beilage 7: Kommunales räumliches Leitbild (digital)

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10
Postfach 12
7031 Laax
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch