

Kanton Graubünden
Gemeinde Sur



Revision Ortsplanung
Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt: Totalrevision der Ortsplanung Sur
Projektnummer: 19009/24101
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Politische Gemeinde Sur

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: 7. Dezember 2015
Druckdatum: 9. Dezember 2015

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Heinz Zaugg, Ralf Petter, Anouk Federspiel)



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	6
1.1	Bestehende Ortsplanung	6
1.2	Anlass zur Überarbeitung	6
2.	Gemeinde Sur	7
2.1	Lage und politische Zugehörigkeit, Gemeindestruktur	7
2.2	Gemeindegrösse, Bevölkerung und Wirtschaft	8
3.	Allgemeines	9
3.1	Organisation des Planungsträgers	9
3.2	Gesamtmelioration	10
3.3	Projekt „Insieme sano – gemeinsam gesund“	10
3.4	Ablauf der Planung	11
4.	Verfahren	15
4.1	Mitwirkung der Bevölkerung – Informationsveranstaltung raumplanerisches Leitbild	15
4.2	Vorprüfung	15
4.3	Öffentliche Auflage (Mitwirkungsaufgabe)	15
4.4	Gemeindeversammlung	15
4.5	Beschwerdeaufgabe und Genehmigung	15
5.	Grundlagen, Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	16
5.1	Kantonale und regionale Richtplanung	16
5.2	Moorlandschaft von nationaler Bedeutung	18
5.3	Inventare	18
5.3.1	Natur und Landschaft	18
5.3.2	Siedlung	19
5.4	Leitbild	19
5.5	Naturgefahren	20
5.6	Wald	20
5.7	Gewässerraum	21
6.	Bauzonengrösse	21
6.1	Ausgangslage Überbauungsstand	21



6.2	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) 2013 (Vorprüfung Ortsplanungsrevision)	22
6.3	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) 2015 (Öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision)	22
6.4	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) 2015 (Stand Genehmigung, Dezember 2015)	23
6.4.1	Baulandreserve	24
6.4.2	Kompensation	25
6.4.3	Bautätigkeit / Baulandverbrauch / Baulandbedarf	25
7.	Baugesetz	27
7.1	Wesentliche Inhalte Baugesetz	28
7.1.1	Boden- und Baulandpolitik	28
7.1.2	Bauberatung	28
7.1.3	Wohnmischzone	28
7.1.4	Gewerbezone	28
8.	Zonenplan	29
8.1	Bauzonen	29
8.1.1	Allgemeines	29
8.1.2	Dorfzone	29
8.1.3	Wohnzone	29
8.1.4	Wohnmischzone	30
8.1.5	Gewerbezone Gewerbebetrieb Cotti	30
8.1.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	32
8.1.7	Erhaltungszone	32
8.2	Landwirtschaftszonen	36
8.2.1	Landwirtschaftszone	36
8.2.2	Zone für landwirtschaftliche Bauten	36
8.3	Schutzzonen	37
8.3.1	Archäologiezone und Archäologische Schutzzone	37
8.3.2	Grundwasser- und Quellschutzzone	37
8.3.3	Wald- und Wildschonzone	38
8.4	Weitere Zonen	38
8.4.1	Parkierungszone	38
8.4.2	Zone für Agrotourismus	38



8.4.3	Spielplatzzone	39
9.	Genereller Gestaltungsplan	39
9.1	Allgemeines	39
9.2	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum	40
9.3	Gestaltungsobjekte	40
9.3.1	Wertvolle Gebäude und Anlagen	40
9.3.2	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	41
9.3.3	Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte	42
9.3.4	Störende Bauten und Anlagen	42
9.3.5	Baulinien für die bauliche Gestaltung	43
10.	Genereller Erschliessungsplan	43
10.1	Bereich Verkehr	43
10.2	Bereich Ver- und Entsorgung	44
	Anhang 1: Auswertung Vorprüfung	45
	Anhang 2: Auswertung Mitwirkungsaufgabe	46
	Anhang 3: Standortevaluation Gewerbebetrieb Cotti	47



1. Ausgangslage

1.1 Bestehende Ortsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde am 22. August 1976 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Sur beschlossen und mit Beschluss Nr. 2002 vom 12. September 1977 von der Regierung genehmigt. Bestandteil der Planung waren ein Baugesetz, ein Zonenplan 1:2'000 Teilgebiet Dorf, ein Zonenplan 1:2'000 Teilgebiet Alp Flix, ein Zonenplan 1:10'000 und ein Strassenplan 1:2'000.

Am 19. Mai 1989 wurde von der Gemeindeversammlung eine Änderung des Zonenplanes 1:2'000 Teilgebiet Dorf im Bereich Furnatsch beschlossen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 1820 vom 3. Juli 1989 genehmigt.

1.2 Anlass zur Überarbeitung

Nach verschiedenen Vorstössen seitens des kantonalen ARE¹ hat sich die Gemeinde Sur im Jahre 2008 entschieden ihre gut 30-jährige Ortsplanung zu revidieren und damit eine aktuelle und zeitgemässe Nutzungsplanung zu erlassen. Gestützt auf den Revisionskatalog des ARE vom 19. November 2008 und den durch die Gemeindeversammlung zugesicherten Kredit beschloss der Gemeindevorstand Sur im Juni 2009 die Durchführung der Ortsplanungsrevision.

Mit ein Anlass für die Revision der Ortsplanung ist die im Jahre 2004 gestartete Gesamtmelioration. Zwischen Gesamtmelioration und Raumplanung besteht ein enger Koordinationsbedarf, insbesondere im Bereich der Abgrenzungen zwischen Bau- und Nichtbauzonen.

¹ ARE: Amt für Raumentwicklung Graubünden.



2. Gemeinde Sur

2.1 Lage und politische Zugehörigkeit, Gemeindestruktur

Die Gemeinde Sur liegt im oberen Surses (Oberhalbstein) unterhalb des Staudammes des Marmorera-sees. Der Dorfteil Furnatsch befindet sich direkt an der Julierpassstrasse. Das eigentliche Dorf Sur befindet sich abseits der Kantonsstrasse auf ca. 1'600 m ü.M. auf einer gegen Südwesten geneigten Sonnenterrasse. Auf einer weiteren Geländestufe auf ca. 2'000 m ü.M. liegt die aufgrund ihres Artenreichtums weitherum als Schatzinsel bekannte Alp Flix mit ihren Maiensässsiedlungen. Der tiefste Punkt der Gemeinde liegt mit einer Höhe von ca. 1'460 m ü.M. an der Gelgia bei der Gemeindegrenze zu Mulegns, die höchste Erhebung ist mit 3'397 m.ü.M. der Piz Calderas.

Nachbargemeinden im politischen Kreis Surses sind die Gemeinden Marmorera im Süden, Mulegns im Westen und Tinizong-Rona im Norden. Im Osten grenzt die Gemeinde Bever im Kreis Oberengadin an die Gemeinde Sur.

Der Gemeindevorstand Sur setzt sich aus fünf Mitgliedern zusammen. Die Gemeindekanzlei wird zusammen mit den Gemeinden Marmorera und Mulegns zentral in Sur im Mandatsverhältnis geführt.

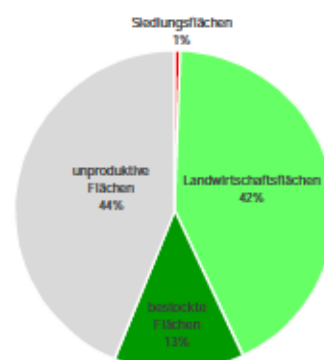
Bezüglich öffentlichen Infrastrukturen ist die Gemeinde Sur minimal ausgestattet. Zurzeit erfolgt eine dringliche Erneuerung der bestehenden Kläranlage. Im Dorf Sur befindet sich ein Laden mit den wichtigsten Gütern für den Alltag und integrierter Poststelle. Das Dorfrerestaurant ist zurzeit geschlossen. Die Primarschule (Unterstufe) wird bereits seit einigen Jahren mit den Gemeinden Bivio, Marmorera und Mulegns zusammen betrieben. Bei diesem Konzept wird das bestehende Schulhaus nur noch minimal für den Unterricht genutzt (ein Tag pro Woche). Zudem bestehen weitere Korporationen mit den umliegenden Gemeinden.



2.2 Gemeindegrösse, Bevölkerung und Wirtschaft

Das gesamte Gemeindegebiet Sur umfasst²

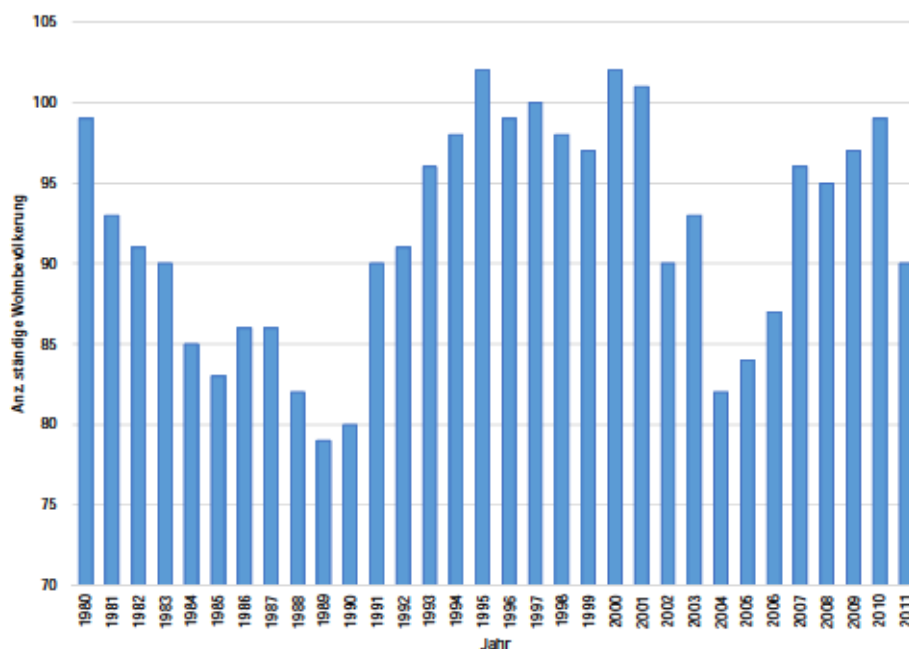
Siedlungsflächen	12 ha
Landwirtschaftsflächen	985 ha
bestockte Flächen	305 ha
unproduktive Flächen	1'016 ha
Total	2'318 ha



Den grössten Anteil der Gemeindeflächen machen die unproduktiven Flächen (44%) und die Landwirtschaftsflächen (42%) aus.

Die ständige Wohnbevölkerung³ pendelte in den letzten 30 Jahren zwischen ca. 80 und 100 Personen.

Mit Stand von Ende 2011 betrug die Einwohnerzahl 90 Personen. Davon waren 17 Personen ausländischer Staatszugehörigkeit (Anteil ca. 19%)⁴. Die Bevölkerung ist überaltert.



² Quelle: Bundesamt für Statistik, Arealstatistik 1992/97

³ Quelle: Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, Ständige Wohnbevölkerung – Entwicklung 1980-2011

⁴ Quelle: Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, Ständige Wohnbevölkerung nach detaillierter Nationalität



Die Betriebszählung 2008 hat insgesamt 11 Arbeitsstätten mit total 37 Beschäftigten in der Gemeinde Sur ergeben. Im Vergleich zum Jahr 2001 bedeutet dies eine Abnahme um vier Betriebe (2001: total 15 Arbeitsstätten) und quasi die Halbierung der Beschäftigtenzahl (2001: total 68 Beschäftigte). Alle Sektoren sind in etwa gleichwertig vertreten, wobei der grösste Anteil der Beschäftigten (ca. 38%) im Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft), gefolgt vom Sekundärsektor (Industrie und Gewerbe; ca. 35%) und vom tertiären Sektor (Dienstleistungen; ca. 27%) tätig ist⁵. Im Tourismusbereich spielt die Hotellerie mit einem Betrieb auf der Alp Flix eine untergeordnete Rolle. Daneben wird auf der Alp Flix ein Agrotourismus-Betrieb betrieben und einzelne Maiensässe werden von den Eigentümern vermietet.

3. Allgemeines

3.1 Organisation des Planungsträgers

Die Vergabe der Ortsplanungs-Revision erfolgte an die GIS-Plan AG in Zusammenarbeit mit der STW AG für Raumplanung. Die Aufgabenteilung wurde wie folgt vorgenommen:

- Raumplanerische Begleitung und Beratung: Silvio Werder, GIS-Plan AG (bis Mitte 2012, anschliessend STW AG für Raumplanung);
- Projektleitung, Planungsarbeiten, Verfahren, Kostenkontrolle: Heinz Zaugg, STW AG für Raumplanung (bis Auswertung Vorprüfung Ende 2014, anschliessend Projektleitung Ralf Petter, STW AG für Raumplanung)

Seitens der Gemeinde Sur wurde für die Bearbeitung der Ortsplanungs-Revision eine Planungskommission, bestehend aus folgenden Personen, gebildet:

- Pascal Poltera, Vertreter des Gemeindevorstandes
- Valerian Signorell, Vertreter des Vorstandes der Meliorationsgenossenschaft

⁵ Quelle: Bundesamt für Statistik



- Victoria Spinas, Mitglied Planungskommission

Der Gemeindepräsident Marco Jäger nahm an manchen Planungskommissions-Sitzungen als Gast teil.

Zwischen dem ehem. Projektleiter Ortsplanungs-Revision Heinz Zaugg und dem ehem. Projektleiter der Gesamtmelioration, Hans Andrea Veraguth, Grünenfelder und Partner AG, Domat/Ems, fand bei Bedarf ein Austausch zur Sicherstellung der Koordination statt.

Kantonale Dienststellen und weitere Fachleute wurden bei der Bearbeitung von fachspezifischen Fragen beigezogen.

3.2 Gesamtmelioration

Um die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen, das Wegnetz sowie allgemein die Ökologie zu verbessern, wurde im Jahre 2004 die Gesamtmelioration Sur gestartet. Die im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration erarbeiteten Grundlagen standen – soweit für die Ortsplanung relevant – zur Erarbeitung der Nutzungsplanung zur Verfügung. Zwischen den beiden Projektleitungen der Gesamtmelioration und der Ortsplanungs-Revision besteht ein Informationsaustausch.

Die laufenden Optimierungen im Meliorationsprojekt (z.B. Wegnetz) bedingen einen periodischen Datenabgleich mit der Ortsplanungs-Revision. Im Hinblick auf die öffentliche Auflage wurde ein erneuter Abgleich vorgenommen.

3.3 Projekt „Insieme sano – gemeinsam gesund“

Im Rahmen der Erarbeitung des raumplanerischen Leitbildes wurde festgestellt, dass ungefähr ein Drittel aller Wohnbauten im Dorf zum Verkauf stehen oder bereits (teilweise) unbewohnt sind. In Zukunft wird dieser Anteil weiter anwachsen. Zudem fehlt ein Angebot für ältere Einheimische, so dass diese oftmals gezwungen werden Sur zu verlassen. Gleichzeitig weist die Gemeinde Sur mit der „Schatzinsel“ Alp Flix ein grosses Potenzial für den sanften Tourismus auf.



In diesem Zusammenhang wurde die an der Zukunftskonferenz 2003 entwickelte Idee eines Ferienaltersheims wieder aufgegriffen. Ziel ist es, das Projekt unter Einbezug der leerstehenden Bauten im Dorf weiter zu entwickeln, damit Voraussetzungen, Strukturen und Angebote geschaffen werden, um betagte Dorfbewohner optimal betreuen, aber auch Gäste aufnehmen zu können.

Für die Projektentwicklung wurde während der laufenden Ortsplanungs-Revision ein passender Partner gesucht. In diesem Zeitraum lief die Ausschreibung für Pilotgemeinden im Interreg-Projekt „Insieme sano – gemeinsam gesund“, welches vom Kanton Graubünden (Gesundheitsamt) gemeinsam mit der Autonomen Provinz Bozen (Italien) durchgeführt wurde und zum Ziel hatte, innovative Ansätze zur nachhaltigen Förderung von Lebensqualität und Gesundheit zu erproben und zu dokumentieren. Die Gemeinde Sur konnte für dieses Projekt gewonnen und zum Mitmachen bewegt werden. Durch dieses Projekt wurden Impulse generiert, welche auch in der laufenden Ortsplanungs-Revision diskutiert wurden.

Das Projekt eines Ferienaltersheims wurde aufgrund der in der Projektbearbeitung gewonnen Erkenntnisse zum Projekt Generationenwohnhaus umgestaltet. Die Idee bestehende Bauten im Dorf in das Projekt einzubeziehen wurde noch nicht fallengelassen. Die Realisierung erweist sich jedoch als schwierig, da geeignete und verfügbare Bauten nicht einfach zu finden sind.

Das Projekt „Insieme sano – gemeinsam gesund“ wurde Ende 2012 vom Kanton offiziell abgeschlossen. In Sur konnten sich einige in diesem Rahmen aufgegleiste, ausserhalb der Raumplanung liegende Projekte etablieren (z.B. Mittagstisch für ältere Einwohnerinnen und Einwohner, Jassnachmittage) und andere konnten noch nicht abgeschlossen werden, wie z.B. das Generationenwohnhaus. Dieses Projekt soll auch zukünftig weiterverfolgt werden. Zurzeit stehen die Gründung einer Projektorganisation sowie die Suche nach Geldern für eine Anstossfinanzierung an.

3.4 Ablauf der Planung

Juni 2008	Auftragserteilung für die Durchführung der Ortsplanungs-Revision an die Arbeitsgemeinschaft GIS-Plan/ STW AG für Raumplanung.
-----------	---



09.07.2009	Startsitzung für die Arbeiten an der Ortsplanungs-Revision.
12.08.2009	Führung der Projektleitung über die „Schatzinsel“ Alp Flix mit Victoria Spinass.
14.09.2009	Erste Sitzung der Planungskommission.
16.09.2009	Erlass Planungszone über das ganze Gemeindegebiet für zwei Jahre.
Okt.-Dez. 2009	Inventarisierung der Bauten auf der Alp Flix, Auswertung/ Erstellung Inventar.
18.11.2009	Beitragszusicherung ARE für die erstmalige Digitalisierung der Nutzungsplanung.
Okt. 2009- Febr. 2010	Ausarbeitung raumplanerisches Leitbild.
Dez. 2009	Kontaktnahme/ Abklärungen mit verschiedenen Institutionen im Gesundheitswesen zwecks Realisierung eines Ferienaltersheims (Weiterführung eines Projektes aus der Zukunftskonferenz Sur vom 28./ 29. März 2003 mit Allianz in den Alpen). Das Projekt ist im Rahmen der Erarbeitung des raumplanerischen Leitbildes wiederaufgenommen worden. Definitiver Projektpartner ZEPRA ⁶ .
01.02.2010	Besprechung zwischen einer Delegation der Planungskommission und dem Projektleiter Melioration bezüglich Abgrenzung Beizugsperimeter Melioration und Bauzone.
20.05.2010	Besprechung und Augenschein Alp Flix mit Vertreter ARE und ANU ⁷ , Planungskommission und Ortsplaner. Beleuchtet wurde die Thematik Bauten und Bauzonen in einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung.
Juni 2010	Beschluss des Gemeindevorstandes Sur zur Teilnahme am Projekt „Insieme sano – gemeinsam gesund“ des Gesundheitsamtes Graubünden.
Juni-Sept. 2010	Abklärungen und Besprechungen betreffend Errichtung eines Hüttendorfes in Furnatsch.

⁶ ZEPRA: Zentrum für Prävention und Gesundheitsförderung, seit 1. Januar 2012 in das Gesundheitsamt Graubünden integriert.

⁷ ANU: Amt für Natur und Umwelt Graubünden.



30.10.2010	Informationsveranstaltung mit Vorstellung des raumplanerischen Leitbildes in der Gemeinde Sur.
27.11.2010	Zukunftskonferenz Sur mit ZEPRA im Zusammenhang mit dem Projekt „Insieme sano - gemeinsam gesund“ des Gesundheitsamtes Graubünden.
15.03.2011	Exkursion Vnà mit Delegation Gemeindevorstand, Planungskommission, Vertreter ZEPRA und Ortsplaner: Besichtigung und Einführung in das Projekt Dorfhôtel.
10.11.2011	Publikation Verlängerung Planungszone bis 16. September 2013.
02.02.2012	Delegation Gemeindevorstand und Ortsplaner: Besprechungen mit ARE betreffend Ausscheidung von Erhaltungszonen für die Siedlungen auf der Alp Flix; Besprechung mit ANU betreffend Abwasserentsorgung Alp Flix.
16.04.2012	Augenschein Planungskommission und Ortsplaner: Besichtigung Konflikte und Orte mit besonderen Planungsmassnahmen im Bereich Dorf.
06.06.2012	Besichtigung Standorte für Gruppenkläranlagen auf der Alp Flix.
Juni-Juli 2012	Abklärungen betreffend Agrotourismus auf Alp Flix und deren Behandlung in der Ortsplanung mit ARE und ANU.
17.06.2013	Verabschiedung der Ortsplanung zuhanden der Vorprüfung durch den Gemeindevorstand.
12.05.2014	Vorprüfungsbericht ARE.
Mai-Dez. 2014	Auswertung/Besprechungen mit ARE/ANU.
Jan.-Juni 2015	Überarbeitungen Ortsplanung, inkl. Besprechungen mit der Planungskommission und Verabschiedung z.Hd. der öffentlichen Auflage.
18.06.2015-	
17.07.2015	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe Revision der Ortsplanung (anschliessend Behandlung resp. Gutheissen der zwei eingegangenen Mitwirkungseingaben.
19.08.2015	Vorhaben Gewerbezone Cotti mit Rodung wird zur Vorprüfung beim ARE eingereicht.
17.09.2015	Vorprüfungsbericht ARE zur Gewerbezone mit Rodung.



- 8.10.2015 Besprechung Gemeinde/ARE/AWN.
- 12.11.2015 Bestätigung AWN keine Einwände zum angepassten Vorhaben Gewerbezone ohne Rodung.
- 17.12.2015 Beschluss Totalrevision der Ortsplanung an der letzten Gemeindeversammlung der Gemeinde Sur.
- Anschliessend Beschwerdeaufgabe und Einleitung Genehmigungsverfahren.



4. Verfahren

4.1 Mitwirkung der Bevölkerung – Informationsveranstaltung raumplanerisches Leitbild

Am 30. Oktober 2010 wurde das von der Planungskommission ausgearbeitete und vom Gemeindevorstand Sur verabschiedete raumplanerische Leitbild anlässlich einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Neben den Einwohnern der Gemeinde Sur wurden auch die Ferienhausbesitzerinnen und –besitzer eingeladen.

Das raumplanerische Leitbild wurde von der Bevölkerung wohlwollend aufgenommen.

4.2 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 12. Mai 2014. Die Auswertungen befinden sich in der Auswertungstabelle im Anhang 1 dieses Berichts. Die Unterlagen wurden entsprechend angepasst. Dort wo Anpassungen vorgenommen wurden, ist dies ebenfalls in der Auswertungstabelle ersichtlich.

4.3 Öffentliche Auflage (Mitwirkungsauflage)

Die öffentliche Mitwirkungsauflage fand vom 18. Juni 2015 bis 17. Juli 2015 statt. Es gingen zwei schriftliche Begehren ein. Beide betreffen den Zonenplan 1:2'000 Dorf. Auf die detaillierte Behandlung der Anliegen wird im Kapitel 8.1.3 eingegangen. Die Auswertungen befinden sich auch in der Auswertungstabelle im Anhang 2 dieses Berichts.

4.4 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 17. Dezember 2015 verabschiedet.

4.5 Beschwerdeauflage und Genehmigung

Anschliessend wurde die Vorlage zur Beschwerdeauflage gebracht und parallel dazu zur Genehmigung beim Kanton eingereicht.



5. Grundlagen, Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

5.1 Kantonale und regionale Richtplanung

Gemäss geltendem kantonalem Richtplan (KRIP2000) und regionalem Richtplan Mittelbünden sind bei der Ortsplanungsrevision Sur folgende Eintragungen zu berücksichtigen:

Nr. Kanton Nr. Region	Name	Bedeutung	Stand der Koordination
Landschaft			
Regionalpärke			
05.LR.01 05.LR.01	Park Ela	-	Festsetzung
Landschaftschutzgebiete			
05.LS.17R 5.101	Piz d'Err - Piz Ela - Albula- pass (-Val Bever - Val d'Alvra)	regional	Festsetzung
Hochmoore			
HM-235	Lai Neir	national	Festsetzung
HM-236	Paleis	national	Festsetzung
HM-482	Westlich Cuorts, Alp Flix	regional	Festsetzung
HM-483	Son Roc, Alp Flix	regional	Festsetzung
HM-1501	Pale Rodonda, Alp Flix	regional	Festsetzung
Flachmoore			
FM-2077	Ruigna	regional	Festsetzung
FM-2078	Tgeps	regional	Festsetzung
FM-2079	Loc	regional	Festsetzung
FM-2080	Trubela	regional	Festsetzung
FM-2081	Clavo Soura	regional	Festsetzung
FM-2082	Lai Neir	national	Festsetzung
FM-2084	Cuorts, Alp Flix	regional	Festsetzung
FM-2085	Alp Flix	national	Festsetzung
FM-2086	Tga d'Meir	national	Festsetzung
FM-2088	Tigias	regional	Festsetzung
FM-2089	Son Roc	national	Festsetzung
FM-2093	Val Savriez Ost	regional	Festsetzung
FM-2094	Val Savriez	national	Festsetzung
FM-2095	Salategnas	regional	Festsetzung
FM-2097	Muttariet	national	Festsetzung
FM-2099	Giond' Alva	regional	Festsetzung
Weitere Naturschutzflächen			
W-378	westlich Cuorts, Alp Flix	regional	Ausgangslage
W-379	Gruba Sur	regional	Festsetzung



Nr. Kanton Nr. Region	Name	Bedeutung	Stand der Koordination
--------------------------	------	-----------	---------------------------

Siedlung und Ausstattung			
Schützenswerte Ortsbilder und Objekte			
05.SO.21	Historischer Ortskern Sur	lokal	-
Kulturhistorisch wertvolle Kleinsiedlungen			
5.410	Cuorts	-	Festsetzung
	Tgalucas 1 und 2	-	Festsetzung
	Tga d'Meir	-	Festsetzung
	Tigias	-	Festsetzung
	Salategnas	-	Festsetzung
Fremdenverkehr und Erholung			
5.320	Konzept „Resorts“	-	-

Verkehr			
Öffentlicher Verkehr - Angebote			
05.TO.03	Savognin/ Julierpass/ Silva-plana: Erhaltung	-	Festsetzung
5.501	Konzept öffentlicher Regionalverkehr		
Langsamverkehr			
XX.TF.01	Kantonales Wanderwegnetz	-	Festsetzung
XX.TF.02	Nationale und regionale Routen des Langsamverkehrs (SchweizMobil)	-	Festsetzung
XX.TF.03	Lokale Routen des Langsamverkehrs	-	Zwischenergebnis

Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen			
Elektrische Übertragungsleitungen			
05.LR.01	Stromproduktion in grösseren Anlagen: Wasserkraftnutzung	-	Ausgangslage
SÜL 701	Ersatz der 220-kV-Leitung zwischen Tinizong und Löb-bia durch eine 380-kV-Leitung (alpenquerende Leitung im europäischen Netz)	-	Vororientierung
SÜL 750	Ersatz der 150-kV-Leitung zwischen Tinizong und Pontresina durch eine 220-kV-Leitung (Netzharmonisierung)	-	Vororientierung
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung			
05.LR.01	Abwasserbeseitigungsanlagen	-	Ausgangslage

Tab.: Objektliste Kantonalen Richtplan (KRIP2000) und Regionaler Richtplan Mittelbünden



Der KRIP2000 verlangt für Neueinzonungen in städtischen Räumen/ Agglomerationen und Tourismusräumen die Abstimmung mit einem regionalen Siedlungskonzept. Laut thematischer Karte im KRIP2000 ist die Gemeinde Sur dem ländlichen Raum zugeordnet, liegt aber im Verbindungsbereich von zwei Tourismusräumen (Savognin und Bivio).

Das regionale Konzept Siedlungsentwicklung der Region Mittellanden wurde 2012 vom ARE vorgeprüft, aber auf Antrag der Regierung hin sistiert. Die Gemeinde Sur ist insofern davon betroffen als für das Dorf die westliche, östliche und südliche Siedlungsbegrenzung festgelegt werden und in der Ortsplanung zu beachten ist.

Die weiteren Inhalte des regionalen Richtplanes Mittellanden wurden soweit erforderlich in der Nutzungsplanung umgesetzt.

5.2 Moorlandschaft von nationaler Bedeutung

Im Richtplanobjekt Nr. 05.LS.17R Landschaftsschutzgebiet Piz d'Err - Piz Ela - Albulapass (-Val Bever - Val d'Alvra) ist die Moorlandschaft ML-217 Alp Flix von nationaler Bedeutung enthalten. Die Moorlandschaft ML-217 wurde gemäss Abgrenzung im KRIP2000 in die Nutzungsplanung überführt.

5.3 Inventare

5.3.1 Natur und Landschaft

Insbesondere die Inventargrundlagen des Natur- und Landschaftsschutzinventars des ANU sind für die Umsetzung in der Ortsplanung relevant. Sie wurden in den Zonenplan übernommen. Im Anschluss an die Vorprüfung wurden die Umsetzungsperimeter vom ANU bezogen und in der Planung umgesetzt.

Als weitere Grundlage wurde die Wiesenkartierung (Vegetation), welche im Rahmen der laufenden Melioration durch die Firma Atragene⁸ erstellt wurde, in die Ortsplanung einbezogen.

⁸ Atragene, Standortkunde und Ökologie, Bahnhofstrasse 20, 7000 Chur



5.3.2 Siedlung

Ein Siedlungsinventar Sur bestand vor Beginn der Ortsplanungs-Revision nicht.

1. Gebäudeinventar Alp Flix

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungs-Revision wurden die Bauten auf der Alp Flix im Herbst 2009 durch das beauftragte Planungsbüro inventarisiert. Insgesamt wurden 77 Bauten besucht, beschrieben und bewertet. Für jedes aufgenommene Gebäude wurde ein Inventarblatt erstellt und mit Angaben zum Standort, zur Nutzung und zu den Materialien ergänzt. Bei einzelnen Bauten wurden störende Elemente festgestellt und in den Inventarblättern entsprechend dokumentiert. Das Gebäudeinventar bildet eine Grundlage für die Gestaltungsplanung.

2. Gebäudeaufnahmen kantonale Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege hat im Jahr 2009 mit einer systematischen Erfassung der Bauten im Kanton Graubünden begonnen. Die umfassende Inventarisierung der Gebäude in der Gemeinde Sur wurde im Jahr 2010/2011 durchgeführt. Entstanden ist ein Bauinventar für die Ortsteile Furnatsch, Sur-Dorf, Tgacrest und Alp Flix. Das Bauinventar hat keine rechtliche Bedeutung, wurde aber für die Gestaltungsplanung beigezogen. Die schützenswerten Bauten auf der Alp Flix wurden nach der Vorprüfung in die Pläne aufgenommen.

5.4 Leitbild

Zu Beginn der Ortsplanungs-Revision wurde zusammen mit der Planungskommission Sur ein raumplanerisches Leitbild (Beilage) ausgearbeitet. Das raumplanerische Leitbild 2010 enthält die Themenbereiche

- Siedlung
- Landwirtschaft
- Landschaft und Umwelt
- Tourismus
- Erschliessung
- Alp Flix



Einige formulierte Massnahmen haben raumplanerische Relevanz, andere müssen in unabhängigen Projekten und Prozessen von der Gemeinde aufgegriffen werden.

Das Leitbild wurde im Gemeindevorstand Sur behandelt und am 22. Februar 2010 verabschiedet. Anlässlich einer Informationsveranstaltung vom 30. Oktober 2010 wurde das Leitbild der Bevölkerung und interessierten Ferienwohnungsbesitzern in der Gemeinde vorgestellt.

5.5 Naturgefahren

Die Gefahrenzonen wurden von der Gefahrenkommission im Dorfbereich überprüft. Später wurden gemäss Mitteilung der Gefahrenkommission bei einer weiteren Prüfung der Gefahrenzonenpläne mögliche Defizite bei der Gefahrenausscheidung auf der Alp Flix festgestellt, deren Überprüfung ebenfalls noch durchgeführt wurde. Die danach aktualisierten Abgrenzungen der Gefahrenzonen wurden im Mai 2013 vom Amt für Wald und Naturgefahren zugestellt und in die Zonenpläne übertragen. Dabei wurden Differenzen zwischen den Daten der amtlichen Vermessung und dem Verlauf der Abgrenzungen der Gefahrenzonen festgestellt (Gefahrenzonen beispielsweise teilweise nicht deckungsgleich mit dem Verlauf der Gewässer). Die Gefahrenzonen wurden in der Zwischenzeit überarbeitet und anfangs 2015 in die Ortsplanung übernommen.

5.6 Wald

Der Wald wird gemäss KRG nicht mehr als Forstwirtschaftszone festgesetzt sondern neu als Wald mit hinweisendem Charakter in den Plänen bezeichnet.

Die dynamischen Waldgrenzen gemäss Waldumrissplan der Forstorgane wurden in die Pläne übernommen. Für diejenigen Stellen, an denen Wald an die Bauzonen grenzt, wurde im Jahr 2011 das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Dies betrifft ausnahmslos den Ortsteil Furnatsch sowie die Bauzonenteile entlang der Verbindungsstrasse von Furnatsch zum Dorf Sur.



Der Waldumriss wurde in der Zwischenzeit aktualisiert und anfangs 2015 in der Ortsplanung hinweisend dargestellt.

5.7 Gewässerraum

Die Gemeinde Sur hat anfangs 2015 eine Offerte für eine Gewässer-raumausscheidung ausarbeiten lassen. Der Gemeindevorstand hat sich dann entschieden, aus finanziellen Gründen vorerst auf eine Gewässer-raumausscheidung zu verzichten.

6. Bauzonengrösse

6.1 Ausgangslage Überbauungsstand

Im Kanton Graubünden wurde die Übersicht über den Überbauungsstand, welche Aussagen zu den Bauzonengrössen und –reserven machte, erstmals im Jahre 1992 erhoben. Dabei wurde bei Gemeinden unter 200 Einwohnern ein vereinfachtes Verfahren angewendet.

Die Erhebung 1992 zeigt für die Gemeinde Sur folgendes Bild:

Zone	Total m ²	überbaut m ²	%	nicht überbaut m ²	%
Dorfzone	56'670	43'510	77	13'160	23
Bauzone Alp Flix	34'000	31'140	92	2'860	8
Wohnzone W3	33'140	0	0	33'140	100
Wohnbauzonen	123'810	74'650	60	49'160	40
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8'290	8'290	100	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8'290	8'290	100	0	0
Total	132'100	82'940	63	49'160	37

Tab.: Übersicht über den Stand der Überbauung 1992 (vereinfachte UEB)

Gemäss dieser Auswertung umfasste die Bauzone Sur im Jahre 1992 insgesamt 13.2 ha Bauzone, davon waren 8.3 ha überbaut und 4.9 ha unüberbaut. Wohnbauzonen (inkl. Bauzone Alp Flix) waren total 12.4 ha ausgeschieden, wobei 7.5 ha überbaut und 4.9 ha unüberbaut waren. Auf das Dorfgebiet Sur beschränkt, belief sich die Grösse der Wohnbauzonen auf total 9.0 ha, davon waren 4.4 ha überbaut und 4.6 ha unüberbaut.

Aufgrund der schlechten Datenqualität der vorhandenen Grundlagen (Papierpläne auf Grundlage eines vergrösserten Übersichtsplanes 1:10'000)



wurde auf die Erhebung eines aktualisierten Überbauungsstandes vor dem Beginn der Revisionsarbeiten verzichtet.

6.2 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) 2013 (Vorprüfung Ortsplanungsrevision)

Die detaillierte Flächenübersicht des im Juli 2013 aktualisierten Überbauungsstandes in der Gemeinde Sur ergibt folgendes Bild:

Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif			in 5 Jahren			Innert 5-15 Jahren		
	m ²	ha	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%
Dorfzone	12'076	1.21	11'773	1.18	97	303	0.03	3	303	0.03	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohnzone	17'861	1.79	11'510	1.15	64	6'351	0.64	36	6'351	0.64	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohnmischzone	15'676	1.57	15'676	1.57	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
WOHNBAUZONEN	45'613	4.56	38'959	3.90	85	6'654	0.67	15	6'654	0.67	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Tourismuszone	2'774	0.28	478	0.05	17	2'295	0.23	83	2'295	0.23	100	0	0.00	0	0	0.00	0
ZONEN FÜR FREIZEIT UND GASTGEWERBE	2'774	0.28	478	0.05	17	2'295	0.23	83	2'295	0.23	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6'305	0.63	5'319	0.53	84	986	0.10	16	986	0.10	100	0	0.00	0	0	0.00	0
ÖFFENTLICHE ZONEN	6'305	0.63	5'319	0.53	84	986	0.10	16	986	0.10	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Erhaltungszone	16'867	1.69	16'867	1.69	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Parkierungszone	3'258	0.33	1'909	0.19	59	1'348	0.13	41	1'348	0.13	100	0	0.00	0	0	0.00	0
SPEZIALZONEN	20'125	2.01	18'776	1.88	93	1'348	0.13	7	1'348	0.13	100	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL BAUZONEN	74'816	7.48	63'532	6.35	85	11'284	1.13	15	11'284	1.13	100	0	0.00	0	0	0.00	0

Tab.: Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB), Juli 2013

Die für die Beurteilung der Bauzonengrösse massgeblichen Bauzonen umfassen nach der Ortsplanungsrevision (Stand VP) somit rund 7.5 ha, davon sind 6.4 ha (85%) überbaut und 1.1 ha (15%) nicht überbaut.

6.3 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) 2015 (Öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision)

Aufgrund der Bauzonenanpassungen nach der Vorprüfung (Ausscheidung neuer Gefahrenzonen), wurde eine erneute Betrachtung der Bauzonenf lächen nötig. Die detaillierte Flächenübersicht des im Mai 2015 aktualisierten Überbauungsstandes in der Gemeinde Sur ergibt folgendes Bild:

Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif			in 5 Jahren baureif			Innert 5-15 Jahren baureif		
	m ²	ha	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%
Dorfzone	11'796	1.18	11'493	1.15	97	303	0.03	3	303	0.03	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohnzone	18'080	1.81	11'677	1.17	65	6'403	0.64	35	6'403	0.64	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohnmischzone	15'561	1.56	15'561	1.56	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
WOHNBAUZONEN	45'437	4.54	38'731	3.87	85	6'706	0.67	15	6'706	0.67	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6'245	0.62	5'252	0.53	84	993	0.10	16	993	0.10	100	0	0.00	0	0	0.00	0
ÖFFENTLICHE ZONEN	6'245	0.62	5'252	0.53	84	993	0.10	16	993	0.10	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Erhaltungszone	17'053	1.71	17'053	1.71	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Parkierungszone	3'547	0.35	2'199	0.22	62	1'348	0.13	38	1'348	0.13	100	0	0.00	0	0	0.00	0
SPEZIALZONEN	20'600	2.06	19'252	1.93	93	1'348	0.13	7	1'348	0.13	100	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL BAUZONEN	72'282	7.23	63'235	6.32	87	9'047	0.90	13	9'047	0.90	100	0	0.00	0	0	0.00	0

Tab.: Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB), Mai 2015



Die für die Beurteilung der Bauzonengrösse massgeblichen Bauzonen umfassen für die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision somit rund 7.2 ha, davon sind 6.3 ha (87%) überbaut und 0.9 ha (13%) nicht überbaut.

6.4 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) 2015 (Stand Genehmigung, Dezember 2015)

Aufgrund der Arbeiten während der öffentlichen Auflage insbesondere hinsichtlich der neuen Gewerbezone für den Gewerbebetrieb Cotti und der daraus folgenden Anpassung der Parkierungszone (vgl. Kap. 8.1.5) sowie dem Einbezug der Anliegen nach der Mitwirkungsaufgabe (vgl. Kap. 8.1.3 und 8.1.4) wurde eine erneute Betrachtung der Bauzonenflächen nötig. Die detaillierte Flächenübersicht des Überbauungsstandes in der Gemeinde Sur ergibt nun folgendes Bild:

Grundnutzungszonen	Total			überbaut			nicht überbaut			baureif			in 5 Jahren baureif			Innert 5-15 Jahren baureif		
	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%
Dorfzone	11'764	1.18		11'484	1.15	98	280	0.03	3	280	0.03	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohnzone	18'542	1.85		11'474	1.17	63	6'868	0.69	37	6'868	0.69	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohnmischzone	16'372	1.64		15'963	1.60	98	409	0.04	3	409	0.04	100	0	0.00	0	0	0.00	0
WOHNBAUZONEN	46'680	4.67		39'123	3.91	84	9'957	0.99	19	9'957	0.99	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Gewerbezone	1'372	0.14		0	0.00	0	1'372	0.14	100	1'372	0.14	100	0	0.00	0	0	0.00	0
GEWERBE-/INDUSTRIEZONEN	1'372	0.14		0	0.00	0	1'372	0.14	100	1'372	0.14	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6'245	0.62		5'252	0.53	84	993	0.10	16	993	0.10	100	0	0.00	0	0	0.00	0
ÖFFENTLICHE ZONEN	6'245	0.62		5'252	0.53	84	993	0.10	16	993	0.10	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Erhaltungszone	17'060	1.71		17'060	1.71	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Parkierungszone	2'486	0.25		2'486	0.25	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
SPEZIALZONEN	19'546	1.95		19'546	1.95	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL BAUZONEN	73'843	7.38		63'921	6.39	86.6	9'922	0.99	13.4	9'922	0.99	100	0	0.00	0	0	0.00	0

Tab.: Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB), Dezember 2015

Die für die Beurteilung der Bauzonengrösse massgeblichen Bauzonen umfassen nach der Ortsplanungsrevision somit rund 7.4 ha, davon sind 6.4 ha (87%) überbaut und 1.0 ha (13%) nicht überbaut.



6.4.1 Baulandreserve

Untenstehende Tabelle zeigt die Veränderung der Wohnbauzonen und der gesamten Bauzonen gegenüber der erstmaligen Erstellung des UEB im Jahr 1992:

	1992		2015	
	total	davon nicht überbaut	total	davon nicht überbaut
Wohnbauzonen	123'810 m ²	49'160 m ²	46'680 m ²	7'557 m ²
Gesamte Bauzonen	132'100 m ²	49'160 m ²	73'843 m ²	9'922 m ²

Tab: Veränderung der Baulandreserven 1992 zu 2015 (Stand Genehmigung).

Dabei ist ersichtlich, dass die Wohnbauzonenreserve von 1992 zu 2015 um über 4 ha verringert wurde. Dies ist auf die Rückzonung der Wohnzone zweiter Erschliessungsetappe oberhalb der Gebiets Furnatsch zurückzuführen.

Die grösste vorhandene Wohnbauzonenreserve der Gemeinde befindet sich im Gebiet „Tgacrest“ oberhalb der Kirche (ca. 0.45 ha, 9 überbaubare Grundstücke). Für diese Fläche wurde anfangs der 2000er-Jahre ein Quartierplan erlassen und das Bauland im Anschluss erschlossen und die Kosten auf die Grundeigentümer abgewälzt. Das Gebiet gilt daher als voll erschlossen. In der Zwischenzeit wurden drei Wohnbauten erstellt.

Im Folgenden hat sich die Gemeinde hauptsächlich darauf konzentriert, die bestehende Bauzonenabgrenzung aus dem Jahre 1976 unter Beachtung der Liegenschaftsgrenzen oder weiteren logischen Abgrenzungsverläufen auf die neuen Plangrundlagen zu übertragen.

In der revidierten Ortsplanung wurden insgesamt 4.67 ha Wohnbauzonen ausgeschieden, davon entfallen ca. 3.91 ha auf überbaute Wohnbauzonen und ca. 0.76 ha auf die Wohnbauzonen-Reserven. Nach Abzug der unüberbauten Wohnbauzonenflächen im Quartierplangebiet „Tgacrest“ verbleiben noch ca. 0.30 ha an übrigen Wohnbauzonen-Reserven, welche noch vier zusätzliche Baustandorte ergeben.



Der revidierte Zonenplan lässt somit die Realisierung von insgesamt 14 Wohnbauten innerhalb dieser Planperiode zu. In Bezug auf die ausgewiesene Wohnbauzonen-Reserve ergibt sich ein durchschnittlicher Baulandverbrauch von ca. 535 m² pro Bauvorhaben, welcher als klein zu betrachten ist.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Wohnbauzonenreserven mit Blick auf den Wohnbauzonenflächenverbrauch nicht den Vorgaben von Art. 15 RPG entsprechen. Zu beachten ist jedoch, dass mit einer Ausnahme keine neue Wohnbauzone eingezont wird und, dass die bezeichneten Wohnbauzonenreserven bereits vollständig erschlossen und somit baureif sind.

Die mit den vorgenommenen Planungsmassnahmen ausgewiesenen Reserven decken also vollkommen den theoretischen Bedarf der nächsten 15 Jahre.

6.4.2 Kompensation

Neueinzonungen sind gemäss RPG und bis zum Vorliegen des neuen kantonalen Richtplans Siedlung und Ausstattung nur dann erlaubt, wenn mindestens dieselbe Fläche innerhalb derselben Gemeinde ausgezont resp. kompensiert wird. Die mit der vorliegenden Revision getätigte grossflächige Auszonung übersteigt flächenmässig bei weitem die punktuellen Einzonungen.

6.4.3 Bautätigkeit / Baulandverbrauch / Baulandbedarf

Die voraussichtlich innert 15 Jahre benötigte und erschlossene Wohnbauzone gemäss Art. 15 RPG⁹ wurde im Kanton Graubünden nach der sogenannten Trendmethode ermittelt. Dabei wird rückblickend die vergangene Bautätigkeit in der Gemeinde während der letzten 15-25 Jahre betrachtet und auf die nächsten 15 Jahre hochgerechnet.

⁹ RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung



Aufgrund der sehr geringen Bautätigkeit in der Gemeinde Sur ist die Anwendung der Trendmethode ein untaugliches Instrument für die Ermittlung der benötigten Wohnbauzonenfläche. Der letzte Neubau (Wohnhaus) wurde im Jahre 2003 in Cuorts auf der Alp Flix realisiert.

Die weiteren Untersuchungen führen zudem zu folgenden Feststellungen:

- Nutzung des Gebäudebestandes

Von Total 71 Wohnungen wurden im Jahre 2000 29 Wohnungen (41%) dauernd und 32 Wohnungen (45%) zeitweise bewohnt. 10 Wohnungen (14%) standen leer¹⁰. Werden noch die unzähligen leerstehenden und nicht genutzten Ökonomiebauten berücksichtigt, wird ungefähr ein Drittel des Gebäudebestandes im Dorfgebiet nicht genutzt. Viele Bauten sind zum Verkauf ausgeschrieben; potentielle Käufer sind aber schwer zu finden.

- Zweitwohnungsanteil

Gestützt auf die Volkszählungsdaten 2000 ist von einem ungefähren Zweitwohnungsanteil von 45% im Dorfgebiet auszugehen. Wird in Betracht gezogen, dass seit der letzten Datenerhebung wahrscheinlich weitere Wohnungen dazugekommen sind und werden die zu Ferienzwecken genutzten Bauten auf der Alp Flix berücksichtigt, ist zu vermuten, dass der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Sur heute bei etwa 60% liegt.

Im Dorf werden die bestehenden Wohnbauten oft von auswärtigen Familienmitgliedern der bestehenden oder ehemaligen Eigentümer als Zweitwohnung genutzt, weil diese nur schlecht verkauft oder vermietet werden können.

- Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten 30 Jahren teilweise grossen Schwankungen unterlegen (zwischen ca. 80 und knapp über 100 Einwohnern; Bandbreite ca. 20%). Im langjährigen Schnitt beträgt die Einwohnerzahl ca. 90 Einwohnerinnen und Einwohner.

¹⁰ Quelle: Wohnungen nach Belegungsart, Volkszählung 2000, Bundesamt für Statistik BFS



Die ständige Wohnbevölkerung ist jedoch überaltert. Junge Familien ziehen fast keine nach Sur. Mit ein Grund ist die minimale Infrastruktur, welche in der Gemeinde noch vorhanden ist.

Die Bevölkerungsperspektiven 2010-2030 des Kantons Graubünden rechnen für die Region Mittelbünden bezüglich Bevölkerungsentwicklung mit einer Stagnation (oberes Szenario) bis hin zu einem Rückgang von ca. 14% (unteres Szenario)¹¹.

Für die Zukunft ist daher damit zu rechnen, dass die Bevölkerung – auch altersbedingt – abnehmen wird und somit noch mehr leerstehende Bauten im Dorf anzutreffen sein werden.

7. Baugesetz

Grundlage für die Ausarbeitung des revidierten Baugesetzes bildet das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 12) und berücksichtigt die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Zusammen mit der Übernahme von ergänzenden Regelungen aus dem alten Baugesetz, die sich bewährt haben, entsteht ein zeitgemässes, modernes und möglichst einfach zu handhabendes Baugesetz, mit welchem die baurechtlichen Bedürfnisse der Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre abgedeckt werden.

Das Baugesetz umfasst einen Teil „Baugesetz Sur“ und einen Teil „Baugesetz Sur Anhänge“. Der Anhang hat folgenden Inhalt:

- Begriffe und Messweisen gemäss IVHB und Art. 37a KRVO¹² (Ausnutzungsziffer)
- Auszug der kommunal verbindlichen, kantonalen Gesetze

¹¹ Quelle (Internet): Bevölkerungsperspektive 2030 für den Kanton Graubünden, Amt für Raumentwicklung Graubünden

¹² KRVO: Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden



7.1 Wesentliche Inhalte Baugesetz

7.1.1 Boden- und Baulandpolitik

Es wird eine Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen sowie eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit entsprechend der Möglichkeit gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 12) eingeführt. Die Bestimmungen zur Baulandverfügbarkeit sind auf alle unüberbauten und eingezonten Grundstücke anzuwenden.

Die Mehrwertabgabe nimmt Bezug auf Art. 19 Abs. 3 KRG und wird im „Reglement Mehrwertausgleich Gemeinde Sur“, welches von der Gemeindeversammlung angenommen werden muss, geregelt. Grundsätzlich beträgt der Mehrwertausgleichssatz 20% des Mehrwerts. Gemäss Reglement sind von der Abgabe eines Mehrwertausgleichs die Grundeigentümer im rechtskräftigen Quartierplangebiet „Tgacrest“ ausgenommen. Dies aufgrund der von den Grundeigentümern bereits geleisteten Vorinvestitionen.

7.1.2 Bauberatung

An geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie für alle Bauten und Anlagen innerhalb des Erhaltungsbereichs, der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Alp Flix und den Erhaltungszonen gilt eine obligatorischen Bauberatung für Bauvorhaben.

7.1.3 Wohnmischzone

Für die Wohnmischzone wird ein maximaler Wohnanteil von 70% festgelegt.

7.1.4 Gewerbezone

Das Baugesetz wurde aufgrund der neuen Gewerbezone gegenüber der öffentlichen Auflage um den entsprechenden Artikel ergänzt. Die Bestimmung zur Gewerbezone wurde dem Musterbaugesetz 14 für Bündner Gemeinden entnommen.



8. Zonenplan

8.1 Bauzonen

8.1.1 Allgemeines

Im Gegensatz zur Ortsplanung 1976 erfolgt die Bezeichnung der Bauzonen differenzierter, was zur Folge hat, dass die Anzahl der Bauzonenarten ansteigt.

Auf die Bauzone Alp Flix wird verzichtet. An deren Stelle tritt die Zuweisung der Baugruppen zu einer Erhaltungszone.

8.1.2 Dorfzone

Gegenüber der Ortsplanung 1976 wird die Zuweisung zur Dorfzone auf den ursprünglichen Dorfkern von Sur beschränkt und umfasst zukünftig nicht mehr die gesamte Bauzone.

8.1.3 Wohnzone

Die Wohnzone umfasst im Wesentlichen die Flächen der baulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte, welche vorwiegend aus Wohnbauten besteht. Die grössten zusammenhängenden Wohnzonenflächen befinden sich in den Gebieten „Mulegn“ (südlich des Dorfes) und „Tgacrest“ (nördlich des Dorfes). Mit Ausnahme einer Fläche in der Dorfzone sind alle Wohnbauzonen-Reserven der Wohnzone zugeordnet.

Die ganze Fläche oberhalb „Furnatsch“, welche nach geltendem Zonenplan der Wohnzone 3, zweite Erschliessungsetappe zugewiesen wurde, wird mangels Bedarf, Verfügbarkeit und schlechter Überbaubarkeit ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 3.3 ha.

Während der Mitwirkungsaufgabe ging ein Antrag von Michael Luzio betreffend der Parzelle Nr. 311.1 ein. Gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung wurde ein Teil der Parzelle Nr. 311.1 von der Wohnzone zur



Landwirtschaftszone ausgezont. Das Begehren beinhaltet die Wiederzuweisung zur Wohnzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan. Dem Begehren wurde zugestimmt.

8.1.4 Wohnmischzone

Der Dorfteil Furnatsch, welcher an der Julierstrasse liegt, wird einer Wohnmischzone zugewiesen. Der maximale Wohnanteil wird dabei auf 70% festgelegt.

Die Lage in Furnatsch ist für Gewerbebetriebe verkehrs- und erschliessungstechnisch optimal. Der vom Gewerbe verursachte Verkehr kann so aus den engen Strassen des Dorfes Sur weitgehend ferngehalten werden. Die grösseren Gewerbebetriebe (Bauunternehmung und Hotel) haben sich bereits in Furnatsch niedergelassen. Bei Bedarf bestehen zudem Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohnmischzone.

Während der Mitwirkungsaufgabe ging ein Antrag betreffend die Parzelle Nr. 541 von Arthur Joss ein. Gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung wurde die ganze Parzelle aus der Wohnmischzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Bei dieser Rückzonung handelt es sich um einen Fehler, welcher korrigiert wird. Zudem hat sich die Gemeinde entschlossen, die Wohnmischzone teilweise auf die Parzelle Nr. 540 auszuweiten, um Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe zuzulassen.

8.1.5 Gewerbezone Gewerbebetrieb Cotti

Die Firma "Cotti - Agrar, Forst, Kommunal" betreibt am Standort Curtegn, angrenzend an den väterlichen Landwirtschaftsbetrieb ein Lohnunternehmen und benötigt eine Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge inkl. Bürofläche. Gemäss Projektplan soll das geplante Gebäude eine Länge von 25 m und eine Breite von 12 m aufweisen (= 300 m² Grundfläche). Der Betrieb ist einer von wenigen jungen Betrieben in der Gemeinde Sur. Die Gemeinde möchte diesen Betrieb fördern, weshalb sie sich während der Mitwirkungsaufgabe entschieden hat, die raumplanerischen Grundlagen auszuarbeiten, um seine Existenz zu sichern, die Arbeitskräfte im Dorf zu halten und einer Abwanderung aus Sur entgegenwirken zu können. Dazu plante



die Gemeinde, neben dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb eine Gewerbezone auszuscheiden. Für diese Ausscheidung (erste Variante) musste Wald gerodet werden ($< 5'000 \text{ m}^2$). Das Rodungsgesuch sowie die Zonenplanänderung wurden von den zuständigen kantonalen Fachstellen vorgeprüft. Von Seiten des kantonalen Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) konnte die Rodungsbewilligung aufgrund fehlender Standortgebundenheit nicht in Aussicht gestellt werden. Für die Rodungsbewilligung muss die Standortgebundenheit gegeben sein. Das heisst, es muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben auf diesen Standort angewiesen ist. Aufgrund dessen wurde eine Standortevaluation durchgeführt. Diese ist im Anhang 3 ersichtlich. Die kommunale Standortevaluation hat ergeben, dass der vorgesehene Standort aufgrund seiner Lage, der Verfügbarkeit und Überbaubarkeit der Geeignetest ist. Die Standortevaluation wurde mit den betroffenen Amtsstellen (ARE und AWN) erneut besprochen. Das Amt für Wald und Naturgefahren konnte allerdings die Standortgebundenheit der vorgesehenen Gewerbezone nicht anerkennen und konnte somit keine Rodungsbewilligung in Aussicht stellen. Bei dieser Besprechung einigten sich die beiden Fachstellen und die Gemeinde darauf, die Gewerbezone so anzulegen, dass keine Rodung nötig ist. Dadurch muss jedoch der minimale Waldabstand gegenüber der Gewerbezone von 10 m auf 5 m und gegenüber der Parkierungszone von 10m auf 2.5 m verringert werden. Im Zonenplan wird eine entsprechende Waldabstandslinie festgesetzt.

Die Gemeinde plant zudem, innerhalb der neuen Gewerbezone eine Entsorgungsstelle zu errichten.

Die Vorlage wurde aufgrund der Festlegungen an der Sitzung gegenüber der öffentlichen Auflage wie folgt geändert:

Die Gewerbezone wird auf einem Teil der bestehenden Parkierung ausgeschieden (Fläche $1'372 \text{ m}^2$). Die restlichen Parkplätze werden einer Parkierungszone (Bauzone) zugeteilt. Etwas weiter westlich auf derselben Parzelle Nr. 1238 wird eine neue Parkierungszone als Ersatz von der Landwirtschaftszone eingezont. Die geplante, aus ortsbildschützerischen Gründen eher problematisch zu beurteilende Parkierungszone nördlich der Kirche (rund $1'348 \text{ m}^2$) wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.



8.1.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen wurden die bestehenden öffentlichen Einrichtungen:

- Gemeindehaus (Parz. Nr. 1270)
- Sammelstelle (Parz. Nr. 532)
- Trafostation (Parz. Nr. 481, Abzweiger nach Sur)
- Abwassereinigungsanlage (Parz. Nr. 491)
- Schulhaus (Parz. Nr. 307)
- Gemeindesägerei (Parz. Nr. 59)
- Parkierungsanlage bei der Kirche (Parz. Nrn. 65 und 80)
- Kirche, Pfarrhaus, Friedhof (Parz. Nrn. 76, 77, 78 und 1256)

Für die in der bestehenden Ortsplanung ausgeschiedene ZöBA auf der Parz. Nr. 65 (ausser Parkplatz) besteht zurzeit kein Bedarf. Die Fläche soll daher der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) zugewiesen werden.

8.1.7 Erhaltungszone

Allgemeines

Anlässlich der Ortsplanung 1976 wurden die Siedlungen Cuorts, Tgalucas, Tga d'Meir, Tigias und Salategnas auf der Hochebene Alp Flix der „Bauzone Alp Flix“ zugewiesen. Die Bauzonenausscheidung entspricht nicht den bundesrechtlichen Anforderungen des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen RPG. Insbesondere fehlt der „Bauzone Alp Flix“ das Erfordernis der vollständigen Erschliessung:

- Erschliessung über Meliorationsstrasse;
- keine strassenmässige Zufahrt im Winterhalbjahr;
- minimale Trinkwasserversorgung auf privater Basis;
- ungenügende Abwasserentsorgung.

Die Baugruppen liegen inmitten der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Alp Flix (ML-217).

Aufgrund der Tatsache, dass die Siedlungen bisher einer Bauzone zugewiesen waren, finden sich innerhalb der Baugruppen Neubauten sowie



mehr oder weniger gelungene Renovationen und Umnutzungen von Bauten. Die letzte neue Wohnbaute wurde 2003 in Cuorts erstellt.

In den ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Maiensässen finden sich heute unterschiedliche Nutzungsarten:

- weiterhin landwirtschaftlich genutzte Bauten (temporär genutzte Ställe, Alpbetrieb in Salategnas, ein anerkanntes und ein in Aufbau befindliches landwirtschaftliches Gewerbe in Tga d'Meir);
- Dauerwohnsitze in Cuorts und Tga d'Meir;
- ein Hotelbetrieb in Tigias;
- Ferienhäuser;
- ein Agrotourismus-Betrieb.

Mitte der 1990er-Jahre hat sich der Regionalverband Mittellanden der Thematik Erhaltungszonen angenommen und den regionalen Richtplan 5.410 „Erhaltungszonen“ erarbeitet (Verabschiedung im Regionalverband am 13. April 2000; Genehmigung durch die Regierung am 17. Juni 2002 mit Protokoll Nr. 843). Auf Gemeindegebiet von Sur wurden alle Siedlungen auf die Anforderungen an eine Erhaltungszone geprüft und diese als erfüllt betrachtet. Die Ausscheidung einer Erhaltungszone als sogenannte beschränkte Bauzone anstelle der bisherigen Bauzone wird aus raumplanerischer Sicht als zweckmässiger betrachtet.

Gleichzeitig mit der Genehmigung des regionalen Richtplanes wurden die Baugruppen Cuorts, Tgalucas 1 und 2, Tga d'Meir, Tigias und Salategnas in den kantonalen Richtplan (KRIP2000) aufgenommen. Die Genehmigung des KRIP2000 durch den Bundesrat erfolgte am 19. September 2003.

Ausscheidung Erhaltungszone

Im Rahmen der Ortsplanungs-Revision wird die Zuweisung der Baugruppen zu einer Erhaltungszone nun vollzogen. Im Bewusstsein, dass die Siedlungen innerhalb einer Moorlandschaft von nationaler Bedeutung mit strengen gesetzlichen Vorgaben des Bundesrechtes liegen, wurde eine möglichst enge Zonenabgrenzung gewählt.



Ausgenommen aus der Erhaltungszone wurde einzig eine Baute am Rande der Siedlungen, obschon sie eng an den Siedlungsrändern liegt und so optisch als zu den Baugruppen gehörend erscheint:

- Erhaltungszone Tga d'Meir: Stallbaute auf den Parz. Nr. 897, Hauptstallbaute eines ganzjährig bewirtschafteten Landwirtschaftsbetriebes auf der Alp Flix; Baute ist zudem neueren Datums.

Damit soll der zukünftige Weiterbetrieb sichergestellt werden, in dem Erneuerungen, Modernisierungen und Erweiterungen im Rahmen der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen möglich bleiben.

Hingegen sollte für die mobilen Einrichtungen des Agrotourismus-Betriebes in der Baugruppe Tgalucas eine überlagerte Spezialzone (Agrotourismuszone) ausgeschieden werden, was sich allerdings im Rahmen der Vorprüfung als nicht möglich erwiesen hat. Die Agrotourismuszone wurde entsprechend nicht weiterverfolgt.

Ausser bei der genannten Ausnahme wird zusätzlich die Landschaftsschutzzone direkt bis an die Erhaltungszone ausgeschieden.

Gestaltung

Bei der Aufnahme des Gebäudeinventars wurden die Bauten hinsichtlich ihrer Gestaltung beurteilt. Dabei wurden bei nicht wenigen Bauten Störelemente aus früheren Bautätigkeiten festgestellt und im Inventarblatt beim Gebäude dokumentiert. Die Störelemente müssen bei zukünftigen baulichen Massnahmen an der betroffenen Baute entfernt, angepasst oder verbessert werden (vgl. auch Ausführungen in 9.3.4).

Zudem ist für alle Bauvorhaben in der Erhaltungszone wie auch in der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung die Bauberatung obligatorisch (Art. 8 BauG).

Die Ställe, welche gemäss Art. 24 des Baugesetzes zur Erhaltungszone umgenutzt werden können, sind im Generellen Gestaltungsplan gekennzeichnet.



Erschliessung

Verkehrsmässig sind die Erhaltungszonen in der schneefreien Zeit über die neu erstellte Meliorationsstrasse von Sur aus zu erreichen. Die ganzjährig auf der Alp Flix lebenden Einwohner verkehren während der Winterszeit mit eigenen Schneefahrzeugen.

Grundsätzlich besteht die verkehrliche Regelung darin, dass Besucher der Alp Flix ihr Fahrzeug auf dem neuen Parkplatz bei „Vanastg Davains“ abstellen müssen. Zufahrten auf die Alp Flix sind den Landwirten, Eigentümern der Bauten und Gästen des Berghauses Piz Platta mit Bewilligung vorbehalten. Die Gemeinde Sur hat im Sommer 2012 die Parkplatz-Situation untersuchen und ein Parkierungskonzept für das Dorf und die Alp Flix erstellen lassen. Im Konzept wird der Gemeinde vorgeschlagen, aufgrund der genügenden Flächen für temporäre Parkierungsmöglichkeiten in den Baugruppen auf Sammelparkplätze zu verzichten, weshalb in der Ortsplanung auf die Bezeichnung von Parkplätzen innerhalb oder im Bereich der Erhaltungszonen aus landschaftlicher Sicht verzichtet wird.

Weitere Erschliessungsmassnahmen:

- Wasserversorgung: Die Wasserversorgung und –aufbereitung ist privat organisiert (Wassergenossenschaft Las Cuorts-Tgalucas, Einzelfassungen).
- Abwasserentsorgung: Zurzeit werden die anfallenden Abwässer mehrheitlich in Einzelklärgruben gefasst. Diese Art der Abwasserbeseitigung ist nicht mehr umweltkonform. Um diesen Konflikt zu lösen, fand im Juni 2012 eine Begehung mit dem Amt für Natur und Umwelt statt. Im Anschluss wurde durch das Ingenieurbüro Martin Gini, Maloja, ein Konzept mit Gruppenkläranlagen für die einzelnen Baugruppen erstellt, welches in die Ortsplanung aufgenommen wurde.
- Löschwasserversorgung: Die Sicherstellung einer minimalen Löschwasserversorgung erfolgt mittels einer Bachfassung bei Cuorts und dem Weiher bei Tigias.



Baugesetz

Grundsätzlich richten sich die Bestimmungen der Erhaltungszone nach Art. 31 KRG. Für die Erhaltungszone auf der Alp Flix wurden von der Gemeinde ergänzende Bestimmungen mit Präzisierungen in das Baugesetz aufgenommen (Art. 24 BauG). So nimmt die Gemeinde die in Art. 31 Abs. 3 KRG gebotene Möglichkeit wahr und gestattet neben dem Wiederaufbau nach Zerstörung auch den Wiederaufbau nach Abbruch bei nicht als schützenswert bezeichneten Gebäuden. Im Weiteren wird der Umgang mit den festgestellten und im Gebäudeinventar dokumentierten Störelementen definiert.

8.2 Landwirtschaftszonen

8.2.1 Landwirtschaftszone

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone stützt sich auf die Angaben aus Unterlagen der Melioration. Da der Meliorationsperimeter die höheren Lagen nicht erfasst, wurde die höhenmässig obere Grenze der land- und alpwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch die Alpmeisterin der Gemeinde bezeichnet und in den Zonenplan übertragen.

8.2.2 Zone für landwirtschaftliche Bauten

Im Hinblick auf die geplante Realisierung einer landwirtschaftlichen Stallbaute innerhalb der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung auf der Alp Flix bei Tga d'Meir wurde eine überlagerte Zone für landwirtschaftliche Bauten ausgeschieden. Es ist beabsichtigt an dieser Stelle einen landwirtschaftlichen Hauptstall für ein landwirtschaftliches Gewerbe zu erstellen, sobald der Betrieb als solches anerkannt wurde. Die zukünftige Bauherrschaft wohnt dauernd auf der Alp Flix und betätigt sich seit Jahren landwirtschaftlich.

Die Nutzungszone wird mit den zugehörigen Bestimmungen im Baugesetz (Art. 25) aufgrund der exponierten Lage (Erhaltungszone angrenzend, Moorlandschaft von nationaler Bedeutung) stark eingeschränkt.



Weitere landwirtschaftliche Bauvorhaben, für welche auch eine Zone für landwirtschaftliche Bauten ausgeschieden werden sollte, sind nicht bekannt.

8.3 Schutzzonen

8.3.1 Archäologiezone und Archäologische Schutzzone

Die Bezeichnung der Archäologiezone und der Archäologischen Schutzzone zugewiesenen Objekte basiert auf den Angaben des Archäologischen Dienstes des Kantons Graubünden vom April 2013 und umfasst:

- Archäologiezone:
 - Schlackendeponie (Kupferbergbau) Furnatsch
 - Schlackendeponie Alp Flix
 - Felsdach mit urgeschichtlicher Herdstelle „Mottas“
- Archäologische Schutzzone:
 - Burganlage „Spliatsch“
 - neuzeitliche Erzstollen „Gruba“

8.3.2 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen erfolgte gemäss den Angaben der CSD Ingenieure AG, Thusis¹³, welche im Auftrag der Gemeinde Sur die summarische Schutzzonenausscheidung für die von der Gemeinde zur Wasserversorgung gefassten Quellen vornahmen. Die Begehung der Fassungs- und Einzugsgebiete erfolgte im Herbst 2011.

Untersucht wurden die gefassten Quellen der Gemeinde Sur für deren Trinkwasserversorgung. Die privaten oder von der Wassergenossenschaft Las Cuorts-Tgalucas gefassten Wasserfassungen wurden nicht in die Untersuchung und Ausscheidung einbezogen.

¹³ Gemeinde Sur, Summarische Schutzzonenausscheidung für die Alp Flix, Sur, Hydrogeologischer Bericht, CSD Ingenieure AG, Thusis, vom 09.04.2013



8.3.3 Wald- und Wildschonzonen

Die Zonenausscheidung wurde von den Gebietsbezeichnungen des kantonalen Amtes für Jagd und Fischerei übertragen.

8.4 Weitere Zonen

8.4.1 Parkierungszone

Die Parkierungszone umfasst einerseits die bestehenden Parkplätze beim Hotel Alp Flix (privat), hinter dem Hof Cotti (öffentlicher Parkplatz) und den kleinen öffentlichen Parkplatz im Dorf. Ein Teil des bestehenden öffentlichen Parkplatzes hinter dem Hof Cotti wird nach Westen hin verlegt und ebenfalls der Parkierungszone zugewiesen. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (beim Gemeindehaus und bei der Kirche beidseitig der kantonalen Verbindungsstrasse).

Gerade im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung der Alp Flix ergeben sich an schönen Tagen mit vielen Besuchern Parkierungsengpässe auf der Alp Flix und im Dorf. Durch den Verzicht der Parkplätze oberhalb der Kirche und der veränderten Parkierungssituation auf der Alp Flix wird sich die Situation im Dorf trotz des Neubaus des neuen zentralen Parkplatzes „Vanastg Davains“ mit neu noch ca. 60 bewirtschafteten Parkplätzen verschärfen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde einen Standort für ein zusätzliches Parkierungsangebot gesucht. Die Standortsuche ist im mehrheitlich steilen Gelände des Dorfes nicht einfach. Eine der wenigen geeigneten Stellen wurde östlich der Parz. Nr. 332 gefunden.

8.4.2 Zone für Agrotourismus

Auf der Alp Flix in der Baugruppe Tgalucas wurde in den letzten Jahren von einem Surer Landwirt ein Agrotourismus-Betrieb aufgezogen. Neben bestehenden Bauten in der Erhaltungszone wird auch ein Teil des angrenzenden Landwirtschaftsbodens für den Betrieb beansprucht. Der Boden wird für mobile Bauten und Anlagen genutzt. So stehen zurzeit unter anderem fünf Jurten-Zelte für die Beherbergung von Gästen auf dem Boden.



Eine Bewilligung für das bestehende Agrotourismus-Angebot wurde von den Behörden bisher nicht erteilt.

Mit der Bezeichnung einer Zone für Agrotourismus sollte dem in der Zwischenzeit etablierten Angebot ein raumplanerischer Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen sich der Agrotourismus-Betrieb bewegen kann. Gleichzeitig sollte der Betrieb soweit eingegrenzt werden, dass die Moorlandschaft von nationaler Bedeutung und die angrenzenden Naturschutzobjekte möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die vor der Vorprüfung vorgesehenen baugesetzlichen Bestimmungen enthielten diesbezügliche Formulierungen. Ausserdem war neben einer baurechtlichen Bewilligung auch eine Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes, gestützt auf ein Gesamtkonzept, notwendig.

Diese Zonenzuweisung sowie der entsprechende Baugesetzartikel wurden in der Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig beurteilt und mussten fallengelassen werden.

8.4.3 Spielplatzzone

Im Wald südöstlich des Gemeindehauses im Gebiet „Caltgera“ hat die Gemeinde vor Jahren unter Einbezug des alten, nicht mehr betriebenen Schützenhauses einen Spielplatz für Kinder eingerichtet. Dieses Areal wird mit Hilfe einer Spielplatzzone raumplanungsrechtlich gesichert. Die Bauten und Anlagen bedürfen jedoch einer forstrechtlichen Bewilligung.

9. Genereller Gestaltungsplan

9.1 Allgemeines

In den rechtsgültigen Plänen sind keine Festlegungen bezgl. Gestaltung enthalten resp. es gibt bis anhin keinen Generellen Gestaltungsplan.

Die kantonale Denkmalpflege des Kantons Graubünden hat im Jahr 2011 ein Bauinventar für die Gemeinde Sur erarbeitet. Dieses Bauinventar erfüllt nicht alle Kriterien gemäss dem kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass



gemäss KNHG Art. 4 bis 9 die Denkmalpflege verpflichtet ist, alle betroffenen Grundeigentümer zu informieren, das Bauinventar öffentlich aufzulegen sowie eine Bereinigung im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens durchzuführen, bevor eine Umsetzung des Inventars in der Ortsplanung für die Gemeinden zwingend wird. Diese Benachrichtigung, Auflage und Bereinigung hat für das vorliegende Bauinventar nicht stattgefunden und es wird somit als nicht rechtskonforme Grundlage erachtet.

Dennoch sollen die grundlegenden Festlegungen im Rahmen der Ortsplanung getroffen werden, um die wichtigsten Bauten im Ortskern und auf der Alp Flix zu erhalten. Die Formulierungen der einzelnen Baugesetzartikel richten sich nach dem Musterbaugesetz 2012.

9.2 Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Der Kernbereich von Sur Dorf wird mit einem Erhaltungsbereich überlagert, in welchem alle Gebäude und Anlagen grundsätzlich zu erhalten sind und nicht abgebrochen werden sollen. Einzelne Bauten oder Bauteile können von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen werden, sofern eine entsprechende Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt. Bauvorhaben sind bei der Baubehörde anzumelden und durch die Gestaltungsberatung zu begleiten.

9.3 Gestaltungsobjekte

9.3.1 Wertvolle Gebäude und Anlagen

Auf einen Schutz der einzelnen Gebäude wird grösstenteils verzichtet. Stattdessen wird in Sur Dorf (Erhaltungsbereich) und auf der Alp Flix (Erhaltungszone) eine Gestaltungsberatung vorgeschrieben. Auf der Alp Flix werden die schützenswerten Bauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

Die Kirche in Sur Dorf wird als generell geschützte Baute in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.



9.3.2 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Geschütztes Kulturobjekt

Die Burgruine „Wohnturm Spliatsch“ südlich von Furnatsch wird als geschütztes Kulturobjekt bezeichnet.

Geschützte historische Verkehrswege

Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) wurde ergänzt mit einer „Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz“, welche am 1. Juli 2010 in Kraft getreten ist. Die im Bundesinventar bezeichneten historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung sind in der Ortsplanung umzusetzen.

In Sur sind verschiedene Objekte von nationaler Bedeutung im Inventar aufgeführt. Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung werden in zwei Kategorien unterteilt (vgl. Abb. unten):

- Historischer Verlauf mit viel Substanz (rot fett ausgezogen)
- Historischer Verlauf mit Substanz (rot dünn ausgezogen)

Der historische Verlauf mit keiner oder nur geringer Substanz wird in den Inventarplänen ebenfalls bezeichnet.

Diese Systematik wird in der Ortsplanung analog umgesetzt. Die Wege mit viel Substanz und mit Substanz des Bundesinventars werden als „geschützter historischer Verkehrsweg“ im GGP bezeichnet, wobei Art. 30 Abs. 1 BauG/Art. 44 KRG Anwendung findet.

Der historische Verlauf mit keiner oder nur geringer Substanz wird als Hinweis in den Nutzungsplänen aufgenommen.



Abb.: Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (IVS) auf Gemeindegebiet von Sur, nicht massstäblich

9.3.3 Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte

Aus dem kant. Natur- und Landschaftsschutzinventar wurden ein Geotop und ein Bergföhren-Mischwald als erhaltenswertes Naturobjekt und eine mittelalterliche Erzabbaustätte von regionaler Bedeutung als erhaltenswertes Kulturobjekt bezeichnet.

Die Gemeinde hat zudem die wertvollen Trockensteinmauern, Wegkapellen, Kreuze und einen Kalkbrennofen aufgenommen und diese werden als erhaltenswerte Kulturobjekte umgesetzt.

9.3.4 Störende Bauten und Anlagen

Innerhalb der neu ausgeschiedenen Erhaltungszonen auf der Alp Flix sind verschiedene Bauten und Anlagen sowie einzelne Bauteile vorhanden, welche in ihrer Form und/oder Materialisierung nicht der traditionellen Bauweise entsprechen. Diese Störelemente werden im Generellen



Gestaltungsplan resp. im dazugehörenden Gebäudeinventar Alp Flix bezeichnet und müssen entfernt, angepasst oder verbessert werden.

9.3.5 Baulinien für die bauliche Gestaltung

Baulinien des Typs A (Freihaltung)

Die charakteristische Strassenbebauung entlang der Julierstrasse sowie auch im Kernbereich von Sur Dorf soll erhalten bleiben. Zu diesem Zweck werden Baulinien definiert, dort wo bestehende Bauten innerhalb des Abstandsbereichs von 5 m zur Strasse liegen. Diese Baulinien gelten wie Abstandsvorschriften. Gemäss Systematik nach Musterbaugesetz werden diese Baulinien als „Baulinie des Typs A“ bezeichnet.

10. Genereller Erschliessungsplan

Die beiden Bereiche Verkehr sowie Ver- und Entsorgung des Generellen Erschliessungsplans (GEP) werden innerhalb des Siedlungsgebietes Sur und Furnatsch in zwei separaten Plänen dargestellt.

10.1 Bereich Verkehr

Die Zuweisung der Strassen und Wege zu einzelnen Kategorien wurde anhand der rechtsgültigen Pläne sowie dem Wegbauprojekt der Melioration vorgenommen. Das generelle Wegbauprojekt der Melioration wird laufend angepasst. Dies führt mit sich, dass die Wegverläufe während der Bearbeitung des Generellen Erschliessungsplans im fortschreitenden Verfahren der Ortsplanungs-Revision laufend angepasst werden müssen.

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr der Gemeinde Sur enthält die Strassenkategorien „Erschliessungsstrasse“ und „Land- und Forstwirtschaftsweg“.

Weitere Elemente des Generellen Erschliessungsplanes Verkehrs sind:

- Wanderwege
- Mountainbikewege
- Parkplätze



- Winter-Parkplatz oberhalb des Dorfes Sur (Umsteigestelle von den Winterfahrzeugen der ständigen Bewohner der Alp Flix auf das Auto)
- Bushaltestellen (Postauto und Bus Alpin)

10.2 Bereich Ver- und Entsorgung

Grundlage für den Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung bilden die Daten des Leitungskatasters, das Konzept für die Abwasserentsorgung der Alp Flix (Ausführungen zum Konzept siehe Ziffer 8.1.7) des Ingenieurbüros Gini, Maloja, sowie der Wasserversorgungsatlas. Die Angaben bezüglich elektrischen Leitungen wurden vom Amt für Energie und Verkehr sowie vom Ingenieurbüro Graf, Chur, hinsichtlich Verkabelungsprojekt Alp Flix bezogen.

Inhalt des Generellen Erschliessungsplanes im Bereich Ver- und Entsorgung sind folgende Elemente:

- Hydrantenleitung (Wasserhauptversorgungsleitungen)
- Reservoir
- gefasste und ungefasste Quellen
- Hydranten
- Löschwasserentnahmestellen
- Abwasser-Sammelleitungen
- Regenwasserableitungen
- Abwasserreinigungsanlage
- Gruppenkläranlagen
- Trafostationen
- Hochspannungsleitungen (Hinweis)

Chur, 7. Dezember 2015 Anouk Federspiel / Ralf Petter / Heinz Zaugg