



Kanton Graubünden
Gemeinde Sufers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Gesamtrevision Ortsplanung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Sufers, CH-7434 Sufers

Kontaktperson

Christoph Zeitz, Gemeindepräsident

+41 79 458 43 06

kanzlei@sufers.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 45

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

2017 – 2019

Bearbeitungsstand

10. Dezember 2019

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Anlass zur Gesamtrevision	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Gemeindeversammlung	7
3	Anforderungen RPG, KRG, KRIP Siedlung	7
3.1	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)	7
3.2	Teilrevision kantonales Raumplanungsgesetz (KRG)	7
3.3	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	8
3.4	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	9
3.5	Regionale Richtplanung	9
4	Bauzonengrösse	10
4.1	Überprüfung Datenblatt	10
4.2	Konzept Bauzonengrösse	11
4.3	Reserven WMZ nach Revision	13
4.4	Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)	14
5	Wohngebiete – Entwicklung nach Konzepten	15
5.1	Entwicklungsgebiet Geschosswohnungen «Hofstatt»	15
5.2	Entwicklungsgebiet Eigenheime «Nidelboda / Bir Seilbahn»	15
5.3	Neugestaltungsgebiet Dorfplatz	15
6	Mobilisierung Nutzungsreserven und Mindestdichten	16
6.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	16
6.2	Minstdichten	16
7	Ortsbildschutz	17
7.1	Konzept Ortsbildschutzplanung	17
7.2	Ortsbildprägende Bauten	18
8	Kommunale Zweitwohnungsbestimmungen	20
9	Arbeitsgebiete und weitere Nutzungen	21
9.1	Arbeitsgebiete	21
9.2	Freizeit/Erholung/Tourismus	21
10	Schutzgebiete	21
10.1	Natur- und Landschaftsschutz	21
10.2	Gefahrenzonen	22
10.3	Wald	22
10.4	Gewässerraum	23
11	Umsetzung in den Planungsmitteln	27
11.1	Zonenplan	27
11.2	Genereller Gestaltungsplan	28
11.3	Genereller Erschliessungsplan	28
11.4	Baugesetz	28

11.5 Verhältnis zu den bestehenden Quartierplanungen

29

Anhang

Anhang A – Ziel- und Massnahmenkatalog für Revision Ortsplanung, August 2013

Anhang B – Behandlung Anträge aus Vorprüfung Amt für Raumentwicklung vom 2. November 2018

Separate Beilage

Beilage A – Kommunales räumliches Leitbild, April 2019

Beilage B – Übersicht Bauzonenkapazität, inkl. Stand Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)
gemäss Revisionsprojekt, Stand Dezember 2019

Beilage C – Ortsbildprägende Bauten, Bestandesaufnahme, August 2017

Beilage D – Tourismuszukunft Rheinwald – Teilprojekt Sufnersee. Regionaler Naturpark Beverin, 4. Mai
2018 (ohne Anhänge)

Beilage E – Ausscheidung Grundwasser- und Quellschutzzone, 2013

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Sufers wurde im Wesentlichen im Jahre 1985 von der Gemeindeversammlung erlassen und 1986 von der Regierung genehmigt. In den Jahren 1988, 1994 und 2005 wurden geringfügige Teilrevisionen beschlossen. Die Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:1000 (Dorf)
- Zonenplan 1:10 000 (ganzes Gemeindegebiet)
- Genereller Quartier- und Gestaltungsplan 1:200 Nideldboden
- Genereller Quartier- und Gestaltungsplan 1:200 Hofstatt
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 (Dorf)

Ein Genereller Gestaltungsplan und ein Genereller Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet wurden noch nicht erlassen.

Die Ortsplanung ist insbesondere auf die neuen gesetzlichen Anforderungen des per 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) abzustimmen. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurden auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) revidiert. Diese Erlasse sind in der vorliegenden Gesamtrevision mitberücksichtigt.

1.2 Anlass zur Gesamtrevision

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

- Die Ortsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde anzupassen.
- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Regelungen in Kraft getreten, die sich auf die Ortsplanung auswirken und zu berücksichtigen sind: Namentlich das neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG 2005), der revidierte kantonale Richtplan (RIP 2000) (inkl. des revidierten KRIP-S [2018]), die Zweitwohnungsgesetzgebung sowie die Gewässerschutzgesetzgebung.
- Die Bauzonen sind in Bezug auf Grösse, Lage und Eignung zu überprüfen und den neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen.
- Die bestehende Ortsplanung ist über 30 Jahre alt. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 bis 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen und anzupassen.
- Die neuen kantonalen Inventare von Natur- und Landschaftsschutz sind zu berücksichtigen und in der Ortsplanung umzusetzen.
- Sämtliche Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen und digital zu erfassen.

- Im Bereich der Bauzonen ist die Waldgrenze statisch festzulegen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini und als Sachbearbeiter Martin Zahner eingesetzt.

Die Begleitung der Revision erfolgte durch den Gemeindevorstand.

2.2 Ablauf / Termin

Grundlagen-, Analyse- und Konzeptphase	bis Mitte 2017
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Mitte 2017 – Ende 2017
Beratung in der Gemeinde	Ende 2017
Überarbeitungen	Anfangs 2018
Kantonale Vorprüfung	Juni – November 2018
Bereinigung nach Vorprüfung	Winter 2018/2019
Mitwirkungsaufgabe	29. April – 28. Mai 2019
Gemeindeversammlung	29. November 2019

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Gesamtrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 2. November 2018 hat die kantonale Fachstelle die Vorlage beurteilt. Eine Auswertungstabelle ist in Anhang B enthalten. Der Umgang mit den jeweiligen Anträgen kann dieser Tabelle resp. den Planungsmitteln und Grundlagen entnommen werden.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die revidierte Ortsplanung wurde während der Zeit vom 29. April bis 28. Mai 2019 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Anlässlich einer öffentlichen Orientierungsversammlung vom 3. Mai 2019 orientierte der Gemeindevorstand die Bevölkerung und Interessierte eingehend über die revidierte Ortsplanung.

Die Mitwirkungsaufgabe mit Orientierungsversammlung dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt.

Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Interessierte schriftliche Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht. Alle Eingaben wurden vom Gemeindevorstand schriftlich beantwortet.

Aufgrund der eingereichten Anträge wurden die Planungsmittel – nebst einigen untergeordneten kleinen Anpassungen – in folgenden wesentlichen Punkten geändert:

Baugesetz

- Art. 9 (Bauberatung): Artikel gekürzt
- Art. 12 (Zonenschema): Moderate Erhöhung der Ausnützungsziffer für W2 und W3
- Art. 26 (Ortsbildschutzbereich): Kosten für das Gebäudeinventar gehen zu Lasten der Gemeinde
- Art. 27 (Freihaltebereich): Zulassung von neuen Parkplätzen unter Bedingungen
- Art. 49 (Neue Wohnungen in ortsbildprägenden Bauten): Regelung über Nebennutzungen neu formuliert
- Art. 51 (Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten): Senkung der Abgabe von Fr. 500.– auf Fr. 200.– / m2 HNF
- Art. 56 (Kinderspielflächen, Nebenräume): Streichung der Erstellungspflicht von Nebenräumen bei Mehrfamilienhäusern
- Art. 59 (Solaranlagen): Ersatz durch Kurzfassung
- Art. 61 (Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern): Streichung der Pflicht zur Verkleidung von Stützmauern mit Natursteinen. Ausschluss von Mauern mit Steinkorbsystemen

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

- Kleinere Anpassungen der Bauzonen (Parz. 1, 19 und 79)
- Gewerbezone im Bereich der Parz. Nr. 82 flächengleich umgelegt
- Freihaltebereich über Parz. Nr. 37
- Reduktion Ortsbildschutzbereich im Oberdorf
- Festungsmuseum und Sappeur-Brücke als schützenswerte Objekte bezeichnet

Genereller Erschliessungsplan

- Streichung Anschlusspunkt private Erschliessung Parz. Nr. 37
- Streichung geplanter Fussweg Dorfplatz – ARA

- Bezeichnung neue Fusswege unter Steilerbachbrücke und Drosselklappenstollen - Holzbrücke
- Streichung Fussweg Furra-Wissbachstrasse
- Streichung geplanter öffentlicher Parkplatz auf Parzelle Nr. 79
- Bezeichnung neuer Land- und Forstwirtschaftsweg Glettitobel - Wanderweg Stutzberg

2.5 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 29. November 2019 hat die revidierten Planungsmittel mit grossem Mehr mit folgenden Änderungen beschlossen:

- Gewerbezone im Bereich der Parz. Nr. 82 flächengleich umgelegt
- Streichung geplanter Fussweg Dorfplatz – ARA

3 Anforderungen RPG, KRG, KRIP Siedlung

3.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte RPG in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Bezüglich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, und auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Gesamtrevision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Teilrevision kantonales Raumplanungsgesetz (KRG)

Der Kanton führte im Oktober 2018 eine Teilrevision des KRG durch. Darin wird im Wesentlichen die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleiches und der Mobilisierung von Bauland aufgrund der Vorgaben des teilrevidierten RPG geregelt. Die Vorgaben des rechtskräftigen KRG 2005 sowie des teilrevidierten KRG 2018 sind in vorliegender Revision eingeflossen.

3.3 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Im März 2018 hat die Regierung den KRIP-S erlassen. Im April 2019 hat der Bundesrat den KRIP-S genehmigt. Die vorliegende Gesamtrevision nimmt daher Bezug zum revidierten kantonalen Richtplan.

Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL)». Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden im KRL die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und zur Siedlungserneuerung aufzuzeigen. Im Leitbild sind Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern zu prüfen:

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen;
- Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- Die Festlegung von Mindestdichten;
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten;
- Kommunale Vorschriften zur Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive zur Bekämpfung der Baulandhortung.

Die wichtigen Ziele, Strategien und Massnahmen zur Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sind im KRL erarbeitet worden (vgl. Beilage A).

Basis und Richtschnur für die Erarbeitung des KRL wie auch der Ortsplanung bildete der vom Gemeindevorstand erarbeitete Ziel- und Massnahmenkatalog für die Revision der Ortsplanung (vgl. Anhang A).

Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die Wohnzonen, Mischzonen und Zentrumszonen (WMZ) sind für die Bauzonendimensionierung der Gemeinden massgebend. Ausschlaggebend ist dabei nicht nur die Bauzonenfläche, sondern die Kapazitätsreserve, d.h. die Anzahl Einwohner, welche innerhalb der unbebauten Bauzone sowie innerhalb unternutzter Grundstücke theoretisch Platz finden.

Als Grundlage für die Beurteilung der Bauzonengrösse und -bedarf stellt das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) den Gemeinden ein «Datenblatt» mit einer provisorischen Berechnung der Kapazitätsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone sowie eine Bevölkerungsprognose bis 2030/2040 zur Verfügung.

Gemäss Bevölkerungsprognose nimmt die Bevölkerungszahl der Gemeinde Sufers zukünftig ab. Demgegenüber steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von rund 26 Einwohner. Der Bedarf liegt somit tiefer als die Kapazitätsreserven. Daher verfügt die Gemeinde Sufers gemäss KRIP-S über überdimensionierte Bauzonen (Fall C) und hat im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung:

- Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven zu treffen, und
- Eine Reduktion der WMZ im erforderlichen Mass vorzunehmen.

Die Überprüfung und das Konzept betreffend Bauzonengrösse sind in Kap. 4 beschrieben.

3.4 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Sufers folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen (V = Vororientierung, Z = Zwischenergebnis, F = Festsetzung, A = Ausgangslage).

Landschaft

- Regionaler Naturpark Beverin (03.LR.01, F)
- Landschaftsschutzgebiet Anarosa – Tumpriv – Beverin – Buchalp / Tarpinus – Blasatscha, Mathon; Nordflanke Stutzbachtal – Teurihorn (04.LS.09, F)
- Landschaftsschutzgebiet Muttans – Lai da Vons (04.LS.08, F)
- Landschaftsschutzgebiet Surettasee – Surettahorn – Val Suretta – Nursera – Val Neimet (04.LS.03, F)
- Diverse Naturschutzgebiete und Wald mit besonderer Schutzfunktion (F)

Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen

- Materialabbau und Materialverwertung, Sufnersee (04.VB.04, V)
- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Abwasserreinigungsanlage (00.WA.01, A)
- Ehemalige Ölpipeline (Oleodotto) Kap. 7.2.1.
- Wasserkraftnutzung Kap. 7.2.2.
- Elektrische Übertragungsleitung Kap. 7.2.3.

3.5 Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan der Region Viamala umfasst im Wesentlichen die Objekte des kantonalen Richtplans respektive präzisiert diese. Der Teil Siedlung wurde 2014 genehmigt (Regierungsbeschluss Nr. 625). Bezüglich Sufers wird im Wesentlichen erwähnt, dass die Gemeinde über verhältnismässig grosse Bauzonenreserven

verfüge. Zudem ist eine Siedlungsgrenze zur Freihaltung der Ortsansicht und des Kulturlandes bezeichnet. Zusätzlich erwähnt werden folgende Objekte:

Tourismus

- Parkplatz bei der Staumauer des Sees (A)

Siedlung und Ausstattung

- Siedlungsgrenzen (F)

Verkehr

- Winterwanderweg (WW.001, A); Weg vom Tunnelportal Sufner Berge bis Dorf zu dem als Schlittelweg genutzt
- Radweg (VE.002 [Graubünden-Route, A/F])
- Wanderwegnetz (WA.001 [Via Spluga, F]; WA.011 [Rheinquellweg, Z]; WA.012 [Seeuferweg, F])
- Mountainbike-Verbindung (MTB.007 [Rundtour Schams, Z]; MTB.008 [Rundtour Splügen, Z]; MTB.021 [Cufercalhütte, V])
- Trailrunning-Route (TR.007 [TR-Route, F])
- Schneeschuhtrail (SS.003 [Schneeschuhtrail Rheinwald, Z])

Wie die einzelnen Objekte (Ausgangslage / Festsetzung) und Inhalte in der vorliegenden Gesamtrevision berücksichtigt wurden, wird gegebenenfalls im jeweiligen Zusammenhang erläutert.

4 Bauzonengrösse

4.1 Überprüfung Datenblatt

Als Grundlage für die Bedarfsberechnung stellt der Kanton den Gemeinden das «Datenblatt» mit Angaben zur Bevölkerungsentwicklung (kantonale Prognose) und den Bauzonenreserven zur Verfügung. Diese Angaben sind von den Gemeinden zu überprüfen. Eine Wegleitung zur Überprüfung und Erfassung der Nutzungsreserven wurde erst im August 2018 publiziert. Das Ergebnis, die «Übersicht Bauzonenkapazität» für die Gemeinde Sufers auf der Grundlage des Revisionsprojektes Ortsplanung (Stand Dezember 2019), ist in Beilage B enthalten.

Bauzonen- bzw. Kapazitätsreserven (rechtskräftige Bauzone)

Die Kapazitätsberechnung innerhalb der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) der Gemeinde Sufers weist eine Bauzonenreserve (unüberbaute Bauzone WMZ) von rund 1.3 ha aus. Daraus ergibt sich gemäss Bevölkerungsprognose des Kanton Graubündens eine mobilisierbare Kapazitätsreserve innerhalb der unüberbauten WMZ von rund 28 Einwohner.

Bevölkerungsprognose

Gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose reduziert sich die Bevölkerungszahl in Sufers bis 2030 um rund 25%. Ziel der Gemeinde bildet das moderate Wachstum der aktuellen Bevölkerungszahl und das halten der aktuellen Bevölkerungsstruktur (vgl. KRL, Beilage A). Die Erfahrungswerte der letzten Jahre zeigen, dass die Bevölkerung (mit kleinen Schwankungen) grundsätzlich stabil gehalten werden konnte. Ein Rückgang wie vom Kanton prognostiziert erscheint nicht plausibel. Die Gemeinde ist daher der Ansicht, dass die kantonale Prognose insgesamt zu negativ ausfällt. Diverse Faktoren, welche für einen Wohnsitz in Sufers sprechen, sind wahrscheinlich nicht in diese Annahmen eingeflossen:

- Nähe zu den Zentrumsgemeinden Splügen und Andeer sowie zum Regionalzentrum Thusis (Pendlerdistanz).
- Angebot an schön gelegenen, attraktiven und günstigen Wohnstandorten, welche nach Umsetzung der Gesamtrevision auch verfügbar sein werden (Verfügbarkeitsregelung).
- Vorhandene gemeindeeigene Grundstücke, welche an Bauwillige abgegeben werden können.
- Potential zur Umnutzung von Ökonomiebauten im Dorfkern (attraktive, spezielle Wohnformen).
- Intaktes Dorfleben auf kleinem Raum.
- Gute Finanzlage, sehr attraktiver Steuerfuss von 75%.

4.2 Konzept Bauzonengrösse

Aufgrund der kantonalen Bevölkerungsprognose ergibt sich für die Gemeinde Sufers (rückläufige Bevölkerungszahl) gemäss kantonaler Berechnungsmethode kein, respektive ein «negativer», Bedarf an Bauflächen. Der kantonale Richtplan hält für solche Fälle in Kap. 5.2.2 fest, dass den Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungsprognose eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden wird. Die Festlegung der Bauzonengrösse soll daher unter Berücksichtigung der Ziele gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) und den Anforderungen des kantonalen Richtplans, wonach Reduktionen der Bauzonen primär an ungeeigneten Lagen und soweit möglich vorzunehmen sind, erfolgen.

Reduktion der Bauzonen an ungeeigneten Lagen

Im Rahmen des KRL-Prozesses wurden die bestehenden Bauzonenreserven bezüglich der Eignung für eine Überbauung und der Lage beurteilt. Diverse Bauzonenflächen sind etwa aufgrund der Erschliessung, der Lage, der Topographie und weiterer Kriterien (Ortsansicht, nichtionisierende Strahlung aufgrund der Nähe zu Hochspannungsleitungen etc.) nicht für eine Überbauung geeignet (vgl. Abb. 1):

- Gebiet 1 («Bir Seilbahn»): Nähe zur Hochspannungsleitung; nicht erschlossen; exponierte, periphere Lage.

- Gebiet 2 («Bim Büelstall»): nicht erschlossen; exponierte Lage.
- Gebiet 3 («Ufem Stückli / Under der Chircha»): exponierte Lage; Landschaftsraum vor Dorf; Ansicht Dorf und Kirche.
- Gebiet 4 («Underem Dorf»): exponierte Lage; Landschaftsraum vor Dorf; Ansicht Dorf.

Diese Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Insgesamt betrifft dies eine Fläche von rund 2 ha. Reduktionen der Bauzonen erfolgen grundsätzlich am Siedlungsrand (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Übersicht Bauzonenreduktion (Grau: Rechtskräftige Bauzone 2019; Blau: Geplante Reduktion Bauzone Ortsplanung 2019, Rot: Geplante Erweiterung Bauzone Ortsplanung 2019 [Arrondierung])

Reduktion der Kapazitätsreserven

Der dicht bebaute Ortskern von Sufers verfügt über eine Vielzahl wertvoller Gärten, welche die Siedlung strukturieren, einen wesentlichen Bestandteil der Gebäudeumgebungen bilden und zur Wohnqualität sowie zur Attraktivität des Dorfkerns

beitragen. Im Interesse der Siedlungsqualität sind solche Flächen von einer Überbauung freizuhalten. Sie werden mit überlagerten Freihaltebereichen belegt. Durch die Festlegung der Freihaltebereiche werden insgesamt rund 4'300 m² Bauzone der Überbaumöglichkeit entzogen.

4.3 Reserven WMZ nach Revision

Durch die vorgenommenen Rückzonungen und Überlagerung mit Freihaltmassnahmen reduziert sich die effektiv überbaubare WMZ und somit auch die Kapazitätsreserve. Jedoch erfolgen im Rahmen der Gesamtrevision auch Erhöhungen der Ausnützungsziffer sowie kleinere Einzonungen (Arrondierungen), welche zu einer gewissen Erhöhung der Kapazitätsreserve führen.

Der «Übersicht Bauzonenkapazität», Stand Dezember 2019 (Beilage B) kann Folgendes entnommen werden:

- Die mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030 beträgt total 21 Einwohner (20 in der nicht überbauten WMZ, einer in der überbauten WMZ mit einem Ausbaugrad unter 50%).
- Da die kantonale Prognose des ARE-GR negativ ist, weist Sufers nach wie vor «überdimensionierte Kapazitätsreserven» aus (Fall C).

Aus Sicht der Gemeinde ist die verbleibende Reserve „angemessen“ und auf die Zielsetzungen der Gemeinde einer moderaten Entwicklung des Dorfes Sufers abgestimmt. Weitere Rückzonungen sind nicht vertretbar, da diese Grundstücke:

- weitgehend erschlossen und baureif sind,
- innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen,
- eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist.

Für diese Grundstücke werden jedoch planerische Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit respektive der Mobilisierung getroffen.

Die planerischen Massnahmen, welche zur Erhöhung der Reserven führen, entsprechen den Leitüberlegungen der Gemeinde hinsichtlich der angestrebten Entwicklung und der häuslicher Bodennutzung. Insgesamt erfolgt eine Reduktion der Bauzonenfläche (vgl. Abb. 1) wie auch der Kapazitätsreserve. Neu stehen in Sufers rund 9 Neubaustandorte zur Verfügung wovon zwei explizit für Geschosswohnungsbauten vorgesehen sind (vgl. Abb. 2). Die Baufläche am südlichen Ortsrand ist für den Bau der neuen Sennerei reserviert (bewilligtes Projekt).



Abb. 2: Übersicht Baustandorte
(Rot: Geschosswohnungsbau,
Grün: Eigenheimwohnungsbau;
Grau: Bauzone Ortsplanung Stand
Mitwirkungsaufgabe 2019)

4.3.1 Nutzungsreserven innerhalb WMZ in Ökonomiegebäuden

Die leerstehenden und nicht mehr landwirtschaftlich genutzten historischen Ökonomiegebäude innerhalb der WMZ erfüllen (soweit sie sich für eine Wohnnutzung eignen) in der Regel die Anforderungen als «ortsbildprägende Baute» im Sinne von Art. 9 Abb. 1 ZWG. Diese können somit unter gewissen Voraussetzungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden. Im Zusammenhang mit der Kapazitätsberechnung kann davon ausgegangen werden, dass im Falle einer Umnutzung solcher Objekte, dies mehrheitlich zu Zweitwohnungszwecken erfolgt. Folglich stellen diese keine relevanten Kapazitätsreserven innerhalb der Bauzone dar.

4.4 Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)

Der Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision überarbeitet und aktualisiert. Gestützt auf die überarbeitete Ortsplanung betragen die unüberbauten Reserven an WMZ (Stand Dez. 2019) rund 6'900 m² (8'167 m² abzüglich mit Freihaltebereich überlagerte Flächen) (vgl. Beilage B).

5 Wohngebiete – Entwicklung nach Konzepten

Zur Förderung einer haushälterischen Bodennutzung und als Grundlage für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung werden folgende drei Gebiete nach spezifischen Konzepten entwickelt. Dadurch wird in Sufers ein Mix an Wohnangeboten (Geschosswohnungen und Eigenheime) angestrebt. Mit diesen unterschiedlich positionierten Wohngebieten ermöglicht die Gemeinde auf kleinem Raum und beschränkter Flächenreserven unterschiedliche Wohnungstypen für eine Vielzahl von Bedürfnissen.

5.1 Entwicklungsgebiet Geschosswohnungen «Hofstatt»

Im Gebiet Hofstatt besteht eine grössere Bauzonenreserve. Das Areal ist zentral gelegen und optimal erschlossen und eignet sich sehr gut für Mehrfamilienhäuser (Alters- und Familienwohnungen). Daher wird das Gebiet in eine Wohnzone 3 aufgezont. Neubauten müssen als Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohnungen pro Gebäude realisiert werden. Zur Sicherstellung einer haushälterischen Überbauung ist in diesem Bereich nach einem Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu bauen (Neugestaltungsbereich).

5.2 Entwicklungsgebiet Eigenheime «Nidelboda / Bir Seilbahn»

Am oberen Siedlungsrand besteht eine grössere rechtskräftige Wohnzone. Die aussichtsreiche Lage ist zur Realisation von Eigenheimen (Einfamilienhäuser) vorgesehen. Die Wohnzone wird auf die erschlossene Fläche reduziert. Die obere, nicht voll erschlossene Teilfläche (Parzelle Nr. 311, 312, 379) von rund 1300 m² wird ausgezont. Durch eine geringfügige Einzonung einer im Eigentum der Gemeinde Sufers stehenden Parzellenfläche kann eine Arrondierung zur Gewährleistung einer effizienten Bodennutzung und eines sinnvollen Siedlungsabschlusses ermöglicht werden. Mittels Baulinie wird zudem sichergestellt, dass die Gebäude nicht auf der exponierten Hangkante realisiert werden. Es wird eine Quartierplanpflicht mit besonderer Zielsetzung festgelegt, welche zu gewährleisten hat, dass mindestens sechs Wohnhäuser realisiert werden können (haushälterische Bodennutzung).

5.3 Neugestaltungsgebiet Dorfplatz

Der südliche Ortsteil bildet den «funktionalen Kern» von Sufers (Gemeindehaus, Laden, neue Sennerei, Dorfplatz). Aufgrund der optimalen Erschliessungslage, der zentralen Lage und der Situierung als Eintrittspforte in das Dorf kommt diesem Ort eine hohe Bedeutung zu. Ziel ist, einen kompakten Siedlungsrand auszubilden und den Dorfzugang wie auch das Dorfplatzgebiet qualitativ zu gestalten. Dazu ist ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten (Neugestaltungsbereich).

6 Mobilisierung Nutzungsreserven und Mindestdichten

6.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das RPG (Art. 15 und 15a) sowie der KRIP-S (Kap. 5.2.2.) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung respektive Förderung der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Sufers bestehen Nutzungsreserven in erschlossenen aber unüberbauten Bauzonen, welche sich für die Überbauung eignen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird eine gesetzliche Regelung zur Gewährleistung der Baulandverfügbarkeit eingeführt. Es handelt sich dabei um eine bedingte Bauverpflichtung im Sinne von 19g KRG. Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen oder Parzellenteile. Die betroffenen Flächen sind im Zonenplan mit einer speziellen Schraffur bezeichnet. Sofern solche Flächen nicht innert Frist überbaut werden und eine ausgewiesene Nachfrage nach Bauland besteht, kann die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Flächen übernehmen und einer Überbauung zuführen.

6.2 Mindestdichten

Zur Förderung und Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung verlangt der kantonale Richtplan Siedlung die Festlegung von baulichen Mindestdichten bzw. Mindestausnützungen in der Grössenordnung einer Ausnützungsziffer von 0.5.

Zur Umsetzung dieses Gebots wird im Baugesetz ein Grundsatzartikel zur haushälterischen Bodennutzung aufgenommen (Art 14). Bauvorhaben haben mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Wird diese Minimalausnützung nicht erreicht, hat der Baugesuchsteller konkret aufzuzeigen, wie und wo die restliche Ausnützung nachträglich zweckmässig realisiert werden kann.

Für das Quartierplangebiet «Nidelboden / Bir Seilbahn» sind im Baugesetz spezifische Zielsetzungen enthalten. Gemäss diesen ist im Rahmen einer Quartierplanung festzulegen, dass im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung mindestens sechs Wohnhäuser realisiert werden können.

In den Neugestaltungsbereichen ist im Rahmen eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes aufzuzeigen, wie eine qualitätsvolle Überbauung und Entwicklung gewährleistet wird. In der Wohnzone 3 sind zudem nur Mehrfamilienhäuser mit Geschosswohnungen zulässig.

Damit verfügt die Gemeinde über wichtige Instrumente, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten respektive einzufordern.

7 Ortsbildschutz

7.1 Konzept Ortsbildschutzplanung

Die bisherige Ortsplanung der Gemeinde verfügt über keine eigentliche Ortsbildschutzplanung Schutzobjekten oder -bereichen. Vielmehr wird der Erhalt des Ortsbildes über Bestimmungen zur Dorfkernzone verfolgt.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird das bisherige Schutzkonzept wie folgt weiterentwickelt:

- Die Dorfzone umfasst den engeren historischen Dorfkern.
- Festlegung eines Ortsbildschutzbereiches über den historischen Dorfkern (Kap. 7.1.1.).
- Freihaltung von wichtigen, siedlungsgliedernden Grün- und Freiräumen (Kap. 7.1.2.).
- Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten (gestützt auf Art. 35a KRVO) (Kap. 7.2.)

7.1.1 Ortsbildschutzbereich

Das Modell «Ortsbildschutzbereich» lehnt sich an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG) an. Wertvolle historische Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzbereich müssen unterhalten und dürfen nicht abgebrochen oder ausgekernt werden. Prägende Freiräume (wie Gassen, Vorplätze, Plätze, Gärten) sind zu erhalten. Vom Schutz ausgenommen sind alle nicht schutzwürdige Bauten und Anlagen oder Teile davon gemäss Entscheid der Baubehörde und gestützt auf eine Beurteilung der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege. Die Regelung hat folgende Merkmale:

- Die Erhaltungsanordnungen werden bei einem konkreten Bauvorhaben nach Vorliegen der Bestandesaufnahme und der Bauabsichten festgelegt.
- Auf eine Einstufung auf Vorrat von Einzelobjekten (schützenswert, erhaltenswert etc.) kann somit verzichtet werden. Stattdessen werden nicht schutzwürdige Objekte im Einzelfall aufgrund einer fachlichen Beurteilung entlassen.
- Der Ortsbildschutzbereich umfasst auch weitere wichtige Elemente der Siedlung wie Mauern, Einfriedungen, Gärten etc.

7.1.2 Freiräume und Grünflächen

Innerhalb des dicht bebauten historischen Ortskerns und an dessen Rändern bestehen wichtige Freiräumen wie Gärten und Aussenräume, welche zur Gliederung des Siedlungsgebiets beitragen und für das Ortsbild wie auch für die Siedlungs- und Wohnqualität von hoher Bedeutung sind.

In den Freihaltebereichen gilt mit Ausnahme von Kleinbauten ein Hochbauverbot. Oberirdische Parkplätze sind unter gewissen Bedingungen gestattet (vgl. Art. 27 Abs. 4 Baugesetz).

7.2 Ortsbildprägende Bauten

Rahmenbedingungen

Artikel 9 Abs. 1 ZWG sieht vor, dass innerhalb der Bauzone in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Zweitwohnungen bewilligt werden können, wenn:

- Die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird (äussere Erscheinung, bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleibt);
- Eine dauernde Erhaltung der Baute nur so sichergestellt werden kann; und
- Keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Zweck von Art. 9 ZWG ist der Erhalt von kulturhistorisch wichtigen Bauten durch eine Umnutzung zu Zweitwohnungen, für welche keine andere Nutzung möglich ist und die sonst vom Verfall bedroht wären,.

Der Begriff der ortsbildprägenden Bauten wird in Art. 6 der Zweitwohnungsverordnung (ZWV) genauer ausgeführt. Demnach handelt es sich um Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Konkret sind dies in der Regel leerstehende Ställe oder Sonderbauten innerhalb der Bauzone. Der Kanton Graubünden hat mit Art. 35a KRVO festgelegt, dass die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten grundsätzlich im Ortsplanungsverfahren erfolgt. Demnach werden die Bauten im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Zwingende Grundlage für die Bezeichnung der Bauten in der Ortsplanung bildet ein Gesamtkonzept über das Ortsbild sowie eine Gesamtschau der in Frage kommenden Objekte.

Gestützt auf Art. 35a KRVO werden die ortsbildprägenden Bauten im Generellen Gestaltungsplan als eigenständige Gebäudeschutzkategorie bezeichnet. Bei diesen Bauten besteht unter Vorbehalt der Anforderungen nach Art. 9 Abs. 1 ZWG die Möglichkeit zur Umnutzung in Zweitwohnungen.

Bestandesaufnahme

Die Bestandesaufnahme der ortsbildprägenden Bauten beschränkt sich auf die historischen Siedlungsbereiche. In Betracht fallen insbesondere leerstehende Gebäude ohne Wohnnutzung (in Sufers sind das in der Regel Stallbauten). Bauten mit vorbestandener Wohnnutzungen oder gewerblichen Nutzungen kommen dafür nicht in der Regel nicht in Frage, weil sie aufgrund der bestehenden Nutzung nicht vom Zerfall bedroht sind. Sämtliche in Frage kommenden Bauten wurden anlässlich einer Begehung mit der Gemeinde und der kant. Denkmalpflege im Sommer 2017 nach folgenden Kriterien beurteilt:

L : X	L: Lage (Stellung im Siedlungsgefüge)
G : /	G: Gestalt (typologischer, architektonischer Wert)
S : /	S: Substanz (Eigenwert, Erhaltungsgrad)
E : X	E: Einstufung

In der Beurteilung entsprechen zwei Striche (X) einem hohen Wert, ein Strich (/) einem mittleren Wert und kein Strich (–) einem geringen oder keinem Wert. Bei der Einstufung (E) wird unterschieden zwischen «ortsbildprägend» (X) und «nicht ortsbildprägend» (–).

Neben der Beurteilung sind in der Bestandesaufnahme (Beilage E) auch Bemerkungen zu den einzelnen Bauten aufgeführt. Diese haben einerseits informativen Charakter (etwa «Baute landwirtschaftlich genutzt»). Andererseits sind auch Empfehlungen enthalten, welche im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind. So sind namentlich störende Elemente (etwa Anbauten) im Rahmen einer Umnutzung der Baute in der Regel zu entfernen.

Umgang mit traditionellen Gebäudekomplexen

Bei den ortsbildprägenden Bauten handelt es sich teilweise um traditionelle Gebäudekomplexe, bestehend aus Wohnhaus und Stall. Es ist daher sicherzustellen, dass der gesamte Gebäudekomplex erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird. Es darf beispielsweise nicht sein, dass der Stall geschützt und der Wohnteil später abgebrochen wird. Daher werden Bestimmungen erlassen, wonach bauliche Massnahmen am Wohnteil so zu gestalten sind, dass der Schutzwert des gesamten Gebäudekomplexes nicht geschmälert wird. Im Falle von baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben ordnet die Baubehörde unter Beizug der Gestaltungsberatung erforderliche gestalterische Massnahmen an.

Auf eine Bezeichnung der Wohnbauten respektive von Wohnteilen bei traditionellen Gebäudekomplexen als «ortsbildprägend» wird hingegen verzichtet, da solche Bauten aufgrund der bestehenden Wohnnutzung in ihrer Existenz nicht gefährdet sind und somit die Anforderungen von Art. 9 Abs. 1 Bstb. b ZWG nicht erfüllen würden.

Umgang bei Verzicht auf eine Zweitwohnnutzung

Gebäude, welche im Generellen Gestaltungsplan als «ortsbildprägende Baute» bezeichnet sind, dürfen unter bestimmten Voraussetzungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden (vgl. vorstehend), müssen es aber nicht. Es ist somit gestattet, ein solches Gebäude (im Rahmen der Zonenordnung) z.B. für Erstwohnen oder Gewerbe umzunutzen.

Eine solche Umnutzung unterliegt zwar nicht Art. 9 Abs. ZWG, jedoch den kommunalen Bestimmungen der Schutzkategorie «ortsbildprägende Baute». Die Förderung von Erstwohnungen oder von Gewerbenutzungen in ortsbildprägenden Gebäuden

ist erstrebenswert (etwa zur ganzjährigen Belebung von Ortskernen) und durchaus im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes, welches die Erstellung von Zweitwohnungen beschränken soll.

Damit die Bedürfnisse der ansässigen Wohnbevölkerung und des Gewerbes in solchen wünschbaren Fällen angemessen berücksichtigt werden können, kann die Baubehörde bei positiver Beurteilung durch die Bauberatung bei solchen Bauvorhaben Ausnahmen gestatten. Darunter fällt etwa eine grössere Ausgestaltung von Öffnungen zur Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen. Dies jedoch nur soweit, dass gleichwohl eine gute Gestaltung gewährleistet ist und der Schutzwert der Baute nicht geschmälert wird.

Umgang mit geschützten Objekten

Die Anwendbarkeit von Art. 9 Abs. 1 ZWG bei geschützten Bauten wird ausgeschlossen (vgl. Art. 48 Baugesetz) wird ausgeschlossen. Dies ist dadurch begründet, dass Bauten auf Antrag von Privaten vom Kanton unter (kantonalen) Schutz gestellt werden können. Dabei haben die Gemeinde und die Bevölkerung keine öffentlich-rechtliche Mitsprachemöglichkeit. Aus Sicht der Gemeinde Sufers ist eine solche Privilegierung eines Einzelnen ohne ein öffentlich-rechtliches Verfahren nicht anzustreben. Zudem sind solche Fälle eher die Ausnahme oder aber es handelt sich um Wohnbauten, weshalb andere Regelungen als Art. 9 Abs. 1 ZWG zur Anwendung gelangen können.

8 Kommunale Zweitwohnungsbestimmungen

Gestützt auf Art. 3 ZWG können die Gemeinden Bestimmungen erlassen, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen.

In Ergänzung zu den Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes werden folgende ergänzende kommunale Bestimmungen erlassen:

- Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1–3 ZWG) werden nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung bewilligt. Dies gibt der Gemeinde bei der Planung eines solchen Vorhabens einen gewissen Handlungsspielraum und die Entscheidkompetenz verbleibt bei ihr.
- Umnutzungen von bestehenden Hotels / strukturierten Beherbergungsbetrieben (nach Art. 8 Abs. 4 ZWG) sind unzulässig. Damit sollen Gastgewerbebetriebe gefördert und nicht durch Zweitwohnnutzungen konkurrenziert werden.
- Für neu geschaffene Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten (gestützt auf Art. 9 Abs. 1 ZWG) wird eine Lenkungsabgabe von Fr. 200.- pro m2 Hauptnutzfläche erhoben (vgl. Art. 51 Baugesetz). Der Ertrag dieser Lenkungsabgabe ist zweckgebunden für Massnahmen zum Schutz und Aufwertung des Ortsbildes zu

verwenden. Dies führt in der gewählten Höhe zu einer gewissen Dämpfung der Nachfrage nach neuen Zweitwohnungen und generiert Mittel für Ortsbildschutzmassnahmen. Mit dieser Lenkungsabgabe wird somit die gewünschte Nutzung als Erstwohnung (Wohngemeinde Sufers) indirekt gefördert.

Die übrigen kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen ergeben sich selbsterklärend aus dem Baugesetz.

9 Arbeitsgebiete und weitere Nutzungen

9.1 Arbeitsgebiete

Die Gemeinde positioniert sich als Wohngemeinde mit einem sanften, ländlichen Tourismus (vgl. KRL, Beilage A). Kleingewerbe und Dienstleister sind im Dorf erwünscht. Ein expliziter Gewerbestandort für grössere Betriebe wird jedoch nicht angestrebt. Die Gewerbeflächen werden daher auf wenige, erschlossene Flächenreserven beschränkt.

9.2 Freizeit/Erholung/Tourismus

Die angestrebte Stärkung des Tourismus stützt sich im Wesentlichen auf die Lage am See (vgl. dazu auch Beilage D, «Tourismuszukunft Rheinwald»). Am und um den Sufnersee wird eine sanfte touristische Nutzung angestrebt (Stärkung Hotelbetrieb, Bootssteg, Feuerstelle und Kiosk, Rundweg, Verbindung zum Dorf, Badesee).

Mit der Realisation des Seeuferwegs hat die Gemeinde einen ersten Schritt zur Umsetzung des Projekts «Tourismuszukunft Rheinwald» bereits vollzogen. Mit diesem (zukünftigen) Themenweg wird eine Belebung und Aufwertung des Gebiets um den Sufnersee angestrebt.

Weitere Bestandteile des Konzepts (vgl. Beilage D) bilden Angebote und Verweilorte am und um den See und der Einbezug des Dorfes in die Angebotsentwicklung. So wird ein neuer Zugangsweg vom Dorf zum See vorgesehen, welcher in den bestehenden Seeuferweg mündet. Im Mündungsbereich des Steilerbachs wird ein Bootssteg geplant, welcher zur Vermietung von Pedalos, Kajaks, Standup-Paddles oder ähnlichem genutzt werden kann. Zudem ist beim Bootssteg eine Feuerstelle mit Sitzgelegenheiten und zeitweise einem Kiosk geplant. Am Südufer des Sees, gegenüber dem Bootssteg, wird bei der bestehenden Grillstelle ein kleiner Badesee geplant. Vorgesehen ist eine einfache Umkleide und ein Grillplatz mit Tisch und Komposttoilette.

10 Schutzgebiete

10.1 Natur- und Landschaftsschutz

Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar umfasst Landschaften, Moorlandschaften, Auen, Flachmoore, Hochmoore, Amphibienlaichgebiete,

Trockenwiesen und -weiden, Magerwiesen, Naturobjekte, Geotope, besondere Waldgesellschaften und pendente Objekte. Im Inventar werden Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden.

Moore und Trockenwiesen

Die Flachmoore Trockenweisen und -weiden werden gemäss dem kantonalen Biotopinventar im Zonenplan bezeichnet.

Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen werden gestützt auf eine detaillierte Schutzzonenausscheidung des Büro Böhm Geologie/Hydrogeologie, Chur (vgl. Beilage E) in den Zonenplan festgelegt. Die Ausscheidung betrifft sämtliche Quellen, welche für die öffentliche Trinkwasserversorgung massgebend sind.

Landschaftsschutzzonen

Die im kantonalen respektive regionalen Richtplan enthaltenen Landschaftsschutzgebiete wurden als Landschaftsschutzzonen in die Ortsplanung übernommen. Die Abgrenzung wurde wo zweckmässig an die amtliche Vermessung und an die topographischen Gegebenheiten angepasst.

Archäologische Objekte

Für die ehemalige Metallverhüttungsanlage der Sufner Schmelzi, die Abbaustellen Chli Hürli und Cufercalalp sowie die Kirche S. Salvator inkl. Umgebung wird gemäss Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden eine Archäologiezone festgelegt. Der Grundriss der Sufner Schmelzi, die Sappeur-Brücke und das Festungsmuseum werden als geschützte Kulturobjekte im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.

10.2 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden 2014 durch die zuständige Gefahrenkommission beurteilt und über das gesamte Gemeindegebiet innerhalb der Erfassungsbereiche neu festgelegt. Sie werden in die Ortsplanung übernommen. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Erfassungsbereiche erfolgt die Gefahrenbeurteilung künftig im Einzelfall durch die zuständige Fachstelle.

10.3 Wald

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Im Bereich, wo Bauzonen an Wald grenzen, werden die Waldgrenzen (sofern noch nicht erfolgt) statisch festgelegt (Waldfeststellung) aufgrund der Verpflockung durch die Forstorgane.

10.4 Gewässerraum

10.4.1 Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zu erfolgen hat. Der Kanton stellt den Gemeinden einen Leitfaden zur Ausscheidung der Gewässerräume sowie für die grösseren Talflüsse eine Grundlagenkarte zur Verfügung.

Entsprechend dem Auftrag des Kantons an die Gemeinden bildet die Ermittlung und Ausscheidung des Gewässerraums für Fliessgewässer und Seen sowie die grundeigentümer-verbindliche Festlegung des Gewässerraumes im Zonenplan ein Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

10.4.2 Zweck des Gewässerraumes

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

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer
- Der Schutz vor Hochwasser
- Die Gewässernutzung

Innerhalb des Gewässerraumes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z.B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken). Die bestehenden Fuss- und Wanderwege können beibehalten und im üblichen Rahmen unterhalten werden. Neue Anlagen sind üblicherweise im Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen. Im Bereich der Archäologiezonen sind Grab- und Sicherungsmassnahmen standortgebunden und liegen im öffentlichen Interesse. Sofern in Zusammenhang mit solchen historischen Objekten Schutzmassnahmen wie Verbauungen oder Flusskorrekturen notwendig sein sollten bedingt dies eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

10.4.3 Grundlagen des Bundes

Ergänzend zu den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung haben die betroffenen Bundesämter folgende Merkblätter erlassen:

- Gewässerraum im Siedlungsgebiet, Merkblatt des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE und des Bundesamtes für Umwelt BAFU vom 18. Januar 2013
- Gewässerraum und Landwirtschaft, Merkblatt des Bundesamtes für Umwelt BAFU, Bundesamtes für Landwirtschaft BLW und Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom 20. Mai 2014

Diese sind bei der Festlegung der Gewässerräume zu berücksichtigen. Infolge der zwischenzeitlich beschlossenen Anpassungen der Gewässerschutzverordnung befinden sich auch die Merkblätter des Bundes in Überarbeitung.

10.4.4 Grundlagen des Kantons

Der Kanton stellt den Gemeinden folgende Grundlagen für die Ausscheidung des Gewässerraumes zur Verfügung:

- Grundlagenkarte Gewässerraum (für grössere Talflüsse)
- Leitfaden Gewässerraumausscheidung
- Geodatenmodell für die Erfassung der Gewässerräume

In der Grundlagenkarte ist der minimale Gewässerraum der grossen Talflüsse erfasst. Bei diesen Gewässerräumen sind allerdings die Anforderungen des Hochwasserschutzes sowie mögliche Verminderungen innerhalb des Siedlungsgebietes noch nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung in der Ortsplanung sind daher noch Anpassungen am Gewässerraum gemäss Grundlagenkarte zu prüfen. In Sufers besteht beim Hinterrhein ein Gewässerraum in der Grundlagenkarte.

Der Leitfaden Gewässerraumausscheidung beschreibt die Methodik der Gewässerraumausscheidung im Kanton Graubünden. Er umschreibt die Vorgaben des Kantons für die Umsetzung der Anforderungen der Gewässerschutzverordnung auf kommunaler Stufe.

10.4.5 Vorgehen bei der Ausscheidung gemäss Leitfaden

Die Ausscheidung des Gewässerraumes erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens des ANU. Dementsprechend ergeben sich folgende wesentlichen Arbeitsschritte:

1. Überprüfen, wo eine Gewässerraumausscheidung erforderlich ist
2. Einteilung der Gewässer in homogene Abschnitte
3. Ermitteln der natürlichen Gerinnesohlenbreite
4. Zentrische Ausscheidung des Gewässerraums ab Gewässerachse unter Berücksichtigung von schützenswerten Biotopen
5. Anpassungen des Gewässerraums (Erhöhung, Verschiebung) prüfen
6. Verminderungen innerhalb des Siedlungsgebietes prüfen

Diese Arbeitsschritte wurden für sämtliche Gewässer durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend sowie im Geodatenatz dokumentiert.

10.4.6 Gewässerraumausscheidung – betroffene Gewässer

In der Gemeinde Sufers ist für folgende Gewässer bzw. Abschnitte eine Gewässerraumausscheidung vorzusehen:

- Sufnersee
- Steilerbach
- Gletti Kanal
- Töbelibach
- Bächli Trantermunts, Im leida Bärg, Dutsch, Glattabärg (Seeberge)
- Hinterrhein
- Surettabach

Soweit es sich um Gewässer handelt, welche weder Konflikte mit der Bauzone aufweisen, noch innerhalb intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen liegen, wird gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet (keine Nutzungskonflikte). Im Übrigen bildet die Landeskarte 1:25 000 Grundlage für die relevanten Gewässer.

Nachfolgend wird auf die wichtigsten Sachverhalte der vorliegenden Gewässerraumausscheidung eingegangen. Auf eine detaillierte Beschreibung zur Berechnung der einzelnen Gewässerraumbreiten wird verzichtet, da diese Informationen in digitaler Form detailliert erfasst werden (Geodatenatz zur Gewässerraumausscheidung gemäss Modell des ANU).

Sufnersee

Nach Art. 41b Abs. 1 GSchV beträgt der Gewässerraum bei stehenden Gewässern 15 m.

Steilerbach

Im Siedlungsgebiet wird für den Steilerbach eine bestehende mittlere Breite von 4.5 m definiert. Aufgrund der südlich der Brücke «Bim Bach» vorhandenen teilweisen künstlichen Einschränkung resultiert hier eine Gewässerraumbreite von rund 24 m. Im nördlichen Abschnitt beträgt die Gewässerraumbreite knapp 18 m.

Im Bereich der Gefahrenzone 1 wird der Gewässerraum vergrössert. Südlich der Brücke «Bim Bach» und im Bereich der Gewerbezone im Gebiet «Schluocht» erfolgen diverse geringfügige laterale Verschiebungen, um die nutzungsbedingten Konflikte möglichst gering zu halten.

Gletti Kanal

Der Gletti Kanal ist ein vollständig künstlich eingeschränktes Gewässer, welches eine Gerinnebreite von rund 1.5 m aufweist. Die natürliche Gerinnesohlebreite liegt

somit bei 3 m. Der Gewässerraum wird demnach auf 14.5 m festgelegt. Anpassungen werden keine vorgenommen.

Töbelibach

Die natürliche Gerinnesohlebreite des Bachs beträgt 2 m. Die Gewässerraumbreite wird daher auf 12 m festgelegt. Es erfolgen keine Anpassungen.

Bächli Seeberge

Bei den vier Gewässern Trantermunts, Im leida Bärg, Dutsch und Glattabärg inklusive den grösseren Nebenbächen beträgt die Gerinnebreite gemäss Orthophoto 0.5 bis 1 m. Der Gewässerraum wird demnach jeweils auf die Mindestbreite von 11 m festgelegt und symmetrisch ausgeschieden. Bei den sehr kleinen Nebengewässern, welche nicht ständig Wasser führen und kein Nutzungskonflikt erkennbar ist, wird kein Gewässerraum ausgeschieden.

Hinterrhein

Gemäss der Grundlagenkarte des ANU beträgt der minimale Gewässerraum für den Hinterrhein ab dem Sufnersee 58 m. Für die detaillierte Ausscheidung des Gewässerraums wird der Hinterrhein in zwei Abschnitte unterteilt:

Abschnitt 1: Sufnersee bis Sufner Schmelzi

Aufgrund des Nutzungskonfliktes im Gebiet der Sufner Schmelzi ist hier trotz der Lage im Sömmerungsgebiet ein Gewässerraum auszuscheiden. Für diesen Abschnitt wurde eine bestehende mittlere Breite von 18.5 m definiert. Die Wasserspiegelbreitenvariabilität ist gemäss Ökomorphologie Stufe F teilweise künstlich eingeschränkt. Daraus ergibt sich eine natürliche Gerinnesohlebreite von 28 m und somit ein Gewässerraum von 58 m. Somit ist die Gewässerraumbreite gemäss der Grundlagenkarte plausibel. Es erfolgen keine Anpassungen am Gewässerraum.

Abschnitt 2: Sufner Schmelzi bis Gemeindegrenze

Auf diesem Abschnitt verläuft der Hinterrhein im Wald resp. in einem Einschnitt. Da keine Nutzungskonflikte ersichtlich sind, wird für diesen Abschnitt auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet.

Surettabach

Für den Surettabach ist trotz des Sömmerungsgebiets im Bereich der Sufner Schmelzi aufgrund des Nutzungskonflikts ein Gewässerraum auszuscheiden. Es wird eine bestehende mittlere Breite von 12 m definiert. Die Gewässerraumbreite wird daher auf 37 m festgelegt. Im Bereich der Gefahrenzone 1 (Erhebliche Gefährdung Prozess Wasser) wird der Gewässerraum vergrössert.

11 Umsetzung in den Planungsmitteln

11.1 Zonenplan

Bauzonen

Gestützt auf das räumliche Leitbild werden die Wohnbauzonen wie folgt eingeteilt:

- Historischer Ortskern: Dorfzone
- Neubaugebiete: Wohnzone 2 und 3

Weitere Bauzonen sind:

- Gewerbezone
- Hotelzone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Erweiterung WMZ

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden insgesamt grossräumig reduziert. Eine minimale Bauzonenerweiterung (Arrondierungen Wohnzone 2) ist nur im Gebiet Nidelbode / Bir Seilbahn (Eigentum politische Gemeinde Sufers) vorgesehen zur Optimierung der Bebaubarkeit.

Schutzzonen

Die Trockenstandortzonen, Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzonen und Archäologiezone wird gemäss den kantonalen Inventaren festgelegt. Die Festlegung der Grundwasser- und Quellschutzzonen wie auch der Gewässerraumzone erfolgt aufgrund der vorgenommenen Ausscheidungen. Die Freihaltezone dient der Freihaltung des Wieshügels unterhalb des Dorfes und der Ansicht der Kirche.

Weitere Zonen

Die Gefahrenzonen werden aufgrund der Gefahrenzonenpläne festgelegt.

Weitere Planinhalte

Im Bereich von Bauzonen wird bei Waldareal eine statische Waldgrenze festgelegt. Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Bebauung der Gewerbezone auf Parzelle Nr. 93 wird eine Waldabstandslinie von 5 m festgelegt.

Für unbebaute Parzellen wird die Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Bauverpflichtung) festgelegt.

Zur Freihaltung des Freiraums unterhalb des Dorfes wird ein Bauverbot für landwirtschaftliche Hochbauten bezeichnet.

11.2 Genereller Gestaltungsplan

Die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan umfassen folgende Erhaltungs- und Gestaltungsanordnungen im historischen Ortskern und bei Kulturobjekten:

- Ortsbildschutzbereich
- Freihaltebereich
- Neugestaltungsbereich
- Hochbauverbot zur Freihaltung des Freiraums unterhalb des Dorfes
- Ortsbildprägende Bauten
- Geschützte Baute (Kirche und Gebäude Nr. 22)
- Geschützte Kulturobjekte (Brunnen, Sufner Schmelzi, Sappeur-Brücke, Festungsmuseum)
- Baulinien

11.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wurden aufgrund des aktuellen Bestandes neu erstellt. Die aktuellen Inventare (Wanderwege, Radwege) wie auch die im regionalen Richtplan festgelegten Routen wurden aufgenommen. Die Strassen wie auch die Land- und Forstwirtschaftswege wurden aktualisiert. Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser- und Abwasserleitungen wurden gemäss Leitungskataster in die Ortsplanung übernommen.

Der bestehende Parkplatz entlang des Steilerbach wird um eine geplante Parkierungsfläche innerhalb der Gewerbezone und eine Fläche beim Furrastall ergänzt.

Gemäss Konzept «Tourismuszukunft Rheinwald» wird am See auf Parzelle Nr. 95 ein Bootssteg und ein Bereich für eine Feuerstelle mit Kiosk festgelegt. Am Südufer des Sufnersees wird ein Badensee bezeichnet.

11.4 Baugesetz

Das Baugesetz wurde basierend auf dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden aufgebaut.

Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO)

Im KRG und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartierplänen abschliessend geregelt. Eine Wiederholung im Baugesetz ist nicht erforderlich.

Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahre 2005 der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B.

Höhenmasse, Gebäudelänge, Nutzungsziffern etc.). Für die beteiligten Kantone ist die IVHB seit 2010 verbindlich. Das Baugesetz Sufers berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

Zonenschema

Neben der Ausnützungsziffer wird das Nutzungsmass durch die Fassadenhöhe, die Höhe der Firstlinie, die Gebäudelänge sowie den Grenzabstand im Zonenschema definiert.

11.5 Verhältnis zu den bestehenden Quartierplanungen

Für die Gebiete «Hofstatt» und «Nidelboden und Oberboden» gelten Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes sowie Quartierpläne. Die Inhalte dieser beiden Generellen Gestaltungspläne aus dem Jahre 1985 sind aufgrund der nun vorliegenden Ortsplanung obsolet und demzufolge aufzuheben. Für das Gebiet des Quartierplans «Hofstatt» ist zukünftig ein «Neugestaltungsbereich» mit Konzeptpflicht festgelegt; für das Gebiet «Oberboden und Nidelboden» ist nördlich der Erschliessungsstrasse eine Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen festgelegt.

Chur, 15. April / 10. Dez. 2019, Stauffer & Studach Raumentwicklung, om/mz

Anhang A – Ziel- und Massnahmenkatalog für Revision Ortsplanung, August 2013

Ziel- und Massnahmenkatalog für die Revision der Ortsplanung

20. 08. 2013

1. Stärken- / Schwächenprofil

Stärken (Attraktivitätsfaktoren, Chancen)	Schwächen (Mängel, Probleme, Gefahren)
Gesellschaft ▪ Ausgewogene Altersstruktur ▪ Pensionäre als Neuzuzüger (wegen guter Infrastruktur und tiefem Steuerfuss) ▪ Verschiedene Haushalte haben Wohn- und Arbeitsort in Sufers ▪ Gute Versorgungsinfrastruktur (Dorfladen mit Postagentur, Sennerei, Hoflädeli, Klein-Hotel mit Restaurant und Tankstelle an A13, Gemeindekanzlei, gut funktionierender Schulverband mit Standort Splügen) ▪ Tiefer Steuerfuss (60 %) ▪ Keine Bürgergemeinde ▪ Viele Vereine im Tal ▪ Skigebiet Splügen in der Nähe	Gesellschaft ▪ Stagnierende Bevölkerungszahl ▪ Keine Dorfbeiz ▪ Private Quartierstrasse „Hofstatt“ als Streitobjekt
Umwelt/ Wohnqualität ▪ Gute Besonnung ▪ Seeblick / landschaftsprägender See ▪ Schöne Bergkulisse ▪ Wertvoller, kompakter Dorfkern mit schönen Gärten, interessanten halböffentlichen Durchgängen ▪ Kleiner Fussballplatz/Eisplatz für Kinder	Umwelt/ Wohnqualität ▪ Viel Wind je näher zum Talboden ▪ Strassenlärm A13 bei Westwindlage ▪ 50-KV-Leitung nahe Siedlungsgebiet (Oberdorf) ▪ 380-KV-Transportleitung oberhalb Dorf ▪ Unstrukturierte Gewerbezone vor der Dorfansicht könnte das Ortsbild stören
Verkehr/ Erreichbarkeit ▪ Kein Durchgangsverkehr ▪ Gute Erreichbarkeit der regionalen Zentren via A13 ▪ Viele Transitreisende mit Kurzhalt bei Hotel/Tankstelle/Bushaltestelle	Verkehr/ Erreichbarkeit ▪ Haltende Transitgäste erreichen den Dorfkern nicht (fehlende Singalisation, Parkplätze und Dorfbeiz). Damit entgeht eine mögliche Wertschöpfung. ▪ Gelegentliche Verkehrsüberlastung der A13 infolge Transitverkehr

Wirtschaft/Entwicklung ▪ Gute Finanzlage durch Wasserzinsen ▪ Relativ viele Produktionsbetriebe im Dorf (7 Landwirtschaftsbetriebe, Sennerei, Saisongärtnerei) und Dienstleistungsbetriebe (Baumeister, Sanitärinstallateur, Transportfirma, Tankstelle, Gastwirtschaft, Planungsbüro) ▪ Gewerbezone	Wirtschaft/Entwicklung ▪ Die Mehrheit des Baulands ist in Privatbesitz und deren Verfügbarkeit ist nicht gesichert.
Tourismus ▪ Attraktive alpine Landschaft (Surettatal, Steilertal, Sufnerberge mit „Lai da Vons“) ▪ Sufers ist Teil des Naturparks Beverin ▪ Via Spluga bringt viele Wanderer ins Dorf ▪ Festungsmuseum mit hoher Besucherfrequenz ▪ Sommertourismus (Wanderer, Biker) ▪ Wintertourismus (Schlittelbahn, Skigebiet Splügen in der Nähe, Schneeschuhwandern, Skitouren)	Tourismus ▪ Fehlender Gastwirtschaftsbetrieb im Dorf (als Dorfbeiz sowie für Transitreisende und Wanderer)
Kultur ▪ Schöner Dorfkern mit schönen Bauten, Gärten und Kirche ▪ Nähe zur Romanischen und Italienischen Kultur ▪ Kulturlandschaft (Bergwiesen mit Bergställen, Lärchenweiden, Felssturzgebiet, Moränenhügel) ▪ Die Gemeinde unterstützt den Umbau von Altbauten mit finanziellen Beiträgen ▪ Festungsmuseum	Kultur ▪ Wenige kulturelle Anlässe im Dorf

2. Ziel- und Massnahmenkatalog

Sachbereich	Ziele, Massnahmen
Siedlung allgemein	▪ Sufers ist und soll vorwiegend eine attraktive, ländliche Wohngemeinde mit einem gepflegten nachhaltigen Tourismus sein.
Bauliche Entwicklung/Bauzonengrösse	▪ Sufers soll möglichst im vorhandenen Bestand moderat nach innen wachsen. Dabei stehen die Umnutzung von leerstehenden Ställen sowie die haushälterische Nutzung der bestehenden Bauzonereserven im Vordergrund. Eine Erweiterung der Bauzone wird nicht angestrebt. ▪ Eine moderat verdichtete Bauweise nach Konzepten wird angestrebt.

Baulandpolitik	- Die Verfügbarkeit der vorhandenen Baulandreserven ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen (im Vordergrund steht das Rothenbrunner-Modell). - Auf der Homepage der Gemeinde wird eine Rubrik „Baulandangebote“ geführt.
Bauzonenstruktur	Die Wohnzonenreserven in den Gebieten Niederboden-Oberboden sind bezüglich der ortsbaulichen Struktur zu überarbeiten unter Berücksichtigung der Starkstromleitung, der landschaftlichen Einordnung (v. a. Siedlungsrandbildung) und der häuslicher Bodennutzung (qualifizierte Dichte). Zu diesem Zweck wird der Einsatz von Architekturstudenten angestrebt.
Nutzungsmass	Es sind Bebauungsstrukturen anzustreben, welche eine bessere Bodennutzung gewährleisten als bisher (die alte Dorfstruktur gilt als Referenzobjekt)
Umgang mit best. Bauten	Das Potenzial für eine Entwicklung nach innen durch Umnutzung brachliegender Bausubstanz ist gross. Es sind Massnahmen zur Förderung von Umnutzungen zu prüfen.
Erholung	Am nördlichen Seeuferweg ist der Bau eines Wanderwegs anzustreben.
Gewerbe	- Trotz guter Verkehrslage ist und soll Sufers kein klassischer Gewerbestandort sein. Die Qualitäten bezüglich Wohnen, Tourismus sowie Orts- und Landschaftsbild haben Vorrang. - Die vorhandene, grosse Gewerbezone ist bezüglich Bedarf, Grösse, Lage und Struktur zu hinterfragen und es sind Alternativkonzepte zu prüfen. - Die Nutzung von Teilen der Gewerbezone als Campingplatz ist zu prüfen und deren grundsätzliche Akzeptanz bei der Bevölkerung abzuklären.
Öffentliche Bauten	- Die bestehende Ausstattung der Gemeinde ist gut ausgebaut und bedarf grundsätzlich keiner Erweiterung. - Es ist ein genügendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen für Gäste und Besucher an geeigneten Standorten bereitzustellen und zu signalisieren.
Ortsbild	Die bestehende Siedlungsstruktur des alten Dorfkerns (Nebeneinander von grossen und kleinen historischen Bauten, Gärten mit Einfriedungen, öffentlichen und halböffentlichen Aussenräumen) und deren Substanz (Wohnbauten, Ställe, Gärten) sind unter Zulassung von qualitativen, zeitgemässen Umbauten in den wesentlichen Grundzügen zu erhalten.
Landwirtschaft	- Ev. besteht Bedarf für die Aussiedlung von drei Betrieben. - Tendenziell sollen neue Betriebe im Osten des Dorfes angesiedelt werden (dort ist das meiste Landwirtschaftsland). - Die Lage von neuen Landwirtschaftsbauten ist entweder durch die Festlegung von Standorten (Positivplanung) oder durch die Bezeichnung von Ausschlussgebieten (Negativplanung) ortsbild- und landschaftsverträglich zu steuern. - Die Gemeinde sorgt in Zusammenarbeit mit dem ANU dafür, dass Heubelüftungsanlagen, welche die gesetzlichen Lärmgrenzwerte überschreiten, durch den Verursacher saniert werden.
Umwelt, Landschaft, Natur	Landschafts- und Naturobjekte gemäss den geltenden Inventaren von Bund und Kanton sind grundsätzlich zu erhalten.
Tourismus	Sufers strebt einen nachhaltigen, ländlichen Tourismus an. Dies durch Erhaltung und Pflege des Ortsbildes (historische Ortsstruktur, Gebäude, Gärten, Plätze, Fusswege und Infrastruktur) und durch dessen Inwertsetzung (Dorfrundgang mit Infotafeln) sowie durch Erhaltung der Infrastruktur (Fuss- und Wanderwege, Schlittelweg, Sportplätze usw.) und deren Ausbau (Parkplätze, Seeuferweg, ev. Campingplatz, ev. Dorfbeiz).

Verkehr

- Es sind genügend öffentliche Parkplätze bereitzustellen und effektiv zu signalisieren.
- Alle wichtigen, alten Fusswege im Dorf sind rechtlich zu sichern und deren Begehbarkeit ist zu gewährleisten.
- Der öffentliche Durchgang östlich der Parzelle Nr. 42 (Bim Bach) ist aufzuheben (wenn möglich Landabtretung an Private).
- Die Gemeinde sorgt dafür, dass die private Quartierstrasse im Gebiet „Hofstatt“ nach Ausparzellierung und Sanierung von der Öffentlichkeit übernommen wird.

Versorgung / Entsorgung

- Der bestehende Abbau von Schuttmaterial für den Unterhalt der Waldwege in den Sufnerbergen ist mit geeigneten Mitteln sicherzustellen (BAB aber keine Zone)

Anhang B – Behandlung Anträge aus Vorprüfung Amt für Raumentwicklung vom 2. November 2018

Antrag	Kap. VP	Antrag Kanton	Umgang /Entscheid Gemeinde
Gemeindedatenblatt / Übersicht der Bauzonenkapazität BZK			
1	5	Übersicht Bauzonenkapazität ist nachzureichen (Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife; Nutzungs- und Kapazitätsreserven).	Die Übersicht Bauzonenkapazität wurde gemäss der in der Zwischenzeit erarbeiteten Wegleitung erarbeitet und liegt der Vorlage bei.
Kommunales Räumliches Leitbild Sufers			
2	6.2.2	Im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) ist die Veloinfrastruktur zu ergänzen.	Die erwähnten Velorouten wurden im KRL ergänzt.
3	6.2.2	Im KRL ist auf eine enge Zusammenarbeit mit den touristischen Kooperationspartnern hinzuwirken.	Kenntnisnahme und Aussage in KRL ergänzt.
4	6.2.3	Bevölkerungsentwicklung: Prognose und Einschätzung der Gemeinde für Verbleib und Verbrauch von Bauzonenflächen und Kapazitätsreserven bis 2030 bzw. 2040 ist aufzuzeigen und zu begründen. Zudem sind Aussagen notwendig, wie die Gemeinde versuchen will, ihre Entwicklungsvorstellungen zu erreichen.	Ergänzung PMB/KRL
5	6.2.5	KRL/PMB: SWOT und Ziel- und Massnahmenkatalog sind zu vereinigen, Ziele sind messbar zu formulieren. Schlüsselthemen und -massnahmen sind auszuführen und zu begründen.	Auf eine Vereinigung des Ziel- und Massnahmenkatalogs mit dem KRL wird verzichtet, da es sich dabei um zwei unterschiedliche Arbeitsschritte im Erarbeitungsprozesses handelt. Dies wird im KRL ausgeführt. Aus Sicht der Gemeinde wird aus den Ausführungen zu Umsetzung und Schlüsselthemen / -Gebiete ersichtlich, wie die einzelnen Strategien in Ziele und Massnahmen überführt werden (etwa Umsetzung Ortsbildschutzbereiche in Ortsplanung).
Baugesetz			
6	7.1	Art. 3 Abs. 2 Baugesetz (BauG) ist zu überarbeiten aufgrund Kaufrecht gemäss Art. 19d Abs. 3 KRG-E.	Der Absatz wird gestrichen da eine solche Kompetenzdelegation nach erneuter Prüfung nicht notwendig erscheint.
7	7.1	Art. 4 Abs. 5 BauG: Entschädigungszahlungen aus kantonalem Mehrwertausgleichsfonds ist lediglich für Planungen nach Inkrafttreten KRG-E möglich.	Kenntnisnahme, die Beschlussfassung wird erst nach Inkrafttreten KRG erfolgen.
8	7.1	Art. 9 Abs. 5 BauG: Formelle Korrektur auf Inventar Denkmalpflege.	Der Wortlaut wird angepasst.
9	7.1	Art. 19 BauG, Empfehlung: Hinweis auf Vorbehalt Strassengesetzgebung.	Auf Verweise im Baugesetz wird soweit möglich verzichtet, weil ansonsten auf sämtliche übergeordnete Gesetze und Vorgaben (Zusatzbewilligungen etc.) verwiesen werden müsste. Zudem können sich solche Gesetze ändern, was mithin eine Anpassung des kommunalen Baugesetzes erfordern würde. Bei Bedarf wird die Gemeinde nach Genehmigung der Ortsplanung solche Verweise informationshalber im Baugesetz aufführen.
10	7.1	Art. 27 Abs. 2 BauG: Formelle Korrektur auf Ortsbildschutzbereich und Inventar Denkmalpflege.	Der Wortlaut wird angepasst.
11	7.1	Art. 59 Abs. 1 BauG, Empfehlung: Ergänzung gemäss altem Baugesetz: «Sie sind in der ortsüblichen Pfettenkonstruktion und mit den entsprechenden Vordächern auszubilden.»	Die bisherige Regelung betreffend Pfettendächer und Vordächer wird nicht wieder aufgenommen. Es gibt auch andere Dachkonstruktionen, welche sich mit den Anforderungen an die Qualität des Ortsbildes vereinbaren lassen.

Antrag	Kap. VP	Antrag Kanton	Umgang /Entscheid Gemeinde
12	7.1	Art. 61 BauG, Empfehlung: Hinweis auf Vorbehalte Strassengesetzgebung.	Keine Anpassung, vgl. Antrag 9.
13	7.1	Art. 63 BauG, Empfehlung: Hinweis auf notwendige Bewilligung des Tiefbauamtes gemäss Strassengesetzgebung.	Keine Anpassung, vgl. Antrag 9.
14	7.1	Art. 73 BauG, Hinweis: Genereller Entwässerungsplan ist zu erarbeiten.	Kenntnisnahme.
15	7.2	Art. 31 Abs. 2 BauG, 4 Satz: Formelle Korrektur auf Inventar Denkmalpflege.	Der Wortlaut wird angepasst.
16	7.2	Art. 31 Abs. 3 BauG: Die Formulierung «dürfen deren Schutzwert nicht schmälern» gehe nicht genügend weit und sei zu ersetzen etwa durch «und sind zugunsten und im Sinne des Schutzwerts des ortsbildprägenden Gebäudeteils auszuführen.»	Die Formulierung wurde geringfügig präzisiert.
17	7.2	Art. 31 Abs. 4 BauG: Der Absatz ist Nutzungsneutral zu formulieren da es sich um eine Schutzbestimmung handelt. Grundsätzlich wird von der gewählten Regelung abgeraten, da die Baubehörde über einen gewissen Ermessensspielraum im Baubewilligungsverfahren verfügt.	An der Regelung, wonach bei einer anderen Nutzung ausser Zweitwohnungen alleine die kommunale Bauordnung gilt, wird festgehalten (vgl. Antrag 23). Es erfolgt somit keine Anpassung.
18	7.2	Art. 45: Abs. 3 BauG, Empfehlung: Die Rechtsgrundlage soll für Nutzungsbeschränkung und zusätzlich für nicht beschränkte Nutzungen einer Wohnung festgestellt werden und zudem in der Baubewilligung aufgeführt werden.	Die vorgeschlagene Formulierung wird übernommen.
19	7.2	Art. 46: Abs. 2 BauG, Empfehlung: Anpassung des Verfahrensablauf gemäss Vollzugshilfe des Departements und Ergänzung um die Erstwohnungen gleichgestellter Wohnungen.	Die Ergänzung wird nicht vorgenommen, vgl. Antrag 21.
20	7.2	Art. 47: Abs. 1 BauG: Ergänzung Formulierung um die Erstwohnungen gleichgestellter Wohnungen.	Die Ergänzung wird nicht vorgenommen, vgl. Antrag 21.
21	7.2	Art. 44 BauG: Allgemeiner Hinweis um die «Erstwohnungen gleichgestellter Wohnungen».	Art. 44 verweist auf die Begriffsbestimmungen gemäss dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen. In Art. 2 ZWG werden die Wohnungsarten, u.a. auch «Erstwohnungen gleichgestellter Wohnungen» definiert. Insofern ergibt es sich, dass diese mitgemeint sind. Auf eine Ergänzung im kommunalen Baugesetz kann verzichtet werden.
22	7.2	Art. 49 BauG: Warum in geschützten Bauten grundsätzlich keine Zweitwohnungen erstellt werden dürfen, in ortsbildprägenden Bauten aber schon, ist im PMB zu begründen.	An der Regelung wird festgehalten, vgl. Ergänzung PMB.
23	7.2	Art. 50 Abs. 4 BauG, 2. Satz: Verfahrensbestimmungen richten sich nach Art. 35d KRVO (aufgrund des Schutzes der Baute, welcher unabhängig von der Nutzung ist), der Satz sei zu streichen.	An der Regelung, wonach bei einer anderen Nutzung ausser Zweitwohnungen alleine die kommunale Bauordnung gilt, wird festgehalten (vgl. Antrag 23). Es erfolgt somit keine Anpassung. Weitere Ausführungen siehe PMB.
24	7.2	Art. 52 BauG, Empfehlung: Die Lenkungsabgabe sollte nicht zu hoch ausfallen, da das Erhaltungsziel sonst nicht erreicht wird. Der gewählte Abgabesatz ist im PMB zu begründen.	Am gewählten Abgabesatz wird festgehalten, vgl. Ergänzung PMB.

Antrag	Kap. VP	Antrag Kanton	Umgang /Entscheid Gemeinde
25	7.2	Art. 53 BauG, Empfehlung: Die Fälligkeit der Lenkungsabgabe soll erst mit einer effektiven Umnutzung erfolgen.	Wie andere Gebühren im Baubewilligungsverfahren wird die Lenkungsabgabe an ein Bauprojekt gebunden. In Abstimmung auf das KRG (Art. 19n KRG) wird die Fälligkeit der Abgabe neu an die Rechtskraft der Baubewilligung gekoppelt.
Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000			
26	8.1.1	Parzellen Nrn. 379/377, 378, 60 (Bir Seilbahn): Die bisher rechtskräftige Bauzone (ca. 1200 m ²) sowie die neu eingezonten Flächen (ca. 400 m ²) seien nicht der Bauzone zuzuweisen. Dies ist durch die nicht vollständige Baureife (fehlende Energieversorgung, notwendige Ergänzung Strassenstück), die Lage am Siedlungsrand und die Hanglage begründet.	Die Bauzone im Gebiet «Bir Seilbahn» wird grossflächig auf die vollständig erschlossene Bauzonenfläche reduziert. Bei der Einzonung handelt es sich um eine Arrondierung, welche die qualitätsvolle Bebauung des Areals erleichtert. Zudem steht die Parzelle im Eigentum der Gemeinde. Die Notwendigkeit und das Konzept dieser Bauzone ist im KRL und im PMB (namentlich Kap. 5.2) aufgezeigt und über die zu erarbeitende Quartierplanung gewährleistet. Die Parzellen sind durch die bestehende Strasse bereits vollständig erschlossen, es ist lediglich vorgesehen (vgl. GEP) ein Teilstück der Strasse bis zum Bauzonengrand zu verlängern. Die elektrische Versorgung ist über die 16 kV Leitung (abzweigend von der 60 kV Leitung zur Trafostation Sufers Dorf), welche durch die Parzellen Nr. 377 und 378 vollumfänglich gewährleistet (vgl. Genereller Erschliessungsplan). Aus diesen Gründen hält die Gemeinde an der gewählten Bauzonengrenzung fest.
27	8.1.2	Parzelle Nr. 83: Eine Einzonung dieser Fläche ist nicht genehmigungsfähig.	Auf die angedachte Einzonung wird verzichtet.
28	8.2.1	Gewerbefläche Parzellen Nr. 82, 352, 362: Es ist ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept inkl. Nachweis Lärmschutz beizubringen. Vertragliche Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit und – wo erforderlich- des Mehrwertausgleichs.	Auf die angedachte Einzonung der Parzelle Nr. 362 wird verzichtet (Eigentum Kanton, Baulinienbereich National- und Kantonsstrasse). Im Übrigen handelt es sich um eine Reduktion der rechtskräftigen Bauzonenfläche (vgl. Abb. 1 auf S. 12 im PMB). Es erfolgt lediglich eine geringfügige Arrondierung abgestützt auf die präzisierten Grundlagen der amtlichen Vermessung. Auf die Erarbeitung eines Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes samt Lärmnachweis bei einer bestehenden Gewerbezone, welche im Ausmass gegenüber heute redimensioniert wird, ist aus Sicht der Gemeinde zu verzichten. Auf eine Mehrwertabschöpfung kann bei der rechtskräftigen Bauzone ebenfalls verzichtet werden. Die Verfügbarkeit der unüberbauten Parzellenteile wird mittels Eintrags im Zonenplan sichergestellt.
29	8.2.2	Spielplatz Parzelle Nr. 262: Sofern der geplante Spielplatz realisiert wird ist für den bestehenden Holzlagerplatz ein Ersatz aufzuzeigen.	Die Parzelle Nr. 262 ist der Gewerbezone zugewiesen. Ein Holzlagerplatz gehört nicht in eine Gewerbezone, sondern kann durch die zuständigen Stellen im Waldareal realisiert werden. Die Realisation eines Ersatzstandortes ist nicht Sache der Gemeinde bzw. der Bauherrschaft eines Spielplatzes.
30	8.2.3	Hotelfläche Parzellen Nrn. 69 und 105: Es ist ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept inkl. Nachweis Lärmschutz beizubringen. Vertragliche Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit und – wo erforderlich- des Mehrwertausgleichs.	Auf die angedachte Einzonung im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 69 wird verzichtet. Die rechtskräftig bestehende «Gemischte Zone» auf Parzelle Nr. 69 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Somit verbleibt die zukünftige Hotelzone

Antrag	Kap. VP	Antrag Kanton	Umgang /Entscheid Gemeinde
			lediglich auf der Parzelle Nr. 105. Da es sich dabei um eine rechtskräftige (und zudem mehrheitlich bebaute) Bauzone handelt, kann auf die Erarbeitung eines Erschliessungs- und Bebauungskonzepts sowie Lärmmachweises (wie auch eine Mehrwertabschöpfung und ein Verfügbarkeitsnachweis) verzichtet werden.
31	8.3	Trockenstandortzone: Es sind die neuen Biotopinventare umzusetzen.	Die nachgeführten Biotopdaten (Stand 03.12.2018) werden in der Ortsplanung umgesetzt.
32	8.4.2	Eindolungen: Für die bekannten Eindolungen ist eine Gewässerraumfestlegung zu prüfen.	Der Gemeinde sind keine Eindolungen bekannt.
33	8.5	Freihaltebereich / Bauverbot landwirtschaftliche Hochbauten: Im Gebiet Schnitta ist eine Erweiterung der Freihaltegebiete zu prüfen.	Der Freihaltebereich wird auf den unteren Bereich der Parzelle Nr. 282 erweitert. Damit wird die Ansicht der Kirche von der N13 freigehalten.
34	8.6	Archäologiezone: Ergänzung Kirche.	Für die Kirche wird eine Archäologiezone festgelegt.
35	8.8	Campingzone: Bedarf, Standortalternative, Standortauswahl und Begründung, Entwurf Campingordnung inkl. Plan ist beizubringen. Nachteilige Nutzung im Wald, eine Rodung sei ausgeschlossen.	Auf die angedachte Campingzone wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet.
36	8.9	Abgleich statische Waldgrenze mit Rodungsbewilligung 24/11.	Die statische Waldgrenze wurde in Rücksprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren angepasst.
37	8.10	Eine Umnutzung der Gebäude Nr. 12-C, 14-A, 17, 20 und 25-A bedingt die Erteilung eines Näherbaurechts an die Kantonsstrasse gemäss Strassengesetzgebung.	Kenntnisnahme.
38	8.11	Ausser dem ehemaligen Festungsbauwerk Gebäude Nr. 238 liegen alle in der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten enthalten Bauten innerhalb des Ortsbildschutzbereiches und sind daher gut geschützt.	Kenntnisnahme. Auf die Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. 238 wird verzichtet, da dieses ausserhalb der Bauzone liegt und eine allfällige bauliche Massnahme daher im BAB-Verfahren (unter Einbezug des Kantons) zu erfolgen hat.
39	8.11	Das Gebäude Nr. 22 auf Parzelle Nr. 293 steht unter kantonalem Schutz, daher ist dieses als geschützte Baute aufzunehmen.	Das Gebäude wird als geschützte Baute im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.
Zonenplan 1:10 000			
40	9.1	Trockenstandortzone: Es sind die neuen Biotopinventare umzusetzen.	Vgl. Antrag 31.
41	9.2.1	Der Gewässerraum entlang des Hinterrhein ist zu ergänzen, die in Planung stehende Schiessanlage ist zu berücksichtigen.	Vgl. PMB, Kap. 10.4.6.
42	9.2.2	Die Gewässerräume im Glattabärg sind zu ergänzen.	Vgl. PMB, Kap. 10.4.6.
43	9.3	Archäologiezonen: Ergänzung Gebäudegrundriss Sufner Schmelzi (Kulturobjekt), Abbaustellen Chli Hüerli und Cufercalalp (Archäologiezone).	Für die drei Fundstellen wird ein geschütztes Kulturobjekt bzw. eine Archäologiezone festgelegt.

Antrag	Kap. VP	Antrag Kanton	Umgang /Entscheid Gemeinde
Genereller Erschliessungsplan 1:1000			
44	10.3.2	Der Parkplatz auf Parzelle Nr. 79 bedingt eine Zufahrtsbewilligung in die Kantonsstrasse und liegt in Baulinie ASTRA, ist aber grundsätzlich genehmigungsfähig.	Kenntnisnahme.
45	10.4.	Der geplante Bootssteg und die Feuerstelle sind standortgebunden und damit grundsätzlich genehmigungsfähig.	Kenntnisnahme.
46	10.5	Langsamverkehr: Ergänzung Weg Mündung Steilerbach und Steilerbach bei Furrastall	Die Wegführung wurde mit dem aktuellen Inventar des Langsamverkehrs abgeglichen und ergänzt.
47	10.6	Beim geplanten Parkplatz im Gebiet Furrastall ist eine flächige Umrandung im Planungsmittel vorzusehen (formelle Korrektur).	Der Parkplatz wird flächig festgelegt.
Genereller Erschliessungsplan 1:10 000			
48	11.1	Forstwirtschaftsweg: Ergänzung Bereich Schmelzi.	Die Ergänzung wurde in Rücksprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren vorgenommen.
49	11.2	Badesee: Zum geplanten Badesee fehlen Informationen, es wird empfohlen ein Vorprojekt mit den zuständigen Amtsstellen zu besprechen.	Die entsprechenden Unterlagen lagen bereits im Zuge der Vorprüfung der Ortsplanung bei. Die Gemeinde erachtet die vorliegenden Grundlagen als Ausreichend für die Beurteilung.
50	11.3	Langsamverkehr: Ergänzung Weg Perfils – Lai da Vons, Sufner Schmelzi.	Vgl. Antrag 45.