



Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision Ortsplanung Gewerbezone Gravas (Tinizong)

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Surses, 7453 Tinizong

Kontaktperson

Marco Guetg, Leiter Bauamt

+41 81 659 11 68

info@surses.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Januar/Juli 2021

Bearbeitungsstand

13. September 2021

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	5
2	Verfahren und Organisation	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	6
2.5	Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens	6
2.6	Änderung nach Mitwirkungsaufgabe	7
2.7	Beschluss Gemeindeversammlung	7
2.8	Beschwerdeaufgabe	7
3	Bedarf und Nutzungskonzept Holzverarbeitungszentrum	8
3.1	Bedarf	8
3.2	Konzeptstudie	8
4	Grundlagen	10
4.1	Abstimmung Richtplanung	10
4.2	Kommunales räumliche Leitbild (KRL)	11
4.3	Gefahrenzonen	11
4.4	Gewässerraum	12
4.5	Gewässerschutz	12
5	Beanspruchung von Waldareal	13
6	Umsetzung in den Planungsmitteln	13
6.1	Teilrevision Artikel 46 Baugesetz (Zonenschema)	13
6.2	Zonenplan Gravas 1:1'500	14
6.3	Genereller Gestaltungsplan	14
6.4	Sicherung Baulandverfügbarkeit	14
6.5	Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	15

Anhang

Anhang A: Studie Projektentwicklung Uffer AG

Anhang B: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Bericht vom 13. Juli 2021)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am Standort Padnal in Savognin befindet sich der Sitz der Uffer AG mit den heutigen Produktionsstätten. Die Uffer AG beabsichtigt zur Sicherung der Ressourcen sowie Schliessung der Holzkette ein Projekt zu Holzverarbeitung zu realisieren. Gestützt auf eine Studie der Projektentwicklung (vgl. Anhang), ist ein Neubau am Standort der bestehenden Gewerbezone Gravas in Tinizong vorgesehen. Das Areal, auf welchem bereits heute Holz gelagert und verarbeitet wird, soll durch das neue Holzverarbeitungszentrum «Resurses» mit modernen Betriebsabläufen, neu und effizienter organisiert werden. Bestehende Gebäude in der Gewerbezone müssen teilweise dem Neubau weichen. Ziel ist es mit dem Holzverarbeitungszentrum, neben der Ressourcensicherung, einen wesentlichen Beitrag zur regionalen/kantonalen Wertschöpfung und der Waldbewirtschaftung zu leisten.

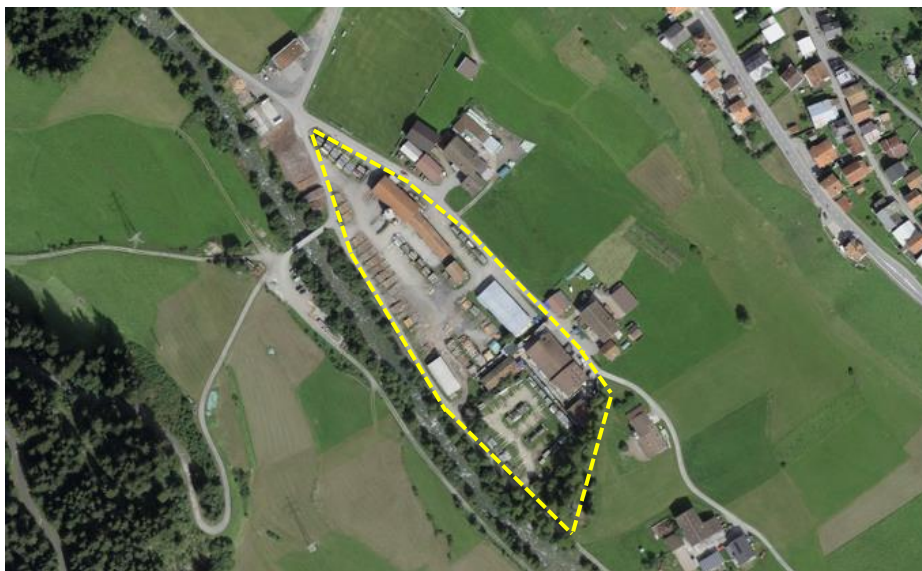


Abb. 1 / Projektperimeter mit heutiger Situation am Standort der Gewerbezone Gravas in Tinizong (Quelle: www.geogr.ch)

Das Holzverarbeitungszentrum «Resurses» soll verschiedene Gebäude bzw. Anlagen (Rundholzlagerplatz, Entrindung, Einmessung und Sortierung, Sägerei mit Blockbandsäge, Nachschnittsäge und Sortieranlage, Werkstatt- und Magazingebäude, Trockenkammern, Lagerplatz Schnittholz, Holzschnitzelheizung / Holzenergieverwertung) umfassen. Es sollen in einer ersten Stufe mind. 25'000 m³ Rundholzäquivalent verarbeitet werden.

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die heutige, rechtskräftige Ortsplanung inkl. Baugesetz von Tinizong-Rona wurde im Wesentlichen am 12. März 2004 von der Gemeindeversammlung erlassen und mit Beschluss Nr. 456 vom 18. April 2005 durch die Regierung genehmigt. Die Gesamtrevision der Ortsplanung der 2016 fusionierten Gemeinde Surses ist in Bearbeitung.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Die vollständige Überarbeitung der Ortsplanung wird noch geraume Zeit in Anspruch nehmen. Damit das geplante Projekt weiterverfolgt und zeitnah umgesetzt werden kann, zieht die Gemeinde Surses die notwendigen Anpassungen und Ergänzungen der Ortsplanung vor.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffen der planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen sowie der Planungssicherheit für die Umsetzung des geplanten Holzverarbeitungszentrums im Sinne der vorliegenden Projektstudie und unter Berücksichtigung der aktualisierten planerischen Grundlagen wie Gewässerraum, Gefahrenzonenzonen und Wald.
- Die nördliche Abgrenzung der Gewerbezone wird den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst (Arrondierungen). Im Südosten soll die Gewerbezone geringfügig erweitert werden.

2 Verfahren und Organisation

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Surses beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Die Erarbeitung erfolgte unter engem Miteinbezug der Gemeinde sowie der interessierten Unternehmung.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel	Januar 2021
Vorprüfung	März - Juli 2021
Mitwirkungsaufgabe	Juli/August 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	30. August 2021
Genehmigung Regierung:	Herbst 2021

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 13. Juli 2021 äussert sich das Amt für Raumentwicklung zur vorliegenden Teilrevision. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im Anhang des vorliegenden Berichtes zusammengefasst. Im Wesentlichen äussert sich der Kanton positiv zur vorgesehenen Teilrevision.

2.4 Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten. Die Teilrevision der Ortsplanung lag ab 22. Juli 2021 während 30 Tagen öffentlich auf.

2.5 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

Während der Mitwirkungsaufgabe sind insgesamt zwei Stellungnahmen von Privatpersonen sowie eine Stellungnahme von Umweltorganisationen eingegangen. Die Mitwirkungseingaben betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

Verschiebung des Gewässerraumes zwecks Entlastung des landwirtschaftlichen Grundstücks Nr. 818: Dieser Aspekt wird im Rahmen der separaten Teilrevision Gewässerraum umzusetzen sein, da dieses Grundstück weitgehend ausserhalb des vorliegenden Planperimeters liegt.

Ausschluss von Wohnnutzungen in der Gewerbezone: Die Gewerbezonbestimmungen werden gesamthaft d.h. für das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung zu überprüfen sein. Vorliegend wird daher auf eine entsprechende Ergänzung verzichtet.

Zuweisung einer kleinen Teilfläche bei Parzelle Nr. 758 zur Landwirtschaftszone: Der kleinräumigen Anpassung kann zugestimmt werden (bisher übriges Gemeindegebiet).

Antrag auf Anpassungen an der Gewässerraumfestlegung: Der Gewässerraum der Julia wird im betreffenden Abschnitt mit der erforderlichen Breite von 60 m festgelegt. Dass im Bereich der bestehenden Gewerbezone eine Verschiebung Richtung orografisch links erfolgt, ist auch im Interesse des Gewässerschutzes, da das Sägereiareal auch längerfristig nicht durch das Gewässer beansprucht werden kann. Mit dem vorgesehenen minimalen Uferstreifen erfolgt die Verschiebung im Rahmen des zulässigen bzw. praxisgemässen Masses des Kantons.

Antrag auf Koordination mit dem Revitalisierungsprojekt: Die Revitalisierungsplanung liegt noch nicht in konkreter Form vor und bedingt umfangreiche Vorabklärungen. Mit dem Zurückstellen der Erschliessungsthematik wird diesem Umstand Rechnung getragen. Aus Sicht der Gemeinde kann damit erreicht werden, dass Erschliessung und Revitalisierungsplanung aufeinander abgestimmt werden können. Durch die Gewässerraumfestlegung im Abschnitt entlang der Gewerbezone wird die künftige Revitalisierungsplanung nicht negativ beeinträchtigt.

Antrag auf Verzicht auf die Rodung und Heckenentfernung: Die Entfernung der kleinräumigen Waldfläche ist zwecks angemessener Nutzung der angrenzenden Gewerbezone erforderlich. Eine entsprechende Interessenabwägung wurde vorgenommen und bildet Bestandteil der Nutzungsplanunterlagen. Das allenfalls erforderliche Heckenentfernungsgesuch wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgelegt.

2.6 Änderung nach Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Mitwirkungsergebnisse wird eine kleine Teilfläche im Umfang von rund 100 m² auf Parzelle Nr. 684 (angrenzend an Parz. Nr. 758) der Landwirtschaftszone anstelle des übrigen Gemeindegebietes zugewiesen. Von der Änderung betroffen ist die politische Gemeinde als Grundeigentümerin.

2.7 Beschluss Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 30. August 2021 beschlossen.

2.8 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt im September/Okttober 2021.

3 Bedarf und Nutzungskonzept Holzverarbeitungszentrum

3.1 Bedarf

Der Standort Mittelbünden verfügt gemäss der Standortentwicklungsstrategie der Region Albula über ein starkes Rückgrat lokal verwurzelter Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Kleine und mittlere Betriebe (KMU) in der Verarbeitung und Veredelung u.a. von Holzproduktion und -verarbeitung bilden dabei einen wichtigen Teil der regionalen Wirtschaft. Region und Gemeinden setzen Rahmenbedingungen und Strukturanpassungen in Gewerbe und Dienstleistungen ermöglichen. Damit die Betriebe sich fortlaufend strukturell anpassen, erneuern und modernisieren und damit ihre Wettbewerbsfähigkeit erhalten sowie ausbauen können. Hierfür sind bestehende betriebsoptimale Areale für neue Betriebe und betriebliche Weiterentwicklungen verfügbar zu machen.

Durch die Optimierung der Flächen in der verkehrsgünstig gelegenen, bestehenden Gewerbezone Gravas, kann gestützt auf den konkreten Bedarf, eine attraktive räumliche Konzentration mit dem bestehenden Betrieb herbeigeführt werden.

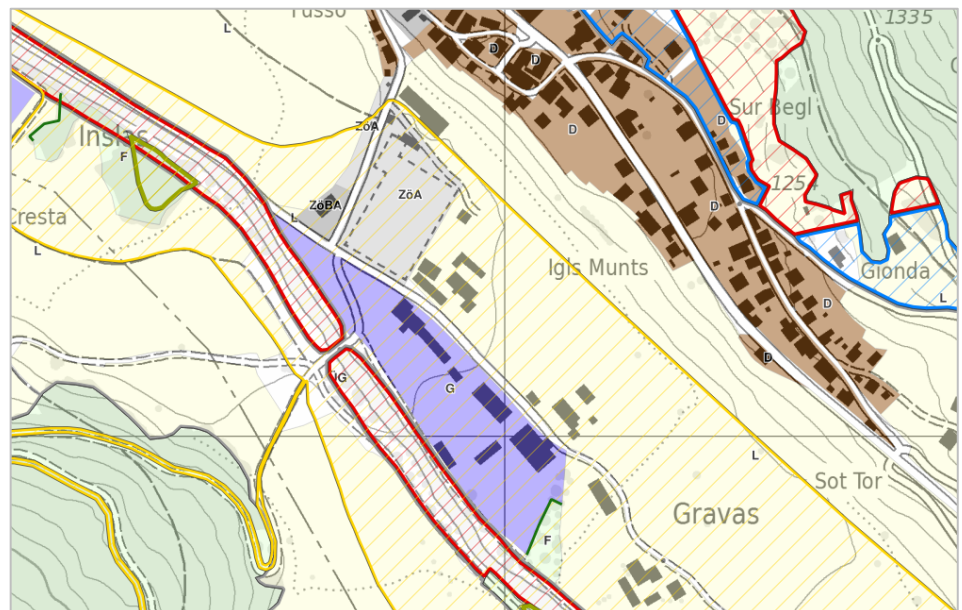


Abb. 3 / Auszug Zonenplan Tinizong-Rona, Gewerbezone Gravas (Quelle: www.geogr.ch).

3.2 Konzeptstudie

Die bestehende Gewerbezone Gravas in Tinizong, welche bereits heute für die Holzlagerung- und Verarbeitung genutzt wird, ist bereits teilweise überbaut, bietet aber noch Nutzungsreserven. Mittels eines Gesamtkonzeptes kann das Gebiet optimaler sowie dem konkreten Bedarf entsprechend genutzt werden. Die beiden Standorte der Uffer AG, Verarbeitung in Savognin und das neue Holzverarbeitungszentrum in Tinizong, können auf relativ kurzen Wegen miteinander verbunden werden.

3.2.1 Konzept Neubau

Die durch Uffer AG erarbeitete Konzeptstudie umfasst verschiedene Produktionsanlagen und Lagerflächen wie

- Rundholzlagerplatz
- Entrindung, Einmessung und Sortierung
- Sägerei mit Blockbandsäge, Nachschnittsäge und Sortieranlage
- Werkstatt- und Magazingebäude
- Trockenkammern
- Lagerplatz Schnittholz
- Holzschnitzelheizung/Holzenergieverwertung

Es sollen in einer ersten Stufe mind. 25'000 m³ Rundholzäquivalent verarbeitet werden. Diese ersetzt teilweise die bestehenden Gebäude.

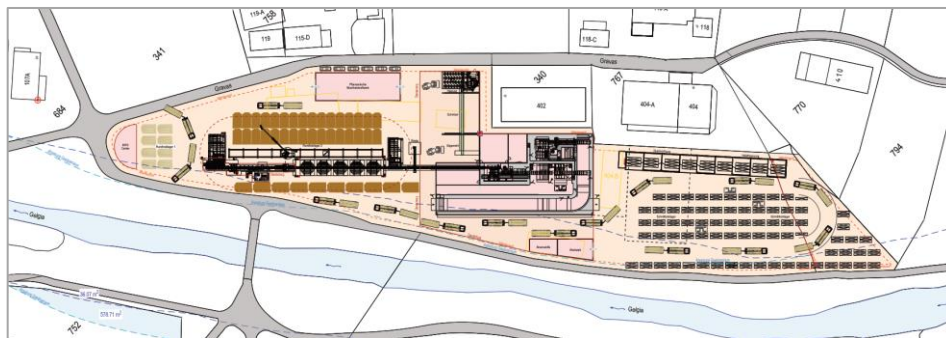


Abb. 4 / Studie Projektentwicklung Holzverarbeitungszentrum «Resurses» /Uffer AG (siehe Anhang A)

Das heutige Areal wird im Zuge der Neunutzung vollständig umstrukturiert. Die Bauten und Anlagen sind so angeordnet und konzipiert, dass ein einwandfreier Produktionsablauf von der Entrindung über die Sägerei bis zur Zwischenlagerung sichergestellt ist. Die Holzveredelung bzw. Weiterverarbeitung findet dabei nicht am Standort Tinizong statt.

3.2.2 Erschliessung / Zufahrt Gewerbezone

Die Erschliessung der heutigen Gewerbezone ist über die Sammelstrasse «Ruegna», welche ca. in der Dorfmitte von Tinizong von der Nationalstrasse abzweigt, gewährleistet. Entlang der Julia besteht zudem der Land- und Forstwirtschaftsweg «Fusso», welcher bereits heute durch die Forstwirtschaft genutzt wird. Dieser Land- und Forstwirtschaftsweg liegt innerhalb des Gewässerraumes der Julia.

Obwohl durch die Sammelstrasse «Ruegna» und dem Land- und Forstwirtschaftsweg «Fusso» die Zugänglichkeit zur Gewerbezone gewährleistet ist, wird mittelfristig eine Optimierung der Erschliessung erforderlich sein. Dies einerseits um die Zugänglichkeit mit grösseren Fahrzeugen zu verbessern und andererseits um den Verkehr durch das Dorf Tinizong zu reduzieren. Hierzu ist mittelfristig ein Ausbau des bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweges «Fusso» und dessen Umklassie-

rung zu einer Erschliessungsstrasse vorgesehen. Ein solcher Ausbau muss grundsätzlich ausserhalb des Gewässerraumes der Julia erfolgen. Gemäss dem Gewässerentwicklungskonzept Surses «GEK light Surses» weist der Abschnitt südlich der Gewerbezone Gravas bis zur Schaltstation (Parzelle Nr. 679) Aufwertungspotenzial auf. Die Gemeinde wird unter Einbezug der Betroffenen eine Revitalisierung dieses Gewässerabschnittes prüfen. Auf Basis eines Revitalisierungsprojektes kann eine Verschiebung des Gewässerraumes nach orografisch links geprüft werden, womit die rechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Erschliessung «Fusso» geschaffen werden können. Die Abklärungen und Ausarbeitung eines entsprechenden Revitalisierungsprojektes sind umfangreich und benötigen Zeit. Daher bildet die Anpassung der Erschliessung nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision, sondern wird zu einem späteren Zeitpunkt in Koordination mit dem Gewässerraum und einem allfälligen Revitalisierungsprojekt vorgenommen.

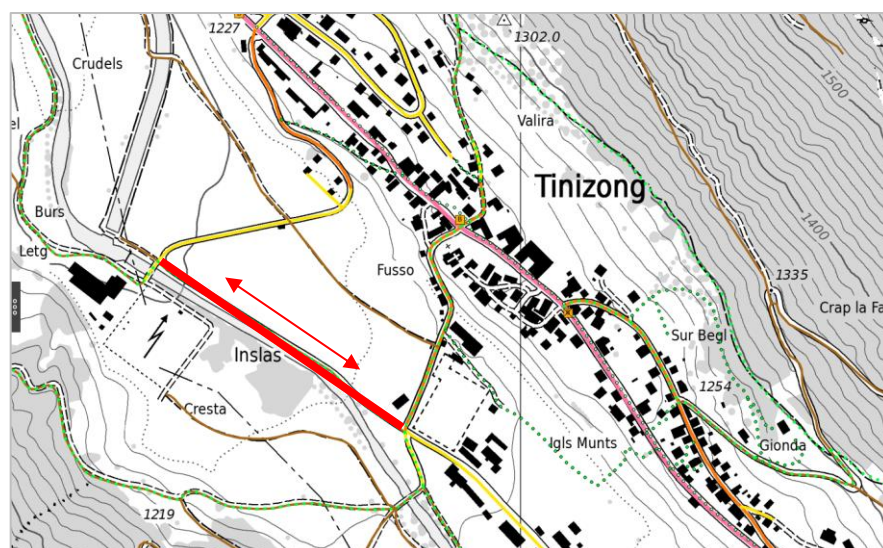


Abb. 6 / Bereich heutiger Land- und Forstwirtschaftsweg innerhalb Gewässerraum

(Quelle: www.geogr.ch).

4 Grundlagen

4.1 Abstimmung Richtplanung

Vorliegend ist die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebes innerhalb einer (lokalen) Gewerbezone vorgesehen. Nach Kap. 5.2.3 KRIP sollen bestehende Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe ausgerichtet werden. Arbeitsgebiete sind auf die Standortprofile auszurichten. Weiter ist die Erweiterung bestehender Betriebe zu ermöglichen. Dazu sind auch Einzonungen möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine Erweiterung in der bestehenden Bauzone möglich ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Sofern die Erweiterung weniger als eine Hektare beträgt ist keine richtplanerische Festlegung erforderlich.

Die bestehende Gewerbezone wird den tatsächlichen Verhältnissen geringfügig angepasst und südwestlich, im Bereich der geplanten Rodung, erweitert. Gestützt auf die Konzeptstudie und den erforderlichen Lager- und Manövrierflächen erachtet die Gemeinde den Bedarf als ausreichend ausgewiesen. Soweit ersichtlich stehen dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen. Aus Sicht der Gemeinde vermag das Vorhaben die richtplanerischen Anforderungen vollumfänglich zu erfüllen.

4.2 Kommunales räumliche Leitbild (KRL)

In der Umsetzung der Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden im räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung aufzuzeigen.

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung von Surses bereits erarbeitet. Das Gebiet Gravas ist im KRL als Entwicklungsgebiet für Gewerbe insbesondere Sägerei bezeichnet. Vorliegend geht es um die nutzungsplanerische Umsetzung der strategischen Festlegung im KRL.

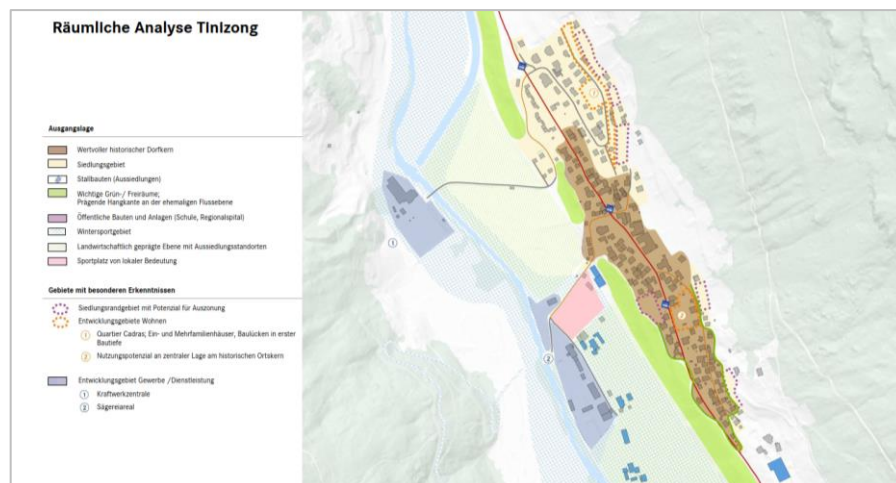


Abb. 7 / Ausschnitt KRL / Stand Mitwirkung

4.3 Gefahrenzonen

Für das Gebiet der Gewerbezone entlang der Julia wurde im Zuge der Revisionsabsicht seitens des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) die vorhandene Gefahrensituation geprüft und beurteilt. Gestützt auf den revidierten Plan der Gefahrenkommission wird die Gefahrenzone neu festgelegt.

4.4 Gewässerraum

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz (GSchG) minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. 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.

Entsprechend dem Auftrag des Kantons an die Gemeinden wurde der Gewässerraum innerhalb des Planungsfensters ermittelt und grundeigentümerverbindlich im Zonenplan der Teilrevision der Ortsplanung festgelegt. Gemäss der bereits separat vorgeprüften Vorlage «Gewässerraumausscheidung» beträgt die Gewässerraumbreite 60 m. Zwecks Schaffung besserer Voraussetzungen für die vorgesehene Neunutzung des Areals, wird der Gewässerraum im Bereich der Gewerbezone seitlich verschoben.

4.5 Gewässerschutz

Die Grundwasser und Quellschutzzonen wurden grundsätzlich dem kantonalen Inventar entnommen (S1 – S3 oder Gewässerschutzbereich A_U). Die Gewerbezone Gravas liegt vollständig in den Gewässerschutzbereichen A_U resp. A₀ entlang der Julia. Der Gewässerschutzbereich A_U dient dem planerischen Schutz der unterirdischen Gewässer, während der Bereich A₀ den Schutz des Oberflächengewässers bezweckt.

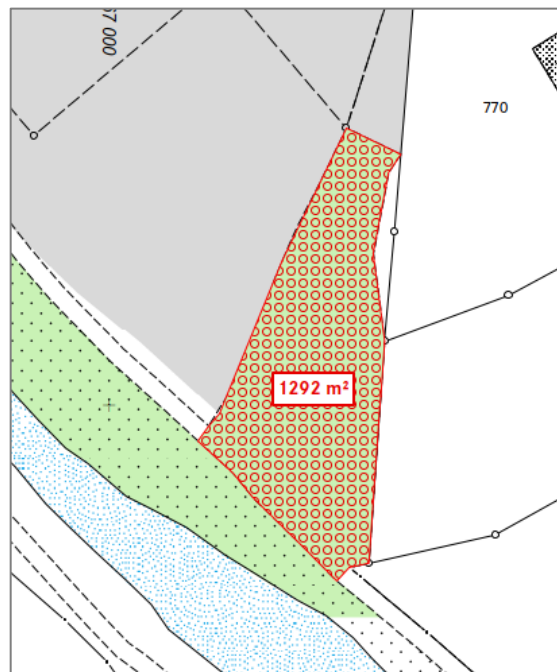


Abb. 8 / Grundwasserschutzbereiche Gewerbezone Garvas (Quelle: www.geogr.ch).

Bauten und Anlagen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Es bestehen daher Einschränkungen für Bauten und Anlagen, wenn diese die Gewässer gefährden könnten, und es bedarf einer kantonalen Bewilligung durch das ANU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

5 Beanspruchung von Waldareal

Im südöstlichen Bereich grenzt die Gewerbezone an ein Waldareal. Um das Bauvorhaben optimal umsetzen zu können ist vorgesehen, die Unterstände im Südosten der Gewerbezone bis an die Zonengrenze zu erstellen. Die Festlegung einer Waldabstandslinie auf «null» erscheint vorliegend wenig zielführend, weshalb das angrenzende Waldareal mit einer Fläche von ca. 1'292 m² zu roden ist (permanente Rodung). Eine Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 WaG ist somit erforderlich. Die gerodete Fläche wird der Gewerbezone B zugewiesen.



Für Rodungen ist grundsätzlich in derselben Gegend Realersatz zu leisten. Gemäss Art. 7 Abs. 3 WaG können anstelle von Realersatz auch Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden. Die Ersatzmassnahmen (Förderung Weisstannen) sind im Rodungsgesuch beschrieben.

6 Umsetzung in den Planungsmitteln

6.1 Teilrevision Artikel 46 Baugesetz (Zonenschema)

Um den spezifischen Bedürfnissen des Holzverarbeitungszentrums in der Gewerbezone Gravas gerecht zu werden, wird das Zonenschema ergänzt. Es wird eine neue Gewerbezone B geschaffen, welche von der bestehenden Gewerbezone bezüglich der zulässigen Gebäudeabmessungen abweicht. Insbesondere wird auf die Festlegung einer Gebäudelänge verzichtet. Die Ausnützung wird mit 1.0 festgelegt. Auf die Festlegung eines zulässigen Störungsgrades von Betrieben im Zonenschema wird verzichtet, da der Störungsgrad kein Bestandteil im in der Überarbeitung befindlichen Baugesetz mehr sein wird.

Der bestehende Index ³ ist zwar bereits im Titel zur max. Gebäudelänge vermerkt, das Zonenschema enthält jedoch keinen entsprechenden, erläuternden Text. Im Sinne einer formellen Bereinigung wird der Index aus dem Titel gestrichen.

Alle weiteren Bestimmungen werden erst im Rahmen der Gesamtrevision und der vollständigen Überarbeitung des Baugesetzes überprüft und gegebenenfalls angepasst.

6.2 Zonenplan Gravas 1:1'500

Die Gewerbezone wird neu, in Abstimmung mit dem Zonenschema, als Gewerbezone B bezeichnet. Die Festlegung der Gewerbezone B entspricht grundsätzlich derjenigen des heute rechtsgültigen Zonenplanes. Es wurden untergeordnete Anpassungen an die aktuellen Parzellengrenzen und Bodenbedeckungen (Strassen-ÜG) vorgenommen. Im Weiteren wird die gerodete Fläche im Südwesten bis an den Gewässerraum und parzellenscharf der Gewerbezone B zugewiesen.

Der Gewässerraum wurde innerhalb des Planungsfensters ermittelt und grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die bestehende Gewerbezone innerhalb des Gewässerraums wurde im Sinne des Besitzstandes belassen, die Erweiterung der Gewerbezone B im Bereich der Rodungsfläche bis an den Gewässerraum festgelegt.

Die aktuellen Waldgrenzen des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) wurden mit der zuständigen Amtsstelle besprochen und in die Planung übernommen. Hinsichtlich des Projektes für das Holzverarbeitungszentrum hat das AWN die Gefahrenkarte für Wasserprozesse im betroffenen Gebiet überarbeitet.

6.3 Genereller Gestaltungsplan

Die Gewerbezone Gravas wird im GGP von einem Neugestaltungsbereich gemäss Art. 69 BauG überlagert. Gemäss dieser Bestimmung richten sich Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten in Bezug auf Lage, äussere Abmessungen und Geschosszahl nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes. Diese Festlegung wird mit der auf ein konkretes Bauvorhaben gestützten, vorliegenden Teilrevision obsolet und wird im Planungsfenster nicht mehr aufgenommen.

6.4 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Das Gebiet ist heute bereits weitgehend bebaut bzw. genutzt. Die Revision der Ortsplanung ermöglicht lediglich eine bessere und verdichtete Nutzung der Bauzonefläche gestützt auf einen konkreten Bedarf. Aufgrund dieser Ausgangslage und dem Umstand, dass die Gemeinde Grundeigentümerin ist, verzichtet die Gemeinde vorliegend auf die Festlegung einer Bauverpflichtung in der Grundordnung.

6.5 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Die am 3. März 2013 angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie die dazugehörige Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Darin ist unter anderem eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20% bei Einzonungen vorgesehen. Seit 2019 regelt das kantonale Raumplanungsrecht die Boden- und Baulandpolitik umfassend. Ausgleichsleistungen für Planungsmassnahmen auf Stufe Grundordnung richten sich nach Art. 19i – 19n und 19w KRG. Für Einzonungen beträgt der Abgabesatz gemäss KRG 30% des Mehrwertes

Bei der vorliegenden Revision der Ortsplanung erfolgt einerseits eine Arrondierung der Bauzone verbunden und andererseits mit einer Erweiterung der Gewerbezone im Bereich des heutigen Waldareal im Südosten. Die Erweiterung der Gewerbezone erfolgt im Umfang von:

- Parz. Nr. 684 ca. 813 m²
- Parz. Nr. 340 ca. 184 m²
- Parz. Nr. 771 ca. 118 m² und 890 m² = 1'008 m²

Mehrwerte von weniger als 20 000 SFr. pro Grundstück sind nach Art. 19i Abs. 6 KRG. von der Abgabepflicht ausgenommen.

Für das Grundstück Nr. 771 liegt mit Datum vom 30.07.2021 ein Bewertungsgutachten des zuständigen AIB vor (vgl. separate Beilage). Grundeigentümerin des Grundstücks ist die politische Gemeinde Surses. Der Mehrwert beträgt demnach Fr. 43'900.-. Dieser Betrag ist mit einem Abgabesatz von 30% abzuschöpfen. Dies nach Rechtskraft der Planung (Art. 35k KRVO).

Die Mehrwerte der Grundstücke Nr. 684 und 340 liegen gemäss der durch das AIB ermittelten Werte unter Fr. 20'000.- pro Grundstück und sind von der Abgabepflicht befreit.

Chur, 13. September 2021, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr, um