



Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung

- Werkhof Lecsch, Davos Fallung, Savognin
- Erweiterung Gewerbezone Gneida, Salouf
- Mobilchaletpark Rona, Tinizong-Rona
- Revitalisierung Aue Alp Curtegn, Radons, Riom-Parsonz

Genehmigung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Surses, 7453 Tinizong

Kontaktperson

Daniel Wasescha, Gemeindepräsident

+41 81 659 11 61

daniel.wasescha@surses.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Toni Broder, Projektleitung

+41 81 555 332 87

t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

März – Juli 2024

Bearbeitungsstand

Stand Genehmigung

Surses_Teilrev-OP_2024_PMB

Inhalt

1	Anlass zur Planung	5
1.1	Neue Raumplanungsgesetzgebung, Gesamtrevision Ortsplanung	5
1.2	Dringliche Planungsmassnahmen – vorgezogene Teilrevision	6
1.3	Gegenstand und Ziele der vorgezogenen Teilrevision	8
1.4	Koordination zur Gesamtrevision – Planungszone und Planfenster	8
2	Organisation und Verfahren	9
2.1	Ablauf und Termine in der Übersicht	9
2.2	Koordinationssitzung vorgezogene Teilrevisionsvorlage	10
2.3	Kantonale Vorprüfung im Rahmen Gesamtrevisionsvorlage	10
2.4	Mitwirkungsaufgabe Teilrevisionsvorlage	11
2.5	Beschlussfassung, Beschwerdeaufgabe und Genehmigung	12
3	Werkhof Leesch, Davos Fallung	13
3.1	Ausgangslage, Anlass für die Planung	13
3.2	Standortevaluation	13
3.3	Bedarf, Variantenprüfung und Standortkonzept Leesch	15
3.4	Bauetappen und Vorprojekte: Werkhof, Unterstand und Salzsilo	18
3.5	Planerische Massnahmen – Planungsmittel und Baugesetz	21
3.6	Voraussetzungen permanente Rodung (mit Interessenabwägung)	23
3.7	Voraussetzungen Waldabstandslinien (mit Interessenabwägung)	25
3.8	Statische Waldabgrenzung	27
3.9	Stromfreileitung über Leesch	27
3.10	Koordination mit der Richtplanung	27
3.11	Fazit zur Planung Leesch	27
3.12	Ausblick auf Revision weiterer öffentlicher Zonen und Standorte	28
3.13	Darlegung gesamtheitliche Interessenabwägung	30
4	Erweiterung Gewerbezone Gneida	32
4.1	Ausgangslage, Anlass für die Planung	32
4.2	Ziele und Bebauungskonzept Erweiterung Gewerbezone Gneida	33
4.3	Mögliche Bebauungsvarianten und Einfügung in die Landschaft	34
4.4	Planerische Massnahmen – Pläne und Baugesetz	36
4.5	KRL – aktualisiertes Raumkonzept zur Ortsplanungsrevision	37
4.6	Koordination mit der Richtplanung	38
4.7	Altlasten am Standort Gneida	39
4.8	Wertvolle Lebensräume und Landschaften (mit Interessenabwägung)	39
4.9	Fazit zur Planung Gewerbezone Gneida	40
4.10	Ausblick auf Revision weiterer Arbeitszonen	40
4.11	Darlegung gesamtheitliche Interessenabwägung	42
5	Mobilchaletpark Rona	44
5.1	Ausgangslage, Anlass für die Planung	44
5.2	Richtprojekt und Konzept Mobilchaletpark Rona	44
5.3	Planerische Massnahmen – Pläne, Baugesetz, Sondervorschriften	45
5.4	Voraussetzungen gemäss planerische Grundlagen (KRIP-S, RRIP, KRL)	50
5.5	Einhaltung der Zweitwohnungsgesetzgebung	51
5.6	Einhaltung der Gewässerschutzgesetzgebung (Gewässerraum)	52
5.7	Stromfreileitung direkt angrenzend am Mobilchaletpark	52
5.8	Fazit zur Planung Mobilchaletpark Rona	53

5.9	Ausblick auf Revision weiterer touristischer Zonen	53
5.10	Darlegung gesamtheitliche Interessenabwägung	54
6	Revitalisierung Aue Alp Curtegn	56
6.1	Ausgangslage, Vorhaben	56
6.2	Planerische Massnahmen – Pläne	56
6.3	Festlegung der Auenabgrenzung mittels Naturschutzzone	57
6.4	Fazit zur Planung Revitalisierung Aue Alp Curtegn	57
6.5	Ausblick auf Revision weiterer Raumansprüche	57
7	Nachweise zur gesamten Teilrevisionsvorlage	58
7.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	58
7.2	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)	58
7.3	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S) – Siedlungsgebiet	59
7.4	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S) – Arbeitsgebiete	61
7.5	Abschöpfung planungsbedingter Vorteile	62
8	Schlussfolgerungen	63

Anhang Grundlagen

- 1) Evaluations- und Bewertungskataster Standorte Werkhof (Hauptstandort)
- 2) Bericht RRIP Region Albula, Stand Vorprüfung, Präsidentenkonferenz 4. Juli 2024
- 3) Dokumentation Gesamtheitliche Interessenabwägung Werkhof Lecsch
- 4) Dokumentation Gesamtheitliche Interessenabwägung Gewerbezone Gneida
- 5) Richtprojekt Mobilchaletpark Rona:
 - a: Plan «LLZ Rona» 1:500 vom 22.08.2016 | b: Dokumentation Richtprojekt 2021/24 |
 - c: Flyer swissgrid, Ersatz Leitung Marmorera-Tinizong | d: Bericht NISV-Berechnung
- 6) Dokumentation Gesamtheitliche Interessenabwägung Mobilchaletpark Rona
- 7) Übersicht Stand der Überbauung, Erschliessung, Baureife und Nutzungsreserven (UEB-NR):
 - a: Stand rechtskräftige Ortsplanung 3. Juli 2024 | b: Stand Revision 4. Juli 2024
- 8) Orientierung Grundeigentümer über die planungsbedingte Mehrwertabgabepflicht:
 - a: Grundstücke Parz. 2136 – 2137 | b: Grundstück 8512
- 9) Liste Mehrwertabgabepflicht und Baulandmobilisierung eingezoner Grundstücke

Anhang Verfahren

- a) Publikation Mitwirkungsaufgabe Kantonsamtsblatt 16. Mai 2024
- b) Mitwirkungseingabe 1 und Stellungnahme Gemeinde
- c) Mitwirkungseingabe 2 und Stellungnahme Gemeinde
- d) Auszug Protokoll Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024
- e) Publikation Beschwerdeaufgabe Kantonsamtsblatt 11. Juli 2024

Beilagen

1. Rodungsgesuch Lecsch: Formular, Rodungsplan 1:1'000, Übersichtsblatt, Unterschriftenliste
2. Revitalisierung Aue Alp Curtegn: Gesamtprojekt Übersichtsplan 1:2'000 mit Situationspläne 1:1'000 und Normalprofile Strassenerschliessung Radons

1 Anlass zur Planung

1.1 Neue Raumplanungsgesetzgebung, Gesamtrevision Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Surses setzt sich aus den Planungsinstrumenten der neun ehemaligen Gemeinden Bivio, Cunter, Marmorera, Mulegns, Riom-Parsonz, Salouf, Savognin, Sur und Tinizong-Rona zusammen. Teilweise sind die rechtskräftigen Instrumente veraltet (1976, Mulegns), teilweise jüngeren Datums (2017, Bivio und Sur).

Im Überblick zeigt sich folgendes Bild:

GEMEINDEN	STAND ORTSPLANUNG	
	Genehmigung Gesamtrevision	Genehmigung letzte Teilrevision
BIVIO	9. Mai 2017	-
CUNTER	28. Januar 2014	9. Februar 2021
MARMORERA	1. September 1992	24. Februar 2015
MULEGNS	29. November 1976	29. August 1988
RIOM-PARSONZ	15. Dezember 1992	9. Februar 2021
SALOUF	17. Mai 1994	28. Juni 2016
SAVOGNIN	13. November 2012	9. April 2024
SUR	14. November 2017	-
TINIZONG-RONA	18. April 2005	25. Januar 2022

Tab. 1: Übersicht genehmigte Ortsplanungen aller ehemaligen Gemeinden

Es sind jeweils folgende Planungsmittel vorhanden:

	Bivio	Cunter	Marmorera	Mulegns	Riom-Parsonz	Salouf	Savognin	Sur	Tinizong-Rona
<i>Baugesetz</i>	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Zonenpläne</i>	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Generelle Gestaltungspläne</i>	X	X	X	(X) tw.	X	X	X	X	X
<i>Generelle Erschliessungspläne</i>	X	X	X	Strassenplan	X	X	X	X	X
<i>Richtpläne</i>				X	X				

Tab. 2: Übersicht vorhandene Planungsmittel aller ehemaligen Gemeinden

Eine gesamthafte Überprüfung aller Ortsplanungen in denselben Verfahren blieb bisher aus.

Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 – 15 Jahre zu überprüfen und an die laufend sich verändernden Verhältnisse anzupassen. Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Stufe Nutzungsplanung massgeblich geändert (kurz: RPG1). RPG1 zielt darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Es gilt primär die Bauzonengrösse in der Gesamtgemeinde Surses auf den Bedarf von 15 Jahre auszurichten und die benötigten Reserven gezielt zu mobilisieren. Die Bestrebungen von RPG1 zielen auf das Schaffen kompakter Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte und Erschliessung, dies unter Beibehalten oder Schaffen räumlicher Qualitäten. Darunter fällt auch die Zusammenführung der Baugesetze der ehemaligen Gemeinden zu einem Baugesetz Surses.

Für die Durchführung des dafür erforderlichen Nutzungsplanungsverfahrens (Gesamtrevision der Ortsplanung) ist die Frist gemäss kantonalem Richtplan Siedlung (KRIP-S) auf das Jahr 2023 angesetzt. Prozess und Verfahren zur Nutzungsplanung der Gemeinde Surses wurden bereits im Jahr 2020 aufgenommen und können voraussichtlich im Laufe 2025 abgeschlossen werden.

Ein Entwurf der Gesamtrevisionsvorlage der Gemeinde Surses liegt auf Basis eines kommunal räumlichen Leitbilds (KRL) vor und wurde im Sommer 2023 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Im März 2024 äusserte das ARE mündlich erste Ergebnisse zu Teilbereichen (Mobilchaletpark Rona, Bauzonengrösse im Allgemeinen). Ein erster Vorprüfungsbericht für weitere Teilbereiche (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Werkhof Lecsch, Gewerbezone Bursa Savognin und Gewerbezone Gneida Salouf) liegt mit Datum vom 29. April 2024 vor. Mit Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 konnte das ARE die Vorprüfung zur Gesamtvorlage abschliessen.

1.2 Dringliche Planungsmassnahmen – vorgezogene Teilrevision

Bestandteil der Gesamtrevisionsvorlage bildet unter anderem die Planung zum neuen Werkhof am Standort Lecsch, Savognin. Geplant ist im Bereich der Parzellen Nr. 3954 und 4205 die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Umzonung der Gewerbezone samt geringfügigen Einzonungen). Hintergrund der Planung bildet der dringend benötigte Neubau des Werkhofgebäudes für die technischen Dienste (Werkbetriebe) der Gemeinde. Zudem sind eine Gebäudeerweiterung der Entsorgungsstelle und weitere Anlagen erforderlich.

Der Standort Lecsch hat sich in Bezug auf die Raumbedürfnisse für die Realisierung eines Werkhofs als der bestgeeignete Standort für die Werkbetriebe der Gemeinde erwiesen. Andere Anlagenstandorte sind bereits anderweitig genutzt oder werden

kurz- bis mittelfristig umgenutzt oder gänzlich aufgelöst werden müssen (bspw. Mehrzweckgebäude Grava). Diese Umstände erfordern es, den neuen Werkhofstandort bereits bis im Laufe des Jahres 2025 in Betrieb nehmen zu können, was wiederum bedingt, dass die Planung und der Bau der Anlagen zeitnah erfolgen können. Entsprechend müssen die Ortsplanungsarbeiten als vorgezogene Teilrevision sowie das Baubewilligungsverfahren im Jahr 2024 (Herbst) durchgeführt werden.

Im Weiteren bildet auch die Erweiterung der Gewerbezone Gneida Salouf Bestandteil der vorgezogenen Ortsplanung. Im Bereich der Parzelle Nr. 8512 soll die Gewerbezone Gneida, die heute vollständig überbaut und genutzt ist, erweitert werden. Das Grundstück ist in Privatbesitz, die Verkaufsverhandlungen zwischen den Privaten und der Gemeinde sind bereits weit fortgeschritten. Geplant ist, analog zu den bisherigen Gewerbezonenebenen, das Land seitens der Gemeinde zu erwerben und anschliessend mittels Baurechtsvergabe Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Die Dringlichkeit aufgrund potenzieller Nachfragen und fehlenden Flächen erfordert es, die Gewerbezonenerweiterung schnellstmöglich vorzunehmen, um auf dieser Grundlage die Verhandlungen weiterführen und abschliessen zu können.

Schliesslich sind einzelne weitere Planungsanliegen für die Gemeinde von Bedeutung und dringlich. Einerseits besteht dringlicher Revisionsbedarf im Zusammenhang mit dem bereits aufgearbeiteten Bauprojekt Auenrevitalisierung Alp Curtegn (Radons, Riom-Parsonz). Andererseits ist auch hinsichtlich einer zügigen Weiterentwicklung des touristischen Angebots eine Revision dringlich und angezeigt. Dazu soll der mit dem Langlaufzentrum im Zusammenhang stehende Mobilchaletpark Rona auf Grundlage eines seit längerem in Planung stehenden Erweiterungsprojekts von 2016 (Richtprojekt Mobilchaletpark Rona) von der Gewerbezone in eine Beherbergungszone umgezont und mittels Gestaltungsplanung die Bewilligungsvoraussetzungen geschaffen werden.

Die Gemeinde sieht daher aufgrund der Dringlichkeit und der bereits aufbereiteten Planungsgrundlagen vor, die für die Realisierung erforderliche Nutzungsplanung an den genannten vier Standorten mittels vorgezogener Teilrevision der Ortsplanung durchzuführen und umzusetzen.

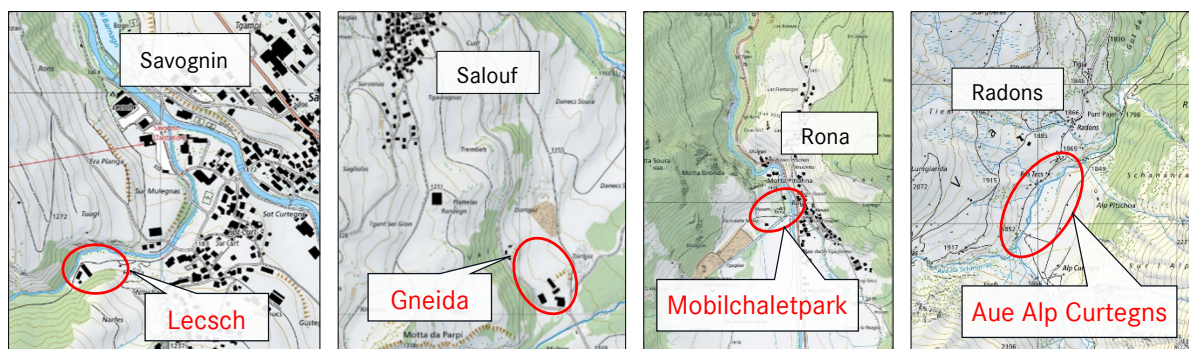


Abb. 1: Die Revisionsstandorte, Lecsch (Neubau Werkhof), Gneida (Erweiterung Gewerbezone), Rona (Erweiterung Mobilchaletpark) und Radons Alp Curtegn (Revitalisierung Aue)

1.3 Gegenstand und Ziele der vorgezogenen Teilrevision

Gegenstand der Planung und die massgeblichen Ziele der Nutzungsplanung bilden im Wesentlichen:

- Schaffen der nutzungsplanerischen Standortvoraussetzungen für die Realisierung der geplanten Bau- und Nutzungsvorhaben in Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben der aktuellen gesetzlichen und planerischen Raumplanungsgrundlagen, namentlich für die Gebiete:
 - Leesch, Davos Fallung, Savognin: Zwecks Realisierung Werkhof
 - Gneida, Salouf: Zwecks Gewerbeentwicklung, Erweiterung
 - Rona, Mobilchaletpark: Zwecks Weiterentwicklung und Erweiterung
 - Radons, Alp Curtegn: Zwecks Revitalisierung Aue und Infrastrukturen
- Schaffen von Rahmenbedingungen und Planungs- und Rechtssicherheit für die geplanten Bau- und Nutzungsvorhaben mittels baugesetzlicher Grundlagen (Revision der Baugesetze Savognin, Salouf und Tinizong Rona).

1.4 Koordination zur Gesamtrevision – Planungszone und Planfenster

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung befindet sich nach erfolgter Vorprüfung beim Kanton zurzeit in Überarbeitung (vgl. Kap. 1.1). Die Gemeinde verfügt für die Umsetzung der Gesamtrevision über eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet mit folgenden Inhalten:

- Überprüfung und Anpassung der Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sowie des am 20. März 2018 beschlossenen kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S).
- Umsetzung der weiteren Vorgaben von Art. 15 RPG sowie des KRIP-S, insbesondere betreffend Förderung der baulichen Siedlungsentwicklung nach innen.

In einer Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Die Planungs- und Entscheidungsfreiheit der beabsichtigten Nutzungsplanung darf nicht durch Vorhaben, die diesen Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden.

Die vorliegende Teilrevision steht mit der Planungszone und der anstehenden Gesamtrevision nicht in Konflikt. Die Teilrevision in den vier Revisionsgebieten erfolgt innerhalb von **Planfenster**, darin die Bestandteile der aufgrund des RPG und KRIP-S notwendigen aufzuarbeitenden Planungsaufträge, wie bspw. i.S. bedarfsgerechte Ausscheidung der Bauzonen, deren Mobilisierung und generell die Förderung des Siedlungsentwicklung nach innen, teiltörtlich bereits angemessen umgesetzt werden. Die Gesamtrevisionenvorlage, in dieser die weiteren Raumansprüche und Revisionsbedürfnisse behandelt werden, wird dadurch nicht präjudiziert. Die Teilrevisionenvorlage bleibt im Rahmen der geltenden Vorgaben und schafft keine problematischen Abhängigkeiten in Bezug auf andere Standorte und Planungserfordernisse, welche nicht ohnehin schon geplant und erforderlich sind. Und allfällige notwendige

ergänzende Festlegungen innerhalb der Planfenster bleiben im Rahmen der Gesamtrevision weiterhin möglich.

Währenddessen treibt die Gemeinde die Gesamtrevisionssvorlage weiter voran. Die Gesamtrevision behandelt vielerlei Themen und zahlreiche, teils für die Bevölkerung einschneidende Inhalte in Bezug auf die Wohnbauzonen über alle neun Fraktionen der fusionierten Gemeinde Surses. Der gesamte Prozess lässt sich nicht in Übereinstimmung bringen mit dem erforderlichen Zeitplan für die Realisierung des Gemeindewerkhofs im Gebiet Lecsch, der Erweiterung der Gewerbezone Gneida Parzelle 8512 und der weiteren Vorhaben (Mobilchaletpark Rona und Auenrevitalisierung Alp Curtegn). Daher stellt das Vorziehen der vorliegenden Planung im Rahmen einer Teilrevision die einzige Option für die Gemeinde dar, zeitnah die planerischen Voraussetzungen für eine erwünschte und dringend erforderliche Entwicklung zu schaffen. Mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. Juni 2024 bestätigte der Soverän der Gemeinde Surses dieses Vorgehen und beschloss entsprechend die vorliegend im öffentlichen Interesse liegenden Planungen an den erwähnten Standorten.

Anlässlich einer kommenden Gemeindeversammlung ist vorgesehen, die Bevölkerung zusätzlich über den Planungsstand zur Gesamtrevisionssvorlage zu orientieren und die Mitwirkungsaufgabe zur Gesamtrevision in etwa auf Ende Jahr 2024 durchzuführen (inkl. Orientierungsveranstaltung). Die Gemeinde strebt eine Gemeindeversammlung für die Gesamtrevision – vorbehaltlich der Mitwirkungsergebnisse und einer allfälligen zweiten Mitwirkungsaufgabe – ungefähr während des ersten Halbjahres / im Sommer 2025 an.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Ablauf und Termine in der Übersicht

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr Toni Broder eingesetzt. Die Ausarbeitung der Planungsmittel erfolgte ab Sommer 2023 durch eine Arbeitsgruppe, namentlich durch die Planungskommission der Gemeinde unter Begleitung von Personen aus dem Gemeindevorstand und der Gemeindeverwaltung.

Der Gemeindevorstand ist zuständig für die Entscheide zur Planungssvorlage und zur Durchführung des formellen Nutzungsplanungsverfahrens. Der Vorstand gab die bis April 2024 erarbeitete Nutzungsplanungssvorlage frei für das öffentliche Mitwirkungsverfahren vom 16. Mai bis 17. Juni 2024 (30 Tage) und legte die Vorlage schliesslich der Gemeindeversammlung für die finale Beschlussfassung vor (Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024). Mittels Genehmigung der Vorlage durch die Regierung kann das Nutzungsplanungsverfahren abgeschlossen werden.

Übersicht Termine

Grundlagen (KRL), Entwurf Gesamtrevisionsvorlage	2019 – Mitte 2023
Einreichen der Gesamtrevisionsvorlage zur Vorprüfung	Sommer 2023
Teilergebnisse Vorprüfung ARE	April 2024
Bearbeitung der Revisionsinhalte Teilrevisionsvorlage	bis Mai 2024
Mitwirkungsaufgabe Teilrevisionsvorlage	16. Mai bis 17. Juni 2024
Ergebnisse Vorprüfung zur Gesamtrevisionsvorlage	25. Mai 2024
Beschluss Gemeindeversammlung Teilrevisionsvorlage	24. Juni 2024
Beschwerdeaufgabe, Genehmigung Regierung	Juli – (Herbst) 2024

2.2 Koordinationssitzung vorgezogene Teilrevisionsvorlage

Anlässlich einer Koordinationssitzung vom 26. März 2024 erfolgte eine Auslegeordnung der Nutzungsansprüche und erforderlichen Planungsarbeiten. Folgende Themen wurden behandelt:

- **Gesamtrevisionsvorlage:** Mündliche Rückmeldungen ARE zum Stand der Vorprüfung, die auf die Gemeinde zukommenden Planungsarbeiten über die Gesamtgemeinde und der voraussichtliche Terminplan.
- **Dringlicher Revisionsbedarf** von im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen: Werkhof Standort Lecsch, Erweiterung Gewerbezone Gneida, Mobilchaletpark Rona und Auenrevitalisierung Alp Curtegn's Radons.
- **Zeitplan und Vorgehen** einer vorgezogenen Teilrevision.

Aufgrund der Dringlichkeit der einzelnen Vorhaben und der grösstenteils vollständigen Planungsgrundlagen wurde beschlossen, die Revisionsinhalte zu den vier Standorten Lecsch, Gneida, Chaletpark Rona und Alp Curtegn's im Rahmen einer der Gesamtrevision vorgezogenen Teilrevision zu behandeln. Das ARE wurde darüber im Sinne von Art. 47 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) am 12. April 2023 informiert. Es nahm die Revisionsbestrebungen zur Kenntnis und gab dabei den Abschluss der Vorprüfung zu einzelnen Teilstandorten (Ende April) sowie zur Gesamtrevisionsvorlage (Ende Mai 2024) bekannt.

2.3 Kantonale Vorprüfung im Rahmen Gesamtrevisionsvorlage

Die ersten Entwürfe zu den Revisionsinhalten wurden als Bestandteil der Gesamtrevisionsvorlage im Sommer 2023 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht (Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung; KRVO). Mit zwei Berichten zur Vorprüfung vom 29. April und 28. Mai 2024 machte das ARE einzelne Hinweise und Ergänzungen zu den vorgezogenen Revisionsinhalten. Die erst während der Mitwirkungsaufgabe eingetroffenen Vorprüfungsergebnisse (Bericht vom 28. Mai 2024) wurden vorab mündlich beim ARE abgeklärt. Daher konnten die Vorprüfungsergebnisse bereits in der Mitwirkungsaufgabe angemessen berücksichtigt werden. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind zusammenfassend wie folgt in die Mitwirkungsvorlage eingeflossen:

Im Allgemeinen:

- Aufstellungen zu den Siedlungs- und Bauzonenerweiterungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB).
- Vornahme der Interessenabwägung bezüglich der relevanten Nutzungsvorhaben.
- Weitere Aufbereitung der Mehrwertabschöpfung gemäss KRG (Anhörung Grundeigentümer, Mehrwertabgabeliste zu Handen Genehmigungsverfahren).

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) Werkhof Lecsch:

- Zonierung der ZöBA Lecsch ausserhalb der vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) neu erfassten Gefahrenzone 1 (erhebliche Gefährdung) samt Festlegung derselben und der Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung).
- Festlegung der Gewässerraumzone gemäss Vorgaben Gewässerschutzgesetz.
- Abstimmung des Rodungsgesuchs und der Waldabstandslinien mit dem AWN.
- Darlegung der erfolgten Standortevaluation und der Standortnachweise im PMB.
- Anhörung des Leitungsinhabers im Baubewilligungsverfahren.
- Darlegung im PMB zum Umgang mit den öffentlichen Zonen und Standorten in der Gesamtrevision (Konzept «öffentliche Zonen Surses», Stand April 2024).

Gewerbezone Gneida:

- Darlegung zur Abstimmung mit der regionalen Richtplanung (RRIP) und Bedarf für neue Gewerbezone mit Blick auf die Gewerbebestände in Surses (Ausblick).
- Ausführungen zu betroffenen Natur- und Landschaftsschutzinteressen samt Umgang mit allfälligen Altlasten (relevant im Baubewilligungsverfahren).

Mobilchaletpark Rona:

- Darlegungen zum Richtprojekt, zu den Umzonungen und zur Erweiterung der Bauzone bezgl. Bauzonengrösse und Entwicklung der touristischen Zonen.
- Darlegung zur Abstimmung mit der regionalen Richtplanung (RRIP).
- Berücksichtigung und punktuelle Anpassung der Vorlage in Bezug auf die Gewässerraumzonenvorschriften (Art. 37a KRG, Gewässerschutzgesetz).
- Berücksichtigung der NIS-Verordnung entlang der Hochspannungsleitung.

Aue Curtegn, Radons:

- Festlegung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Auenrevitalisierung: Ausscheidung Naturschutzzone im gesamten Auenperimeter, Anpassungen von tangierten Zonen, Festlegung von Wegen und weiteren Infrastrukturen.

Weitere Ausführungen finden sich in den nachstehenden Kapiteln des Berichts.

2.4 Mitwirkungsaufgabe Teilrevisionsvorlage

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung und der Mitwirkung der Betroffenen und Interessierten über die Revision der Ortsplanung (Art. 4 RPG). Während der Auflage vom 16. Mai bis 17. Juni 2024 (30 Tage) konnten schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand gerichtet werden (Anhang a).

Während der Mitwirkung sind zwei Eingaben eingegangen, welche sich zur Gewerbezone Gneida und zum Mobilchaletpark Rona äusserten. Die Eingaben enthalten nützliche Hinweise in Bezug auf die regionale Richtplanung, die Hochspannungsleitung (NISV-Abstandsregelungen) und die Zweitwohnungsgesetzgebung beim Mobilchaletpark sowie in Bezug auf die regionale Richtplanung und die Natur- und Landschaftsschutzbelange bei der Gewerbezone Gneida. Der Gemeindevorstand hat die einzelnen Punkte am 21. Mai 2024 schriftlich beantwortet (Anhang b und c). Mit der Mitwirkungsaufgabe erfolgte zudem die Einspracheaufgabe der von den Forstorganen neu festgestellten statischen Waldgrenzen im Bereich der ZöBA Lecsch gestützt auf Art. 11 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) und Art. 13 Abs. 1 des eidg. Waldgesetzes (WaG). Dagegen sind keine Einsprachen erhoben worden. Schliesslich erfolgte mit der Mitwirkungsaufgabe die Anhörung der Perimeterabgrenzung der Aue Alp Curtegn (Biotop A-1346 von nationaler Bedeutung) gemäss Art. 3 bis 5 der Biotopschutzverordnungen. Anträge gingen ebenfalls keine ein.

Im Ergebnis ergaben sich aus der Mitwirkung diverse Ergänzungen im Planungsbericht PMB. In den Planungsmitteln sind keine Änderungen vorgenommen worden.

2.5 Beschlussfassung, Beschwerdeaufgabe und Genehmigung

An der Gemeindeversammlung vom Montag, 24. Juni 2024 wurde die Teilrevision der Ortsplanung durch die Stimmberechtigten ohne Änderungsanträge vollumfänglich gutgeheissen (Anhang d). Die Revision umfasst folgende Planungsmittel:

Kapitel 3

ZöBA Werkhof Lecsch

- Zonenplan mit Generellem Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:1000
- Rodungsgesuch: Gesuchformular, Rodungsplan 1:1000 und Beilagen

Kapitel 4

Gewerbezone Gneida:

- Zonenplan mit Generellem Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:1000

Kapitel 5

Mobilchaletpark Rona:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000
- Gestaltungsplan 1:1000 mit dazugehörigen Vorschriften (Deutsch, Romanisch)

Kapitel 6

Aue Curtegn, Radons:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Bestandteil von

Kap. 3 - 5

Teilrevision Baugesetze:

- Baugesetz Savognin: Art. 25a (Neu), Zonenschema Art. 14 (Ergänzung)
- Baugesetz Salouf: Zonenschema Art. 35 (Anpassung)
- Baugesetz Tinizong-Rona: Art. 43a (Neu), Zonenschema Art. 46 (Ergänzung)

Die 30-tägige Beschwerdefrist nach Art. 48 Abs. 4 KRG samt öffentliche Auflage des Rodungsgesuchs Werkhof Lecsch nach Art. 5 KWaG findet ab 11. Juli (30 Tage) statt (Anhang e). Gleichzeitig erfolgt die Einreichung der Vorlage zur Genehmigung durch die Regierung. Allfällige Dokumente werden nachgereicht.

3 Werkhof Lecsch, Davos Fallung

3.1 Ausgangslage, Anlass für die Planung

Der Werkdienst Surses mit 19 Mitarbeitenden leistet jährlich rund 21'000 Arbeitsstunden für den Unterhalt kommunaler und touristischer Infrastruktur der viertgrössten Gemeinde (324 km²) der Schweiz. Derzeit werden Material und Fahrzeuge an über einem Dutzend Standorten von Bivio bis Salouf bewirtschaftet. Der Hauptstandort befindet sich in Savognin im Mehrzweckgebäude Grava. Es fehlen jedoch genügend Büros, Garderoben, Garagen, Lagerflächen etc.; u.a. wurde das Büro des Leiters Technische Dienste im ehemaligen Gemeindehaus Savognin eingerichtet.

Aufgrund der verteilten Standorte und der teils vorhandenen Provisorien für den Werkbetrieb gestaltet sich der Betrieb umständlich und ineffizient. Die auf das Jahr 2025 vorgesehene Totalsanierung des Schulhauses Grava samt Neubau führt zudem zur Situation, bis im Sommer 2025 zusätzlich neue Räumlichkeiten und Infrastrukturen (Werkhof) für den Werkdienst schaffen zu müssen. Auf dieser Basis wurden geeignete Standorte evaluiert und am Beststandort ein Standortkonzept für die Gesamtanlage und ein neues Werkhofgebäude erarbeitet. Aufgrund des Zeitplans in Abhängigkeit der Schulhaussanierung muss ein neuer Standort mit neuem Werkhof im Laufe des Sommers 2025 bezugsfertig zur Verfügung stehen.

3.2 Standortevaluation

In einem ersten Schritt wurden die potenziellen Standorte ermittelt (Flächen im Bereich von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und weitere vorteilhafte Standorte, möglichst im Eigentum der Gemeinde) und deren Eignung u.a. in Bezug auf Zugänglichkeit, räumliche Auswirkungen, Synergieeffekte und Erweiterungspotenziale geprüft und beurteilt. Vorab bereits ausgeschlossen wurden Standorte, welche offensichtlich ungeeignet sind (Grobauschlussverfahren):

- Nicht zentral gelegene Standorte, solche innerhalb der Fraktionen Bivio, Marmorera, Sur und Mulegns (aus Praktikabilitäts- und Betriebsgründen).
- Standorte, welche bereits mit einer auch weiterhin benötigten Nutzung oder Infrastruktur belegt sind. Eine Umnutzung wäre unzweckmässig.
- Standorte mit zu geringer Flächengrösse oder mit zu grossen Konfliktpotenzialen in Bezug auf Verkehr, Lärm etc.

Nachfolgende potenziellen Neubaustandorte blieben übrig und wurden geprüft:

Ort	Nr.	Standort, Zone	Parz.	Nutzung
Cunter	1	Gravas: ZöBA, Komp-Zone	5443, 5343	Lagerplatz, Schiessstand
	2	Casal: ZöBA, LWZ	5040, 5046	Wiese, Landwirtschaft
Savognin	3	Sot Curtegn: ZöA	3454, 3998	Wiese, Freizeitnutzung
	4	Lecsch: Gewerbezone, üG	3954, 4205	Entsorgung / Lager-, Abstellflächen (ehemalige Deponie)
Tinizong-Rona	5	Gravas: LWZ, ZöBA	684, 710	Landwirtschaft, Forstbetrieb

Tab. 3: Übersicht der vertieften Standorte (Gesamtübersicht siehe Kap. 3.12)

Übersicht der Standorte (rote Umrandung) anhand Luftbild und Zonenplan:

Standort 1; Gravas, ZöBA, Kompostierzone



Standort 2; Casal, ZöBA, LWZ



Standort 3; Sot Curtegn's, ZöA



Standort 4; Leorsch, Gewerbezone, üG



Standort 5; Gravas Tinizong, LWZ, ZöBA



- ZöBA = Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- ZöA = Zone für öffentliche Anlagen
- Komp-Zone = Kompostierzone
- üG = Zone übriges Gemeindegebiet
- LWZ = Landwirtschaftszone

Die fünf Standorte wurde wie folgt geprüft und beurteilt:

Kriterium		Erläuterung
Eignung	Potenzial für Deckung Bedarf / Synergiepotenzial	Genügend grosse Fläche mit Erweiterungspotenzial in unmittelbarer Nähe (Parzellenzuschnitt), betriebliches Synergiepotential
	Vereinbarkeit mit Wohn- und sensiblen Nutzungen	Konflikte mit angrenzenden bzw. nahegelegenen Wohnnutzungen oder anderen sensiblen Nutzungen
	Erschliessungsaufwand	Gute Verkehrserschliessung (MIV), geringer Aufwand
	Verfügbarkeit des Landes	Verfügbarkeit (Gemeinde, privat), Baurechtliches
Auswirkungen	Einfügung in Landschaft	Gute oder nicht störende Einfügung in Landschaft / Ortsbild
	Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz, Wald	Konflikte mit Natur- / Landschaftsschutzobjekten bzw. Gewässerschutz (Grundwasser, Gewässerraum etc.), Gefahren
	Landwirtschaft (ev. FFF)	Konflikte mit landw. Bewirtschaftung (ev. Fruchtfolgeflächen)

Abb. 2: Standortabbildungen und Kriterienraster für die Prüfung und Beurteilung

In Anwendung der Kriterien ergibt sich folgende Beurteilung (vgl. Anhang 1):

Die Beurteilung folgt anhand folgender Skala

++	Erhebliche Stärke / Vorteile im Quervergleich
+	Stärke / Vorteile im Quervergleich
≈	kein Vorteil / kein Nachteil im Quervergleich
-	Schwäche / Nachteile im Quervergleich
--	Erhebliche Schwäche / Nachteile im Quervergleich

Kriterium	Beurteilung				
Eignung	1	2	3	4	5
Potenzial Deckung Bedarf / Synergiepotenzial	--	--	-	++	+
Vereinbarkeit mit Wohn- und sensiblen Nutzungen	++	≈	--	≈	≈
Erschliessungsaufwand gering (MIV)	≈	-	+	+	≈
Verfügbarkeit des Landes, Baurechtliches	+	-	+	+	-
Auswirkungen					
Einfügung in Landschaft / Ortsbild	++	-	--	++	--
Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz, Wald	-	+	≈	+	+
Landwirtschaft (ev. Fruchtfolgeflächen)	++	-	-	++	-

Tab. 4: Beurteilungsraster (Interessenbewertung und -abwägung im Detail: siehe Anhang 1)

Der **Standort 4 Lecsch** (Gewerbezone) schneidet in der Beurteilung am besten ab. Lecsch verfügt über das grösste Standortpotenzial für einen Hauptstandort des Werkdienstes samt Neubauten und erforderlichen Nebenanlagen. Räumlich am Siedlungsrand und dennoch zentral gelegen (Savognin, Lecsch) ist der Standort der ehemaligen Deponie bereits anthropogen überformt und kaum einsehbar. Zusätzlich störende Auswirkungen auf die Umgebung bezüglich Betrieb und Mehrverkehr sind aufgrund des bestehenden Werkbetriebs (Entsorgungsstelle, Lagerfläche) und Abstellplätzen – wenn überhaupt – gering vorhanden und daher vertretbar. Es besteht weiter genügend Platz für einen Neubau und potenzielle künftige Erweiterungen. Es lassen sich vorteilhaft Synergieeffekte infolge der bestehenden Werkbetriebeinrichtungen (Entsorgungsstelle) nutzen und das Land ist im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der Gewerbezone erfordert es für eine bauliche Realisierung lediglich eine Umzonung. Neueinzonungen für einen Neubaustandort sind nicht erforderlich (ausser geringfügige Arrondierungen beim heutigen Baubestand).

Im Ergebnis erweist sich der Standort 4 Lecsch als der am besten geeignete Standort für die Realisierung eines Werkhofs. Für den Standort erfolgte entsprechend ein Standortkonzept mit konkreter Bedarfsermittlung und Variantenprüfung.

3.3 Bedarf, Variantenprüfung und Standortkonzept Lecsch

Die Flächenbeanspruchung am Werkhofstandort ist vom Geländequerschnitt abhängig, dieser sich von 35 m bis ca. 60 m erstreckt. Wegen nötigen Zufahrts-, Rangier-, Langer- und Abstellplätzen (Grössenordnung 20-25 Plätze) ist es aus Platzgründen erforderlich, ein Werkhofgebäude in kompakter Bauform zu realisieren. Benötigt werden Büros, Lagerflächen, Fahrzeug- und Werkstattanlagen, Aufenthaltsräume und allgemeine Räumlichkeiten für derzeit knapp 20 Mitarbeitende. Bei optimierter Anordnung der Räume ist ein Baukörper in den Massen von mindestens ca. 27 m x 12 m mit zusätzlicher Option eines späteren Erweiterungsbaus für den

Werkdienst (mittel- bis längerfristige zweite Bauetappe) erforderlich. Die Option des Erweiterungsbaus ist eine rein theoretische. Infolge der hohen Investitionssumme (Gesamtinvestition rund 3.0 Mio. Franken) muss Gewähr bestehen, dass der Standort langfristig ausgerichtet gut funktioniert und bei über die Zeit allenfalls sich verändernden Verhältnissen (zusätzlicher Flächenbedarf etc.) mittel- bis langfristig auch zusätzliche Bauetappen möglich und realisierbar sind.

Zusätzlich zum neuen Werkhofgebäude wurde der bauliche Ergänzungsbedarf am Standort Leccsch anhand der möglichen aufzuhebenden Standorten ausgelotet.

Derzeitige Werkstandorte und die Nutzung nach erfolgtem Neubau Werkhof Leccsch:

Ort	Nr.	Gebäude	Parz.	Nutzung aktuell	Nutzung nach Neubau
Bivio	1	Municipio	10043	Werkhof, Deponie, Sammelstelle	Ja, bleibt bestehen
Marmorera	2	<i>Werkhof Scalotta</i>	<i>12003</i>	<i>Einstellhalle für Fahrzeuge / Materialdepot</i>	<i>Nein, Nutzung fällt weg</i>
Rona	3	Langlaufzentrum	2171	Einstellhalle für Pistenbully / Materialdepot	Ja, bleibt bestehen
Savognin	4	Alte Sägerei Savognin	4205	Werkstatt für holzige Arbeiten, Materiallager und -depot der ewz für Unterhalt in Surses	Ja, bleibt bestehen
	5	<i>Mehrzweckgebäude Grava</i>	<i>3170</i>	<i>Werkhof und Garage von Fahrzeugen</i>	<i>Nein, Nutzung fällt weg</i>
	6	<i>Altes Schulhaus</i>	<i>3139</i>	<i>Büro Leitung techn. Dienste und Admin</i>	<i>Nein, Nutzung fällt weg</i>
Cunter	7	Altes Feuerwehrmagazin	5095	Einstellhalle für Maschinen / Materialdepot	Ja, bleibt bestehen
Salouf	8	<i>Werkhof</i>	<i>8243</i>	<i>Einstellhalle für Fahrzeuge / Materialdepot</i>	<i>Nein, Nutzung fällt weg</i>
	9	<i>Garage Mehrzweckgebäude</i>	<i>8435</i>	<i>Einstellhalle für Kleingeräte / Materialdepot</i>	<i>Nein, Nutzung fällt weg</i>
Riom	10	<i>Garage Mehrzweckgebäude</i>	<i>6134</i>	<i>Einstellhalle für Spülmaschine auf Anhänger</i>	<i>Nein, Nutzung fällt weg</i>
	11	<i>«Bietg da scuder»</i>	<i>6252</i>	<i>Materialdepot für Splitt / diverse Baumaterialien und Maschinen</i>	<i>Nein, Nutzung fällt weg</i>
	12	<i>Altes Feuerwehrmagazin</i>	<i>6252</i>	<i>Materialdepot / diverse Maschinen</i>	<i>Nein, Nutzung fällt weg</i>
Parsonz	13	<i>Garage Mehrzweckgebäude</i>	<i>6148</i>	<i>Materialdepot (bereits geräumt und vermietet)</i>	<i>Nein, Nutzung fällt weg</i>
	14	Scheune Talvagas	6965	Kehrrichtsammelstelle / Materialdepots	Ja, bleibt bestehen

Tab. 5: Übersicht der Werkdienststandorte von öffentlichem Nutzen (rot: fallen nach Neubau weg)

Nebst Betriebs- und Büroräumlichkeiten besteht Bedarf für zusätzliche Fahrzeug- und Lagerunterstände sowie für ein neues Salzsilo. Der Raumbedarf wurde mittels **zweier Realisierungsvarianten** näher geprüft, unter den Prämissen der effizienten

Variante «zwei Neubaustandorte Werkhof» - wurde aus Platzgründen, unsichere Rangierflächen, eingeschränkten Betriebsabläufen und der Nähe des Werkhofneubaus zur Gefahrenzone (hohe Gefährdung) verworfen:

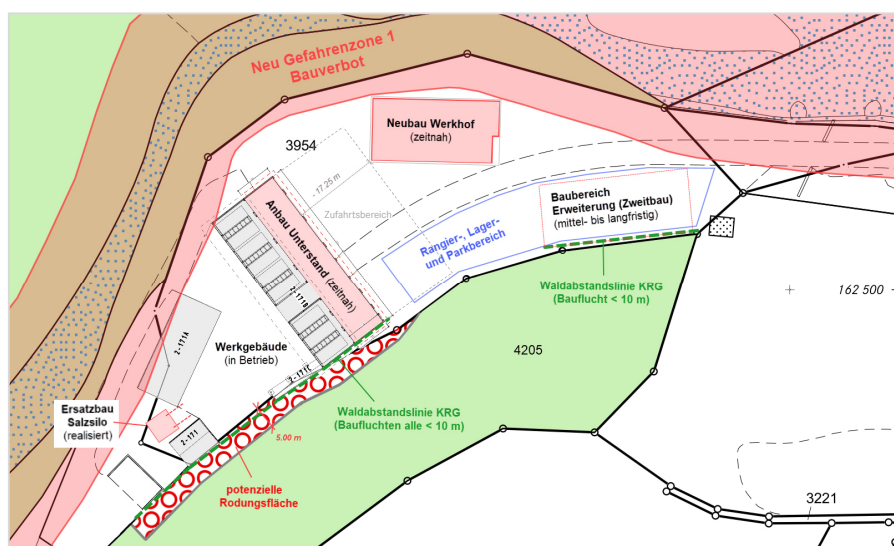


Abb. 3: Raumbedarf dargelegt mittels Variante «zwei Neubaustandorte Werkhof» - **ungeeignet**

Variante «Neubauten am Waldrand» – diese Variante zeigt sich bezüglich Platzverhältnisse, Betriebsabläufe und keine tangierten Anlagen im Kosten-Nutzen-Vergleich als die **Optimalvariante** (reduzierter Waldbestand vorausgesetzt):

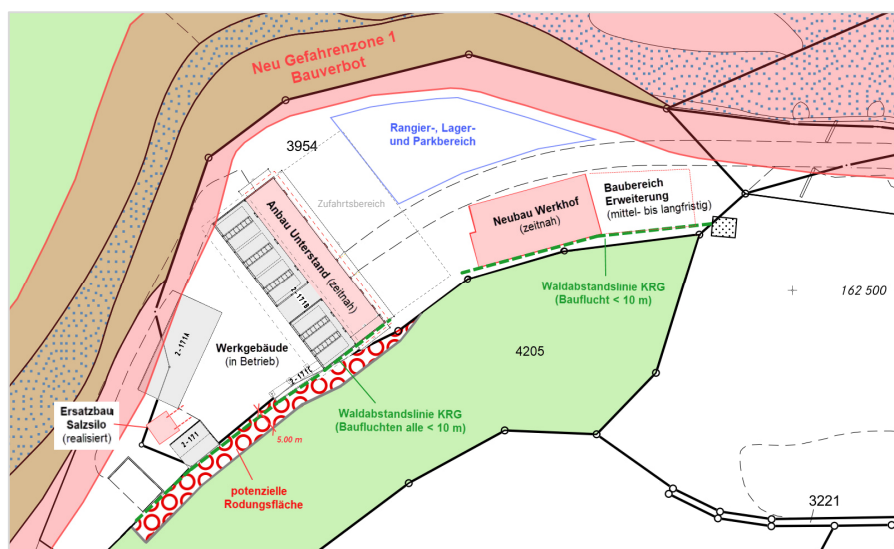


Abb. 4: Raumbedarf dargelegt mittels Variante «Neubauten am Waldrand» - **geeignet**

Die Werksbauten samt Rangierflächen am Standort Lecsch wurden bereits in der Vergangenheit – wegen der nord- und südseitig natürlich beengten Verhältnisse – jeweils so nah wie möglich bis an die Geländekante zum Bachbett resp. zum Waldrand erstellt (samt Grenzüberbauten im hinteren Bereich, Fassungsmauer für die Grüngutlagerung). Dies um die vorhandenen Flächen effizient und optimal in Bezug auf die Betriebsabläufe nutzen zu können. Der künftige Raumbedarf mit Neu- und potenziellen Erweiterungsbauten unter Berücksichtigung des beizubehaltenden Baubestands zugunsten eines langfristig gesicherten optimalen und sicheren Werkhofbetriebs erfordert entsprechend dieselbe optimierte, bis an die natürlichen Grenzen ausgereizte Bauweise. Die vorstehend in zweiter Variante «Neubauten am Waldrand» dargestellte gewählte Anordnung der Baubereiche resp. der Gebäude sowie der Erschliessungs- und Rangierflächen stellt hierfür die Optimallösung der geprüften möglichen zwei Varianten dar.

Im Ergebnis wird die bessere **Variante «Neubauten am Waldrand»** weiterverfolgt. Mit dieser Lösung kann der künftige Flächenbedarf abgedeckt und gleichzeitig eine optimale und effiziente Flächennutzung am Standort Lecsch gewährleistet bleiben. Hierfür zwingend erforderlich ist ein minimaler Abstand zum südseitigen Waldrand (Waldabgrenzung gemäss Waldrecht) sowie im hinteren Bereich eine geringfügige Rodung des Waldes zwecks Legalisierung und Einhaltung der Waldgesetzgebung.

3.4 Bauetappen und Vorprojekte: Werkhof, Unterstand und Salzsilo

In einer **ersten Bauetappe** wurde der Ersatzbau des Salzsilos (75 m³) für den Winterdienst realisiert (vorgezogen im Frühling 2024 – Bewilligung konnte erteilt werden). In einer **zweiten Bauetappe** folgt im Laufe 2024-2025, auf Grundlage der vorliegenden Planung, die Realisierung des Werkhofgebäudes sowie der Anbau des Unterstands.

Gemäss der aufgearbeiteten Vorprojekte zu den Neubauten (vgl. nachstehend) befinden sich im Erdgeschoss des neuen Werkhofgebäudes Maschinen- und Fahrzeugabstellplätze mit Kran- und Waschanlage, Werkstatt-, Schlosserei- und Lagerflächen und im Obergeschoss Büro-, Sitzungs-, Aufenthalts- und Garderoberräumlichkeiten sowie Bürolagerflächen. Im Untergeschoss sind die Technik/Heizungsanlage sowie weitere Lagerflächen angesiedelt. In die Dachhaut werden Solarpaneele integriert. Der vorgelagerte Erweiterungsbau für die Entsorgungsstelle dient als Zugangsbereich während der Anlieferungszeiten, dieser neben den Betriebszeiten als Abstellfläche und Unterstand für den Maschinen- und Fahrzeugpark nutzbar ist.

Nachstehend sind die konkreten Projekte zu folgenden Vorhaben abgebildet:

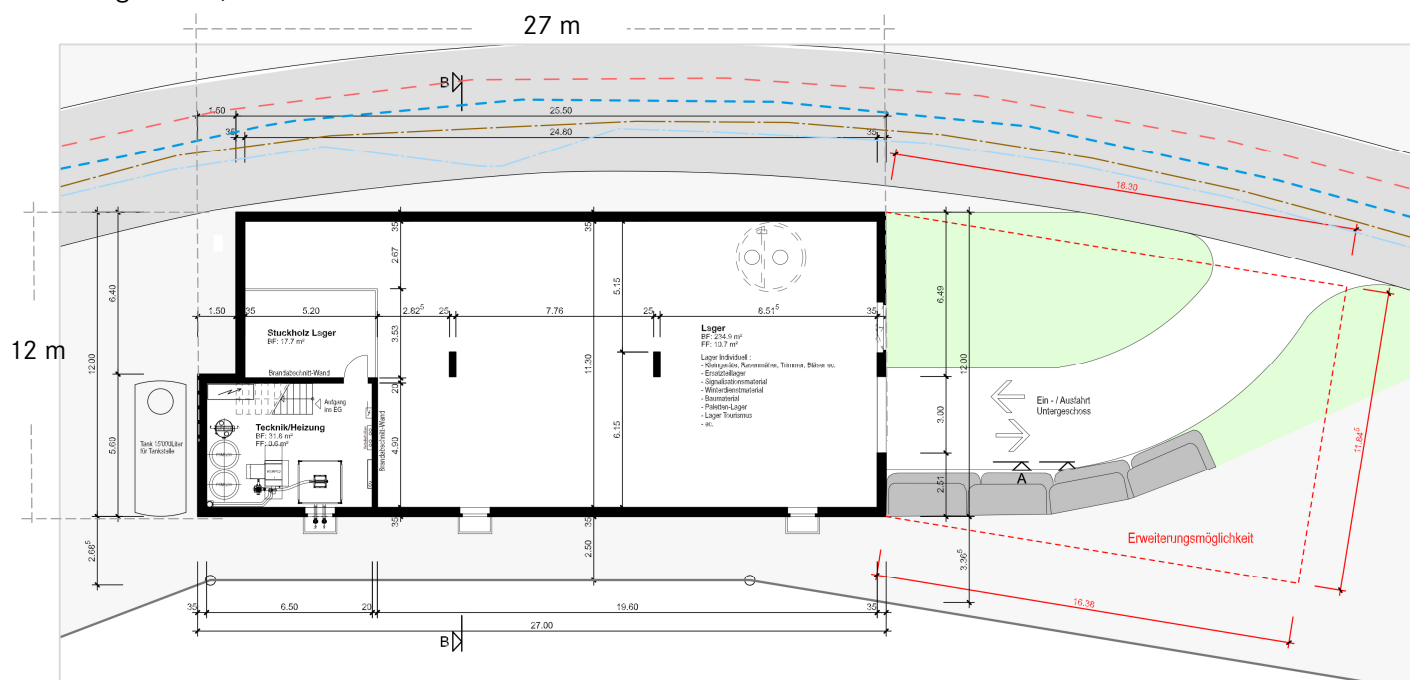
- **Neubau Werkhofgebäude:** Visualisierungen und drei Geschosse
- **Anbau Unterstand Entsorgungsstelle:** Visualisierung, Grundriss und Schnitt
- **Ersatzbau Salzsilo** (bereits erstellt): Situationsplan und Schnitt

Neubau Werkhofgebäude – Vorprojekt

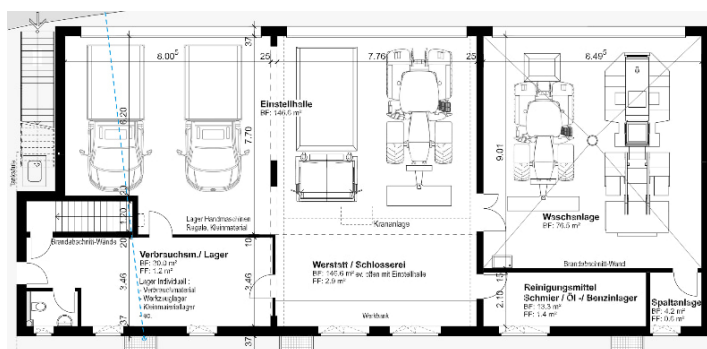
Visualisierungen



Untergeschoss, Situation



Erdgeschoss



Obergeschoss

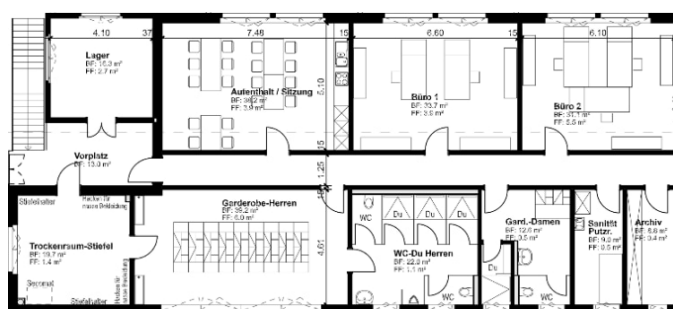
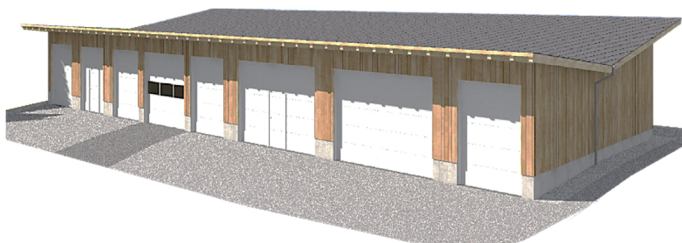


Abb. 5: Visualisierungen Ansichten und Grundrisse Neubau Werkhofgebäude (Vorprojekt)

Anbau Unterstand Entsorgungsstelle – Vorprojekt

Visualisierung



Situation, Erdgeschoss



Schnitt

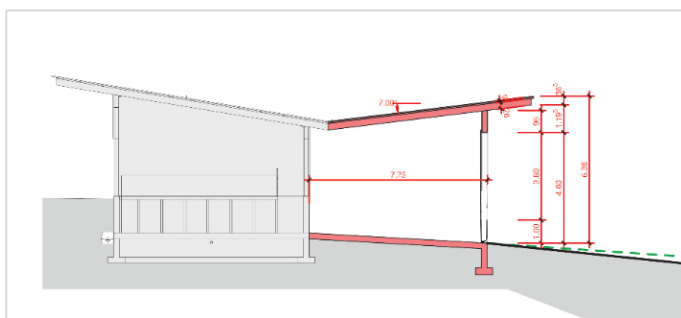


Abb. 6: Visualisierung Frontansicht, Grundriss und Schnitt Anbau Unterstand (Vorprojekt)

Salzsilo 75 m³, 12.30m Höhe – Bauprojekt, realisiert Frühling 2024

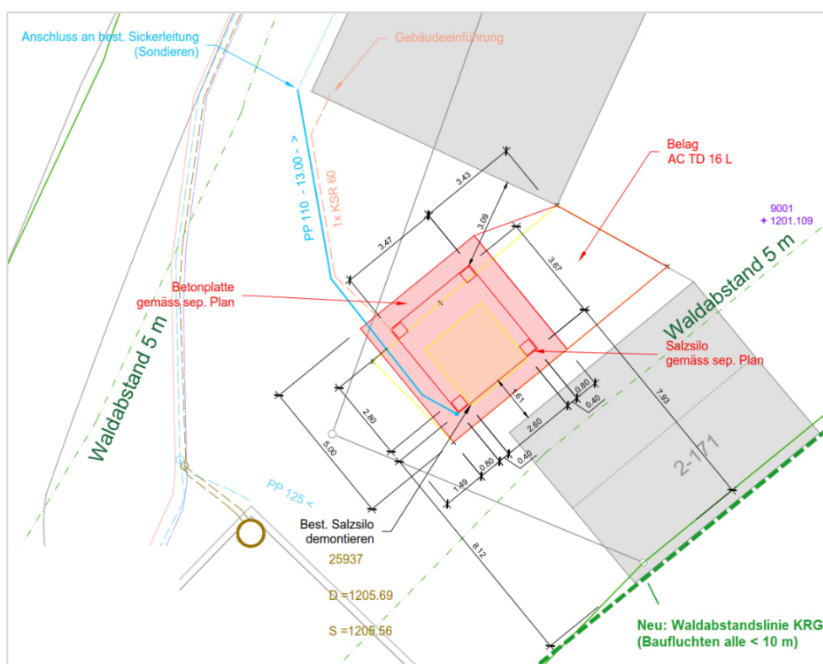
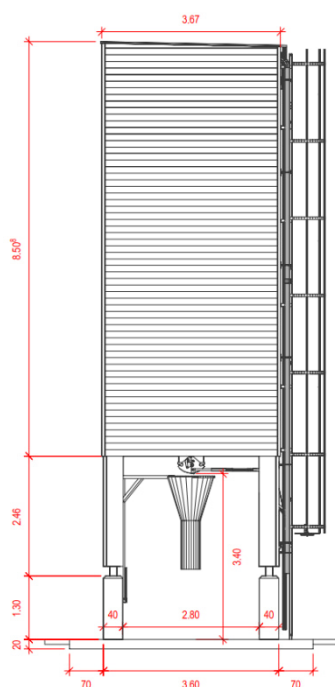


Abb. 7: Schnitt Frontansicht und Situation Salzsilo (Bauprojekt)

3.5 Planerische Massnahmen – Planungsmittel und Baugesetz

Um die Flächenbedürfnisse nutzungsplanerisch absichern zu können, sind Planfestlegungen sowie baugesetzliche Bestimmungen zu erlassen.

Inhalte Zonenplan

Die bisher aufgestückelte Gewerbezone ist für das Vorhaben ungeeignet. Auf den Parz. 3954 und 4205 erfolgt daher die Umzonung der Gewerbezone (4'325 m²) samt Einzonungen in Form von Arrondierungen (327 m²) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) Lecschi (totale Fläche 4'652 m²). Dadurch kann der Nutzungszweck auf den Gemeinde eigenen Parzellen sichergestellt werden, womit Zweck und Verfügbarkeit gesichert sind. Entlang des Bachlaufs sind zudem die neue Gefahrenzone 1 (Bauverbot) sowie die grossmehrheitlich deckungsgleiche Gewässerraumzone zu berücksichtigen, mit der Folge, dass die Bauzonen entsprechend reduziert werden müssen (-1'088 m² Gewerbezone). Diese Flächen werden praxisgemäss der Zone übriges Gemeindegebiet (Zone üG, Nichtbauzone) zugewiesen. Grundsätzlich gilt für die Einzonungen die gesetzliche Baufrist von acht Jahren nach Art. 19c KRG, aufgrund der ZöBA und Eigentumssituation ist dies irrelevant.

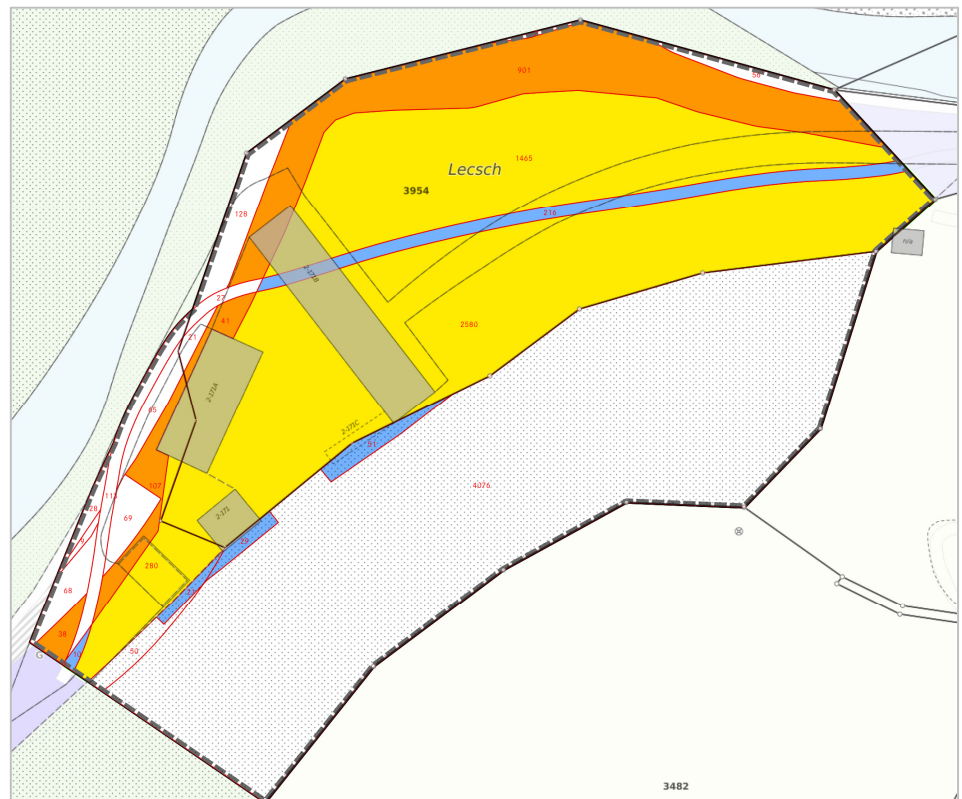


Abb. 8: Zonenanpassungen (rot: m²): Gelbe Flächen = Umzonungen (Gewerbezone in ZöBA); Orange = Auszonungen (infolge Gefahrenzone 1); Blau = Einzonungen (Arrondierungen); Weiss = Zone üG

Im Bereich des Hochwaldes der bestehenden Werkbauten (Parz. 4205) beträgt die Einzonung nunmehr 101 m² (reduzierter Umfang gegenüber Variantenprüfung). Dies erfordert eine Rodungsbewilligung nach Art. 5 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG). Aufgrund der Nähe zum Wald der bestehenden und der neuen Werkhofge-

bäude, welche allesamt den gesetzlichen Mindestwaldabstand von 10 m unterschreiten, werden Waldabstandslinien nach Art. 78 KRG festgelegt. Die statische Waldgrenze nach Art. 10 und 13 WaG wird auf die neue Waldabgrenzung angepasst. Wegen der Hangrutschgefahr ist schliesslich die neue Gefahrenzone 2 (bauliche Schutzmassnahmen nötig) entlang des Waldrands (Geländekante) ausgeschieden.

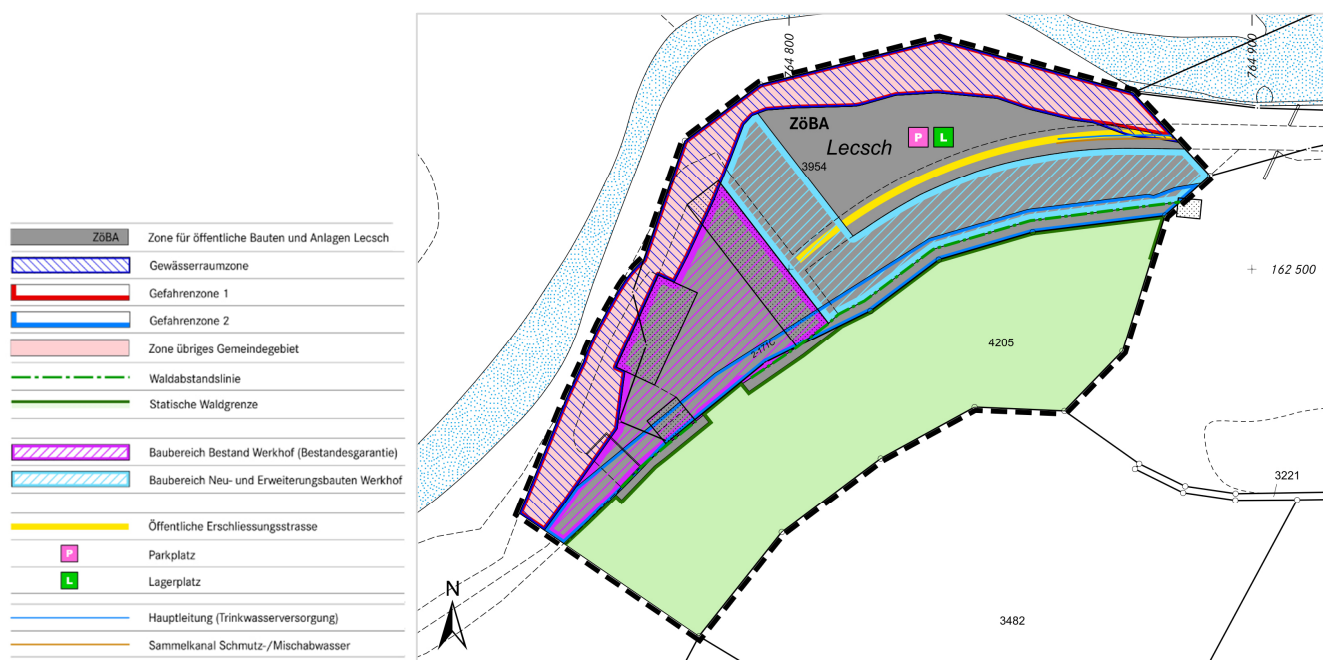


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan

Inhalte Baugesetz, Art. 25a (Neu) und Art. 14 (Ergänzung)

Die Ausscheidung der ZöBA Lecsch erfolgt massgeschneidert auf das Nutzungsvorhaben angepasst (projektbezogene Planfestlegungen). Die Standortkonzeption und die damit verbundenen strategischen Entscheide der Gemeinde (Standortfestlegung, Planungs- und Baukreditsprechung) erfordern im Falle des Werkhofhauptstandorts, den öffentlichen Nutzungszweck für die ZöBA Lecsch im Sinne von Art. 22 Abs. 4 KRG konkret (und gegenüber Art. 28 KRG strenger) zu umschreiben. Für die ZöBA Lecsch werden daher auf die konkrete Nutzungen angepasste, spezifische baugesetzliche Bestimmungen erlassen; namentlich mittels Art. 28 KRG ergänzender Zonen- und Gestaltungsbestimmungen in Art. 25a Baugesetz Savognin mit entsprechenden Neueinträgen im Zonenschema Art. 14 Baugesetz Savognin (vgl. Teilrevision Baugesetz).

Inhalte Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Die Baubereiche werden im GGP gemäss Standortkonzept festgelegt. Die bestehenden Werkhofgebäude werden dem Baubereich «Bestand Werkhof» mit Bestandesgarantie zugewiesen, wodurch deren Fortbestand gesichert ist. Für die Neubauten Werkhof und Anbau Unterstand wird ein entsprechender Baubereich «Neu- und Erweiterungsbauten Werkhof» festgelegt. Die gewählten Baustandorte im Sinne des

Konzepts werden dadurch abgesichert, wobei ein gewisser Optimierungsspielraum enthalten ist (innerhalb der Bereiche, ausserhalb sind keine Bauten möglich).

Inhalte Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Der GEP enthält alle für eine hinreichende Erschliessung des Standort Lecsch sowie für weitere Nutzungen notwendigen Festlegungen. Sämtliche Anlagen sind bereits bestehend: die Öffentliche Erschliessungsstrasse, die Wasser- und Abwasserleitungen sowie auf den nicht überbaubaren ZöBA Flächen der temporäre Park- und Lagerplatz (zwecks Lagerung von Materialien, und für vorübergehende 10-15 Abstellplätze für Fahrzeuge während und einzelfallweise ausserhalb der Betriebszeiten).

3.6 Voraussetzungen permanente Rodung (mit Interessenabwägung)

Als Rodung gilt u.a. die dauernde Zweckentfremdung von Waldboden (Art. 4 WaG). Eine Rodungsbewilligung erfordert wichtige Gründe, welche die Walderhaltung überwiegen. Die Voraussetzungen sind: a. Das Werk ist auf den Standort im Wald angewiesen; b. Das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen; und c. Die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen (Art. 5 WaG). Dabei ist Rodungersatz in Form von Realersatz (Aufforstung) oder, in Gebieten mit zunehmender Waldfläche, in Form von Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes zu treffen (Art. 7 Abs. 1-2 WaG).

Die Einzonung am Waldrand in die ZöBA erfordert eine permanente Rodung von rund 101 m²: ca. 2.0 - 2.5 m Waldrandstreifen im Bereich der Parzellengrenze Parz. 3954/4205. Ein Rodungsgesuch mit Plan 1:1'000 liegt der Vorlage bei (Beilage 1).



Abb. 10: Rodung auf Parz. 4205 infolge Einzonung ZöBA rot punktiert (101 m²)

Die Rodungsfläche betrifft Waldrandbereiche bergseits der effizient angeordneten und beizubehaltenden Werkbauten. Es handelt sich um Gebäudeabstandsflächen, welche nach Waldrecht grundsätzlich vom Wald ausgenommen werden können. Dabei bedarf es nebst der waldrechtlichen Bereinigung (Legalisierung) der Verschiebung der Waldabgrenzung (statische Waldgrenze nach Art. 10/13 WaG).

Die Planung wurde intensiv mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) abgesprochen. Mit Schreiben vom 24. November 2023 und vom 12. April 2024 äussert

sich das AWN im Ergebnis grundsätzlich zustimmend zu den Rodungen, wobei ein Standortkonzept mit langfristiger Ausrichtung aufzuzeigen und die Rodungsvoraussetzungen von Art. 5 WaG darzulegen sind.

Die Voraussetzungen können wie folgt begründet und erfüllt werden:

– **Bedarf und Eignung (Standortvoraussetzungen)**

Der Standort Lecsch wird seit Jahrzehnten öffentlich genutzt (ehemalige Depo- nie) und dient für den Werkbetrieb als Werk-, Entsorgungs-, Lager- und Abstell- platz. Die in den letzten Jahren erfolgte Organisation eines dauerhaft ungestör- ten Betriebs mit entsprechender Anordnung der Werksbauten gewährleiste- nen eine optimale Landnutzung. Es ist Aufgabe der Gemeinde (RPG), mit raumplaneri- schen Mitteln Voraussetzungen zu schaffen, um bereits beanspruchte Areale in ihrer gesamten räumlichen Ausdehnung bestmöglich und effizient zu nutzen, be- vor etwa gänzlich neue alternative Standorte erschlossen und bebaut werden müssen. Der Standort mit Entsorgungsstelle und Werkgebäude sowie dessen Weiterentwicklung zum Hauptstandort auf Grundlage einer sorgfältigen Standor- tevaluation sind entsprechend von hohem öffentlichem Interesse.

Der Bedarf für die Bereitstellung von zeitgemässen Werkhof- und Entsorgungs- anlagen und die Eignung des Standorts Lecsch, randlich im Siedlungsbereich und in der Bauzone (Gewerbezone) gelegen, sind sorgfältig und schlüssig aus- gewiesen, wobei die Variantenprüfung zeigt, dass für eine optimale Standortnut- zung die bestehenden Werkbauten samt Entsorgungsstelle beibehalten werden müssen. Die Flächenbeanspruchung erfolgt in bestmöglich angeordneter und ef- fizienter Weise (an Bedarf angepasstes Standortkonzept mit Variantenprüfung und Berücksichtigung der Gefahrensituation – Kap. 3.2 und 3.3). Alternativen hätten im Baubestand unweigerlich aufwändige Rück- und Umbauvorhaben zur Folge, wobei jegliche andere Anordnung der Werkbauten und Anlagen erhebli- che Nachteile und im Vergleich zum vorliegenden Standortkonzept eine ineffizi- ente Flächennutzung aufweisen würden. Solche Alternativen sind als unverhält- nismässig und unzweckmässig anzusehen und situationsbedingt sachlich nicht vertretbar.

– **Der Wald wächst / keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Umwelt**

Der Waldbestand vor Ort (Nadelwald) und in der gesamten Gemeinde ist grund- sätzlich gesund und wächst kontinuierlich. Durch die Nutzungen verursachte Naturgefährdungen sowie Beeinträchtigungen naturkundlicher- und heimat- schutzrechtlicher Schutzgüter und -anliegen können ausgeschlossen werden. Auch Störungen auf Nutzungs- und weitere Schutzansprüche erfolgen keine.

– **Ersatzleistungen**

Notwendige Ersatzleistungen sind unbestritten und werden dafür im grosszügi- gen Rahmen umgesetzt. In Absprache mit dem AWN kann für die geringe Ro- dungsfläche von 101 m² auf einen Realersatz (Wiederaufforstung) verzichtet

werden. Die geforderte Ersatzleistung im vorliegend nötigen Leistungsumfang in der Grössenordnung von rund 25 Arbeitsstunden der Forstbetriebe kann in solchen Fällen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes erfolgen (Art. 7 Abs. 2 WaG). Abgesprochen und seitens der Gemeinde vorgesehen sind Ersatzleistungen im Rahmen des aktuellen Waldentwicklungsplans WEP Graubünden 2018+, namentlich in Form der Weisstannenförderung: WEP-Klasse 3112. Geplant ist seitens Forstdienst im Gebiet Val Mulegna Tinizong (WEP-Objekt Koordinate 2'768'050 / 1'160'760) die Weisstannenverjüngung mit geeigneten Massnahmen gegen Wildverbiss zu schützen (vgl. im Rodungsgesuch).

Interessenabwägung und Ergebnis

Das Interesse an der Nutzung des Standorts zu öffentlichen Zwecken mittels erwiesenermassen bestmöglicher Anordnung der Bauten im Sinne einer optimalen häuslicherischen Bodennutzung (RPG) überwiegt das Walderhaltungsinteresse im lediglich geringen Umfang (101 m² Rodungsfläche); zumal weder vor Ort (durch andere Anordnung der Bauten mit Rückbaufolge) noch andernorts (gemäss Resultate der Standortevaluation) zweckmässige Alternativen bestehen. Sodann schafft die Gemeinde mit der Nutzungsplanung die raumplanerischen Grundlagen für die Rodung und überdies ordentliche Verhältnisse in Form der Bereinigung der waldrechtlichen Belange aufgrund bisheriger Versäumnisse (Legalisierung der Bauten im Waldabstandsbereich). Mit entsprechenden Ersatzleistungen werden die beeinträchtigten Walderhaltungsinteressen schliesslich gebührend abgegolten.

Aus Sicht der Gemeinde sind die Voraussetzungen somit gegeben, um die Waldabgrenzung im Siedlungsbereich und im Bereich der effizient angeordneten und beizubehaltenden Werkbauten um wenige 101 m² (Rodungsfläche) an das Gesamtvorhaben anpassen zu können. Die vom AWN formulierten Voraussetzungen für die permanente Rodung in ca. 2.0 – 2.5 m Abstand zum Baubestand (Rodungsfläche total 101 m²) nach Art. 5 WaG sind erfüllt. Das AWN hat die Rodungsbewilligung nach Art. 5 WaG mit Schreiben vom 12. April 2024 in Aussicht gestellt.

Die 30-tägige Beschwerdefrist nach Art. 48 Abs. 4 KRG samt öffentliche Auflage des Rodungsgesuchs nach Art. 5 KWaG findet ab 11. Juli (30 Tage) statt.

3.7 Voraussetzungen Waldabstandslinien (mit Interessenabwägung)

Wie dargelegt, erfordert die optimale Anordnung der einzelnen Nutzungsansprüche die Setzung von Werkhofbauten so nah wie möglich bis an den südlichen Hang- und Waldrandbereich. Der Abstand zwischen den bestehenden und künftig geplanten Bauten und des Waldrands beträgt nunmehr knapp 2.0 – 2.5 m. Der geltende forstrechtliche Waldabstand von 10 m ist deutlich unterschritten. Die Situation erfordert entsprechend die Festlegung von Waldabstandslinien nach Art. 78 KRG, mit der Folge, dass ungeachtet des Mindestwaldabstands Gebäude bis an diese Linie gesetzt werden können (Art. 78 Abs. 3 KRG).

Vorliegend sind in Anwendung der gültigen kantonalen Richtlinien «Ausnahmen vom Kantonalen Mindest-Waldabstand» die Gründe und Interessen für Waldabstandslinien dem Interesse an einer ungeschmälernten Durchsetzung des Mindestwaldabstands von 10 m gegenüberzustellen und abzuwägen (Art. 30 Abs. 1 kantonales Waldgesetz; KWaG – Voraussetzung gemäss Richtlinien).

Es ist festzuhalten, dass Standort, Raumbedarf und die Notwendigkeit einer effizienten Flächennutzung bezüglich Bauten und von genügend sicheren Rangierflächen so nah wie möglich an den Waldrand ausgewiesen sind (vgl. vorstehend: Standortkonzept mit Variantenprüfung). Ebenfalls stellt die Waldabstandslinie gegenüber den geprüften Alternativen nachweislich das verhältnismässigste, mildeste raumplanerische Mittel dar. Der zur Einhaltung des Mindestwaldabstands von 10 m zwangsläufige Rückbau der bestehenden Bauten (im hinteren Bereich) sowie eine nötige Verschiebung der Neubaute Werkhof bis über die erst kürzlich sanierte Strasse mit neuen Werkleitungen (im vorderen Bereich) wären als unverhältnismässig zu beurteilen. Bestehende Infrastrukturen (Werkleitungen, Strasse, Werkbauten) müssten ersetzt und umgelegt werden, was zu räumlichen und zu investitionspolitischen grösseren Nachteilen führen würde (Platzverhältnisse für sicheres Rangieren würden zu gering, Bedarf an Bauten und Anlagen könnte nicht gedeckt werden, die Kosten würden aufgrund hinfälliger getätigter Investitionen und des Erschliessungsaufwands erheblich höher ausfallen). Der Standort wäre nunmehr als Ganzes in Frage gestellt, wodurch die Gefahr einer infrastrukturellen Unterversorgung der Werkdienste weiter verschärft würde. In Absprache mit dem AWN hat die Gemeinde aus den genannten Gründen und um dennoch einen grösstmöglichen Waldabstand zu gewährleisten das neue Werkhofgebäude laufend weiter optimiert und das Gebäude in der Flächenausdehnung und bezüglich Raumprogramm massgeblich und bis an die unterste Grenze des Machbaren reduziert (von 31 m x 17 m auf nunmehr 27 m x 12 m). Durch diese Optimierungen wird ein Waldabstand von immerhin 2.50 m möglich. Schliesslich ist festzuhalten, dass nachteilige oder gar schädliche Auswirkungen auf die Waldbestände im Rahmen des Betriebs der bis auf rund 2.50 m an den Waldrand gesetzten Bauten (Bestand und Neubauten) grundsätzlich nicht zu erwarten sind. Der Werk- resp. Forstdienst der Gemeinde bewirtschaftet den betroffenen Waldbereich wie bisher laufend. Umstürzende Bäume auf die Werkbauten selbst sind unwahrscheinlich und werden im Ereignisfall toleriert.

Gerade in solchen ausserordentlichen Situationen, mit beengten natürlichen Verhältnissen und bei Vorliegen von sorgfältig und bestmöglich optimierten Grundlagen, erweist sich die Anwendung des Instruments der Waldabstandslinie aus Sicht der Gemeinde als erforderlich. Andernfalls wäre die Gemeinde einem unverhältnismässigen Härtefall ausgesetzt, da sich die vorliegende Lösung für die Realisierung von nötigen öffentlichen Infrastrukturen als alternativlos präsentiert. Aus Sicht der Gemeinde überwiegt entsprechend das Interesse an der Festlegung der Waldabstandslinien entlang der Fassaden (beim Baubestand) resp. bis auf 2.50 m an den Waldrand (beim Neubauten) im Rahmen der vorliegenden projektbezogenen Planung (Ausnahmefall) das Interesse an der Durchsetzung des Mindestwaldabstands

von 10 m. Überwiegende forstliche Interessen stehen im betroffenen Waldabschnitt (Nadelwald, kein Schutzwald o.dgl.) nicht entgegen. Die Gemeinde ist sich im Klaren, dass diese Beurteilung auf Basis der vorliegenden projektbezogenen Planung keine präjudizierende Wirkung auf andere Verhältnisse und Standorte entfaltet.

Im Ergebnis zeigt sich: Durch die getroffenen Massnahmen, Rodung, Waldabstandslinie und angepasste statische Waldabgrenzung kann eine langfristig gang- und vertretbare Lösung für das Areal Lecsch getroffen werden. Das AWN hat auf dieser Basis eine positive Beurteilung sowie eine Ausnahmegewilligung zu den Waldabstandslinien nach Art. 30 Abs. 1 KWaG in Aussicht gestellt.

3.8 Statische Waldabgrenzung

Die zur konsequenten Umsetzung erforderliche statische Waldabgrenzung im Sinne Art. 10/13 WaG, ebenfalls im Zonenplan bezeichnet, ist an die neuen Gegebenheiten angepasst worden. Mit der Mitwirkungsaufgabe erfolgte die öffentliche Einspracheaufgabe der von den Forstorganen neu festgestellten statischen Waldgrenzen im Bereich der ZöBA Lecsch gestützt auf Art. 11 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) und Art. 13 Abs. 1 des eidg. Waldgesetzes (WaG). Während der Auflagefrist sind gegen die festgestellten Waldgrenzen keine Einsprachen erhoben worden.

3.9 Stromfreileitung über Lecsch

Über das Gebiet Lecsch, in rund 3- bis 4-facher Höhe des Neubaus über Boden, führt eine Stromfreileitung. Im Vorprüfungsverfahren zur Nutzungsplanung hat das ARE darauf hingewiesen, dass vor Erteilung einer Baubewilligung im Nahbereich bestehender Freileitungen der Leitungsinhaber anzuhören ist (formelle Verpflichtung gemäss Art. 11a der Leitungsverordnung; LeV). Die Einbindung der Leitungsinhaberin erfolgt spätestens im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde.

3.10 Koordination mit der Richtplanung

Die Nachweise zu Bedarf, Standorteignung und fehlenden Alternativen sind – wie vorstehend aufgeführt – erbracht und unbestritten. Die Entwicklung des Standorts Lecsch als Hauptstandort für die Werkdienste ist zusätzlich im Entwurf des RRIP Siedlung Region Albula aufgenommen worden (Objekt S2-2 – gemäss Stand Präsidentenkonferenz vom 4. Juli 2024, Verabschiedung zur Vorprüfung, Anhang 2). Damit einher geht die Anpassung der Siedlungsabgrenzung, welche auf Basis der vorliegenden Revision in den kantonalen Richtplan übernommen wird. Somit ist die Koordination mit der Richtplanung sichergestellt.

3.11 Fazit zur Planung Lecsch

Die Nutzung des Standorts Lecsch kann optimal geregelt und umgesetzt werden. Zusammenfassend sprechen folgende Argumente für die Planung Werkhof Lecsch:

- Der Gemeinde obliegt es, auf sorgfältig erarbeiteten und faktenbasierten Grundlagen Betriebs- und Standortentscheide zu fällen. Die Gemeinde hat über nötige Schulstandortsanierungen entschieden (Grava), in der Folge sind zeitnah neue Räumlichkeiten und Werkhofanlagen bereitzustellen (bis im 2025).
- Das Vorhaben ist entsprechend von hohem öffentlichen Interesse: Ein neuer Werkhof für die Werkdienste muss im Laufe 2025 bezugsfertig vorhanden sein, um einen lückenlosen Werkbetrieb gewährleisten zu können.
- Im Weiteren zeigt sich der Standort Lecsch für einen Werkhof als der richtige Standort (es konnten keine gleichwertigen Alternativen eruiert werden):
 - Die Werkdienste können an einem zentral gelegenen und bereits mit Werkanlagen betriebenen Ort konzentriert angesiedelt und der Betrieb effizient organisiert und geführt werden (optimale Synergienmöglichkeiten).
 - Der Standort liegt im Siedlungsgebiet Savognin zentral gelegen, ist gut erschlossen und kaum einsehbar. Es wurden seitens Gemeinde seit längerem (ehemalige Deponie) und laufend (Entsorgungsstelle, Strassensanierung) Investitionen getätigt, welche weiter inwertgesetzt werden können.
 - Am Standort wurden Varianten für die Nutzung und Bebauung geprüft, die finale Variante sowie das Werkhofgebäude wurden zusätzlich optimiert. Der neue Werkhof kommt am Waldrand weg von der Gefahrenzone 1 (hohe Gefahr) zu liegen, bestehende Anlagen bleiben bestehen und die benötigten Rangier- und Erschliessungsflächen können gewährleistet werden. Das Standortkonzept zeigt sich als optimal und umsetzbar.
 - Der Werkhofstandort Lecsch ist auf dieser Basis schliesslich im Entwurf des RRIP Siedlung Region Albula aufgenommen worden (Objekt S2-2).
- Die Voraussetzungen können mittels Teilrevision geschaffen werden: ZöBA, Gefahrenzonen und Gewässerraumzone, Rodungen sind lediglich in Form von waldrechtlichen Bereinigungen nötig und ein minimaler Abstand zum Waldrand kann mit Waldabstandslinien gesichert werden (mit AWN abgesprochen).

Art. 3 Abs. 4 RPG verlangt, für öffentliche Nutzungen und Infrastrukturen sachgerechte Standorte auszuscheiden. Der KRIP-S schreibt für öffentliche Zonen vor, dass diese auf den nötigen Bedarf von 15 Jahren auszuscheiden sind (Art. 15 RPG). Zudem müssen Rodungen und Waldabstandslinien die waldrechtlichen Voraussetzungen gemäss WaG und KWaG erfüllen. Zusammenfassend liegen eine Bedarfsermittlung, eine Standortevaluation, ein Standortkonzept mit Alternativ- und Variantenprüfung zur optimalen Nutzung und Erschliessung sowie geeignete planerische Festlegungen zur Absicherung des Vorhabens vor. Diese zentralen Voraussetzungen gemäss RPG, KRIP-S und Waldgesetzgebung für die Planungsmassnahmen können am Standort Lecsch nachweislich erfüllt werden.

3.12 Ausblick auf Revision weiterer öffentlicher Zonen und Standorte

Weitere Anpassungen in Bezug auf andere öffentliche Zonen erfolgen über die Gesamtrevision. Basis bildet das Konzept «öffentliche Zonen Surses» (nachstehend

der vorläufige Stand April 2024). In Aussicht steht eine Reduktion öffentlicher Zonen und Standorte im Umfang von rund -3.0 ha (an ca. 25 Standorten).

	Ort	Zone	Liegenschaft	Nutzung	Änderung	Begründung
Evaluiert	Bivio	ZoA	10039-41, 11191	Parkplatz	Umzonung ZoA in ZoBA	Bedarf an potenz. Bauten
		WG-Zone	10043	Municipio, Werkhof, Sammelstelle, Deponie	belassen	-
		ZoBA	10052, 10066	Kirchen	belassen	-
		ZoBA	10196	Sportplatz	belassen	-
		ZoBA	10159, 10141	Landwirtschaft	Aus-Einzonung > Verlagerung auf Parz. 10141	kein Bedarf am Standort
Evaluiert	Cunier	ZoA	10208	Campingplatz	Umzonung in Campingzone	Anpassung an Nutzung
		ZoBA	5339, 5443	Lagerplatz Schiessstand	Teilweise Umzonung in Gewerbezone	kein Bedarf an ZoBA
		ZoBA	5343	ARA, Lagerplatz	belassen	-
		ZoBA	5043	Bushaltestelle	Auszonung	ZoBA nicht erforderlich
		ZoBA	5095	Parkplatz / Einstellraum	belassen	-
Evaluiert	Cunier	ZoBA	5050, 5454	Parkplatz	Umzonung in Parkierungszone	Anpassung an Nutzung
		ZoBA	5040, 5042, 5046	Schule / Sportplatz	belassen	-
		ZoBA	5030	Sammelstelle	belassen	-
		ZoBA	5125	Kirche / Altes Pfarrhaus	Pfarrhaus > Umzonung in Dorfzone; Freiräume > Umzonung in Garten-Freihaltezone	Anpassung an Nutzung
		ZoBA	5126	Zufahrt	belassen	-
Werknutzungen fallen weg, Grund: Lecsch	Mamonera	ZoBA	5613	Bushaltestelle	Auszonung	ZoBA nicht erforderlich
		ZoBA	5473, 5046, 5453, 5557	Wiese	Auszonung	kein Bedarf an ZoBA
		ZoBA	12054, 12046	Kirche, Friedhof	belassen	-
		ZoBA	12043	Gemeindehaus	Umzonung in Wohnbauzone	kein Bedarf an ZoBA
		ZoBA	12119, 12073	ARA	belassen	-
Werknutzungen fallen weg, Grund: Lecsch	Mulegrns	ZoBA	12003	Werkhof, Depot Einstellhalle	Standort fällt weg, Zone wird belassen (Reserveflächen für Sanierungen: Staumauer, Strasse)	Ersatzstandort Lecsch wird realisiert
		ZoBA	12003	Wohnhaus	Auszonung > Landwirtschaftszone	kein Bedarf an ZoBA
		ZoBA	12117	Parkplatz	Auszonung > Landwirtschaftszone	kein Bedarf an ZoBA
		ZoBA	9014	Wohnhaus	Umzonung > Dorfzone	Anpassung an Nutzung
		ZoBA	9018	Wohnhaus	Umzonung > Dorfzone	Anpassung an Nutzung
Werknutzungen fallen weg, Grund: Lecsch	Riom-Parsonz	ZoBA	9847, 9041	Freiraum Kirche	belassen	-
		ZoBA	9458	Freiraum Kirche	Auszonung	kein Bedarf an ZoBA
		ZoBA	6139	Lagerhaus / Sportplatz	Nutzung belassen, Umzonung > Dorfkernzone	-
		ZoBA	6140, 6141, 6874	Kirchen	belassen	-
		ZoBA	6250	Landwirtschaft	Auszonung > Landwirtschaftszone	kein Bedarf an ZoBA
Werknutzungen fallen weg, Grund: Lecsch	Riom-Parsonz	ZoBA	6134	Schule	Umzonung in Kulturzone	kein Bedarf an ZoBA
		ZoBA	6068	Kirche	belassen	-
		Zone üG	6252	Materialdepot für Splitt, Halle für Maschinen	Standort fällt weg, Zone teilweise Landwirtschaft	Ersatzstandort Lecsch wird realisiert
		Dorfzone	6148	Garage, Materialdepot	Standort fällt weg, Zone wird belassen	Ersatzstandort Lecsch wird realisiert
		ZoBA	6965	Kerichtsammelstelle, Depot	belassen	-
Werknutzungen fallen weg, Grund: Lecsch	Tig-ignas	ZoBA	7299	ehem. Schulhaus	Umzonung in Dorfzone	Umnutzung Schulhaus
		ZoBA	6965	Entsorgung	belassen	-
		ZoBA	6418	Parkplatz / Wald	belassen	-
		ZoA	6461	Wiese	Auszonung	kein Bedarf an ZoA
Werknutzungen fallen weg, Grund: Lecsch	Salouf	ZoBA	8386, 5428	Kirchen	belassen	-
		ZoA	8166, 8383	Parkplatz	belassen	-
		ZoBA	8435, 8436	Schule, Sportplatz	belassen, Einstellhalle Materialdepot fällt weg	Ersatzstandort Lecsch wird realisiert
		Gewerbezone	8243	Einstellhalle, Depot	Standort fällt weg, Zone wird belassen (Gewerbe)	Ersatzstandort Lecsch wird realisiert
		ZoBA	8252, 8511	Kieswerk, Umschlag	Nutzung belassen, Umzonung > Aufbereitungszone	-
Werknutzungen fallen weg, Grund: Lecsch	Savognin	ZoBA	3920, 3300	Badesee	belassen	-
		ZoBA	3298, 3304	Badesee	belassen	-
		ZoBA	3656	Parkplatz	teilweise Auszonung > Landwirtschaftszone	kein Bedarf an ZoBA
		ZoBA	4132	Reservoir	Auszonung > Landwirtschaftszone	ZoBA nicht erforderlich
		ZoBA	3311, 3170	Schulen, Bibliothek	belassen, Werkhofnutzungen fallen weg	-
Evaluiert	Savognin	ZoBA	3005, 3486, 3158	Kirchen	belassen	-
		Landwirtschaftsz.	4205	Werkstatt, Depot ewz	belassen	-
		Dorfzone	3139	Verwaltung (Teilstandort)	belassen, Büro technische Dienste fällt weg	-
		ZoBA	4133	übrige Flächen	teilweise Umzonung > Dorfzone	kein Bedarf an ZoBA
		ZoBA	3454, 3998	Wiese	belassen (Sport-/Freizeitnutzung)	-
Planung Lecsch	Sur	ZoBA	3068	Spital	belassen	-
		ZoBA	3497	Parkplatz / Entsorgung	belassen	-
		ZoBA	3460, 3744	Sporteinrichtungen	belassen	-
		Gewerbezone	3954, 4205	Entsorgung, Lagerplatz	Gewerbezone > ZoBA (mit Einzonung Parz. 4205)	Ausbau zu Hauptstandort
		ZoBA	13076 bis -78	Kirche	belassen	-
Evaluiert	Tinizong-Rena	ZoBA	13080	Parkplatz	belassen	-
		ZoBA	13065	Bushaltestelle	belassen	-
		ZoBA	13059	Weg	Auszonung	kein Bedarf
		ZoBA	13307	ehem. Schule	Umzonung in Dorfzone	Umnutzung Gebäude
		ZoBA	13307.1	Wiese	Auszonung	kein Bedarf
Evaluiert	Tinizong-Rena	ZoBA	14270	Diverse Nutzungen	Teil Gebäude > Umzonung in Mischzone Rest > Umzonung in ZoA	Anpassung an Nutzung
		ZoBA	13532, 13491	Entsorgung, ARA	belassen	-
		ZoBA	68, 71	Gemeindeverwaltung	belassen	-
		ZoBA	169, 282, 25	Kirchen, Freiraum Kirche	belassen	-
		ZoBA	311	Verwaltung	belassen	-
Evaluiert	Tinizong-Rena	ZoBA	684	Forstbetrieb	belassen	-
		ZoA	146, 341	Schule, Sportanlage	belassen	-
		ZoBA	2012	ehem. Schulhaus	Umzonung in Dorfzone	Umnutzung Schulgebäude
		ZoBA	2029	-	Auszonung > üG	kein Bedarf an ZoBA
		ZoBA	2057	Bushaltestelle	Auszonung > üG	kein Bedarf an ZoBA
Evaluiert	Tinizong-Rena	ZoBA	2071	ehem. Feuerwehrlokal	Umzonung in Dorfzone	Anpassung an Nutzung
		Zone Beherberg.	2171	Depot, Pistenbully	belassen	-
		ZoA	2091	Spielplatz	belassen	-
		ZoBA	2091	Spielplatz	belassen	-
		ZoBA	2091	Spielplatz	belassen	-

Tab. 6: Konzept «öffentliche Zonen Surses» April 2024, vorläufige Flächen- und Bedarfsübersicht

3.13 Darlegung gesamtheitliche Interessenabwägung

Die Interessenabwägung erfolgt gestützt auf Art. 3 RPV. Die vom Planungsvorhaben betroffenen Interessen sind zu ermitteln und zu beurteilen. Anschliessend sind die ermittelten und beurteilten Interessen abzuwägen und im ausformulierten Entscheid zu berücksichtigen. Geboten ist nach Rechtsprechung eine umfassende und gesamthafte Interessenabwägung, d. h. sämtliche öffentliche und private Interessen sind möglichst gleichzeitig im Rahmen der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG zu berücksichtigen mit dem Ziel, zu einem gesamthafte sinnvollen Ergebnis zu gelangen.

Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

1. Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
2. Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
3. Abwägung der Interessen und Entscheid (gemäss Art. 3 Abs. 1 und 2 RPV)

Die Ermittlung und Beurteilung der Interessen im Falle Planung Leesch sind im Detail im Anhang 3 dargelegt. Auf Basis des zusammenfassenden Abwägungsrasters (nachstehende Tabelle) kommt die Gemeinde im ausformulierten Entscheid zu folgendem Schluss:

a) Beanspruchte Nutzungs- und Gestaltungsinteressen			b) Relevante Schutz- und Erhaltungsinteressen		
Gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllt, nicht erfüllt	Gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllbar, nicht erfüllbar
B – Siedlungen nach Bedürfnissen Bevölkerung gestalten, begrenzen und verdichten (Gesamtkonzept, Standortkonzept, Nutzungsplanung)	National, Kantonal, Kommunal	Erfüllt	A – Haushälterische Nutzung des Bodens	National	Erfüllbar
C – Bedarf und sachgerechte Standorte für ZöBA	National, Regional, Kommunal	Erfüllt	E – Landschafts- und Ortsbildschutz (ISOS)	National, Kantonal	Erfüllbar
D – Mobilisierung bestehender Bauzonenreserven	National, Kantonal, Kommunal	Erfüllt	I – Walderhaltung (Rodungserfordernis, Waldabstandslinien)	National, Kantonal	Nicht resp. nur eingeschränkt erfüllbar (Abgeltung u.a. mittels Ersatzmassnahmen)
Weniger gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllt, nicht erfüllt	Weniger gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllbar, nicht erfüllbar
J – Grundeigentum, Nutzungsinteresse	Privat	Erfüllt	F – Hochwasserschutz, Gewässerraum	National	Erfüllbar
			G – Lärmschutz	National	Erfüllbar
			H – Luftreinhaltung	National	Erfüllbar

Tab. 7: Schema Übersicht ermittelte und beurteilte Interessen (Abwägungsraster – vgl. Anhang 3)

Die Gemeinde kommt hinsichtlich des Vorhabens der Weiterentwicklung des Standorts Lecsch zum Hauptstandort für die Werkdienste der Gemeinde (samt Einzonung und erforderlicher Rodung von 101 m²) in gesamtheitlicher Abwägung der als gewichtig und weniger gewichtig bewerteten Interessen zu folgendem Entscheid:

Die gewichtigen öffentlichen Nutzungs- und Gestaltungsinteressen von vorwiegend nationaler und kommunaler Bedeutung (in Tabelle: B, C, D), insb. in Anbetracht;

- des im Detail ausgewiesenen kommunalen und zugleich überkommunal abgestimmten Bedarfs an der Realisierung des Hauptstandorts für die Werkdienste Surses am Standort Lecsch (fett: B und C); sowie
- der infolge optimaler Lage und Nutzungsplanung erfüllbaren gewichtigen öffentlichen Schutz- und Erhaltungsinteressen (fett: A und E; begleitend auch bezüglich F: Hochwasserschutz, Gewässerraum);

überwiegen das grundsätzlich entgegenstehende gewichtige öffentliche Interesse am Erhalt des Waldes (I) deutlich. Dadurch, dass die Waldfläche aufgrund der laufenden Projektoptimierungen nur sehr geringfügig beansprucht wird (101 m²) resp. immerhin ein Mindestwaldabstand von 2.50 gewährleistet werden kann und von Gesetzes wegen ein Ausgleich zu leisten sein wird (Ersatzmassnahmen), kann die Waldbeanspruchung zudem weitestgehend und bestmöglich begrenzt werden.

Der auf einem nachgewiesenen Bedarf breit abgestützten Realisierung und Inwertsetzung der Voraussetzungen am Standort Lecsch zugunsten des Hauptstandorts für die Werkdienste inkl. Werkhofneubauten mit aus Sicht der Gemeinde verbundener optimaler Flächenausnutzung wird im Ergebnis Vorrang gegeben gegenüber den wenigen zu erwartenden Umweltauswirkungen, mit Ausnahme des sehr geringfügig gehaltenen und zugleich mit Ersatzmassnahmen abgegoltenen Waldverlusts von lediglich 101 m² und der begründeten Unterschreitung des ordentlichen Waldabstands um -7.50 m auf einem Mindestwaldabstand von 2.50 m.

Die Interessenabwägung stützt zusammenfassend vollständig die planerischen Interventionen und das Gesamtfazit zur Planung Lecsch (Kap. 3.11).

4 Erweiterung Gewerbezone Gneida

4.1 Ausgangslage, Anlass für die Planung

Es ist der Gemeinde ein grosses Anliegen, geeignete Flächen für Gewerbebetriebe mit bereits vollständig vorhandener Verkehrs- und Ver- und Entsorgungerschliessung zur Verfügung zu stellen. Der Gewerbestandort Gneida, letztmals erweitert im 2015 und mittlerweile vollständig überbaut, eignet sich im Grundsatz aufgrund seiner Lage (abseits der Siedlungen) und Erschliessungsvoraussetzungen (Kantonsstrassenanschluss, nahe gelegene öV-Haltestelle) besonders gut für eine gezielte und sukzessive gewerbliche Entwicklung. Das Gebiet Gneida ist zusätzlich beansprucht durch den seit den 70er Jahren bestehenden Kiesabbaubetrieb (nördlich, leicht abgesetzt von der Gewerbezone). Der Abschluss des Kiesabbaus und die Rückführung in die Landwirtschaft ist mittelfristig absehbar. Der Gewerbestandort Gneida weist daher im Grundsatz ein merkliches und langfristiges Ausbau- und Weiterentwicklungspotenzial in nördlicher Richtung auf.



Abb. 11: Überbaute Gewerbezone Gneida und Rückentwicklung Kiesabbaugebiet (swisstopo)

In den vergangenen rund 15 Jahren hat sich im Surses ein kleiner spezialisierter Cluster von Unternehmen im Bereich der Forstwirtschaft, des Holzbaus und der Holzverarbeitung gebildet und zu einer positiven wirtschaftlichen Dynamik geführt. Die bedeutendsten Gewerbegebiete des Surses sind mittlerweile weitgehend überbaut (Gebiet Gravas in Cunter: noch ein Bauplatz; Gebiet Bursa in Savognin: noch ein Bauplatz; Bivio: noch ein Bauplatz; Gebiet Gneida Salouf: vollständig überbaut).

Weitere rechtskräftig festgelegte Flächen für das Gewerbe befinden sich aus heutiger Sicht an ungeeigneten, nicht baureifen Lagen (Sot Barcung Riom) oder sind mit anderweitigen, besser geeigneten Nutzungen belegt (Werkhof Leesch und Mobilchaletpark Rona, vgl. Kap. 3 resp. 5).

In der Gemeinde Surses besteht somit aktuell ein Mangel an attraktiven Gewerbeflächen. Für die Erhaltung und Weiterentwicklung des im Surses tätigen Gewerbes bedarf es daher der Schaffung zusätzlicher Flächen. Es besteht nachweislich ein neuerlicher Bedarf an Erweiterungsflächen fürs Gewerbe, am Standort Gneida auf Kosten landwirtschaftlich bewirtschafteter Nutzflächen (Landwirtschaftszone).

Aufgrund dieser Gegebenheiten hat die Gemeinde Verhandlungen mit den privaten Grundbesitzern der möglichen Erweiterungsflächen auf der Parz. 85 12 aufgenommen, um – analog früherem Vorgehen im überbauten Gebiet – die Flächen erwerben und eine Gewerbezonenerweiterungen vorantreiben zu können. Geplant ist, nach Einzonung und Erwerb der Flächen diese anschliessend mittels Baurechtsvergabe Bauwilligen zur Verfügung zu stellen.

Auf dieser Grundlage wurde ein Bebauungskonzept sowie die vorliegende Planungsvorlage ausgearbeitet.

4.2 Ziele und Bebauungskonzept Erweiterung Gewerbezone Gneida

Bei der Erweiterung des Gewerbegebiets Gneida werden folgende Ziele und Planungsabsichten verfolgt:

- Schaffen von benötigtem Gewerbeland für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zwecks optimaler Nutzung der Standortvorteile und bereits getätigter Infrastrukturinvestitionen.
- Sicherstellen einer einheitlichen Bebauung, Erschliessung und eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden nach einem Gesamtkonzept (mit Etappierung).
- Bedarfsgerechte Erweiterung der Gewerbezone für 3-5 Gewerbebetriebe in einer ersten Tranche im Rahmen der Teilrevision.
- Berücksichtigung der übergeordneten Interessen des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes (Schutz besonderer Lebensräume und Strukturen wie der Hecke, von Trockenwiesen, von Obstbäumen, welche innerhalb der Parz. 85 12 umzusetzen sind).

Zur Klärung der Bebauungs- und Erschliessungsmöglichkeiten der Gewerbezonenerweiterung Gneida wurden verschiedene Varianten geprüft. Dabei wurde die gesamte nordseitig umliegende Freifläche der Parzelle Nr. 85 12 im Sinne eines Endausbaus der Gewerbezone betrachtet.

Das vorliegende Bebauungs- und Erschliessungskonzept sieht eine etappenweise Überbauung des Gewerbebestandes Gneida innerhalb des potenziellen Erweiterungsraumes vor. Nach Überbauung der Einzonungsfläche ist eine weitere Etappe in nördlicher Richtung möglich (vgl. Abb. 12), die einen nachvollziehbaren nördlichen Siedlungsabschluss (mit umgepflanzten Obstbäumen) gewährleistet.

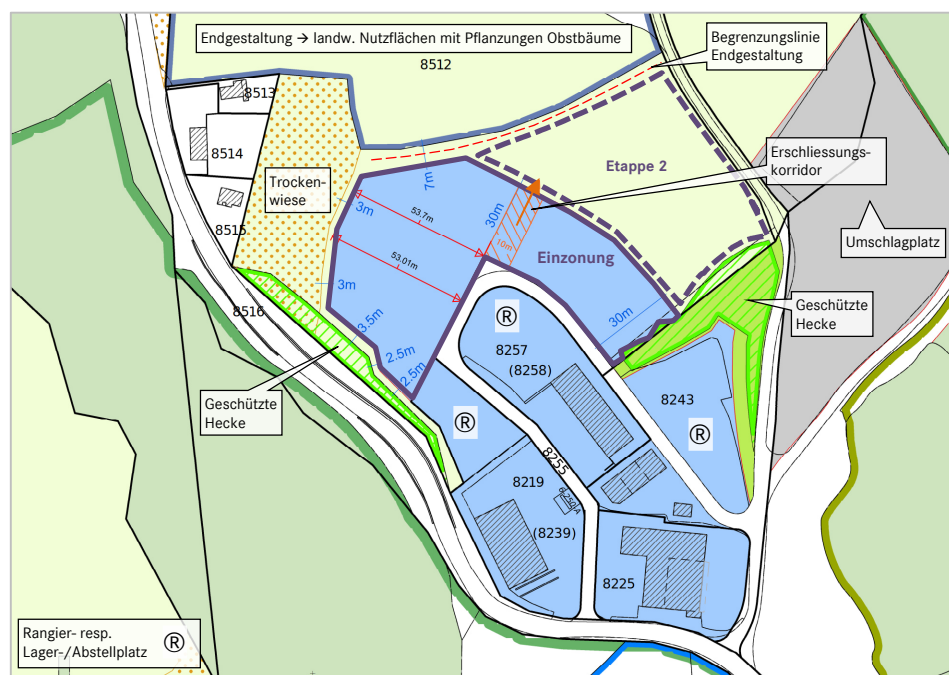
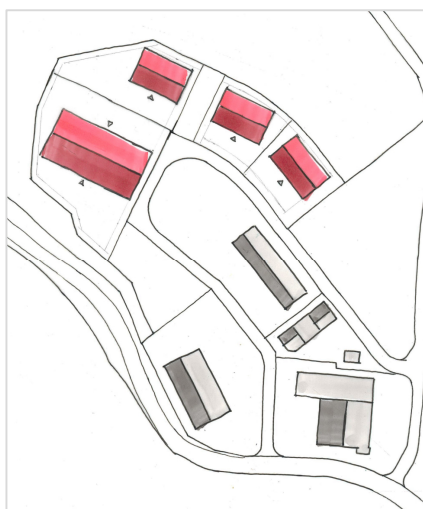


Abb. 12: Konzept Zonenerweiterung Gneida mit vorgesehener Einzonung und Erweiterungsetappe 2

4.3 Mögliche Bebauungsvarianten und Einfügung in die Landschaft

Zur Klärung von möglichen Bebauungsvarianten und der guten Einordnung neuer Gewerbebauten in die Landschaft wurden verschiedene Bebauungsmuster und Ansichten geprüft, um insbesondere die Eignung des Geländes, die Grösse der Zonenausscheidung und die Auswirkungen auf die landschaftliche Einbettung zu beurteilen. Dabei wurde das Gebiet im Sinne eines Endausbaus der Gewerbezone betrachtet (3 – 5 mögliche Gewerbebauten, max. Gebäudelänge von 50 m).

Variante 1



Variante 2



Variante 3

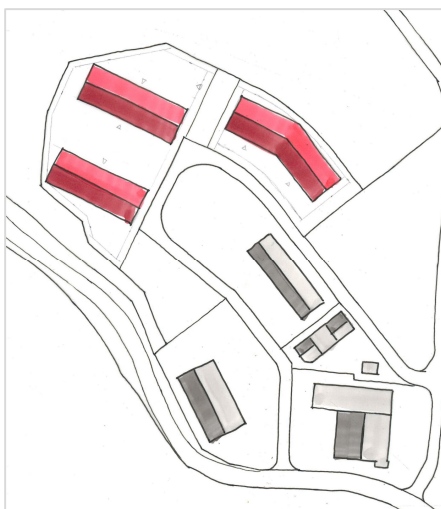
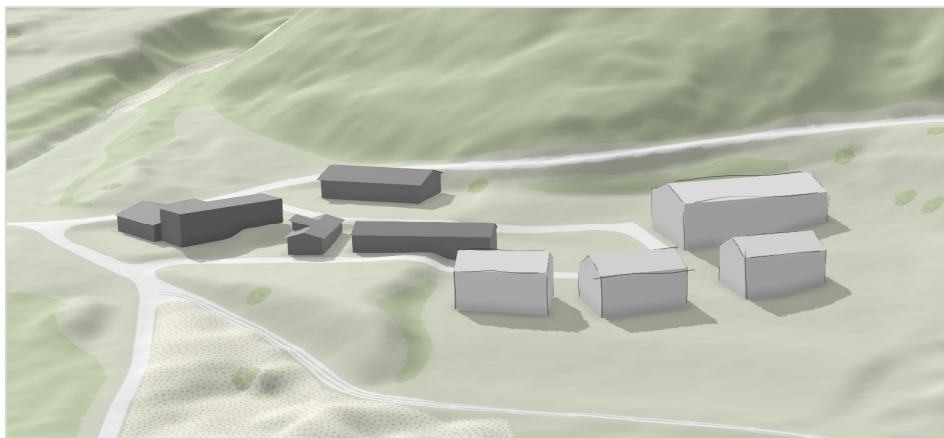


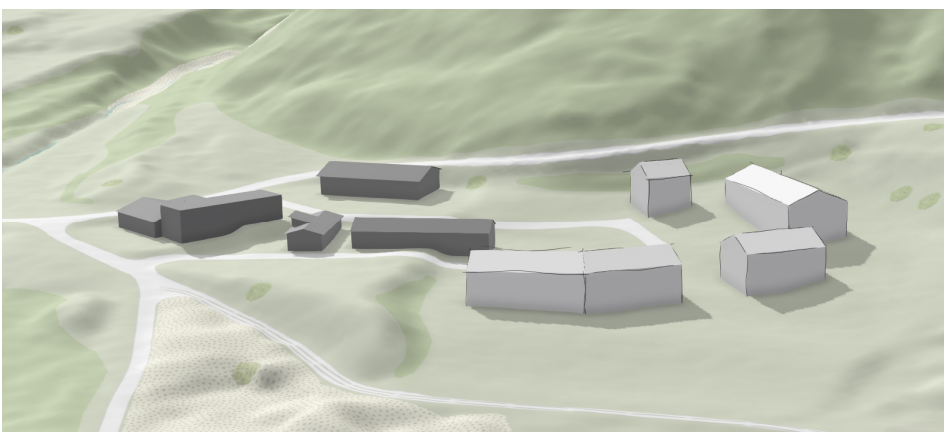
Abb. 13: Bebauungsvarianten Gneida 1 – 3

Betrachtung Flugbildansichten auf GIS-basiertem 3D-Modell

Variante 1
(Nordostansicht)



Variante 2
(Nordostansicht)



Variante 3
(Nordostansicht)

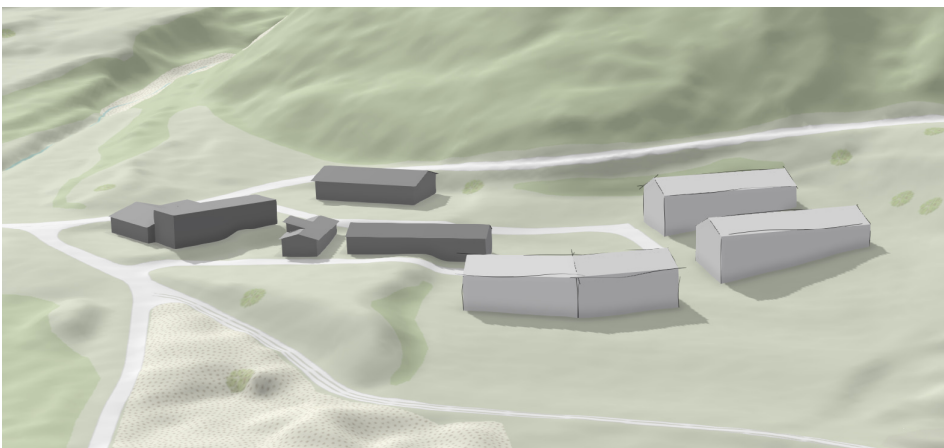


Abb. 14: Flugbildansichten auf GIS-basiertem 3D-Modell

Es zeigt sich, dass aufgrund des im hinteren Bereich ansteigenden Geländes eine Überbauung in allen drei Bebauungsmustern gut machbar ist und diese sich rückwärtig zur Kantonsstrasse gut in die bestehende Struktur zweckmässig einbetten lässt. Die Flächenausnutzung beträgt in allen Varianten in der Annahme von zweieinhalb realisierten Geschossen einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.8 und bei drei Geschossen einer AZ von 0.9. Entscheidend ist, dass zweckmässige Regelungen zu den Gebäudeabmessungen getroffen werden, welche sich an den gezeigten drei

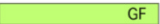
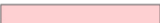
Varianten orientieren. Die Gebäudeabmessungen gemäss dem zur Vorprüfung eingereichten Baugesetz Surses würden an diesem Standort bis zu vier Geschosse erlauben. Das rechtskräftige Baugesetz Salouf lässt zudem bis zu 70 m lange Bauten zu. Diese Gebäudeabmessungen sind deutlich zu hoch angesetzt und sind daher angemessen reduziert worden (Art. 35, Ergänzung).

4.4 Planerische Massnahmen – Pläne und Baugesetz

Um die Flächenbedürfnisse nutzungsplanerisch absichern zu können, sind Planfestlegungen und geeignete baugesetzliche Bestimmungen zu erlassen.

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan (GGP) und Erschliessungsplan (GEP)

Zwecks Realisierung von Gewerbebauten wird die bisher rechtsgültige Landwirtschaftszone auf der Parz. 8512 im Umfang von rund 5'764 m² in die Gewerbezone gemäss Art. 20 Baugesetz Salouf eingezont. Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff KRG (siehe unter Kapitel 7). Die Einzonungsfläche ist zudem mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung mit Baufrist von acht Jahren nach Art. 19c KRG belegt (vgl. rote Schraffur im Zonenplan). Um eine arealinterne Erschliessung einer künftigen zweiten Bauetappe zu ermöglichen, wird im GEP ein Freihaltekorridor festgelegt. In diesem Bereich sind Hochbauten untersagt, die Überbaubarkeit der Gewerbezone bleibt dadurch gewährleistet. Die übrigen Festlegungen betreffen heute bereits rechtsgültige Planeinträge.

	G	Gewerbezone
	GF	Freihaltezone
		Landwirtschaftszone
		Zone übriges Gemeindegebiet
		Zu erhaltende Feldgehölze
		Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit
bestehend	geplant	
		öffentliche Erschliessungsstrasse
		Erschliessungskorridor freihalten
		Land- und Forstwirtschaftsweg
		Trafostation
		Hauptleitung (Trinkwasserversorgung)
		Hydrant
		Sammelkanal Schmutz-/Mischwasser

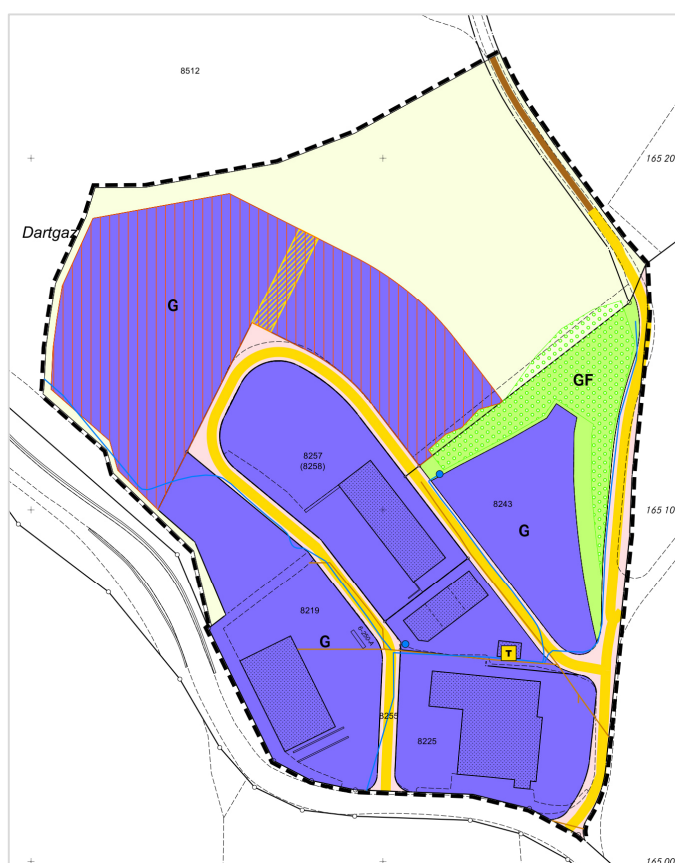


Abb. 15: Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Erschliessungsplan Gewerbezone Gneida

Baugesetz, Art. 35 (Ergänzung)

Die Gewerbezone Gneida – die einzige Gewerbezone in Salouf – erfordern zweckmässige neue Regelbauweisevorgaben mit entsprechenden Gebäudeabmessungen, welche sowohl den Bestand als auch Bebauungsvarianten berücksichtigen. Entsprechenden werden im Zonenschema Art. 35 Baugesetz Salouf die bisherigen Gebäudemasse und Grenzabstände auf die neuen Verhältnisse angepasst (vgl. Teilrevision Baugesetz). Mit den neuen Massen kann sowohl eine nützliche (und gemäss KRIP-S ausreichende) Dichte von AZ 0.8 – 0.9 (je nach Bauweise und Geschossigkeit) erreicht werden, als auch zusätzlichen Nutzungsspielraum für die bestehenden Gewerbebetreibenden beibehalten resp. geschaffen werden.

Besonders zu erwähnen sind dabei die nötigen Bestimmungen zur Sicherung der Mindestausschöpfungspflicht des Nutzungsmasses gemäss Aufforderung im KRIP-S. Das Mass der Nutzung resp. das durch die Gebäudeabmessungen theoretisch definierte Volumen ist im Endausbau zu mindestens 80 % auszuschöpfen. (vgl. Teilrevision Baugesetz, Fussnote zum Zonenschema).

4.5 KRL – aktualisiertes Raumkonzept zur Ortsplanungsrevision

Das KRL gemäss KRIP-S, S. 5.1-10 definiert u.a. die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen. Es bildet die konzeptionelle Basis für die Umsetzung kurz- bis langfristiger Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Der Gemeindevorstand hat das räumliche Leitbild bereits am 21. April 2020 verabschiedet. Auf zusätzlicher Basis der regionalen Raumentwicklungsstrategie der regionalen Richtplanung (RRIP) wurde für die Ortsplanungsrevision das dem KRL zu Grunde liegende Raumkonzept aktualisiert und zweckmässig ergänzt. Bezüglich Arbeitsgebiet Gneida wurde das Raumkonzept wie folgt angepasst:

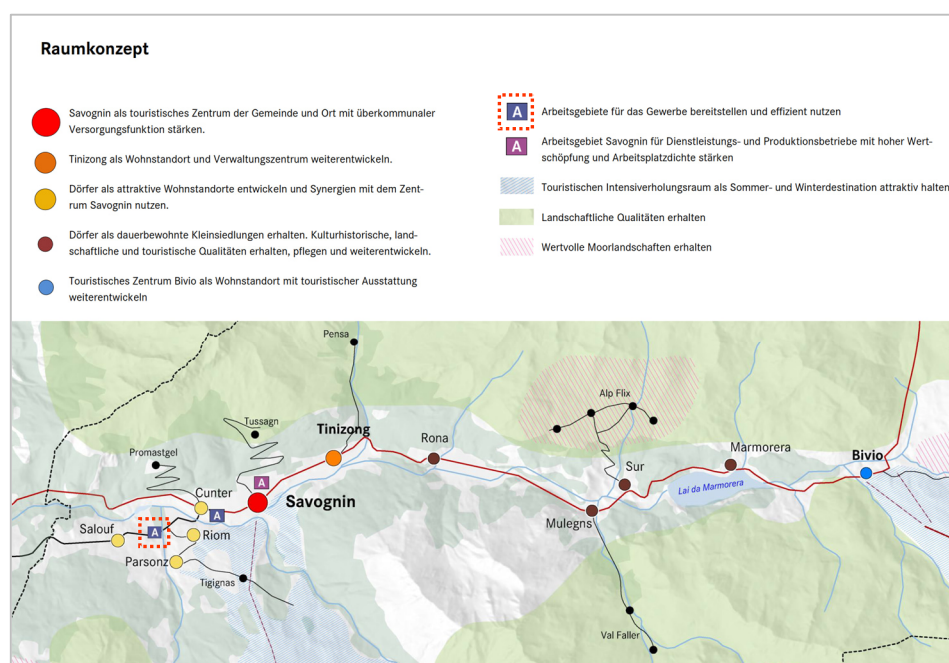


Abb. 16: Aktuelles Raumkonzept Gemeinde Surses (modifiziert gem. RRIP: rote Umrandung = Gneida)

Das KRL wird im Laufe der weiteren Planungsarbeiten (Gesamtrevision) an die neuen planerischen Gegebenheiten aufgrund vertiefter Erkenntnisse aufdatiert werden. Vorliegend ist die strategische Ausrichtung gemäss Raumkonzept Surses, in Übereinstimmung mit der RRIP, massgebend sowie die richtplanerische Koordination (vgl. nachstehend Kap. 4.6).

4.6 Koordination mit der Richtplanung

Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbezonenf lächen ist – wie eingangs unter Kap. 4.1 erwähnt – im Grundsatz unbestritten. Die Erweiterung der Gewerbezone Gneida ist mit der Richtplanung abzustimmen und entsprechend im Entwurf des RRIP Siedlung Region Albula aufgenommen worden (Objekt S2-12 – gemäss Stand Präsidentenkonferenz vom 4. Juli 2024, Verabschiedung zur Vorprüfung, Anhang 2). Die Siedlungsabgrenzung infolge Teilrevision und RRIP wird in den kantonalen Richtplan übernommen werden. Somit ist die Koordination mit der Richtplanung sichergestellt.

Die Anforderungen Kap. 5.2.1 KRIP-S sind auf Basis RRIP und Ortsplanung erfüllt:

Konformität mit Zentrenstruktur gemäss Raumkonzept Graubünden:	Es bestehen keine Konflikte mit der Zentrenstruktur (Erweiterung bestehender Gewerbezone). Die Schaffung guter Rahmenbedingung für Neuansiedlungen trägt zur Stärkung des lokalen und regionalen Gewerbes bei, wovon auch die umliegenden Dörfer profitieren.
Bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben. Ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept liegt vor (siehe vorstehend).
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet ist unmittelbar an die kantonale Verbindungsstrasse angebunden. Das Gebiet befindet sich im Einzugsgebiet einer ÖV-Gütekategorie E (Postautolinien Cunter – Salouf und Cunter – Riom). Die Anforderungen für Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen sind erfüllt.
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Nördlich befindet sich ein Abbaugelände (inkl. Deponie Typ B, 05.VD.02). Das Vorhaben ist räumlich darauf abgestimmt und begründet keinen Konflikt. Es sind keine Konflikte mit überwiegenden Interessen der Sach- und Richtplanung oder den Inventaren von Bund und Kanton erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 4.1 – 4.3, Gewerbezone ist bedarfsgerecht (Art. 15 RPG)
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind – ausser Restflächen – keine für die Arbeitsnutzung ausreichend geeigneten Flächen mehr vorhanden.

Tab. 8: Richtplanvoraussetzungen für die Erweiterung der Gewerbezone Gneida

Der Kanton hat des Weiteren eine Arbeitszonenbewirtschaftung einzuführen, welche die haushälterische Nutzung der Standorte gewährleistet (Art. 30a Abs. 2 RPV). Die Elemente einer Arbeitszonenbewirtschaftung sind einerseits das Führen einer Übersicht über die Arbeitszonen, welche der Kanton periodisch in Zusammenarbeit mit den Regionen und Gemeinden bewirtschaftet. Andererseits beinhaltet die Arbeitszonenbewirtschaftung die aktive Steuerung der Nutzung der Arbeitszonen. Dies erfolgt über die Vorgaben des Richtplans und die Umsetzung im Rahmen der nachgelagerten Verfahren. Diese Voraussetzung wird mit den richtplanerischen Festsetzungen zu den Arbeitsgebieten erfüllt. Die Gemeinde stellt daher fest, dass

eine kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt. Zusätzlich ist die Einzonungsfläche mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG (Baufrist acht Jahre) belegt, wodurch griffige Mobilisierungsmassnahmen im Sinne einer möglichen Bewirtschaftung aktiv seitens Gemeinde getroffen sind.

Im Ergebnis entspricht die Erweiterung des Gewerbezone Gneida mittels Einzonung der Parz. 8512 im Umfang von rund 5'764 m² und weiteren erforderlichen Festlegungen den übergeordneten Vorgaben.

4.7 Altlasten am Standort Gneida

Das bereits überbaute Gebiet Gneida wird im Altlastenkataster geführt. Im Vorprüfungsverfahren zur Nutzungsplanung hat das ARE darauf hingewiesen, dass dieser Umstand in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist. Der Umgang mit einer Altlast richtet sich nach der Altlastenverordnung und erfolgt konkret im Rahmen der einzelnen Bauprojekte (Untersuchung Grund, Massnahmen bei der baulichen Realisierung). Die Umstände werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde geprüft. Besteht Handlungsbedarf, wird der belastete Aushub fachgerecht entsorgt.

4.8 Wertvolle Lebensräume und Landschaften (mit Interessenabwägung)

Am Standort Gneida befinden sich eine Trockenwiese und -weide von lokaler Bedeutung (Objekt-Nr. TWW-15975), geschützte Hecken und neu gepflanzte Obstbäume. Die Gewerbezone Gneida befindet sich zudem teilweise innerhalb der im kantonalen Biotop- und Landschaftsinventar verzeichneten Landschaft «Ruignas, Riom-Parsonz», die als reizvolle Erosionslandschaft nördlich von Riom-Parsonz beschrieben ist. Das sind alles schützenswerte Lebensräume oder Landschaften gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), welche zu erhalten resp. einer Gewerbezonennutzung gegenüberzustellen und abzuwägen sind.

Es kann zunächst festgestellt werden, dass sowohl die Trockenwiese als auch die Hecke jeweils west- und ostseitig der Gewerbezone angesiedelt nicht direkt durch die Zonenerweiterung und die geplanten Nutzungen tangiert sind (vgl. Abb. 12 und 15 vorstehend). Die Hecke liegt innerhalb des Planungsfensters und wird mittels Freihaltezone und zu erhaltende Hecke – analog der bisherigen rechtskräftigen Planung – mit griffigen Mitteln abgesichert. Die Trockenwiese liegt demgegenüber ausserhalb des Planungsfensters. Im Zuge der Gesamtrevision werden praxisgemäss Schutzmassnahmen geprüft und umgesetzt werden. Für die Hochstammobstbäume ist deren Umpflanzung vorgesehen, welche an sinnvoller Stelle ausserhalb des Planungssperimeters vorgenommen werden wird. Für die gute Einfügung von Bauten in die Landschaft wurden darüber hinaus Bebauungsvarianten geprüft (vgl. vorstehend Kap. 4.3), auf dieser Grundlage die bisherigen Längenvorgaben für Gewerbebauten in Salouf reduziert werden konnten (Art. 35, Ergänzung).

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes – soweit berührt – gebührend in die Planung eingeflossen und berücksichtigt worden sind und dem in der Vorlage ausführlich begründeten Nutzungsinteresse (Erweiterung Gewerbezone) gegenüber dem Status Quo (Beibehalt der Landwirtschaftszone, keine gewerbliche Entwicklung) auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ohne Weiteres Vorrang gegeben werden kann.

4.9 Fazit zur Planung Gewerbezone Gneida

Die auf der Parzelle Nr. 8512 in einer ersten Tranche benötigte Einzonungsfläche beträgt rund 5'764 m² und bietet Platz für 3 bis 5 Neubauten. Die erste Einzonungsetappe lässt eine Überbauung in einer zweckmässigen Regelbauweise zu, welche sich gut in die bebaute Strukturen und die Landschaft einpassen lässt. Die im Erweiterungsbereich kürzlich gepflanzten Hochstammobstbäume können innerhalb der Parz. 8512 umgepflanzt werden. Die haushälterische Bodennutzung der Einzonungsfläche ist mittels Art. 19c KRG (Bauverpflichtung) und mittels Mindestausnutzungspflicht des Nutzungsmasses gewährleistet (Art. 35 Baugesetz Sa-louf). Die Erschliessung erfolgt von der unmittelbar ins Gebiet führenden Gewerbe-strasse mit bestehenden Werkleitungen. Für die zweite Etappe ist die Erschlies-sung über einen Freihaltekorridor (orange schraffierte Fläche) mittels Eintrag im Generellen Erschliessungsplan gesichert. Aufgrund der Bushaltestelle beim Abzwei-ger Riom (rund 200 m entfernt) verfügt der Gewerbebestandort Gneida schliesslich über eine öV-Basis-Erschliessung (öV-Güte «E») im vorübergehenden Stundentakt.

Die betroffenen Grundstücksteile sind in Privatbesitz, entsprechende Entwicklungs- und Verkaufsabsichten – analog der bisherigen Handhabung (Verkauf- oder Bau-rechtsvergabe) – liegen vor. Ebenfalls besteht die Mehrwertabgabepflicht, welche im Sinne von Art. 19i ff KRG geregelt wird.

Es kann festgehalten werden, dass die Weiterentwicklung und die Erweiterung des Gewerbebestands Gneida (Einzonung 5'764 m²) der kommunalen und der regiona-len Entwicklungsstrategie entspricht und die Einzonungsvoraussetzungen gemäss KRIP-S sowie von Art. 15 RPG erfüllt werden können (mehr dazu unter Kap. 7.4).

4.10 Ausblick auf Revision weiterer Arbeitszonen

Weitere Anpassungen und Optimierungen in Bezug auf andere Arbeitszonen erfol-gen über die Gesamtrevision, soweit diese nicht gleichzeitig mit der vorliegenden Revision behandelt werden (Werkhof Lecsch und Mobilchaletpark Rona). Es gilt primär die Reserven zu mobilisieren, verdichten und weitere zweckmässige Umzo-nungen an fürs Gewerbe unzulässigen Standorten zu prüfen und umzusetzen.

Gewerbezone Sot Barcung, Riom (unerschlossene Gewerbezone)

Die Gewerbezone Sot Barcung würde eine aufwändige Erschliessung erfordern, eine effiziente Nutzung der Flächen ist zudem fraglich (Gewässerschutzzone). Im Rah-

men der Gesamtrevision wird in 1. Priorität die Rückzonung in Landwirtschaftsland, genutzte Flächen in Lagerzone, geprüft. Rückzonungspotenzial: knapp -7'000 m².

Gewerbezone Gravas, Cunter (Mobilisierung von Restflächen)

Die Gewerbezone Cunter Gravas wurden in den letzten Jahren basierend auf einer gezielten Entwicklungs- und Ansiedlungsplanung erschlossen und weitgehend überbaut. Im Rahmen der Gesamtrevision wird allenfalls geprüft, ob im Bereich der übrig gebliebenen Restflächen am nördlichen sowie am südlichen Ende des Gebiets jeweils eine Einzonung im Umfang von insgesamt rund +3'000 m² möglich sind. Es würden sich jedoch nicht um strategische Reserven handeln, sondern vielmehr um abschliessende Arrondierungen von Restflächen, die an vorhandene Infrastrukturen bereits angeschlossen sind.

Gewerbezone Lecsch, Savognin (wird neu für Werkhof benötigt)

Die Gewerbezone Lecsch wird im Rahmen der vorliegenden Revision in die ZöBA umgezont, Teilflächen werden ausgezont (vgl. Kap. 3). Die Gewerbezone nimmt dadurch insgesamt um ca. -5'414 m² ab.

Gewerbemischzone Bursa, Savognin (Betriebserweiterungsflächen)

Am Standort ist das über die Region hinaus bekannte Holzbauunternehmen Uffer AG angesiedelt. Bei der vorhandenen Reserve von ca. 4'500 m² handelt es sich um eine Betriebserweiterungsfläche, welche prioritär beansprucht werden wird. In der Gesamtrevision sind Mobilisierungsmassnahmen sowie – je nach Betriebs- und Wachstumsaussichten – eine nördliche Einzonung von ca. 0.5 ha geplant.

Gewerbezone Gravas und Burs, Tinizong (überbaut/genutzt)

Die Standorte sind überbaut und genutzt. Bei Burs (Energiewerk) wird eine Umzonung (≠ Gewerbezone) geprüft (ca. -1.50 ha). Bei Gravas ist eine geringfügige Einzonung für eine Betriebserweiterung geplant (ca. +0.20 ha).

Gewerbezone Planets, Rona (wird neu für Mobilchaletpark Rona benötigt)

Die Gewerbezone Planets wird im Rahmen der vorliegenden Revision in die Zone für Beherbergungsbetriebe umgezont (vgl. Kap. 5). Die Gewerbezone nimmt dadurch insgesamt um ca. -1.05 ha ab (davon unüberbaut: ca. -3'500 m²).

Gewerbezone Tgapeter, Mulegns (überbaut/genutzt)

Der Standort wird zwecks Kiesabbau/-bewirtschaftung genutzt. Es wird die Umzonung in eine Bewirtschaftungszone (≠ Gewerbezone) geprüft (ca. -1.70 ha).

Gewerbezone Plang Buel, Bivio (Mobilisierung von Restflächen)

Es besteht noch ein einzelner Bauplatz, welcher mobilisiert wird (Bedarf für Bivio).

In der **Summe** stehen Gewerbezonereduktionen von insgesamt ca. -5.45 ha im Zuge der Gesamtrevision in Aussicht (-2.40 ha effektive Auszonungen), wobei zusätzlich zur Erweiterung Gneida von +0.6 ha Erweiterungen von rund +1.0 ha im Raum stehen (für Betriebserweiterungen und Arrondierungen in Bursa Savognin, Gravas Tinizong und Gravas Cunter). In der **Gesamtbilanz** wird die Gewerbezone voraussichtlich um -3.85 ha abnehmen. Die entsprechenden Massnahmen sind eingeleitet.

4.11 Darlegung gesamtheitliche Interessenabwägung

Die Interessenabwägung erfolgt gestützt auf Art. 3 RPV. Die vom Planungsvorhaben betroffenen Interessen sind zu ermitteln und zu beurteilen. Anschliessend sind die ermittelten und beurteilten Interessen abzuwägen und im ausformulierten Entscheid zu berücksichtigen. Geboten ist nach Rechtsprechung eine umfassende und gesamthafte Interessenabwägung, d. h. sämtliche öffentliche und private Interessen sind möglichst gleichzeitig im Rahmen der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG zu berücksichtigen mit dem Ziel, zu einem gesamthafte sinnvollen Ergebnis zu gelangen.

Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

1. Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
2. Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
3. Abwägung der Interessen und Entscheid (gemäss Art. 3 Abs. 1 und 2 RPV)

Die Ermittlung und Beurteilung der Interessen im Falle Planung Gneida sind im Detail im Anhang 4 dargelegt. Auf Basis des zusammenfassenden Abwägungsrasters (nachstehende Tabelle) kommt die Gemeinde im ausformulierten Entscheid zu folgendem Schluss:

c) Beanspruchte Nutzungs- und Gestaltungsinteressen			d) Relevante Schutz- und Erhaltungsinteressen		
Gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllt, nicht erfüllt	Gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllbar, nicht erfüllbar
B – Siedlungen nach Bedürfnissen Bevölkerung gestalten, begrenzen und verdichten (Gesamtkonzept, Standortkonzept, Nutzungsplanung)	National, Kantonal, Kommunal	Erfüllt	A – Haushälterische Nutzung des Bodens	National	Erfüllbar
C – Förderung Arbeitsstandorte, Bedarf für baureife Flächen	(National), Regional, Kommunal	Erfüllt	E – Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz	National, Kantonal	Erfüllbar
D – Mobilisierung der Bauzonenreserven	National, Kantonal, Kommunal	Erfüllt	I – Erhalt Kulturland, landwirtschaftliche Nutzfläche, Fruchtfolgefläche (FFF)	National, Kantonal	Nicht erfüllbar (jedoch keine FFF betroffen)
Weniger gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllt, nicht erfüllt	Weniger gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllbar, nicht erfüllbar
J – Grundeigentum, Nutzungsinteresse	Privat	Erfüllt	F – Bodenschutz, Massnahmen gegen Altlasten	National	Erfüllbar
			G – Lärmschutz	National	Erfüllbar
			H – Luftreinhaltung	National	Erfüllbar

Tab. 9: Schema Übersicht ermittelte und beurteilte Interessen (Abwägungsraster – vgl. Anhang 4)

Die Gemeinde kommt hinsichtlich des Vorhabens der Weiterentwicklung des Standorts Gneida mit Einzonung der Gewerbezone um rund 5'764 m² in gesamtheitlicher Abwägung der als gewichtig und weniger gewichtig bewerteten Interessen zu folgendem Entscheid:

Die gewichtigen öffentlichen Nutzungs- und Gestaltungsinteressen von vorwiegend nationaler, regionaler und kommunaler Bedeutung (in Tabelle: B, C, D), insb. in Betracht;

- des ausgewiesenen kommunalen und überkommunal abgestimmten Bedarfs an der Erweiterung der Gewerbezone Gneida (fett: B und C); sowie
- der infolge optimaler Lage und Nutzungsplanung erfüllbaren gewichtigen öffentlichen Schutz- und Erhaltungsinteressen (fett: A und E);

überwiegen das grundsätzlich entgegenstehende gewichtige öffentliche Interesse am Erhalt des Kulturlandes (I) deutlich. Fruchtfolgefläche (FFF) ist indes nicht betroffen, dadurch wird das zentrale Anliegen gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG nicht belangt resp. wertvolle FFF bleibt im Sinne des Planungsgrundsatzes gewährleistet.

Der auf einem nachgewiesenen Bedarf breit abgestützten Realisierung und Inwertsetzung der optimalen Voraussetzungen am Standort Gneida zugunsten einer weiteren Gewerbeentwicklung am richtigen Standort mit aus Sicht der Gemeinde verbundener optimaler Flächenausnutzung wird im Ergebnis Vorrang gegeben gegenüber dem Interesse des Kulturlanderhalts, was aufgrund der nicht beanspruchten FFF ohne Weiteres vertretbar ist.

Die Interessenabwägung stützt zusammenfassend vollständig die planerischen Interventionen und das Gesamtfazit zur Planung Gneida (Kap. 4.9).

5 Mobilchaletpark Rona

5.1 Ausgangslage, Anlass für die Planung

In Rona, am Westufer der Julia beim Langlaufzentrum Rona, befindet sich der Mobilchaletpark Rona. Er ist die einzige grössere Anlage dieser Art von Übernachtungsmöglichkeiten und grenzt sich klar ab von herkömmlichen Campinganlagen. Der Park ist hinsichtlich seiner gegebenen Möglichkeiten weitestgehend vollständig genutzt. Für das Aufrechterhalten eines in dieser Form stark nachgefragten und weiter zunehmenden Übernachtungsangebots ist die zeitnahe Weiterentwicklung des Angebots für die Gemeinde Surses von hoher Bedeutung.

Der Standort des Mobilchaletparks (Parz. 2138, 2139, 2140, und 2171, bisher Gewerbezone) verfügt über einen direkten Anschluss an die Nationalstrasse. Der Mobilchaletpark ist seit ca. 13 Jahren in der heutigen Form in Betrieb, seit wenigen Jahren ist der Park gemäss bewilligtem Vorhaben Ende Dezember 2012 mit 10 fest am Boden fixierten Wohnchalets, mit einem Stellplatz für Wohnmobile, einem Infrastrukturgebäude mit Reception, Restaurant und Aufenthaltsbereichen bebaut und genutzt. Der erfolgreich geführte Betrieb sowie die Standortvoraussetzungen (Eingangportal Langlaufzentrum, Bauzone, gute Erschliessung) erweisen sich entsprechend als optimal für eine gezielte Erweiterung des Mobilchaletparks.

5.2 Richtprojekt und Konzept Mobilchaletpark Rona

Für die Weiterentwicklung und Erweiterung des Areals auf den Parz. 2136-2139 (im Eigentum des Parkbetreibers) und Parz. 2140 und 2171 (im Eigentum der Gemeinde) liegt seitens des Eigentümers ein Richtprojekt von 2016 vor (Richtprojekt Plan «LLZ Rona» 1:500 vom 22. August 2016 samt Dokumentationen, Anhänge 5).



Abb. 17: Richtprojekt Chaletpark 2016 – Bestand (weisse Umrandung); Erweiterung Etappe 2a/2b (gelbe Umrandung) mit 12 geplanten Chalets (weisse Punkte); dritte Etappe im Bereich NISV-Mindestabstand (Chalets ab ca. 2031 möglich: Grundrisse rot)

Zugunsten einer nachfragegerechten Entwicklung soll der Chaletpark westseitig sowie am nordseitigen Hangfuss auf den Parzellen 2136, 2137 und 2138 bedarfsgerecht erweitert werden (Bedarf siehe Anhang 5b). Mit der zweiten Realisierungs- etappe werden zusätzliche 8 Wohneinheiten (Etappe 2a, wird in einer ersten Tranche vorangetrieben) sowie zusätzliche 4 grössere Wohneinheiten (Etappe 2b, wird nach und nach belegt) realisiert (vgl. vorstehend die mit weissen Punkten gekennzeichneten Wohnchalets). Die Realisierung der Etappe 2b bedingt eine geringfügige Einzonung von rund 1'372 m². Infolge dieser zweiten Realisierungsetappe werden insgesamt 22 Wohneinheiten im Park betrieben. In einer dritten Etappe können weiter westlich zusätzliche ca. 6 Wohnchalets Platz finden, welche auf eine längerfristige Entwicklung ausgerichtet sind und frühestens realisiert werden können, wenn die westlich vorbeiführende Hochspannungsleitung (Übertragungsleitung der swissgrid) in den Boden verlegt wird (vorgesehen bis ca. 2031 – Konzept gemäss Sachplan Übertragungsleitungen des Bundes, vgl. den Flyer in Anhang 5c). Jährlich werden innert 15 Jahre (Planungshorizont) jeweils 1-3 Chalets (oder mehr) erstellt. Im Gesamtausbau wird der Chaletpark über rund 28 Wohnchalets verfügen. Derweil bleiben die seit Jahren eingangs des Parks vorhandenen Stellplätze für Wohnmobile bestehen. Südlich über dem Weg stehen zudem Grünflächen zum Zelten und für Spielplatzanlagen u.dgl. zur Verfügung (Parz. 2171 – Freiraumbereich, vgl. Gestaltungsplan), wobei ebenso Renaturierungs- und Aufwertungsmassnahmen erfolgen.

Das Konzept sieht in einem ersten Schritt die Erschliessung und Aufbereitung der einzelnen Wohnchaletplätze durch den Parkeigentümer und -betreiber vor. Die Gemeinde eigenen Parzellen 2140 und 2171 werden im Baurecht dem Parkeigentümer abgegeben. Die fest am Boden fixierten Wohnchalets sollen mehrheitlich durch Dritteigentümer erstellt werden (im Unterbaurecht). Die Chalets werden über den Park im Sinne eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nach Art. 4 der eidg. Zweitwohnungsverordnung (ZWV) touristisch bewirtschaftet und Gästen zu markt- oder ortsüblichen Bedingungen angeboten (vgl. zum Ganzen: Anhänge 5a und 5b).

5.3 Planerische Massnahmen – Pläne, Baugesetz, Sondervorschriften

Um die Flächenbedürfnisse nutzungsplanerisch absichern zu können, sind Planfestlegungen, baugesetzliche Bestimmungen sowie zusätzliche Vorschriften im Zusammenhang mit der Detailgestaltung (Sondervorschriften) zu erlassen.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Um den Mobilchaletpark rechtssicher zonenkonform realisieren und betreiben zu können, wird die bisher rechtsgültige Gewerbezone neu in eine für den Mobilchaletpark massgeschneiderte touristische Zone für Beherbergungsbetriebe (Art. 43a Baugesetz Tinizong Rona) umgezont. Auf Grundlage der Pflicht zur Mobilisierung des Baulands gemäss Art. 15a RPG und KRIP-S werden zudem die noch unbebauten und ungenutzten Flächen mit einer Bauverpflichtung nach Art. 19g KR belegt (vgl. in der nachstehenden Abbildung die blau schraffierte Fläche). Die Baufrist beträgt maximale acht Jahre gemäss Legendeneintrag.

Die Festlegungen umfassen ebenfalls die für die Erweiterung des Parks notwendigen Einzonungen nordseits auf den Parzellen 2136, 2137 und 2138 im Umfang von rund 1'372 m², für diese eine gesetzliche Bauverpflichtung mit Baufrist von ebenfalls acht Jahren nach Art. 19c KRG gilt (vgl. rote Schraffur in nachstehender Abbildung). Die Einzonungen unterstehen zudem der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff KRG (siehe unter Kapitel 7). Die Strassenflächen werden praxisgemäss der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt. Ostseitig des Areals, entlang der Julia und beim Zulauf, wird schliesslich die gemäss eidg. Gewässerschutzgesetzgebung erforderliche Gewässerraumzone nach Art. 37a KRG festgesetzt.

Der GGP umfasst die Festlegung des Perimeters für den die Nutzung des Areals konkretisierenden Gestaltungsplan (GP) «Mobilchaletpark Rona».

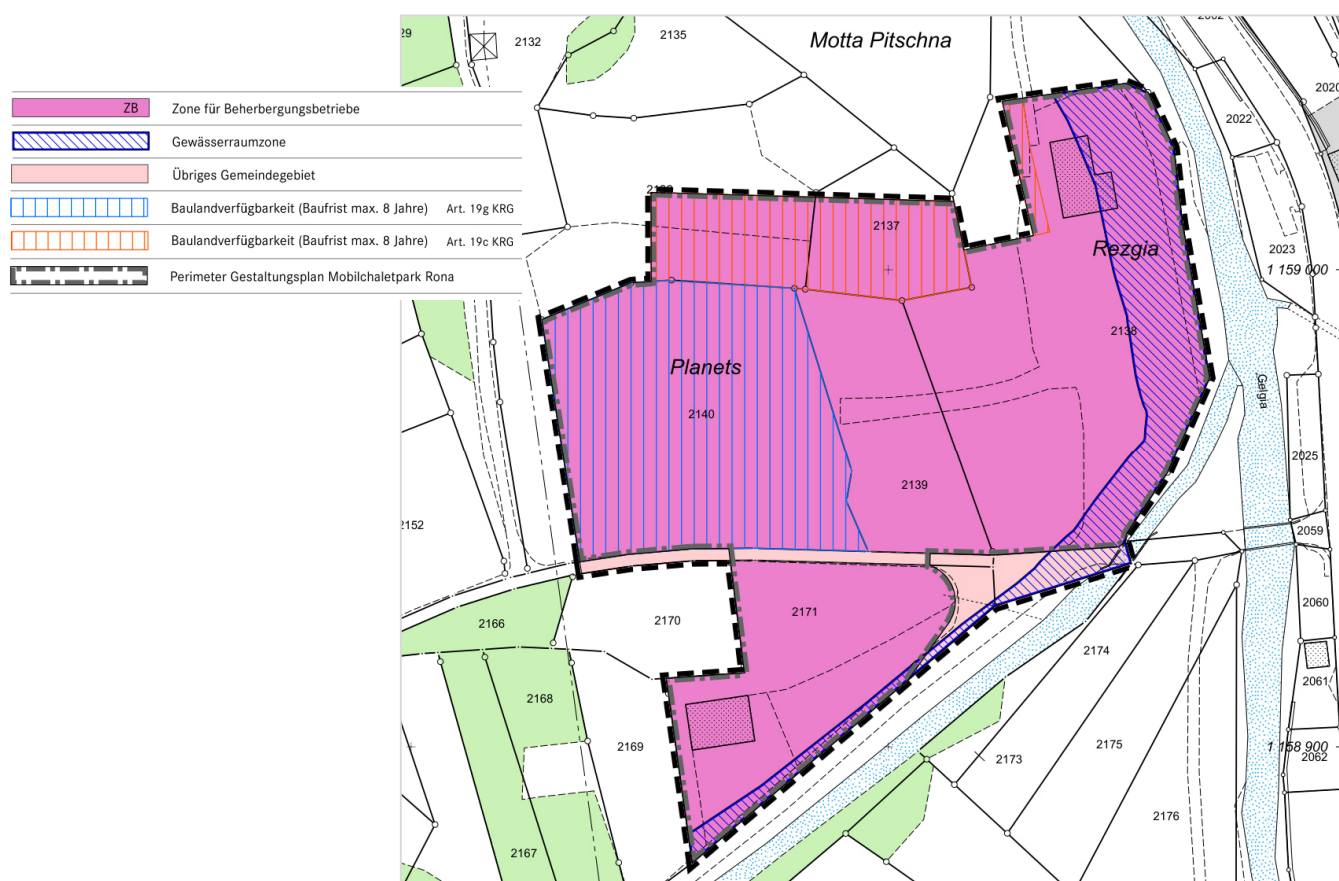


Abb. 18: Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Mobilchaletpark Rona

Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Der GEP enthält alle für eine hinreichende Erschliessung sowie für weitere Nutzungen notwendigen Erschliessungsfestlegungen. Sämtliche Anlagen – mit Ausnahme des westlichen (neuen) Anschlusspunktes zur Strasse – sind bereits bestehend und in Betrieb: Öffentliche Erschliessungsstrasse mit Fuss- und Wanderweg, Hauptanschlusspunkt zum Areal und Parkplatz am südlichen Ende des Parkperimeters.

Das Areal ist mit Werkleitungen und weitere Anlagen erschlossen. Eine Planfestlegung solcher Anlagen innerhalb des Areals ist nicht erforderlich, das Areal selbst

gilt durch die Einträge im rechtsgültigen GEP (ausserhalb des Planfensters) bereits ausreichend mit Werkleitungen planerisch erschlossen. Die weitere Erschliessung für die Erweiterung des Parks erfolgt mittels Bauprojektierung.

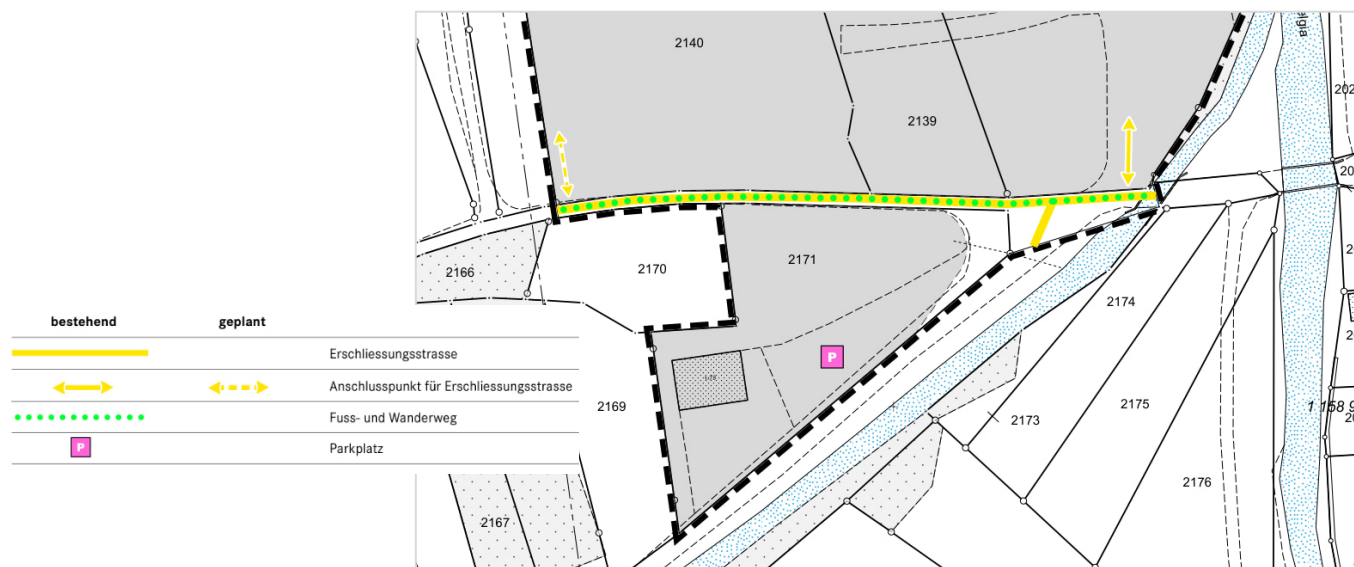


Abb. 19: Genereller Erschliessungsplan Mobilchaletpark Rona

Baugesetz, Art. 43a (Neu) und Art. 46 (Ergänzung)

Die Ausscheidung der Zone für Beherbergungsbetriebe erfolgt massgeschneidert und bezogen auf das gesamte Nutzungsvorhaben (projektbezogene Planfestlegungen, vgl. Zonenplan, GGP und GEP). Für die Zone werden daher spezifische baugesetzliche Bestimmungen erlassen.

Besonders zu erwähnen sind dabei die nötigen Bestimmungen zur Sicherung der Nutzungsmöglichkeiten bei strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss eidg. Zweitwohnungsgesetzgebung (Art. 8 ZWG und Art. 4 ZWV), zu den im untergeordneten Rahmen zulässigen weiteren Nutzungsmöglichkeiten (Langlaufzentrum, weitere Dienstleistungen, Gewerbe), zu Art und Mass der Nutzung (Ausnützung, Gebäudeabmessungen, Abstände) sowie die Mindestausschöpfungspflicht des Nutzungsmasses gemäss Aufforderung im KRIP-S. Bezüglich der neuen Zonenbestimmungen und der Neueinträgen im Zonenschema wird auf die Teilrevisionsvorlage Art. 43a und Art. 46 Baugesetz Tinizong-Rona verwiesen (vgl. Teilrevision Baugesetz).

Gestaltungsplan mit dazugehörigen Vorschriften

Für eine optimale Erschliessung, Bebauung und Gestaltung des Areals im Endausbau mit rund 22 – ca. 28 Wohnchalets und Nebenbauten und -anlagen wurde ein Gestaltungsplan (GP) «Mobilchaletpark Rona» mit verschiedenen Bau- und Nutzungsbereichen aufgearbeitet. Dazu gehören besondere Bau- und Nutzungsvorschriften (Vorschriften zum GP: VGP).

Art. 3 bis 10 der Vorschriften zum GP regeln den Zweck und die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der im GP festgelegten Bau- und Nutzungsbereiche.

Art. 11 bis 14 regeln im Allgemeinen die Bauweise, Gestaltung, Erschliessung sowie Vollzugsbefugnisse der Baubehörde.

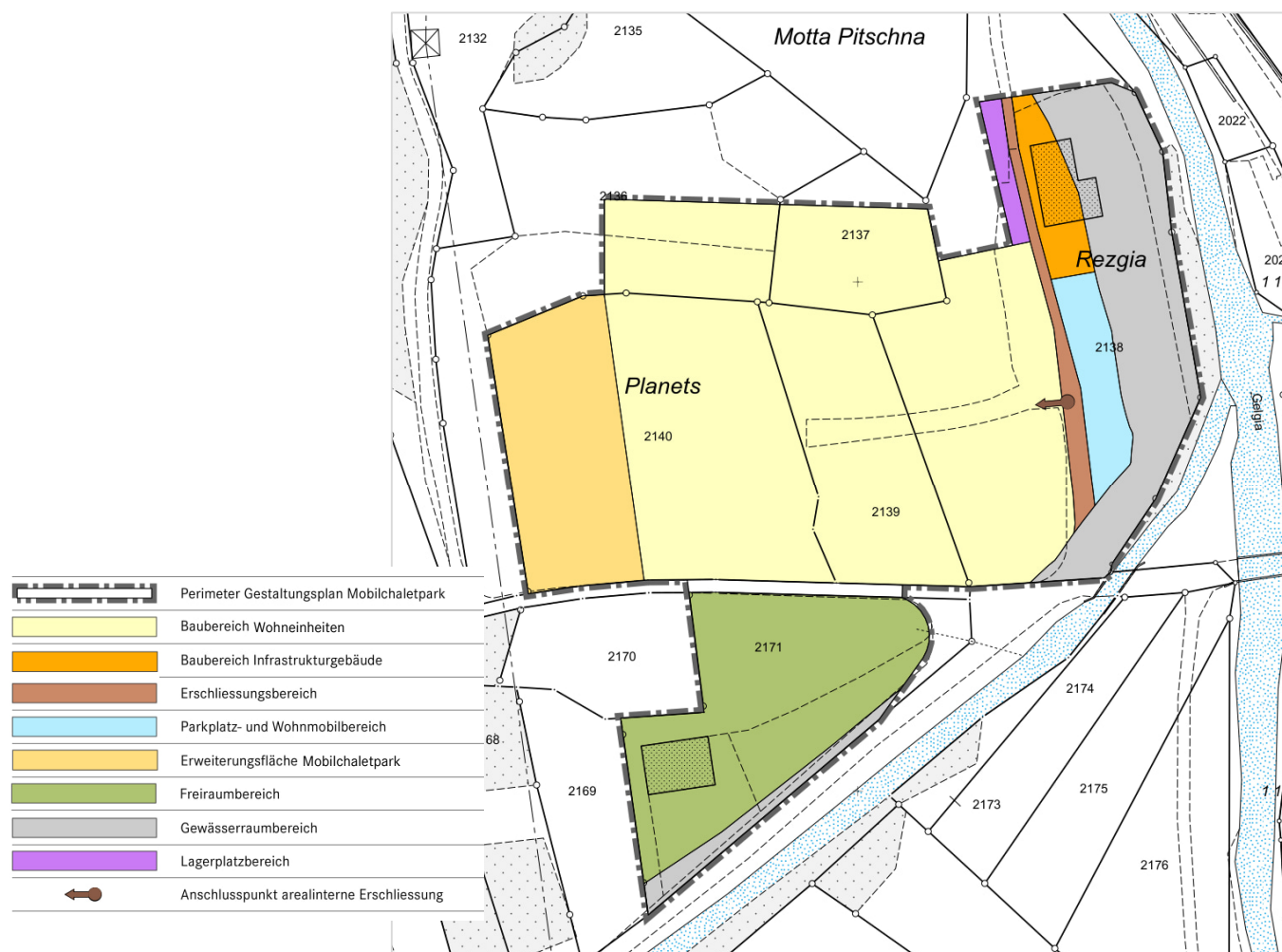


Abb. 20: Gestaltungsplan Mobilchaletpark Rona, mit acht Baubereichen

Baubereich Wohneinheiten (Art. 3 VGP): Die Wohneinheiten dürfen ausschliesslich im Baubereich Wohneinheiten erstellt werden. Die Anordnung und Ausdehnung der einzelnen Chalets erfolgt gemäss Richtprojekt Plan «LLZ Rona» 1:500 vom 22. August 2016 (Art. 2 und 3 VGP), dieses rechtsverbindlich als richtungsweisende Beurteilungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren gilt. Dadurch zugelassene Abweichungen sind im Rahmen von Optimierungen bei der Setzung der Wohnchalets und der damit verbundenen weiteren Anlagen möglich und zweckmässig, um den nötigen Projektierungsspielraum für die Bauprojektierung zu gewährleisten. Die bestehenden und die und noch zu realisierenden Wohnchalets gelten als touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG. Die Wohneinheiten werden im Rahmen des Parkbetriebs bewirtschaftet, d.h. über entsprechende Vermarktungsportale angepriesen und zu kurzzeitigen Wohnzwecken vermietet (Art. 3 Abs. 2 VGP). Die uneingeschränkte Nutzung dieser Chalets durch die Dritteigentümer (Art. 8 ZWG) ist ausgeschlossen. Die Eigennutzung dieser im fremden

Eigentum stehenden Wohnchalets ist grundsätzlich auf drei Wochen pro Hauptsaison beschränkt. Von der drei Wochen Regelung ausgenommen sind lediglich nur diejenigen Wohnchalets, welche schon vor dem 31. Dezember 2012 ohne Nutzungsaufgaben bewilligt und anschliessend realisiert worden sind (dies betrifft vom heutigen Bestand des Mobilchaletparks ca. die Hälfte der Wohnchalets). Entsprechende Dritteigentümer können damit einzelfallweise eine längere Eigennutzdauer beanspruchen. Die Bewirtschaftung bleibt in jedem Fall bestehen.

Die Nutzungseinschränkungen werden zu gegebener Zeit in die Baubewilligung aufgenommen und von der Baubehörde im Grundbuch angemerkt (Art. 7 Abs. 3 und 4 ZWG). Für die Beurteilung der Nutzungsplankonformität des Betriebs und der Erweiterungsvorhaben im Baubewilligungsverfahren dient der Baubehörde schliesslich das Betriebs- und Bewirtschaftungskonzept der Eigentümerschaft des Chaletparks als massgebende Grundlage.

Baubereich Infrastrukturgebäude (Art. 4 VGP): Der Baubereich Infrastrukturgebäude bestimmt die mögliche Ausdehnung des bestehenden Betriebsgebäudes mit Reception, Wellness, Restaurant und Aussenbereich für die Gästebewirtung im Freien. Gestattet sind eine allfällig benötigte Wohneinheit für die Betriebsleitung sowie Personalzimmer (Art. 4 Abs. 1 VGP). Dem Eigentümer des Chaletparks steht überdies die Möglichkeit offen, in begründeten Fällen das Infrastrukturgebäude sowohl für die zulässige uneingeschränkte Wohnnutzung nach Art. 8 Abs. 1 ZWG (Ausnahme nach ZWG), als auch – bei Betriebsschwierigkeiten – für die ausnahmsweise vorübergehende Wohnnutzung (im Sinne einer verhältnismässigen Zwischennutzung) zu verwenden. Dabei verfügt die Baubehörde mittels Baubewilligung oder mittels Feststellungsverfügung im Laufe des Betriebs entsprechende zweckerforderliche Nutzungsaufgaben. Einerseits bezüglich Sicherstellung der uneingeschränkten Wohnnutzung im Rahmen der Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 1 ZWG und Art. 4 ZWV, andererseits – bei widererwarteten zeitweiser Schliessung des Gebäude- oder des ganzen Betriebs – bezüglich der ersatzweisen Wohnnutzung als vorübergehende Zwischennutzung. Im letzteren Fall werden Abhängigkeiten zugunsten einer absehbaren Herstellung der Zonenkonformität (Art. 43a Baugesetz Tinizong-Rona) getroffen, namentlich in Form angemessener Regelungen zur Rückführung und Wiederaufnahme des Betriebs: Bedingungen wie etwa absehbare verbesserte Markt- und Nachfragevoraussetzungen, Vorliegen von Betriebsinteressenten sowie umsetzbaren Vollzugsmodalitäten und -fristen udgl. (Art. 4 Abs. 2 VGP). In jedem Fall ist es der Baubehörde erlaubt, auch anderweitige betriebssichernden Anordnungen zu treffen sowie eine allfällige Kaufrechtsausübung der Gemeinde (Verfügbarkeitsregelungen im Zonenplan bezüglich der Erweiterungsflächen) mit Betriebsbedingungen bezüglich Infrastrukturgebäude zu verknüpfen (Art. 14 Abs. 1 VGP).

Freiraumbereich (Art. 8 VGP): Der Freiraumbereich ist nicht vom Richtprojekt zum Mobilchaletpark erfasst, gilt aber dennoch als Bestandteil des Beherbergungskonzepts und soll im Sinne eines Aufenthaltsgrüns mit diversen weiteren benötigten Nutzungen von öffentlichem Charakter (Fusswege, Spielanlagen, Zeltplatz, Parkplatz etc.) nutzbar sein.

Die bestehende Baute des Langlaufzentrums und der Werkdienste (Einstellhalle für Pistenbully / Materialdepot) im Freiraumbereich bleibt bestehen (vgl. unter Kap. 3). Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde. Die öffentlichen Nutzungen des Gebäudes (Langlaufzentrum und Werkdienst) können im Rahmen von Art. 43a Abs. 3 Baugesetz und der Besitzstandsgarantie weitergeführt werden. Die Zone für Beherbergungsbetriebe, der Freiraumbereich und die formulierten Vorschriften sind diesbezüglich auf längere Sicht hinaus ausgerichtet und schlagen bezüglich Freiraumnutzung im Bereich der Baute vor allem dann durch, wenn die öffentlichen Nutzungen bei dieser Baute dereinst allenfalls neu beplant werden sollten.

5.4 Voraussetzungen gemäss planerische Grundlagen (KRIP-S, RRIP, KRL)

Für touristische Beherbergungsbetriebe sind gemäss Kapitel 5.2.5 des **KRIP-S** Standorte vorzusehen, welche in der Nähe zu Bergbahnstationen, anderen touristischen Einrichtungen oder im Ortszentrum liegen und/oder über eine gute Anbindung an die übergeordnete Erschliessung verfügen. Diese Vorgaben werden durch den Standort des Mobilchaletparks Rona gut erfüllt; der Standort in Rona liegt zentrumsnah (direkt am Unterdorf), an der Nationalstrasse und nur wenige Fahrminuten (8 min mit Bus) von der Talstation der Savognin Bergbahnen entfernt.

Der Mobilchaletpark samt Erweiterung ist im **RRIP** Siedlung der Region Albula aufgenommen worden (Objekt S2-6 – gemäss Stand Präsidentenkonferenz vom 4. Juli 2024, Verabschiedung zur Vorprüfung, siehe Anhang 2), mit entsprechender Anpassung der Siedlungsabgrenzung. Die Koordination mit der RRIP ist auf Basis des Richtprojekts 2016 und der vorliegenden Nutzungsplanung (Zone für Beherbergungsbetriebe, GP und dazugehörige spezifische Vorschriften) sichergestellt und erfüllt. Im RRIP Campingplätze ist der Mobilchaletpark im Koordinationsstand «Ausgangslage» enthalten. Dies ausschliesslich vor dem Hintergrund, im RRIP Campingplätze das touristische Angebot abzubilden. Da der Mobilchaletpark nicht als Campingplatz gilt, ist dieser nicht von den Zielen und Handlungsanweisungen des RRIP Campingplatzes erfasst, sondern wurde stattdessen als Beherbergungsbetrieb korrekterweise im RRIP Siedlung aufgenommen.

Die Gemeinde Surses hat im **KRL** resp. im Raumkonzept und in der Entwicklungsstrategie für das Plangebiet des Mobilchaletparks folgende Ziele festgelegt:

- Das touristische Angebot wird erhalten, gepflegt und bedarfsgerecht ergänzt.
- Für den Mobilchaletpark Rona werden die planerischen Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine angemessene Erweiterung geschaffen.

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung samt GP und Vorschriften werden die Ziele gemäss KRL erreicht und zweckmässige nutzungsplanerischen Voraussetzungen für einen zukunftsfähigen und bedarfsgerecht erweiterten Betrieb gesichert.

Im Ergebnis entspricht die Weiterentwicklung und Erweiterung des Mobilchaletparks Rona mittels Umzonung der Gewerbezone in die Zone für Beherbergungsbetriebe, Einzonung der Zone im Umfang von 1'372 m², Festlegungen zur Mobilisie-

rung und zum Gewässerraum, hinreichenden Erschliessungsfestlegungen sowie mittels GP mit spezifischen Vorschriften (VGP) den übergeordneten Vorgaben.

5.5 Einhaltung der Zweitwohnungsgesetzgebung

Die massgeschneiderte Umzonung der Gewerbezone in die Zone für Beherbergungsbetriebe samt geringfügiger Einzonung (Art. 43 Neu) und die Gestaltungsplanung mit zusätzlichen Vorschriften für eine weitere Entwicklung des Mobilchaletparks steht im Einklang mit der Zweitwohnungsgesetzgebung. «Kalte» Zweitwohnungen oder anderweitige der Zweitwohnungsgesetzgebung zuwiderlaufende Bauten oder Nutzungen entstehen keine. In Art. 43 Baugesetz und in den Vorschriften zum Gestaltungsplan (VGP) sind in mehreren Bestimmungen griffige und sichernde Vorgaben in Bezug auf die Zweitwohnungsgesetzgebung und strukturierte Beherbergungsbetriebe enthalten. Um als strukturierter Beherbergungsbetrieb gemäss Art. 4 der eidg. Zweitwohnungsverordnung (ZWV) zu gelten, müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Es muss ein genug grosses Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen angeboten werden, wie eine Rezeption, Beherbergungsdienstleistungen, Anlagen für den Aufenthalt und die sportliche Betätigung, Restaurants mit allfälligen Aufenthalts- und Spielräumen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden.
- Es muss ein hotelähnliches Betriebskonzept vorliegen für die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen.
- Die Bewirtschaftung muss durch einen einheitlichen Betrieb sichergestellt werden, muss eine genügende Betriebsgrösse aufweisen, muss kommerziell und professionell vermarktet werden, und gewinnbringend sein.

Der Mobilchaletpark ist kommerziell und professionell geführt und vermarktet und verfügt über ein genügend grosses Angebot an hotelähnlichen Dienstleistungen; dies sowohl innerhalb des Parks (Ausbau auf 22 resp. 28 Chaletwohneinheiten mit zusätzlichen bewirtschafteten Wohnungen im ehemaligen Gasthaus, online Auftritte, Rezeption, Restaurant etc.) und räumlich im mit der Planung geschaffenen Betriebsbereich (ganzer Perimeter Mobilchaletpark, samt Freiraumbereich), als auch in weiterer Funktion als Eingangsportal zum Langlaufzentrum Rona mit direktem Zugang zu den Loipen, als Triangulationspunkt Bike- und Wanderwege für verschiedenste Ziele im Raum Savognin – Rona – Mulegns – Sur und als Beherbergungsangebot in der Nähe der Bergbahnen Savognin (8 min mit öV, Stundentakt). Das Konzept des Betriebs ist auf kurzzeitige Beherbergung von Gästen ausgerichtet, sichernde Vorgaben sind in den Vorschriften zum Gestaltungsplan aufgenommen (etwa max. Nutzungsdauer von drei Wochen pro Hauptsaison für Dritteigentümer, Art. 3 VGP). Aufgrund der starken Nachfrage an Chalets beim Park schafft der Mobilchaletpark einen grossen Mehrwert für die Tourismusentwicklung und die damit verbundene Wertschöpfung in der Gemeinde Surses.

Weitere Massnahmen als in der Planung vorgesehen sind nicht erforderlich.

5.6 Einhaltung der Gewässerschutzgesetzgebung (Gewässerraum)

Zwecks Berücksichtigung der Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG, GSchV) ist identisch mit der im Zonenplan festgelegten Gewässerraumzone im Gestaltungsplan (GP) ein «Gewässerraumbereich» nach Art. 9 der dazugehörigen Vorschriften (VGP) festgelegt worden. Es gelten jeweils die Vorgaben nach Art. 37a und Art. 81 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Bauten und Anlagen in der Bauzone, welche vom Gewässerraum betroffen sind, geniessen nach kantonalem Recht Bestandesschutz (vgl. im bekannten Rechtsgutachten «Rechtsfragen und Spielräume im Gewässerraum» von Caviezel Partner und Vincenz & Partner, Chur). Neuanlagen entstehen innerhalb der betreffenden Gewässerraumbereiche keine. Weitere Massnahmen als in der Planung vorgesehen sind weder zweckmässig noch erforderlich. Die Planung hält die Gewässerraumvorgaben ein.

5.7 Stromfreileitung direkt angrenzend am Mobilchaletpark

Unmittelbar am Mobilchaletpark führt die Hochspannungsleitung TR1351 der Swissgrid AG vorbei (siehe Richtprojekt, Kap. 5.2). Im Bereich des vorsorglichen Anlagegrenzwerts von 1 Mikrottesla sind empfindliche Nutzungen und Aufenthalte durch Personen grundsätzlich nicht zulässig (gemäss Verordnung NISV). Der Planung ist der technische Fachbericht zur NISV-Berechnung beim Leitungsabschnitt der Parz. 2136, 2139 und 2140 vom 18. Mai 2022 angehängt (Anhang 5d).

Im Fachbericht ist ausgewiesen, dass auf der Parz. 2140 der geltende Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla ab einem Abstand von der Leitungsachse von 34 m in jedem Fall und von 21m im Falle einer Phasenoptimierung eingehalten werden kann (vgl. im Bericht, S. 7-10). Die Planung wurde danach ausgerichtet. Innerhalb der im Abstandsbereich vorhandenen «Erweiterungsfläche Mobilchaletpark» gemäss Gestaltungsplan (GP) und Art. 7 der dazugehörigen Vorschriften (VGP) sind ausschliesslich Autoabstellplätze und keine weiteren Nutzungen und Aufenthaltsmöglichkeiten zulässig. Die Nutzungseinschränkungen gelten bis zum Zeitpunkt der Ausserbetriebnahme der Hochspannungsleitung, welche gemäss Flyer der Swissgrid AG vom April 2024 (Anhang 5c) innert sieben Jahren bis 2031 an eine andere Stelle verlegt wird. Art. 7 VGP lässt sensible Nutzungen und Aufenthalte denn auch erst danach zu. Im Grenzwertbereich entstehen keine neuen Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) oder Orte für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA). Die entsprechenden Abstandsregelungen gemäss Situationsplan im Fachbericht (S. 11) werden bei der Setzung von Chalets spätestens im Baubewilligungsverfahren in direkter Anwendung der NIS-Verordnung berücksichtigt, diesbezügliche baugesetzliche Vorschriften sind keine notwendig. Im Ergebnis sind die gesetzlichen Vorgaben der LeV und der NISV eingehalten.

Im Vorprüfungsverfahren zur Nutzungsplanung hat das ARE überdies darauf hingewiesen, dass vor Erteilung einer Baubewilligung im Nahbereich bestehender Freileitungen der Leitungsinhaber anzuhören ist (formelle Verpflichtung nach Art. 11a der Leitungsverordnung; LeV). Die diesbezügliche Einbindung erfolgte in einem ersten

Schritt über das Mitwirkungsverfahren, die Anhörung der Leitungsinhaberin im Besonderen erfolgt spätestens im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde.

5.8 Fazit zur Planung Mobilchaletpark Rona

Die Gemeinde Surses ist heute vor allem im touristischen Sektor gut positioniert und auch zukünftig stark abhängig von diesem. Es ist daher wichtig, aufgrund der Nachfrage eine Weiterentwicklung des Mobilchaletparks beim Langlaufzentrum Rona möglichst zeitnah gewährleisten zu können. Anderweitige Alternativen, im gleichen Planungsstand, gibt es keine (siehe auch Kap. 5.9).

Die Zonenbestimmungen zur Zone für Beherbergungsbetriebe nach Art. 43a Baugesetz Tinizong-Rona sind zudem auf die Vorgaben der dafür relevanten Zweitwohnungsgesetzgebung ausgerichtet. In den Vorschriften zum GP werden die Voraussetzungen der Zweitwohnungsgesetzgebung bereichsweise konkretisiert (vgl. vorstehende Ausführungen zu den Vorschriften Art. 3 und 4 VGP und Kap. 5.5).

Das Vorhaben entspricht der regionalen Entwicklungsstrategie sowie dem Raumkonzept Surses und erfüllt die Entwicklungs- und Einzonungsvoraussetzungen gemäss der übergeordneten Grundlagen: Bedarf, Mobilisierung, keine entgegenstehenden übergeordneten Interessen, strukturierter Beherbergungsbetrieb, Konzept und Richtprojekt. Bezüglich Bauzonengrösse siehe nachstehendes Kapitel.

5.9 Ausblick auf Revision weiterer touristischer Zonen

Nachstehend wird kurz auf die bevorstehende Entwicklung einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse gleichgelagerter Standorte und Reserven eingegangen (Art. 15 RPG) sowie ein kurzer Ausblick auf die weiteren Revisionsarbeiten gegeben.

Es existieren einzelne unüberbaute Beherbergungsstandorte. Keiner dieser Standorte ist jedoch mit dem Mobilchaletpark mit Langlaufzentrum vergleichbar. Die Standorte sind entweder nutzungsmässig von anderer Intensität und strategischer Ausrichtung (Zonen für Hotelbauten innerhalb der Siedlung) und daher auch hinsichtlich der Bedarfsfrage an gleichwertigen Bauzonen nicht mit dem Mobilchaletpark gleich zu setzen: Dies wären einerseits die Hotelzone B in Viols Savognin, auf dieser ein Bauprojekt nach überstandenen Rechtsmittelverfahren nun realisiert werden kann, andererseits die Hotelzone C «Cresta» in Bivio, für diese ebenfalls Variantenstudien sowie die Absicht einer projektbezogenen Hotelplanung vorliegen. Oder es bestehen Angebote und Standorte in Form von Campings und einfachen Stellplätzen hauptsächlich ausserhalb der Bauzone, welche kleinräumig konzipiert und ebenfalls mit einem Mobilchaletpark nicht verglichen werden können.

Es bestehen offenkundig weder Flächen für eine gleichwertige alternative Entwicklung andernorts noch Rückzonungspotenziale von Flächen gleichgelagerter Nutzungsausrichtung, welche die Bauzonengrösse für die Chaletnutzung als zu gross

erscheinen lassen würden. Art. 15 RPG (bedarfsgerechte Bauzonengrösse) kann entsprechend in der vorliegenden Revision erfüllt werden.

Die weiteren touristischen Standorte und Zonen in den ehemaligen Gemeinden werden über die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung näher betrachtet. Vorwiegend wird der Fokus auf planerische Optimierungen zugunsten einer zeitgemässen Ausrichtung der einzelnen Standorte gelegt werden.

5.10 Darlegung gesamtheitliche Interessenabwägung

Geboten ist nach Rechtsprechung eine umfassende und gesamthafte Interessenabwägung, d. h. sämtliche öffentliche und private Interessen sind möglichst gleichzeitig im Rahmen der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG zu berücksichtigen mit dem Ziel, zu einem gesamthafte sinnvollen Ergebnis zu gelangen. Die Interessenabwägung im Falle der Planung Mobilchaletpark Rona ist im Detail im Anhang 6 dargelegt. Auf Basis des zusammenfassenden Abwägungsrasters (nachstehende Tabelle) kommt die Gemeinde im ausformulierten Entscheid zu folgendem Schluss:

e) Beanspruchte Nutzungs- und Gestaltungsinteressen			f) Relevante Schutz- und Erhaltungsinteressen		
Gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllt, nicht erfüllt	Gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllbar, nicht erfüllbar
B – Siedlungen nach Bedürfnissen Bevölkerung gestalten, begrenzen und verdichten (Gesamtkonzept, Standortkonzept, Nutzungsplanung)	National, Kantonal, Kommunal	Erfüllt	A – Haushälterische Nutzung des Bodens	National	Erfüllbar
C – Förderung Beherbergungsstandorte in oder am Rand der Siedlung (Schaffen der Voraussetzungen)	(National), Kantonal, Regional, Kommunal	Erfüllt	E – Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz	National, Kantonal	Erfüllbar
D – Mobilisierung der Bauzonenreserven	National, Kantonal, Kommunal	Erfüllt	F – Gewässerschutz	National	Erfüllbar
			J – Erhalt Kulturland, landwirtschaftliche Nutzfläche, Fruchtfolgefläche (FFF)	National, Kantonal	Nicht erfüllbar (jedoch keine FFF betroffen)
Weniger gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllt, nicht erfüllt	Weniger gewichtige Interessen (im vorliegenden Fall)		Erfüllbar, nicht erfüllbar
K – Grundeigentum, Nutzungsinteresse	Privat	Erfüllt	G – Schutz vor Strahlung (relevant bis ca. Ende 2031)	National	Erfüllbar
			H – Lärmschutz	National	Erfüllbar
			I – Luftreinhaltung	National	Erfüllbar

Tab. 10: Schema Übersicht ermittelte und beurteilte Interessen (Abwägungsraster – vgl. Anhang 6)

Die Gemeinde kommt hinsichtlich des Vorhabens der Weiterentwicklung des Mobilchaletparks Rona mit Umzonung sowie mit Einzonung um rund 1'372 m² in gesamtheitlicher Abwägung der als gewichtig und weniger gewichtig bewerteten Interessen zu folgendem Entscheid:

Die gewichtigen öffentlichen Nutzungs- und Gestaltungsinteressen von vorwiegend nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung (in Tabelle: B, C, D), insb. in Anbetracht;

- des ausgewiesenen kommunalen und überkommunal abgestimmten Bedarfs an der richtprojektbezogenen und touristisch relevanten Weiterentwicklung des Mobilchaletparks mit entsprechender Etappierung und Erweiterung (fett: B und C); sowie
- der infolge optimaler Lage und Nutzungsplanung erfüllbaren gewichtigen öffentlichen Schutz- und Erhaltungsinteressen (fett: A, E und F);

überwiegen das grundsätzlich entgegenstehende gewichtige öffentliche Interesse am Erhalt des Kulturlandes (J) deutlich. Zumal Fruchtfolgefläche (FFF) nicht betroffen ist, wird dadurch das zentrale Anliegen gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG nicht belangt resp. wertvolle FFF bleibt im Sinne des Planungsgrundsatzes in jedem Fall gewährleistet.

Der auf einem nachgewiesenen Bedarf breit abgestützten Realisierung und Inwertsetzung der optimalen Standortvoraussetzungen zugunsten einer Weiterentwicklung des touristisch relevanten Mobilchaletparks mit aus Sicht der Gemeinde verbundener optimaler Flächenausnutzung wird im Ergebnis Vorrang gegeben gegenüber dem Interesse des Kulturlanderhalts, was aufgrund der nicht beanspruchten FFF vertretbar ist.

Die Interessenabwägung stützt zusammenfassend vollständig die planerischen Interventionen und das Gesamtfazit zur Planung Mobilchaletpark Rona (Kap. 5.8).

6 Revitalisierung Aue Alp Curtegn's

6.1 Ausgangslage, Vorhaben

Auf der Hochebene in Radons befindet sich die national inventarisierte Aue «Alp Curtegn's» (Auenbiotop A-1346 von nationaler Bedeutung). Damit die natürlichen Prozesse der Auflandung und der Erosion in der Aue wieder grösstenteils ohne Eingriffe ablaufen können, soll die ursprüngliche Grösse der Aue dem Ava da Nandro wieder zur Verfügung gestellt werden. Das dafür geplante Revitalisierungsprojekt samt Anpassungen an diversen Zuläufen und an Infrastrukturen (bspw. die Brücke über den Ava da Nandro wird ersetzt durch einen Fussgängersteg) soll mittels BAB-Gesuch im Laufe des Jahres 2024 eingegeben und bewilligt werden. Die Realisierung ist auf das Jahr 2026 terminiert.

Es handelt sich um ein gross angelegtes Aufwertungsprojekt im Sinne der eidg. Auen-Verordnung und des kantonalen Richtplans (Ziele und Grundsätze im Bereich Naturschutz, Kap. 3.7, 3.7-2 bis -3), welche gezielte Wiederherstellungsmassnahmen von beeinträchtigten wertvollen Naturlebensräumen einfordern. Land- resp. alpwirtschaftliche Nutzflächen werden vorwiegend im Bereich von neuen Dammschüttungen (Ual da Curtegn's) und im Bereich des Ersatzstandorts des alpwirtschaftlichen Verladeplatzes (Plaz Fuschignas) tangiert. Mit dem Projekt gehen zudem Wegsanierungen einher. Die geplanten Massnahmen sind im Entwurf Bauprojekt «Revitalisierung Aue Alp Curtegn's, Ava da Nandro», Übersichtsplan 1:2'000 sowie in den Plänen zu den Sanierungsmassnahmen, Situationspläne 1:1'000 und Normalprofile 1:50, übersichtlich dargestellt (Beilage 2).

6.2 Planerische Massnahmen – Pläne

Um die Auenrevitalisierung umsetzen und die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für deren längerfristigen Erhalt schaffen zu können, sind ans Revitalisierungsprojekt angepasste Planfestlegungen zu erlassen.

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan

Die national inventarisierte Aue «Alp Curtegn's» wird neu in ihrer flächenmässig gesamthaften Ausdehnung vollständig der Naturschutzzone nach Art. 33 KRG zugewiesen. In diesem Zusammenhang erfolgt zudem im Bereich der Aue die Festlegung der Gewässerraumzone nach Art. 37a KRG sowie die punktuelle Anpassung und Ergänzung der Wintersportzone nach Art. 41 Baugesetz Riom-Parsonz.

Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Der heutige Abstell- und Verladeplatz linksseitig des Ava da Nandro wird aufgehoben. Im Bereich Plaz Fuschignas bei der Zufahrt zu Radons wird im GEP ein geeigneter Ersatzstandort für den alpwirtschaftlichen Verladeplatz (in der Landwirtschaftszone zonenkonform) festgelegt. Daneben werden zusätzlich projektbedingte Änderungen an den bestehenden Wege und Wegführungen von Wirtschafts- sowie Fuss- und Wanderwegen im GEP übernommen.

6.3 Festlegung der Auenabgrenzung mittels Naturschutzzone

In Bezug auf die Aue Alp Curtegn (Biotop A-1346 von nationaler Bedeutung) ist zu beachten, dass mit der Festlegung der Naturschutzzone die genaue Abgrenzung des Objekts gemäss Art. 3 bis 5 der Biotopschutzverordnungen des Bundes erfolgt. Während Mitwirkungsaufgabe vom 16. Mai bis 17. Juni 2024 erfolgte die Anhörung der Perimeterabgrenzung der Aue Alp Curtegn (Biotop A-1346 von nationaler Bedeutung) gemäss Art. 3 bis 5 der Biotopschutzverordnungen des Bundes. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, konnte beim Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung resp. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen. Diesbezüglich gingen während der Mitwirkungsaufgabe jedoch keine Anträge ein.

6.4 Fazit zur Planung Revitalisierung Aue Alp Curtegn

Auf Grundlage der Plananpassungen der Teilrevisionsvorlage stehen sowohl die Bewilligungen der anstehenden BAB-Gesuch zum Revitalisierungsprojekt Aue Alp Curtegn und zu den Infrastrukturanlagen, als auch – nach Umsetzung des Projekts 2026/2027 – deren längerfristiger Erhalt in Aussicht.

6.5 Ausblick auf Revision weiterer Raumanprüche

Weitere Anpassungen und Optimierungen in der Nutzungsplanung im Raum Alp Curtegn und Radons in Bezug auf zusätzliche Schutzanliegen und Nutzungsansprüche erfolgen über die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung. U.a. werden im Rahmen der Gesamtrevision die Trockenwiesen und -weiden (Trockenstandortszone), die verschiedenen weiteren Biotope (Hoch- und Flachmoore, Naturschutzzone), die naturgefährdeten Gebiete (Gefahrenzone), die Gewässer (Gewässerraumzone) sowie Nutzungsbedürfnisse im Zusammenhang mit dem Tourismus (Skigebietsplanung, Anlagen, Fuss- und Wanderwege, Bikewege) und der Landwirtschaft (Landwirtschaftszone, Wege) geprüft und neu festgelegt.

7 Nachweise zur gesamten Teilrevisionsvorlage

7.1 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. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

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

Die Vorgaben des RPG sind bei der vorliegenden Revision erfüllt. Der Bedarf für die neugeschaffenen Bauzonen ist jeweils ausgewiesen, Alternativen sind allen Fällen keine vorhanden. Die Revisionsstandorte sind als Planfenster konzipiert, diese bei der anstehenden Gesamtrevision in die Gesamtrevisionsvorlage integriert werden. Weitere Massnahmen wie die Reduktion von nicht benötigten Zonen in anderen Siedlungsteilen und Fraktionen und weitere Mobilisierungsmassnahmen erfolgen im Rahmen der Gesamtrevision (vgl. in den letzten Kapiteln der einzelnen Vorhabenabschnitte). Überdies werden die unüberbauten Bauzonen in den vorliegenden Planfenstern – mit Ausnahme der ZöBA Leersch, welche die Gemeinde selbst eignet und dringend benötigt (Baubeginn 2024/2025) – jeweils mit Bauverpflichtungen versehen (Art. 19c KRG bei Einzonungen, Art. 19g KRG bei bestehenden Bauzonen).

7.2 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

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

Die vorliegende Planung berücksichtigt die kantonalen Umsetzungsvorschriften zur Mobilisierung des Baulands (Art. 19g KRG) sowie die zur Mehrwertabgabe (Art. 19i ff. KRG). Die Baufristregelung resp. die damit verbundenen Kaufrechtsausübungsregelungen beziehen sich zudem auf Art. 19d KRG, wonach das Kaufrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden kann, wenn ein Nachweis über den Bedarf vorliegt (Bauinteressent mit konkreten Bauabsichten) und eine zweijährige Nachfrist unbelegt abgelaufen ist. Die weiteren geänderten kantonalrechtlichen Vorgaben wer-

den im Rahmen der anstehenden und nach der vorliegenden Teilrevision durchzuführenden Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt.

7.3 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S) – Siedlungsgebiet

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind verschiedene Festlegungen massgebend, darauf ist fallweise in den vorstehenden Kapitel eingegangen worden. Nachstehend wird näher auf die Belange der Siedlungsgebietsabgrenzung (Kap. 5.2.1 im KRIP-S) näher eingegangen.

Zunächst ist die Gesamtübersicht zur den erfolgten Zonenänderungen innerhalb der drei Planfenster Gneida, Mobilchaletpark (Mobil) und Werkhof Lecsch darzulegen:

Revision

Standort	Parz.	Code	Bezeichnung	Fläche m ²
Gneida	8219	12 210	Gewerbezone	2 995
Gneida	8225	12 210	Gewerbezone	2 134
Gneida	8243	12 210	Gewerbezone	2 424
			davon Auszonung	(-3)
Gneida	8243	13 530	Freihaltezone	1 404
Gneida	8243	49 110	Zone übriges Gemeindegebiet	1 243
Gneida	8255	49 110	Zone übriges Gemeindegebiet	1 144
			Auszonung	(-3)
Gneida	8257	12 210	Gewerbezone	2 450
Gneida	8500	46 110	Landwirtschaftszone	411
Gneida	8512	12 210	Gewerbezone	5 764
Gneida	8512	13 530	Freihaltezone	42
Gneida	8512	46 110	Landwirtschaftszone	5 541
			Totale Fläche	25 552
Mobil	2136	13 192	Zone für Beherbergungsbetriebe	626
Mobil	2137	13 192	Zone für Beherbergungsbetriebe	640
Mobil	2138	13 192	Zone für Beherbergungsbetriebe	4 165
			davon Einzonung	(+106)
Mobil	2139	13 192	Zone für Beherbergungsbetriebe	1 286
Mobil	2140	13 192	Zone für Beherbergungsbetriebe	3 166
Mobil	2161	49 110	Zone übriges Gemeindegebiet	217
Mobil	2171	13 192	Zone für Beherbergungsbetriebe	2 017
Mobil	2171	49 110	Zone übriges Gemeindegebiet	135
Mobil	2172	49 110	Zone übriges Gemeindegebiet	207
			Totale Fläche	12 458
Werkhof	3954	13 410	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen II	4 262
			davon Einzonung	(+216)
			davon Auszonung	(-942)
Werkhof	3954	49 110	Zone übriges Gemeindegebiet	1 181
Werkhof	4205	13 410	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen II	390
			davon Einzonung	(+111)
			davon Auszonung	(-146)
Werkhof	4205	46 230	Wald	4 126
Werkhof	4205	49 110	Zone übriges Gemeindegebiet	498
			Totale Fläche	10 457

Rechtskräftige Planung

Standort	Parz.	Code	Bezeichnung	Fläche m ²
Gneida	8219	12210	Gewerbezone	2 995
Gneida	8225	12210	Gewerbezone	2 134
Gneida	8243	12210	Gewerbezone	2 427
Gneida	8243	47120	Freihaltezone	1 446
Gneida	8243	49110	Zone übriges Gemeindegebiet	1 198
Gneida	8255	49110	Zone übriges Gemeindegebiet	1 140
Gneida	8255	12210	Gewerbezone	3
Gneida	8257	12210	Gewerbezone	2 450
Gneida	8500	46110	Landwirtschaftszone	411
Gneida	8512	46110	Landwirtschaftszone	11 347
Gneida	8512	47120	Freihaltezone	1
			Totale Fläche	25 552
Mobil	2136	46110	Landwirtschaftszone	626
Mobil	2137	46110	Landwirtschaftszone	640
Mobil	2138	12210	Gewerbezone	4 059
Mobil	2138	46110	Landwirtschaftszone	106
Mobil	2139	12210	Gewerbezone	1 286
Mobil	2140	12210	Gewerbezone	3 166
Mobil	2161	49110	Zone übriges Gemeindegebiet	217
Mobil	2171	12210	Gewerbezone	2 017
Mobil	2171	49110	Zone übriges Gemeindegebiet	135
Mobil	2172	49110	Zone übriges Gemeindegebiet	207
			Totale Fläche	12 458
Werkhof	3954	12210	Gewerbezone	4 989
Werkhof	3954	49110	Zone übriges Gemeindegebiet	455
Werkhof	4205	12210	Gewerbezone	425
Werkhof	4205	46230	Wald	4 226
Werkhof	4205	49110	Zone übriges Gemeindegebiet	225
Werkhof	4205	99999	Von Regierung nicht genehmigte Zone	137
			Totale Fläche	10 457

Tab. 11: Gesamtübersicht vorgenommene Zonenänderungen in den jeweiligen Planperimetern

Die Erweiterung oder die Verlagerung bestehender Bauzonengebiete erfordert unter bestimmten Voraussetzungen ein Richtplanverfahren. Erweiterungen resp. Verlage-

rungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung (20. März 2018), eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1). Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha grundsätzlich keine Richtplanfestsetzung.

Mit der vorliegenden Teilrevision sind ausschliesslich Siedlungsgebietserweiterungen erfolgt, sowie wenige Reduktionen infolge Gefahrenzone 1 (Werkhof Lecsch, zwingende Reduktion der Bauzone, nicht nutzungsbedingt), welche nicht als Bauzonenverlagerungen einzustufen und zu qualifizieren sind.

Effektive Erweiterung

Planung Werkhof Lecsch

Einzonung Parz. 3954, 4205

+ 327 m² (üG und Wald in ZöBA), davon + 101 m²

Planung Gewerbezone Gneida

Einzonung Parz. 8512

+ 5'764 m² (LWZ in Gewerbezone), davon + 5'764 m²

Planung Mobilchaletpark Rona

Einzonung Parz. 2136, 2137, 2138

+ 1'372 m² (LWZ in Beherbergungszone), davon + 1'372 m²

Total: +7'237 m²

Erfolgte Erweiterung Gravas (RB 57/2022): + 2'005 m²

Erfolgte Erweiterung Mulegns (RB 660/2022): + 3 m²

Total Erweiterungen seit Erlass KRIP-S: +9'245 m²

LWZ = Landwirtschaftszone

üG = übriges Gemeindegebiet

ZöBA = Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

Die Richtplanschwelle von 1 ha seit Erlass des KRIP-S wird vorliegend nicht erreicht. Eine Richtplanverfahren ist grundsätzlich nicht erforderlich. Gleichwohl sind alle betroffenen Standorte im Entwurf des RRIP Siedlung Region Albula Stand Vorprüfung vom 4. Juli 2024 aufgenommen worden (Anhang 2): Werkhof Lecsch (Objekt S2-2), Gewerbezone Gneida (Objekt S2-12) und Mobilchaletpark Rona (Objekt S2-6). Entsprechend sind die neuen Siedlungsabgrenzungen im Richtplan der Region enthalten. Da es gemäss Präsidentenkonferenz unbestritten ist, dass diese im Richtplan enthalten bleiben, wird zu gegebener Zeit die Siedlungsabgrenzung an die neuen Verhältnisse automatisch angepasst werden.

Im Übrigen ist der aktuelle Stand der Bauzonen in den aktualisierten Übersichten über den Stand der Überbauung, der Erschliessung, der Baureife und der Nutzungsreserven (UEB-NR) ersichtlich: Der gesamthafte Bauzonenstand nach der Revision abzüglich des rechtskräftigen Standes ergibt eine teilrevisionsbedingte Bauzonen-

zunahme von rund +0.64 ha (siehe Anhänge 7) und korrespondiert mit den Ein- und Auszonungen gemäss Tab. 11 vorstehend ($7'463 \text{ m}^2 - 1'094 \text{ m}^2 = 6'396 \text{ m}^2$).

7.4 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S) – Arbeitsgebiete

Für die vorliegende Teilrevision bezüglich betroffener Gewerbezonon sind die Festlegungen im Kantonalen Richtplan unter Kapitel 5.2.3 «Arbeitsgebiete» massgebend.

Gemäss Zielsetzung im kantonalen Richtplan soll der Kanton Graubünden über ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsgebieten verfügen. Die bestgeeigneten Gebiete für die Wirtschaft von überkommunaler Bedeutung sind im Richtplan festgelegt. Neuansiedlungen von grösseren Unternehmen erfolgen in den dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten im urbanen, suburbanen und ländlichen Raum. Ebenfalls im Richtplan umschrieben wird die angestrebte Nutzungsausrichtung der Arbeitsgebiete (Standortprofil). Kriterien dazu sind die Distanz zur Siedlung, Emissionen, die Anbindung, benachbarte Nutzungen, geographische Lage, regionalwirtschaftliches Umfeld und das Einzugsgebiet für die erforderlichen Arbeitskräfte. Nutzungen, die das Potenzial des Gebiets vermindern oder unerwünschte Entwicklungen auslösen, werden ausgeschlossen.

Das Arbeitsgebiet Gneida ist im KRIP-S nicht als Arbeitsstandort enthalten. Jedoch im Rahmen der regionalen Richtplanung ist Gneida als Arbeitsstandort mit entsprechendem Erweiterungsbedarf aufgenommen worden (im Entwurf RRIP, Objekt S2-12, Anhang 2). Die Nutzungsausrichtung betrifft Gewerbebetriebe von lokaler und regionaler Ausrichtung. Dies wird vorliegend vollumfänglich erfüllt. Zudem ist eine gute Gestaltung mittels aufgearbeitetem Erschliessungs- und Bebauungskonzept, welches Bestandteil der Planung bildet (vgl. vorstehend Kap. 4), und dessen Umsetzung über die baugesetzlichen Bestimmungen zur Gewerbezone gesichert (Masse gemäss Zonenschema). Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass der Einzonung von + 5'764 m² neuer Gewerbezone Gneida gleichzeitig infolge Umzonung der Gewerbezone in Lecsch (in ZöBA) von ca. - 5'400 m² und der Gewerbezone in Planets (in Beherbergungszone) von rund -10'500 m² (davon ca. 3'500 m² unüberbaut) Reduktionen von bisherigen Gewerbezonon von rund -15'900 m² gegenüberstehen. Gesamthaft werden daher rund -1.0 ha Gewerbezonon reduziert. Damit kann festgestellt werden, dass die in vorliegender Teilrevision beabsichtigte nutzungsplanerische Aufarbeitung des Standortes Gneida mit den übergeordneten Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes vereinbar ist. Absehbar sind schliesslich weitere Gewerbezononreduktionen im Gesamtumfang von voraussichtlich rund -3.85 ha (Gesamtbilanz, inkl. Aufrechnung potenzieller standortgerechter Einzonungen).

7.5 Abschöpfung planungsbedingter Vorteile

Die Abschöpfung planungsbedingter Vorteile hat zum Ziel, erhebliche Mehrwerte infolge Planungen durch die öffentliche Hand, die einzig dem Privaten zugutekommen, im Sinne eines Lasten-Nutzen-Ausgleichs angemessen abzuschöpfen. Dies ist v.a. bei hoher Ausnützungs- und Ertragsmöglichkeit, die einerseits erhebliche Mehrwerte für den Privaten zur Folge haben, andererseits auch hohe Kosten für die Allgemeinheit (Erschliessung, Ver- und Entsorgung etc.) verursachen, der Fall.

Gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG unterliegen Einzonungen zwingend einer Mehrwertabgabe von 30 %. Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe (wie bspw. für die Schule, Kirche, Abfallentsorgung udgl.) besteht. Die Grundstücke Nr. 3954 und 4205 (Einzonung ZöBA, Werkhof Lecsch) sind entsprechend von der Mehrwertabgabe befreit.

Voraussichtlich sind folgende Grundstücke von der Mehrwertabgabe betroffen:

Planungsmassnahme	Zone von / in	Voraussichtlich betroffene Grundstücke
Einzonungen	Landwirtschaftszone in Zone für Beherbergungszone (Mobilchaletpark Rona)	2 136
	Landwirtschaftszone in Zone für Beherbergungszone (Mobilchaletpark Rona)	2 137
	Landwirtschaftszone in Gewerbezone Gneida	85 12

Tab. 12: Liste mehrwertabgabepflichtige Einzonungen (Mobilchaletpark und Gewerbezone Gneida)

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die betroffenen Grundeigentümer wurden im Rahmen der Mitwirkung angehört und über die absehbare Mehrwertabgabepflicht gemäss Art. 35k KRVO orientiert (siehe Anhänge 8). Die Liste über die Mehrwertberechnung und die vorgesehenen Baulandmobilisierungsmassnahmen liegt der Vorlage bei (Anhang 9).

Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des eingezonten Landes ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens derselben. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung (AIB) auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert ist gemäss festgelegter Abgabehöhe (30 %) die Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassende Veranlagungsverfügung steht den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Von den Mehrwertabgaben aufgrund von Einzonungen sind 75 % dem kantonalen Fond zuzuweisen, die übrigen 25 % verbleiben der Gemeinde.

8 Schlussfolgerungen

Mit der Teilrevision schafft die Gemeinde Surses eine aktuelle und den neuen übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung innerhalb der Planfenster Werkhof Lecsch, Gewerbezone Gneida, Mobilchaletpark Rona und Aue Alp Curtegn.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für die jeweils an den einzelnen Standorten angestrebte Entwicklung in den nächsten Jahren. Die Bauzonengrösse ist in Bezug auf die betroffenen Bauzonen aus Sicht der Gemeinde jeweils angemessen und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar.

Mit den revidierten Planungsmitteln wird die Gemeinde Surses an den jeweiligen Standorten über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Nutzungsplanung verfügen.

Chur, 8. Juli 2024, Stauffer & Studach AG – Toni Broder

