



Sitzung vom

24. Februar 2026

Mitgeteilt den

25. Februar 2026

Protokoll Nr.

130/2026

Gemeinde Surses

OP-Teilrevision «Werkhof Lecsch», «Erweiterung Gewerbezone Gneida», «Mobilchaletpark Rona», «Revitalisierung Aue Alp Curtegns» samt Rodungsgesuch Zweite Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Surses** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetze
 - Baugesetz Savognin: Art. 25a (Neu), Zonenschema Art. 14 (Ergänzung)
 - Baugesetz Salouf: Zonenschema Art. 35 (Anpassung)
 - Teilrevision Baugesetz Tinizong-Rona: Art. 43a (Neu), Zonenschema Art. 46 (Ergänzung)
- Revisiun parziala dallas leschas da biagier
 - Lescha da biagier Savognin: Art. 25a (nov), schema da zonas art. 14 (cumplettaziun)
 - Lescha da biagier Salouf: schema da zonas Art. 35 (adattaziun)
 - Lescha da biagier Tinizong-Rona: Art. 43a (Neu), schema da zonas Art. 46 (cumplettaziun)
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Savognin, Werkhof Lecsch
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Salouf, Gewerbezone Gneida, Erweiterung
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Mobilchaletpark Rona

- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Mobilchaletpark Rona
- Gestaltungsplan 1:1000 Mobilchaletpark Rona
- Vorschriften zum Gestaltungsplan Mobilchaletpark Rona
- Prescripziuns concernent igl plan da furmaziun Mobilchaletpark Rona
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Revitalisierung Aue Alp Curtegn
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Revitalisierung Aue Alp Curtegn

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Surses die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) mit Anhängen
- Rodungsgesuch vom 24. Juni 2024 mit Rodungsplan 1:1000 und Beilagen
- Bauprojekte (Entwurf) Revitalisierung Aue Alp Curtegn

Mit Datum vom 29. April 2024 verfasste das Amt für Raumentwicklung (ARE) einen Vorprüfungsbericht zu den Belangen des Werkhofs Lecs und die Erweiterungen der Gewerbebezonen Gneida und Bursa. Am 28. Mai 2024 folgte der Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision. Beide Berichte umfassen die vorliegenden Planungsinhalte.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. Juni 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 11. Juli 2024. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. Juli 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Surses um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG. Gleichzeitig ersuchte der Gemeindevorstand Surses um eine vorgezogene Genehmigung der Planung zum Werkhof Lecs mit der Begründung, dass damit vorab mit dem Bau des Werkhofs Lecs begonnen werden kann. Mit Regierungsbeschluss vom 20. Januar 2025 (Prot. Nr. 26/2025) wurde diesem Antrag entsprochen und die Planung zum Werkhof Lecs, umfassend den Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Savognin, Werkhof Lecs, sowie die Teilrevision des Baugesetzes Savognin: Art. 25a (Neu), Zonenschema Art. 14 (Ergänzung) und die revision parziala dalla Lescha da biagier Savognin: Art. 25a (nov), schema da zonas

art. 14 (cumplettaziun) mitsamt dem Rodungsgesuch genehmigt. Das Genehmigungsverfahren für die weiteren Planungsinhalte der am 24. Juni 2024 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung wurde sistiert und die Genehmigung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Surses bilden die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung im Gebiet Gneida, Salouf, für die Weiterentwicklung des Mobilchaletparks in Rona und die Revitalisierung der Aue und ihrer Infrastrukturen auf der Alp Curtengs in Radons.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Albula übereinstimmt.

1. Kommunales Räumliches Leitbild

Gemäss Kap. 5.1.2 KRIP-S haben die Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen.

Dazu erarbeiten sie im Vorfeld der Planung, gestützt auf eine Siedlungsanalyse, ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL). Dieses dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Grundlage sowie als Begründungsbasis für die Nutzungsplanung. Im KRL legen die Gemeinden ihre Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungserneuerung. Die Gemeinde Surses verabschiedete ihr KRL am 21. April 2020.

Das Gewerbegebiet Gneida wird im KRL als isolierte Gewerbezone aufgeführt, welche gemäss bestehendem Konzept zu nutzen und abzuschliessen ist. Gemäss PMB wird das dem KRL zugrundeliegende Raumkonzept derzeit aufgrund der neuen regionalen Raumentwicklungsstrategie der regionalen Richtplanung (RRIP) aktualisiert und zweckmässig ergänzt. So soll auch das KRL im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision an die neuen planerischen Gegebenheiten angepasst werden. Dabei wurde für das Arbeitsgebiet Gneida bereits eine Anpassung vorgenommen, welche die vorliegende Planung aufnimmt.

Für den Mobilchaletpark Rona enthält das KRL das Ziel, das Campingareal und die touristische Infrastruktur weiterzuentwickeln und geeignete planerische Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Revitalisierung der Aue Alp Curtegnis ist nicht Gegenstand des KRL.

2. Siedlungsgebiet

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

Durch die vorliegende Anpassung der Ortsplanung erfolgt lediglich eine untergeordnete Verlagerung des Siedlungsgebiets unter der Schwelle von 1 ha, die unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Verlagerungen des Siedlungsgebiets nicht richtplanrelevant ist.

3. Arbeitszonen

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmen die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Lokale Gewerbezonflächen, die nicht mehr benötigt werden, sollen hingegen reduziert oder zurückgezogen werden. Gleichzeitig sollen Erweiterungen bestehender Betriebe möglich bleiben, unabhängig von der strategischen Bedeutung des jeweiligen Arbeitsgebiets.

Im kantonalen Richtplan sind innerhalb der Gemeinde Surses keine kantonalen Arbeitsgebiete festgesetzt. Damit geht es vorliegend vor allem um eine bedarfsgerechte Dimensionierung, eine Optimierung und Mobilisierung sowie gegebenenfalls eine Reduktion der Arbeitszonen in Surses. Es wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen (Kap. F, Ziff. 2).

4. Gebiete für touristische Beherbergung (KRIP-S, Kap. 5.2.5)

Ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot bildet eine zentrale Grundlage für eine starke Tourismuswirtschaft. Die Weiterentwicklung und Erneuerung der touristischen Beherbergungsinfrastruktur hat durch die Zweitwohnungsgesetzgebung weiter an Bedeutung gewonnen. Als potenziell geeignete Standorte für Beherbergungsbetriebe gelten Lagen in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen oder anderen touristischen Einrichtungen, im Ortszentrum oder mit guter Anbindung an die übergeordnete Erschliessung. Diese Potenzialstandorte sind im KRL festzuhalten und, sofern zweckmässig, in der Ortsplanung zu sichern. Der Standort in Rona erfüllt diese Anforderungen aufgrund seiner Nähe zum neuen Langlaufzentrum. Der Mobilchaletpark Rona muss die Anforderungen an einen strukturierten Beherbergungsbetrieb im Sinne von Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) erfüllen. Dies wird durch die spezifische Regelung in Art. 43a BauG Tinizong-Rona gewährleistet.

5. Mehrwertabschöpfung

Einzonungen, die von einer Gemeinde nach dem 1. April 2019 beschlossen wurden, unterliegen der Mehrwertabgabepflicht. Diese richtet sich nach den Art. 19i bis 19r KRG (vgl. Art. 108a Abs. 1 KRG).

Seitens der Gemeinde wurde die «Parzellenliste Einzonungen Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung» (Anhang 9 des PMB) eingereicht. Diese Liste weist jene Grundstücke aus, auf denen Einzonungen bestehen, für die eine Mehrwertabgabe geschuldet wäre. Aufgrund des Ausgangs des Genehmigungsverfahrens ist derzeit jedoch keine Mehrwertabgabe zu erheben, da die beschlossenen Einzonungen einerseits sistiert bzw. nicht genehmigt werden können.

6. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die am 24. Juni 2024 von der Gemeinde Surses verabschiedete Teilrevision der Ortsplanung – unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und einzelner von der Regierung in diesem Beschluss aufzunehmender Genehmigungsvorbehalte – sich insgesamt als richtplankonform erweist.

D.

Koordination mit der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung

Vor etwas über zehn Jahren hat die Schweizer Stimmbevölkerung der ersten Revisionsetappe des RPG zugestimmt (genannt RPG 1). Nutzungsplanungen nach RPG 1 erfolgen grundsätzlich aufgrund einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange. Dem Prinzip der gesamthaften Betrachtung der Ortsplanung widersprechen insbesondere Teilrevisionen von Ortsplanungen, die ohne eine gesamthafte Auslegeordnung erfolgen. Das ARE hat die Gemeinden mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 darüber informiert, dass Gesamtrevisionen von Ortsplanungen gegenüber Teilrevisionen der Ortsplanung priorisiert werden.

Durch die vorliegende Planung sind keine Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen (WMZ) betroffen. Die vorliegende Planung besteht aus einzelnen zu betrachtenden Gebieten und Bedürfnissen, welche keine Auswirkungen auf die WMZ haben und damit nicht der Gesamtsicht aller raumbedeutsamen Belange nach RPG 1 widersprechen. Vielmehr hat die vorliegende Planung einzig die gewerbliche Entwicklung im Gebiet Gneida, Salouf, die Weiterentwicklung des Mobilchaletparks in Rona, und die Revitalisierung der Aue und ihrer Infrastrukturen auf der Alp Curtengs in Radons zum Gegenstand. Diese Gebiete befinden sich allesamt am Rand oder gar ausserhalb der Siedlungsgebiete. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann daher der Gesamtrevision vorgezogen werden.

E.

Teilrevision der Baugesetze / Revisiun parziala dallas leschas da biagier

Die Anpassung von Art. 35 des BauG Salouf legt das Zonenschema für die Gewerbezone Gneida, Salouf, fest. Damit werden die spezifischen baugesetzlichen Bestimmungen für die konkreten Nutzungen in diesem Gebiet angepasst. Der neue Art. 43a BauG Tinizong-Rona schafft die für den Mobilchaletpark Rona notwendige Zone für Beherbergungsbetriebe. Deren Zonenschema wird mit der Anpassung von Art. 46 BauG Tinizong-Rona festgelegt. Damit wird in den baugesetzlichen Bestimmungen die Grundlage für die Nutzung in diesem Gebiet gelegt.

Die am 24. Juni 2024 beschlossenen Teilrevisionen des Baugesetzes von Salouf, Art. 35 (Ergänzung), sowie des Baugesetzes Tinizong-Rona, Art. 43a (neu) und Art. 46 (Ergänzung), sowohl in der deutschen wie auch in der romanischen Fassung, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

F.

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Salouf Gewerbezone Gneida, Erweiterung

1. Ausgangslage

Das Gewerbegebiet Gneida, Salouf, ist vollständig überbaut. Deshalb soll es im Bereich der Parzelle Nr. 8512, zur Schaffung von benötigtem Gewerbeland für die Ansiedlung von drei bis fünf lokalen und in der Region tätigen Gewerbebetriebe, um rund 5764 m² erweitert werden. Zudem soll ein Freihaltekorridor für die Erschliessung einer weiteren Etappe im generellen Erschliessungsplan gesichert werden.

Das Grundstück Nr. 8512 befindet sich in Privatbesitz; die Verkaufsverhandlungen zwischen den Privaten und der Gemeinde sind bereits weit fortgeschritten. Vorgesehen ist, analog zu den bisherigen Gewerbezonflächen, dass die Gemeinde das Land erwirbt und es anschliessend im Baurecht bauwilligen Personen zur Verfügung stellt.

2. Richtplankonformität

Beim Gewerbegebiet Gneida handelt es sich um ein Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung. Gemäss KRIP-S sind bestehende Arbeitsgebiete dieser Kategorie auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe auszurichten. Einzonungen für Betriebserweiterungen sind im Grundsatz möglich, sofern ein Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwerte Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist und der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Vorliegend geht es nicht um Betriebserweiterungen, sondern darum, geeignete Flächen für in der Region tätige Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen.

Mit der Genehmigung des KRIP-S hat der Bund den Kanton Graubünden aufgefordert, innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach der Richtplangenehmigung Bericht über die Entwicklung der Arbeitszonen zu erstatten und darzulegen, nach welchen Kriterien der Bedarf ermittelt wird. Anlass hierfür waren die im Kanton Graubünden bestehenden, relativ grossen Flächenreserven in den Arbeitsgebieten von lokaler Bedeutung. In der Folge hat der Kanton verschiedene Grundlagen erarbeitet, welche zur Bemessung der Arbeitsgebiete heranzuziehen sind, u. a. den kantonalen Grundlagenbericht «Um- und Auszonungspotenziale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung». Nach diesen Grundlagen ist der Umfang der Flächenreserven in lokalen Gebieten im Einzelfall zu prüfen und gegebenenfalls zu reduzieren, sofern dies zweckmässig erscheint.

Die Region Albula hat im regionalen Richtplan Siedlung (RRIP Siedlung; Kapitel S4 – Arbeitsgebiete; Stand: Mitwirkungsauflage) eine entsprechende Handlungsanweisung (S4-C) formuliert. Hiernach haben die Gemeinden ihre kommunalen Arbeitszonen zu überprüfen und bei nicht überbauten Arbeitszonen an ungeeigneten Lagen Verlagerungen oder Auszonungen vornehmen. Dies bildet eine zwingende Voraussetzung, um die geplanten Einzonungen zur Erweiterung des Siedlungsgebiets für Arbeiten realisieren zu können.

Im Vorprüfungsbericht des ARE wird festgehalten, dass im Raum Surses aktuell ein gewisser Mangel an attraktiven Gewerbeflächen besteht und für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gewerbes zusätzlicher Flächenbedarf ausgewiesen ist. Insofern kann dieser Bedarf für die vorgesehenen Erweiterungen des Siedlungsgebiets

für Arbeiten – unter der Voraussetzung, dass die oben erwähnten Verlagerungen und Umzonungen von der Gemeinde umgesetzt werden – in der Grössenordnung der im Richtplanentwurf vorgesehenen Erweiterungen des Siedlungsgebiets für Arbeiten von rund 1,4 ha als angemessen beurteilt werden.

Zu den einzelnen Gebieten ergeben sich – unter der oben genannten Voraussetzung, dass die Gesamtsituation der Gewerbeflächen im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision innerhalb der Gemeinde gesamthaft behandelt und optimiert wird – aus der Vorprüfung insgesamt keine grundlegenden Einwände, welche einer Festsetzung entgegenstehen würden, hingegen diverse Punkte zur Prüfung und Konkretisierung der Unterlagen.

Grundsätzlich kann somit festgestellt werden, dass die richtplanerischen Voraussetzungen in die Wege geleitet worden sind. Dennoch ist das Verfahren zur Richtplananpassung noch hängig. Die Richtplankonformität ist aufgrund dieser Ausgangslage noch nicht gegeben. Die Erweiterung der Gewerbezone Gneida auf der Parzelle Nr. 8512 kann ohne dass die richtplanerischen Voraussetzungen vorliegen und die ungeeigneten Gewerbezone im Rahmen der Gesamtrevision rückgezont werden, nicht genehmigt werden.

3. Kommunales Räumliches Leitbild

Im KRL wurde das Gebiet als isolierte Gewerbezone aufgeführt, welche gemäss bestehendem Konzept zu nutzen und abzuschliessen sei. Laut PMB wurde das dem KRL zugrundeliegende Raumkonzept derzeit aufgrund der neuen regionalen Raumentwicklungsstrategie der regionalen Richtplanung aktualisiert und zweckmässig ergänzt. So soll auch das KRL im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision an die neuen planerischen Gegebenheiten aufdatiert werden. Dabei wurde für das Arbeitsgebiet Gneida eine Anpassung vorgenommen, die die vorliegende Planung aufnimmt.

4. Bedarf

Der Bedarf für die Einzonung im Gewerbegebiet Gneida ist gemäss der Gemeinde unabhängig von der Gesamtrevision ausgewiesen. Mit der aktuellen Teilrevision werden zwar Arbeitszonen in den Gebieten Lecsch und Planets reduziert, diese sind jedoch zumindest teilweise im UEB schon als überbaut gekennzeichnet. Zudem war ein Grossteil dieser beiden Gewerbebezonen bereits zweckgebunden, und somit als Gewerbebezonenreserven schon seit längerem nicht mehr zugänglich. Dies verdeutlicht sich auch dadurch, dass das Arbeitsgebiet Lecsch im kantonalen Grundlagenbericht «Um- und Auszonungspotenziale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung» gar nicht aufgeführt ist und die Gewerbezone Planets schon seit Jahren als Mobilchaletpark genutzt wird.

Unbestritten ist hingegen, dass die Gemeinde Surses weiteren Bedarf für Gewerbebezonen ausweisen kann, wenn die vorgesehenen Auszonungen, die im Rahmen der Gesamtrevision erfolgen sollen, wirklich umgesetzt werden. Daher erweist sich eine Sistierung des Genehmigungsverfahrens als geeignet, die Prüfung im Rahmen der Gesamtrevision vorzunehmen.

5. Anhörungsverfahren

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2024 wurde die Gemeinde Surses bezüglich der Sistierung angehört. Diese wiederum bot den betroffenen Grundeigentümerschaften Gelegenheit zur Stellungnahme.

5.1 Stellungnahme Gemeinde

In ihrer Stellungnahme vom 31. Januar 2025 weist die Gemeinde darauf hin, dass die Gewerbezone Gneida vollständig überbaut und der Einzonungsbedarf daher unabhängig von der laufenden Gesamtrevision ausgewiesen ist. Der Einzonung von 5764 m² baureifer Gewerbefläche stünden Umzonungen ungeeigneter Flächen in Lecsch und Planets von insgesamt rund 15 950 m² (1,6 ha) gegenüber. Effektiv resultiere somit eine Reduktion der Gewerbebezonen um 10 186 m² (1,0 ha). Der Gemeinde verblieben danach lediglich rund 1,1 ha baureifer Gewerbebezonenreserven, wovon 0,46 ha bereits für die Uffer AG betriebsgebunden seien. Für eine sukzessive Entwicklung stünden damit nur noch etwa 0,6 ha zur Verfügung, verteilt auf das Gebiet Gneida und einen Bauplatz in Bivio. Dies liege deutlich unter dem, was in den

letzten zehn bis 15 Jahren überbaut worden sei, weshalb die Gemeinde von einer auf das Nötigste beschränkten und bedarfsgerechten Reserve ausgehe.

Von den weiteren 1,5 ha Gewerbezone-Reserven beabsichtigt die Gemeinde, 1 ha auszuzonen. Dabei handelt es sich um nicht baureife und aufgrund von Schutz- sowie Platzverhältnissen ungeeignete Flächen in den Gebieten Leesch und Sot Barcung. Die Auszonung soll im Rahmen der Gesamtrevision erfolgen, wobei sich die Diskussion im Wesentlichen auf fehlenden Bedarf und mangelnde bauliche Eignung konzentrieren werde. Da diese Flächen aufgrund der Planungszone sowie fehlender Voraussetzungen ohnehin nicht überbaut werden könnten, sei es aus Sicht der Gemeinde sachgerecht, sie für die Bedarfsbeurteilung auszunehmen. Ohne die Einzonung in Gneida stünden keine baureifen Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Betriebe zur Verfügung. Der Bedarf betrage 1,1 ha und erhöhe sich durch die Entwicklung Gravas um weitere 0,47 ha. Die verbleibenden Reserven seien im Verhältnis zum Gesamtbestand wie auch im Vergleich zu anderen Gemeinden angemessen. Geringfügige, begründete Arrondierungen im Rahmen der Gesamtrevision blieben vorbehalten. Soweit es an der Grundlage im KRL Surses fehle, verweist die Gemeinde darauf, dass das Raumkonzept im Zuge der Teilrevision konzeptionell angepasst und ergänzt worden sei. Der Soverän habe bereits entschieden und das KRL sei daher lediglich formell nachzuführen. Aus Sicht der Gemeinde könne dieser Umstand nicht dazu führen, den Bedarf für die Einzonung infrage zu stellen oder die Genehmigung hinauszuschieben.

Die Gemeinde beantragt die Einzonung von 5764 m² Gewerbezone sowie die weiteren Planungsmassnahmen auf der Parzelle Nr. 8512 im Verfahren zur Teilrevision – falls zwingend – zu sistieren, jedoch höchstens bis zum Abschluss des Mitwirkungsverfahrens zur Richtplanung Albula. Ergäben sich daraus keine substantiellen Einwände, sei das Verfahren auf Antrag der Gemeinde fortzuführen und die Einzonung baldmöglichst zu genehmigen.

5.2 Stellungnahme Grundeigentümerschaften

Gemäss den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sei der Erlös des Landverkaufs ursprünglich für zum damaligen Zeitpunkt aktuelle Projekte vorgesehen gewesen. Diese seien in der Zwischenzeit anderweitig finanziert worden bzw.

wurden bereits realisiert. Sollte der Kanton erst in ein paar Jahren einen positiven Entscheid zur Umzonung erteilen, wäre aus Sicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Absichtserklärung nichtig und die Verhandlungen müssten erneut aufgenommen werden.

6. Beurteilung

Den Ausführungen der Gemeinde kann zwar im Grundsatz gefolgt werden. Der Bedarf ist mit den Aus- und Umzonungen im restlichen Gemeindegebiet begründet. Die Erweiterung und langfristige Sicherung der Gewerbefläche in Gneida ist jedoch mit der Grundlage im regionalen bzw. kantonalen Richtplan abzustimmen. Dieses Verfahren läuft und ist entsprechend abzuwarten. Aus diesem Grund kann die Beurteilung nicht im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision erfolgen. Die Genehmigung der Erweiterung der Gewerbezone mit der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit sowie die Freihaltung des geplanten Erschliessungskorridors betreffend die Parzelle Nr. 8512 ist daher bis zum Vorliegen der richtplanerischen Grundlagen zu sistieren. Idealerweise wird diese sistierte Erweiterung im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortplanung der Gemeinde Surses genehmigt.

G.

**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Mobilchaletpark Rona,
Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Mobilchaletpark Rona, Gestaltungsplan
1:1000 Mobilchaletpark Rona und Vorschriften zum Gestaltungsplan /
Prescripziuns concernent igl plan da furmaziun, Mobilchaletpark Rona**

1. Ausgangslage

In den Gebieten Rezgia und Planets in Rona befindet sich auf den Parzellen Nrn. 2138, 2139, 2140, und 2171 ein bestehender Mobilchaletpark, welcher bisher der Gewerbezone zugewiesen war. Für die Weiterentwicklung und Erweiterung des Areals liegt das Richtprojekt «Plan LLZ Rona 1:500» vom 22. August 2016 vor. Der Standort wird von der Gewerbezone neu in die Zone für Beherbergungsbetriebe umgezont. Zwecks nachfragegerechter Entwicklung soll am nordseitigen Hangfuss eine Einzonung auf den Parzellen Nrn. 2136, 2137 und 2138 im Umfang von

1372 m² erfolgen. Mit dieser Erweiterung und den übrigen Reserven könnten zehn bis zwölf zusätzliche Wohneinheiten realisiert und genutzt werden. Die Mobilchalets werden über den Park im Sinne eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nach Art. 4 ZWV touristisch bewirtschaftet und Gästen zu markt- oder ortsüblichen Bedingungen angeboten. Diese Nutzung ist durch den neuen Art. 43a BauG Tinizong-Rona gesichert.

2. Übereinstimmung mit der Richtplanung

2.1 Regionaler Richtplan Campingplätze und regionaler Richtplan Siedlung

Im regionalen Richtplan Campingplätze (RRIP Campingplätze) ist der Mobilchaletpark im Koordinationsstand «Ausgangslage» enthalten. Dies nur, um das touristische Angebot korrekt abzubilden. Da der Mobilchaletpark jedoch nicht als Campingplatz gilt, ist dieser nicht von den Zielen und Handlungsanweisungen des RRIP Campingplätze erfasst. Stattdessen wurde der Mobilchaletpark samt Erweiterung mit dem Stand «Vorprüfung» und der entsprechenden Anpassung der Siedlungsabgrenzung in den RRIP Siedlung aufgenommen (Objekt Nr. S2-6). Die Koordination mit dem RRIP Siedlung ist auf Basis des Richtprojekts und der vorliegenden Nutzungsplanung vorgesehen. Die Vorprüfung des RRIP Siedlung wurde am 8. April 2025 abgeschlossen. Das Genehmigungsverfahren läuft noch. Erst nach Genehmigung des neuen RRIP Siedlung und entsprechenden übereinstimmenden Inhalten kann von einer Richtplankonformität der vorliegenden Planungsmittel gesprochen werden.

2.2 Kommunales Räumliches Leitbild

Gemäss KRL soll das vorhandene touristische Angebot, insbesondere die Campingnutzung in Rona, erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Es sollen die planerischen Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine angemessene Erweiterung geschaffen werden. Die vorliegend angestrebte Entwicklung entspricht somit dem KRL.

3. Einzonung

Zwecks einer nachfragegerechten Entwicklung soll auf den Parzellen Nrn. 2136, 2137 und 2138 eine Einzonung von gesamthaft 1372 m² in die Zone für Beherbergungsbetriebe erfolgen. Es ist nachfolgend zu prüfen, ob diese genehmigt werden kann.

3.1 Vereinbarkeit mit dem RPG

Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich grundsätzlich für die Überbauung eignet und es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird. Ebenfalls sind die Vorgaben des Richtplans damit umzusetzen. Die richtplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung sind, wie erwähnt, noch nicht gegeben (vgl. Kap. G, Ziff. 2.1). In den letzten 13 Jahren wurden rund zehn Mobilchalets erstellt. In der bestehenden Bauzone sind Reserven für acht zusätzliche Mobilchalets vorhanden und nach der Verlegung der Hochspannungsleitung in rund sechs Jahren stünde die zurzeit mit einer Nutzungseinschränkung belegte Fläche für eine Überbauung mit weiteren sechs Mobilchalets zur Verfügung. Der Bedarf für die geplante Erweiterung auf den Parzellen Nrn. 2136 und 2137 im Umfang von 1266 m² ist derzeit nicht ersichtlich, da die bestehende Bauzone genügend Platz für die Ansiedlung neuer Mobilchalets bietet. Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 2138 im Umfang von 106 m² erweist sich als unproblematisch, da sich diese auf die bestehenden Infrastrukturgebäude bezieht.

3.2 Verordnung über den Schutz nichtionisierender Strahlung

Unmittelbar am Mobilchaletpark führt die Hochspannungsleitung TR1351 der Swissgrid AG vorbei. Nach Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte (AGW) eingehalten werden oder mittels planerischer oder baulicher Massnahmen eingehalten werden können. Der vorsorgliche AGW für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN), beträgt nach Anhang 1, Ziff. 14 NISV, 1 Mikrottesla (μT). Gemäss dem technischen Bericht der Axpo Grid AG vom 18. Mai 2022 und der darin enthaltenen Berechnung der nichtionisierenden Strahlung (NIS) ist ein seitlicher Abstand von 34 m ab der Leitungsachse einzuhalten, innerhalb dessen der AGW gewährleistet sein muss. Dieser sogenannte NIS-Korridor gilt als OMEN, in welchem sich Personen nicht regelmässig während längerer Zeit aufhalten dürfen. Die Hochspannungsleitung verläuft über die Parzelle Nr. 2136; der einzuzonende Teil liegt stellenweise lediglich 28 m von der Leitung entfernt und damit innerhalb des geltenden NIS-Korridors. Die Planung ging davon aus, dass durch eine Phasenoptimierung eine Reduktion dieses seitlichen Abstands auf 21 m möglich wäre. Eine solche Optimierung wurde jedoch nicht umgesetzt und erscheint auch angesichts des geplanten

Rückbaus der Hochspannungsleitungen bis 2031 wenig realistisch. Solange weder eine Phasenoptimierung erfolgt noch der Rückbau vollzogen ist, bleibt der bestehende NIS-Korridor von 34 m massgebend, innerhalb dessen keine OMEN zulässig sind. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, diesen Umstand bei künftigen Bauvorhaben zwingend zu berücksichtigen.

3.3 Umgebungszone gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Ortsbild von Rona ist gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) von lokaler Bedeutung. Die Umgebungszone III «Ebene Uferwiesen», in welcher sich der Mobilchaletpark befindet, ist mit dem Erhaltungsziel «a» ausgewiesen. Die bisherige Gewerbezone, in welcher der Mobilchaletpark liegt, umfasst eine Fläche in der Ebene zwischen dem südöstlich liegenden Bach Livizung und dem nördlich angrenzenden Hang. Ein Teil der geplanten Erweiterungsfläche würde sich in den Hang hineinerstrecken. Durch die im Richtprojekt vorgesehenen zweistöckigen Bauten würde der gesamte Mobilchaletpark stärker in Erscheinung treten. Die bestehenden Wohnbauten des Mobilchaletparks richten sich weder in ihrer Setzung noch in ihrer Bauform nach der örtlichen Bauweise. Um eine kompakte Siedlung zu erhalten, die möglichst unauffällig bleibt, sollte sich die Erweiterung auf den ebenen Bereich konzentrieren und nicht hangwärts ausgedehnt werden. Aus Sicht des Ortsbildschutzes sollte daher auf die Erweiterung auf den Parzellen Nrn. 2136 und 2137 verzichtet werden.

3.4 Naturgefahren

Der Mobilchaletpark in Rona befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Julia und des Bachs Livizung. Gemäss bisheriger Gefahrenkarte liegt das Gebiet vollumfänglich in einem gelben Gefahrenbereich, der jedoch keine Gefahrenzone (GFZ) nach sich zieht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Mobilchalets dennoch gegenüber geringfügigen Wassergefahren empfindlich sind. Die aktuell laufende Revision der Gefahrenkarte Wasser und des Plans der Gefahrenkommission sehen im Entwurf entlang der Julia eine Ausdehnung der GFZ 1 um ca. 3 bis 5 m vor, wobei diese Erweiterung nicht über den bestehenden Gewässerraum hinausreicht. Weiter ist die Ausscheidung einer GFZ 2 wegen der Gefahr durch Schneegleiten im Bereich der

Erweiterung auf den Parzellen Nrn. 2136 und Nr. 2137 vorgesehen. Die entsprechenden Anpassungen der GFZ sowie allfällige damit einhergehende Änderungen der Bauzonen sind im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision umzusetzen.

3.5 Biotopschutz

Die Erweiterungsfläche der Zone für Beherbergungsbetriebe tangiert im Norden auf der Parzelle Nr. 2136 ein schützenswertes Biotop; eine Trockenwiese und -weide ungedüngt. Gemäss Art. 14 Abs. 6 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) dürfen Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume nur bewilligt werden, wenn sie standortgebunden sind und keine überwiegenden Schutzinteressen tangiert werden, zudem ist nach Art. 14 Abs. 7 NHV für Eingriffe Ersatz zu leisten. Aufgrund der folgenden Erwägungen ergeben sich keine weiteren Bemerkungen hierzu.

4. Anhörungsverfahren

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2024 wurde die Gemeinde Surses bezüglich einer allfälligen Nichtgenehmigung der geplanten Einzonung auf den Parzellen Nrn. 2136 und 2137 im Umfang von 1266 m² angehört. Diese wiederum bot dem betroffenen Grundeigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme.

4.1 Stellungnahme Gemeinde

In ihrer Stellungnahme vom 31. Januar 2025 weist die Gemeinde darauf hin, dass der Flächenbedarf für die Einzonung sich glaubhaft nach den Marktbedürfnissen richte. Der Ausbau des Mobilchaletparks folge einem zweckmässig etappierten Konzept, wodurch ein aus Sicht der Gemeinde betrieblich sinnvoller Endausbau von 28 Mobilchalets erreicht und der strukturierte Beherbergungsbetrieb langfristig abgesichert werde. Dies liege im Zusammenhang mit dem kürzlich realisierten Langlaufzentrum im Interesse der Gemeinde.

Bezüglich der gestalterischen Vorbehalte ist die Gemeinde der Ansicht, dass das Richtprojekt eine kompakte Überbauung und effiziente Erschliessung gewährleiste. So seien auch die vier Mobilchalets am Hang nahtlos im Konzept integriert und würden Bestandteil des anvisierten einheitlichen Bebauungsmusters in gleicher Materialisierung und Gestaltung bilden. Die Gemeinde weist zudem auf die Problematik hin,

dass bei vorgängiger kompletter Überbauung in der Ebene ein direkter Zugang zu den Parzellen Nrn. 2136 und 2137 faktisch verunmöglicht werde. Der Mobilchaletpark sei von regionaler Bedeutung und würde durch die zu entrichtenden Mehrwertabgaben auch finanzielle Vorteile für die Allgemeinheit erbringen.

Die Gemeinde beantragt, die Einzonung von 1266 m² auf den Parzellen Nrn. 2136 und 2137 in die Zone für Beherbergungsbetriebe im Verfahren zur Teilrevision – falls zwingend – zu sistieren, jedoch höchstens bis zum Abschluss des Mitwirkungsverfahrens zur Richtplanung Albula. Ergäben sich daraus keine substantziellen Einwände, sei das Verfahren auf Antrag der Gemeinde fortzuführen und die Einzonung baldmöglichst zu genehmigen.

4.2 Stellungnahme des Grundeigentümers

Der Grundeigentümer des Mobilchaletparks weist darauf hin, dass die fragliche Einzonung auf den Parzellen Nrn. 2136 und 2137 mit dem KRIP-S, dem RRIP sowie dem KRL übereinstimme. Es bestünde ein grosses regional- und privatwirtschaftliches Interesse an der Realisierung der Überbauung. Mit den acht am Hangfuss vorgesehenen Mobilchalets könnten 32 Übernachtungsplätze geschaffen werden. Wiederkehrende Gäste würden sodann die Frequenzen sowohl des Langlaufzentrums und der Bergbahnen in der Region wie auch des Restaurants auf dem Gelände des Mobilchaletparks erhöhen. Letzteres sei 2021 aus dem alten Sägereigebäude zu einem Restaurant mit Rezeption ausgebaut worden. Für eine bessere Auslastung dieses Betriebs seien die bewirtschafteten Wohneinheiten zentral. Der Bedarf für die Einzonung sei aufgrund der grossen Nachfrage nach touristisch bewirtschafteten Wohnungen gegeben. Die Überbauung der Ebene versperre die nötige Zufahrt für die Errichtung der vorgesehenen und vorgefertigten vier Chalets. Eine spätere Überbauung des Hangfusses könnte so nicht mehr realisiert werden. Daher würden auch fehlende Zufahrtsmöglichkeiten aus erschliessungstechnischen Gründen für eine Einzonung sprechen.

Der Grundeigentümer stellt den Antrag, die vorgesehene Einzonung zur Erweiterung des Mobilchaletparks auf den Parzellen Nrn. 2136 und 2137 von 1266 m² zu geneh-

migen. Eventualiter solle die Genehmigung bis zum Abschluss des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zum RRIP-Siedlung sistiert werden und unmittelbar danach erfolgen.

5. Beurteilung

Der Mobilchaletpark samt Erweiterung ist im RRIP Siedlung (Objekt Nr. S2-6) mit dem Stand «Vorprüfung» und der entsprechenden Anpassung der Siedlungsabgrenzung aufgenommen, jedoch nicht genehmigt. Im RRIP Campingplätze ist der Mobilchaletpark im Koordinationsstand «Ausgangslage» enthalten. Dies nur, um das touristische Angebot korrekt abzubilden. Der Mobilchaletpark gilt nicht als Campingplatz, sondern als Beherbergungsbetrieb, daher ist die Aufnahme im RRIP Siedlung korrekt. Die Gemeinde Surses hat im KRL resp. im Raumkonzept und in der Entwicklungsstrategie für das Plangebiet des Mobilchaletparks die Ziele festgelegt, das touristische Angebot zu erhalten, zu pflegen und bedarfsgerecht zu ergänzen. Dies ist auch mit den bestehenden Reserven zu erreichen und es bedarf zurzeit keiner weiteren Einzonung.

Der Gestaltungsplan 1:1000 Mobilchaletpark Rona unterteilt die bestehende unüberbaute Bauzone in den Baubereich Wohneinheiten und die Erweiterungsfläche Mobilchaletpark. Letzterer Bereich dient der künftigen Erweiterung gemäss Richtprojekt, eine solche kann frühestens nach der Ausserbetriebnahme der nahe verlaufenden Hochspannungsleitung in rund sechs Jahren erfolgen. Die bestehende Bauzone lässt Raum für bis zu 14 Mobilchalets zu. Die Fläche auf der Parzelle Nr. 2140 beinhaltet allein die Möglichkeit zum Bau von acht Mobilchalets. Angesichts der in den letzten 13 Jahren realisierten zehn neuen Mobilchalets reichen die Bauzonenreserven für einen Planungshorizont von 15 Jahren vollends. Eine zwingende Notwendigkeit, den Mobilchaletpark von der Ebene in den nördlichen Hang zu erweitern, ist aufgrund dieser grossen Kapazität zum jetzigen Zeitpunkt in keiner Weise ersichtlich. Dass der gesamte Baubereich Wohneinheiten auf der Parzelle Nr. 2140 für eine Bebauung mit Mobilchalets geeignet ist, wird vorausgesetzt. Die Planung geht davon aus, dass eine Phasenoptimierung der Hochspannungsleitung erfolgt, ob dies der Fall sein wird, kann offenbleiben. In jedem Fall ist bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die NISV einzuhalten.

Das Argument, dass bei vorgängiger kompletter Überbauung in der Ebene auf der Parzelle Nr. 2140 ein direkter Zugang zu den Parzellen Nrn. 2136 und 2137 faktisch verunmöglicht werde, vermag nicht zu überzeugen. Damit ist noch kein Bedarf nachgewiesen, welcher die Einzonung rechtfertigen würde. Zumindest nicht angesichts der vorhandenen Reserven auf der bestehenden Bauzone. Genauso wie die Parzellen Nrn. 2136 und 2137 überbaut werden könnten, könnten auch die bestehenden Reserven überbaut werden, in welcher wie gesagt sicherlich Platz für acht bis 14 neuen Mobilchalets besteht. Weiter besteht zum Erhalt des Ortsbilds vorgängig auch ein Interesse, dass keine Bebauung in der Hanglage stattfindet. Die bestehenden Wohnbauten des Mobilchaletparks richten sich weder in ihrer Setzung noch in ihrer Bauform nach der örtlichen Bauweise und würden in der Hanglage – zumindest die im Richtprojekt vorgesehenen zweistöckigen Bauten – äusserst störend in Erscheinung treten. Angesichts der bestehenden Reserven zur Erweiterung des Mobilchaletparks vermögen die Interessen an der Erweiterung jenen an der Erhaltung des Ortsbildes nicht zu überwiegen.

Zusammenfassend kann der Bedarf für eine zusätzliche Erweiterung nicht genügend ausgewiesen werden. Es sind vorerst die bestehenden Reserven zu überbauen, bevor eine Einzonung vorgenommen wird. Der geplanten Einzonung stehen zudem überwiegende Interessen vor allem in Bezug auf den Ortsbildschutz, die Naturgefahren und teilweise betreffend NISV entgegen. Die Erweiterung der Zone für Beherbergungsbetriebe auf den Parzellen Nr. 2136 und 2137 im Umfang von 1266 m² wird nicht genehmigt.

H.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Revitalisierung Aue Alp Curtegn's sowie Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Revitalisierung Aue Alp Curtegn's

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Revitalisierung Aue Alp Curtegn's sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Revitalisierung Aue Alp

Curtegn's, beide vom 24. Juni 2024, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 24. Juni 2024 verabschiedete Teilrevision der Baugesetze, das **Baugesetz Salouf: Zonenschema Art. 35 (Anpassung)**, die **Lescha da biagier Salouf: schema da zonas Art. 35 (adattaziun)**, das **Baugesetz Tinizong-Rona: Art. 43a (Neu), Zonenschema Art. 46 (Ergänzung)**, und die **Lescha da biagier Tinizong-Rona: Art. 43a (Neu), schema da zonas Art. 46 (cumplettaziun)**, werden genehmigt.
2. Der **Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Salouf, Gewerbezone Gneida, Erweiterung**, vom 24. Juni 2024 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für die Erweiterung der Gewerbezone mit der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit sowie die Freihaltung des geplanten Erschliessungskorridors wird bis zum Vorliegen der regionalen Richtplanung sowie dem Gemeindebeschluss zur Rückzonung der ungeeigneten Gewerbezones in der Gemeinde sistiert.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Mobilchaletpark Rona** vom 24. Juni 2024 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Die Festsetzung der Zone für Beherbergungsbetriebe sowie der orientierende Inhalt «Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit» auf den Parzellen Nrn. 2136 und 2137 im Umfang von 1266 m² werden nicht genehmigt.

4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Mobilchaletpark Rona** vom 24. Juni 2024 wird genehmigt.
5. Der **Gestaltungsplan 1:1000 Mobilchaletpark Rona** sowie die **Vorschriften zum Gestaltungsplan** und die **Prescripziuns concernent igl plan da furmaziun, Mobilchaletpark Rona**, vom 24. Juni 2024 werden zur Kenntnis genommen.
6. Der **Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Revitalisierung Aue Alp Curtegn**s sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Revitalisierung Aue Alp Curtegn**s, beide vom 24. Juni 2024, werden genehmigt.
7. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
8. Der Gemeindevorstand Surses wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. Juni 2024 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
11. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
12. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine verwaltungsgerichtlichen Beschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden abgewiesen worden sind.
13. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Surses, 7453 Tinizong
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Denkmalpflege
 - Gebäudeversicherung Graubünden
 - Kantonspolizei
 - Plantahof
 - Tiefbauamt
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Amt für Wirtschaft und Tourismus
 - Amt für Raumentwicklung

- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

