



Sitzung vom

8. September 2026

Mitgeteilt den

8. September 2026

Protokoll Nr.

624/2026

Richtplanung Graubünden, Region Albula

Anpassung regionaler Richtplan, Teil Einleitung, Raumkonzept und Siedlung

Anpassung kantonaler Richtplan, Siedlungsgebiet und Bauzonen (Kapitel 5.2)

- Festsetzung Siedlungsgebiet Region Albula

- Präzisierung Standortprofile Arbeitsgebiete Region Albula

Beschlussfassung / Genehmigung

1. Ausgangslage

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (RPG1) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge am 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen in das Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Bau-landhortung und schreibt eine Mindestregelung zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus.

Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Aufgrund der Aufträge für den Kanton im Genehmigungsentscheid des Bundes wurde eine Anpassung des KRIP-S am 21. Dezember 2021 beschlossen (Protokoll Nr. 1106/2021) und vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) am 4. Oktober 2022 genehmigt.

Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Demnach sind die Kantone unter anderem angehalten, in ihren Richtplänen die Ausdehnung und die Verteilung ihres Siedlungsgebiets festzulegen. Erweiterungen des Siedlungsgebiets sind dabei gemäss Art. 8a Abs. 1 RPG regional abzustimmen. Mit der Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan und den dazugehörigen Kriterien für Siedlungsgebietserweiterungen soll die Entwicklung der Siedlungsfläche im Kanton gezielt gesteuert und die Zielsetzung einer Entwicklung nach innen verstärkt eingefordert werden.

Der Kanton Graubünden hat im KRIP-S u. a. seine Raumentwicklungsstrategie (Raumkonzept Graubünden) definiert und das Siedlungsgebiet im Koordinationsstand Zwischenergebnis festgelegt. Gemäss den Handlungsanweisungen legen die Regionen ihr Siedlungsgebiet und allfällige Siedlungserweiterungsgebiete erstmalig im regionalen Richtplan fest. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt im koordinierten Verfahren mit dem kantonalen Richtplan.

2. Richtplaninhalt

Die Region Albula hat auf Basis des Raumkonzepts Graubünden und der Bestimmungen des KRIP-S den regionalen Richtplan, Teil Siedlung (RRIP-S), erarbeitet. Damit werden die Vorgaben des KRIP-S konkretisiert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Hauptbestandteil bildet dabei – in Koordination mit der Anpassung des KRIP-S – die definitive Festlegung des Siedlungsgebiets sowie die Präzisierung der Standortprofile der Arbeitsgebiete. Zudem wird die regionale Zentrenstruktur festgelegt; Gebiete der Innenentwicklung werden definiert und Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter in der Region Albula verortet.

Als Grundlage für den RRIP-S hat die Region Albula das regionale Raumkonzept erarbeitet, welches am 3. Dezember 2021 von der Präsidentenkonferenz beschlossen wurde. Das Konzept schafft eine regionale Gesamtschau über die angestrebte räumliche Entwicklung der Region für die kommenden 20 bis 25 Jahre. Der Inhalt des regionalen Raumkonzepts – einschliesslich der Entwicklungsziele, der Handlungsfelder

und des Konzeptplans – dient als Basis für den RRIP-S. Die Kernpunkte daraus werden im regionalen Richtplan im Kapitel 2 «Raumkonzept Albula» behördenverbindlich festgelegt.

Im Zuge der Umsetzung von RPG1 hat die Region als übergeordnetes Kapitel für die regionale Richtplanung ein einleitendes Richtplankapitel (Kapitel Einleitung) in Anlehnung an das erste Kapitel des kantonalen Richtplans erarbeitet. Das Kapitel legt die Grundlage für ein umfassendes Verständnis der nachfolgenden Kapitel und bietet einen Überblick über die Inhalte und Begrifflichkeiten der Richtplanung auf Stufe Region.

Das Kapitel 5 «Siedlung» des regionalen Richtplans Albula gliedert sich in die Unterkapitel «S1 - Zentrenstruktur», «S2 - Siedlungsgebiet», «S3 - Innenentwicklungsgebiete», «S4 - Arbeitsgebiete» sowie «S5 - Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter». In jedem Kapitel werden in den Zielen und Leitsätzen die grundlegenden konzeptionellen Ausrichtungen der räumlichen Entwicklung festgelegt. Die Handlungsanweisungen enthalten die zur Umsetzung der Ziele und Leitsätze erforderlichen Massnahmen und regeln die entsprechenden Zuständigkeiten. Konkrete räumliche Festlegungen sind als Objekte in der Objektliste aufgeführt und in der Richtplankarte verortet.

Da es sich sowohl bei der Festlegung des Siedlungsgebiets als auch bei der Konkretisierung der Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung um eine Verbundaufgabe zwischen Kanton und Region handelt, wird parallel zum RRIP-S auch der KRIP-S angepasst. Im erläuternden Bericht werden die Richtplananpassungen, welche sowohl Inhalt des kantonalen wie auch des regionalen Richtplans sind, aufgezeigt und näher erläutert.

3. Dokumente

Die Genehmigungsdokumente des regionalen Richtplans Albula, beschlossen durch die Präsidentenkonferenz der Region Albula am 5. Dezember 2025, umfassen:

- Regionaler Richtplan Albula, Einleitung
- Regionaler Richtplan Albula, Raumkonzept Albula
- Regionaler Richtplan Albula, Siedlung

- Regionaler Richtplan Albula, Siedlung, Richtplankarte (Massstab 1:50 000 / 1:10 000)
- Beilage: Bericht Auswertung Vorprüfung Bund und Kanton, dat. Mai 2025

Die Beschlussvorlage zur Anpassung des kantonalen Richtplans umfasst:

- Kantonale Richtplankarte (Massstab 1:50 000 / 1:10 000)
- Objektliste Kapitel 5.2.1 Siedlungsgebiet und Kapitel 5.2.3 Arbeitsgebiete

Der gemeinsame erläuternde Bericht «Erläuterungen zur Anpassung der Richtplanung im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen» vom Dezember 2025 ist Bestandteil des kantonalen und des regionalen Richtplans. Er beinhaltet die Erläuterungen im Sinne der Bestimmungen von Art. 7 RPV.

4. Verfahren

Im Kanton Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Wichtige Aufgaben, wie vorliegend die örtliche Festlegung des Siedlungsgebiets oder der Arbeitsgebiete, sind den Regionen übertragen. Solche Vorhaben bedürfen eines Eintrags im kantonalen und regionalen Richtplan und werden darum in einem gemeinsamen Verfahren abgewickelt sowie aufgelegt. Alle behördenverbindlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sind dem Bund zur Genehmigung zu unterbreiten.

Das Verfahren für die Anpassung des kantonalen Richtplans richtet sich nach Art. 10 RPV. Die Genehmigung des kantonalen Richtplans erfolgt gestützt auf Art. 11 RPV durch den Bundesrat oder das UVEK.

Das Verfahren zur regionalen Richtplanung richtet sich nach dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) und der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) sowie nach den Bestimmungen der Region. Der regionale Richtplan wird von der Präsidentenkonferenz der Region beschlossen und von der Regierung genehmigt.

Die Präsidentenkonferenz der Region Albula hat den RRIP-S an der Sitzung vom 5. Dezember 2025 beschlossen und mit Schreiben vom 16. Dezember 2025 der Regierung zur Genehmigung eingereicht. Ebenfalls liegt die – auf den RRIP-S abgestimmte – Anpassung des KRIP-S, Region Albula, für die Beschlussfassung vor.

5. Formelles

Der RRIP-S stützt sich auf die Zielsetzung und Leitsätze des KRIP-S. Die Anpassung des kantonalen Richtplans erfolgt im Sinne der Verbundaufgabe Richtplanung Graubünden verfahrensmässig und inhaltlich abgestimmt.

Die Region Albula hat den Entwurf des RRIP-S am 18. Juli 2024 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE-GR) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Parallel dazu lag auch der Entwurf zur koordinierten Anpassung des KRIP-S der Region Albula vor. Am 25. Juli 2024 wurde die verwaltungsinterne Vernehmlassung beim Kanton gestartet und gleichzeitig die Nachbarregionen angehört. Der Entwurf der Anpassung des KRIP-S wurde am 26. Juli 2024 dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE-CH) zur Vorprüfung unterbreitet. Am 10. Dezember 2024 ging der definitive Prüfbericht des Bundes beim Kanton ein. Der kantonale Vorprüfungsbericht wurde in Abstimmung mit dem Bundesprüfbericht am 8. April 2025 der Region zugestellt.

Die Region hat anschliessend die Richtplanung überarbeitet, sämtliche Bemerkungen und Hinweise aus den Vorprüfungsberichten des Kantons und des Bundes geprüft sowie deren Behandlung nachvollziehbar dokumentiert und begründet. Die Planung wurde entsprechend bereinigt.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur Anpassung der kantonalen und regionalen Richtplanung erfolgte koordiniert im Zeitraum vom 4. Juli bis zum 4. August 2025. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe sind drei Stellungnahmen von Privatpersonen bei der Region bzw. dem Kanton eingegangen. Die eingegangenen Vorschläge und Einwendungen wurden in der Präsidentenkonferenz vom 5. Dezember 2025 beraten und mit Schreiben beantwortet. Auf einen Mitwirkungsbericht konnte aufgrund der geringen Zahl der eingegangenen Stellungnahmen verzichtet werden. Die entsprechenden Anforderungen gemäss Art. 4 RPG sind erfüllt.

Die kantonalen Fachstellen wurden im Rahmen der Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe eingeladen, zum Vorhaben Stellung zu nehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anträgen für die Umsetzung sind bei der Schlussbereinigung der Richtplandokumente zu einem grossen Teil eingeflossen.

In formeller Hinsicht sind die Voraussetzungen für die Genehmigung des regionalen Richtplans und für den Beschluss zur Anpassung des kantonalen Richtplans gegeben.

6. Materielles

Die Region Albula hat mit dem vorliegenden regionalen Richtplan die Themen Raumordnungspolitik und Siedlung – in Koordination mit der Anpassung des KRIP-S, Region Albula – überarbeitet. Sie kommt damit dem Auftrag aus dem KRIP-S nach, wonach die Regionen in ihren Richtplänen (Karte und Text) u. a. das Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete festzulegen sowie die Arbeitsgebiete – sofern erforderlich – zu präzisieren haben.

Im Rahmen der Vernehmlassung wurden in den Stellungnahmen der kantonalen Ämter und Fachstellen verschiedene Bemerkungen und Hinweise angebracht, die mehrheitlich die der Richtplanung nachgelagerten Verfahren betreffen und darin stufengerecht zu berücksichtigen sind. Es ist entsprechend darauf hinzuweisen, dass – trotz der Genehmigung der festgesetzten Siedlungsgebietserweiterung im Richtplan – vorgesehene Einzonungen auf Ebene der Nutzungsplanung weiterer Abklärungen bedürfen. Hierbei sind insbesondere die einschlägigen Vorgaben der Raumplanungs-, Umwelt-, Gewässerschutz- oder Natur- und Heimatschutzgesetzgebung zu erfüllen.

6.1 Kapitel Einleitung

Das Richtplankapitel «Einleitung» dient als übergeordnetes Kapitel dem Verständnis des regionalen Richtplans. Darin wird die Funktion der regionalen Richtplanung mit ihren Planungsaufgaben umschrieben, Form und Verbindlichkeit des Instruments dargelegt sowie Planungsstände einzelner Vorhaben, Verfahren und Zuständigkeiten von Richtplanänderungen erklärt. Die Inhalte des Kapitels stehen im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben sowie dem kantonalen Richtplan.

6.2 Kapitel Raumkonzept Albula

Im Kapitel «Raumkonzept Albula» wird die angestrebte Entwicklung der Region im Bereich Siedlung innerhalb des zeitlichen Horizonts der Richtplanung nachvollziehbar aufgezeigt und das Raumkonzept der Region Albula behördenverbindlich verankert. Die dargelegten konzeptionellen und strategischen Stossrichtungen sind zweckmässig und unterstützen die kantonale Raumordnungspolitik gemäss kantonalem Richtplan.

Die ständige Wohnbevölkerung in der Region Albula war zwischen 2010 und 2024 stabil und betrug Ende 2024 rund 8170 Personen. Gemäss dem hohen Szenario der im kantonalen Richtplan festgelegten Prognose (2016–2040) zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung ist im Jahr 2040 in der Region mit einem Rückgang der Bevölkerung auf etwa 7500 Personen und 3900 Beschäftigte zu rechnen. Die Region verfolgt das Ziel, die Einwohnerzahl in der Region resp. in den Gemeinden stabil zu halten oder leicht zu erhöhen und hat dies entsprechend im regionalen Raumkonzept verankert. Zur Festlegung des Bevölkerungs- und Beschäftigungsziels im Richtplan bis ins Jahr 2050 zieht die Region als Grundlage die neuste kantonale Bevölkerungsperspektive (Wüest Partner AG, 2025) heran, die auf den vom Bundesamt für Statistik herausgegebenen Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone für die Jahre 2025–2055 beruht. Gemäss dem Szenario hoch ist für die Region Albula von einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von 0,4 % pro Jahr zwischen 2025 und 2050 auszugehen. Gestützt auf diese Ausgangslage strebt die Region Albula in ihrem Richtplan bis ins Jahr 2050 eine moderate Zunahme der Einwohnerzahl auf 8600–9000 Personen und eine Stabilisierung resp. moderate Zunahme der Beschäftigten auf 4700 bis 4900 Vollzeitäquivalente an. Diese Zielvorstellungen sind nachvollziehbar und liegen damit innerhalb des der Region zustehenden Spielraums auf Stufe Richtplan. Es bleibt allerdings an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass für die konkrete Berechnung des künftigen Bauzonenbedarfs im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen gemäss Art. 15 RPG auf die jeweils aktuellen Grundlagen zur Bevölkerungsentwicklung abzustellen ist.

6.3 Siedlung

6.3.1 Siedlungsgebiet

Mit dem RRIP-S wird das Siedlungsgebiet erstmals definitiv festgesetzt. Es umfasst das bestehende, im KRIP-S im Koordinationsstand Zwischenergebnis ausgeschiedene Siedlungsgebiet sowie einzelne Erweiterungen, vorab für Tourismus- und Arbeitsgebiete. Mit der definitiven Ausscheidung des Siedlungsgebiets wird die Siedlungsentwicklung in der Region Albula überörtlich abgestimmt und der regionale Bedarf an Siedlungsflächen für die nächsten 20 bis 25 Jahre gedeckt. Die Grösse und Verteilung des Siedlungsgebiets basiert auf den kommunalen Überprüfungen der Bauzonkapazitäten sowie auf den Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognosen.

Bedarfsermittlung Siedlungsgebiet für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), öffentliche und touristische Nutzungen

Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung bis 2050 und den vorhandenen Kapazitäten innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets besteht in der Region Albula kein Bedarf für zusätzliches Siedlungsgebiet für WMZ. Die Region weist dazu entsprechend auch keine Erweiterungsgebiete aus, sieht jedoch verschiedene, zum grössten Teil kleinräumige Siedlungserweiterungsgebiete für öffentliche Nutzungen, Tourismus und Arbeiten vor. Diese sind weitgehend zweckmässig und stufengerecht begründet.

Grössere Erweiterungsgebiete mit einer Fläche von mehr als 0,6 ha sind lediglich an den Standorten Vaz/Obervaz (Lenzerheide, Objekt S2-1; Bargias, Objekt S2-4; Sarnaspans, Objekt S2-5), Bergün Filisur (Frevgias, Objekt S2-10) sowie Surses (Gneida Dartgaz, Objekt S2-12) vorgesehen. Die vorgesehenen Erweiterungsgebiete sind in der Richtplankarte verortet und befinden sich an den dazu geeigneten Lagen. Es bleibt an dieser Stelle nochmals zu betonen, dass auf Stufe Nutzungsplanung die bestehenden Potenziale und die Nutzung der Reserven innerhalb der Bauzonen mobilisiert und ausgeschöpft werden müssen, bevor Neueinzonungen erfolgen können.

Zu einzelnen Siedlungserweiterungsgebieten drängen sich die folgenden Bemerkungen auf:

S2-4 Vaz/Obervaz, Bargias

Im Ortsteil Lenzerheide ist eine Erweiterung des Siedlungsgebiets für die Realisierung eines Familienresorts mit rund 120 Zimmern vorgesehen. Der Standort befindet sich angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet mit Zugang zur Talstation des Skilifts Fadail. Auf Stufe Nutzungsplanung ist eine befristete Einzonung gemäss Art. 19h KRG geplant. Die Herleitung und Begründung des Erweiterungsvorhabens in den Erläuterungen ist im Grundsatz nachvollziehbar. Es bleibt auf die Stellungnahme der Denkmalpflege hinzuweisen, wonach angesichts der exponierten Lage am Siedlungsrand ein qualitätssicherndes Verfahren im Rahmen der Folgeplanung zwingend durchzuführen ist.

S2-5 Vaz/Obervaz, Sanaspans

Am Standort des heutigen Ferienheims ist ein Resort mit ca. 60 Hotelzimmern und 60 bewirtschafteten Wohnungen geplant. Damit verbunden ist eine Erweiterung des Siedlungsgebiets von 0,8 ha. Gemäss der Stellungnahme der Denkmalpflege ist das Gebäude auf der Inventarliste der schützenswerten Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Gemeinde Vaz/Obervaz verzeichnet. Das Ferienlagerhaus ist aus Sicht der Denkmalpflege schutzwürdig und somit zu erhalten. In den Erläuterungen zur Festsetzung ist demgegenüber vorgesehen, das Ferienheim abzubauen, um der neuen touristischen Überbauung zu weichen. Dem Antrag der Denkmalpflege, wonach vor einem Abbruch der Schutzzumfang des betroffenen Gebäudes sowie Möglichkeiten einer Arealentwicklung unter Einbezug des Gebäudes zu prüfen sind, ist somit Rechnung zu tragen und stufengerecht in der Folgeplanung zu berücksichtigen.

S2-6 Surses, Rona

Zur Weiterentwicklung und Erweiterung des Areals des Mobilchaletparks soll das Siedlungsgebiet geringfügig um 0,2 ha erweitert werden. Das ARE-GR hat bereits in der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass aufgrund der an diesem Standort bestehenden Reserven der Bedarf weder auf Stufe Richtplan noch auf Stufe Nutzungsplanung genügend ausgewiesen ist. Zudem befindet sich der Standort gemäss ISOS-Aufnahme in der Umgebungszone III «Ebene Uferwiese» mit Erhaltungsziel «a». Entsprechend wurde die Erweiterung auch hinsichtlich ihrer Lage kritisch beurteilt und in

der vorliegenden Form als nicht genehmigungsfähig eingestuft. An dieser Beurteilung hat sich auch im Genehmigungsverfahren nichts geändert.

Im betroffenen Erweiterungsgebiet hat die Gemeinde Surses im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung «Mobilchaletpark Rona» vom 24. Juni 2024 eine Erweiterung der Zone für Beherbergungsbetriebe auf den Parzellen Nrn. 2136 und 2137 im Umfang von 1266 m² geplant. Die Regierung hat die entsprechende Planung mit Beschluss vom 24. Februar 2026 (Protokoll Nr. 130/2026) nicht genehmigt, weil der Bedarf für eine zusätzliche Bauzonenerweiterung nicht genügend ausgewiesen ist und der geplanten Einzonung zudem überwiegende Interessen, insbesondere in Bezug auf den Ortsbildschutz und die Naturgefahren, entgegenstehen. Das Rechtsmittelverfahren zu dieser Entscheidung ist derzeit noch hängig.

Somit ist festzuhalten, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Erweiterung des Siedlungsgebiets S2-6 Surses, Rona, derzeit nicht gegeben sind. Entsprechend werden das Verfahren zur Festsetzung des Erweiterungsgebiets im kantonalen Richtplan sowie das Verfahren zur Genehmigung des entsprechenden Objekts S2-6 im regionalen Richtplan sistiert, bis die Nutzungsplanung rechtskräftig vorliegt.

Langfristige Siedlungsgrenzen

Siedlungsränder, die aus landschaftlichen, ortsbaulichen oder denkmalpflegerischen Gründen sowie aufgrund von Konflikten mit Fruchtfolgeflächen langfristig stabil gehalten werden sollen, werden in der vorliegenden Richtplanung u. a. gestützt auf die Festlegungen im geltenden regionalen Richtplan sowie auf die kommunalen Leitbilder der Gemeinden mittels langfristiger Siedlungsbegrenzungslinie festgelegt. Dies ist zweckmässig erfolgt.

6.3.2 Zentrenstruktur

Im kantonalen Richtplan ist die Zentrenstruktur aus einer gesamtkantonalen Optik festgelegt. Lenzerheide und Savognin sind darin als touristische Orte mit Stützfunktion, Tiefencastel als Ort mit Stützfunktion definiert. Gemäss den Leitüberlegungen des KRIP-S tragen diese Orte durch die vorhandene Konzentration an Versorgungseinrichtungen, teilweise ergänzt durch touristische Infrastrukturen und die damit verbundenen Arbeitsplätze, zur Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedlung bei.

Diese Zentrenstruktur wird im RRIP übernommen und in den Zielen und Leitsätzen die Weiterentwicklung der Zentren zweckmässig aufgezeigt. Zudem ergänzt die Region diese mit weiteren Orten mit Nahversorgungsangebot, in denen die bestehenden Einrichtungen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Ortskernen erhalten bleiben sollen und die Ansiedlung neuer Versorgungseinrichtungen in Ortskernen nach Möglichkeit unterstützt wird. Zudem wird angestrebt, diese Ortskerne für zeitgemässes Wohnen attraktiv zu halten bzw. zu machen. Die Handlungsanweisungen enthalten entsprechende Aufträge für die Gemeinden zu deren Umsetzung.

6.3.3 Gebiete der Innenentwicklung

Die Region strebt in den Zielen und Leitsätzen die Förderung einer hochwertigen Innenentwicklung sowie den Erhalt der Qualität an. Sie bezeichnet in ihrem Richtplan das Bahnhofsgebiet Tiefencastel als Gebiet für die Innenentwicklung und ist bestrebt, den Ort zu einem intermodalen Verkehrsknoten sowie zu einem Standort für Versorgung und Dienstleistungen qualitativ weiterzuentwickeln. Weiter wird in den Handlungsanweisungen festgelegt, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen gebietsspezifisch geeignete Ansätze zur Innenentwicklung prüfen, die entsprechenden Gebiete bezeichnen und Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung treffen. Sie legen ortsbaulich passende Dichten fest und bestimmen für diese Gebiete geeignete qualitätssichernde Verfahren. Diese übergeordneten Bestimmungen sind zweckmässig und in den Nutzungsplanungen der Gemeinden konsequent umzusetzen.

6.3.4 Arbeitsgebiete

Ziel des vorliegenden Richtplans im Bereich der Arbeitsgebiete ist es, ein Angebot an baureifen, verfügbaren und verkehrlich gut erschlossenen Gebieten für Gewerbe, Produktion und Handel bereitzustellen. Die Region Albula hat für die bestehenden Arbeitsgebiete die Profilierungen gemäss dem kantonalen Richtplan übernommen. Als zusätzliches (drittes) Teilgebiet wird das Gewerbegebiet Frevgias, Filisur, in die Objektliste aufgenommen.

Bedarfsermittlung Siedlungsgebiet Arbeitszonen

Da sich der Bedarf an Arbeitsgebieten nur schwer ermitteln lässt, erfolgt die Bemessung des Siedlungsgebiets nicht nur anhand quantitativer, sondern auch anhand qualitativer Kriterien. Der Kanton hat diese im «Grundlagenbericht zur Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» festgelegt und darauf gestützt den gesamtkantonalen Bedarf an Arbeitszonen berechnet. Die Region hat diesen Bedarf im Rahmen ihrer Richtplanung überprüft, konkretisiert und mit der Anpassung des kantonalen Richtplans abgestimmt. Aufgrund der Regionsstruktur und der subregionalen Prägung des Wirtschaftsraums erfolgte die Bedarfsabschätzung differenziert für die drei Teilräume Lenzerheide, Albulatal und Surses gemäss dem regionalen Raumkonzept.

Die Region sieht einzelne Gebiete für Siedlungsgebietserweiterungen von einer Fläche von insgesamt rund 4 ha vor und verortet diese an den dazu geeigneten Standorten. Die geplanten Erweiterungsgebiete bewegen sich flächenmässig innerhalb des sogenannten «Grundstocks», welcher der Region gemäss dem erwähnten Grundlagenbericht als «Manövriermasse» zusteht. Mit den bestehenden Reserven sowie den Erweiterungen der Arbeitsgebiete an verschiedenen Standorten in der Region deckt die Region den Bedarf für die kommende Richtplanperiode ab. Die vorgesehenen Erweiterungen der Arbeitsgebiete sind grundsätzlich zweckmässig und nachvollziehbar begründet. Es drängen sich einzig zu den beiden vorgesehenen Erweiterungsstandorten S2-10 Bergün Filisur, Frevgias, und S2-11 Bergün Filisur, Cox, im oberen Albulatal folgende Bemerkungen auf:

S2-10 Bergün Filisur, Frevgias und S2-11 Bergün Filisur, Cox

Gemäss den Erläuterungen zum Richtplan bestehen in der Gemeinde Bergün Filisur insgesamt rund 3 ha unüberbaute Arbeitszonen, von denen jedoch nur 0,4 ha verfügbar beziehungsweise als Reserve anrechenbar sind. Die Nichtanrechnung der Flächen in Bergün Les-cha Sur und beim Kieswerk Filisur Kessi ist nachvollziehbar begründet, da dort projektbezogene Planungen beziehungsweise eine künftige Zuweisung zu einer Materialbewirtschaftungszone vorgesehen sind. Da in den im KRIP-S festgelegten Arbeitsgebieten der Region derzeit kaum alternative Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, lässt sich aus gesamtregionaler Sicht ein zusätzlicher Bedarf grundsätzlich begründen.

Die Region beabsichtigt, beim bestehenden Gewerbegebiet Frevgias bei Filisur eine Erweiterung des Siedlungsgebiets um rund 1,8 ha vorzunehmen. Aus konzeptionellen Überlegungen ist der Standort insgesamt als geeignet zu betrachten. Ebenfalls lässt sich begründen, das Gebiet Frevgias als drittes Teilgebiet in das Arbeitsgebiet 20.SW.01 gemäss KRIP-S aufzunehmen. Damit können die Voraussetzungen für eine Festsetzung dieses Gebiets mit einer gesamtsystemischen Abstimmung geschaffen werden.

Weiter ist eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Gebiet Cox in Bergün um rund 0,4 ha vorgesehen. Begründet wird diese mit fehlenden Aussiedlungsmöglichkeiten für lokale Gewerbebetriebe, deren Entwicklung aufgrund ihrer heutigen Lage innerhalb der Kernzone eingeschränkt sei. Die Erweiterung des Gewerbegebiets wird deshalb für den Erhalt und die Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes in Bergün als zentral erachtet.

Das ARE-GR hat das Erweiterungsvorhaben in der Vorprüfung sowohl hinsichtlich des Bedarfs als auch der Standortwahl kritisch beurteilt. Es hielt fest, dass eine Erweiterung an diesem Standort nur zur Optimierung oder Verlagerung bestehender lokaler Gewerbebetriebe und lediglich in Verbindung mit entsprechenden Kompensationsmassnahmen in Form von Auszonungen in Betracht kommt. Zudem besteht aufgrund des Ortsbilds von nationaler Bedeutung gemäss ISOS sowie der Nähe zur Pufferzone des UNESCO-Welterbes «Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina» eine erhöhte Sensibilität hinsichtlich der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild.

Auch die Gemeinde Bergün Filisur sieht im Entwurf ihrer Gesamtrevision der Ortsplanung an diesem Standort eine Erweiterung der Gewerbezone vor. Diese wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Nutzungsplanung aus den genannten Gründen ebenfalls kritisch beurteilt. Insbesondere waren weder die Notwendigkeit einer Optimierung oder Verlagerung bestehender lokaler Gewerbebetriebe ausreichend dargelegt noch entsprechende Kompensationsmassnahmen aufgezeigt. Unter diesen Voraussetzungen konnte eine Genehmigung durch die Regierung nicht in Aussicht gestellt werden.

Die noch ausstehenden Nachweise, insbesondere zum Bedarf, zu den Kompensationsmassnahmen sowie zur Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild, sind im Rahmen der Folgeverfahren zu erbringen. Die Erweiterung des Siedlungsgebiets (Objekt S2-11 Bergün Filisur, Cox) wird deshalb im kantonalen Richtplan unter dem Vorbehalt festgesetzt, dass diese Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanung erbracht werden, die Nutzungsplanung genehmigt werden kann und eine entsprechende Kompensation des Siedlungsgebiets erfolgt. Die entsprechende Festsetzung im regionalen Richtplan wird unter demselben Vorbehalt genehmigt.

6.3.5 Gebiete mit öffentlichem Nutzungsscharakter

Die Region weist in der Richtplanung zur Sicherung geeigneter Standorte für öffentliche Einrichtungen sowie für weitere Nutzungen mit öffentlichem Charakter verschiedene Standorte aus. Diese dienen der regionalen Versorgung in den Bereichen Gesundheit, Sport und Freizeit. Zudem werden Ziele und Leitsätze zur Sicherung bestehender Einrichtungen sowie zu deren Weiterentwicklung formuliert und in der Richtplankarte räumlich verortet.

7. Folgerungen

Gestützt auf die Erwägungen bestehen, mit Ausnahme der vorstehend unter Ziffer 6.3.1 und 6.3.4 aufgeführten Vorbehalte, in materieller Hinsicht keine Einwendungen oder Erkenntnisse, die der vorliegenden Richtplanvorlage entgegenstehen. Gestützt auf Art. 14 Abs. 2 und Art. 18 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die Anpassung des **kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung (Kapitel 5.2), Region Albula**, wird gestützt auf die Erwägungen und den Auszug aus der Objektliste und dem entsprechenden Ausschnitt der kantonalen Richtplankarte unter den folgenden Vorbehalten beschlossen und für die Behörden des Kantons als verbindlich erklärt:
 - a) Das Verfahren zur Festsetzung des Siedlungsgebiets im Erweiterungsgebiet Surses, Rona (Parzellen Nrn. 2136 und 2137), wird bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Nutzungsplanung sistiert.

- b) Die Festsetzung der Erweiterung des Siedlungsgebiets Bergün Filisur, Cox, wird unter dem Vorbehalt beschlossen, dass die erforderlichen Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanung erbracht werden, diese genehmigt werden kann und eine entsprechende Kompensation des Siedlungsgebiets erfolgt.
- 2. Der von der **Region Albula** am 5. Dezember 2025 beschlossene **regionale Richtplan, Teile Einleitung, Raumkonzept Albula sowie Siedlung**, wird gestützt auf die Erwägungen und unter den folgenden Vorbehalten genehmigt und für die Behörden des Kantons Graubünden als verbindlich erklärt:
 - a) Das Verfahren zur Genehmigung der Erweiterung des Siedlungsgebiets Objekt S2-6 Surses, Rona, wird bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Nutzungsplanung sistiert.
 - b) Die Genehmigung der Festsetzung der Erweiterung des Siedlungsgebiets Objekt S2-11 Bergün Filisur, Cox, erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanung erbracht werden, diese genehmigt werden kann und eine entsprechende Kompensation des Siedlungsgebiets erfolgt.
- 3. Die Erläuterungen zur Richtplananpassung vom Dezember 2025 sowie die Auswertungen und Beantwortungen der Stellungnahmen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens werden zur Kenntnis genommen. Die daraus resultierenden Folgerungen und Hinweise sind, soweit dies nicht bereits erfolgt ist, bei der Umsetzung in den Folgeverfahren stufengerecht zu berücksichtigen.
- 4. Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales wird beauftragt, die vorliegende Anpassung des kantonalen Richtplans dem Bund zur Genehmigung zu unterbreiten.
- 5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt:
 - Die Einsehbarkeit des kantonalen Richtplans sicherzustellen und diesen im Internet entsprechend dem vorliegenden Beschluss nachzuführen.

- Die im Anhang aufgeführten Adressaten mit dem vorliegenden Regierungsbeschluss sowie der Anpassung des kantonalen und regionalen Richtplans zu dokumentieren.
6. Die Region Albula wird beauftragt, die betroffenen Regionsgemeinden mit dem vorliegenden Beschluss sowie mit den Unterlagen des Richtplans zu dokumentieren sowie sicherzustellen, dass die Unterlagen des genehmigten regionalen Richtplans bei der Region eingesehen werden können.
7. Mitteilung an:
- Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Bühler'.

Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Spadin'.

Daniel Spadin

Mitteilung und Dokumentation durch das ARE-GR

	Regierungs- beschluss	Richtplan- dokumente
Region Albula	1	1 Original
Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität	1	
Amt für Energie und Verkehr	1	
Amt für Jagd und Fischerei	1	
Amt für Landwirtschaft und Geoinformation	1	
Amt für Natur und Umwelt	1	
Amt für Wald und Naturgefahren	1	
Amt für Wirtschaft und Tourismus	1	
Archäologischer Dienst	1	
Denkmalpflege	1	
Tiefbauamt	1	
Hochbauamt	1	
Standeskanzlei	1	1 Original
Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur	1	
Amt für Raumentwicklung GR	1	1 Original