



Amt für Raumentwicklung
Ringstrasse 10
CH-7001 Chur
081 257 23 23
are.gr.ch
info@are.gr.ch



Region Albula
Stradung 26
CH-7450 Tiefencastel
081 254 56 20
region-albula.ch
info@albula.ch

Erläuterungen zur Anpassung der Richtplanung in den Bereichen Siedlungsgebiet und Bauzonen

- Festlegung Siedlungsgebiet Region Albula/Alvra im Koordinationsstand «Festsetzung»
- Präzisierung Standortprofile Arbeitsgebiete Region Albula

Öffentliche Auflage

Inhalt

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
1.1 Anlass	5
1.2 Ziele der Revision	5
1.3 Verfahren für die Richtplananpassung	6
2 Grundlagen für die Revision	6
2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	6
2.2 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)	6
2.3 Raumkonzept Graubünden	6
2.4 Kantonaler Richtplan Siedlung	7
2.5 Leitfaden regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung	8
2.6 Regionales Raumkonzept	8
2.7 Kommunale räumliche Leitbilder	8
2.8 Bevölkerungs- und Beschäftigtenperspektive	8
2.9 Arbeitszonenbewirtschaftung	8
2.10 Kantonaler Richtplan «Umsiedlung Brienz/Brinzauls»	9
3 Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterungsgebiete	10
3.1 Anforderungen kantonalen Richtplan Siedlung	10
3.2 Bedarf infolge demographischer Entwicklung	10
3.3 Bedarf für Wohn-, Misch- und Zentrumsnutzungen	11
3.4 Bedarf für öffentliche Nutzungen	11
3.5 Bedarf für touristische Nutzungen	12
3.6 Bedarf für Arbeitsnutzungen	12
3.7 Festlegung des Siedlungsgebiets im Koordinationsstand «Festsetzung»	17
3.8 Technische Erweiterungen	17
3.9 Materielle Erweiterungen	17
3.10 Abstimmung mit den Zielsetzungen des Regionalen Naturparks Parc Ela	18
3.11 Siedlungserweiterungsgebiete öffentliche Nutzungen	19
3.12 Siedlungserweiterungsgebiete Tourismus	22
3.13 Siedlungserweiterungsgebiete Arbeiten	26
4 Arbeitsgebiete	36
4.1 Anforderungen gemäss Richtplan Siedlung	36
4.2 Anpassungen der Standortprofile	36
5 Übereinstimmung mit Zielen und Leitsätzen des kantonalen Richtplans	37
5.1 Siedlungsgebiet	37
5.2 Arbeitsgebiete	37
6 Planungsverfahren und Mitwirkung	37
6.1 Erarbeitung	37
6.2 Vorprüfung	37
6.3 Öffentliche Auflage	38
Quellen und Grundlagen	38
Anhang	40

Zusammenfassung

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) mit der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Kantone, Regionen und Gemeinden sind aufgefordert, ihre Planungsinstrumente an die neuen Vorgaben und Grundlagen anzupassen.

Die Regionen haben die Aufgabe, das im kantonalen Richtplan Siedlung als «Zwischenergebnis» festgelegte Siedlungsgebiet zu überprüfen, zu bereinigen und definitiv festzulegen («Festsetzung»). Die Region Albula kommt diesem Planungsauftrag mit vorliegender Richtplananpassung nach. Sie legt das Siedlungsgebiet sowie verschiedene Siedlungserweiterungsgebiete im Zusammenhang mit touristischen Vorhaben, öffentlichen Nutzungen oder Arbeitsnutzungen fest:

- Siedlungserweiterungen für **öffentliche Nutzungen** werden in der Lenzerheide, in Savognin und in Bivio im Umfang von insgesamt knapp 1 ha festgelegt (Festsetzung).
- Siedlungserweiterungen für **touristische Nutzungen** (Resort- und Beherbergungsprojekte) werden in den Gebieten Bargias und Sanaspans, Vaz/Obervaz sowie Rona, Surses im Umfang von über 3 ha vorgenommen (Festsetzung).
- Siedlungserweiterungen für **Arbeitsnutzungen** werden in allen drei Teilräumen an insgesamt sieben Standorten vorgenommen. Der Umfang des festgelegten Siedlungsgebiets beläuft sich auf rund 4 ha (Festsetzung).

Im Zuge der in den Regionsgemeinden noch laufenden Ortsplanungsplanungsrevisionen ist damit zu rechnen, dass sich der Umfang von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen infolge von Rückzonungen um über 65 ha reduzieren wird. Infolgedessen wird sich auch das festgelegte Siedlungsgebiet in der Gesamtsumme erheblich verkleinern.

Die Festsetzungen des Siedlungsgebiets sowie von Siedlungsgebietserweiterungen ≥ 1 ha innerhalb einer Gemeinde bedürfen der Genehmigung durch den Bund, weshalb das Siedlungsgebiet zugleich im kantonalen Richtplan festzulegen ist. Mit der vorliegenden Richtplananpassung wird somit auch der kantonale Richtplan auf Grundlage des regionalen Richtplans Albula weiterentwickelt und angepasst. Dabei erfolgt eine Anpassung der Objektlisten und der Richtplankarte für das Gebiet der Region Albula. Die Ziele und Leitsätze sowie die Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans bleiben unverändert.

Die Regionen haben die Aufgabe, bei Bedarf die Standortprofile der kantonalen Arbeitsgebiete zu präzisieren und generelle planerische Massnahmen für deren Entwicklung festzulegen. Mit dem regionalen Richtplan kommt die Region diesem Planungsauftrag nach und präzisiert die Standortprofile ihrer Arbeitsgebiete teilweise.

Das Verfahren für die Anpassung des regionalen bzw. des kantonalen Richtplans erfolgt koordiniert.

1 Einleitung

1.1 Anlass

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) mit der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Kantone, Regionen und Gemeinden sind aufgefordert, ihre Planungsinstrumente an die neuen Vorgaben und Grundlagen anzupassen.

Die Richtplanung im Kanton Graubünden ist als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Gewisse Aufgaben, die sich im Zuge der Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes ergeben, sind durch die Regionen als Träger der regionalen Richtplanung zu übernehmen. Im Bereich Siedlung gibt der im März 2018 von der Regierung erlassene kantonale Richtplan den Regionen vor, ein Raumkonzept zu erarbeiten und dieses im regionalen Richtplan umzusetzen. Die Regionen sind weiter angehalten, das Siedlungsgebiet zu überprüfen, Siedlungserweiterungsgebiete festzulegen, die Arbeitsgebiete zu präzisieren und öffentliche Einrichtungen mit überkommunaler Ausstrahlung zu verorten.

Die Präsidentenkonferenz der Region Albula beschloss das regionale Raumkonzept am 3. Dezember 2021 und legte damit den konzeptionellen Grundstein für die Überarbeitung des regionalen Richtplans. Die Gemeinden haben parallel dazu kommunale räumliche Leitbilder (KRL) erarbeitet und beschlossen. Mit dem regionalen Raumkonzept und den kommunalen Leitbildern liegen die massgebenden konzeptionellen Grundlagen für die Erarbeitung des regionalen Richtplans im Themenbereich Siedlung vor (siehe Abb. 1).



Abb. 1: Zusammenhang zwischen kantonalen, regionalen und kommunalen Planungsinstrumenten im Siedlungsbereich

1.2 Ziele der Revision

Mit der Überarbeitung des regionalen Richtplans Albula im Bereich Siedlung erfolgt eine behördenverbindliche Verankerung der Siedlungsgebietserweiterungen und der regional bedeutsamen Innenentwicklungsgebiete.

1.3 Verfahren für die Richtplananpassung

Die Anpassung des regionalen Richtplans Albula erfordert auch eine Anpassung des kantonalen Richtplans. Dabei werden gemäss gängiger Praxis die Verfahren für die Anpassung des regionalen bzw. des kantonalen Richtplans aufeinander abgestimmt.

Das Verfahren für die Anpassung des regionalen Richtplans richtet sich nach dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) sowie nach den geltenden Bestimmungen der Region. Die Präsidentenkonferenz der Region Albula beschliesst den regionalen Richtplan und die Regierung genehmigt diesen.

Die Anpassung des kantonalen Richtplans erfolgt nach Art. 14 KRG und Art. 7 KRVO. Die Genehmigung des kantonalen Richtplans erfolgt gestützt auf Art. 11 RPV durch den Bundesrat oder das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK).

Die Gemeinden ihrerseits führen im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung die detaillierte Planung und Projektierung der im Richtplan festgelegten Siedlungserweiterungsgebiete durch.

2 Grundlagen für die Revision

2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Am 3. März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung eine Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Das revidierte Gesetz sieht verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft vor, um die Siedlungsentwicklung konsequent nach innen zu lenken und besser auf den Verkehr abzustimmen, das Kulturland als Produktionsgrundlage besser zu schützen und qualitätsvolle Naherholungsräume und Grünflächen zu erhalten. Infolge der veränderten Erweiterungen der Siedlungen nach aussen sind künftig nur in Ausnahmefällen möglich und setzen eine regionale Abstimmung voraus.

Die massgebenden Bestimmungen in Bezug auf die im Bereich Siedlung festzulegenden Richtplaninhalte ergeben sich aus Art. 8a RPG. Demnach ist im Richtplan unter anderem festzulegen,

- wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterungen regional abgestimmt wird,
- wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden,
- wie eine Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird und die Siedlungserneuerung gestärkt wird.

2.2 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Am 1. April 2019 ist die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Kraft getreten. Es enthält im Bereich Richtplanung keine Neuerungen gegenüber der früheren Fassung.

2.3 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden (siehe ARE 2014) ist die Raumentwicklungsstrategie des Kantons und bildete eine konzeptionelle Grundlage für die Erarbeitung des kantonalen Richtplans Siedlung (siehe Kap. 2.3). Das Raumkonzept postuliert die Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf die verschiedenen Raumtypen, welche unterschiedliche Qualitäten und Potenziale haben.

Die Region Albula gehört gemäss Raumkonzept dem suburbanen Raum (Achse Chur – Churwalden – Lenzerheide), dem touristischen Raum (Lenzerheide, Savognin) und dem ländlichen Raum an.

Das kantonale Raumkonzept umfasst Überlegungen zur Umsetzung der Strategie in funktionalen Räumen und bezeichnet Handlungsräume. Der Handlungsraum Albula, welcher die gleichnamige Region umfasst (siehe Abb. 2), zeichnet sich demnach durch ein vielfältiges touristisches Angebot, bedeutende Kultur- und Sportveranstaltungen und hohe natur- und kulturlandschaftliche Qualitäten aus. Die Lage im Herzen des Kantons und in Pendeldistanz zu Zentren wie Chur, Davos, Thusis und Samedan wird als Chance für die Stärkung als Wohnstandort verstanden.

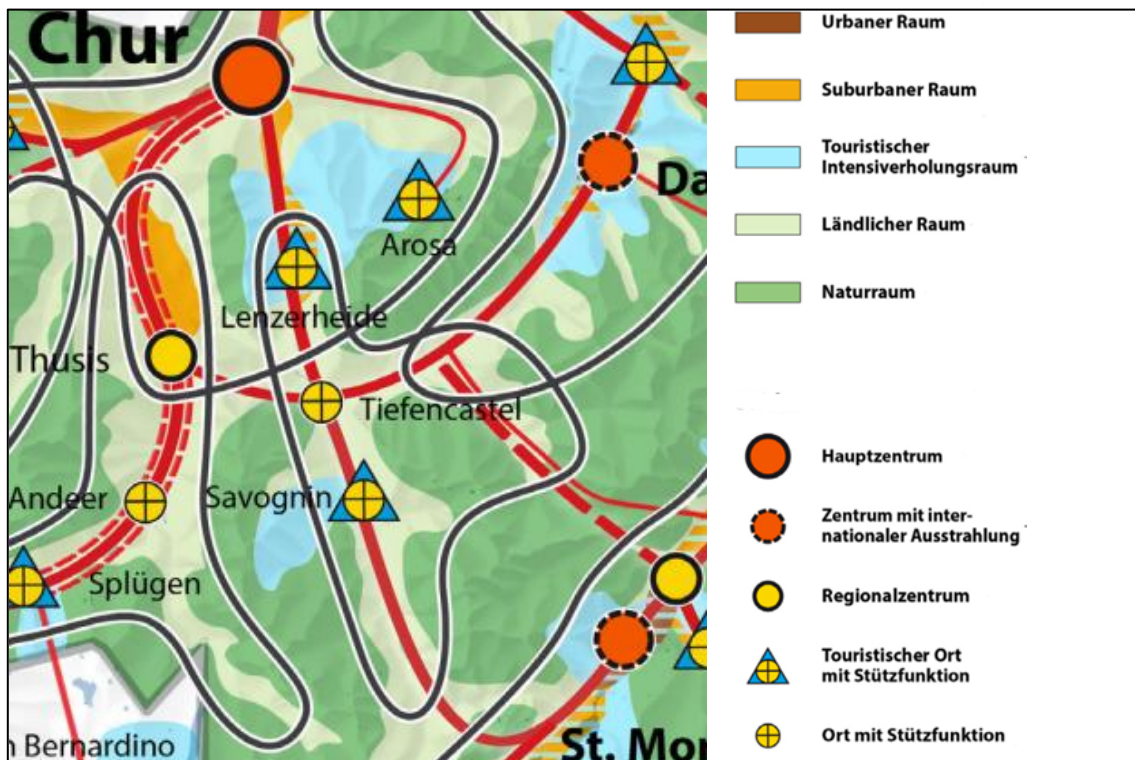


Abb. 2: Auszug Raumkonzept Graubünden (ARE 2014)

Für den Handlungsraum werden unter anderem folgende strategische Stossrichtungen für die räumliche Entwicklung genannt:

- Verbessern der Erreichbarkeit aus den übergeordneten Zentren. Insbesondere verbessern des ÖV-Angebots über den Julier ins Engadin. Nutzen des Potenzials beim Wohnen.
- Stärken regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe.
- Ausbauen und weiterentwickeln der Angebote des regionalen Naturparks Ela und des UNESCO Weltkulturerbes Albula-Bernina zur Stützung des lokalen Wirtschaftsgefüges. Erhalten und fördern ökologischer und landschaftlicher Qualitäten.
- Weiterentwickeln der touristischen Zentren Lenzerheide und Savognin gestützt auf Stärken (Schneesport alpin / nordisch, Mountainbike, Wandern, Events).

2.4 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden überarbeitete seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) gemäss den Anforderungen des RPG. Der Richtplan Siedlung vom 20. März 2018 wurde am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt.

Der kantonale Richtplan Siedlung enthält verschiedene Vorgaben an die Regionen. Im Wesentlichen gibt der kantonale Richtplan Siedlung den Regionen vor, regionale Raumkonzepte zu erarbeiten und die Inhalte des Raumkonzepts planerisch umzusetzen, das Siedlungsgebiet behördenverbindlich

festzulegen, die Standortprofile der Arbeitsgebiete falls notwendig zu präzisieren und öffentliche Einrichtungen mit überkommunaler Ausstrahlung zu verorten. In touristischen Gebieten sind zudem auf Basis konkreter Projekte allfällige Beherbergungsstandorte ausserhalb des Siedlungsgebiets im regionalen Richtplan festzusetzen.

Der kantonale Richtplan enthält auch die massgebenden Vorgaben und Kriterien für die Verlagerung und Erweiterung des Siedlungsgebiets und für die Erweiterungen von kantonalen beziehungsweise lokalen Arbeitsgebieten. Diese Anforderungen sind im regionalen Richtplan nicht erneut festzulegen. Wo zweckmässig und sinnvoll wird im regionalen Richtplan auf die entsprechenden Ziele und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans verwiesen.

Der kantonale Richtplan behandelt in Kapitel 5.2.5 auch Gebiete für die touristische Beherbergung.

2.5 Leitfaden regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung

Das Amt für Raumentwicklung publizierte im September 2018 einen Leitfaden, in dem es die Anforderungen an den Inhalt der regionalen Raumkonzept und der regionalen Richtpläne Siedlung zusammenfasst und festhält. Darin sind ebenfalls die Anforderungen an den Planungsprozess definiert.

2.6 Regionales Raumkonzept

Die Präsidentenkonferenz der Region Albula beschloss das regionale Raumkonzept am 3. Dezember 2021. Dessen zentrale Inhalte wurden in den regionalen Richtplan überführt. Es stellt zudem eine wichtige Grundlage dar, um Standortentscheide im Zusammenhang mit Siedlungsgebietserweiterungen zu begründen.

2.7 Kommunale räumliche Leitbilder

Die Gemeinden erarbeiteten kommunale räumlichen Leitbilder (KRL) als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die KRL stellen wichtige Grundlagen für das Bezeichnen und Herleiten von Siedlungserweiterungsgebieten, Innenentwicklungsgebieten oder regional bedeutsamen Siedlungsgrenzen dar.

2.8 Bevölkerungs- und Beschäftigtenperspektive

Gemäss kantonalem Leitfaden haben die Regionen ein regionales Gesamtziel zur Anzahl Einwohner und Beschäftigten als Planungsgrundlage festzulegen. Als Grundlage dienen die kleinräumigen Bevölkerungsprognosen, welche im Auftrag des Kantons erarbeitet wurden und den Zeitraum von 2022 bis zum Jahr 2050 abdecken (Wüest Partner AG, 2022).

2.9 Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemäss Raumplanungsverordnung setzt die Ausscheidung neuer Arbeitszonen voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die häusliche Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet (Art. 30a Abs. 2 RPV). Die Anforderungen an die Arbeitszonenbewirtschaftung sind in den technischen Richtlinien des Bundes erläutert. Dazu zählen unter anderem das Führen einer regionalen Übersicht sowie die aktive Steuerung der Nutzung der Arbeitszonen, wobei die Kantone für die konkrete Ausgestaltung dieses Instruments zuständig sind.

Der Kanton Graubünden hat die Arbeitszonenbewirtschaftung schrittweise implementiert (siehe ARE 2022). Folgende Elemente der Arbeitszonenbewirtschaftung sind im Zusammenhang mit der Richtplanung bzw. der Regionalplanung von Bedeutung:

- *Regionale Übersicht:* Jährlich nachgeführte Übersicht des Stands der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) der richtplanerisch festgelegten Arbeitsstandorte. Dazu gehört ein Auswertungsbericht mit tabellarischen Zusammenfassungen und Übersichtsplänen sowie eine interaktive Karte für die Abfrage an einzelnen Standorten.
- *Bedarfsabschätzung:* Modell für die Bedarfsabschätzung im Bereich der Arbeitszonen (siehe ARE 2021c)
- *Auszonungspotenzial:* Übersicht zu den Um- und Auszonungspotenziale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung (ARE 2019)
- *Standortprofile:* Bericht zur Profilierung der richtplanerisch festgelegten Arbeitsgebiete (ARE 2018c)

Die aktive Steuerung im Sinne der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung wird einerseits durch den kantonalen Richtplan und die regionalen Richtpläne (z.B. Handlungsanweisungen für nachgelagerte Planungen; richtplanrelevante Standorte als Objekte mit Profilen; standortspezifische Handlungsanweisungen zur Entwicklung der Standorte) und andererseits auf kommunaler Ebene durch die Ortsplanung (z.B. Massnahmen für die Verdichtung und Mobilisierung; Prüfen Umnutzungspotenziale) umgesetzt.

2.10 Kantonaler Richtplan «Umsiedlung Brienz/Brinzauls»

Der «Brienzer Rutsch» und seine möglichen Folgen auf die betroffenen Bewohner des Dorfes Brienz/Brinzauls beschäftigt die kommunalen und kantonalen Behörden bereits seit einigen Jahren. Brienz/Brinzauls befindet sich gemäss der von der Gefahrenkommission am 26. Juni 2017 erlassenen Gefahrenkarte in einem Bereich mit erheblicher Gefährdung (rot). Die Gemeinde Albula/Alva hat bereits am 18. April 2017 eine Planungszone für den Rutsch- und Sturzperimeter erlassen und diese seither mehrmals verlängert und an neue Erkenntnisse angepasst. Der Perimeter der Planungszone umfasste zwischenzeitlich auch die Fraktion Vazerol sowie Teile von Surava und Tiefencastel.

Unter dem Aspekt der Vorsorge bereiten sich die involvierten Behörden darauf vor, dass das Dorf Brienz/Brinzauls und eventuell Teile des Weilers Vazerol wegen eingetretener Schadenereignisse nicht mehr bewohnt werden können oder wegen drohender Schadenereignisse nicht mehr bewohnt werden dürfen. Für beide Fälle soll eine geordnete Umsiedlung der Bevölkerung vorbereiten.

Ob das Szenario einer Umsiedlung eintreffen wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Die Behörden erachten es unabhängig von der Eintretenswahrscheinlichkeit als ihre Aufgabe, ein Szenario Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Albula/Alva aktiv vorzubereiten sowie Planungs- und Rechtssicherheit für die von einer allfälligen Umsiedlung betroffenen Personen zu schaffen. Dafür sind unter anderem der kantonale Richtplan und die Nutzungsplanung der Gemeinde anzupassen.

Bei der möglichen Umsiedlung von Brienz/Brinzauls handelt es sich um eine ausserordentliche Situation, die so im Raumplanungsrecht nicht vorhergesehen werden konnte. Um dieser ausserordentlichen und klar abgrenzbaren Situation Rechnung zu tragen, erfolgen die für eine Umsiedlung notwendigen Planungsmassnahmen gänzlich losgelöst von der Revision der regionalen Richtplanung im Bereich Siedlung und der laufenden Gesamtrevision der Gemeinde Albula/Alva. Erweiterungen und Verlagerungen von Siedlungsgebiet, welche im Zusammenhang mit der Umsiedlung von Brienz stehen, erfordern entsprechend keiner regionalen Abstimmung.

Die Anpassung des kantonalen Richtplans «Umsiedlung Brienz/ Brinzauls» wurde vom Kanton mit RB 318 vom 29. April 2025 beschlossen. Die Genehmigung durch den Bund steht noch aus.

Wenngleich die mögliche Umsiedlung nicht unmittelbar Gegenstand der regionalen Richtplanung bildet, so wirkt sich die Situation rund um den «Brienzer Rutsch» doch auch auf regional bedeutsame Fragen aus. So befand sich das Arbeitsgebiet von kantonomer Bedeutung in Tiefencastel zwischenzeitlich ebenfalls in der rechtskräftigen Planungszone «Brienzer Rutsch», in welcher faktisch ein Bauverbot galt. Mit der Reduktion der Planungszone im September 2024 konnte dieses Arbeitsgebiet jedoch aus der Planungszone entlassen werden (siehe Abb. 3).

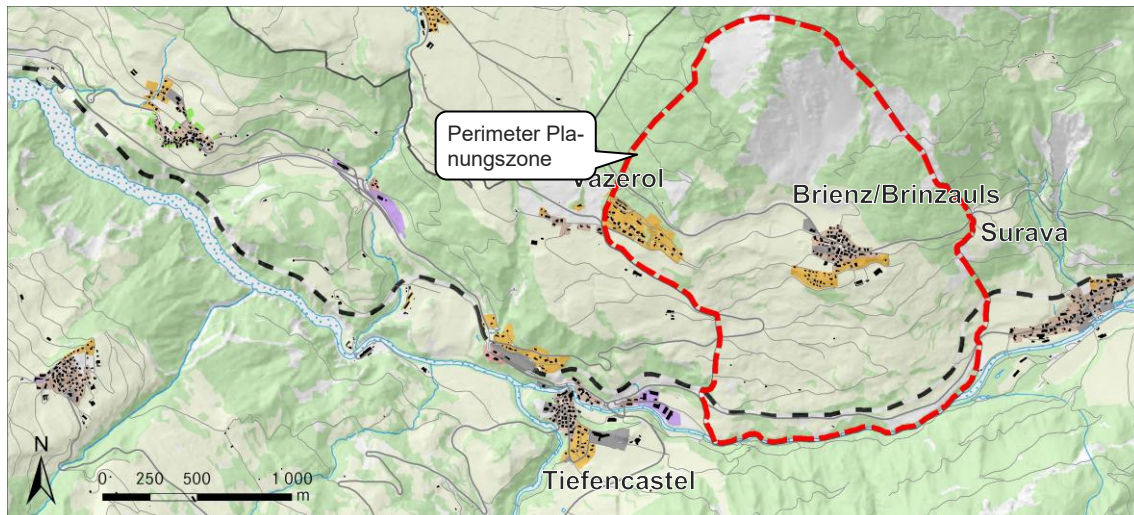


Abb. 3: Rechtskräftige Planungszone «Brienzer Rutsch» gemäss Stand am 13. September 2024

3 Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterungsgebiete

3.1 Anforderungen kantonalen Richtplan Siedlung

Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebiets um ≥ 1 ha haben gemäss kantonalem Richtplan folgende Anforderungen zu erfüllen (siehe Kap. 5.2.1):

- *Bauliche Eignung:* Das vorgesehene Gebiet eignet sich für die Siedlungsgebietserweiterung aufgrund seiner Lage und der guten Erschliessungsmöglichkeit für die vorgesehene Nutzung. Es ist für eine Überbauung in angemessen hoher Dichte geeignet.
- *Gesamtverkehrliche Erschliessung:* Die Erschliessungsanforderungen gemäss Richtplan sind erfüllt oder können mit angemessenem Aufwand erfüllt werden.
- *Fruchtfolgeflächen:* Sofern Fruchtfolgeflächen betroffen sind, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV zu berücksichtigen.
- *Vereinbarkeit mit anderen übergeordneten öffentlichen Interessen:* Andere übergeordnete Interessen sind nicht tangiert oder das vorgesehene Gebiet erweist sich im Rahmen einer Interessenabwägung als die beste Lösung.
- *Bedarfsnachweis:* Bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, die eine Richtplananpassung voraussetzen, ist nachzuweisen, dass auch aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung ein Bedarf besteht. Reserven im bestehenden Siedlungsgebiet sind zu berücksichtigen.
- *Prüfung von Alternativen:* Es ist aufzuzeigen, dass sich auf regionaler Ebene im bestehenden Siedlungsgebiet keine alternativ geeigneten Gebiete befinden, die ebenfalls dem Bedarf entsprechen.

3.2 Bedarf infolge demographischer Entwicklung

Das Szenario hoch der Bevölkerungsperspektive 2022-2050 geht für die Region von einem Bevölkerungsrückgang aus. Demnach wäre damit zu rechnen, dass die Bevölkerungszahl von 8100 Einwohnerinnen und Einwohnern auf 7700 im Jahr 2050 sinken würde. Unter der vereinfachten (und für die Region Albula nicht zutreffenden) Annahme des Kantons, dass sich die Beschäftigtenzahlen analog zur Bevölkerung entwickeln, wäre mit einer Abnahme der Beschäftigtenzahl (in Vollzeitäquivalenten) von 4500 Beschäftigten auf noch rund 4300 Beschäftigten im Jahr 2050 zu rechnen (siehe Abb. 4).

Die im regionalen Raumkonzept Albula und in den kommunalen räumlichen Leitbildern zum Ausdruck gebrachte Absicht darin besteht, die Einwohnerzahl in der Region bzw. in den Gemeinden moderat zu erhöhen oder mindestens stabil zu halten. Das im Richtplan festgelegte regionale Gesamtziel geht daher **von einer stabilen Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen** aus (siehe Regionaler Richtplan «Raumkonzept Albula»).

Die Annahme beruht u.a. auf der Feststellung, dass sich die Beschäftigtenzahlen in den letzten zehn Jahren sehr positiv entwickelt haben (Zunahme um +400 VZÄ bzw. +10% zwischen den Jahren 2011 und 2021), während die Bevölkerungsentwicklung im gleichen Zeitraum praktisch stagnierte. Gleichzeitig nahm das Pendleraufkommen in Richtung Region Albula (namentlich ins Teilgebiet Lenzerheide) stark zu. Die ungleiche Entwicklung zwischen Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass dem grossen und weiter zunehmendem Beschäftigungsangebot noch kein angemessenes Wohnangebot gegenübergestellt werden kann.

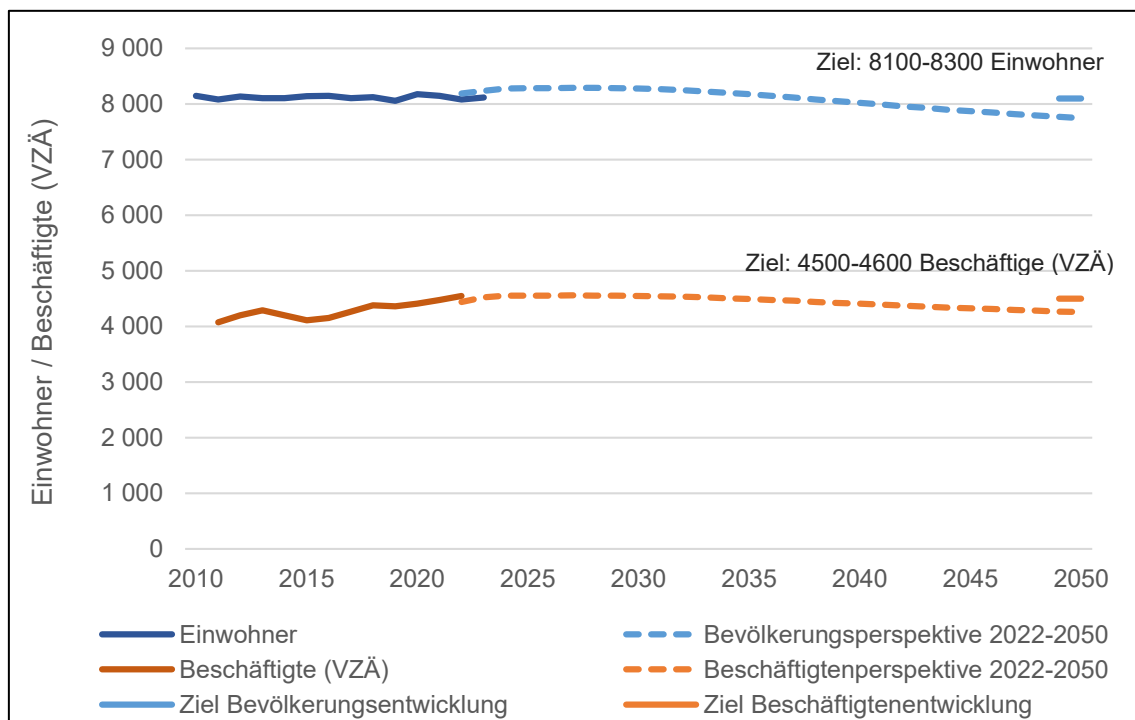


Abb. 4: Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung in der Region Albula 2010-2023; Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung in der Region Albula gemäss Perspektivrechnungen Kanton Graubünden. Ziele der Region Albula gemäss regionalem Richtplan Albula, Kapitel Raumkonzept

3.3 Bedarf für Wohn-, Misch- und Zentrumsnutzungen

Die Gemeinden der Region Albula weisen gemäss kantonalem Richtplan mit Ausnahme von Lantsch/Lenz zu grosse Wohn-, Misch- und Zentrumszonen auf (siehe Kap. 5.2.2; Objektliste). Aufgrund der überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und in Anbetracht der regionalen Gesamtziele bei der Bevölkerungsentwicklung kann auch im Richtplanhorizont von 25 Jahren kein Bedarf nach Erweiterungen des Siedlungsgebiets für Wohn-, Misch- und Zentrumsnutzungen geltend gemacht werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen wird der Umfang an nicht überbauter Wohnbauzonen infolge der Anforderungen des RPG voraussichtlich signifikant reduziert.

3.4 Bedarf für öffentliche Nutzungen

Die Berechnung des Bedarfs an Siedlungsgebiet für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen stützt sich auf den konkreten Bedarf der einzelnen Einrichtungen. Im regionalen Richtplan thematisiert sind die Einrichtungen von überkommunaler beziehungsweise regionaler und kantonaler Bedeutung in

den Bereichen Bildung, Gesundheit, Sport / Freizeit / Event. Im regionalen Richtplan weiter behandelt werden auch weitere Einrichtungen mit öffentlichem Nutzungscharakter.

3.5 Bedarf für touristische Nutzungen

Der Bedarf für touristische Nutzungen ergibt sich infolge konkreter Vorhaben und Entwicklungsabsichten bei der Beherbergung (Resorts; Erweiterung Hotellerie). Aufgrund der grossen Bedeutung des Tourismus und des Erhalts beziehungsweise der Schaffung warmer Betten besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse daran, dem Tourismus gute raumplanerische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung zu schaffen.¹

3.6 Bedarf für Arbeitsnutzungen

3.6.1 Regionale Wirtschaftsstruktur

Die regionale Wirtschaftsstruktur basiert auf kleinen und mittleren Unternehmen, wobei die Zahl an Arbeitsstätten seit dem Jahr 2011 auf heute rund 1'000 Betriebe etwas abgenommen hat. Ein Rückgang fand vor allem im Primär- und Tertiärsektor statt.

Die Region zählt derzeit rund 6000 Beschäftigte und 4500 Vollzeitäquivalente. Die Beschäftigung hat seit 2011 um 500 VZÄ zugenommen. Rund 8% der VZÄ sind in Forst- und Landwirtschaft, 18% im produzierenden Sektor und 74% im Dienstleistungssektor tätig. Der Anteil der Beschäftigung im Dienstleistungssektor ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. In der stark touristisch geprägten Subregion Lenzerheide beläuft sich der Dienstleistungsanteil auf über 80%.

Zwischen den drei Teilräumen Lenzerheide, Albulatal und Surses bestehen in Bezug auf die Wirtschafts- und Unternehmensstruktur teilweise Unterschiede. Auch bei den räumlichen Rahmenbedingungen und funktionalen Bezüge sind Unterschiede vorhanden.

3.6.2 Bedarfsermittlung

Die Frage der richtigen Dimensionierung der Arbeitszonen in der Planung ist aus gesamtregeraler Sicht kaum präzise zu beantworten, wie auch der Bund in seinen technischen Richtlinien Bauzonen vom 17. März 2014 anerkennt. Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs ist aufgrund von Konjunkturzyklen, Standortwechseln, Betriebserweiterungen und branchenspezifischem Platzbedarf schwierig zu prognostizieren. Die im kantonalen Richtplan angewendete Koppelung des Arbeitsplatzwachstums an das Bevölkerungswachstum entspricht einer häufig angewendeten, aber auch nur behelfsmässigen Annäherung an die Realität.

¹ Zonen für touristische Nutzungen (Hotelzonen, Touristikzonen o.ä.) haben den Zweck, bestehende Beherbergungsbetriebe zu sichern, deren Weiterentwicklung zu ermöglichen und gute raumplanerische Rahmenbedingungen für neue Beherbergungsbetriebe an strategisch aussichtsreichen Lagen zu schaffen. Häufig werden solche Zonen projektbezogen bei Vorliegen eines konkreten Beherbergungsprojektes erlassen, um eine massgeschneiderte Planung zu ermöglichen. Beherbergungsbetriebe haben teilweise sehr spezifische Anforderungen an Destination und an den Standort, z.B. eine direkte Anbindung an die Skipiste und einen Bergbahnzubringer (sogenanntes Ski-in/Ski-out). Da ein funktionierendes Beherbergungswesen zu einem Kernfaktor einer erfolgreichen Tourismuswirtschaft gehört und der Tourismus im Kanton Graubünden und in der Region Albula von essenzieller Bedeutung ist, ist es von grosser Wichtigkeit, dass entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit zeitgemässe Beherbergungsformen entstehen, die auch neue Zielgruppen ansprechen. Bestehende Reserven bei Zonen für touristische Nutzungen fungieren entweder als Betriebsreserve oder sind unmittelbar mit einem Standort bzw. einer touristischen Destination verknüpft und können den Anforderungen seitens der Beherbergungsbetriebe daher nur teilweise entsprechen. Für das international und im höheren Preissegment ausgerichtete Hotelunternehmen, das auf der Lenzerheide ein Resort betreiben möchte, ist es beispielsweise nicht von Belang, dass in Savognin eine rund 2 ha grosse unbebaute Hotelzone ausgeschieden ist. Vor diesem Hintergrund hat der bestehende Umfang an Reserven bei der Bedarfsfrage bei Zonen für touristische Nutzungen deutlich weniger Gewicht als bei anderen Zonenarten (WMZ, Arbeitszonen). Um ein «Überangebot» zu verhindern, kommt jedoch bei projektbezogenen Revisionen eine befristete Einzonung gemäss Art. 19h KRG zum Tragen. Wird das Projekt nicht realisiert, fällt die Einzonung ohne erneutes Verfahren dahin.

Der Kanton hat ein Modell für die Bedarfsabschätzung im Bereich der Arbeitszonen entwickelt. Gemäss Grundlagenbericht des Kantons (Amt für Raumentwicklung, 2021c) ergibt sich der Flächenbedarf aus dem prognostizierten Beschäftigungswachstum bis 2040 und dem durchschnittlichen Flächenverbrauch pro Vollzeitäquivalent in der Arbeitszone. Ergänzend dazu wird jeder Region ein sogenannter «Grundstock» an Reserven zugestanden, um einen gewissen Spielraum bewahren zu können (siehe auch Kap. 2.9).

Aufgrund der gemäss der Bevölkerungsperspektiven bis zum Jahr 2050 rückläufigen Beschäftigtenentwicklung in der Region kann gemäss kantonalem Modell kein zusätzlicher Bedarf an Arbeitsflächen geltend machen (zu berücksichtigen sind jedoch auch die regionalen Ziele einer moderaten Zunahme der Beschäftigung bis 2050). Der Region wird ein Grundstock von 5 ha gewährt. Die Aufgabe der Region ist es, diese Abschätzung ausgehend von den regionalen Gegebenheiten und von aktuellen Grundlagen zu prüfen und allfällige Gebietserweiterungen zu verorten. Dabei bedarf es jedoch aufgrund der subregionalen Prägung des Wirtschaftsraums einer differenzierten, nach Teilräumen gegliederten Betrachtung. Dies bedeutet, dass für den Bedarfsnachweis nicht das ganze Regionsgebiet herbeizuziehen ist, sondern dass die Situation in den Teilräumen gemäss regionalem Raumkonzept massgebend ist.

3.6.3 Reserven im Teilraum Lenzerheide

In den beiden Gemeinden des Teilraums Lenzerheide (Vaz/Obervaz; Lantsch/Lenz) wurden bisher keine «reinen» Arbeitszonen, sondern nur Mischzonen (Wohn- und Gewerbezone) ausgeschieden. Die wenigen, im Teilraum Lenzerheide angesiedelten Gewerbe- und Produktionsbetriebe haben sich in der Mischzone niedergelassen. Gleichwohl besteht innerhalb des Teilraums Bedarf nach zwei bis drei zusätzlichen Bauplätzen für das lokale Gewerbe. Aufgrund der grossen Bautätigkeit und des grossen Gebäude- und Wohnungsbestands im Teilraum Lenzerheide sind insbesondere Unternehmen aus dem Bauhaupt- und Nebengewerbe auf zusätzliche Flächen angewiesen.

3.6.4 Reserven im Teilraum Albulatal

Der Teilraum Albulatal umfasst die beiden Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung Tiefencastel und Surava. Die Potenziale in diesen beiden Entwicklungsschwerpunkten für das Gewerbe und die Produktion können jedoch nur teilweise ausgeschöpft werden. Auch in den lokalen Arbeitsgebieten sind geeignete Arbeitsflächen rar:

- Das als Standort für Gewerbe- und Produktionsbetriebe prädestinierte Gebiet Tiefencastel Dalmeras (20.SW.01, TS Tiefencastel) verfügt noch über Reserven von knapp 0.5 ha (siehe Abb. 5), die sich auf zwei Parzellen verteilen. Der Gemeinde liegt eine Bauanfrage für die grössere der beiden Parzellen vor (Erweiterung bestehender Betrieb). Die verfügbare Reserve im Gebiet Tiefencastel Dalmeras wird voraussichtlich weiter abnehmen.
- Der Standort Tauf bei Surava ist unter anderem infolge unklarer Erschliessungssituation, der bestehenden Parzellenstruktur und unterschiedlichen Überlegungen zur Nutzungsausrichtung seit längerem in der Entwicklung gehemmt. Dennoch verfügt der Standort aufgrund seiner vorteilhaften Lage, dem Gleisanschluss (Güterumschlagzentrum RhB), der räumlichen Ausdehnung sowie der bereits ansässigen Betriebe über Potenzial für eine qualitätsvolle und dichte Bebauung. Zudem besteht ein grosses Interesse daran, die brachliegenden oder unternutzten Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde sieht daher im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision die Festlegung einer Quartierplanpflicht für das Gebiet vor.
- In den lokalen Arbeitsgebieten des Teilraums Albulatal fehlen derzeit grössere zusammenhängende und für eine effiziente Überbauung tatsächlich geeignete Arbeitsflächen. Die wichtigen Gewerbegebiete Frevgias bei Filisur und Cox in Bergün sind bereits weitgehend überbaut. Einige der rechtskräftigen Arbeitszonenreserven befinden sich zudem an schwer erschliessbaren und landschaftlich exponierten Lagen, weshalb eine Rückzonung bzw. Verlagerung dieser Flächen im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen vorgesehen ist. Die grosse unbebaute Arbeitszone

in Bergün wurde zudem projektbezogen genehmigt und steht ausschliesslich für einen Mineralwasserabfüllbetrieb zur Verfügung. Es ist denkbar, dass diese Zone im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu einer Zone für öffentliche Anlage umgezont wird. Eine Öffnung dieses Gebiets für anderes Gewerbe ist aufgrund der Baugesetzbestimmungen ausgeschlossen.

- Mehrere seit Jahrzehnten im Dorf Bergün angesiedelte Handwerks- und Kleingewerbebetriebe sind aufgrund ihrer Lage in der Kernzone in ihrer Weiterentwicklung blockiert. Eine Aussiedlung in eine Gewerbezone stellt für diese Betriebe mittelfristig die einzige Möglichkeit dar, um den Weiterbetrieb zu sichern und die Produktion veränderten Anforderungen anzupassen. Entsprechende Flächen für eine Aussiedlung dieser Betriebe aus dem Dorfkern fehlen jedoch.

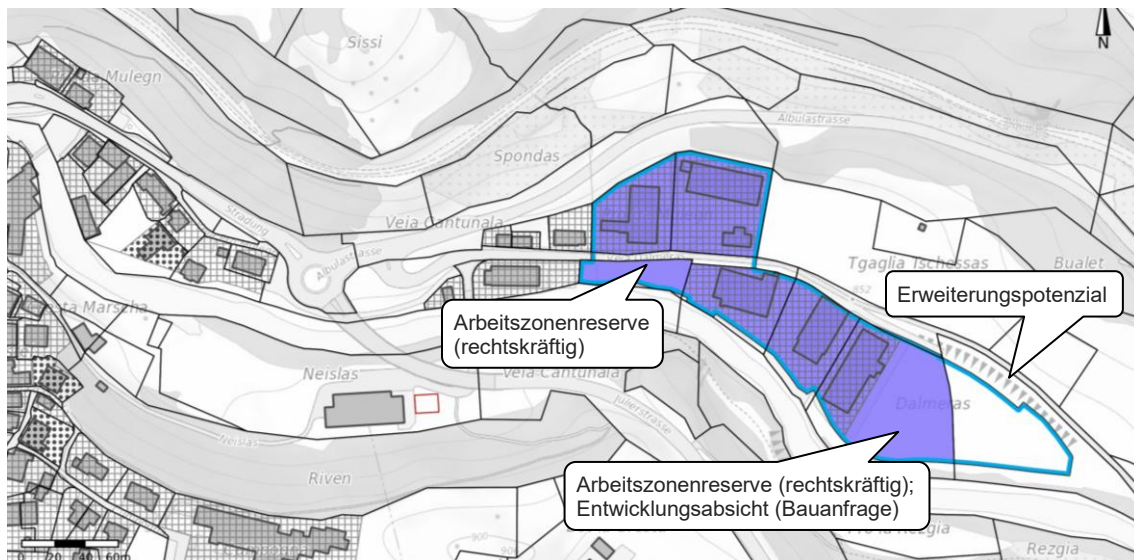


Abb. 5: Stand der Überbauung und Erschliessung des Arbeitsgebiets Albula, TS Tiefencastel (KRIP 20.SW.01)

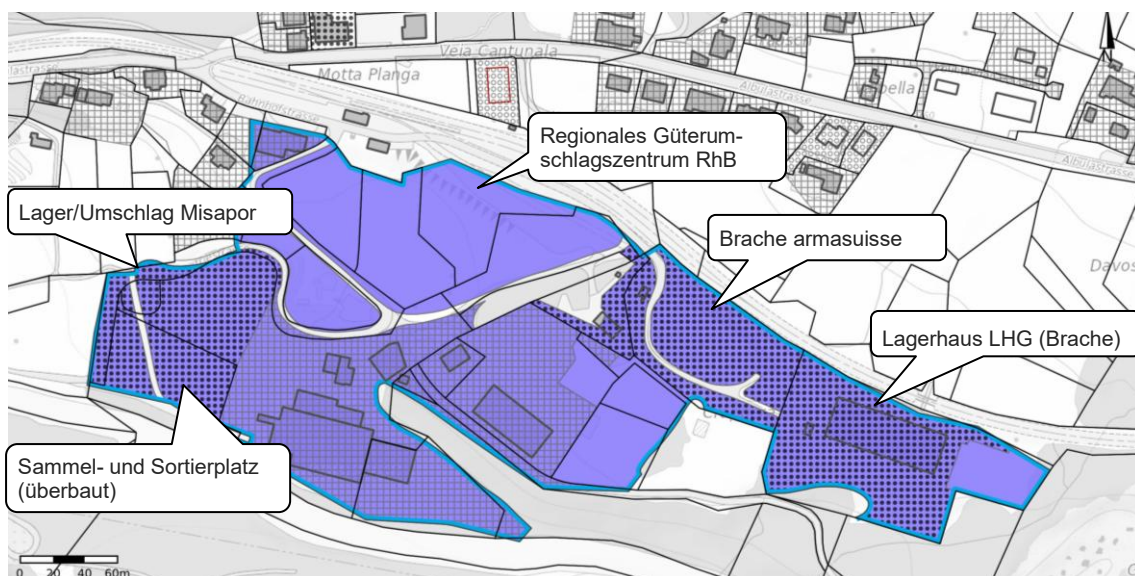


Abb. 6: Stand der Überbauung und Erschliessung des Arbeitsgebiets Albula, TS Surava (KRIP 20.SW.01)

Das Angebot an geeigneten Gewerbeflächen im Teilraum Albulatal ist unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in den kantonalen Arbeitsgebieten und der Nachfrage in Bergün und Filisur äusserst knapp (siehe Tab. 1). Für die Erhaltung und Weiterentwicklung des im Teilraum Albulatal tätigen Gewerbes bedarf es der Schaffung zusätzlicher Flächen. Die Gemeinden haben im Gegenzug im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen dafür zu sorgen, dass sie die für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeigneten Arbeitsgebiete verlagern oder umzonen.

	unbebaute Arbeitszone [in ha] ²	Brache [in ha] ³	theoretisch anrechenbar [in ha] ⁴	Bemerkungen
Gemeinde Albula/Alvra				
Alvaschein, Solas	0.3	0.0	0.2	aktuell als Lagerfläche für Bauunternehmung genutzt.
Alvaschein, Pardis	1.1	0.0	0.7	Eigentum Gemeinde; erst teilweise erschlossen. Gemäss kantonalen Erhebung ist Auszonung zu prüfen (siehe ARE 2019)
Tiefencastel, Pischnanga	0.3	0.0	0.2	Fehlender Anschluss an Nationalstrasse.
<i>Tiefencastel, Dalmeras</i>	<i>0.5</i>	<i>0.0</i>	<i>0.4</i>	<i>Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum 22.SW.01; Bauanfrage für Gemeindeparzelle 5556 (Erweiterung bestehender Betrieb)</i>
<i>Surava, Tauf</i>	<i>2.2</i>	<i>2.4</i>	<i>1.8</i>	<i>Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum 22.SW.01; aufgrund Quartierplanpflicht (Stand zweite Mitwirkungsaufgabe) ist erst mittelfristig mit einer Baureife zu rechnen. Parzellen 4485 (Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle) sowie Parzelle 4446/4483 (Produktions-, Lager- und Umschlagsflächen Firma Misapor) sind nicht als Brachen, sondern als überbaute Flächen zu beurteilen. Werden nicht als Brache angerechnet.</i>
Total	4.4	2.4	3.3	
Gemeinde Bergün Filisur				
Filisur, Mungs	0.3	0.0	0.2	Betriebsreserve Schutz Filisur (Gartenbaubetrieb)
Filisur, Kessi	0.8	0.0	0.0	Standort Kieswerk. Umzonung zu Materialbewirtschaftungszone im Rahmen Ortsplanungsrevision vorgesehen. Reserve wird nicht angerechnet.
Bergün, Les-cha Sur	1.1	0.0	0.0	Arbeitszone für Mineralwasserabfüllanlage (projektbezogene Planung, genehmigt mit RB 10/904). Reserve wird nicht angerechnet.
Bergün Cox	0.8	0.0	0.2	Teilweise Aufhebung der Arbeitszone im Rahmen der Ortsplanungsrevision (0.5 ha; Pz. 27). Reserve wird nur teilweise angerechnet.
Total	3.0	0.0	0.4	
Total Albulatal	7.4	2.4	3.7	

Tab. 1: Arbeitszonenreserven im Teilraum Albulatal, Stand Mai 2025. kursiv: kantonale Arbeitsgebiete.

3.6.5 Reserven im Teilraum Surses

Im Teilraum Surses befinden sich keine Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung, die Gewerbe- und Produktionsbetriebe verteilen sich auf mehrere lokale Arbeitsgebiete. 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 (Gebiet Gravas in Cunter, Gebiet Bursa in Savognin, Gebiet Dartgaz in Salouf) sind mittlerweile weitgehend überbaut (siehe Tab. 2).

² Ermittlung auf Grundlage der Karte «Arbeitsgebiete» des Amtes für Raumentwicklung Graubünden.

³ Ermittlung auf Grundlage der Karte «Arbeitsgebiete» des Amtes für Raumentwicklung Graubünden.

⁴ Unbebaute Arbeitszonen Der Mobilisierungsgrad für die bestehenden Reserven in den Arbeitsgebieten wird mit 70 % für unbebaute Reserven und 20 % für bereits bebaute Reserven (Brachen) angenommen.

Weitere rechtskräftige festgelegte Flächen für das Gewerbe befinden sich aus heutiger Sicht an ungeeigneten Lagen (Erschliessung, Lage) oder sind mit anderen Nutzungen belegt (Mobilchaletpark). Im Surses besteht daher ein Mangel an attraktiven Gewerbeflächen. Für die Erhaltung und Weiterentwicklung des dort tätigen Gewerbes sind weitere Flächen bereitzustellen. Im Gegenzug hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass ungeeignete Arbeitsgebiete ausgezont oder verlagert werden.

	unbebaute Arbeitszone [in ha]	Brache [in ha]	theoretisch anrechenbar [in ha]	Bemerkungen
Riom, Sot Barcung	0.7	0.0	0.0	Vollständige Rückzonung zu Landwirtschaftszone im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Reserve wird nicht angerechnet.
Cunter, Gravas	0.5	0.0	0.4	
Savognin, Bursa	0.5	0.0	0.3	Standort Holzbauunternehmen Uffer AG
Savognin, Leccsch	0.3	0.0	0.0	vollständige Auszonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Reserve wird nicht angerechnet.
Rona, Planets	0.4	0.0	0.0	vollständige Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu touristischer Zone (Mobilchaletpark). Reserve wird nicht angerechnet.
Mulegns, Tgapeter	0.0	0.0	0.0	Gewerbezone Kieswerk (nicht mehr in Betrieb). Standort wird weiterhin für Lager (Baumaterialien; Maschinen), Magazine und Werkstätte genutzt; Gemeinde hat Baurecht an einen lokalen Gewerbebetrieb erteilt. Infolge Abstimmung mit Gefahrenzonen und Gewässerraum wird Gewerbezone im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 1.85 ha auf neu 0.9 ha reduziert. Baurechtsnehmer nimmt den Rückbau der Kieswerkanlagen vor. Gebiet kann aufgrund der geschilderten Ausgangslage nicht als Reserve angerechnet werden.
Bivio, Plang Buel	0.1	0.0	0.1	Einzelner Bauplatz
Total	2.5	0	0.8	

Tab. 2: Arbeitszonenreserven im Teilraum Surses, Stand Mai 2025.

3.6.6 Bilanz

Die Region verfügt numerisch betrachtet über anrechenbare Arbeitszonenreserven im Umfang von knapp 4.5 ha (siehe Tab. 3). Davon entfallen ungefähr 2 ha auf das in der Entwicklung derzeit gehemmte Arbeitsgebiet Surava. Effektiv verfügbar ist nur ein Teil dieser Reserven. Die Arbeitszonenreserven reichen nicht aus, um den Bedarf im Richtplanhorizont abzudecken. Bereits heute besteht gebietsweise ein Mangel an geeigneten Flächen für das Gewerbe.

Mit vorliegender Richtplananpassung werden insgesamt rund 4 ha Siedlungsgebiet für Arbeitsnutzungen neu festgelegt, um so die Weiterentwicklung von regional und lokal tätigen Gewerbebetrieben sowie die Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen.

Teilraum	unbebaute Arbeitszone [in ha]	Brache [in ha]	theoretisch anrechenbar [in ha]	Erweiterungen ge- mäss Richtplan [in ha]
Lenzerheide	0	0	0	0.5
Albulatal	7.4	2.4	3.3	2.5
Surses	2.5	0.0	0.8	1.1
Region Albula	9.9	2.4	4.5	4.1

Tab. 3: Bilanz Arbeitszonenreserven / Fläche der Siedlungserweiterungsgebiete Arbeiten

3.7 Festlegung des Siedlungsgebiets im Koordinationsstand «Festsetzung»

Das bisher als «Zwischenergebnis» festgelegte Siedlungsgebiet wird mit vorliegender Richtplananpassung in eine «Festsetzung» überführt. Es werden Anpassungen in Form von technischen (siehe nachfolgend) sowie materiellen Erweiterungen bzw. Verlagerungen (siehe Kap. 3.9) vorgenommen.

Reduktionen des Siedlungsgebiets bei Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen erfolgen nicht mit vorliegender Richtplananpassung, sondern erst nach Inkrafttreten der Ortsplanungen im Rahmen von formellen Nachführungen an die Beschlussinhalte. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets ist kein Präjudiz, um auf Ebene Ortsplanung anstehende Auszonungen nicht vornehmen zu müssen.

Einige Gemeinden der Region Albula haben überdimensionierte Bauzonen und müssen diese reduzieren. Gemäss aktuellem Stand der Planungen in den Gemeinden ist vorgesehen, Wohn-, Misch- und Zentrumszone im Umfang von insgesamt rund 65 ha zu reduzieren (Surses: 11 ha, Albula/Alvra: 7 ha, Bergün Filisur: 17 ha, Vaz/Oberbaz: 30 ha). In der Gemeinde Schmitten GR ist eine Reduktion der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Umfang von 3 ha bereits rechtskräftig erfolgt, weitere rund 1 ha WMZ wurden zur Überarbeitung zurückgewiesen (siehe RB Nr. 253/2023). Das Siedlungsgebiet der Region Albula im Umfang von derzeit rund 731 ha (im Koordinationsstand «Festsetzung») wird sich infolge von Nachführungen in der Gesamtsumme deutlich reduzieren.

3.8 Technische Erweiterungen

Der Kanton hat das Siedlungsgebiet im Rahmen der Erarbeitung des kantonalen Richtplans Siedlung provisorisch bezeichnet und in der Richtplankarte im Koordinationsstand «Zwischenergebnis» festgelegt. Das Vorgehen und die massgeblichen Kriterien für die Ausscheidung des Siedlungsgebiets sind in einem Bericht festgehalten (siehe ARE 2018b).

Bei der Ersterfassung des Siedlungsgebiets durch den Kanton im Jahr 2018 ergaben sich teilweise Ungenauigkeiten oder fehlerhafte Zuweisungen. Das provisorisch ausgeschiedene Siedlungsgebiet entspricht daher teilweise nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die bei der Überprüfung des Siedlungsgebiets durch die Regionen festgestellten Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten werden im Rahmen der vorliegenden Richtplananpassung korrigiert. Bei den technischen Erweiterungen handelt es sich insofern um Korrekturen der fehlerhaften Ersterfassung des Siedlungsgebiets. Da es sich dabei um formelle Bereinigungen und nicht um materiell begründete Siedlungserweiterungsgebiete handelt, wird auf eine richtplanerische Festlegung dieser Gebiete verzichtet. Nachfolgende Übersicht führt technische Erweiterungen >0.05 ha auf (siehe Tab. 4).

Gemeinde, Gebiet	Umfang Erweiterung	Begründung
Vaz/Oberbaz, Valbella (Pz. 2214)	0.09 ha	Kleinräumige Arrondierung (Einbezug Sportplatz)
Lantsch/Lenz	0.8 ha	Berücksichtigung Zone für Gärten (Bauzone) gemäss Stand Ortsplanungsrevision; Arrondierungen am Siedlungsrand.
Albula/Alvra, Pardis (Pz. 1177)	0.04 ha	Kleinräumige Arrondierung in Abstimmung mit Stand Ortsplanungsrevision (Aufhebung sistierter Bauzone)
Bergün Filisur, Pale/Mungs (Pz. 2782)	1.67 ha	Zuweisung der rechtskräftigen Gärtnerzone zum Siedlungsgebiet; Abstimmung mit Erschliessungssituation.
Surses, Salouf Cadras (Pz. 8152)	0.15 ha	Einbezug bisher sistierter Bauzone (Sistierung wird im Zusammenhang mit Ortsplanungsrevision aufgehoben).
Surses, Bivio Curtegn (Pz. 1022)	0.14 ha	Arrondierung Verlauf Siedlungsgebiet an tatsächliche Verhältnisse.

Tab. 4: Übersicht technische Erweiterungen in der Region Albula.

3.9 Materielle Erweiterungen

Trotz des Grundsatzes der Siedlungsentwicklung nach innen gibt es Nutzungen, für welche es einer Erweiterung nach aussen bedarf, beispielsweise zugunsten der Entwicklung im touristischen, wirtschaftlichen oder öffentlichen Bereich. Nachfolgend wird dargelegt, welche aktuell ausserhalb der

Bauzone liegenden Gebiete in der Region für eine bauliche Entwicklung in den nächsten 25 Jahren prädestiniert sind und deshalb im regionalen Richtplan neu dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden. Und es wird hergeleitet, weshalb diese Gebiete für die Stärkung der Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusregion Albula langfristig von Bedeutung sein können.

Da Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt ≥ 1 ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebietes um insgesamt ≥ 1 ha innerhalb einer Gemeinde einer Festlegung im Richtplan bedürfen (Hektar-Regelung gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans), sind teilweise auch Festlegungen von kleinräumigen Siedlungserweiterungsgebieten erforderlich, welche lokal oder kommunal begründet sind und keine regionale Tragweite haben. Da die teilweise grossräumigen und stark fraktionierten Gemeinden die Schwelle von >1 ha in der Summe rasch überschreiten, gibt es in der Region Albula mehrere Siedlungserweiterungsgebiete von lokaler Bedeutung, welche die richtplanerischen Anforderungen systembedingt nicht immer vollumfänglich erfüllen.

Eine Übersicht der vorgenommenen materiellen Erweiterungen bzw. der Veränderungen gegenüber dem Zwischenergebnis findet sich in Anhang 1 dieses Berichts.

3.10 Abstimmung mit den Zielsetzungen des Regionalen Naturparks Parc Ela

Einige Siedlungsgebietserweiterungen sind im Perimeter des Regionalen Naturparks Parc Ela vorgesehen. Mit der Unterzeichnung der Charta des Regionalen Naturparks haben sich die Gemeinden verpflichtet, ihre raumwirksamen Tätigkeiten auf die Anforderungen nach NHG/PäV langfristig zu erfüllen (vgl. Art. 26 Abs 2 Bst. c Pärkeverordnung).

Gemäss geltendem Parkvertrag 2022 bis 2031 dient der Regionale Naturpark Parc Ela der nachhaltigen Regionalentwicklung. Unter anderem soll die nachhaltig betriebene Wirtschaft im Park gestärkt und die Qualität von Natur und Landschaft erhalten und aufgewertet werden. Als Ziele werden u.a. die Stärkung der Wirtschaft und Erhaltung bzw. Schaffung neuer Arbeitsplätze, die nachhaltige Nutzung der eigenen Ressourcen mit Rücksicht auf ökologisch empfindliche Lebensräume sowie die Förderung regionaler Kreisläufe und Wertschöpfungsketten definiert.

Mit den vorgesehenen Siedlungsgebietserweiterungen werden die richtplanerischen Voraussetzungen geschaffen, damit sich bestehende Unternehmen auch längerfristig innerhalb der Parkregion weiterentwickeln und gedeihen können. Dadurch können Arbeits- und Ausbildungsplätze erhalten oder neu geschaffen werden. Mit der verstärkten Ausrichtung der Regionalwirtschaft im Bereich der Forstwirtschaft, des Holzbaus und der Holzverarbeitung ist auch ein entsprechender Raumbedarf verbunden. Weiter ist die Naturparkregion auch darauf angewiesen, sich touristisch weiterentwickeln zu können, wofür es ebenfalls weniger Siedlungsgebietserweiterungen bedarf.

Mit den vorgesehenen Festlegungen des Siedlungsgebiets trägt die Region dazu bei, die Wirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten, was einem zentralen Ziel des Parks entspricht. Die vorgesehenen Festlegungen des Siedlungsgebiets sind mit den Zielen des Regionalen Naturparks Parc Ela vereinbar und werden von den Gemeinden, die das zentrale Element der Parkträgerschaft bilden, mitgetragen.

3.11 Siedlungserweiterungsgebiete öffentliche Nutzungen

3.11.1 Vaz/Obervaz, Lenzerheide Seniorenzentrum (S2-1)

Die Gemeinde Vaz/Obervaz sieht vor, das Alters- und Pflegeheim Parc am Dorfeingang von Lenzerheide gesamthaft zu erneuern und im Zuge dessen ergänzende Angebote im Bereich des altersgerechten bzw. betreuten Wohnens zu schaffen (siehe Abb. 7). Ein Angebot, das die Inanspruchnahme von Dienstleistungen in den Bereichen Hotellerie, Betreuung und Pflege und ermöglicht, fehlt heute.

Die Gemeinde hat mit einer Ortsplanungsrevision die planerischen Voraussetzungen für den Neubau des Seniorenzentrums geschaffen (Volksabstimmung vom 27. November 2022; Genehmigung ausstehend). Der dafür vorgesehene Standort wird neu dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

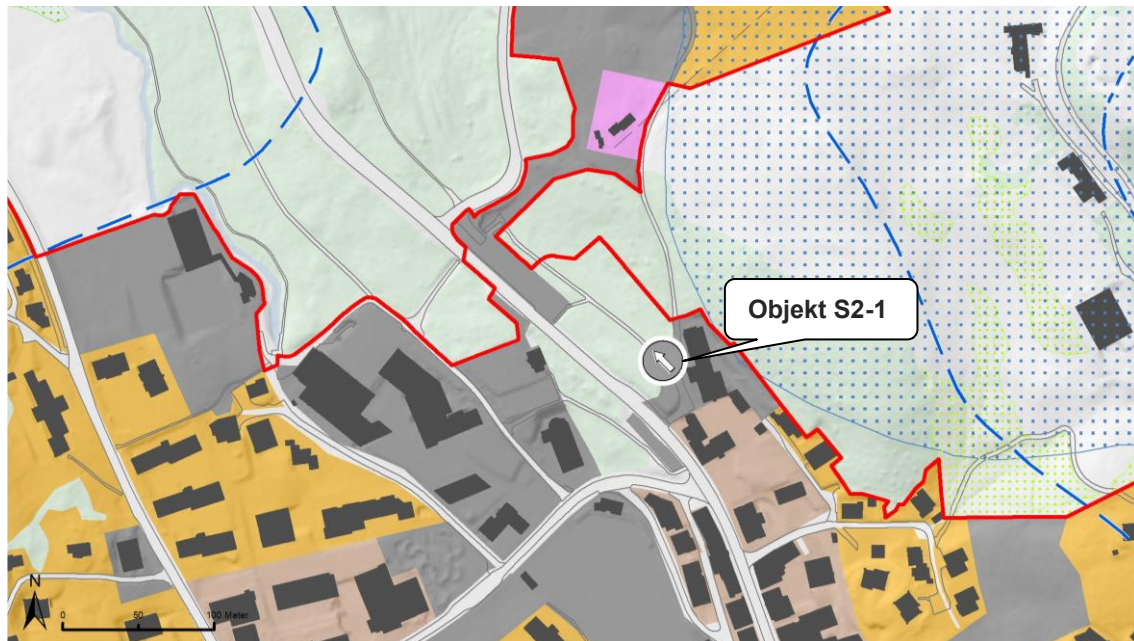


Abb. 7: Siedlungsgebietserweiterung Lenzerheide Seniorenzentrum um rund 0.6 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Das Vorhaben trägt zur angestrebten Stärkung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebots auf der Lenzerheide als Ort mit Zentrumsfunktion bei. Mit der Planung wird gleichzeitig auf die Schaffung einer attraktiven Dorfeingangssituation und auf eine Verkehrsberuhigung entlang der Hauptachse hingewirkt. Dies entspricht vollumfänglich den Zielen des Richtplans (Festlegung S1-A). Die Konformität mit der Zentrenstruktur ist gegeben.
bauliche Eignung:	Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet ist für eine Überbauung in angemessener Dichte geeignet (Lage, Topografie, Erschliessung).
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet liegt eingangs des Zentrums an der Hauptstrasse und ist verkehrsmässig sehr gut erschlossen. Es befindet sich im Bereich einer ÖV-Gütekategorie C (Erschliessung in urbaner Qualität) unweit einer Postauto-Haltestelle.
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Das Vorhaben betrifft Waldareal (rund 0.5 ha). Leitverfahren für die Durchführung des Rodungsverfahrens bildet die Nutzungsplanung. Weitere Konflikte mit Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren sind nicht erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.4.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Eine Standortevaluation erfolgte im Rahmen der Nutzungsplanung. Gemäss dieser sind keine gleichwertigen Alternativen in der rechtskräftigen Bauzone bzw. im Siedlungsgebiet vorhanden.

3.11.2 Surses, Savognin Lecsch (S2-2)

Im Zusammenhang mit der Neuorganisation und Zusammenführung der kommunalen Werkdienste sieht die Gemeinde Surses den Bau eines neuen zentralen Werkhofs im Gebiet Lecsch vor. Zu diesem Zweck beabsichtigt sie, die bestehende Arbeitszone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen und geringfügig zu arrondieren bzw. zu erweitern. Als Ersatz für den Wegfall von Parkierungsflächen (u.a. infolge Neubaus JUFA-Hotel) sieht die Gemeinde im Gebiet Lecsch zudem die Schaffung von rund 150 zusätzlichen Parkplätzen für Tagesgäste vor, was eine hangseitige Erweiterung der Parkierungszone erforderlich macht.

Das Siedlungsgebiet wird in Abstimmung mit den beiden Vorhaben angepasst und um insgesamt 0.3 ha geringfügig erweitert (siehe Abb. 8). Die Festlegung des kleinräumigen Siedlungserweiterungsgebiets ist bedingt durch die Hektar-Regelung des kantonalen Richtplans (siehe Kap. 3.9).

Die Erweiterung für den Neubau Werkhof wurde zwischenzeitlich bereits mit RB 26 vom 20. Januar 2025 genehmigt. Die Erweiterung zwecks Schaffung neuer Parkplätze bildete jedoch nicht Gegenstand dieser Revision, weshalb die Festlegung S2-2 weiterhin Bestand hat.

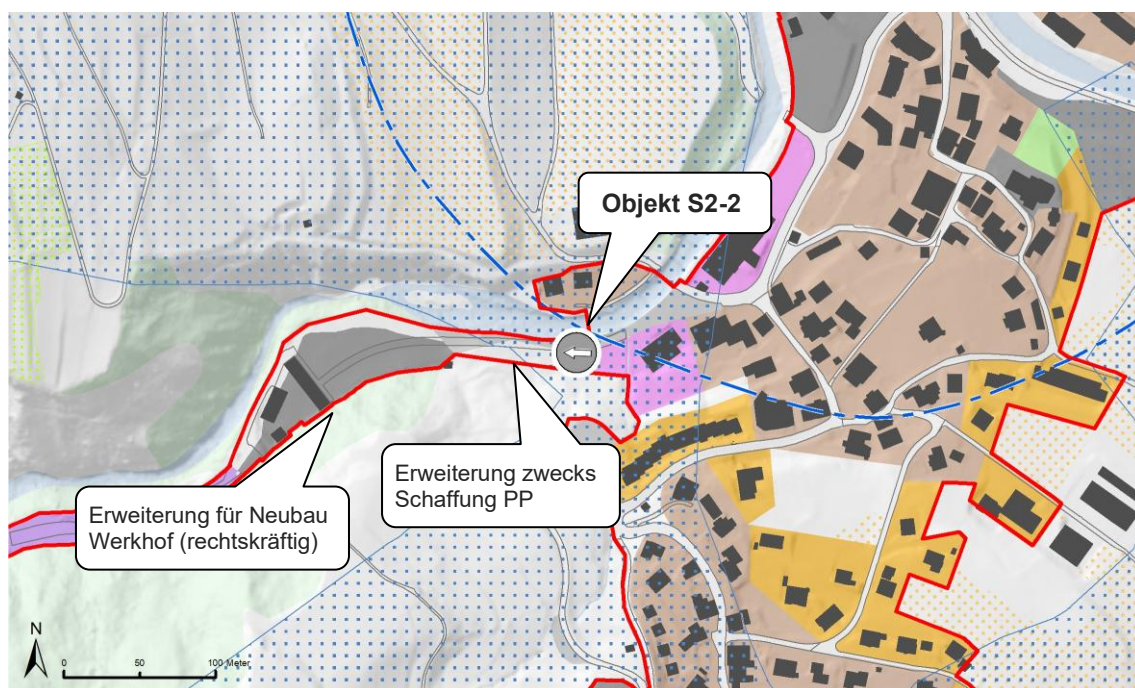


Abb. 8: Siedlungsgebietserweiterung in Savognin im Gebiet Lecsch um rund 0.3 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Savognin ist das touristische Zentrum und der Versorgungsschwerpunkt des Surses (siehe Richtplan S1-A). Der neue Werkhof ist in einem Gebiet vorgesehen, das sich für touristische Nutzungen oder Versorgungseinrichtungen nicht eignet und die Landschaft schont. Mit der Schaffung weiterer Parkplätze im Gebiet Lecsch kann zusätzliche Kapazität für touristische Spitzentage unweit der touristischen Kernangebote geschaffen werden. Die Konformität mit der Zentrenstruktur ist somit insgesamt gegeben.
bauliche Eignung:	Das vorgesehene Gebiet ist sowohl als Standort des neuen Werkhofs (geringe Einsehbarkeit; zentrale Lage innerhalb der Gemeinde Surses; Erschliessung) als auch für die vorgesehene Parkierung (Fussdistanz zu Bergbahnen und touristischen Angeboten; vorbestehende Nutzung als Parkplatz) geeignet.
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet Lecsch ist keiner ÖV-Gütekategorie zugewiesen bzw. liegt ausserhalb des Einzugsgebiets des öffentlichen Verkehrs (touristische Hauptsaison ausgenommen). Vor dem Hintergrund der im Gebiet Lecsch bestehenden bzw.

künftig vorgesehenen, explizit auf den MIV ausgerichteten Nutzungen (Werkhof, Parkierung) sowie der nur geringfügigen Erweiterung des Siedlungsgebiets kann von den Mindestanforderungen bezüglich ÖV-Erschliessung abgewichen werden.

Fruchtfolgefächern:	Es sind keine Fruchtfolgefächern betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Das Vorhaben betrifft Waldareal (knapp 0.1 ha). Leitverfahren für die Durchführung des Rodungsverfahrens bildet die Nutzungsplanung. Weitere Konflikte mit Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren sind nicht erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.4.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Eine Standortevaluation erfolgte im Rahmen der Nutzungsplanung. Gemäss dieser sind keine gleichwertigen Alternativen in der rechtskräftigen Bauzone bzw. im Siedlungsgebiet vorhanden.
Hinweis Folgeverfahren:	Hinweis Amt für Natur und Umwelt: Parkieranlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen (Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 KUSV). Im Rahmen des Folgeverfahrens (Nutzungsplanung) ist der Nachweis zu erbringen, dass bei den Gebäuden des Resorts die Anforderungen von Art. 29 LSV bezüglich Emissionen Parkierung erfüllt werden können.

3.11.3 Surses, Bivio Gravella (S2-3)

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision nimmt die Gemeinde Surses eine kleinräumige Arrondierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor (Optimierung des Standorts für die Realisierung von Sport- und Freizeitanlagen). Infolgedessen wird das Siedlungsgebiet um 0.1 ha geringfügig erweitert (siehe Abb. 9). Die Festlegung des kleinräumigen Siedlungserweiterungsgebiets ist bedingt durch die Hektar-Regelung des kantonalen Richtplans (siehe Kap. 3.9).

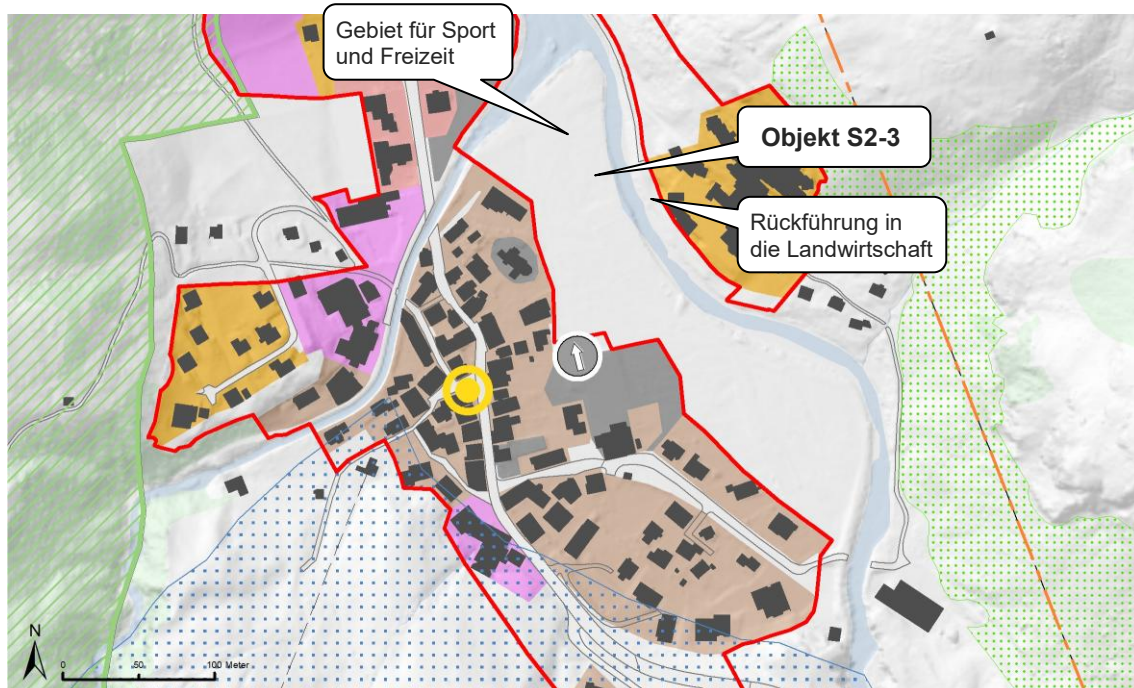


Abb. 9: Siedlungsgebietserweiterung in Bivio im Gebiet Gravella um rund 0.2 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Die Schaffung zusätzlicher Freizeit- und Sportangebote am Rand des Ortskerns trägt zur angestrebten Stärkung von Bivio als Tourismusort und Ort mit Nahversorgung bei (touristische Ausstattung; Angebot für Familien und Kinder). Die Konformität mit der Zentrenstruktur ist gegeben.
bauliche Eignung:	Das vorgesehene Gebiet ist topographisch sowie bezüglich Lage geeignet. Es schliesst unmittelbar an bestehende Sport- und Spieleinrichtungen an.
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet befindet sich wie das ganze Dorf Bivio in einer ÖV-Gütekategorie E (Basiserschliessung mit Verdichtungen).
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Infolge Rückmeldung des Kantons wird zwecks Erhaltung der Umgebungszone II nur eine minimale Erweiterung in Richtung Norden vorgenommen. Es sind keine weiteren Konflikte mit Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.4.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Es handelt sich um eine Arrondierung der Bauzone bzw. um eine Verschiebung des Siedlungsgebiets an einen ortsbaulich besser geeigneten Standort.

3.12 Siedlungserweiterungsgebiete Tourismus

3.12.1 Vaz/Obervaz, Resortstandort Lenzerheide Bargias (S2-4)

Ein international erfolgreiches, im gehobenen Preissegment angesiedeltes Hotelunternehmen möchte auf der Lenzerheide ein Resort mit rund 120 Zimmern betreiben. Das Profil des geplanten Resorts passt zur touristischen Ausrichtung der Lenzerheide bzw. der Destination Arosa-Lenzerheide, weshalb die Gemeinde Vaz/Obervaz das Vorhaben unterstützt und grosses Interesse an einer zeitnahen Umsetzung hat (der Standort ist im kommunalen räumlichen Leitbild bereits als möglicher Resortstandort aufgeführt). Das Vorhaben ist von regionaler Tragweite. Es unterstützt die regionalen Ziele der räumlichen Entwicklung optimal, namentlich hinsichtlich der Stärkung der Hotellerie und der Ganzjährigkeit des touristischen Angebots (siehe regionaler Richtplan, Kap. Raumkonzept Albula).

Das Gebiet Bargias hat sich als der aus betrieblicher Sicht geeignetste Standort für die Realisierung des Vorhabens erwiesen, da eine ganzjährig optimale Anbindung an die touristischen Kernangebote (Bergbahnen inkl. Ski-in/Ski-out; Langlauf; Wassersport/Lido, Mountainbike u.a.) möglich ist. Weiter sprechen die landschaftliche Umgebung, die sonnige Lage und die gute Erreichbarkeit vom Zentrum (in Gehdistanz) für diesen Standort. Wie der kantonale Richtplan in Kap. 5.2.5 (Gebiete für touristische Beherbergung) ausführt, stellen grössere Beherbergungsbetriebe wie Resorts sehr spezifische Anforderungen an den Standort bzw. ihre räumliche Umgebung. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Standort Bargias die räumlichen Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb eines Resorts vollumfänglich erfüllt.

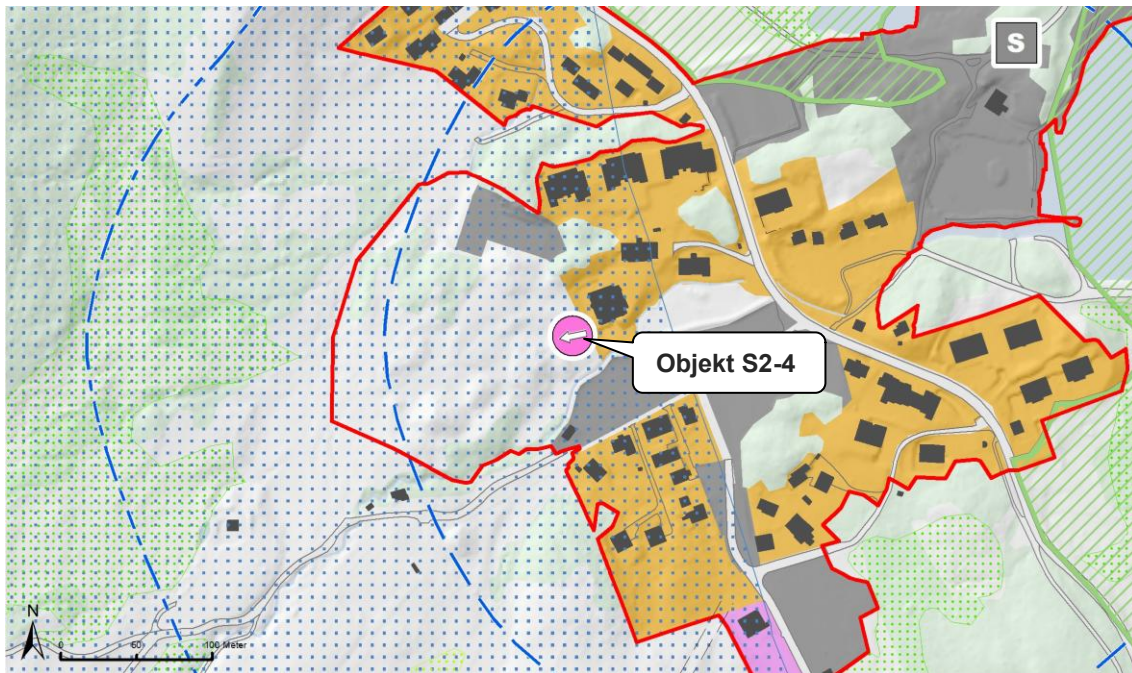


Abb. 10: Siedlungsgebietserweiterung in Lenzerheide im Gebiet Bargias um rund 2.3 ha

Der geplante Resortstandort befindet sich am Siedlungsrand. Als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens in der Nutzungsplanung bedarf es einer Festlegung von Siedlungsgebiet im Umfang von über 2 ha (siehe

Abb. 10). Bei Resortstandorten am Siedlungsrand sind keine weiteren, über die Festlegung des Siedlungsgebiets hinausgehende richtplanerische Grundlagen erforderlich.

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Das Vorhaben trägt wesentlich dazu bei, die Lenzerheide als touristisches Zentrum zu stärken (siehe regionaler Richtplan S1-A). Die Konformität mit der Zentrenstruktur ist gegeben.
bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist grundsätzlich gegeben (Ausdehnung, Erschliessung, Lage am Siedlungsrand), erfordert aufgrund der exponierten Lage jedoch hohe Anforderungen an die Planung. Es bedarf daher der Durchführung von qualitätssichernden Verfahren. Eine Einzonung hat zudem gestützt auf Art. 19h KRG befristet zu erfolgen (siehe Festlegungen Objekt S2-4).
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet liegt während der Hauptsaison im Bereich einer ÖV-Gütekategorie C und ist somit gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Während der Zwischensaison verkehrt nur die Postauto-Hauptlinie, die Haltestelle La Riva befindet sich jedoch in Reichweite des geplanten Resortstandorts. Der Standort ist zudem gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden.
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	<p>Innerhalb des Siedlungserweiterungsgebiets befinden sich kleinere Waldflächen. Diese sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Im Falle einer dennoch erforderlichen Rodung bildet die Nutzungsplanung das Leitverfahren für die Durchführung des Rodungsverfahrens. Das Flachmoor Nr. 783 «Heidsee, Pedra Grossa» befindet sich in der näheren Umgebung der Erweiterung. In der nachgelagerten Planung ist sicherzustellen, dass der Moorlebensraum für Flora und Fauna durch die Auswirkungen der Siedlungserweiterung und somit durch den Bau des Resorts weder direkt noch indirekt beeinträchtigt wird.</p> <p>Es sind keine weiteren Konflikte mit Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.</p>
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.5.

Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse und Eignung vorhanden. Eine Überbauung des Parkplatzes Pedra Grossa wird aus wirtschaftlichen Gründen und aufgrund fehlender Akzeptanz (gescheiterte Hotelprojekte) verworfen.
Hinweis Folgeverfahren:	Parkieranlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen (Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 KUSV). Im Rahmen des Folgeverfahrens (Nutzungsplanung) ist der Nachweis zu erbringen, dass bei den Gebäuden des Resorts die Anforderungen von Art. 29 LSV bezüglich Emissionen Parkierung erfüllt werden können.

3.12.2 Vaz/Obervaz, Lenzerheide Sanaspans (S2-5)

Am Standort des heutigen Ferienheims Sanaspans plant ein privater Investor ein Resort mit gut 60 Hotelzimmern und 60 bewirtschafteten Wohnungen. Bestandteil des Beherbergungsprojekts sind weiter auch Personalwohnungen, Zweitwohnungen zwecks Querfinanzierung sowie Erstwohnungen. Das Profil des geplanten Resorts passt optimal zur touristischen Ausrichtung der Lenzerheide bzw. der Destination Arosa-Lenzerheide, weshalb die Gemeinde Vaz/Obervaz das Vorhaben unterstützt und grosses Interesse an einer zeitnahen Umsetzung hat (Standort ist entsprechend im kommunalen räumlichen Leitbild bereits als möglicher Resortstandort aufgeführt). Eine projektbezogene Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom Kanton bereits vorgeprüft. Situationsplan und Modell gemäss Stand Richtprojekt sind dem Anhang dieses Berichts zu entnehmen.

Das Vorhaben ist von regionaler Tragweite. Es unterstützt die regionalen Ziele der räumlichen Entwicklung optimal, namentlich hinsichtlich der Stärkung der Hotellerie, der Ganzjährigkeit des touristischen Angebots und hinsichtlich der Schaffung eines bezahlbaren Erstwohnangebots (siehe regionaler Richtplan, Kap. Raumkonzept Albula).

Der geplante Resortstandort befindet sich am Siedlungsrand. Als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens in der Nutzungsplanung bedarf es einer Festlegung von Siedlungsgebiet im Umfang von knapp 1 ha (siehe Abb. 11). Gemäss kantonalem Richtplan Kap. 5.2.5 (Gebiete für touristische Beherbergung) ist bei Resortstandorten am Siedlungsrand keine weitere, über die Festlegung des Siedlungsgebiets hinausgehende richtplanerische Grundlage erforderlich.

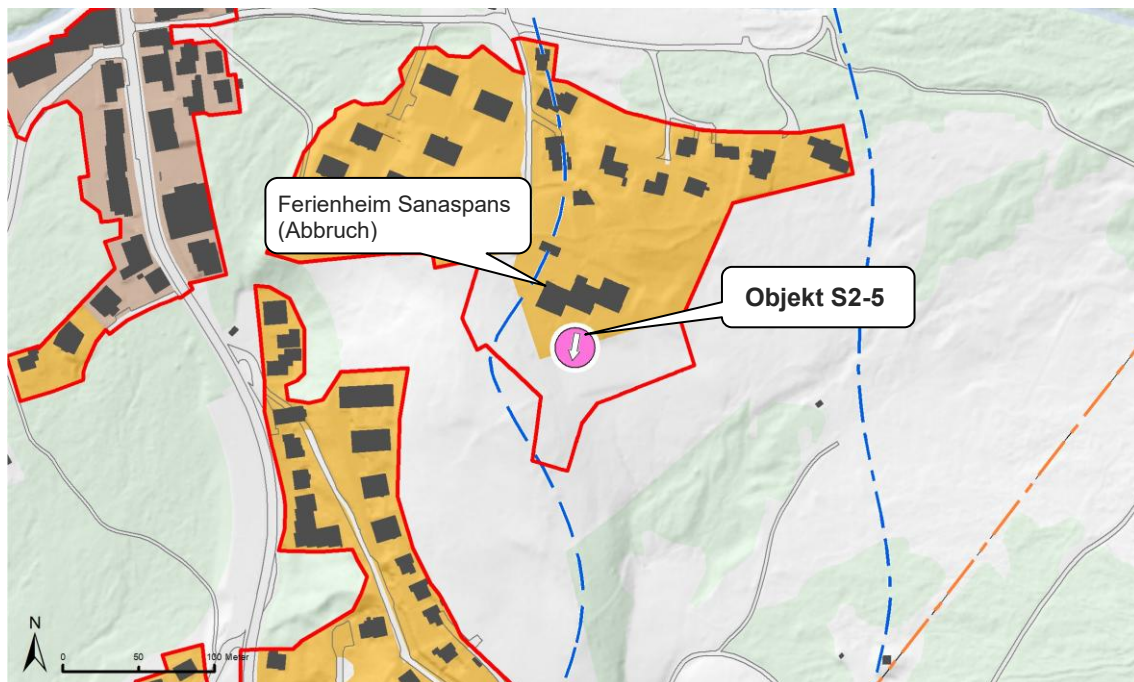


Abb. 11: Siedlungsgebietserweiterung in Lenzerheide im Gebiet Sanaspans um rund 0.8 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Das Vorhaben trägt wesentlich dazu bei, die Lenzerheide als touristisches Zentrum zu stärken (siehe regionaler Richtplan S1-A). Die Konformität mit der Zentrenstruktur ist gegeben.
bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben. Eine Einzonung hat gestützt auf Art. 19h KRG befristet zu erfolgen (siehe Festlegung Objekt S2-4; gemäss Vorprüfungsentwurf der Ortsplanungsrevision ist ein Rückfall im Sinne des zitierten Artikels vorgesehen).
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet Sanaspans befindet sich nicht unmittelbar an der Postauto-Hauptlinie, die zentrale Postautostation ist jedoch zu Fuss in wenigen Minuten zu erreichen. Im Rahmen der Ortsplanung ist eine direktere Fussgänger Verbindung zwischen Sanaspans und dem Zentrum vorgesehen. Auch ohne diese Verbindung kann das Zentrum der Lenzerheide in 10 Minuten zu Fuss erreicht werden. Mit privaten Verkehrsmitteln ist der Standort gut erreichbar.
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Die Erweiterung kommt nahe des Flachmoors FM- 20'976 von lokaler Bedeutung zu liegen. Im Rahmen der Folgeverfahren ist abzuklären, ob das Flachmoor bei einer baulichen Nutzung beeinträchtigt werden könnte und falls dies nicht ausgeschlossen werden kann, wie negative Auswirkungen auf das Flachmoor vermieden werden können. Es sind keine weiteren Konflikte mit Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.5.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Das Ferienhaus Sanaspans wird abgebrochen und weicht der neuen touristischen Überbauung. Die Erweiterung erfolgt standortgebunden.
Hinweis Folgeverfahren:	Hinweis Amt für Natur und Umwelt: Parkieranlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen (Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 KUSV).

3.12.3 Surses, Rona (S2-6)

Die Gemeinde Surses sieht vor, die zonenrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Mobilchaletparks eingangs Rona zu schaffen. Für die Weiterentwicklung und Erweiterung des Areals liegt ein Richtprojekt vor. Infolgedessen ist auch das Siedlungsgebiet um 0.2 ha geringfügig zu erweitern (siehe Abb. 12). Die Festlegung des kleinräumigen Siedlungserweiterungsgebiets ist bedingt durch die Hektar-Regelung des kantonalen Richtplans (siehe Kap. 3.9).

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung ist vorgesehen, das Gebiet von einer Gewerbezone in eine Zone für Beherbergungsbetriebe umzuzonen (siehe hierzu auch Tabelle 2). Gestützt auf das Richtprojekt ist zudem der Erlass eines Gestaltungsplans vorgesehen.

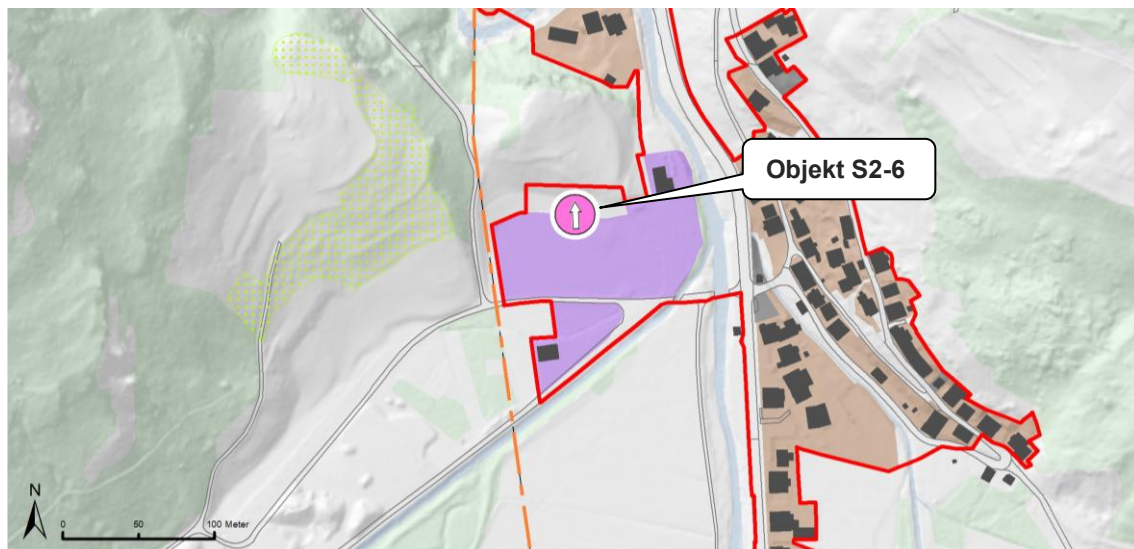


Abb. 12: Siedlungsgebietserweiterung in Rona um rund 0.2 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Das Dorf Rona gehört zu den Orten ohne Nahversorgungsangebot. Das mit dem Mobilchaletpark verbundene Angebot (Restaurant, Kiosk) trägt daher mit zur Belebung des Dorfes bei. Aus diesem Grund besteht ein Interesse an einem Erhalt und einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung dieses Angebots.
bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben.
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Der Standort ist verkehrsmässig gut erschlossen (Lage an der Nationalstrasse; Postauto-Haltestelle in unmittelbarer Nähe; ÖV-Güteklasse E).
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Es sind keine Konflikte mit Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.5.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Die Erweiterung ist betriebs- und standortgebunden. Es bestehen keine Alternativen innerhalb des Siedlungsgebiets.

3.13 Siedlungserweiterungsgebiete Arbeiten

3.13.1 Vaz/Obervaz, Lenzerheide Resgia (S2-8)

Im Teilraum Lenzerheide stehen nur sehr wenige Bauplätze für Gewerbe- und Produktionsbetriebe zur Verfügung. Die Gemeinde Vaz/Obervaz beabsichtigt daher, zusätzliche Bauplätze für Gewerbebetriebe zu schaffen. Wie im kommunalen räumlichen Leitbild dargelegt wird, führen Erweiterungen von bestehenden Gebieten mit Gewerbecharakter zu Konflikten mit Interessen des Tourismus oder des Natur- und Landschaftsschutzes. Einzig im Gebiet Resgia besteht noch ein bedingtes Erweiterungspotenzial. Es bedarf dafür einer Erweiterung des Siedlungsgebiets um 0.5 ha (siehe Abb. 13).

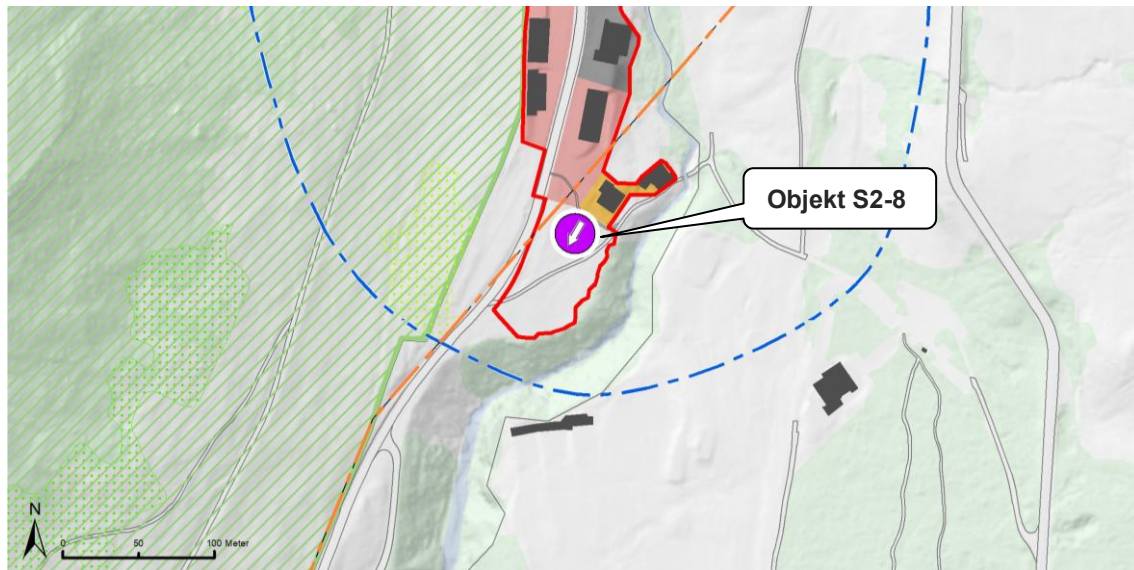


Abb. 13: Siedlungsgebietserweiterung in Vaz/Obervaz im Gebiet Resgia um rund 0.5 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Die Schaffung von wenigen neuen Bauplätzen für Gewerbe und Produktion ist in einem Gebiet vorgesehen, das sich für touristische Nutzungen oder Versorgungseinrichtungen nicht eignet und die Landschaft schont. Mit den ergänzenden Bauplätzen können zusätzlichen Flächen für das lokale Gewerbe im Teilraum Lenzerheide geschaffen werden.
bauliche Eignung:	Das Gelände ist flach und Konzeptskizzen zeigen, dass das Gebiet dicht und strukturiert bebaut werden kann.
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet ist gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden, ohne bestehende Wohngebiete oder die Ortsdurchfahrt übermässig zu belasten. Der Standort befindet sich an der Postautolinie Lenzerheide-Zortzen und ist an den öffentlichen Verkehr angebunden (Güteklasse D). Die Erschliessungsanforderungen für Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen sind erfüllt.
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Durch das Gebiet verläuft eine Hochspannungsleitung. Die Bebauungsmöglichkeiten werden durch die Abstandsvorschriften gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) eingeschränkt. Das Gebiet kann gemäss Abklärungen mit der Leitungsinhaberin dennoch bebaut werden.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.6.3
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Es bestehen keine gleichwertigen Alternativen in der rechtskräftigen Bauzone bzw. im Siedlungsgebiet.
Hinweis Folgeverfahren:	Auf Stufe Baubewilligung ist von der Gemeinde zu prüfen, ob Massnahmen bei zur Einhaltung der Lärmschutzgesetzgebung (Art. 7 LSV) erforderlich sind.

3.13.2 Albula/Alvra, Tiefencastel Dalmeras (S2-9)

Im Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung (20.SW.01) besteht noch ein kleines Erweiterungspotenzial. Das Siedlungsgebiet wird um 0.3 ha erweitert (siehe Abb. 13).

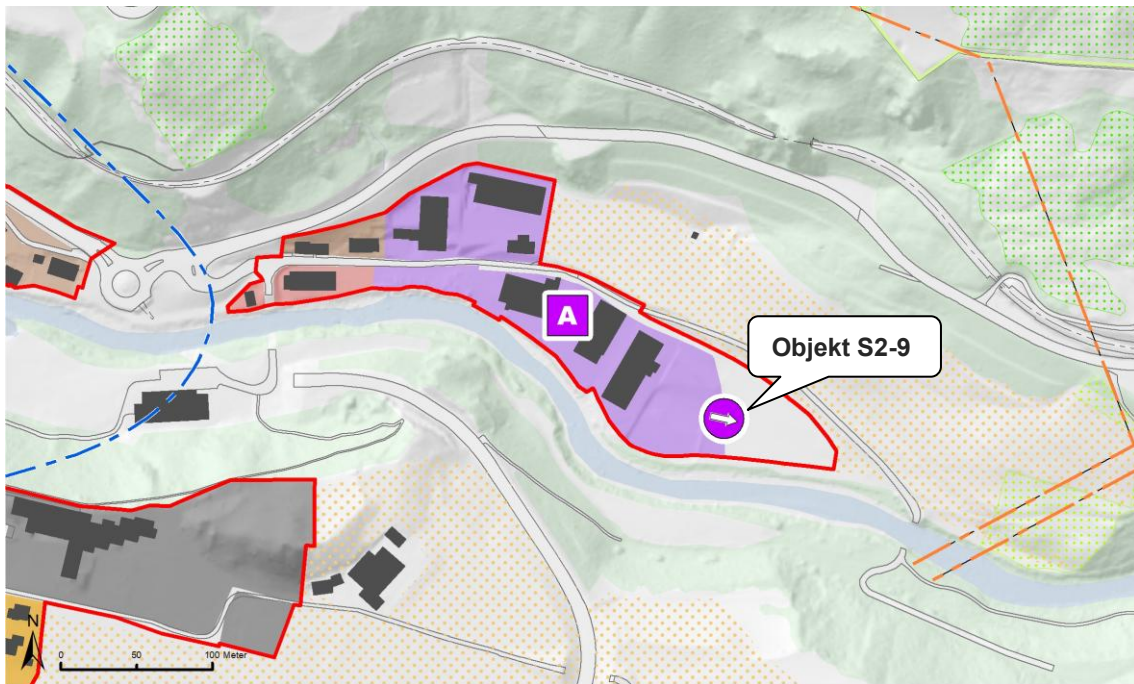


Abb. 14: Siedlungsgebietserweiterung in Tiefencastel im Gebiet Dalmeras um rund 0.3 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt. Es wird eine Aufnahme in den Koordinationsstand «Festsetzung» beantragt.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Die Möglichkeit einer Weiterentwicklung des Arbeitsgebiets in Tiefencastel unterstützt das Ziel einer Stärkung von Tiefencastel als Versorgungsort (siehe regionaler Richtplan S1-B). Die Konformität mit der Zentrenstruktur ist gegeben.
bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung hinsichtlich der Erschliessung und Topografie ist gegeben. Im September 2024 wurde das Gebiet aus der Planungszone des Brienzer Rutschs entlassen. Für den westlichen Teil des Gebiets (Pz. 5556 sowie Pz. 5557) wurden mit Protokoll 2_2021_02_P der Gefahrenkommission neue blaue Gefahrenbereiche (mittlere Gefahr) wegen Wasser ausgeschieden, weshalb wasserbauliche Massnahmen zum Schutz des Areals empfohlen werden.
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet liegt verkehrstechnisch günstig am regionalen Verkehrsknotenpunkt und ist direkt an Kantons- sowie Nationalstrasse angebunden. Obwohl das Gebiet knapp ausserhalb einer ÖV-Gütekategorie liegt, kann die Postautohaltestelle (Gütekategorie D) zu Fuss in 5 Minuten und der Bahnhof Tiefencastel (Gütekategorie C) in rund 10 Minuten erreicht werden. Die Anforderungen des Richtplans (Kap. 5.1.2) für Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen werden daher als erfüllt erachtet.
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine anrechenbaren Fruchtfolgeflächen betroffen (FFF-Inventar).
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Das Erweiterungsgebiet befindet sich in der UNESCO Pufferzone im Nahbereich. Es sind keine Konflikte mit Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.6.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Das Erweiterungsgebiet wurde bei der Ersterfassung dem Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis) zugewiesen. Mit der erneuten Festlegung wird das Interesse an einer Entwicklung bestätigt und das Gebiet räumlich gesichert.

3.13.3 Bergün Filisur, Frevgias (S2-10)

Im Gewerbegebiet Frevgias bei Filisur haben sich mehrere Unternehmen aus der Holzverarbeitung und dem Gartenbau niedergelassen. Das Gebiet ist aufgrund der Lage im flachen und wenig einsehbaren Talgrund für emissionslastigere Betriebe (Luft, Lärm, Werksverkehr) geeignet und ist zudem

gut an die Kantonsstrasse angebunden. Da das Gewerbegebiet bereits überbaut ist, beabsichtigt die Gemeinde Bergün Filisur, dieses gegen Norden zu erweitern.

Aufgrund der guten Eignung des Gebiets und in Anbetracht der derzeit teilweise gehemmten Entwicklungsmöglichkeiten in den weiteren kantonalen Arbeitsgebieten (siehe Kap. 3.6.4) erachtet es die Region als wichtig, das Siedlungserweiterungsgebiet grosszügig auszuscheiden und die Interessen an einer gewerblichen Nutzung des Gebiets bzw. das grosse Ausbaupotenzial richtplanerisch zu sichern (siehe Abb. 15). Das Gebiet Frevgias wird als drittes Teilgebiet in das Arbeitsgebiet 20.SW.01 gemäss kantonalem Richtplan Siedlung aufgenommen. Damit können die Voraussetzungen für eine Festsetzung dieses Gebiets mit einer gesamtheregionalen Abstimmung geschaffen werden.

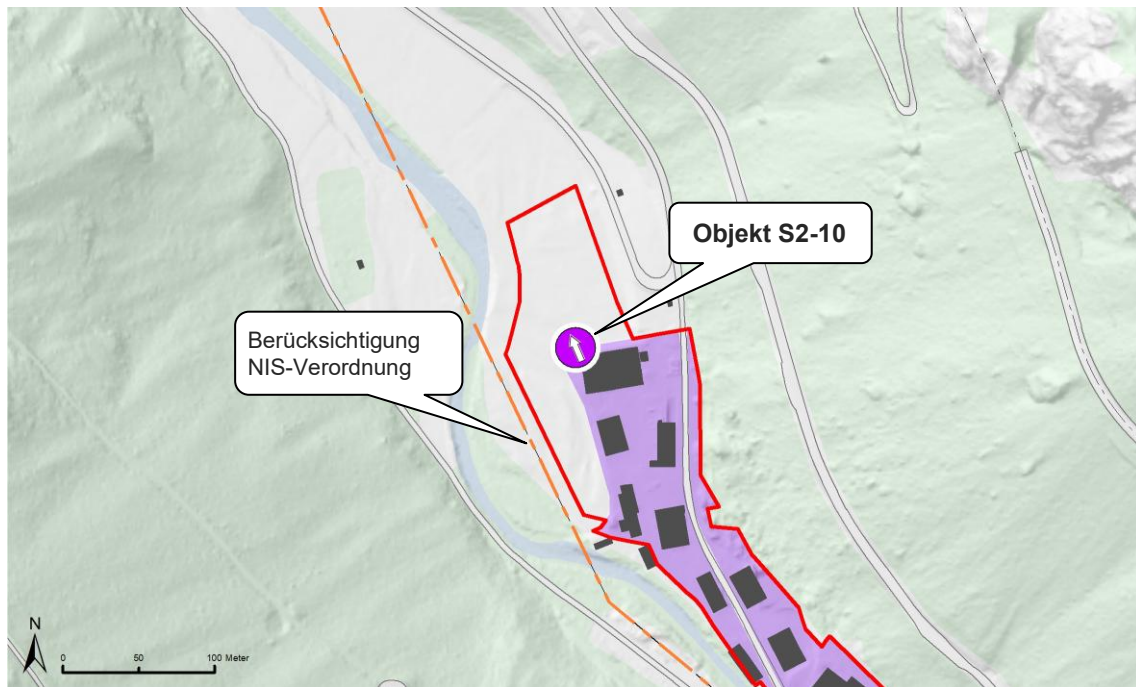


Abb. 15: Siedlungsgebietserweiterung in Filisur im Gebiet Frevgias um rund 1.8 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Das Gebiet liegt ausserhalb des Dorfes Filisur (Ort mit Nahversorgungsangebot) und ist auf emissionslastigere Betriebe ausgerichtet. Es besteht kein Konflikt mit der Zentrenstruktur.
bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben (Topografie, bestehende Erschliessungsinfrastrukturen, geringe Einsehbarkeit, Distanz zu bewohnten Gebieten). Aufgrund der Gefährdung durch Sturzprozesse hat die Gefahrenkommission mit Protokoll 2_2022_16_P neue Gefahrenbereiche definiert. Teile des Hangfusses in der bestehenden Arbeitszone sowie im Erweiterungsgebiet wurden neu einem Gefahrenbereich mit erheblicher Gefährdung zugewiesen. Erweitert wurde der Gefahrenbereich entlang der Albula. Die Abstimmung mit den Gefahrenzonen sowie die Prüfung allfälliger Arealschutzmassnahmen zwecks Verbesserung der Bebaubarkeit des Gebiets sind im Rahmen der Nutzungsplanung vorzunehmen. Eine Umsetzung des Gewerbestandorts erfolgt in Etappen.
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Die verkehrliche Anbindung des Gebiets an das übergeordnete Strassennetz ist gut. Aufgrund der Lage im Talboden und infolgedessen abseits der Albulalinie der RhB (einziges ÖV-Angebot zwischen Filisur und Bergün) besteht keine angemessene Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Das Gewerbegebiet kann jedoch zumindest über eine sichere Langsamverkehrsverbindung per Velo oder zu Fuss erreicht werden (Entfernung zum Dorf: 1.2 km; Entfernung zum Bahnhof und ÖV-Knoten [ÖV-Klasse B]: 1.8 km)

Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Im Gebiet Frevgias führt eine doppelsträngige 380-kV Leitung vorbei. Der massgebliche Abstand liegt gemäss Standortdatenblatt bei ca. 60 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Abstandes dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung gemäss NIS-Verordnung erstellt werden. Lagernutzungen o.ä. sind jedoch möglich. Eine Optimierung des Leitungsverlaufs im Rahmen der Leitungserneuerung ist anzustreben, um das Nutzungspotenzial auszuschöpfen. Es sind keine weiteren Konflikte mit Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.6.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Es bestehen keine gleichwertigen Alternativen für emissionslastige Produktions- und Gewerbebetriebe in der Bauzone bzw. im Siedlungsgebiet.

3.13.4 Bergün Filisur, Bergün Cox (S2-11)

Das auf das lokale Gewerbe ausgerichtete Gewerbegebiet Cox in Bergün ist weitgehend überbaut. Um den weiteren, rund um Bergün ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben gute räumliche Rahmenbedingungen zu bieten (z.B. Möglichkeit einer Aussiedlung aus dem engen Ortskern) und damit einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes zu leisten (und das dadurch freiwerdende Potenzial in der Kernzone für das Erstwohnen zu nutzen), sieht die Gemeinde Bergün Filisur eine Erweiterung des bestehenden Arbeitsgebiets vor. Aus diesem Grund bedarf es einer Erweiterung des Siedlungsgebiets um rund 0.6 ha (siehe Abb. 16 und Abb. 17). Zwecks Kompensation nimmt die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Auszonung eines fast flächengleichen Arbeitsgebiets (ehemaliges Kieswerkareal auf Parzelle 27) vor. Dieses Gebiet ist für gewerbliche Nutzungen aus verschiedenen Gründen ungeeignet.



Abb. 16: Ansicht auf Gewerbegebiet Cox mit Siedlungserweiterungsfläche (August 2022, © Andrea Badrutt)

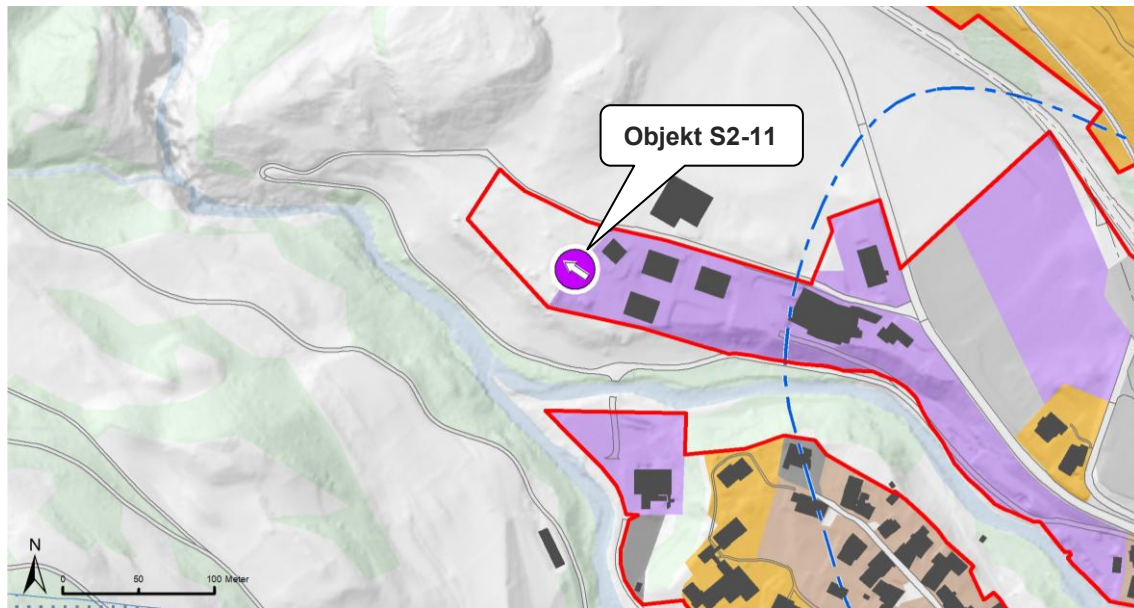


Abb. 17: Siedlungsgebietserweiterung in Bergün im Gebiet Cox um rund 0.6 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Das Dorf Bergün gehört zu den Orten mit Nahversorgungsangebot. Die Schaffung guter Rahmenbedingung für das lokale Handwerk und Gewerbe trägt zur Stärkung des lokalen Gewerbes und dadurch auch des Ortes bei.
bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben (Topografie, Erschliessung, Erweiterung bestehender Gewerbezone, Schonung Landschaft und Ortsbild).
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet ist über eine Erschliessungstrasse gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden, ohne bestehende Wohngebiete oder die Ortsdurchfahrt zu belasten. Das Erweiterungsgebiet ist vom Bahnhof Bergün her (Güteklasse D) in wenigen Minuten zu erreichen, auch wenn es nicht unmittelbar innerhalb einer ÖV-Güteklasse liegt.
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Das Erweiterungsgebiet liegt in der Pufferzone im Nahbereich des UNESCO-Welterbes «Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina» (KRIP, Kap. 8.1). Bergün gehört zudem zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung gemäss ISOS. Das bestehende Gewerbegebiet sowie das Erweiterungsgebiet befinden sich am Rand des ISOS-Perimeters und werden dem Ortsbildteil 12 «Gewerbequartier» zugeordnet. Das Inventar weist diesen Ortsbildteil als «sensiblen Bereich» aus. Negative Einwirkungen auf die Ortsbildteile mit Eigenwert sind zu vermeiden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist der Lage in der UNESCO-Pufferzone und im ISOS entsprechend Rechnung zu tragen. Es sind keine weiteren Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.6.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse und Eignung vorhanden. Das Gebiet Cox ist das einzige Arbeitsgebiete in Bergün, welches sich für eine Erweiterung eignet.

3.13.5 Surses, Dartgaz (S2-12)

Das Gewerbegebiet Dartgaz bei Salouf wurde innert weniger Jahren vollständig überbaut und mit Gewerbenutzungen belegt. Aufgrund der gut erreichbaren Lage im Tal abseits von Wohngebieten und des noch vorhandenen Flächenpotenzials sieht die Gemeinde Surses vor, das Gewerbegebiet um rund 0.6 ha zu erweitern (siehe Abb. 18). Es bedarf einer Erweiterung des Siedlungsgebiets.

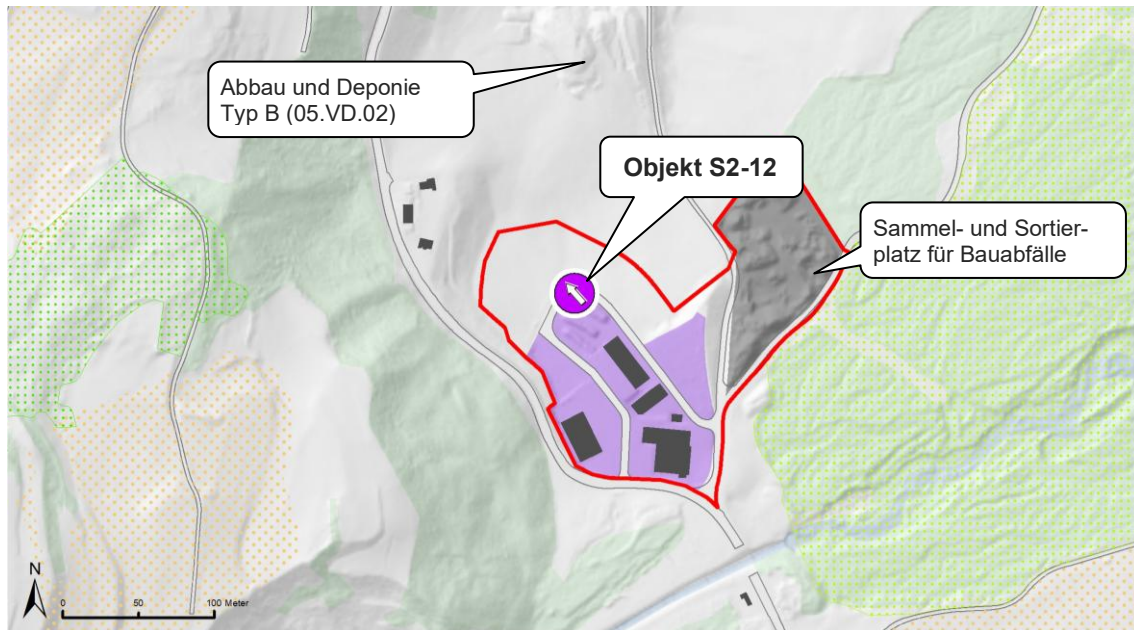


Abb. 18: Siedlungsgebietserweiterung in der Gemeinde Surses im Gebiet Dartgaz um rund 0.6 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Es bestehen keine Konflikte mit der Zentrenstruktur (Erweiterung bestehender Gewerbezone). Die Schaffung guter Rahmenbedingung für das lokale Handwerk und Gewerbe trägt zur Stärkung des lokalen Gewerbes bei, wovon auch die umliegenden Dörfer profitieren.
bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben. Ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept liegt bereits vor.
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet ist unmittelbar an die kantonale Verbindungsstrasse angebunden. Das Gebiet befindet sich im Einzugsgebiet einer ÖV-Güteklasse E (Postautolinen Cunter – Salouf und Cunter – Riom). Die Anforderungen des Richtplans für Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen sind erfüllt.
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Nördlich des vorgesehenen Siedlungserweiterungsgebiets befindet sich ein Abbaugbiet (inkl. Deponie Typ B, KRIP 05.VD.02). Das Erweiterungsvorhaben ist räumlich mit der Materialbewirtschaftungsnutzung abgestimmt und begründet keinen Konflikt. Es sind keine Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.6.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine für die Nutzung als Arbeitsgebiet geeigneten Flächen vorhanden.

3.13.6 Surses, Cunter Gravas (S2-13)

Das langgezogene, sich über den schmalen Talboden entlang des Talflusses erstreckende Gewerbegebiet Cunter Gravas wurde in den letzten Jahren basierend auf einer gezielten Entwicklungsplanung erschlossen und weitgehend überbaut. Die Gemeinde Surses sieht im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision vor, das Gewerbegebiet am nördlichen und südlichen Ende geringfügig zu erweitern, um die dort noch vorhandenen Restflächen nutzen zu können (siehe Abb. 19 sowie Abb. 20). Der heute rechtskräftig einer Kompostierzone zugewiesenen Bereich soll in eine Gewerbezone überführt werden. Die Festlegung der beiden kleinräumigen Siedlungserweiterungsgebiete ist bedingt durch die Hektar-Regelung des kantonalen Richtplans (siehe Kap. 3.9).

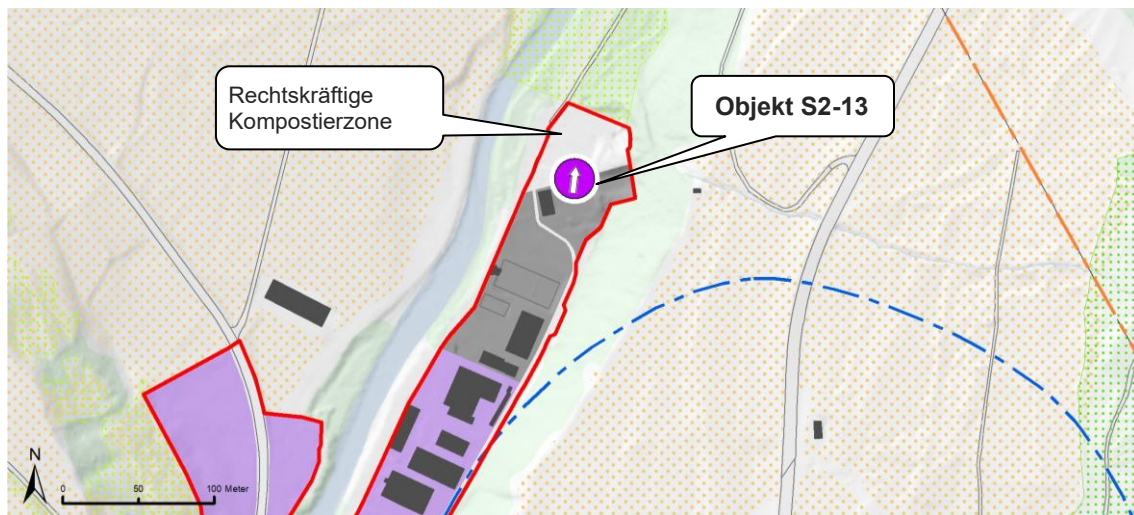


Abb. 19: Siedlungsgebietserweiterung in der Gemeinde Surses im Gebiet Cunter Gravas um rund 0.2 ha

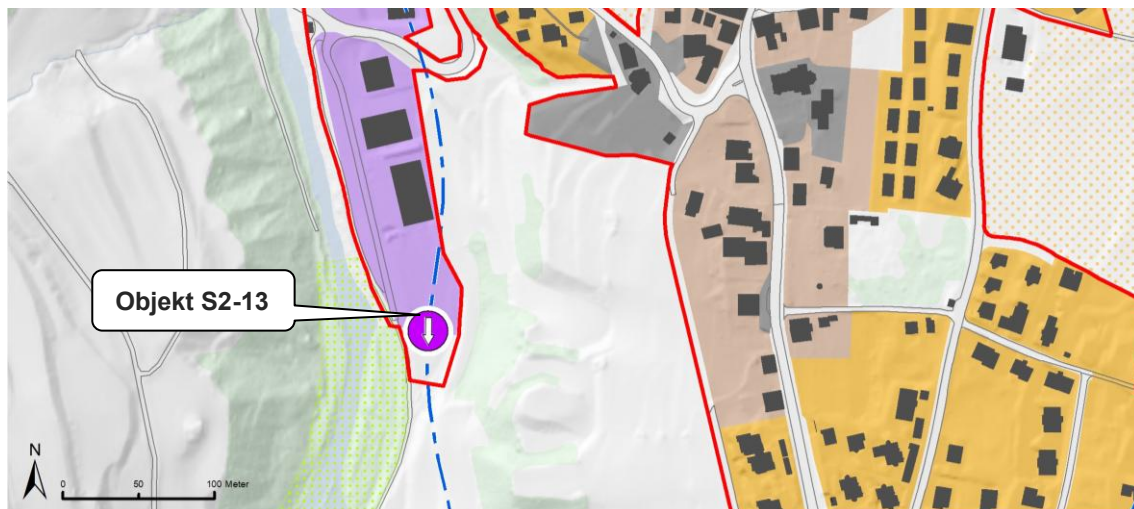


Abb. 20: Siedlungsgebietserweiterung in der Gemeinde Surses im Gebiet Cunter Gravas um rund 0.1 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit
Zentrenstruktur:

Es bestehen keine Konflikte mit der Zentrenstruktur (Arrondierung bestehender Gewerbezone).

bauliche Eignung:

Die bauliche Eignung ist gegeben (Erweiterung der bestehenden bebauten Zeile entlang der Zufahrtsstrasse in nördlicher Richtung, bestehende Erschliessung, geringe Einsehbarkeit); Nutzung der Restflächen. Die geplante Erweiterung des Siedlungsgebiets befindet sich im Bereich des gesetzlichen Waldabstands von 10 m bzw. 5 m. Entsprechende Einschränkungen bei der Bebauung sind zu erwarten. Bezüglich Naturgefahren liegt das Gebiet gemäss der neuen Gefahrenkarte für Wasserprozesse teilweise in Gefahrengebieten mit mittlerer bzw. geringer Gefahr.

gesamtverkehrliche Erschliessung:	Die Anbindung des Gewerbegebiets an das übergeordnete Strassennetz (Nationalstrasse) ist heute nicht optimal, da der gesamte Gewerbeverkehr über den Anschluss im Ortskern von Cunter verläuft. Die kleinräumige Erweiterung hat jedoch keinen Einfluss auf diese verkehrliche Ausgangslage. Während das südliche Erweiterungsgebiet im Einzugsgebiet einer ÖV-Gütekategorie E liegt, befindet sich das nördliche Erweiterungsgebiet ausserhalb der Güteklassen.
Fruchtfolgeflächen:	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Es sind keine Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die erforderlichen Abstände und Puffer zu den angrenzenden Naturschutzobjekten und dem Wald zu berücksichtigen.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.6.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Die kleinräumige Erweiterung erfolgt zum Zweck eines ortsbaulich sinnvollen Abschlusses der bestehenden Gewerbezone (Nutzung der Restflächen).
Hinweis Folgeverfahren:	<p>Die Erweiterung grenzt nördlich evtl. ans Auenobjekt A-1523 von regionaler Bedeutung. Im Rahmen der Folgeverfahren ist abzuklären, ob das Auengebiet bei einer baulichen Nutzung beeinträchtigt werden könnte und falls dies nicht ausgeschlossen werden kann, wie negative Auswirkungen auf dieses vermieden werden können.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden die ehemalige Kehrrechtdeponie Ual befindet. Diese ist unter der Nr. 3532-0004 als untersuchungsbedürftiger Standort im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Vor einem allfälligen Bauvorhaben ist eine Voruntersuchung des Standorts nach Art. 7 der Altlasten-Verordnung durchzuführen. Allfällige Bauvorhaben bedürfen einer Zustimmung des ANU nach Art. 48 KUSG.</p>

3.13.7 Surses, Tinizong Gravas (S2-15)

Im Gebiet Gravas unterhalb von Tinizong befindet sich das grösste Holzverarbeitungszentrum des Kantons. Die jährliche Einschnittmenge des Werks hat stetig zugenommen, weshalb auch der Platzbedarf für Lagerung und den Umschlag von Schnittholz gestiegen ist. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, das Sägereiareal geringfügig zu erweitern. Aus diesem Grund bedarf es auch einer kleinräumigen Erweiterung des Siedlungsgebiets in Richtung Süden.

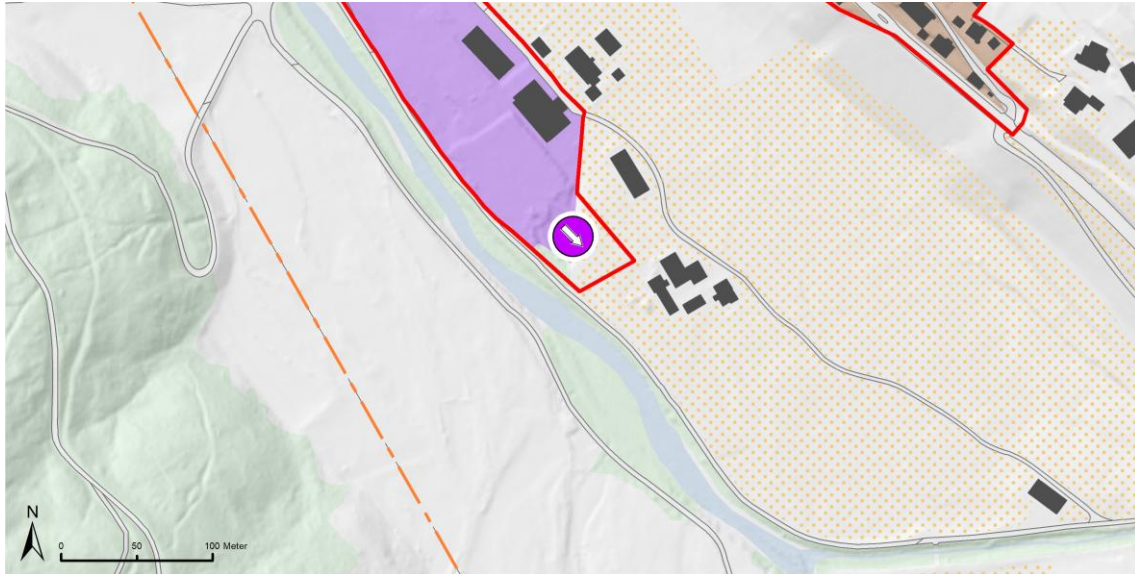


Abb. 21: Siedlungsgebietserweiterung in der Gemeinde Surses im Gebiet Tinizong Gravas um rund 0.2 ha

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	<p>Das Vorhaben befindet sich abseits der touristischen Zentren.</p> <p>Das Vorhaben trägt dazu bei, dem für den Teilraum Surses wichtigen Holzverarbeitungsbetrieb gute Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung seiner Produktion zu ermöglichen.</p>
bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben (Topografie, Erschliessung).
gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Sägereiareal ist gut an die Nationalstrasse angebunden und befindet sich in Reichweite einer Postauto-Station von Tinizong (ÖV-Güteklasse E).
Fruchtfolgeflächen:	Das Vorhaben betrifft Fruchtfolgeflächen im Umfang von rund 0.2 ha. Das Gebiet grenzt im Südwesten an das Gewässer Julia, ansonsten ist es vollumfänglich von Fruchtfolgeflächen sowie von überbauten Bauzone umgeben. Es bestehen daher keine Alternativen zur vorgesehenen Erweiterung. Eine Kompensation der dauerhaft beanspruchten FFF ist nicht erforderlich.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Nebst dem angesprochenen Konflikt mit dem Sachplan FFF sind keine Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 3.6.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Die Erweiterung ist betriebs- und standortgebunden. Es bestehen keine Alternativen innerhalb des Siedlungsgebiets.
Hinweis Folgeverfahren:	Ein FAT-Abstand (Mindestabstand von Tierhaltungsanlagen) ist gemäss FAT-Bericht Nr. 476, 1995, zu bewohnten Zonen einzuhalten. Zu Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, wird der Mindestabstand um 30% reduziert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine reine Gewerbezone (siehe BauG Art. 43), für welche die Mindestabstandregelung nicht gilt. Die erweiterte Fläche dient der Lagerung von Holz und Holzprodukten, Orte mit empfindlicher Nutzung sind nicht vorgesehen.

4 Arbeitsgebiete

4.1 Anforderungen gemäss Richtplan Siedlung

Der kantonale Richtplan definiert für die einzelnen Arbeitsgebiete unterschiedliche Entwicklungsziele und Anforderungen und hat dazu für jedes Arbeitsgebiet objektspezifische Festlegungen (Standortprofil) vorgenommen. Die Regionen können diese Profile bei Bedarf präzisieren und legen insbesondere konkrete planerische Massnahmen zur Entwicklung dieser Gebiete in ihrem Richtplan fest. Nachfolgend wird erläutert, bei welchen der zwei «Arbeitsgebiete im ländlichen Raum» Präzisierungen vorgenommen wurden.

4.2 Anpassungen der Standortprofile

4.2.1 Albula, TS Tiefencastel (20.SW.01)

Die verbleibenden Reserven im Teilgebiet Tiefencastel befinden sich im Besitz der Standortgemeinde Albula/Alvra. Die Gemeinde hat es dadurch selbst in der Hand, Ansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben, die dem regionalen Standortprofil nicht entsprechen, auszuschliessen. Zudem wäre aus regionaler Sicht auch ein Betrieb mit angegliederter Verkaufsladen an diesem gut erreichbaren Standort denkbar. Aus diesen Gründen sieht die Region vor, den bisher in der Objektliste des Arbeitsgebiets 20.SW.01 festgelegten Ausschluss des Detailhandels aufzuheben. Für Detailhandelsangebote mit Gütern des täglichen Bedarfs ist zwecks Stärkung von Tiefencastel als Versorgungsort weiterhin ein Standort im Ort selbst zu bevorzugen.

Aus Sicht des Kantons bestehen hingegen keine hinreichenden Argumente, die für eine Aufhebung des Ausschlusses von Detailhandelsbetrieben in einem Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung sprechen. Der Kanton nimmt daher in der Objektliste des kantonalen Richtplans keine Anpassung des Standortprofils vor.

4.2.2 Albula, TS Surava (20.SW.01)

Die bisherige Festlegung einer tourismusorientierten Nutzung im Zusammenhang mit der RhB-Albulalinie wird weiterhin aufrechterhalten, auch wenn die Umsetzung eines touristischen Konzepts bzw. die Abstimmung mit der gewerblichen Nutzung (Werksverkehr, Verladestation RhB, Holzlagerplatz, Brachen) sich als schwierig erweist. Der Schwerpunkt in diesem Gebiet soll aus regionaler Sicht jedoch auf eine effiziente und qualitätsvolle Entwicklung für das Gewerbe gelegt werden.

In Bezug auf die Zulassung von Detailhandelsbetrieben besteht wiederum eine inhaltliche Differenz zwischen den Festlegungen im regionalen bzw. im kantonalen Richtplan.

4.2.3 Albula, TS Filisur (20.SW.01)

Dieser Standort wird neu als Teilgebiet des Arbeitsgebiets 20.SW.01 in den Richtplan aufgenommen. Die Entwicklung des Gebiets erfolgt etappiert (siehe 3.13.3).

Die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten am Standort Frevgias werden durch die Abstandsvorschriften der NIS-Verordnung teilweise eingeschränkt. Im Rahmen der Erneuerung bzw. des Ausbaus der 380-kV-Leitung ist eine Optimierung des Leitungsverlaufs zu prüfen, damit das vorhandene Flächenpotenzial des kantonalen Arbeitsgebiets vollständig ausgeschöpft werden kann.

In Bezug auf die Zulassung von Detailhandelsbetrieben besteht wiederum eine inhaltliche Differenz zwischen den Festlegungen im regionalen bzw. im kantonalen Richtplan.

5 Übereinstimmung mit Zielen und Leitsätzen des kantonalen Richtplans

5.1 Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden Richtplananpassung kommen die Region Albula und der Kanton der Aufgabe nach, das Siedlungsgebiet mit Koordinationsstand Festsetzung festzulegen. Die vorliegende erstmalige Festsetzung des Siedlungsgebiets der Region Albula berücksichtigt die Anforderungen gemäss Richtplan Siedlung.

5.2 Arbeitsgebiete

Mit der vorliegenden Richtplananpassung kommt die Region der Aufgabe einer Überprüfung und Präzisierung der Standortprofile der kantonalen Arbeitsgebiete nach.

Für die Erweiterung von Arbeitsgebieten definiert der Richtplan Siedlung Bedingungen wie eine kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung (siehe Kap. 2.9), einen Bedarfsnachweis, Prüfung von Kompensationen, Erschliessungs- und Bebauungskonzept und Massnahmen zur Sicherstellung einer flächensparenden Bodennutzung. Die vorgenommenen Erweiterungen des Siedlungsgebietes im Zusammenhang mit den Arbeitsgebieten berücksichtigen diese Anforderungen.

6 Planungsverfahren und Mitwirkung

6.1 Erarbeitung

Der Entwurf des Richtplans Siedlung für die Region Albula wurde von der Raumplanungskommission erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgte im Wesentlichen von März 2024 bis Mai 2024. Der regionale Richtplan bildete zugleich die Grundlage für die Anpassung des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung und Bauzonen.

6.2 Vorprüfung

Am 18. Juli 2024 reichte die Region Albula/Alvra den Entwurf des regionalen Richtplans Siedlung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur kantonalen Vorprüfung ein. Parallel dazu reichte der Kanton den Entwurf zur Anpassung des kantonalen Richtplans Siedlung dem Bundesamt für Raumentwicklung zur Vorprüfung ein. Der Bund schloss die Vorprüfung am 10. Dezember 2024 ab. Die Vorprüfung beim Kanton wurde am 8. April 2025 abgeschlossen.

Im Rahmen der Vernehmlassung wurden auch die angrenzenden Nachbarregionen zur Stellungnahme eingeladen. Dieses haben sich nicht zum Vorprüfungsentwurf geäussert.

Das ARE kommt im Vorprüfungsbericht zum Schluss, dass die Region eine konzeptionell gut fundierte Planung ausgearbeitet hat, welche die angestrebte Entwicklung der Region in den Bereichen Raumkonzept und Siedlung innerhalb des Richtplanhorizonts aufzeigt. Die relevanten Themenbereiche seien weitestgehend aufgenommen und die planerische Umsetzung sei in knapper Form aber konzeptionell nachvollziehbar dargelegt und erläutert. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung seien einige Punkte inhaltlich noch zu ergänzen beziehungsweise zu konkretisieren. Aus den Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen ergäben sich zudem verschiedene Aspekte, die im weiteren Vorgehen zu berücksichtigen sind.

Auch aus Sicht des Bundes sind die Unterlagen zum Siedlungsgebiet in der Region Albula zum grössten Teil nachvollziehbar. Der Bund hat nur vereinzelt Bemerkungen oder Bedarf nach zusätzlichen Informationen zu einzelnen Anpassungen am Siedlungsgebiet.

Die Vorprüfungsberichte enthalten verschiedene Aufträge und Hinweise des Kantons für die Weiterbearbeitung der Richtplanentwürfe. Die Region hat diese geprüft und infolge der Vorprüfung u.a. folgende Änderungen vorgenommen (siehe auch Auswertungsbericht Vorprüfung Bund und Kanton vom Mai 2025):

- Auf die Festlegung eines Siedlungserweiterungsgebiets Tourismus im Gebiet Sur Sut Tgacrest wird verzichtet, da die erforderlichen Nachweise (Bedarf, Konzept) fehlen.
- Die vorgesehene Siedlungsgebietserweiterung Bivio Gravella (S2-3) wird reduziert.
- Auf die Erweiterung im Gebiet Bursa (S2-14) wird aufgrund von Konflikten mit Fruchtfolgeflächen und des ungeeigneten Parzellenschnitts verzichtet.
- Die Erläuterungen der Siedlungsgebietserweiterung werden mit ergänzenden Informationen sowie mit Hinweisen zuhanden der Folgeplanung ergänzt.
- Das Gebiet Frevgias wird neu als Teilstandort des Arbeitsgebiets 20.SW.01 in den Richtplan aufgenommen.

6.3 Öffentliche Auflage

Mit der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung wird die Information und Mitwirkung der Bevölkerung gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG und Art. 7 der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden KRVO gewährleistet. Während der öffentlichen Auflage können Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen einbringen. Die öffentliche Auflage des regionalen Richtplans Siedlung erfolgt in Koordination mit der Anpassung des kantonalen Richtplans «Siedlungsgebiet und Bauzonen» für die Region Albula.

Quellen und Grundlagen

Richt- und Sachplanung

- Kantonaler Richtplan Graubünden

Gesetze und Verordnungen

- Bundesgesetz über die Raumplanung und (RPG; SR 700.0) und Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1).
- Raumplanungsgesetz (KRG; BR 801.100) und -verordnung (KRVO; BR 801.110).

Weitere Grundlagen

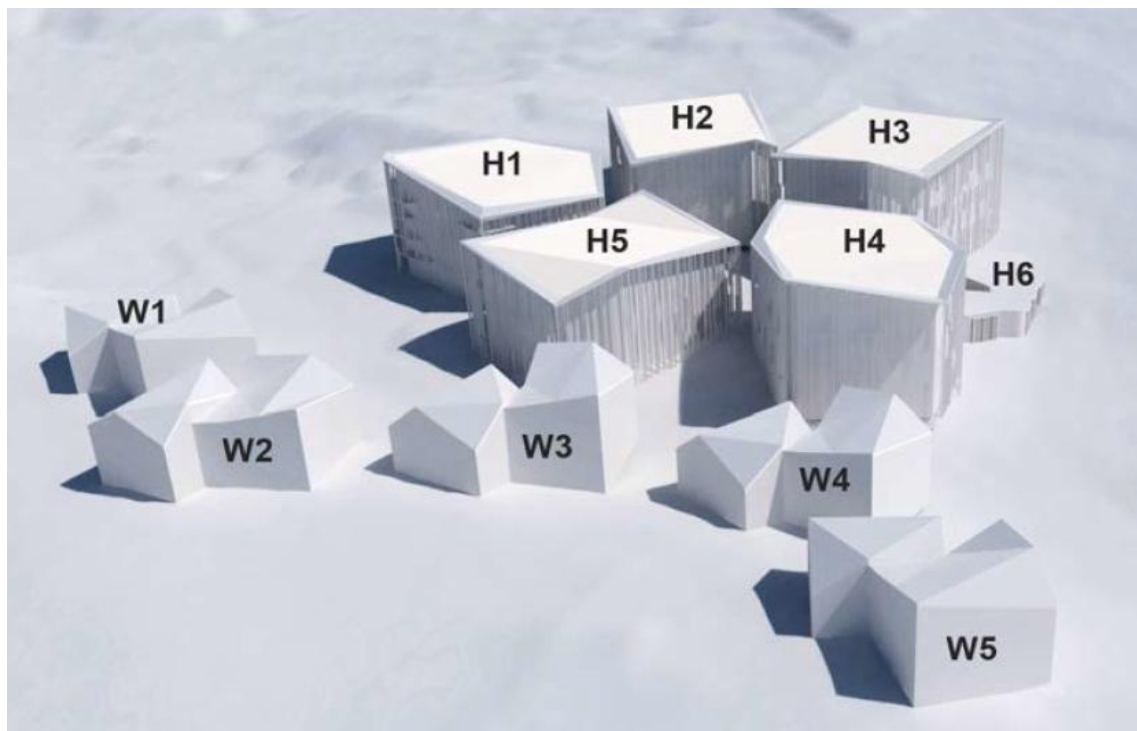
- Amt für Raumentwicklung Graubünden (2024): Kantonaler Richtplan Graubünden. Anpassung im Bereich Siedlung: «Umsiedlung Brien/Brinzau. Stand Entwurf für die öffentliche Auflage.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden (2022): Arbeitszonenbewirtschaftung für den Kanton Graubünden. Übersicht über die Elemente.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden (2021a): Umgang mit Siedlungsgebietsveränderungen aufgrund von Auszonungen (d.h. Siedlungsgebietsreduktionen). Entscheidungspapier.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden (2021b): Siedlungsgebietsmonitoring (SGM). Handbuch. Verfahrensablauf, Bilanzierung und Kriterien zur Ausscheidung des Siedlungsgebiets.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden (2021c): Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen Graubünden. Grundlagenbericht
- Amt für Raumentwicklung Graubünden (2019): Um- und Auszonungspotenziale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung. Erhebung vor dem Hintergrund des hohen Anteils nicht überbauter Arbeitszonen von lokaler Bedeutung.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden ARE (2018a): Leitfaden regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung. Anforderungen an den Inhalt und den Planungsprozess.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden ARE (2018b): Festlegung Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis). Dokumentation Vorgehen und Kriterien.

- Amt für Raumentwicklung Graubünden (2018c): Profilierung Arbeitsgebiete. Erläuternder Bericht zu den Richtplanobjekten.
- Amt für Raumentwicklung Graubünden ARE (2014): Raumkonzept Graubünden. Von der Regierung am 16. Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Bundesamt für Raumentwicklung (2014): Ergänzung des Leitfadens Richtplanung.
- Region Albula (2021): Raumkonzept Albula.
- Wüest Partner AG (2022): Kleinräumige Bevölkerungsprognose Graubünden 2022–2050. Factsheet und Zahlen.

Anhang

Anhang 1: Übersicht Siedlungsgebietserweiterungen in der Region Albula

Siedlungserweiterungsgebiete öffentliche Nutzungen		
Nr.	Gemeinde, Ort	Erweiterung
S2-1	Vaz/Obervaz, Lenzerheide	0.6 ha
S2-2	Surses, Savognin Leusch	0.3 ha (rund 0.15 ha davon mit RB 26/2025 bereits genehmigt)
S2-3	Surses, Bivio Gravela	0.1 ha
Total		1.0 ha
Siedlungserweiterungsgebiete Tourismus		
Nr.	Gemeinde, Ort	Erweiterung
S2-4	Vaz/Obervaz, Bargias	2.3 ha
S2-5	Vaz/Obervaz, Sanaspans	0.8 ha
S2-6	Surses, Rona	0.2 ha
Total		3.3 ha
Siedlungserweiterungsgebiete Arbeiten		
Nr.	Gemeinde, Ort	Erweiterung
S2-8	Vaz/Obervaz, Resgia	0.5 ha
S2-9	Albula/Alvra, Tiefencastel	0.3 ha
S2-10	Bergün Filisur, Frevlias	1.8 ha
S2-11	Bergün Filisur, Bergün Cox	0.4 ha
S2-12	Surses, Gneida Dartgaz	0.6 ha
S2-13	Surses, Cunter Gravas	0.3 ha
S2-15	Surses, Tinizong Gravas	0.2 ha
Total		4.1 ha

Anhang 2: Auszug Richtprojekt Sanaspans, Situation und Modell

Anhang 3: Siedlungsgrenzen

Die Festlegung der Siedlungsgrenzen im Richtplan erfolgt gestützt auf die kommunalen räumlichen Leitbilder (KRL) der Gemeinden. Hinweis: Im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen sind geringfügige Änderungen entlang der bezeichneten Siedlungsgrenzen möglich, wenn diese aufgrund spezieller Verhältnisse (z.B. Umnutzung und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, u.a.) notwendig sind und dem Zweck der Freihaltung nicht widersprechen.

Im regionalen Richtplan sind folgende langfristige Siedlungsgrenzen festgelegt:

Gemeinde	Ort	Zweck der Freihaltung
Albula/Alvra	Keine	Keine Siedlungsgrenzen
Bergün Filisur	Filisur Rufana Filisur Valsprenga Filisur Crusch Bergün Latsch Bergün	Freihaltung Ortsbildansicht Freihaltung Kulturland und Landschaft Freihaltung Landschaft Freihaltung Kulturland, Landschaft und Ortsbildansicht Freihaltung Kulturland, Landschaft und Ortsbildansicht
Lantsch/Lenz	Parcom	Freihaltung Kulturland und Landschaft
Surses	Salouf Riom Parsonz Tinizong Rona Sur	Freihaltung Kulturland und Landschaft Freihaltung Kulturland und Landschaft Freihaltung Kulturland und Landschaft Freihaltung Kulturland und Landschaft Freihaltung Kulturland und Landschaft Freihaltung Kulturland und Landschaft
Schmitten	Boda, Fallboda	Freihaltung Wiesland mit Kirchhügel; ISOS
Vaz/Obervaz	Valbella Foppa Seura Valbella Tgameltger Lain, Muldain, Zorten	Freihaltung Landschaft, Naturschutzobjekte (TWW) Freihaltung Kulturland, Landschaft und Wintersport Freihaltung Kulturland, Landschaft und Ortsbildansichten