
Projektbezogene Teilrevision Ortsplanung

Cascharia Lumbrein

Änderung Zonenplan 1:500

Änderung Genereller Erschliessungsplan 1:500

Planungs- und Mitwirkungsbericht

2/10

1. Ausgangslage

In Lumbrein, einer Nachbarschaft der Gemeinde Lumnezia, befindet sich bereits seit bald 100 Jahren eine Käserei. Im Jahr 1974 wurde von der Alp Staviala Vedra eine Pipeline von der Alp bis ins Dorf in die Käserei im Boden eingegraben. Seitdem konnte man auch im Sommer die Milch von der Alp in der Käserei im Dorf verarbeiten.

Im Jahr 1993 wurde die Käserei für rund 1.2 Mio Franken vergrößert und modernisiert. Im Jahr 2008 wurde die Heizung erneuert und es wurde neu eine Kühlung durch Wärmerückgewinnung sowie ein Einkaufsladen realisiert.

Die Käserei Lumbrein befindet sich auf der Parzelle Nr. 5031, etwas oberhalb des Dorfkerns aber immer noch mitten im Dorf.

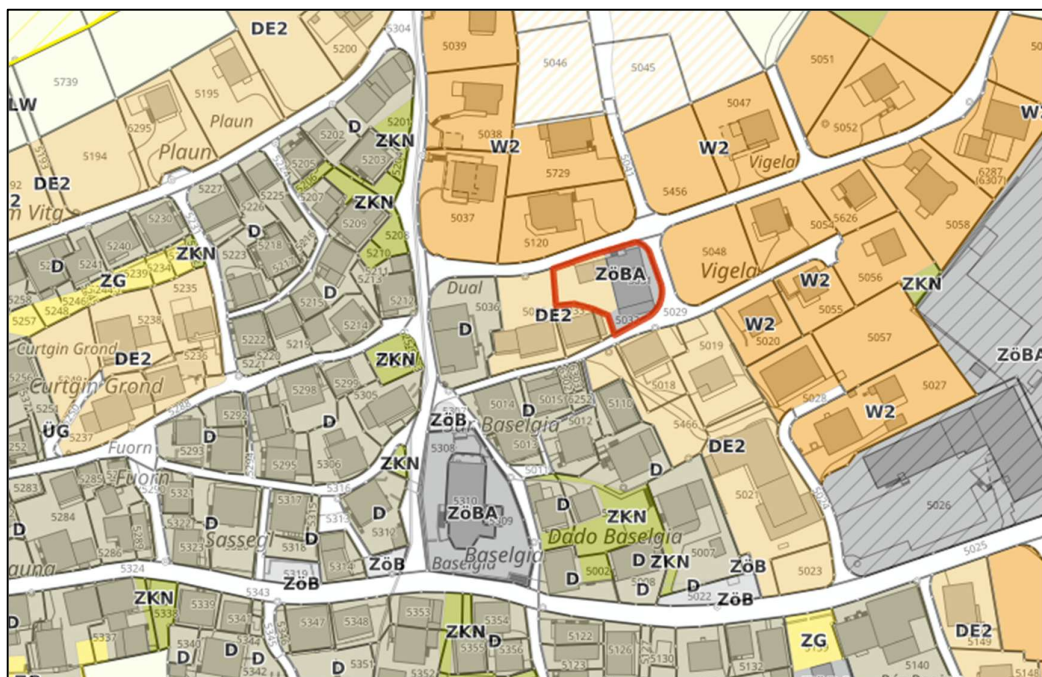


Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger Zonenplan

Die Käsereigenossenschaft Lumbrein besteht aus 9 Mitgliedern (Stand November 2024). Sieben davon sind Milchproduzenten, welche zusammen mit zwei Gastlieferanten eine Milchmenge von mittlerweile rund 920'000 l pro Jahr produzieren.

Aus der Milch entsteht Bündler Bio Bergkäse, der über die Sortenorganisation Bündner Bergkäse vermarktet sowie direkt im Tal verkauft wird.

3/10

Die seit dem Umbau von 1992 ständig gestiegene Produktion (von der Verarbeitung von 500'000 l Milch pro Jahr zu einer Verarbeitung von über 900'000 l Milch pro Jahr) führt regelmässig zu Engpässen und die über 30-jährige Infrastruktur genügt den heutigen Ansprüchen an eine moderne Käseproduktion nicht mehr. Es ist dringend eine gesamthafte Erneuerung und damit einhergehende Vergrösserung der heutigen Infrastrukturen in Angriff zu nehmen.

2. Projektbeschreibung

2.1 Einleitung

Um die Käserei Lumbrein für die heutigen und künftigen Anforderungen fit zu machen, wurde im Jahr 2022 eine «Baukommission» gegründet. Der Vorstand der Societad da cascharia Lumbrein und der Käser Mario Albin prüften zusammen mit dem Architekten Patrick Rothmund aus Trun die verschiedenen Möglichkeiten, die Bedürfnisse der Käserei so gut wie möglich abzudecken.

Folgende Ziele und Absichten standen bei den Abklärungen im Mittelpunkt:

- Der Käsereibetrieb ist auf den neusten Stand der Technik zu bringen und der Betrieb für die nächste Generation sicher zu stellen.
- Anfallende Schotte soll in Energie umgewandelt werden können, damit der Transport ins Unterland wegfällt.
- Die Abwasseraufbereitung soll nachhaltig vor Ort mit Flexbio, einer kompakten Festbettbioanlage erfolgen.
- Der Verkehrsfluss um die Käserei soll verbessert werden. Insbesondere ist zu vermeiden, dass beim Abladen der Milch die Quartierstrasse blockiert ist.
- Die Wertschöpfung soll möglichst vor Ort erfolgen und die Arbeitsplätze langfristig mindestens erhalten bleiben.

Im Zusammenhang mit den Abklärungen wurden auch mögliche andere Standorte eruiert und überprüft. Aus den folgenden Gründen wird am bestehenden Standort festgehalten:

1. Der Bestand kann weitergenutzt (Wohnung des Betriebsleiters, Verkaufslokal) resp. umgenutzt werden und damit die ehemalige Betriebsfläche vollständig in einen neuen Betrieb integriert werden.
2. Das Erfordernis der Milchpipeline erschwert eine Verlegung des Standortes.

Zudem hat die Käsereigenossenschaft bereits im Jahr 2021 im Hinblick auf eine allfällige Erweiterung die Nachbarsparzelle Nr. 5048 gekauft. Für die Parzellen Nr. 5032 sowie 5033 liegt mittlerweile ebenfalls ein Kaufrecht vor. Damit sind die Voraussetzungen vorhanden, um am bestehenden Standort eine Modernisierung und Erweiterung des Käsereibetriebs in Angriff zu nehmen.

4/10

2.2 Gebäude

Das neue Käsereigebäude soll sich an die bereits bestehenden Gebäude wie Ställe, Schuppen und Remisen im Dorfquartier orientieren. Eine architektonische Herausforderung liegt in der Volumetrie des Objektes und in der Verbindung zur bestehenden Bausubstanz. Aus betrieblichen Gründen müssen das alte und das neue Gebäude miteinander verbunden werden. Damit können die Arbeitsabläufe optimiert werden.

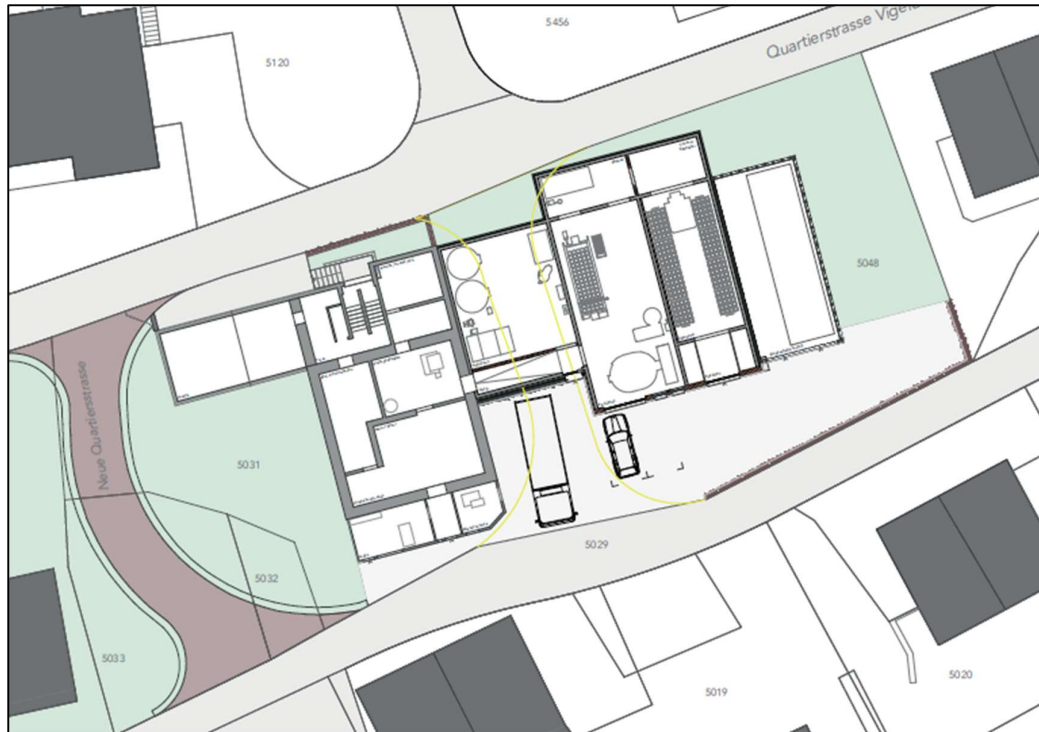


Abbildung 2: Situationsplan Vorprojekt Erweiterung Käserei.

Eine unterirdische Verbindung wurde geprüft, wurde aber aufgrund von kostspieligen Lifanlagen und dadurch entstehende lange Produktions- und Verbindungswege in der weiteren Planung wieder ausgeschlossen.

Durch die notwendige Verbindung der beiden Gebäude muss die Quartierstrasse aufgehoben resp. verschoben werden. Dafür kann nun aber mit der vorgesehenen Erweiterung sichergestellt werden, dass die Quartierstrasse nicht mehr durch die Milchlieferanten blockiert wird und der Verkehrsfluss der öffentlichen Strasse nicht behindert wird. Auch fallen die täglichen Fahrten zum Käsekeller Caltgera, der sich momentan in bei der Gemeinde eingemieteten Räumlichkeiten oberhalb des Dorfes befindet, weg.

5/10

2.2 Ortsbild

Die Wohnzone auf der Parzelle Nr. 5048 wurde im 2011 von der Regierung vorbehaltlos genehmigt und entspricht demnach den Anforderungen des Ortsbildschutzes resp. dem ISOS. Sie kann ohne gestalterische Auflagen innerhalb der festgelegten Nutzungsmasse überbaut werden.

Durch die vorgesehene Umzonung der Parzelle Nr. 5048 in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann nun jedoch sichergestellt werden, dass das Bauvorhaben den ortsbaulichen Anforderungen genügt.

Bei der Ausarbeitung des Vorprojektes wurde entsprechend Gewicht auf eine gute Gestaltung und Einbettung in die bestehenden Siedlungsstrukturen gelegt. Die Struktur des vorgesehenen Gebäudes lehnt sich an die Wirtschaftsgebäude in der näheren Umgebung an. Das Erdgeschoss ist als murales Sockelgeschoss geplant, das Obergeschoss als Holzbau. Mit einem Zwischentrakt werden das bestehende sowie das neue Gebäude innenräumlich miteinander verbunden.



Abbildung 3: Ansicht Vorprojekt Erweiterung Käserei.

Insgesamt wird das Ortsbild durch die vorgesehene Umzonung nicht negativ, sondern positiv verändert. Die vorgesehene Erweiterung der Käserei passt sich harmonisch in den Bestand ein.

2.3 Energie und Abwasser

Vorgesehen ist, die Energieversorgung über die Erstellung einer Biogasanlage, welche durch die bei der Käseproduktion entstehende Schotte betrieben wird, sicherzustellen. Mit einer solchen Anlage könnten die Energieversorgung sowie die Abwasserbewirtschaftung wirtschaftlich und ökologisch betrieben werden. Der Schottentransport, der bis anhin jeweils dienstags und freitags die Quartierstrasse eine halbe Stunde blockierte, würde dadurch ebenfalls wegfallen.

6/10

3. Projektbezogene Anpassung der Nutzungsplanung

Die bestehende Käserei auf der Parzelle Nr. 5031 liegt in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und die dazugehörige Parkierung in der Dorferweiterungszone 2.

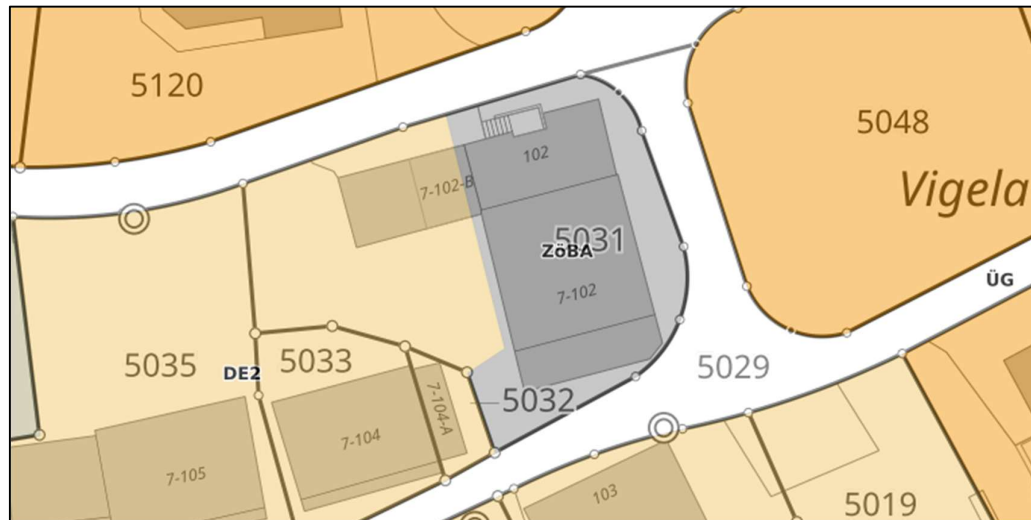


Abbildung 4: Auszug rechtskräftiger Zonenplan

Um die vorgesehene Erweiterung Richtung Osten auf den Parzellen 5029 und 5048 sowie Richtung Westen auf den Parzellen 5032 und 5033 realisieren zu können (siehe Abbildung 2), wird die neu beanspruchte Fläche ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Mit der Beibehaltung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann sichergestellt werden, dass der öffentliche Zweck der Käserei wie Schaukäserei oder Verkaufsladen langfristig sichergestellt ist, und es wird vermieden, dass die Möglichkeit besteht, dort ein anderes Gewerbe zu betreiben.



Abbildung 5: Änderungen Zonenplan

7/10

Für die neue Erschliessungsstrasse wird die benötigte Fläche der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Im Generellen Erschliessungsplan erfolgt eine Anpassung der Linienführung der Erschliessungsstrasse, der Trinkwasserleitung sowie der Sammelleitung.

Da für die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde die Vorprüfung bereits erfolgt ist, wird für die vorgesehenen Änderungen eine separate Vorprüfung beim Kanton durchgeführt. Die Änderungen sind zwar in die Gesamtrevision eingeflossen, welche aber aufgrund der Neu Beurteilung der Gefahrenzonen frühestens Ende 2026 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt werden kann (Mitwirkungsaufgabe ist noch nicht erfolgt). Aufgrund dieser nicht durch die Gemeinde verursachten Verzögerung und aufgrund der dringend notwendigen Sanierung der Käserei hat der Gemeindevorstand beschlossen, eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung für die Käserei durchzuführen.

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

EIDG. RAUMPLANUNGSGESETZGEBUNG

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraft seit dem 1. Mai 2014) enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedlung der Landschaft. Sie definiert Ziele wie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen. Für die Planung werden unter anderem folgende Grundsätze festgehalten resp. an die Planungsträger weitergegeben:

- Fruchtfolgeflächen sollen erhalten bleiben
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen und Wohn- und Arbeitsgebiete schwergeachtet an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sollen getroffen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden
- Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Durch den vorgesehenen Umzonungen erfolgt keine Erweiterung der Siedlungsfläche und es entsteht kein neues Bauland. Das Siedlungsgebiet wird durch diese Planungsmassnahme hingegen verdichtet, da eine Bauzonenfläche überbaubar gemacht wird. Es wird damit den genannten Grundsätzen entsprochen.

KANTONALER RICHTPLAN SIEDLUNG (KRIP-S) / KRG UND KRVO

Gemäss dem KRIP gehört Lumbrein zum länglichen Raum. Der ländliche Raum soll als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig erhalten und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

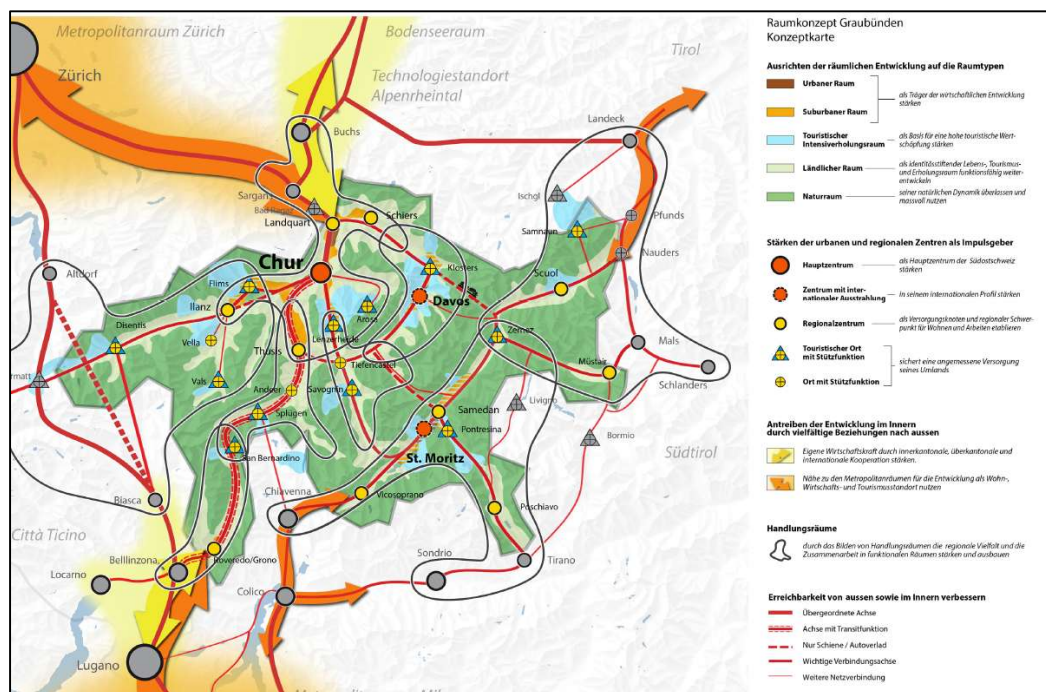


Abbildung 6: Auszug Raumkonzept Graubünden

Zudem definiert der kantonale Richtplan für den Handlungsraum Surselva das Stärken von regionalen Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe als wichtige Stossrichtung. Das vorgesehene Projekt entspricht vollumfänglich dieser Zielsetzung.

Den übergeordneten Rahmenbedingungen wird insgesamt Rechnung getragen.

5. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Auftraggeberin der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision ist die Gemeinde Lumnezia. Durchgeführt wird die Revision in Zusammenarbeit mit dem Büro Plan-Idee.

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. KRG und Art. 12 ff. KRVO. Die Änderungen des Zonenplans sowie des Generellen Erschliessungsplans unterliegen der Abstimmung an der Gemeindeversammlung. Die Akten sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen (Mitwirkungsaufgabe). Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid bekannt. Beschlüsse der nachfolgenden Gemeindeversammlung über Änderungen der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben (Beschwerdeaufgabe). Die Änderungen des Zonenplans und des Generellen Erschliessungsplans wird danach der Regierung zur Genehmigung unterbreitet und tritt mit dieser in Kraft.

Zusammengefasst, gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben
- Erlass der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

6. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden

Die vorliegenden Inhalte der Teilrevision der Nutzungsplanung wurden am 7. Februar 2025 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 10. April 2025 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt. Es weist insbesondere auf die Überarbeitung der Gefahrenzonen hin, welche am Standort des Sportplatzes zu neuen Gefahrenzonenausscheidungen führen werden. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass aufzuzeigen sei, weshalb die Zone für Sportbauten und Sportanlagen nach einer Teilrevision im April 2024 bereits wieder angepasst werden muss. Diesbezüglich wird auf Kapitel 1 (Anlass) verwiesen. Die Projektstudie der Berni architects & inschigniers liegt ebenfalls vor.

10/10

Die Zonenplanänderung ist in der Gesamtrevision der Ortsplanung enthalten. Die Gesamtrevision wird aufgrund der Verzögerungen bei der Erarbeitung der Gefahrenzonenpläne erst Ende Jahr weiterbearbeitet werden können. Es ist nicht mit einer Genehmigung vor 2027 zu rechnen. Die Erweiterung des Fussballplatzes ist für den Sommer 2026 terminiert, weshalb die dazu notwendige Zonenanpassung aus der Gesamtrevision herausgelöst und der Zonenplan projektbezogen revidiert wird.

7. Mitwirkungsaufgabe und Beschluss durch die Gemeindeversammlung

Vom 29. August 2025 bis am 29. September 2025 hat die Gemeinde mit Auflage im regionalen Amtsblatt eine öffentliche Mitwirkungsaufgabe für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen. Am 17. Oktober 2025 hat die Gemeindeversammlung die Teilrevision der Ortsplanung einstimmig beschlossen.

Tanja Bischofberger

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10
Postfach 12
7031 Laax
T 081 921 51 17
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch
