

Regionaler Richtplan regioViamala

Siedlung und Ausstattung Konzept Siedlungsentwicklung (Nr. 3.310)

Beschluss des Regionalverbandes:

Thusis, den 22. Mai 2013

Thomas Bitter
Regionspräsident

Ludwig Caluori
Geschäftsleiter

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 625 vom 24.6.2014

Der Regierungspräsident

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor

Dr. C. Riesen



regioviamala

7430 Thusis
Postfach 88
Telefon: 081 651 30 94
Fax: 081 651 29 11
www.regioviamala.ch
admin@regioviamala.ch

Genehmigungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
1 Siedlungsstruktur	4
A1 Siedlungsstruktur nach Teilräumen (Funktionen, Aufgaben, Potenziale).....	4
A1.1 Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung nach Teilräumen.....	5
A1.2 Aktuelle Ausstattung und Konzepte der Zentren und Stützpunktgemeinden.....	9
B1 Leitlinien	11
C1 Verantwortungsbereiche	12
E1 Objekte, Orte mit zentralen Funktionen.....	13
2 Siedlungsgebiete und Siedlungsgrenzen.....	14
A2 Siedlungsgebiete (Verbrauch, Reserven, Bedarf).....	14
A2.1 Wohnbauzonen	14
A2.2 Industrie- und Gewerbezonen	17
A2.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.....	18
A2.4 Gemeindetypologie	19
A2.5 Ziele und Entwicklungsschwerpunkte	20
A2.6 Siedlungsgrenzen	22
B2 Leitlinien	24
C2 Verantwortungsbereiche	27
D2 Erläuterungen und weitere Informationen	29
E2.1 Objekte, Entwicklungsschwerpunkte	31
E2.2 Objekte, Gemeinden bzw. Orte mit Siedlungsgrenzen.....	33
3 Siedlungsqualität und Siedlungsverdichtung.....	35
A3.1 Ortsbildgestaltung und Ortsbildschutz	35
A3.2 Siedlungsverdichtung	36
B3 Leitlinien	36
C3 Verantwortungsbereiche	37
D3 Erläuterungen.....	38
E3 Objekte	38
F Planungsverfahren	39
G Anhänge.....	40

Einleitung

Der kantonale Richtplan 2000 beauftragt die Regionen mit der Erarbeitung eines regionalen Siedlungskonzepts für Agglomerationsräume und für Tourismusräume. Ziel des regionalen Siedlungskonzepts ist die Abstimmung der weiteren Siedlungsentwicklung auf überkommunaler Ebene nach Teilläumen. Das regionale Siedlungskonzept beinhaltet Themenbereiche, welche auf die spezifischen Probleme der verschiedenen Teilläume zugeschnitten sind. In der Regel geht es um die funktionale Aufgabenteilung zwischen der Zentrumsgemeinde und den umliegenden Gemeinden im Bereich öffentlicher Infrastrukturen, um die Weiterentwicklung der Bauzonen nach Nutzungsart an attraktiven und geeigneten Standorten (Siedlungsverdichtung oder Neueinzonungen), um die überörtliche Abstimmung der Verkehrserschliessung und Versorgung sowie um die Sicherstellung der Grundversorgung in peripheren Gebieten. In Tourismusräumen kommen Vorstellungen für die Destinationsentwicklung (Ziele, Strategien, Positionierung) und zur Entwicklung der Beherbergung, insbesondere Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung, hinzu. Der kantonale Richtplan „Erst-, Zweitwohnungen und touristische Beherbergungen“ hat für diesen Bereich klare Vorgaben geschaffen. Die Regionen müssen ihre Richtpläne bis 2011 erarbeiten. Teilbereiche wie Arbeitsstandorte und Konzept Resorts sind im aktualisierten und ergänzten Richtplan 2009 bereits behandelt. Der vorliegende Richtplanteil befasst sich mit den Zielen, Strategien und Grundsätzen für die Siedlungsentwicklung (insbesondere im Zusammenhang mit Vergrösserungen von Bauzonen) in den Teilläumen der regioViamala. Gestützt auf die Vorgaben des kantonalen Richtplanes werden folgende Schwerpunkte behandelt:

- Die Siedlungsstruktur nach Funktionen in Teilläumen mit Aufgaben und Potenzialen
- Die Siedlungsgebiete mit bisherigem Baulandverbrauch, Reserven und künftigem Bedarf; Entwicklungsschwerpunkte
- Die Beschränkungen der Siedlungsgebiete aufgrund von natürlichen Grenzen, weiteren Nutzungsansprüchen und Schutzbedürfnissen
- Die Lenkungsmassnahmen für eine nachhaltige touristische Weiterentwicklung und Förderung des Erstwohnungsbaus in den touristischen Zentren. Regelungen zu den Zweitwohnungen werden zurückgestellt bis Klarheit über die Anwendung der vom Volk angenommenen Zweitwohnungsinitiative besteht.

1 Siedlungsstruktur

A1 Siedlungsstruktur nach Teilräumen (Funktionen, Aufgaben, Potenziale)

In Abhängigkeit von der Topografie, der geographischen Lage, der funktionalen Aufgaben und der Verkehrslage kann die regioViamala in 6 Teilräume gegliedert werden:

Das Domleschg, mit den Gemeinden Almens, Fürstenau, Paspels, Pratval, Rodels, Rothenbrunnen, Scharans, Tomils (inkl. Feldis, Scheid, Trans und Tumegl); aufgrund der Lage und Struktur wird auch die Gemeinde Mutten diesem Teilraum zugeordnet.

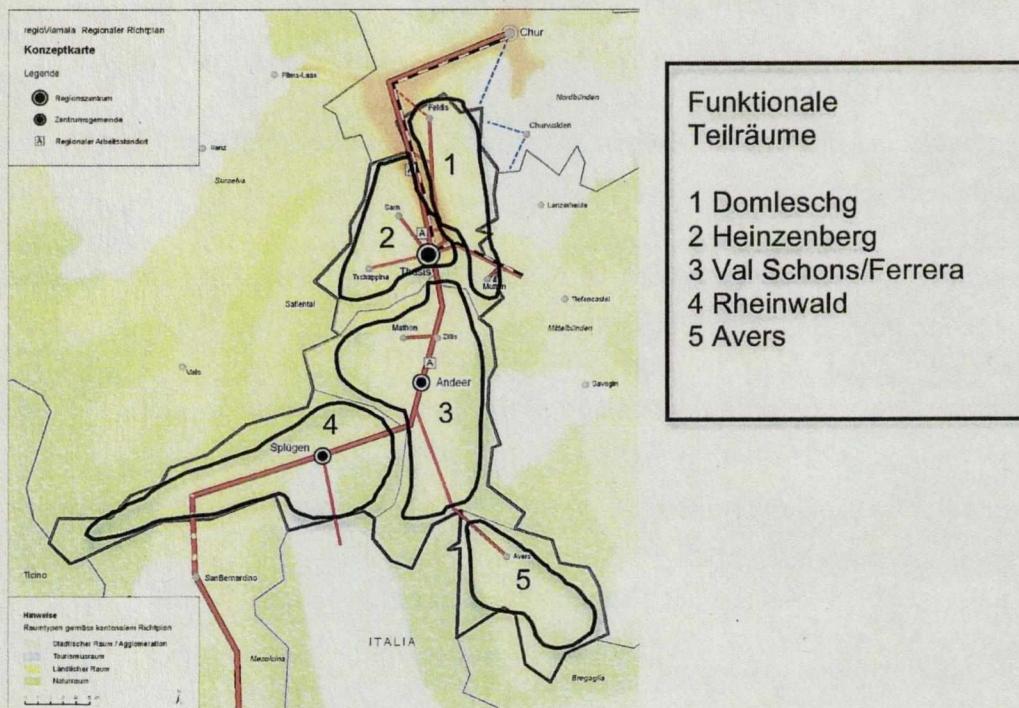
Heinzenberg dem Regionalzentrum Thusis und seiner Umgebung (Gemeinden Cazis [inkl. Sarn, Tartar, Präz und Portein, welche zum ländlichen Raum Heinzenberg gehören], Masein sowie Sils i.D. in der Talachse und mit den ländlich strukturierten Berggemeinden Flerden, Tschappina und Urmein. In diesem Teilraum befindet sich das ländlich orientierte Tourismusgebiet Tschappina - Sarn.

Val Schons/Ferrera mit den Gemeinden Andeer (inkl. Clugin, Pignia), Casti-Wergenstein, Donat (inkl. Patzen-Fardün), Ferrera, Lohn, Mathon, Rongellen und Zillis-Reischen. Andeer und Zillis-Reischen sind in diesem Teilraum Gemeinden mit Zentrumsfunktionen.

Rheinwald mit den Gemeinden Hinterrhein, Nufenen, Splügen (inkl. Medels i.Rh.) und Sufers. Splügen übernimmt in diesem Teilraum die Funktion einer Zentrumsgemeinde und ist gemäss kantonalem Richtplan ein mittelgrosses touristisches Intensiverholungsgebiet.

Die Gemeinde **Avers** bildet aufgrund ihrer peripheren Lage einen eigenen Teilraum.

Überörtlich bedeutende Bauten und Anlagen sind im Wesentlichen auf das Regionszentrum Thusis und Umgebung sowie die Zentrumsgemeinden Andeer, Zillis-Reischen und Splügen konzentriert. Diese Orte sind aus der gesamten Region regioViamala bzw. aus den Teilräumen gut erreichbar. Bei den übrigen Gemeinden handelt es sich um Kleingemeinden. Zu einem grossen Teil sind diese noch stark landwirtschaftlich geprägt.

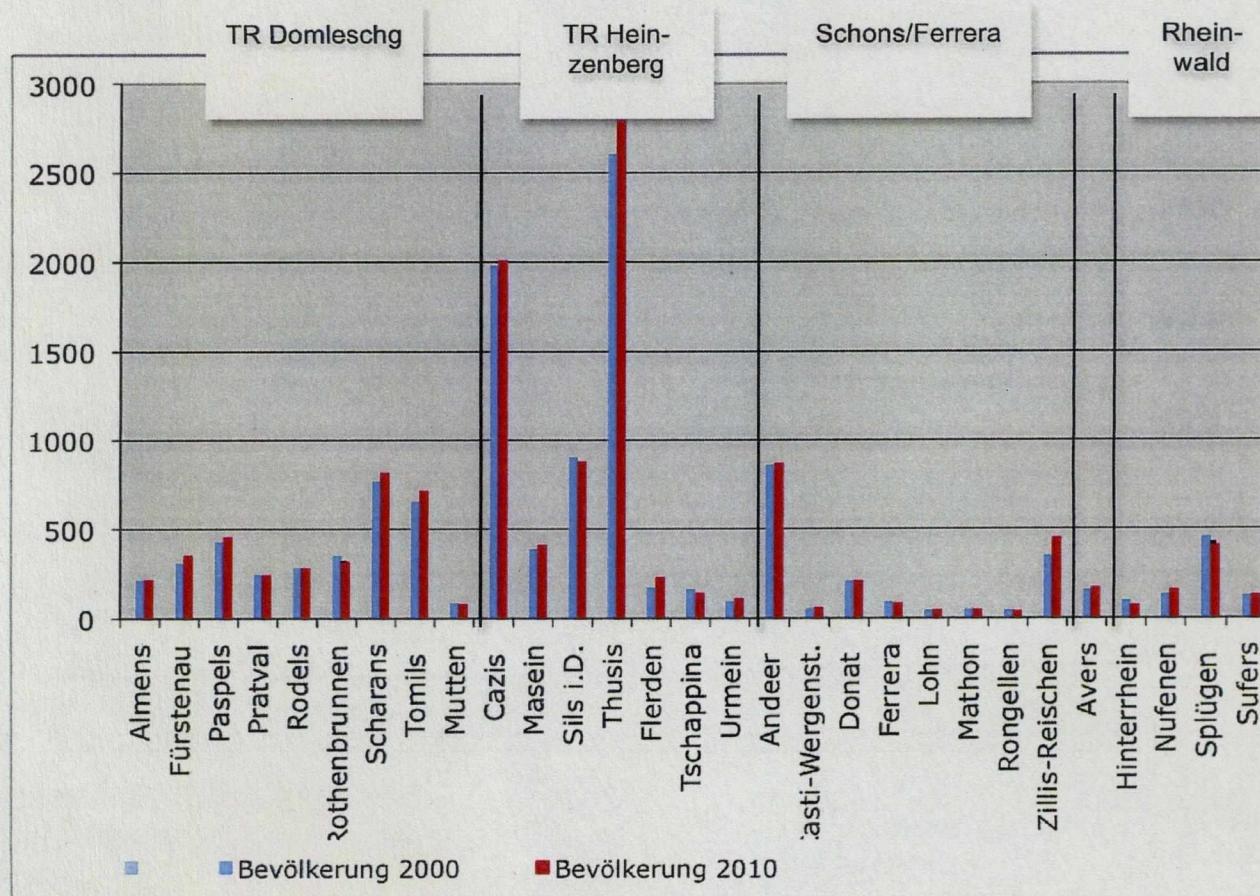


A1.1 Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung nach Teirläumen

Im Jahr 2010 betrug die Wohnbevölkerung der regioViamala 12'752 Einwohner. Die meisten Einwohner befinden sich in den Teirläumen Heinzenberg und im Domleschg, den geringsten Bevölkerungsanteil hat der Teilraum Avers. Relativ stark hat die Bevölkerungszahl von 2000 bis 2010 in den Teirläumen Domleschg und Heinzenberg und leicht im Teilraum Val Schons/Ferrera zugenommen. Einen Rückgang der Bevölkerung verzeichnen die Teirläume Rheinwald und Avers.

Thusis verzeichnete im Jahr 2010 2'791 Einwohner. Damit ist Thusis die bevölkerungsstärkste Gemeinde der regioViamala, gefolgt von Cazis mit 2'008 Einwohnern. Beide Gemeinden verzeichneten im Vergleich zum Jahr 2000 eine positive Bevölkerungsentwicklung. Einen leichten Bevölkerungsanstieg gab es in diesem Zeitraum in Andeer. Relativ stark hat die Einwohnerzahl in Zillis-Reischen zugenommen. In den peripher gelegenen Gemeinden ging die Einwohnerzahl leicht bis stark zurück.

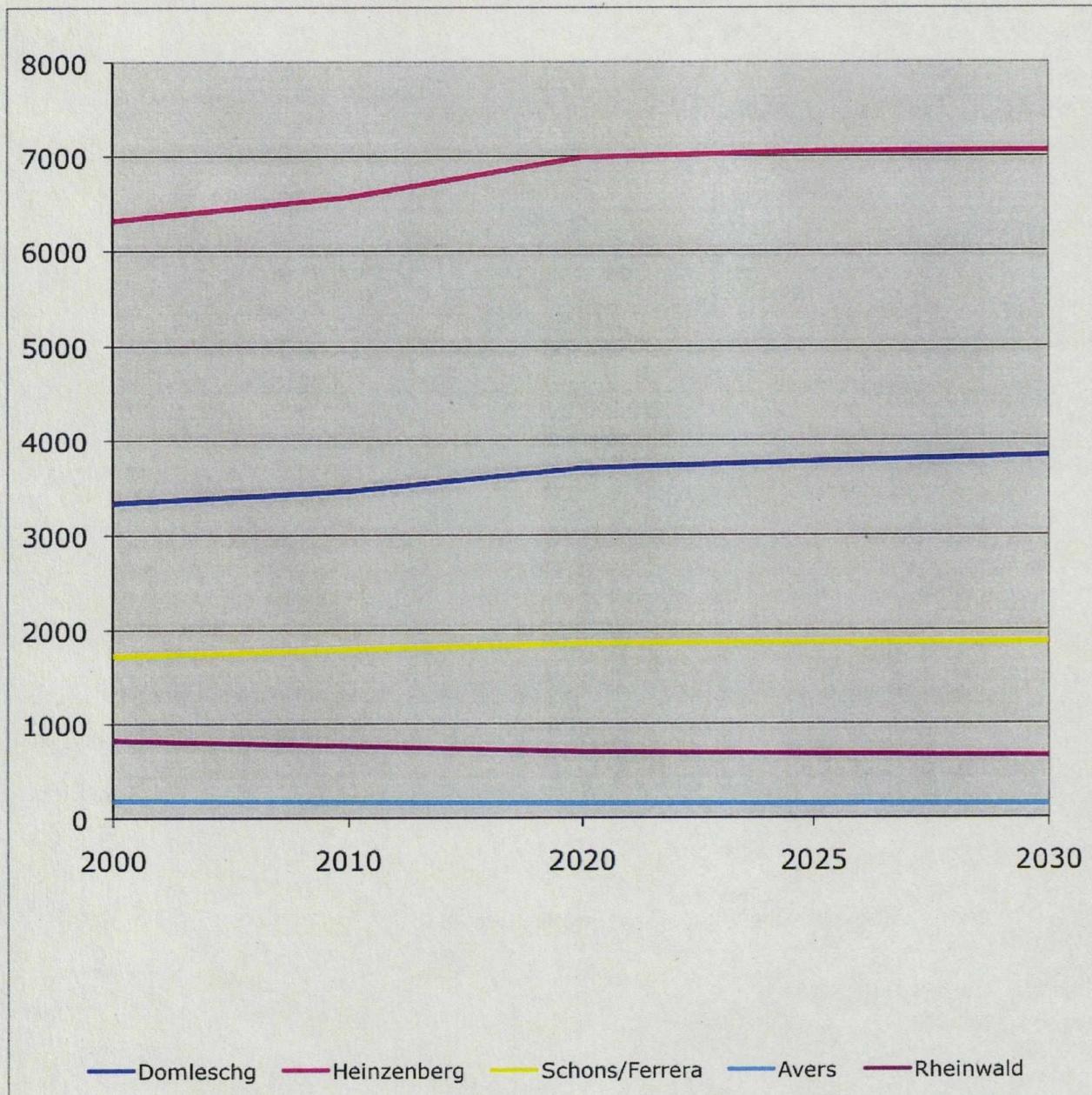
Abbildung: Bevölkerung 2000 und 2010 nach Gemeinden



Wird dieser Trend fortgeschrieben, so ist in der regioViamala bis zum Jahr 2030 mit einer Zunahme der Einwohner um ca. 800 Personen zu rechnen. Im Jahr 2030 würden dann in der regioViamala 13'570 Einwohner leben.

Das mittlere Szenario der Bevölkerungsprognose nach funktionalen Räumen für das Jahr 2030 geht von einer positiven Entwicklung in den Räumen Domleschg, Heinzenberg und Val Schons/Ferrera aus. Negativ ist die Bevölkerungsperspektive für den Teilraum Avers und das Rheinwald. Dabei spielt die heute bereits feststellbare Überalterung sowie deren Zunahme in den kommenden Jahren eine wichtige Rolle.

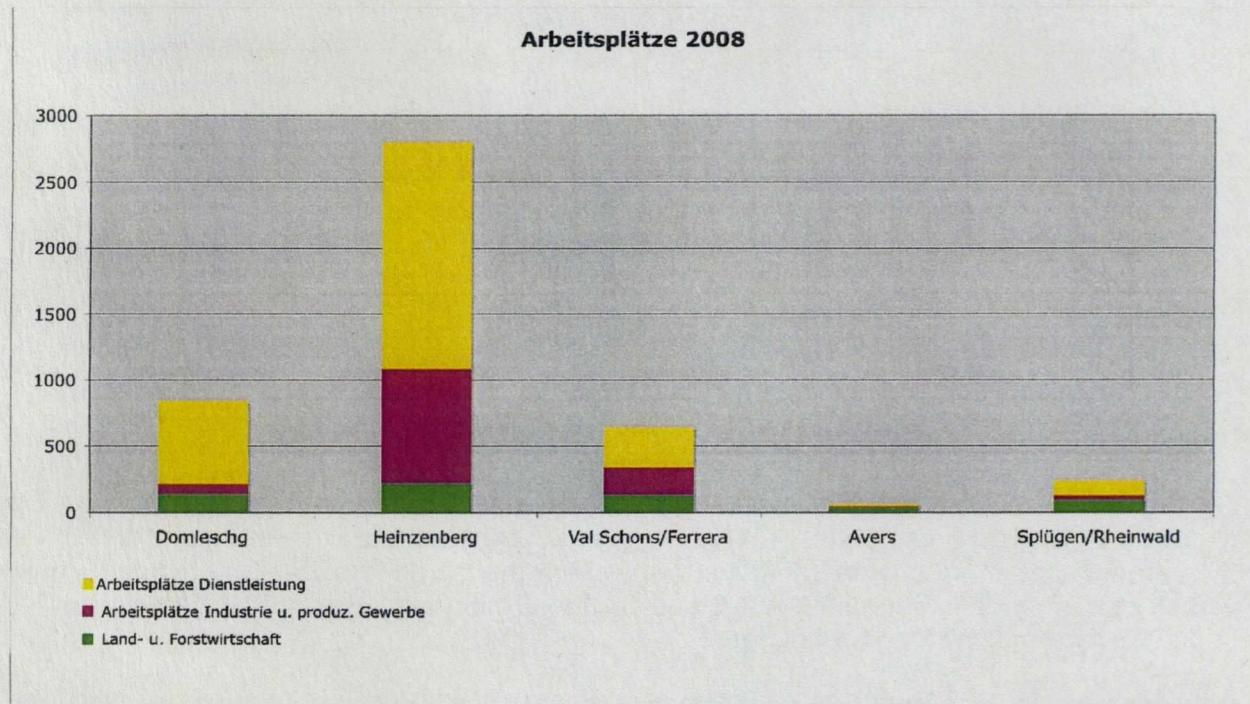
Abbildung: Bevölkerungsentwicklung 2000 und Bevölkerungsperspektive 2030



In der regioViamala gab es im Jahr 2008 insgesamt 1'042 Betriebe mit 4'599 vollzeitäquivalenten Arbeitsplätzen. Von diesen entfielen 61 % auf den tertiären Sektor, 26 % auf den sekundären und 13 % auf den primären Sektor.

Regional betrachtet gibt es mit 2'801 Beschäftigten (61 %) das höchste Arbeitsplatzangebot im Teilraum Heinzenberg. 845 Arbeitsplätze (18 %) entfallen auf den Teilraum Domleschg, im Val Schons/Ferrera sind es 614 (13 %). Mit 243 bietet der Teilraum Splügen/Rheinwald rund 5 % der Arbeitsplätze, den geringsten Anteil bietet der Teilraum Avers (66 Arbeitsplätze / 1.45 %).

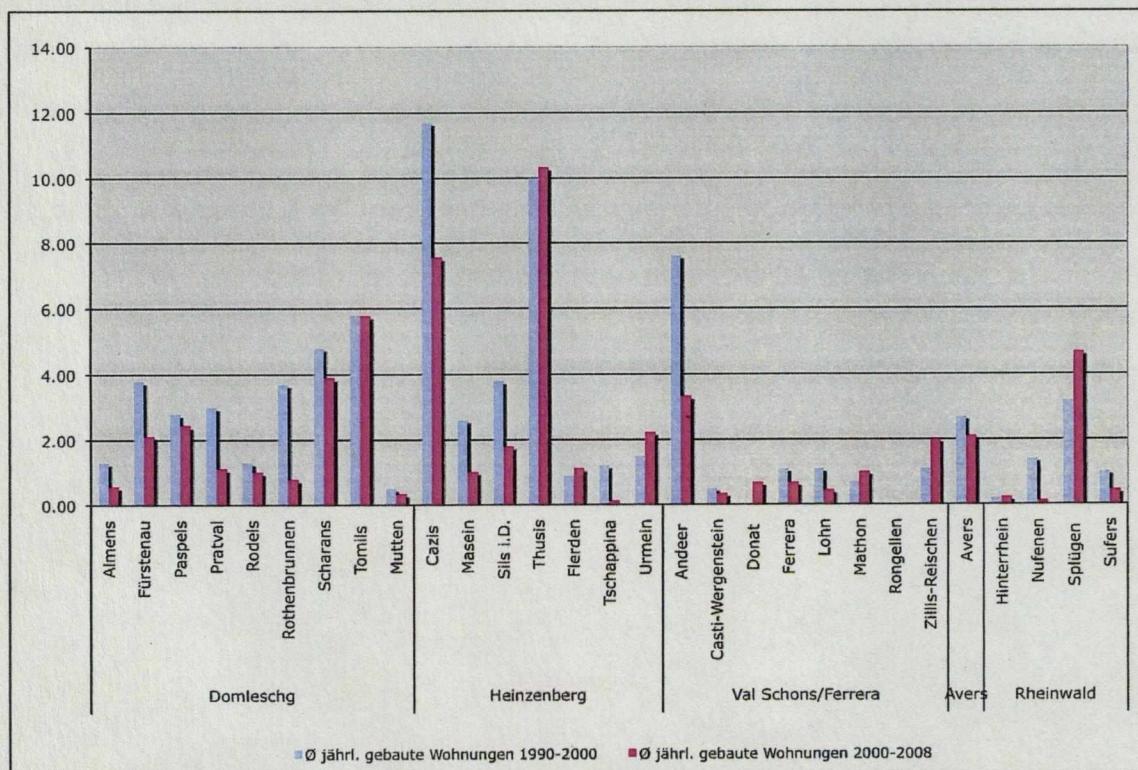
Abbildung: Vollzeitäquivalente Arbeitsplätze nach Sektoren im Jahr 2008



Die Bevölkerung der regioViamala konzentriert sich sehr stark auf den Teilraum Heinzenberg. Dies ist am Wohnungsbestand deutlich erkennbar. In Thusis, dem Regionalzentrum im Teilraum Heinzenberg, gab es den höchsten Reinzugang an Wohnungen im Zeitraum 2000 bis 2008. In den Berggemeinden dieses Teilraums war er eher gering.

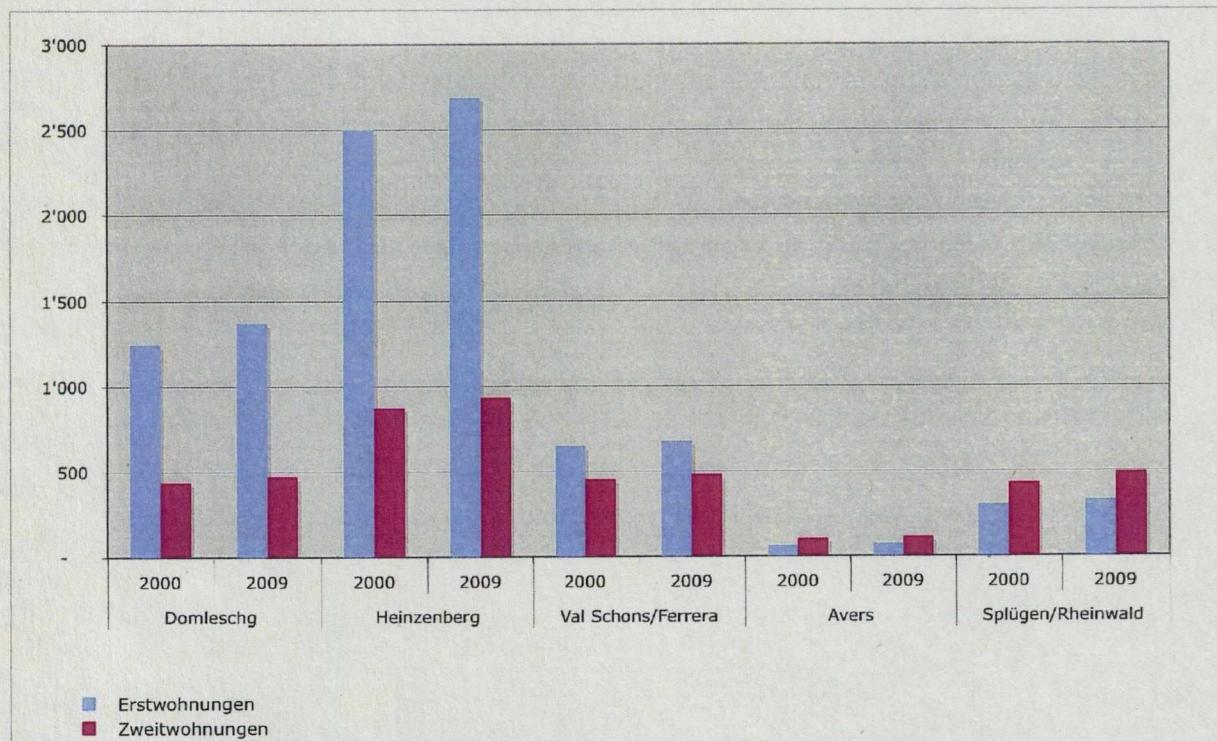
Bescheiden fiel der Reinzugang an Wohnungen im selben Zeitraum auch im Avers, am Schamserberg und im Rheinwald aus.

Abbildung: Durchschnittlicher jährlicher Reinzugang an Wohnungen 1990 bis 2008



Jüngste Daten zu Erst- und Zweitwohnungen zeigen einen deutlichen Anstieg sowohl an Erst- als auch an Zweitwohnungen in den Teilräumen Heinzenberg und Domleschg. In diesen Teilräumen entstanden im letzten Jahrzehnt bei weitem mehr Erst- als Zweitwohnungen. Anders verhält es sich in den Teilräumen Avers und Splügen/Rheinwald. Hier überwog zwischen 2000 und 2008 der Anteil an Zweitwohnungen.

Abbildung: Bestand an Erst- und Zweitwohnungen 2000 und 2009 nach Teilräumen



A1.2 Aktuelle Ausstattung und Konzepte der Zentren und Stützpunktgemeinden

Zentrumsfunktionen

Regionszentrum Thusis: Dienstleistungszentrum mit Läden, Spezialgeschäften und Büros im Neudorf; öffentliche Institutionen von regionaler Bedeutung im Bereich Bildung (Sonderschulen), Kultur (Kino, Theater), Sport (Fussballplatz, Schwimmbad) und Verwaltung (kantonale Verwaltungsstellen); Ausgangspunkt und Drehscheibe für touristische Aktivitäten in der regioViamala und Unterkünfte (Hotellerie, Jugendherberge, Campingplatz)

Andeer und Zillis-Reischen: Läden für den täglichen Bedarf, Oberstufenschule, Post und Restaurant; Andeer Bäderzentrum und Campingplatz; Zillis Museum, Kirche St. Martin mit weltberühmter Decke, Tor zum Naturpark Beverin

Splügen: Läden für den täglichen Bedarf, Primarschule, Post und Restaurant; touristischer Ort mit verschiedenen touristischen Infrastrukturen; Hotels und weitere Unterkünfte, Campingplatz

Arbeitsstandorte

Thusis: mit 2 Autobahnanschlüssen an die N13 gut erschlossen; Teilflächen verfügen über Gleisanschluss der RhB; Industrie- und Gewerbegebiete verfügen über grosse Lagerflächen, welche nicht überbaut sind (Verdichtungspotenzial)

Cazis/Unterrealta: direkt an die Autobahn N13 angeschlossen, mit Gleisanschluss der RhB; in den letzten Jahren grosser Flächenverbrauch bei geringer Arbeitsplatzzahl, weil flächenintensive Nutzungen realisiert wurden. Baulandreserven für Industrie- und Gewerbe weitgehend aufgebraucht.

Andeer / Zillis-Reischen: kleinflächige Gewerbegebiete, welche weitgehend überbaut sind; Konzept Gewerbegebiet für die Val Schons in Planung (Zups und Runcs/Andeer für Gewerbe mit Vollanschluss an die N13 bzw. Zillis als Tor zum Naturpark Beverin als Informations- und Dienstleistungszentrum für regionale Produkte).

Raumkonzept regioViamala

Das Raumkonzept der regioViamala wurde im Rahmen der Aktualisierung des regionalen Richtplans 2009 festgelegt. Es basiert auf der topografischen Gliederung in die Teilläume Domleschg, Heinzenberg, Val Schons/Ferrera, Rheinwald und Avers. Zentrums- und Arbeitsplatzschwerpunkte sind Thusis und Cazis, die beiden Stützpunktgemeinden Andeer und Zillis-Reischen für den Raum Val Schons sowie der Tourismusort Splügen. Die Siedlungen in den Talachsen des Domleschgs und Heinzenbergs sind stark auf die Agglomeration Chur ausgerichtet und bilden die attraktiven Standorte für die weitere Siedlungsentwicklung. Andeer und Zillis bilden Schwerpunkte für die Grundversorgung der eher peripheren Gebiete und bilden Arbeitsschwerpunkte im Val Schons. Die Berggemeinden bzw. die am Berg gelegenen Fraktionen des Domleschgs, des Heinzenbergs, der Schamserberg und die peripheren Gemeinden Avers und des Rheinwalds sind noch stark landwirtschaftlich und ländlich geprägt. Weite Teile des Raumes sind naturnah und weisen hohe Natur- und Kulturlandschaftswerte auf. Damit verfügen sie über gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines natur- und kulturnahen Tourismus oder Nutzung der lokal verfügbaren Ressourcen (Holz, Steine, Energie). Mit dem Naturpark Beverin und dem geplanten Nationalpark Adula werden dafür die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen.



B1 Leitlinien

B1.1 Allgemeine Ziele

Das regionale Konzept „Siedlungsentwicklung“ strebt eine nachhaltige und sparsame Bodennutzung an und sichert ein wettbewerbsfähiges, bedarfsgerechtes Baulandangebot. Die Gemeinden unterstützen dieses Ziel mit einer aktiven Bodenpolitik, welche den haushälterischen Umgang mit Bauland fördert.

Das Konzept „Siedlungsentwicklung“ fördert die Weiterentwicklung der Siedlungen im Raum Thusis und Umgebung, den Stützpunktgemeinden und in den Tourismusorten und an den Entwicklungsschwerpunkten. Der zusätzliche Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen wird in der Regel dort gedeckt.

Das Konzept „Siedlungsentwicklung“ stärkt die ländlichen Räume durch Vernetzung mit den zentralen Orten, ermöglicht die Nutzung der lokalen Ressourcen und sichert die Grundversorgung in den Teilläumen.

B1.2 Grundsätze zur Siedlungsstruktur

- a. Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung ist der Raum Thusis und Umgebung (Gemeinden Cazis, Sil i.D., Thusis) und die Tourismusorte. Für die peripheren, ländlichen Gebiete übernehmen Zillis-Reischen und Andeer eine Stützpunktfunction zur Sicherstellung der Grundversorgung.
- b. Im Raum Thusis und Umgebung sowie in den Gemeinden mit Zentrumsfunktion (Zillis-Reischen und Andeer) ist genügend Industrie- und Gewerbeland an attraktiver Lage bereitzustellen.
- c. In den Tourismusorten sind die Gewerbestandorte auf geeignete Standorte zu konzentrieren.
- d. Gewerbestandorte im ländlichen Raum dienen der Existenzsicherung der lokalen Gewerbebetriebe, insbesondere solchen Betrieben, welche lokale Ressourcen nutzen. Massgebend für die Beurteilung sind die Kriterien gemäss B2.3.
- e. In den peripheren, ländlichen Gemeinden sind Voraussetzungen zu schaffen, dass allfällige Potenziale mit nachhaltigen Konzepten und Ideen, bestmögliche Realisierungschancen erhalten.
- f. Werden Projekte mit erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz geplant und realisiert, sind diese auf die für den öffentlichen Verkehr gut erreichbaren Standorte und auf Netzkapazitäten des Strassenverkehrs abzustimmen sowie die übrigen Auswirkungen auf Lärm und Luft zu berücksichtigen.

C1 Verantwortungsbereiche

C1.1 Siedlungsentwicklung allgemein

- Die Gemeinden sorgen für einen haushälterischen Umgang mit Baulandreserven, gewachsenen Siedlungsstrukturen und wertvollen Bauten und Anlagen (Differenzierte Zonenordnungen, Zonen- und Bauvorschriften; Gestaltungsberatung).
- Die Region verfolgt die Bautätigkeit und passt bei sich verändernden Strukturen und Funktionen die Typenzuordnung von Gemeinden gemäss A2.4 und B2.2 an.

C1.2 Siedlungsstruktur

- Überkommunale Abstimmung bei Vorhaben und Nutzungen mit Auswirkungen über die Gemeindegrenzen (z.B. öffentliche Bauten und Anlagen, grössere Gewerbeansiedlungen, verkehrsintensive Bauten und Anlagen, touristische Projekte u.a.; siehe B2.4); die Standortgemeinde informiert die betroffenen Gemeinden und organisiert das Koordinationsverfahren (Beteiligte, Interessierte, Vorgehen, Terminplan, Verantwortung;
- Gemeinden mit Entwicklungsschwerpunkten leiten rechtzeitig die notwendigen Planungsmassnahmen zur Realisierung ein und koordinieren mit den betroffenen kantonalen Verwaltungsstellen

E1 Objekte, Orte mit zentralen Funktionen

Festsetzung

	Gemeinde	Funktion
	Thusis-Cazis (Thusis Bahnhofgebiet = 03.SX.01 gemäss KRiP)	Regionszentrum, Dienstleistungen, öffentliche Bauten und Anlagen
	Splügen (04.SX.01 gemäss KRiP)	Tourismusort, Stützpunktgemeinde
	Zillis-Reischen	Stützpunktgemeinde
	Andeer	Stützpunktgemeinde

2 Siedlungsgebiete und Siedlungsgrenzen

A2 Siedlungsgebiete (Verbrauch, Reserven, Bedarf)

Die regioViamala erstreckt sich über 627.85 km². Sie umfasst 29 Gemeinden. Insgesamt entfallen 75 % der bebauten Fläche der regioViamala auf den Raum Heinzenberg/Domleschg. Mit der Autobahn N13 und der Rhätischen Bahn befindet er sich in verkehrsgünstiger Lage und in idealer Pendeldistanz zum Wirtschaftsraum Bündner Rheintal. Entlang dieser Achse, die im Süden bis Thusis reicht, leben drei Viertel der Einwohner der regioViamala. In den letzten Jahrzehnten verzeichneten die Tallagen dieses Teilraumes eine starke Bautätigkeit.

A2.1 Wohnbauzonen

Verbrauch 2000 – 2008

Die attraktive Lage unweit des Wirtschaftsraums Bündner Rheintal führte im Raum Thusis/Domleschg in den letzten Jahrzehnten zu einer regen Bautätigkeit. Somit wurde der grösste Anteil Wohnbauland in den Jahren 2000 bis 2009 im Raum Domleschg/Heinzenberg verbraucht. Der Verbrauch in Gemeinden ländlichen Typs - anteilmässig der Gemeindetyp, der in der regioViamala am stärksten vertreten ist -, belief sich auf weniger als ein Drittel. Die höchste Bautätigkeit war 2000 bis 2008 in den Teilläumen Heinzenberg (24 Wohnungen pro Jahr zwischen 2000 und 2008) und dem Domleschg (18 Wohnungen pro Jahr zwischen 2000 und 2008) zu verzeichnen.

Allerdings hat sich die Bautätigkeit gegenüber dem Vergleichszeitraum 1990 bis 2000 abgeschwächt. Nur in Thusis, Flerden, Urmein, Mathon und Hinterrhein wurden im Zeitraum 2000 bis 2008 mehr Wohnungen errichtet als im Zeitraum 1990 bis 2000. Es handelte sich dabei in Thusis ausschliesslich um Erstwohnungen. In den anderen Gemeinden entstanden auch Zweitwohnungen.

In allen übrigen Gemeinden war die Bautätigkeit in den Jahren 2000 bis 2008 rückläufig.

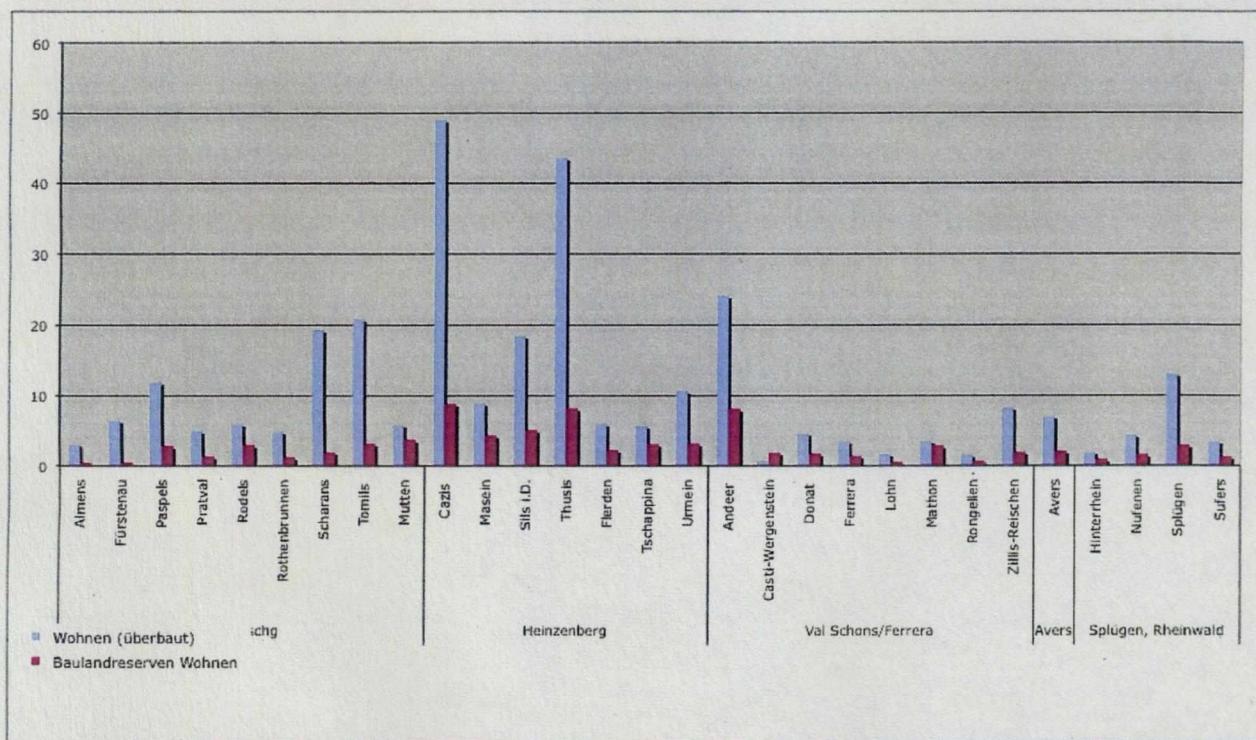
Besonders in den Teilläumen Rheinwald sowie Avers ging der Flächenverbrauch im Zeitraum 2000 bis 2008 gegenüber dem Vergleichszeitraum 1990 bis 2000 - zum Teil markant - zurück. Gleichzeitig stieg in diesen Teilläumen der Anteil der Zweitwohnungen. Er kann auf Abwanderungen verbunden mit der Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen zurückgeführt werden.

Ein Vergleich mit der eher schwachen Bevölkerungsentwicklung macht deutlich, dass der Flächenverbrauch pro Kopf in den letzten Jahren stark zugenommen hat und diese Zunahme zum einem wichtigen Faktor für die Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs geworden ist.

Reserven 2009

Die regioViamala weist im Jahr 2009 Baulandreserven von rund 105 ha für Wohnen (Dorfzonen, Wohnzonen und Mischzonen) auf. Fast die Hälfte der Baulandreserven Wohnen (absolut: 55 ha) liegen im Teillraum Heinzenberg. Dabei konzentrieren sich rund 39 ha Reserven für Wohnen in den drei zentralen Gemeinden Cazis, Sils i.D. und Thusis. 21 % der Reserven (20 ha) befinden sich im Teillraum Domleschg und 15% (16 ha) im Teillraum Val Schons/Ferrera. Die Gemeinden Cazis und Thusis verfügen über die grössten Baulandreserven Wohnen. Sie belaufen sich auf je ca. 18 ha.

Abbildung: überbaute Wohnbauzone und Wohnbaureserven nach Gemeinde in ha

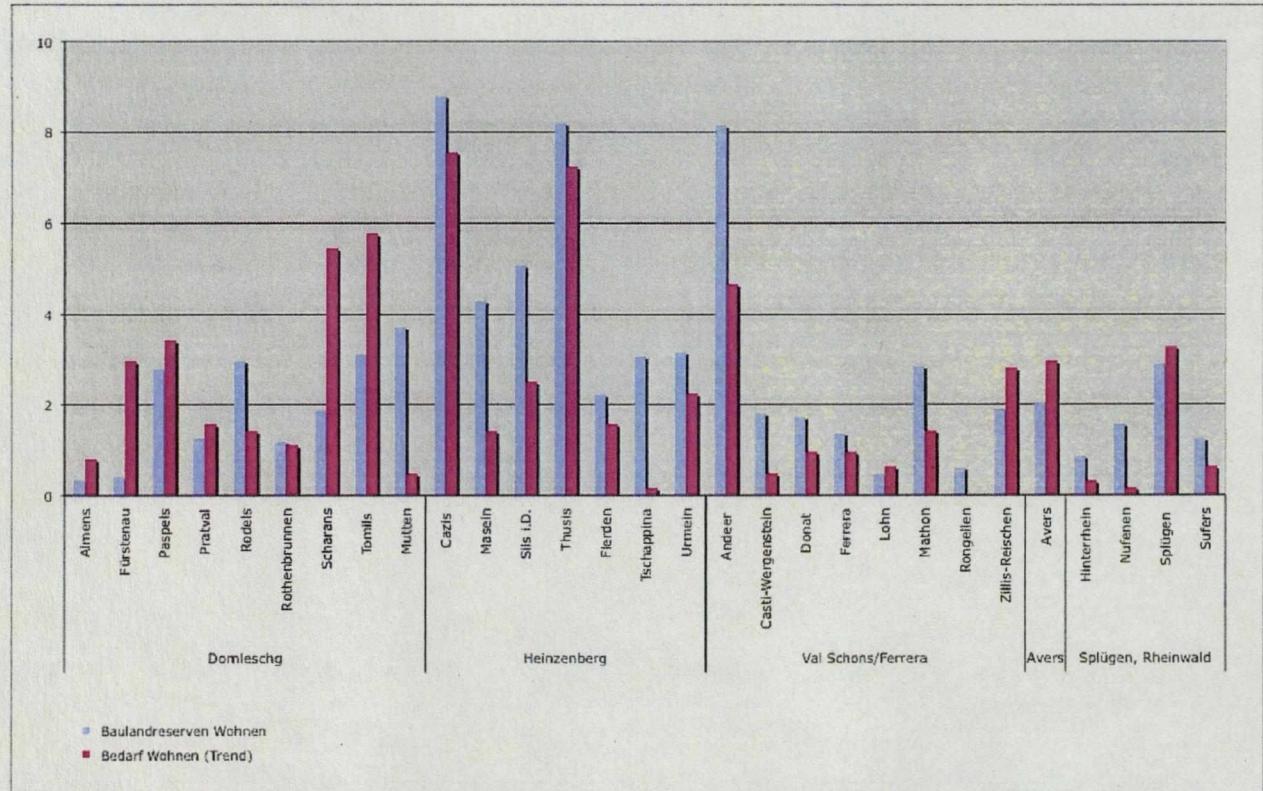


Bedarf

Um den Bedarf an Wohnbauland für die nächsten 20 Jahre abzuschätzen, wurde der Reinzufluss an Wohnungen (das ist der durchschnittliche Anteil der jährlich gebauten Wohnungen) in der Zeit von 2000 bis 2008 als Grundlage herangezogen und auf die nächsten 20 Jahre hochgerechnet. Es wurde die Annahme getroffen, dass in Thusis und in Tourismusgemeinden pro Wohnung rund 350 m² Fläche, in Gemeinden mit Berg- und Tallagen (z.B. Cazis, Tomils) 500 m² und in den übrigen Gemeinden rund 700 m² beansprucht werden (siehe Tabelle im Anhang).

Im Allgemeinen kann der Bedarf an Wohnbauland für die nächsten 20 Jahre in den Teilräumen der regioViamala mit Ausnahme der Gemeinden im Domleschg weitgehend gedeckt werden. In Avers, Splügen und Zillis-Reischen liegt der Bedarf für Wohnen leicht über den Baulandreserven für Wohnen gemäss Trend. Diese Aussage berücksichtigt jedoch die inneren Reserven, d.h. nur teilweise überbaute Parzellen oder leerstehende Ställe oder auch andere Massnahmen zur Verdichtung (Erhöhung der Ausnützung) noch nicht.

Abbildung: Gegenüberstellung Bedarf Wohnen gemäss Trend und Wohnbaureserven in ha



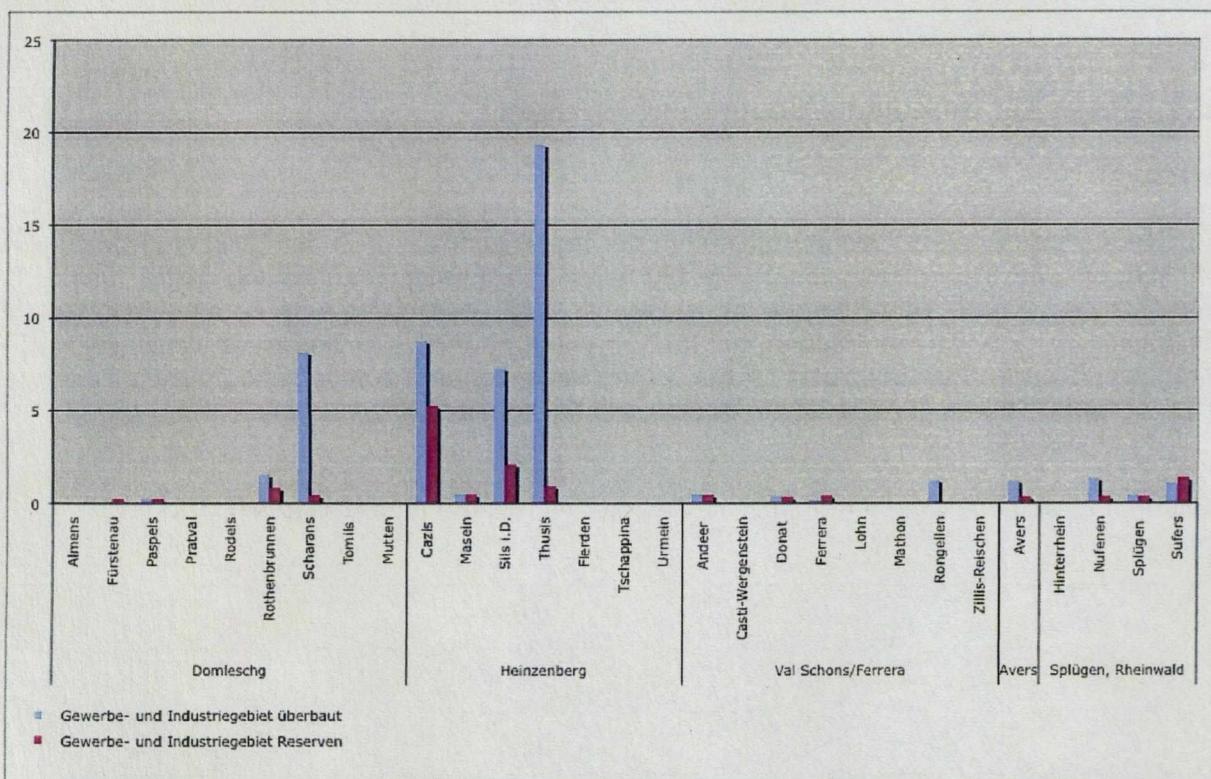
A2.2 Industrie- und Gewerbezonen

Verbrauch 2000 - 2008

Die grössten Flächen für Industrie- und Gewerbezonen befinden sich im Teilraum Heinzenberg. Die Gemeinde Thusis selbst verfügt über eine Fläche von 19.35 ha. Die Gewerbezone in Cazis ist 8.77 ha gross und jene in Sils i. D. 7.29 ha (teilweise EWZ-Anlagen). Das Domleschg verfügt mit Flächen in Scharans (8.16 ha; EWZ-Anlagen) ebenfalls über eine grössere Gewerbezone. Weitere Gewerbezonen mit einer Grösse über einem Hektar befinden sich in Rothenbrunnen (1.52 ha), Rongellen (1.21 ha), Nufenen (1.30 ha) und Sufers (1.05 ha).

Rund 88 % der überbauten Gewerbezonen liegen im Raum Thusis-Cazis-Sils i.D.. Hier finden sich auch nicht ganz zwei Drittel der Arbeitsstätten der regioViamala. 32 % der Arbeitsstätten und 11 % des Flächenanteils von Gewerbezonen entfallen auf den ländlichen Raum.

Abbildung: überbaute Gewerbezone und Reserve Gewerbezone in ha



Reserven

Die regioViamala verfügt über rund 14 ha Flächenreserven für Industrie und Gewerbezwecke. Die grössten Flächenreserven befinden sich mit 5.23 ha in Cazis. Diese Reserven werden mit den bereits bewilligten Bauvorhaben verbraucht sein, so dass eine Erweiterung notwendig sein wird. Reserven mit mehr als einem Hektar Grösse gibt es auch noch in Sils i.D. (2.06 ha) und Sufers (1.33 ha). Die Gemeinde Sils i.D. verfügt über keine Reserven für Industrie- und Gewerbebetriebe auf nicht überbauten Grundstücken. Die Arbeitszonen der Gemeinde Thusis sind weitgehend überbaut oder genutzt.

Bedarf

Im Teilraum Heinzenberg besteht ein Bedarf an zusätzlichen Industrie- und Gewerbeflächen. Diese sind möglichst angrenzend an die bestehenden Industrie- und Gewerbezonen anzurichten. Geeignete Standorte befinden sich in Thusis-Nord, in Sils i.D., Gebiet Plattis beim Süd-

schluss N13 (ca. 2 ha) und im Gebiet Unterrealta/Cazis in Fortsetzung der bestehenden Industriezone. Dort ist Umzonung von ca. 7 ha vorgesehen. Am Arbeitsstandort „Aktien“, Gemeinde Sils i.D. ist eine Erweiterung mangels Verfügbarkeit von Bauland nicht mehr möglich.

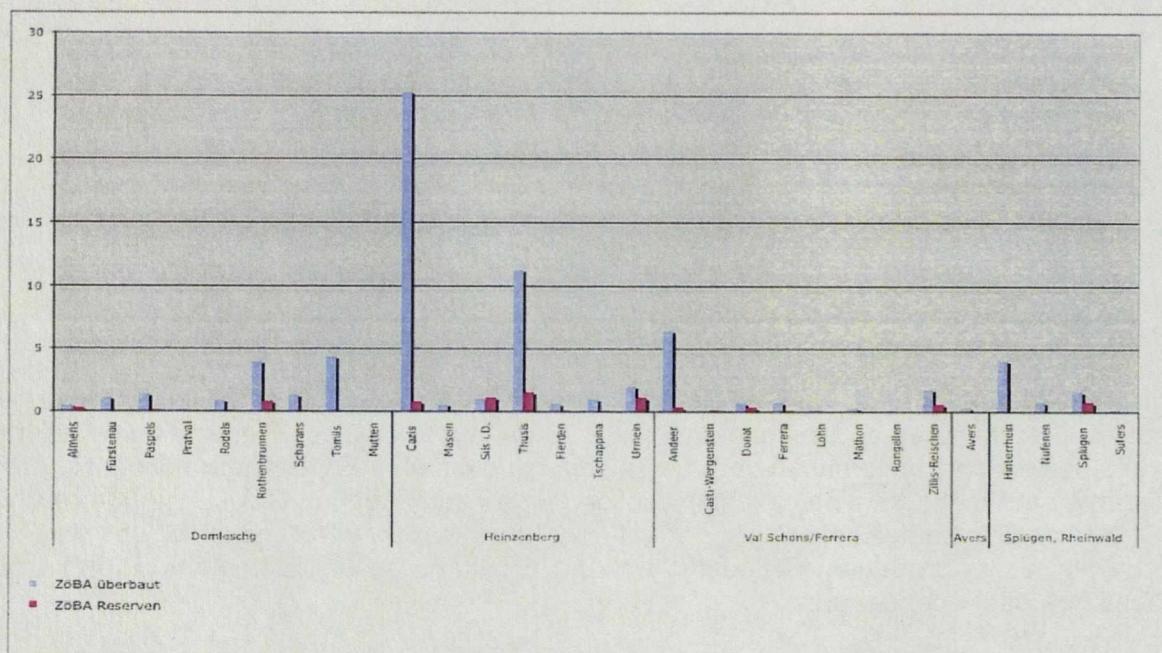
Im Val Schons/Ferrera besteht ein Bedarf für eine überkommunale Gewerbezone. Die geeigneten Standorte für gewerbliche Betriebe liegen in Zups und Runcs/Andeer (siehe Anhang G). Für dienstleistungsorientierte Betriebe wird ein Schwerpunkt in Zillis-Reischen gebildet, verknüpft mit dem Tor zum Naturpark Beverin (Standort im Raum des Parkplatzes für die Kirche Zillis). Die beteiligten Gemeinden der Val Schons haben eine Vereinbarung über die Zusammenarbeit, die Finanzierung und Abgeltung der überkommunalen Gewerbezonen Runcs, Zups und Zillis getroffen. Die Entwicklung des Standorts Runcs und der Betrieb der Steinbrüche im Raum Andeer erfordern den Ausbau des Halbanschlusses N13 Andeer zu einem Vollanschluss. Erste Studien zeigen, dass ein Vollanschluss gut machbar ist. Damit könnte auch das im regionalen Richtplan 1994 als Vororientierung festgesetzte Vorhaben für einen Vollanschluss im Raum Pessen ohne Konflikte mit Landschaftsschutzgebieten realisiert werden. Das ASTRA hat zum Begehen für einen Vollanschluss in Andeer noch nicht Stellung genommen.

A2.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Verbrauch

72.62 ha der überbauten Fläche entfallen in der regioViamala auf Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Raum Heinzenberg verfügt mit 41.81 ha über mehr als die Hälfte dieser Flächen (Schulen, Alters- und Pflegeheim, Stützpunkt N13, Zivilschutz- und Feuerwehrstützpunkt, Fussballplatz). Über grosse Flächen mit 25.34 ha verfügt auch die Gemeinde Cazis (Klinik Beverin, Schulanlage, Fussballplatz). In den Zentrumsgemeinden Andeer und Zillis-Reischen belaufen sich die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen auf insgesamt 8.24 ha.

Abbildung: überbaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Reserve in ha



Reserve

Die Flächenreserven für die Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen liegen in der regioViamala bei 7.92 ha. Damit stehen noch rund 10 % der Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen für künftige Entwicklungen zur Verfügung. Rund 58 % (4.59 ha) der Flächenreserven liegen im Teilraum Heinzenberg, 17 % (1.39 ha) im Val Schons und 15 % (1.19 ha) im Domleschg. Die Gemeinde mit den grössten Flächenreserven (1.5 ha) ist Thusis, gefolgt von Sils i.D. und Urmein mit je ca. 1 ha.

Bedarf

Der Bedarf für künftige Bauten und Anlagen sollte aufgrund der Bevölkerungskonzentration im Raum Thusis-Cazis-Sils i.D. und in den Stützpunktgemeinden für die Grundversorgung Zillis-Reischen/Andeer und Splügen gedeckt werden können. Ob die dafür ausgeschiedenen Flächenreserven genügen, kann nicht beantwortet werden, weil dies je nach Anlagentyp und Standort beurteilt werden muss. Im Raum Thusi-Cazis-Sils i.D. sind verschiedene Vorhaben in Diskussion oder Planung: Dreifachsporthalle, Fussballplatz, Eisbahn, Erweiterung Psychiatrie Beverin, u.a. Diese Vorhaben sind unter den möglichen Standortgemeinden überkommunal zweckmässig abzustimmen, damit sie an einem gut erreichbaren Standort erstellt und ein wirtschaftlicher Betrieb sichergestellt werden kann. Ein geeigneter Standort, der nahe beim Zentrum und beim Bahnhof liegt, befindet sich im Gebiet Compogna/Thusis, wo noch Reserveflächen vorhanden sind.

A2.4 Gemeindetypologie

Aufgrund der Analyse der Siedlungsflächen ist im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung nachfolgende Typisierung der Gemeinden vorgenommen worden:

1 Zentrale Achse („Agglomerationsgemeinden“)

Gemeinden: Almens, Fürstenau, Paspels, Pratval, Rodels, Rothenbrunnen, Scharans, Tomils (ohne Bergfraktionen), Cazis (ohne Bergfraktionen), Masein, Sils i.D., Thusis (Zentrumsfunktion)

Bemerkung:

Die Gemeinden des Domleschg können als „Agglomerationsgemeinden“ klassifiziert werden, Thusis als Gemeinde mit Zentrumsfunktion. Die Autobahn N13 und die Bahnlinie der Rhätischen Bahn bindet die Gemeinden an die Arbeitsplatzstandorte Thusis und Chur an. Aufgrund der attraktiven Lage war in diesen Gemeinden in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit und positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die Fraktionen Feldis/Veulden, Scheid, Trans, Sarn, Tartar, Präz und Portein gehören aufgrund ihrer Lage zu den ländlichen Gemeinden. Sarn und Feldis/Veulden-Scheid weisen kleinere Intensiverholungsgebiete auf. Die Beurteilung der Bauzonen wird in diesen Fraktionen aufgrund der Kriterien für Gemeinden im ländlichen Raum durchgeführt.

2 Tourismusgemeinden und Gemeinden mit Zentrumsfunktionen

Gemeinden: Splügen (ohne Medels i. Rhw. = Typ 4), Andeer (ohne Clugin, Pignia = Typ 4), Zillis-Reischen

Bemerkung:

Das Passdorf Splügen hat sich in der Region als Tourismusort etabliert. Im Sommer und Winter bietet Splügen attraktive und vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. In den letzten Jahren sind relativ viele Zweitwohnungen entstanden und die Gemeinde ist gemäss dem kantonalen Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ verpflichtet, Lenkungsmassnahmen einzuführen. Bei der Talstation der Bergbahnen ist ein Resort (Splügen Plus) mit bewirtschafteten Betten in Planung. An-

deutet auf eine langjährige Bädertradition zurück und ergänzt das touristische Angebot von Splügen. Zillis-Reischen verdankt seine Bekanntheit hauptsächlich seiner Kirche aus dem 12. Jahrhundert und weiteren kulturellen Sehenswürdigkeiten in der Umgebung. Alle drei Gemeinden erfüllen in ihren Teilläumen Zentrumsfunktionen.

3 Ländliche Gemeinden mit Tourismus

Gemeinden: Avers, Tomils (nur Bergfraktionen Feldis/Veulden, Scheid, Trans), Mutten, Tschappina, Urmein, Cazis (nur Bergfraktionen Sarn, Präz, Tartar)

Bemerkung:

Bei den Walserdörfern Mutten und Tschappina und der höchstgelegenen ganzjährig bewohnten Siedlung Europas, der Gemeinde Avers, handelt es sich um kleinere Intensiv-erholungsgebiete im ländlichen Raum. Sie weisen einen hohen Zweitwohnungsanteil auf: Mutten 75 %, Tschappina 64 %, Urmein 79% (Ferienhaussiedlung Oberurmein,) Avers 61 %); ihre Bevölkerung stagniert (Tschappina, Avers) oder ist leicht rückläufig (Mutten). Diese Gemeinden verfügen über eine einfache touristische Infrastruktur. Natur-, kultur- und landschaftsbezogene Angebote sind ihre Schlüsselfaktoren für die weitere Entwicklung. Ein kontrollierter und langsamer Ausbau der Beherbergungskapazitäten, welche bewirtschaftet werden, ist erwünscht, um die wirtschaftliche Basis zu verbreitern.

4 Ländliche Gemeinden ohne touristische Infrastruktur

Gemeinden: Flerden, Casti-Wergenstein, Donat (inkl. Patzen-Fardün), Lohn, Mathon, Rongellen, Ferrera, Hinterrhein, Nufenen, Sufers

Bemerkung:

Diese Gemeinden haben einen hohen Anteil an Arbeitsplätzen in der Land- und Forstwirtschaft. Die Bevölkerung stagniert zumeist oder entwickelt sich negativ. Zum Teil weisen diese Gemeinden einen hohen Zweitwohnungsanteil (z.B. Mathon 75 %, Ferrera 72 %) auf. Dieser ist vor allem auf Abwanderungen und Umnutzung von ständig bewohnten Bauten zurück zu führen. Gemeinden in der Nähe zu den Zentren und Arbeitsstandorten können mit einem attraktiven Baulandangebot die ständige Wohnbevölkerung stabilisieren. In den peripheren Gemeinden müssen die lokalen Ressourcen besser genutzt und verarbeitet werden; dies z.B. unter dem Label Naturpark Beverin oder „Murmeltierparadies“ Avers. Die Gemeinde Hinterrhein positioniert sich als „Tor zum geplanten Nationalpark Parc Adula“.

A2.5 Ziele und Entwicklungsschwerpunkte

Die Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten zielt auf die Förderung der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung an den attraktiven Standorten. Diese haben zentralörtliche Funktionen und verfügen über notwendige Infrastrukturen und eine gute Erschliessung, d.h. Anbindung an Achsen und Knoten. Es werden folgende inhaltlichen Ziele mit den Entwicklungsschwerpunkten verfolgt:

Wohnen für Einheimische

In allen vom Tourismus geprägten Gemeinden oder den Gemeinden nahe der Zentren, Arbeitsstandorten oder der Autobahn N13 kann mit einem günstigen Baulandangebot der Verdrängung

von Ortsansässigen entgegen gewirkt oder der Zuzug neuer Einwohner gefördert werden. Die Einzonung neuer Flächen für diesen Zweck ist dann sinnvoll, wenn nicht bestehende Wohnzonen dafür genutzt werden können (z.B. Festlegung Erstwohnungsanteile; Erwerb durch die Gemeinde und Abgabe an Einheimische; Massnahmen zur Verhinderung der Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen).

Wenn in einer Gemeinde eines beliebigen anderen Typs (siehe Ziffer A2.4) die Nachfrage nach Bauland für Einheimische nicht erfüllt werden kann, oder wenn eine Gemeinde sich aktiv um neue Einwohner bemühen will, ist der Weg über eine Einheimischenbauzone angezeigt. Dabei ist immer nachzuweisen, dass Lösungsmöglichkeiten in der bestehenden Bauzone abgeklärt wurden und nicht realisierbar sind.

Gewerbe, Arbeitsplätze

Der regionale Richtplan 2009 enthält bereits Regelungen zu den Arbeitsstandorten. Diese werden in das Siedlungskonzept integriert.

Standorte mit einer guten Anbindung an die N13 und die Agglomeration Chur und einem bestehenden oder technisch machbaren Anschluss an die RhB sind für Bauvorhaben zur Schaffung von Arbeitsplätzen geeignet. Priorität haben die regionalen Arbeitsstandorte Thusis, Cazis, Sils i.D., Zillis (beim Parkplatz zur Kirche Zillis) und Andeer (Zups und Runcs), weil sie die besten Voraussetzungen aufweisen. Für die überkommunalen Arbeitsstandorte der Gemeinden Andeer und Zillis-Reischen liegt eine umfassende Standortevaluation mit Entwicklungsvorstellungen vor. Mit den beteiligten Gemeinden wird eine Vereinbarung getroffen, welche Erwerb und Sicherung des Baulandes, die Finanzierung der Infrastruktur und die Steuererträge regelt. Die Grundsätze für die Erweiterung von Siedlungsgebieten (B.2.2) werden Kriterien für die Beurteilung der Erweiterung von lokalen Gewerbegebieten festgelegt.

Tourismus

Resorts und Tourismusresidenzen liegen gemäss regionalem Konzept Resorts in den Tourismusräumen. Die Anforderungen an Resorts sind behördlich festgesetzt. Geeignete Standorte bilden die Talstationen und deren unmittelbare Umgebung von Seilbahnen. Alternative Formen sind in den ländlichen Räumen zulässig, wenn sie vom Umfang, Wesen und baulichen Ausdruck (Volumetrie, Architektur, Material) in die Landschaft und Siedlungsstruktur passen.

Öffentliche Aufgaben

In Zukunft werden, verursacht durch Gemeindefusionen, zentrale Gemeinden neue Aufgaben übernehmen müssen. Dadurch entsteht je nach Reserveflächen ein zusätzlicher Bedarf zur Erweiterung von öffentlichen Bauten und Anlagen. Dieser Bedarf wird im zentralen Raum Thusis-Cazis-Sils i.D., in den Tourismusorten und den Stützpunktgemeinden gedeckt werden.

Entwicklungsschwerpunkte nach Teilräumen

Für die einzelnen Teilräume werden Ziele (Szenarien) für die weitere Entwicklung angenommen und Entwicklungsschwerpunkte festgelegt. Entwicklungsschwerpunkte sind Gebiete, welche für die künftige Entwicklung und Stärkung der Region von Bedeutung sind. Die Entwicklungsschwerpunkte sind in der regionalen Richtplankarte und im Kapitel E2.1 dargestellt. Die Umsetzung mit Festlegung der notwendigen Flächen, der Erschliessung und Gestaltung erfolgt in der Nutzungsplanung. Sind die Entwicklungsschwerpunkte als Zwischenergebnis eingestuft, erfolgt die Anpassung zu einer Festsetzung im Sinn einer Fortschreibung des regionalen Richtplans im Rahmen der Genehmigung der Nutzungsplanung. Der Regionsvorstand nimmt in diesem Verfahren dazu Stellung und koordiniert das Richtplan- mit dem Nutzungsplanverfahren. Handelt es sich um nicht lokalisierbare Absichten und Vorhaben (z.B. Nutzung der Burgen im Domleschg für Tourismus oder Gastronomie), wird keine Richtplaneinstufung eingetragen. Das bedeutet, dass bei einem konkreten Vorhaben, die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen

geprüft wird und je nach Umfang und Auswirkung des Vorhabens eine Richtplananpassung notwendig sein kann.

Thusis und Umgebung sowie Domleschg

Ziele: Leichte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzunahme; Positionierung als Regionszentrum mit einem attraktiven Angebot an Flächen für Dienstleistungen, Gewerbe und Freizeitgestaltung. Ausgangspunkt für Erholungsaktivitäten; attraktive Wohnorte für Pendler nach Chur; Verbesserung des Beherbergungsangebotes und der Verbindungen des öffentlichen Verkehrs.

Urmein, Tschappina, Sarn, Feldis/Veulden, Mutten, Avers, Schamserberg

Ziele: Halten der Bevölkerung und Arbeitsplätze; Positionierung als Feriendestination für aktive Sportler und Familien; Weiterentwicklung der Angebote im Naturpark Beverin; Förderung Natur- und Kulturtourismus; qualitative Verbesserung und spezifische Ergänzung des Beherbergungsangebotes; verlangsame und gelenkte Zunahme der Zweitwohnungen; Ausbau der touristischen Infrastruktur und Angebote für den natur- und kulturnaher Tourismus im Sommer und Winter.

Zillis-Reischen - Andeer - Splügen

Ziele: Halten der Bevölkerung und Arbeitsplätze; Positionierung als Gemeinden mit einer Zentrumsfunktion für die Grundausrüstung und Grundversorgung; Tourismusort Splügen mit speziellen Angeboten; Nutzung der eigenen Ressourcen Wasser, Sonne und Holz; verlangsame und gelenkte Zunahme der Zweitwohnungen; qualitative Verbesserung Beherbergungsangebotes und der touristischen Infrastruktur.

A2.6 Siedlungsgrenzen

Die Siedlungsgebiete können nicht beliebig und dem bisherigen Verbrauch entsprechend immer weiter ausgedehnt werden. In der regioViamala bilden die Waldflächen, die Gefahrenzonen infolge von Naturgefahren, die Schutzzonen für Gewässer, Landschaft, Flora und Fauna, die Ausschlussgebiete zum Schutz vor Strahlungen (NISV), übermässigen Lärmbelästigungen und dergleichen Grenzen für die Siedlungsausdehnung. Diese Randbedingungen stellen auch sicher, dass die Siedlungsgebiete grossräumig gegliedert und in der Regel auf abgeschlossene Teilflächen innerhalb einer Gemeinde beschränkt bleiben. Die für Siedlungserweiterungen tatsächlich noch verbleibenden Flächen stehen in der Regel in Konkurrenz mit den besten Flächen für die Landwirtschaft. Grundsätzlich muss deshalb dem Flächenverbrauch und der Zersiedelung mit einer **Siedlungsentwicklung nach innen** begegnet werden.

In den meisten Fällen erfolgt die Siedlungsentwicklung zulasten der gut geeigneten Kulturlandflächen. Diese intensiv genutzten Wiesen sind für die Landwirtschaft existenziell. Die Beanspruchung weniger ertragreicher Böden für Siedlungserweiterungen scheitert in der Regel am Natur- und Landschaftsschutz, an Gefahrenzonen, Leitungskorridoren oder an der Walderhaltung. Ein Ausweichen ist nicht möglich, da Siedlungserweiterungen an bestehende Bauzonen anschliessen müssen, damit die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet gewährleistet ist. Es ist in Zukunft notwendig, diesem Aspekt bei Siedlungserweiterungen grössere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Gemeinden müssen in Zukunft dem Schutz des Kulturlandes grössere Bedeutung beimessen und im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen primär Gebiete ermitteln, wo eine Verdichtung und gestalterische Aufwertung von bereits überbauten Gebieten möglich ist, bevor Bauzonen erweitert werden.

Die Siedlungsgrenzen gemäss regionalem Richtplan, d.h. Bauzonen welche über diese Grenze hinaus aus nicht erweitert werden sollen, wurden nach folgenden Kriterien festgelegt: Ortsbildschutz (Grundlage dazu bildeten das ISOS, Inventar der Schützenswerten Orte der Schweiz; Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung), rechtskräftige Schutzzonen der Gemein-

den (Naturschutz, Landschaftsschutz, Gewässerschutz) und Erhaltung der neu erstellten Landwirtschaftsbetriebe am Rand der Siedlungen. Die Siedlungsgrenzen sind auf die zur Zeit geltende Bauzonengrenzen abgestimmt, d.h. sie sind parzellenscharf. Diese Genauigkeit ist nicht richtplankonform. Es müssen deshalb bei Anpassungen der Nutzungsplanung geringfügige Änderungen an der Bauzone entlang der bezeichneten Siedlungsgrenzen möglich sein, wenn diese aufgrund spezieller Verhältnisse (z.B. Umnutzung und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, u.a.) notwenig ist und dies dem Zweck der Freihaltung nicht widerspricht.

B2 Leitlinien

B2.1 Allgemeine Grundsätze

- a. Jede Gemeinde hat unabhängig von Funktion, Lage und Grösse Anspruch auf ein Angebot an attraktiven, verfügbaren Bauparzellen. Ein genügendes Angebot an Wohnbauzonen ist gerade bei einer bescheidenen Bautätigkeit in den peripheren, ländlichen Gemeinden (Typ 4) wichtig.
- b. Neueinzonungen in geeigneter Lage sind gegen flächengleiche Auszonungen immer und in allen Siedlungen zulässig.
- c. Die Verfügbarkeit und Nutzbarkeit von vorhandenen Reserven (unüberbaute und unternutzte Baugebiete) ist mittels Folgeplanungen und aktiver Bodenpolitik konsequent zu fördern.
- d. Neue Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen sind zu schaffen, wenn sich dies aus Synergien durch Konzentrationen ergibt oder die vorgesehenen Nutzungen sich in bestehenden Zonen (öffentlichen Bauten und Anlagen) nicht zweckmässig ausführen lassen.
- e. Bewirtschaftete Zweitwohnungen und andere touristische Beherbergungen werden gefördert.
- f. Für bestehende Hotels und Beherbergungsbetriebe werden Anreize zur Bestandeserhaltung und Aufstockung angeboten.

B2.2 Grundsätze für Siedlungserweiterungen

In den wachstumsstarken Gemeinden (Raum Thusis und Umgebung, im Domleschg), in den Tourismusgemeinden und in den Stützpunktgemeinden (insbesondere Zillis-Reischen) sind in den nächsten Jahren Erweiterungen der Siedlungsgebiete für Wohn- und Gewerbebauzonen notwendig und rechtzeitig bereitzustellen. In vom Tourismus wenig beeinflussten ländlichen Gemeinden und Fraktionen bleiben die Siedlungsgrenzen weitgehend stabil.

- a. Die Beurteilung des Bedarfs für Neueinzonungen orientiert sich an der Gemeinde- bzw. Fraktionstypologie gemäss A2.4 und den Zielvorstellungen der Gemeinden.
- b. Neueinzonungen sind möglich, wenn parzellenweise aufgezeigt wird, dass die aktive Mobilisierung von Reserven an planungs- und eigentumsrechtlichen Schranken scheitert. Die Verfügbarkeit der neu eingezonten Flächen muss sichergestellt sein.
- c. Projektbedingte Neueinzonungen bis zu 3'000 m² sind zulässig, wenn in ländlichen Gebieten Voraussetzungen für die Nutzung lokaler Potenziale geschaffen werden müssen (vorbehalten ist die ortsbauliche Eingliederung, das Fehlen von Ausschlusskriterien und eine nachvollziehbare Begründung bezüglich der bestehenden Baulandreserven).

B2.3 Grundsätze zu den Arbeitsstandorten und Gewerbegebieten (= geltende Regelung)

- a. Arbeitsstandorte sind auf gut erreichbare Standorte mit geeignetem Flächenpotenzial zu konzentrieren
- b. Arbeitsstandorte haben die folgenden Anforderungskriterien zu erfüllen: Topografie, Nähe zu bestehenden Strassen und genügende Kapazität, evtl. Gleisanschluss, Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Verkehr, Infrastrukturanlagen weitgehend vorhanden, keine Naturgefahren, keine Ausschlussgründe gemäss Gewässerschutz- und Natur- und Heimatschutzgesetz.
- c. In den Arbeitszonen sind Bestimmungen zu erlassen, dass Gewerbehäuser gefördert werden, arbeitsplatzintensive Nutzungen entstehen und Einkaufszentren und grosse Fachmärkte nur an dafür speziell bezeichneten Standorten zulässig sind.
- d. Die Arbeitsstandorte sind gezielt zu entwickeln, indem mit Überbauungs- und Erschließungskonzepten die Baureife vorbereitet und mit Verträgen die Verfügbarkeit des Baulandes für die öffentliche Hand gesichert wird.
- e. Die Erweiterung lokaler Gewerbezonen dient der Weiterentwicklung lokaler, bereits ansässigen Betriebe oder eines Betriebs mit lokalem Bezug, wenn die Betriebe aufgrund der geplanten Grösse auf attraktivere Standortvoraussetzungen angewiesen sind, eine Grösse von ca. 3'000 m² nicht überschreiten, die neue Zone optimal an das bestehende Siedlungsgebiet angegliedert werden kann, das Strassennetz für das zusätzliche Verkehrsaufkommen genügt, keine übermässigen Immissionen auf Wohngebiete zu erwarten sind und Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

B2.4 Überkommunale Abstimmung von zusätzlichem Baulandbedarf

- a. Eine überkommunale Abstimmung ist notwendig, wenn
 - sich die Siedlungsgebiete mehrerer Gemeinden annähern und über Gemeindegrenzen zusammenwachsen;
 - Infrastrukturanlagen überkommunal genutzt werden können;
 - Nutzungen vorgesehen sind, die zu Konkurrenzsituationen führen (z.B. Gewerbezonen);
 - Bedürfnisse abgedeckt werden sollen, wofür auf eigenem Territorium nicht bestgeeignete Flächen verfügbar sind.
- b. Neueinzonungen von 3 ha und mehr bedingen immer einen überkommunal ausgewiesenen Bedarf innerhalb eines funktionalen Raumes (=Teilraum) und eine Festsetzung im regionalen Richtplan. Ausgenommen davon sind die in der Richtplankarte bezeichneten Potenzialstandorte.

B2.5 Siedlungsgrenzen

- a. Siedlungserweiterungen sind ausgeschlossen, wenn ausgewiesene übergeordnete Schutzinteressen entgegenstehen.

C2 Verantwortungsbereiche

C2.1 Allgemein

- Die Gemeinden beachten die Siedlungsgrenzen gemäss Festlegung in der Richtplankarte bei Neueinzonungen (Revision Nutzungsplanung, Baugesetz). Ausnahmen sind möglich im Rahmen von kleinflächigen Anpassungen und dies dem Zweck der Freihaltung nicht widerspricht.
- Gemeinden verfolgen eine aktive Baulandpolitik zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und zur Deckung der Wohnbedürfnisse der ständigen Einwohner.
- Gemeinden mit überkommunalen Gewerbestandorten treffen mit den beteiligten Gemeinden Vereinbarungen über Ausgleichsmassnahmen (Finanzierung Infrastrukturen, Steuerausgleich u.a.).

C2.2 Umsetzung der Entwicklungsschwerpunkte

- Die Gemeinden setzen die Entwicklungsschwerpunkte in der Nutzungsplanung um.
- Sind die Entwicklungsschwerpunkte als Zwischenergebnis eingestuft erfolgt die Anpassung zu einer Festsetzung im Sinn einer Fortschreibung des regionalen Richtplans im Rahmen der Genehmigung der Nutzungsplanung. Der Regionsvorstand nimmt dazu Stellung und sorgt für die Koordination zwischen Richtplan- und Nutzungsplanverfahren.

C2.3 Siedlungsentwicklung nach Gemeindetypen

Thusis und Umgebung („Agglomerationsgemeinden“) Typ 1: Thusis, Cazis, Sils i.D.

- Potentielles Gewerbebau Land gemäss Richtplan bedarfsgerecht einzone; Baureife und Verfügbarkeit sicherstellen (laufende Dokumentation Angebot - Nachfrage - Verbrauch; Revision Ortsplanung, Folgeplanverfahren, aktive, überkommunale Bodenpolitik).

Tourismusgemeinde Splügen und Zillis-Reischen/Andeer mit Stützpunktfunction, Typ 2:

- Splügen: Kommunales Konzept und Strategien für die künftige touristische Ausrichtung (Zielgrösse für das Wohnungsangebot [bewirtschaftete bzw. unbewirtschaftete Wohnungen], Förderung Hotellerie oder hotelähnliche Betriebe sowie Erstwohnungen) bis Mitte 2014.
- Zillis-Reischen und Andeer: Gemeinsames Konzept für die weitere Siedlungsentwicklung erstellen (Zielgrösse, Standorte für Gewerbe und Tor zum Naturpark Schamserberg, Mineralwassergewinnung Zillis-Reischen, Entwicklung Bäderzentrum u.a.) bis 2015.
- Bei Neueinzonungen:
 - a) Nachweis der fehlende Baulandreserven für den Zielbedarf

- b) Massnahmen für die Mobilisierung innerer Reserven
- c) Massnahmen zur Förderung von bewirtschafteten Zweitwohnungen und Beherbergungsbetrieben
- d) Nachweis eines genügenden und attraktiven Angebotes an günstigem und verfügbarem Bauland
- Aktive Unterstützung von Projekten zur Erstellung bewirtschafteter Zweitwohnungen und touristischen Beherbergungen (projektbezogene Nutzungsplanung).

C.2.4 Verfahren für die Neueinzungung neuer Siedlungsflächen mit 3 ha und mehr

(gilt nicht für die in der Richtplankarte eingetragenen Potenzialstandorte)

Grobbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsermittlung (überkommunal) • (Touristisches) Konzept • Lage zum Siedlungsgebiet • Keine Ausschlusskriterien • Notwendige Erschliessungsanlagen • Grobabschätzung der Auswirkungen auf Raum/Umwelt und Wirtschaft/Gesellschaft • Bei Festlegung mehrerer Standorte: Nachweis der Machbarkeit für die einzelnen Standorte • Standortvorentscheid mit Festlegung der Rahmenbedingungen; Grobnachweis der Bodenverfügbarkeit 	<p>Gemeinde(n), betroffene kant. Stellen</p> <p>evt. Investor oder Projektentwickler in Absprache mit der Standortgemeinde</p>
Feinevaluation Schritt 1	<ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzung neues Siedlungsgebiet und Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes (Vertrag) • ev. Konzeptstudie für Erschliessung mit Bebauung und Parzellierung • Nachweise der Raumverträglichkeit und Nachhaltigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde(n)
Schritt 2	<ul style="list-style-type: none"> • Beantragung Richtplanobjekt • Entwurf • Vernehmlassung bei der Region und Vorprüfung beim Kanton • Festsetzungsverfahren Richtplanobjekt 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde(n), regioViamala • regioViamala, Kanton
Schritt 3	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsplanverfahren (ev. projektbezogene Nutzungsplanung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Standortgemeinde(n), Kanton

D2 Erläuterungen und weitere Informationen

Wesentliche Neueinzonung

Siedlungserweiterung zur Schaffung neuer Baulandreserven wenn der Bedarf ausgewiesen ist. Ab 3 ha ist eine überkommunale Abstimmung und Festlegung im regionalen Richtplan vorausgesetzt (ausgenommen sind die Potenzialstandorte).

Standortanforderungen für wesentliche Neueinzonungen

Hinsichtlich der Standortanforderungen wird unterschieden zwischen natürlichen, infrastrukturellen und institutionellen Anforderungen. Je nach vorgesehenen Nutzungen müssen Standortanforderungen unterschiedlich gewichtet werden.

Natürliche Standortanforderungen:

- Eignung Baugelände in Bezug auf Höhenlage, Klima, Exposition, Geologie
- ortsbaulich gute Angliederungsmöglichkeit an die bestehende Siedlung

Infrastrukturelle Standortanforderungen:

- Vorhandene Infrastrukturkapazitäten oder Möglichkeit, die nötige Infrastruktur mit einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erstellen

Institutionelle Standortanforderungen:

- Land im benötigten Umfang verfügbar
- Standort im bestehenden Siedlungsgebiet oder angrenzend daran
- keine Ausschlussgründe für die Schaffung einer neuen Bauzone

Ausschlusskriterien nach Art. 18 NHG

Schutzwürdige Lebensräume von nationaler (und regionaler) Bedeutung (inkl. Pufferzonen) sowie weitere regionale schutzwürdige Objekte wie Geotope, historische Verkehrswege sowie Kulturlandschaften (Terrassen-, Hecken- und Flusslandschaften).

Auswirkungen Raum/Umwelt und Wirtschaft/Gesellschaft

Es werden die Auswirkungen von neuen Bauzonen, deren Nutzungen und Erschliessung auf Raum (Siedlungsentwicklung, Einordnung in die Landschaft, Zerschneidung von Landschaftsräumen, Anschluss an Straßen und Leitungen, u.a.) und Umwelt (Beeinträchtigung von Natur- und Landschaftswerten, Immissionen und Störungen auf Mensch und Wild, Gewässerschutz, u.a.) und Wirtschaft (Wertschöpfung, Schaffung von Arbeitsplätzen, Einfügung in das gesellschaftliche Umfeld u.a.) untersucht.

Nachweis der Raumverträglichkeit und Nachhaltigkeit

Eine einzelfallweise Neueinzonierung oder eine Neueinzonierung mit Kompensation ist nachhaltig, wenn:

- das gesellschaftliche Leben bereichert und die Gemeinschaft gestärkt werden,
- keine neuen Infrastrukturanlagen benötigt werden,
- das Vorhaben wirtschaftlich realisiert werden kann,
- das Vorhaben natur-, landschafts- und ortsbildverträgliche ist;
- der Bodenverbrauch auf ein Minimum beschränkt wird.

Eine wesentliche Neueinzonung ist nachhaltig, wenn:

- sie natur-, landschafts- und ortsbildverträgliche ist,
- der Kulturlandverlust verkraftbar ist,
- die vorgesehene Nutzung das gesellschaftliche Leben der Gemeinschaft ergänzt,
- eine wirtschaftliche Erschliessung möglich ist,
- eine langfristige Wertschöpfung sichergestellt ist.

Arbeitsplatzintensive Nutzungen sind z.B. Handelsbetriebe, welche auf kleiner Fläche viele Arbeitsplätze aufweisen.

Flächenintensive Nutzungen zeichnen sich durch einen grossen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz aus (Lagerbetriebe, Sägereien u.a.).

Einkaufszentren und Fachmärkte sind Detailhandelsgeschäfte mit mehr als 1000 m² Nettoladenfläche (ohne Lager) und mit grossem Publikumsverkehr. In der Regel gehören Einkaufszentren und Fachmärkte ins Zentrum oder an den Rand der Zentren. Der Bau solcher Einrichtungen ausserhalb der Zentren oder an Orten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur ungenügend erreichbar sind, hat erheblich Auswirkungen auf die Umwelt, den Verkehr, gegebenenfalls auf das Orts- und Landschaftsbild und die Versorgungsstruktur (Benachteiligung der nicht mobilen Bevölkerung, u.a.). Deshalb eignen sich die Arbeitsstandorte Cazis/Unterrealta und Zillis-Andeer nicht für die Errichtung von Einkaufszentren und Fachmärkten.

E2.1 Objekte, Entwicklungsschwerpunkte

W = Wohnen

F = Festsetzung

IG = Industrie/Gewerbe

Z = Zwischenergebnis

T = Tourismus

öA = öffentliche Aufgabe

Sind die Entwicklungsschwerpunkte als Zwischenergebnis eingestuft erfolgt die Anpassung zu einer Festsetzung im Sinn einer Fortschreibung des regionalen Richtplans im Rahmen der Genehmigung der Nutzungsplanung. Der Regionsvorstand nimmt dazu Stellung und sorgt für die Koordination zwischen Richtplan- und Nutzungsplanverfahren (siehe C2.2).

* Nr. siehe Richtplankarte 1:25'000 und Grundlagenkarten 1:10'000

Nr.*	Entwicklungs-schwerpunkt	Bemerkungen zu Vorhaben	Nut-zung	Koord. Stand
03.EP.01	Zentrum und Bahnhofgebiet Thusis (03.SX.01 und 03.SK.01 KRiP)	Ausbau der Dienstleistungen und Verbesserung Siedlungsqualität; Verkehrsberuhigung	D	F
03.EP.02	Arbeitsstandort Thusis (03.SW.01 KRiP)	Verdichtung und Erweiterung bei Bedarf	IG	F
03.EP.03	Arbeitsstandort Unterrealta/Cazis (03.SW.02 KRiP)	Erweiterung der Industriezone	IG	F
03.EP.04	Arbeitsstandort Aktien, Sils i.D.	Verdichtung	IG	F
03.EP.05	Arbeitsstandort Plattis, Sils i.D.	Neue Industrie- und Gewerbezone bei im Anschluss Thusis Süd	IG	F
03.EP.06	Regionale Schulzentren Thusis-Cazis-Sils i.D.	Schulanlagen von regionaler und sub-regionaler Bedeutung; Standortfestlegung je nach Eignung der bereits bestehenden Anlagen	öA	F
03.EP.07	Foppis, Thusis	Erweiterung Bauzone für Wohnen	W	F
03.EP.08	Sportzentrum Thusis-Cazis-Sils i.D.	Sportanlagen von regionaler und sub-regionaler Bedeutung; Standortfestlegung je nach Eignung der bereits bestehenden Anlagen	öA	ZW
03.EP.09	Greenconector Thusis	Realisierung gemäss Sachplan Bund	IG	F
03.EP.10	Oberurmein, Urmein	Erweiterung touristische Beherbergung und touristische Infrastrukturen	T	ZW
03.EP.11	Lescha, Sarn (Cazis)	Erweiterung touristische Beherbergung und touristische Infrastrukturen	T	ZW

Nr.*	Entwicklungs-schwerpunkt	Bemerkungen zu Vorhaben	Nutzung	Koord. Stand
03.EP.12	Dultschinas, Sarn (Cazis)	Erweiterung touristische Infrastrukturen	T	ZW
03.EP.13	Feldis/Veulden	Erweiterung touristische Beherbergung und touristische Infrastrukturen	T	F
03.EP.14	Alp Raguta (Tomils)	Erweiterung touristische Infrastrukturen	T	ZW
03.EP.15	Staffel und Obermutten, Mutten	Erweiterung touristische Beherbergung und touristische Infrastrukturen	T	ZW
03.EP.16	Mathon-Wergenstein	Entwicklung Center da Capricorns; Entwicklung touristischer Angebote im Zusammenhang mit dem Naturpark Beverin	T	ZW
03.EP.17	Zillis, Umgebung Parkplatz zur Kirche	Tor zum Naturpark Beverin (Informationszentrum und Verkauf regionaler Produkte)	T	F
03.EP.18	Zups, Andeer (04.SW.01 KRIP)	Erweiterung überkommunaler Arbeitsstandort Val Schons nach Bedarf	IG	F
03.EP.19	Runcs, Andeer (04.SW.01 KRIP)	Neuer überkommunaler Arbeitsstandort Val Schons	IG	F
03.EP.20	Bäderzentrum, Andeer	Neuer überkommunaler Arbeitsstandort Val Schons	IG	F
03.EP.21	Schulstandort Oberstufe Andeer-Zillis	Erweiterung nach Bedarf	öA	F
03.EP.22	Umgebung Talstation Bergbahnen, Splügen	Entwicklung Beherbergungsangebot und Erweiterung touristische Infrastrukturen	T	F
03.EP.23	Camping, Ferrera	Schaffung Campingplatz; Klettergebiet „Magic Wood“; Bergbaumuseum	T	F
03.EP.24	Loretsch Hus-Podestatsch Hus-Bergalga, Avers	Erweiterung touristische Beherbergung und touristische Infrastrukturen	T	ZW
03.EP.25	Spundas, Scharans	Wohnen nach Abschluss Abbau	W	ZW
	Domleschg (Tal)	Wohnen (insbesondere Wohnen im Alter in Tomils und Feldis/Veulden)	W	
	Heinzenberg (Tal)	Wohnen	W	
	Burgen im Domleschg	Nutzung für Freizeit, Gastronomie, Kultur und Wohnen	D/W	

Kartenausschnitte Siedlungskonzept/Grundlagen 1:10'000 für lokalisierbare Entwicklungs-schwerpunkte gemäss Objektliste E2.1

E2.2 Objekte, Gemeinden bzw. Orte mit Siedlungsgrenzen

Festsetzung gemäss Richtplankarte

Gemeinde	Ort	Bemerkung
Almens	Almens	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Cazis	Cazis	Freihaltung Kulturland
	Sarn	Freihaltung Ortsansicht
	Präz	Freihaltung Ortsansicht
	Tartar	Freihaltung Ortsansicht
	Raschlegnas	Freihaltung Ortsansicht
Flerden	Flerden	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Fürstenau	Stadt	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Masein	Masein	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Mutten	Mutten	Freihaltung Ortsansicht
	Obermutten	Freihaltung Ortsansicht
Paspels	Paspels	Freihaltung Ortsansicht, Kulturland und Erholungsgebiet
Pratval	Pratval	Freihaltung Ortsansicht und Schloss Rietberg sowie Kulturland
Rodels	Rodels	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Rothenbrunnen	Rothenbrunnen	Freihaltung Kulturland
Scharans	Scharans	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Sils i.D.	Sils	Freihaltung Umgebung S. Cassian
Tomils	Tumegl	Freihaltung Ortsansicht, Baumgärten und Kulturland
	Ober-/Unterscheid	Freihaltung Ortsansicht
	Feldis/Veulden	Freihaltung Ortsansicht
Scharans	Scharans	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Urmein	Urmein	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland

Gemeinde	Ort	Bemerkung
Andeer	Clugin	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Pignia	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Casti-Wergenstein	Casti Wergenstein	Freihaltung Ortsansicht Freihaltung Ortsansicht
Donat	Donat	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Farden	Freihaltung Ortsansicht, Umgebung Kirche und Kulturland
	Patzen	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Lohn	Lohn	Freihaltung Ortsansicht
Mathon	Mathon	Freihaltung Ortsansicht
Zillis-Reischen	Reischen	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Zillis	Freihaltung Ortsansicht, Kirche St. Martin und Kulturland
Sufers	Sufers	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Splügen	Splügen	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Medels i.Rhw.	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Nufenen	Nufenen	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Avers	Campsut	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Crasta	Freihaltung Umgebung Kirche

Richtplankarten Siedlungskonzept 1:25'000 für:

- Teilraum Domleschg 1
- Teilraum Domleschg 2
- Teilraum Domleschg 3 (Mutten)
- Teilraum Val Schons 1
- Teilraum Val Schons 2 (Ferrera)
- Teilraum Rheinwald
- Teilraum Avers

3 Siedlungsqualität und Siedlungsverdichtung

A3.1 Ortsbildungsgestaltung und Ortsbildschutz

Die Beurteilung basiert auf dem Bericht des Amtes für Raumentwicklung „Schützenswerte Orte, Umsetzung in der Nutzungsplanung, Handlungsbedarf, 2010“. Der Bericht prüft die in der Nutzungsplanung (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan) der Gemeinden getroffenen Massnahmen zum Schutz des Ortsbildes (Struktur, Baugruppen und Objekte sowie Strassenräume einerseits und Umgebungsschutz (Freihaltung äusseres Ortsbild/Ortsansicht) andererseits. Im Zusammenhang mit den Siedlungsgrenzen ist aus regionaler Sicht die Freihaltung der äusseren Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung wichtig. Die folgende Tabelle ist dem kantonalen Richtplan entnommen.

Heinzenberg - Domleschg				
03.SO.01	Almens	Historischer Ortskern Almens	Süd- und Westansicht	national
03.SO.02	Feldis/Veulden	Historischer Ortskern Feldis/Veulden	bei konkreten Vorhaben prüfen	regional
03.SO.03	Flerden	Historischer Ortskern Flerden	Ostansicht	regional
03.SO.04	Fürstenau	Städtchen und Vorstadt von Fürstenau	Süd- und Nordansicht	national
03.SO.05	Masein	Historischer Ortskern Masein	Umgebung der Kirche	regional
03.SO.06	Mutten	Historischer Ortskern Mutten	Umgebung der Kirche	regional
03.SO.07	Mutten	Obermutten	West- und Südwestansicht	national
03.SO.08	Paspels	Historische Ortskerne Paspels	Nordansicht (Hang), Umgebung der Burgen Alt- und Neusins, Hügel von St. Lorenz	national
03.SO.09	Portein	Historischer Ortskern Portein	bei konkreten Vorhaben prüfen	regional
03.SO.10	Präz	Dalin	bei konkreten Vorhaben prüfen	regional
03.SO.11	Präz	Historischer Ortskern Präz	bei konkreten Vorhaben prüfen	national
03.SO.12	Sarn	Historischer Ortskern Sarn	bei konkreten Vorhaben prüfen	national
03.SO.13	Scheid	Historischer Ortskern Scheid	bei konkreten Vorhaben prüfen	lokal
03.SO.14	Scharans	Historischer Ortskern Scharans	Südansicht	national
03.SO.15	Sils i. D.	Historischer Ortskern Sils i.D.	bei konkreten Vorhaben prüfen	national
03.SO.16	Sils i. D.	Campi	bei konkreten Vorhaben prüfen	national
03.SO.17	Tartar	Historischer Ortskern Tartar	bei konkreten Vorhaben prüfen	lokal
03.SO.18	Thusis	Alt- und Neudorf	Südansicht Altdorf	regional
03.SO.19	Tumegl/Tomils	Historischer Ortskern Tumegl/Tomils	Süd- und Westansicht (Baumgärten und Wiesen)	national
03.SO.20	Urmein	Historischer Ortskern Urmein	Ostansicht	regional
Hinterrhein				
04.SO.01	Andeer	Historischer Ortskern Andeer	bei konkreten Vorhaben prüfen	national
04.SO.02	Avers	Historische Hofweiler	bei konkreten Vorhaben prüfen	national
04.SO.03	Avers	Campsut	Nordwestansicht (Ebene)	regional
04.SO.04	Avers	Cresta	Südostansicht; Umgebung Kirche	regional
04.SO.05	Casti-Wergenstein	Casti	Nordansicht	lokal
04.SO.06	Clugin	Historischer Ortskern Clugin	Südansicht bei der Kirche	regional

04.SO.07	Donat	Historischer Ortskern Donat	Ostansicht (Ebene)	regional
04.SO.08	Hinterrhein	Historischer Ortskern Hinterrhein	bei konkreten Vorhaben prüfen	regional
04.SO.09	Lohn	Historischer Ortskern Lohn	Halde unterhalb des Dorfes	national
04.SO.10	Mathon	Historischer Ortskern Mathon	Halde unterhalb des Dorfes	regional
04.SO.11	Nufenen	Historischer Ortskern Nufenen	bei konkreten Vorhaben prüfen	regional
04.SO.12	Pignia	Historischer Ortskern Pignia	Westansicht	national
04.SO.13	Splügen	Historischer Ortskern Splügen	Nord- und Ostansicht; Umgebung der Burg	national
04.SO.14	Zillis-Reischen	Historischer Ortskern Zillis	bei konkreten Vorhaben prüfen	national
04.SO.15	Zillis-Reischen	Reischen	Westansicht (Wiesen)	national

Ungenügend in der Nutzungsplanung gesichert sind die folgenden Ansichten von Ortsbildern: Almens, Flerden, Scharans, Thusis, Urmein, Campsut/Avers, Casti, Mathon und Pignia. Zudem genügen in verschiedenen Nutzungsplanungen die Vorschriften und Nutzungsplanungen (Genereller Gestaltungsplan) nicht zur Erhaltung von ortsbaulichen Strukturen, Baugruppen oder Einzelbauten.

A3.2 Siedlungsverdichtung

Der Ausdehnung der Siedlungen nach Aussen sind durch viele Faktoren (Wald, Naturgefahren, Gewässerbereich, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz, Hochspannungsleitungen u.a.) in Zukunft Grenzen gesetzt.

Viele Untersuchungen zeigen, dass innerhalb der Bauzonen relativ grosse Nutzungsreserven bestehen. Es handelt sich dabei um ungenutzte Ökonomiegebäude in Dorfkernen, locker bebauten Wohngebieten, oder Gewerbegebiete mit grossen Lagerflächen und eingeschossigen Bauten, u.a.). Dieses Nutzungspotenzial muss in Zukunft aktiviert bevor weitere Flächen eingezont werden. Diese Aktivierung ist eine raumplanerische Massarbeit und muss im Rahmen von Teilrevisionen der Nutzungsplanung durch die Gemeinden durchgeführt werden. Gleichzeitig bietet sich die Chance, die Siedlungsqualität zu verbessern oder bestehende und in die Jahre gekommene Bausubstanz zu erneuern oder zu ersetzen.

B3 Leitlinien

B3.1 Siedlungsqualität und Siedlungsverdichtung

- Die Siedlungsqualität (ortsbauliche Struktur, Bausubstanz und Aussenräume) ist in gewachsenen Dorfkernen und in Erweiterungsgebieten im Rahmen der Nutzungsplanung zu erhalten, aktiv zu gestalten und zu fördern.
- Die Nutzungsplanung stellt eine nach Siedlungsteilen und Siedlungsqualität differenzierte Verdichtung sicher. Die daraus resultierenden Anreize und Möglichkeiten sind den Eigentümern aufzuzeigen (Information).
- Für Neueinzonungen müssen die gestalterische An- und Einordnung an bestehende Siedlungen und ein hinreichender Umgebungsschutz aufgezeigt und sichergestellt sein.

C3 Verantwortungsbereiche

C3.1 Siedlungsqualität und Siedlungsverdichtung

- Die Gemeinden befolgen die Grundsätze gemäss B3.1.
- Die Gemeinden fördern aktiv die Siedlungsqualität durch geeignete Massnahmen (Gestaltungsplanung, Bauberatung, Beiträge u.a.).
- Die Gemeinden sorgen im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen für massgeschneiderte Nutzungsverdichtung nach Quartieren. Dabei führen sie eine Analyse der Baustruktur und Bautypologie, der Strassenräume und Plätze, der Grünraumstruktur, der Erschliessung, der Immissionsbelastung und der Eigentumsverhältnisse durch und sorgen für einen allen Aspekten gerecht werdende Siedlungsverdichtung.

D3 Erläuterungen

Nach Siedlungsqualität und Siedlungsteilen differenzierte Verdichtung

Mittels Folgeplanungen in unternutzten Siedlungsteilen (Neubaugebiete) kann bei günstigen Verhältnissen (sanierungsbedürftige Bausubstanz; einfache Eigentumsverhältnisse) ein Anreiz für umfassende Erneuerungen und Verdichtungen geschaffen werden.

Erneuerungen sind auch an wertvollen historischen Bauten zulässig, wenn damit die langfristige Weiternutzung eines Gebäudes gesichert werden kann. Angemessene Auflagen betreffend Gestaltung und Materialisierung bleiben vorbehalten.

Die Siedlungsverdichtung nach innen kann aufgrund siedlungsgestalterischer Anforderungen abgelehnt werden, wenn erforderlichen Massnahmen zum Schutz und zur Erhaltung dieser Siedlungsteile eigentümerverbindlich erlassen werden.

Bauvorhaben werden unabhängig vom Nutzer unterstützt, wenn damit zur Erhaltung kulturhistorisch wertvoller Siedlungen beigetragen wird.

E3 Objekte

keine Objekte

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Gebiet / Standort	Hinweise/Massnahmen ()	Koordinations- stand alt	Koordinations- Stand neu

F Planungsverfahren

Planungsverfahren

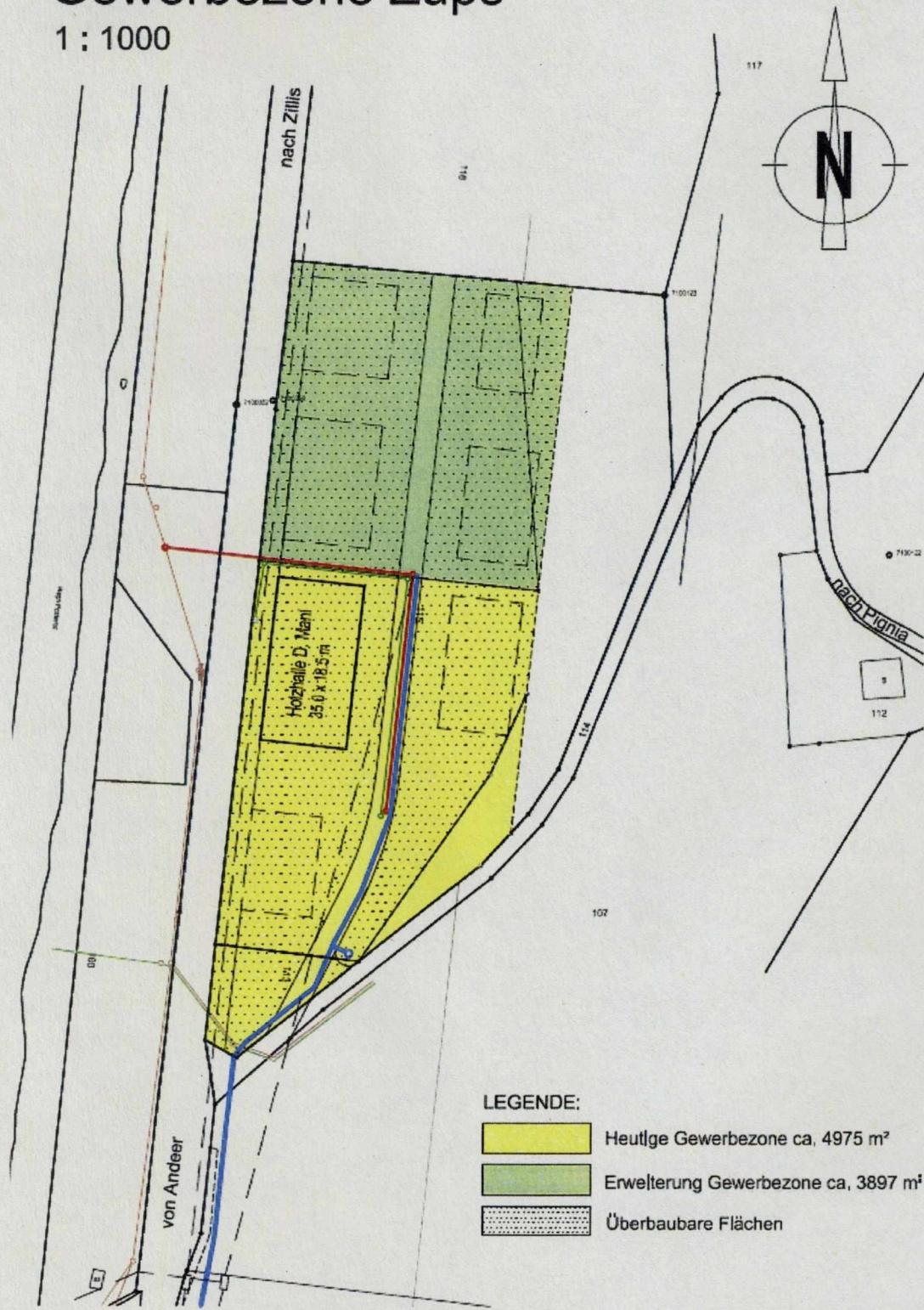
Aug. 2010	Auftragerteilung und Grundlagenanalyse
ab Dez. 2010	Diskussion erster Entwurf Richtplan in der Richtplankommission; Festlegung Vorgehen mit den Gemeinden
ab April 2011	Diskussion des Entwurfs mit den Gemeinden nach Teilräumen; Stellungnahme zum Entwurf bis Juli 2011 (Vorvernehmlassung)
Aug. 2011	Bereinigung des Entwurf durch die Kommission
Okt. 2011	Einreichung zur Vorprüfung beim Kanton
April 2012	Vorprüfungsbericht ARE
Juni 2012	Auswertung Vorprüfungsbericht und Besprechung mit ARE
Juli 2012	Ergänzung Entwurf und Vorbereitung öffentliche Auflage
Aug. 2012	Besprechung ergänzter Entwurf in der Kommission
Sept. 2012	Bereinigung und öffentliche Auflage (11. Oktober bis 12. November 2012)
März 2013	Auswertung der Einwände und Behandlung in der Kommission
April 2013	Bereinigung der Vorlage für Vorstand, Verabschiedung für Beschluss durch die Delegiertenversammlung
Mai 2013	Beschluss Delegiertenversammlung (22. Mai 2013) und Genehmigung

G Anhänge

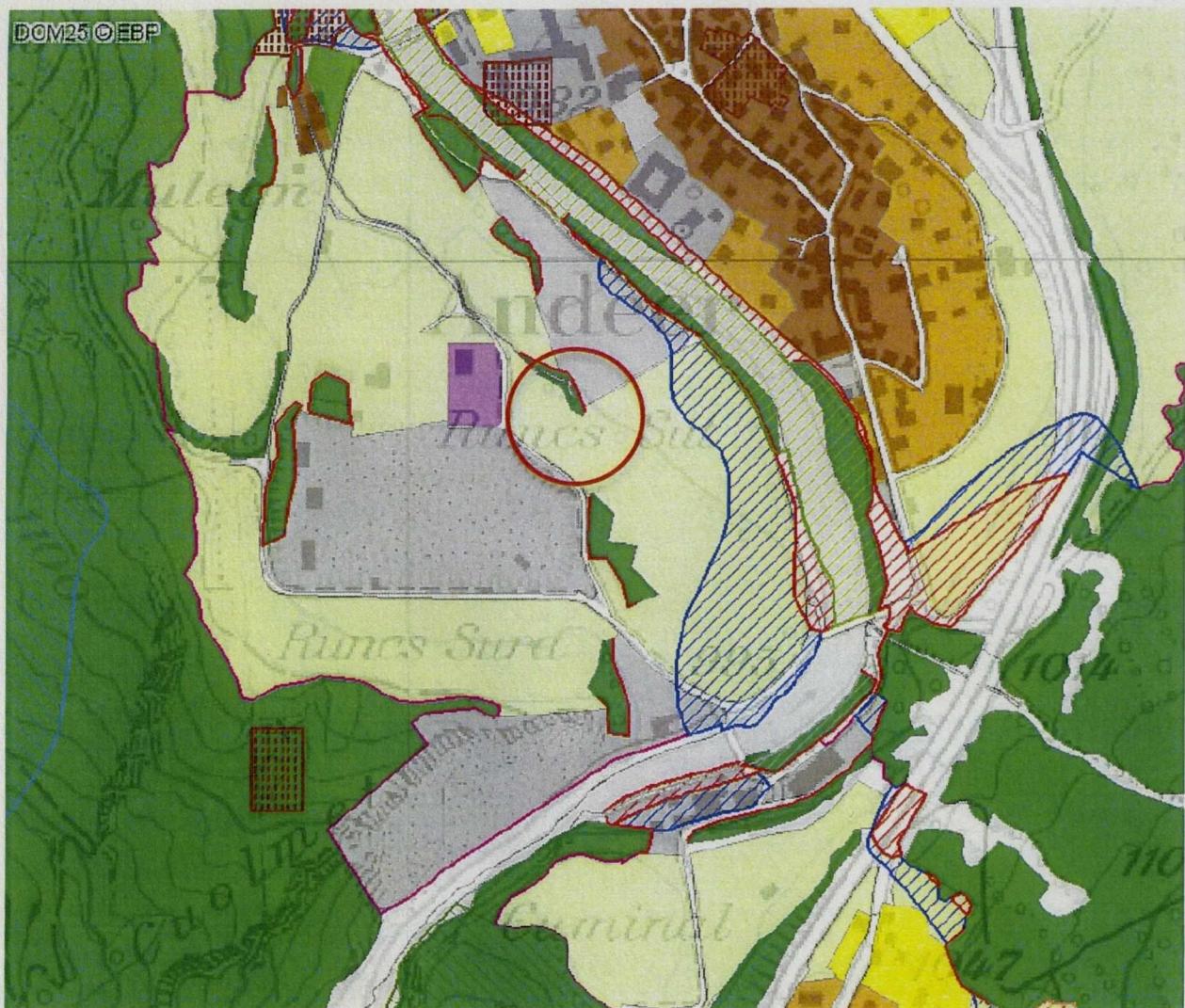
Arbeitsstandort Andeer/Zups

Gewerbezone Zups

1 : 1000



Arbeitsstandort Andeer, Runcs



Beilagen

Beilage 1 Grundlagen zum regionalen Siedlungskonzept (Tabelle)