

Kanton Graubünden

**PRÄTTIGAU**

Region Prättigau

Regionaler Richtplan

**Siedlung und Ausstattung**

**Genehmigung**

Von der Delegiertenversammlung beschlossen:

Küblis, 15.11.2012

Der Präsident: [Signature]

Der Geschäftsführer: [Signature]

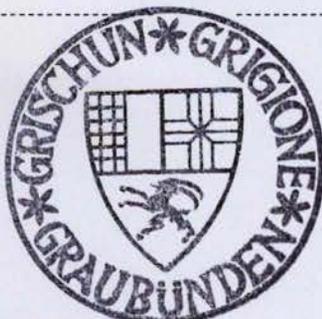
Beschluss der Regierung:

Chur, 22.11.2014, RB 360

Der Regierungspräsident: [Signature]

Der Kanzleidirektor: [Signature]

Datum: 15.11.2012  
Status: Genehmigung  
Objekt: 19040



Genehmigt mit Vorbehalten  
Gemäss RB 360 vom 22. April 2014,  
Ziffer 1a - 1e Disp

# Inhalt

1.	Einleitung.....	3
1.1	Aufbau und Gliederung .....	3
1.2	Planungsprotokoll.....	3
1.2.1	Organisation .....	3
1.2.2	Planungsablauf .....	3
1.2.3	Mitwirkungsverfahren.....	6
1.2.4	Ergebnis der öffentlichen Auflage.....	6
2.	Raumtypologien .....	8
2.1	Raumtypen und Gemeindetypologien .....	8
2.1.1	Agglomerationsgemeinden (A).....	9
2.1.2	Tourismusgemeinden (T).....	10
2.1.3	Ländliche Gemeinden .....	11
2.1.3.1	Ländliche Gemeinden mit Potenzial für Erstwohnungen (EW).....	11
2.1.3.2	Ländliche Gemeinden mit Potenzial für Erstwohnungen; Zweitwohnungen zunehmend (ZW) .....	12
2.1.3.3	Ländliche Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung (S) .....	12
2.1.3.4	Ländliche Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung und zu erwartender Entwicklungsveränderung (SE) .....	12
2.1.4	Naturraum / Landschaftsraum / Landwirtschaftlicher Raum.....	13
2.2	Überregionale Sichtweise.....	14
2.3	Auftrag des Kantons .....	14
3.	Siedlung.....	21
3.1	Gemeindefusionen .....	21
3.2	Siedlungsverteilung .....	21
3.3	Ortsbildgestaltung und Ortsbildschutz .....	22
3.4	Entwicklungspotenziale der Gemeinden .....	23
3.5	Siedlungsgebiet.....	24
3.5.1	Siedlungsentwicklung: Verbrauch, Reserven, Bedarf.....	24
3.5.2	Wohnbauzonen.....	25
3.6	Auftrag des Kantons .....	28
4.	Ausstattung .....	37
4.1	Arbeitsplätze, Industrie und Gewerbe.....	37
4.2	Schiessbetrieb.....	37
4.3	Auftrag des Kantons .....	38
5.	Anhang.....	42

# 1. Einleitung

## 1.1 Aufbau und Gliederung

Der regionale Richtplan Siedlung und Ausstattung umfasst:

- Richtplantext mit Erläuterungen (Beschlussinhalte sind mit einem grauen Raster hinterlegt)
- Richtplankarten 1:50'000 und 1:10'000

Der Richtplantext gliedert sich in die drei Teile Raumtypologien, Siedlung und Ausstattung. Die Teile sind jeweils wie folgt strukturiert:

- A. Ausgangslage
- B. Leitüberlegungen
- C. Verantwortungsbereiche
- D. Weitere Informationen
- E. Objekte

## 1.2 Planungsprotokoll

### 1.2.1 Organisation

Die Kommission Regionale Richtplanung Prättigau hat zusammen mit der STW AG für Raumplanung (Christoph Zindel, Regionalplaner der Region Pro Prättigau, Marina Grob, Raumplanerin und Anna Fässler, Raumplanerin) den regionalen Richtplan entworfen. Mitglieder der Kommission sind Angelo Rizzi (Präsident, Luzein), Johannes Berry (Luzein), Hans-Ulrich Gansner (Fanas), Lorenz Casutt (Grüsch), Markus Haltiner (Klosters-Serneus; ab Juni 2011 Marc Däscher, Klosters-Serneus) und Jürg Guyan (Schiers, Delegierter des Vorstandes Pro Prättigau).

Für den Beschluss des regionalen Richtplans ist die Delegiertenversammlung des Regionalverbands Pro Prättigau zuständig.

### 1.2.2 Planungsablauf

Januar - Februar 2010: Projektvorleistungen zur Vorbereitung des Richtplanprozesses Siedlung und Ausstattung inkl. Grundlagenrecherche und

Entwicklung erster Konzeptansätze zu möglichen Inhalten des RRIP Siedlung und Ausstattung. Sitzung der Planungskommission (19. Feb. 2010).

Februar - April 2010: Erarbeitung des konkreten Arbeitsprogramms und Vorbereitung der Leistungsvereinbarung.

Mai 2010: Verabschiedung Arbeitsprogramm, Abschluss der Leistungsvereinbarung.

Juni 2010: Sitzung der Planungskommission, Vorstellung der Grundlagen, Bereinigung des Fragebogens zur Vorbereitung des Workshops.

Juli 2010: Erhebung zur Erfassung des Bauzonenpotenzials und der Entwicklungspotenziale. Versand von Übersichtsplänen zuhanden der Gemeinden mit einer Anleitung, wie diese zu bearbeiten sind. Bitte an die Gemeinden um Zustellung der Bauzonenstatistik (falls vorhanden). Online-Umfrage bei den Gemeinden: Tourismusaspekte sowie Erhebung zum Thema Zweitwohnungsbau.

Juli - September 2010: Auswertung der Rückmeldungen zu den Erhebungen. Vorbereitung, Durchführung und Auswertung Workshop. Zustellung der Auswertung an den Regionalverband Pro Prättigau.

Oktober 2010: Kommissionssitzung (14. Okt. 2010), Besprechung der Leitsätze und Inhalte des RRIP.

November 2010: Bedarfs- und Standortabklärung Hallenbad durch schriftliche Umfrage bei den Gemeinden (später nicht weiterverfolgt). Nachhaken bezüglich der Erhebungen Zweitwohnungsbau, Camping und Bauzonenpotenziale.

November 2010: Regionalversammlung der Region Prättigau, Information über den Stand der Arbeiten. Auswertung der Rückmeldungen der Erhebungen. Abermaliges Nachhaken bezüglich Rückmeldungen der Gemeinden auf die Erhebungen.

Dezember 2010 - Januar 2011: Umsetzen der Beschlüsse der Planungskommission im Richtplanentwurf. Auswertung weiterer Rückmeldungen der Gemeinden auf die Erhebungen. Entwurf des Richtplantextes und Konkretisierung des Richtplanentwurfs.

Februar 2011: Sitzung der Planungskommission am 15. Feb. 2011.

März - Mai 2011: Vernehmlassung bei den Gemeinden (Frist wurde auf Anfrage der Gemeinde Klosters-Serneus um einen Monat verlängert).

Mai - Juni 2011: Auswertung der Vernehmlassung.

Juni 2011: Sitzung der Planungskommission am 22. Juni 2011.

Juli 2011: Integration der Ergebnisse aus der Vernehmlassung und der anschliessenden Beratung ebendieser in der Planungskommission. Antwortschreiben zur Vernehmlassung an die Gemeinden.

August 2011: Sitzung der Planungskommission am 9. Aug. 2011. Besprechung des überarbeiteten Richtplaninhaltes und Entscheid über den Antrag an den Vorstand zur Einleitung der Vorprüfung.

September 2011: Verabschiedung zur Vorprüfung durch den Kanton, unter der Bedingung geringfügiger Anpassungen und anschliessender Verabschiedung durch die Planungskommission, an der Vorstandssitzung vom 15. Sept. 2011.

November 2011 - März 2012: Vorprüfung durch den Kanton.

April - August 2012: Bereinigung des Richtplanes durch die Kommission in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung. Verabschiedung des Richtplans durch den Regionsvorstand an der Sitzung vom 13. Sept. 2012.

22. August 2012: Erlass der Verordnung über den Zweitwohnungsbau seitens des Bundesrats (Inkrafttreten per 1. Jan. 2013)

13. September 2012: Verabschiedung durch Vorstand zuhanden der öffentlichen Auflage.

21. September - 21. Oktober 2012: Mitwirkungsaufgabe. Es gehen Einwendungen der Gemeinden Jenaz, Klosters-Serneus und Schiers ein.

21. Oktober - 25. Oktober 2012: Auswertung der Einwendungen der öff. Auflage und Behandlung an der Kommissionssitzung vom 25. Okt. 2012.

15. November 2012: Beschluss des Richtplans durch die Regionalversammlung.

### 1.2.3 Mitwirkungsverfahren

Die Gemeinden des Prättigaus hatten zwischen März und Mai 2011 rund zwei Monate Zeit, im Rahmen der Vernehmlassung zum Richtplanentwurf (Karte, Bericht und Zusatzpläne) der Planungskommission Stellung zu nehmen. Die Vernehmlassung wurde auf Gesuch der Gemeinde Klosters-Serneus mit einer verlängerten Frist von 2 Monaten durchgeführt. Stellung genommen haben die Gemeinden Conters, Fideris, Furna, Jenaz (zusätzl. Handels- und Gewerbeverein), Klosters-Serneus, Küblis, Luzein, Saas, Schiers, Seewis. Auf eine Stellungnahme verzichtet haben die Gemeinden Gräsch (inkl. Fanas und Valzeina) sowie die Gemeinde St. Antönien.

In den Stellungnahmen sind verschiedene Anträge für Anpassungen des Richtplanes eingegangen. Diese wurden in der Planungskommission besprochen, aus regionaler Sicht beurteilt und der Richtplan entsprechend angepasst.

### 1.2.4 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Inhalte der Einwendungen:

1. Antrag zur Einstellung des Richtplanverfahrens
2. Anträge für die zusätzliche Bezeichnung von Flächen als regionale Entwicklungspotenziale in den Gemeinden Jenaz und Klosters-Serneus
3. Antrag zur generellen Lockerung der Bestimmungen im regionalen Richtplan, wie z.B. die Aufhebung der Siedlungsränder von regionaler Bedeutung
4. Antrag für die Aufnahme der Schiessanlage in Schiers als Schiessanlage von regionaler Bedeutung.
5. Antrag auf Aufnahme der 300m-Schiessanlage Planguarils in Conters in die Richtplankarte.

Auf die Anträge der Gemeinden wird wie folgt eingetreten:

1. Das Richtplanverfahren wird fortgesetzt.
2. Die zusätzlichen Entwicklungspotenziale von regionaler Bedeutung in Jenaz und Klosters-Serneus werden aufgenommen, ausgenommen

Flächen, welche kleiner als 4'500 m<sup>2</sup> sind (entsprechend der Definition regionaler Entwicklungspotenziale in diesem Richtplan)

3. Die Siedlungsränder von regionaler Bedeutung werden beibehalten.
4. Die Schiessanlage in Schiers wird als lokal belassen. Insbesondere, da die Gemeinde den Erhalt des heutigen Schiessbetriebs und nicht eine Regionalisierung (Ausdehnung des Schiessbetriebs) in Schiers anstrebt. Eine Sanierung des bestehenden Schiessstand ohne grössere Erweiterung ist auch ohne Bezeichnung als regionale Schiessanlage möglich.
5. Die 300m-Schiessanlage Planguarils wird in die Richtplankarte aufgenommen.

## 2. Raumtypologien

### A Ausgangslage

Das Prättigau ist eine Region mit unterschiedlichen Raumtypen. Die Talachse ist der Hauptlebens- und Arbeitsraum in der Region. In diesem tourismus- und verkehrsintensiven Raum sind die meisten Infrastrukturen lokalisiert. Klosters-Serneus, die Fraktion Pany und die Fideriser Heubergen prägen diesen Raum touristisch, während dem die Gemeinden Grüşch, Seewis und Schiers als Agglomerationsräume bezeichnet werden können.

Der grösste Teil des Prättigaus ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die intakte Natur ist gerade in diesen Teilräumen eine wichtige Grundlage für den sanften Tourismus. Der hohe Nutzungsdruck auf die intensivtouristischen Räume bedarf einer guten Koordination und Lenkung, damit diese weiterentwickelt werden können und gleichzeitig deren Qualität gewahrt werden kann. In den ländlichen Räumen gilt es deren Qualität zu erhalten, zu fördern und gleichzeitig den Gemeinden ein adäquates Wachstum sowie der lokalen Bevölkerung gute Rahmenbedingungen für zusätzliche Einnahmequellen zu ermöglichen.

Tourismusräume und Agglomerationsräume sind Komplementärräume zu den ländlichen Gebieten. Diese Räume ergänzen sich gegenseitig und unterstützen die vorhandene Identität und Qualität des Prättigau.

### 2.1 Raumtypen und Gemeindetypologien

Die Typisierung der Gemeinden wurde aufgrund statistischer Werte zu Einwohnern, Arbeitsplätzen, Pendlern, Wohnbautätigkeit (Anteil Zweitwohnungen), einer Bevölkerungsentwicklungsprognose und weiteren Eigenschaften vorgenommen. Die Indikatoren sind in der Tabelle Typisierung der Gemeinden (*siehe Anhang 1*) aufgeführt. Es wird grundsätzlich unterschieden zwischen Agglomerationsgemeinden, Tourismusgemeinden und ländlichen Gemeinden.

Die Typisierung entspricht einer gesamthaften Betrachtung über die Gemeinden. Dies soll aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass in einzelnen Gemeinden die verschiedenen Fraktionen sehr unterschiedliche Qualitäten

aufweisen und sich unterschiedlich entwickeln. Die Bauzonenreserven sind oft ungleich auf die verschiedenen Fraktionen verteilt. Dies hat der Kanton bisher unter anderem in den Regierungsbeschlüssen Nr. 447 vom 16. April 2007 (S.7) über die starke Fraktionierung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Luzein, sowie Nr. 1023 vom 9. Juli 2002 (S.14) über die starke Fraktionierung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Schiers berücksichtigt und entsprechend die Ausscheidung von Wohnbauzonen unter dem Aspekt der gleichmässigen Verteilung der Wohnbauzonenreserven auf die Fraktionen genehmigt.

### 2.1.1 Agglomerationsgemeinden (A)

*(Gde. Gräsch; Dorf Gräsch, Schiers, Küblis)*

Agglomerationsgemeinden weisen im regionalen Vergleich eine überdurchschnittliche Einwohner- und Beschäftigtenzahl auf. Zudem verfügen sie über eine gute Verkehrsanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und werden von einer überdurchschnittlichen Zahl an Zupendlern frequentiert.

Die Gde. Gräsch; Dorf Gräsch weist, als bedeutender Arbeitsplatzstandort und mit der Verkehrsanbindung im Talboden, die Typologie Agglomeration auf. Grosse Teile des Gemeindegebietes von Schiers liegen zwar im ländlichen Raum, aufgrund der überörtlichen Ausstattungen und der wirtschaftlichen Bedeutung wird die Gemeinde im Agglomerationsprogramm Chur und Umgebung dennoch als Regionalzentrum mit Stützfunktion bezeichnet und damit zum städtischen Raum resp. zur Agglomeration gezählt. Im Regionalen Richtplan öffentlicher Verkehr ist die Gemeinde Schiers zusammen mit Küblis und Klosters-Serneus als Knoten für den regionalen öffentlichen Verkehr bezeichnet. Künftig sollen die Angebote des öffentlichen Verkehrs insbesondere in diesen Knoten ausgebaut (Ziel: Halbstundentakt der RhB) und mit Angeboten wie Park&Ride kombiniert werden (RRIP Öffentlicher Verkehr). Die Gemeinde Küblis wird zukünftig mehr Zentrumsaufgaben vor allem in Bezug auf die innerregionalen Verkehrsverbünde übernehmen.

## 2.1.2 Tourismusgemeinden (T)<sup>1</sup>

### *(Klosters-Serneus)*

Aufgrund der Beschäftigten im tertiären Sektor, der Zweitwohnungsbautätigkeit und der Grösse und Bedeutung des Intensiverholungsgebietes ist im Prättigau die Gemeinde Klosters-Serneus als Tourismusgemeinde typisiert. Der primäre Tourismusraum des Prättigaus konzentriert sich auf Klosters-Serneus und ist stark mit dem Tourismusraum Davos vernetzt. Des Weiteren sind die Fraktion Pany der Gemeinde Luzein, das Gebiet der Fideriser Heuberge, sowie das Skigebiet Grüsch-Danusa als Intensivtourismusgebiete bezeichnet, wobei diese jeweils weder die gesamte Gemeinde umfassen noch diese dominieren und deshalb die Gemeinden Luzein und Fideris primär als ländliche Gemeinden bezeichnet werden. Die Gde. Grüsch; Dorf Grüsch wird aus oben genannten Gründen als Agglomerationsgemeinde typisiert. Die Entwicklung in Bereich des Zweitwohnungsbaus hat bis heute nur in der Gemeinde Klosters-Serneus akuten Handlungsbedarf ausgelöst (s. *Abbildung 1*). Die Gemeinde hat bereits ein Gesetz erlassen, worin die Kontingentierung der Zweitwohnungen als Grundsatz formuliert ist. Art. 6 Abs. 1 Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen (GKZW)<sup>2</sup> reduziert das Jahreskontingent für Zweitwohnungen in der Gemeinde Klosters-Serneus ab dem 1. Juli 2013 auf 2'300 m<sup>2</sup> BWF (statt 3'000 m<sup>2</sup>). Es ergibt sich ab 2012 somit folgende Regelung:

- für 2012: 3'000 m<sup>2</sup> BWF
- für 2013: 2'650 m<sup>2</sup> BWF
- für 2014 ff. 2'300 m<sup>2</sup> BWF

Mit der am 22. August 2012 vom Bundesrat erlassenen Verordnung über den Zweitwohnungsbau, welche per 1. Januar 2013 in Kraft treten wird, ändern sich die übergeordneten Bestimmungen komplett und es braucht eine Umorientierung. Der Regionale Richtplan legt aus diesem Grund keine weitergehenden Bestimmungen betreffend Zweitwohnungsbau fest.

---

<sup>1</sup> In Tourismusräumen sollen gemäss dem KRIP (Kapitel 3.1), wo im Interesse von Landschaft und Tourismus erforderlich, die Landschaft- und Kulturelemente zugunsten von Wohn-, Landschafts- und touristischer Attraktivität gezielt aufgewertet werden, intakte Landschaften erhalten und erlebbar gemacht werden. In intensiv genutzten Gebieten sollen Komplementärräume gezielt erhalten und geschaffen werden.

<sup>2</sup> Relevanter Beschluss: Regierungsbeschluss 579 vom 19. Juni 2012 zum Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde Klosters-Serneus vom 27. Januar 2011 betreffend Regierungsbeschluss Nr. 1206 vom 21. Dezember 2010.

Die Entwicklungen im Zweitwohnungsbau machen erfahrungsgemäss nicht an der Gemeindegrenze halt, sondern könnten sich in Zukunft auch auf die umliegenden Gemeinden ausdehnen. Dies sollte in der künftigen Regelung entsprechend berücksichtigt werden.

### 2.1.3 Ländliche Gemeinden

Die meisten Gemeinden des Prättigaus können dem ländlichen Raum zugeordnet werden. Neben der Landwirtschaft haben sich einige dieser Gemeinden im Laufe der Zeit ein Standbein im Bereich des sanften Tourismus aufgebaut.

#### 2.1.3.1 Ländliche Gemeinden mit Potenzial für Erstwohnungen (EW)

*(Seewis, Gde. Gräsch; Dorf Fanas)*

Kriterien für die Typisierung als ländliche Gemeinde mit Potenzial für Erstwohnungen sind die Lage (Sonnenhang), die Erreichbarkeit der Arbeitsplatzzentren Gräsch, Schiers, Fideris, Landquart und Chur. Des Weiteren sind sowohl eine klar positive Bevölkerungsentwicklung sowie die Bautätigkeit in den letzten Jahren für die Zuteilung zu diesem Gemeindetyp massgebend, wobei diese Indikatoren nicht gleich stark gewichtet werden.

Die Gemeinde Seewis ist eine Wohn-/Pendlergemeinde mit gutem Anschluss an die Arbeits- und Wirtschaftsstandorte von Landquart bis Chur. In Seewis war die Wohnbautätigkeit zwischen 2000 und 2009 gemäss eigenen Angaben mit 36 Wohnungen nicht überdurchschnittlich hoch. Das mittlere Bevölkerungsentwicklungsszenario des Amtes für Raumentwicklung Graubünden aus dem Jahr 2007 sagt für die Gemeinde Seewis bis ins Jahr 2024 allerdings ein Wachstum von über 10 % voraus.

Das Dorf Fanas in der Gemeinde Gräsch liegt am Sonnenhang des Prättigaus, ist strassenmässig gut erschlossen und könnte sich mittelfristig ähnlich wie die Gemeinde Seewis als Wohnstandort im Nahbereich der regionalen Arbeitsplatzzentren im Dorf Gräsch, in Schiers, Fideris und den Arbeitsplatzgebieten von Landquart bis Chur entwickeln. Aus diesen Gründen wird die Gde. Gräsch; Dorf Fanas trotz einer negativen Bevölkerungsentwicklungsprognose gemäss mittlerem Szenario des ARE und einer

negativen Bevölkerungsentwicklung in den letzten 15 Jahren, als ländliche Gemeinde mit Potenzial für Erstwohnungen typisiert.

#### 2.1.3.2 Ländliche Gemeinden mit Potenzial für Erstwohnungen; Zweitwohnungen zunehmend (ZW)

*(Luzein)*

Dieser Typ ländlicher Gemeinden weist grundsätzlich dieselben Eigenschaften wie die ländlichen Gemeinden mit Potenzial für Erstwohnungen auf. Zusätzlich weisen Gemeinden dieses Typs eine überdurchschnittliche Zweitwohnungsbautätigkeit auf.

Luzein weist eine Wohnbautätigkeit von knapp sieben Wohnungen pro Jahr mit einem Zweitwohnungsanteil von ca. 39% auf. Es ist anzunehmen, dass der überdurchschnittlich hohe Zweitwohnungsanteil durch die Bautätigkeit in der Fraktion Pany verursacht wird.

#### 2.1.3.3 Ländliche Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung (S)

*(Conters, Fideris, Furna, St. Antönien, Gde. Grüşch; Dorf Valzeina)*

Diese Gemeinden weisen in den Jahren 2000 und 2009 eine Wohnbautätigkeit von durchschnittlich weniger als 4 Wohnungen pro Jahr auf. Zudem wird den Gemeinden keine ansteigende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

#### 2.1.3.4 Ländliche Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung und zu erwartender Entwicklungsveränderung (SE)

*(Jenaz und Saas)*

Die Gemeinden Jenaz und Saas wären gemäss der vorgenommenen Typisierung als Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung einzustufen. Aufgrund verschiedener Entwicklungen werden diese Gemeinden jedoch als Gemeinden mit dem Beobachterstatus im Erstwohnungsbau eingestuft.

Bei der Gemeinde Jenaz gründet die Typisierung auf folgenden Aspekten/Entwicklungen: In der Gemeinde Jenaz ist eine zunehmende Bautätigkeit zu verzeichnen (Zunahme der eingereichten Baugesuche und

steigende Nachfrage nach Bauland]. Gesucht ist nicht nur Bauland in erhöhter Lage auf der Sonnenseite, sondern gut erschlossenes und im Sommer und Winter leicht erreichbares Bauland in der Talsohle. Die Schulzentren befinden sich alle in der Talsohle. Jenaz verfügt über eine moderne Schulanlage mit genügend Kapazität für die Zukunft. Bis anhin waren die Arbeitsplätze der Industriebetriebe in Grüşch und auch in Davos wegen der schlechten regionalen Verbindungen des ÖV nicht gut erreichbar. Dies hat viele davon abgehalten, nach Jenaz zu ziehen, was trotz der geschaffenen Arbeitsplätze im vorderen Prättigau eine Stagnation der Einwohnerzahl zur Folge hatte. Mit der Umsetzung des Richtplanes ÖV wird dies in Zukunft verbessert, was die Attraktivität von Jenaz als Wohngemeinde wesentlich erhöhen wird. Mit dem Bau des neuen Altersheimes in Jenaz wurden etliche Arbeitsplätze geschaffen und es versteht sich von selbst, dass Wohnungen in der unmittelbaren Nähe des Arbeitsortes gesucht werden, was auch aus ökologischer Sicht Sinn macht.

Die Umfahrung Saas ist im Oktober 2011 eröffnet worden. Die Ausgangslage in der Gemeinde Saas hat sich damit massgeblich verändert (weniger Lärmbelastung durch den Durchgangsverkehr und damit erhebliche Steigerung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort). Zusammen mit den Entwicklungen in Klosters-Serneus (hoher Baulandpreis und Massnahmen im Bereich Zweitwohnungsbau) könnte in Saas in Zukunft die Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnbau land erheblich steigen.

#### 2.1.4 Naturraum / Landschaftsraum / Landwirtschaftlicher Raum

Natur-, Landschafts- und Landwirtschaftsräume sind in den meisten Gemeinden des Prättigaus vorhanden, dominieren diese aber nicht vollumfänglich. In diesen Räumen sollen die entsprechenden Qualitäten gefördert und erhalten werden. Natur, Landschaft und Landwirtschaft und deren Erhalt werden als wichtiges Kriterium der Standortqualität behandelt. Ein Grossteil des Prättigaus wird bereits naturnah bewirtschaftet, sowie landschaftlich gepflegt und weiterentwickelt.

## 2.2 Überregionale Sichtweise

Die Region Prättigau grenzt direkt an die Regionen Nordbünden (Bündner Rheintal) und Davos. Zudem grenzt das Prättigau an Vorarlberg und die Talschaft Schanfigg (Region Nordbünden). Bezogen auf die räumliche Ausrichtung bedeutungsvoll sind die nahe gelegenen Wirtschafts- und Arbeitsplatzgebiete von Landquart bis Chur sowie Maienfeld, welche vom vorderen Prättigau sehr gut erreichbar sind. Die Standortgunst der Wohnlagen im vorderen Prättigau wird sich im steigenden/ überdurchschnittlichen Wohnbaulandbedarf manifestieren. Die enge Verknüpfung der intensiv genutzten Tourismusräume Klosters-Serneus bis Davos sowie die Verknüpfung der extensiven Tourismusräume zum Vorarlberg und ins Schanfigg sind weitere Vorteile. Die Standortgunst für die verschiedenen Raumtypen und deren Entwicklung hängt direkt mit diesen ausserregionalen Standorten und Qualitäten zusammen. Eine Betrachtung der Entwicklung der Raumtypen im Prättigau verlangt stets auch einen Blick über die territorialen Grenzen hinaus in die funktionalen Räume. In Bezug auf die touristischen Unterkünfte, die Sportanlagen und weitere Ausstattungen ist die Gemeinde Davos von grosser Bedeutung. Gäste und Einheimische aus dem oberen Prättigau nutzen diese Anlagen.

## 2.3 Auftrag des Kantons

Der Kanton erteilt im Kantonalen Richtplan (Kapitel 5.1) den Regionen den Auftrag, eine Übersicht über die Struktur der Besiedlung zu erstellen und Standorte für Bauten und Anlagen, die überkommunal abgestimmt werden müssen, festzulegen. Die Struktur der Besiedlung soll dabei auf die Knoten und Achsen ausgerichtet werden.

## B Leitüberlegungen zu den Raumtypologien

### **Entwicklungsziele**

Das Prättigau entwickelt sich weiter in seiner ursprünglichen Art. Insgesamt wird aber keine Stagnation, sondern Entwicklung angestrebt. Dabei sollen die subregionalen, lokalen und funktionalen Werte und Qualitäten bewahrt und weiterentwickelt werden.

Die Agglomerationsgemeinden nehmen ihre zentralörtlichen Funktionen wahr und stärken diese.

Der Intensivtourismus konzentriert sich auf die Talachsen als Einstiegsorte und die bestehenden Intensiverholungsgebiete. In den Intensiverholungsgebieten werden die touristischen Infrastrukturen gefördert, nachhaltig ausgebaut und mit den Infrastrukturen der funktional zusammenhängenden Nachbarregionen soweit zweckmässig verknüpft.

Gemeinden mit stark fraktioniertem Siedlungsgebiet sollen die Möglichkeit erhalten, sich in allen Fraktionen weiterzuentwickeln.

Mit dem Resultat der Abstimmung vom 11. März 2012 über den Stopp des Zweitwohnungsbaus in Gemeinden mit über 20% Zweitwohnungen ist das Thema für die gesamte Region relevant geworden. Mittlerweile sind die definitiven Regelungen bekannt (Bundesratsbeschluss vom 22. August 2012). Mit Ausnahme von Schiers, Küblis und Jenaz sind alle Gemeinden von der Verordnung über Zweitwohnungen betroffen, da sie gemäss dem Bund mehr als 20% Zweitwohnungen aufweisen. Die Gemeinden überprüfen im eigenen Interesse den Prozentsatz an Zweitwohnungen gemäss Art. 1 Abs. 3 der Verordnung über Zweitwohnungen.

Die ländlichen Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung (S) stehen primär dem sanften Tourismus und der Landschaftsentwicklung / Natur / Landwirtschaft zur Verfügung. Projekte und Konzepte, welche diese Werte erhalten und weiterentwickeln, sind zu unterstützen. Ausgenommen sind die bezeichneten Intensivtourismusgebiete sowie die Erweiterungsgebiete (Fideriser Heuberge).

Die Region Prättigau verfolgt die Entwicklung in den funktional zusammenhängenden, angrenzenden Regionen Nordbünden (Teilraum Landquart - Chur) und Davos und sucht, soweit zweckmässig und für die eigenen Interessen fördernd, Abstimmungen über die territorialen Grenzen hinaus.

## C Verantwortungsbereiche

<b>Auftrag:</b>	<p>Die Gemeinden setzen im Rahmen Ihrer Möglichkeiten die im Regionalen Richtplan festgelegten Stossrichtungen für die Raum- resp. Gemeindetypologien um.</p> <p>Agglomerationsgemeinden sind angehalten, den Erhalt der Infrastrukturen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu gewährleisten und wo nötig auszubauen. Ziel sind beste Anschlüsse mit dem öffentlichen Verkehr und eine gute Koordination mit dem motorisierten Individualverkehr gemäss dem RRIP Öffentlicher Verkehr. Damit sollen über die Verkehrsknotenpunkte in der Talachse möglichst gute Voraussetzungen für eine optimale Versorgung der ländlichen Räume geschaffen werden.</p> <p>Tourismuskommunen leisten ihren Beitrag an eine nachhaltige räumliche Entwicklung des Prättigaus.</p>
<b>Verfahren:</b>	Entwicklung von kommunalen Leitbildern und / oder Anpassung resp. Ergänzung der Nutzungsplanungen mit zielführenden Festlegungen.

## D Erläuterungen und weitere Informationen

Typisierung der Gemeinden - Übersicht:

Gemeindetyp	Gemeinden
Agglomerationsgemeinde [A]	Gde. Grüşch; Dorf Grüşch, Küblis, Schiers
Tourismuskommune [T]	Klosters-Serneus
Ländliche Gemeinde	
- Potenzial Erstwohnungen (EW)	Seewis, Gde. Grüşch; Dorf Fanas
- Potenzial Erstwohnungen, Zweitwohnungen zunehmend (ZW)	Luzein
- Geringe bauliche Entwicklung (S)	Conters, Fideris, Furna, St. Antönien, Gde. Grüşch; Dorf Valzeina
- geringer baulicher Entwicklung und zu erwartender Entwicklungsveränderungen (SE)	Jenaz, Saas

**Die Talachse** ist der Hauptlebens- und Arbeitsraum im Prättigau. In dem tourismus- und verkehrsintensiven Raum sind auch die meisten Infrastrukturen lokalisiert. Sie sollen gezielt und für eine nachhaltige Entwicklung der Talschaft ausgerichtet werden.

**Intensiverholungsgebiete** sind in den Gemeinden Klosters-Serneus (der grösste Teil des Skigebietes Madrisa liegt auf dem Territorium der Gemeinde Saas), Luzein (Pany), Gräsch-Danusa und Fideris (Fideriser Heuberge) vorhanden. Die Intensiverholungsgebiete, wie auch die Erweiterungsgebiete für eine Weiterentwicklung des Intensivtourismus werden aus dem kantonalen Richtplan unverändert übernommen.

**Im ländlichen Raum** haben die Pflege, der Schutz und der Erhalt der Natur, der Landschaft und der Landwirtschaft hohe Priorität. Die intakte Natur/ Landschaft und eine funktionierende Landwirtschaft sind eine wichtige Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung und für den sanften Tourismus. Im ländlichen Raum sollen in der Regel keine tourismus- und verkehrsintensiven Anlagen realisiert werden.

E Objekte

Objektnr.	Gemeinde/ Standort	Hinweise / Massnahmen	Koordinations- stand alt	Koordinations- stand neu
07.05.101.01 07.05.101.02 07.05.101.03	Gde. Gräsch; Dorf Gräsch, Küblis, Schiers	<b>Agglomerationsgemeinde (A)</b>  Keine spezifischen Regelungen	-	F
07.05.101.04	Klosters-Serneus	<b>Tourismusgemeinde mit Pflicht zur Zweitwohnungsregelung (T)</b>  Die Gemeinde Klosters-Serneus überwacht und lenkt den nachhaltigen Wohnungsbau (Erst- und Zweitwohnungen) im Sinne der Bundesverordnung über Zweitwohnungen und dem kantonalen Richtplan. Sie trifft auf Stufe Gemeinde Zweitwohnungsbaubeschränkungen sowie Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und entwickelt Modelle für bewirtschaftete Zweitwohnungen (Art. 4 lit. b Verordnung über Zweitwohnungen) im Sinne der gesetzlichen Vorgaben.	-	F

Objektnr.	Gemeinde/ Standort	Hinweise / Massnahmen	Koordinations- stand alt	Koordinations- stand neu
07.05.101.05 07.05.101.06	Seewis, Gde. Grüşch; Dorf Fanas	<p><b>Ländliche Gemeinde mit Potenzial für Erstwohnungen (EW)</b></p> <p>In Gemeinden mit Potenzial für Erstwohnungen sollen die Nutzungsplanungen vorausschauend auf eine künftig steigende Nachfrage an Wohnzonen ausgerichtet werden.</p> <p>Grundsätzlich sollen vorab die Innenentwicklungspotenziale genutzt werden. Erst in einem zweiten Schritt soll eine Aussenentwicklung des Siedlungsgebietes in Betracht gezogen werden.</p>	-	F
07.05.101.07	Luzein	<p><b>Ländliche Gemeinde mit Potenzial Erstwohnungen, Zweitwohnungen zunehmend (ZW)</b></p> <p>Analyse des Zweitwohnungsanteils und Entwicklung einer Strategie</p>	-	F
07.05.101.08 07.05.101.09 07.05.101.10 07.05.101.11 07.05.101.12	Conters, Fideris, Furna, St. Antönien, Gde. Grüşch; Dorf Valzeina	<p><b>Ländliche Gemeinde mit geringer baulicher Entwicklung (S)</b></p> <p>Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung geniessen Spezialregelungen für die bauliche Entwicklung. Unter bestimmten Voraussetzungen (fehlende Verfügbarkeit freier Bauzonen, konkreter Bedarfsnachweis, keine Ausschlussgründe) sind Einzonungen im kleineren Umfang zulässig.</p>	-	F

Objektnr.	Gemeinde/ Standort	Hinweise / Massnahmen	Koordinations- stand alt	Koordinations- stand neu
07.05.101.13 07.05.101.14	Jenaz, Saas	<p><b>Ländliche Gemeinde mit geringer baulicher Entwicklung und zu erwartender Entwicklungsveränderungen (SE)</b></p> <p>Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung und zu erwartender Entwicklungsveränderungen sind dazu angehalten, die Wohnbauentwicklungen in ihrer Gemeinde zu überwachen und bei steigender Nachfrage die Nutzungsplanung entsprechend den kantonalen und regionalen Vorgaben und der von der Gemeinde angestrebten Entwicklung auszurichten. Bei einer deutlichen Entwicklung der Kennwerte, die eine andere Gemeindetypenzuordnung verlangen, kann die Gemeinde diese, gestützt auf entsprechende Nachweise, bei der Region beantragen. Diese Anpassung kann mittels einer einfachen Fortschreibung des RRIP erfolgen.</p>	-	F

### 3. Siedlung

#### A Ausgangslage

##### 3.1 Gemeindefusionen

Im Zuge von Gemeindefusionen haben sich die politischen Grenzen im Prättigau verändert. Anstatt wie bisher 14 setzt sich das Prättigau seit dem 1. Januar 2011 noch aus 12 Gemeinden zusammen. Die Gemeinden Grüşch, Fanas und Valzeina haben zur neu abgegrenzten Gemeinde Grüşch fusioniert. Weitere Fusionsprojekte wurden zwischenzeitlich gestartet. Die zeitliche Überschneidung dieser Fusionen mit dem laufenden Planungsprozess des regionalen Richtplans Siedlung und Ausstattung hat Auswirkungen auf die Richtplanung, insbesondere auf die statistischen Daten, aber auch auf die Ergebnisse und Auswertung von Erhebungen und Umfragen sowie deren Umsetzung. Wird von der Gemeinde Grüşch gesprochen sind damit das Dorf Grüşch, das Dorf Fanas und das Dorf Valzeina gemeint. Sind diese beiden Dörfer Fanas und Valzeina nicht in den Daten oder Erhebungen enthalten wird dies jeweils erwähnt (z.B. Gde. Grüşch; Dorf Grüşch).

##### 3.2 Siedlungsverteilung

Der grösste Teil des Siedlungsgebietes ist entlang der Talachse konzentriert. Die im Tal liegenden Teile der Siedlungsgebiete der Gemeinden sind auch durch die topographischen Gegebenheiten mehr oder weniger klar voneinander getrennt. Auch zwischen Saas und Küblis ist ein Siedlungstrenngürtel zu erkennen. Dieser ist nicht durch die Topographie vorgegeben, soll aber erhalten bleiben.

In 8 der 12 Gemeinden existieren historisch gewachsene Streusiedlungen, welche im kantonalen Richtplan als Streusiedlungsgebiete ausgewiesen sind. In diesen Gebieten gelten spezielle Bestimmungen gemäss dem kantonalen Richtplan 2000, Kapitel 5.5.1 Streusiedlungsgebiete.

### 3.3 Ortsbildgestaltung und Ortsbildschutz

In 9 Gemeinden des Prättigaus (Fanas, Fideris, Furna, Grüşch, Jenaz, Klosters-Serneus, Luzein, Schiers und Seewis) sind heute schützenswerte Ortsbilder im ISOS oder in der Liste der schützenswerten Orte des Kantons Graubünden bezeichnet. Ebenso zu schützen sind die kulturhistorisch wertvollen Kleinsiedlungen in St. Antönien. Die heute noch intakten traditionellen Siedlungsstrukturen sind insbesondere für den Ganzjahrestourismus von grosser Bedeutung. Sie vermitteln Heimatgefühl und sind identitätsstiftend, sowohl für die lokale Bevölkerung wie auch für die Touristen. Sie bilden Teil der wirtschaftlichen Basis und der Entwicklung des Prättigaus.

In einer Analyse des Amtes für Raumentwicklung Graubünden vom Juni 2010<sup>3</sup> sind die Bestimmungen zur Sicherung der Bebauungsstruktur und der Bausubstanz der schützenswerten Orte, und - sofern vorhanden - des Freihaltbereiches überprüft worden. Im zugehörigen Bericht wurden im Jahr 2010 folgende schützenswerte Orte als ungenügend geschützt beurteilt:

- Furna: Historische Streusiedlung Furna
- Grüşch: Historischer Ortskern Grüşch
- Klosters-Serneus: Monbiel, Mälcheti
- Luzein: Historischer Ortskern Luzein
- Schiers: Schuders
- Seewis: Historischer Ortskern

Im vorliegenden Richtplan werden die Gemeinden darauf hingewiesen, bei als ungenügend geschützt beurteilten schützenswerten Orten Massnahmen zu prüfen und falls nötig entsprechende Schutzmassnahmen zu ergreifen. Ergänzend dazu werden regional bedeutsame Siedlungsränder (siehe Kapitel 3.4) bezeichnet. Siedlungsränder sind nicht nur für das lokale Ortsbild, sondern auch für die regionale Siedlungsstruktur und damit das Siedlungsbild von Bedeutung, weil sie den Übergang von der Siedlung zur

---

<sup>3</sup> Amt für Raumentwicklung Graubünden: Richtplan 2000, Überprüfung des Kapitels 5.1.1 Schützenswerte Orte, Bericht zur Nachführung 2010, Juni 2010.

Landschaft bilden und damit das Orts- und Landschaftsbild massgebend mitprägen.

Grundlagen für die Bestimmung bilden der kantonale Richtplan (Schützenswerte Ortsbilder und Objekte), die Einstufung im ISOS sowie bereits bestehende Schutzmassnahmen in den Ortsplanungen der Gemeinden. Als Beurteilungshilfe wurden zusätzlich die Luftbilder des Amtes für Raumentwicklung beigezogen. Die Siedlungsränder wurden nach folgenden Kriterien bestimmt:

- Schützenswerter Ort
- Talseitiger Siedlungsrand
- Dorfkerne möglichst unverbaut
- Gelände / Topographie
- Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale der Gemeinde

Die Region weist die Gemeinden mit einer Bezeichnung im regionalen Richtplan darauf hin, dass Sie sich Überlegungen dazu machen, wie die entsprechenden Übergänge ausgestaltet werden sollen. So zum Beispiel, ob eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes in die entsprechende Richtung noch sinnvoll und verträglich ist oder ob es sich anbietet eine Freihaltezone festzulegen oder andere Massnahmen für die Freihaltung der Siedlungsränder zu treffen. Erwägt die Gemeinde eine Siedlungserweiterung, sind die Festlegungen in der Nutzungsplanung so auszugestalten, dass die Qualitäten des Übergangs gewahrt oder erhöht werden können.

### 3.4 Entwicklungspotenziale der Gemeinden

In einer Erhebung haben die Gemeinden im Juli 2010 die Entwicklungspotenziale der Gemeinden im Prättigau aufgenommen. Auf Übersichtsplänen haben die Gemeinden nach ihrer Einschätzung Flächen eingezeichnet, welche sie als Potenziale für die Siedlungsentwicklung sehen.

Aus regionaler Sicht sind insbesondere die grösseren, von den Gemeinden als mögliche Entwicklungspotenziale bezeichnete Flächen bedeutsam. Bauzonenpotenziale von 4'500 m<sup>2</sup> und mehr sind in der Richtplankarte als Hinweis dargestellt. Es werden auch mehrere kleine Flächen, welche sich in einer Raumeinheit befinden und zusammen eine Fläche von 4'500 m<sup>2</sup>

und mehr erreichen als regional bedeutend bezeichnet. Diese regional bedeutsamen Siedlungsränder zeigen die erstrebenswerte regionale Siedlungsentwicklung.

### 3.5 Siedlungsgebiet

#### 3.5.1 Siedlungsentwicklung: Verbrauch, Reserven, Bedarf<sup>4</sup>

Die übliche Bedarfsermittlung nach der Trendmethode führt zu überproportionalen Ansprüchen betreffend Bauzonengrösse der Tourismusgemeinde Klosters-Serneus, deren Siedlungsgebiet für den Bau unbewirtschafteter Zweitwohnungen in den letzten Jahren überproportional gewachsen ist (siehe Abbildung 1).

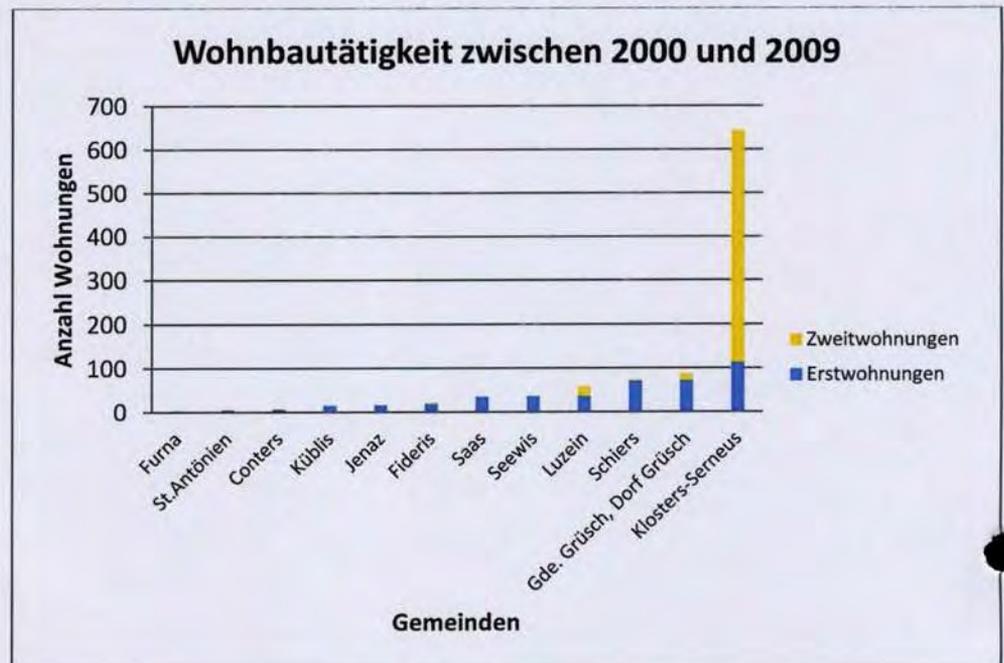


Abbildung 1: Zwischen 2000 und 2009 realisierte Erst- und Zweitwohnungen pro Gemeinde

Eine Bauzonendimensionierung aufgrund einer Bedarfsermittlung nach der Trendmethode würde bedeuten, dass nur die Gemeinde Klosters-Serneus ihre Bauzonen erweitern dürfte. Die Baulandreserven von Gemeinden mit einer geringen baulichen Entwicklung genügen den Bedarfs-

<sup>4</sup> In den Berechnungen des Bedarfs, der Reserven und des Verbrauchs sind die Gemeinden Fanas und Valzeina, welche seit dem 1. Januar 2011 mit der Gemeinde Grösch fusioniert haben, aufgrund fehlender Datengrundlagen nicht berücksichtigt. In Anhang 2 sind die vorhandenen Daten der beiden Dörfer separat aufgeführt.

ermittlungen nach der Trendmethode. Diese betroffenen Gemeinden können somit kaum den Nachweis für zusätzliche Bauzonen ausweisen, weil die Baulandreserven rein rechnerisch noch lange ausreichen (s. *Abbildung 2*).



Abbildung 2: Verhältnis des Baulandverbrauchs zu den Wohnbauzonen

Gemäss dem mittleren Bevölkerungsszenario des Amtes für Raumentwicklung Graubünden aus dem Jahr 2007 bleibt die Bevölkerungszahl im Prättigau über den Richtplanhorizont von 15-20 Jahren ungefähr konstant. Die Bevölkerungsszenarien der einzelnen Gemeinden des Prättigaus weisen allerdings beträchtliche Unterschiede auf. Für Seewis rechnet das mittlere Szenario mit einer Bevölkerungszunahme von über 10% bis ins Jahr 2024, wogegen für Saas eine Abnahme von über 17% vorhergesagt wird. Weitere Kriterien, wie die Eröffnung der Umfahrungen Saas und Küblis oder Entscheide zu touristischen Grossinvestitionen können diese Szenarien massgeblich verändern.

### 3.5.2 Wohnbauzonen

*Verbrauch 2000-2009:* Klosters-Serneus hat im Zeitraum von 2000-2009 den weitaus grössten Baulandverbrauch zu verzeichnen. Mit über 640 Wohnungen (über 70 Wohnungen jährlich) wurden in der Gemeinde in diesem Zeitraum rund 18.9 ha Bauland, vorwiegend für Zweitwohnungen ver-

braucht<sup>5</sup>. Klosters-Serneus eingerechnet wurden im Prättigau in diesem Zeitraum rund 1000 Wohnungen gebaut. Bei einem Landanteil von 300m<sup>2</sup> pro Wohnung resultiert ein Landverbrauch von rund 30 Hektaren. Über die Hälfte des Landeverbrauchs wird folglich durch die Bautätigkeit in der Gemeinde Klosters-Serneus konsumiert.

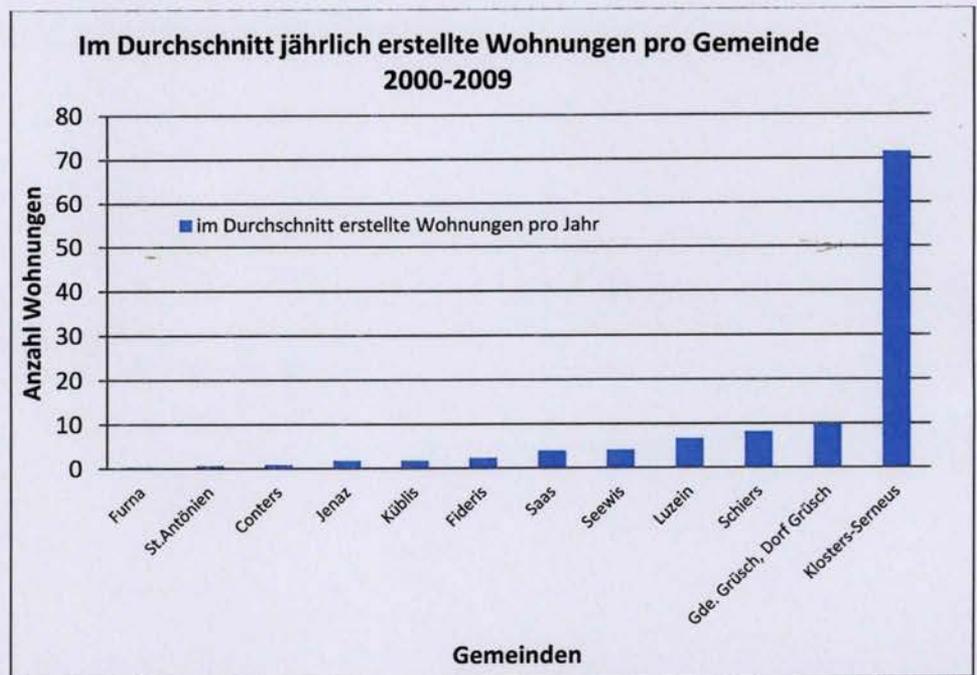


Abbildung 3: Durchschnittlich erstellte Wohnungen pro Gemeinde 2000-2009

*Reserven:* Insgesamt weisen die Gemeinden des Prättigaus Baulandreserven von ca. 57 ha aus. In den Gemeinden Klosters-Serneus, Schiers, Luzern, Seewis und Gräsch sind die Reserven mit insgesamt rund 40 Hektaren beachtlich (s. *Abbildung 4*).

<sup>5</sup> Annahme: 300m<sup>2</sup> Landanteil pro Wohnung

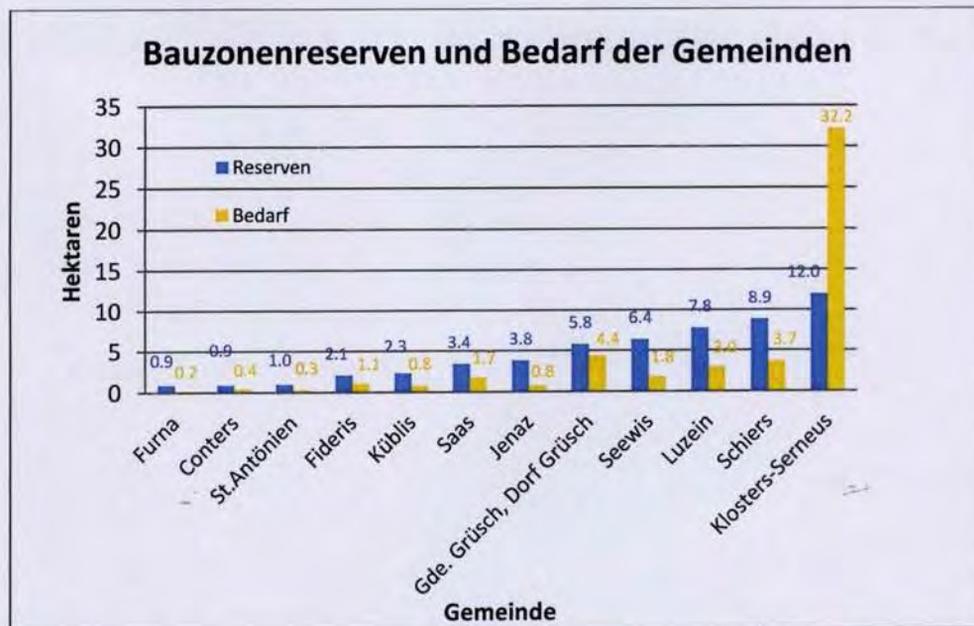


Abbildung 4: Bauzonenreserve nach Gemeinden und Baulandbedarf der Gemeinden in den nächsten 15 Jahren bei gleichbleibender Bautätigkeit<sup>6</sup>

*Bedarf:* Neben der Gemeinde Klosters-Serneus ist nur in den Gemeinden Grüşch, Schiers, Luzain für die nächste Planungsperiode ein wesentlicher Bedarf (3 ha und mehr) an neuen Siedlungsflächen ausgewiesen.

Durch die Reduktion im Zweitwohnungsbau (gemäss kantonalem Richtplan: Reduktion auf 30 - 50% des bisherigen Verbrauchs) resp. die neue Bundesverordnung, welche einen maximalen Anteil von 20% Zweitwohnungen für zulässig erklärt, wird der Flächenverbrauch in Gemeinden mit massgeblichem Anteil am Zweitwohnungsbau, zukünftig durchschnittlich und absolut massgeblich sinken. In der Region Prättigau betrifft dies gemäss nach Vermutungen des Bundes alle Gemeinden ausser Schiers und Küblis. Die Gemeinden können die Vermutung widerlegen, wenn sie gemäss Art. 1 Abs. 3 der Verordnung über Zweitwohnungen nachweisen, dass der Anteil der Zweitwohnungen in der Gemeinde maximal 20% beträgt.

In den nächsten 10 bis 20 Jahren werden deshalb voraussichtlich nur einzelne Gemeinden trendmässig einen Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen ausweisen können. Der Verbrauch von rund 2 ha pro Jahr in

<sup>6</sup> Die Reserven der Dörfer Fanas und Valzeina sind der Gemeindetabelle im Anhang 2 aufgeführt.

Klosters-Serneus muss jedoch mit Lenkungsmaßnahmen im Zweitwohnungsbau massgeblich gesenkt werden. Diesbezügliche Regelungen hat die Gemeinde Klosters-Serneus bereits beschlossen. Die Kontingentslösung ist akzeptiert, hinsichtlich der vorerst umstrittenen Höhe der jährlichen Kontingente konnte im Rahmen von einvernehmlichen Gesprächen mit den Verantwortlichen des Kantons eine Einigung erzielt werden. Die von Gemeinde und Handels- und Gewerbeverein Klosters jeweils eingereichten Beschwerden vor Verwaltungsgericht wurden zurückgezogen.

### 3.6 Auftrag des Kantons

Der Kanton erteilt im kantonalen Richtplan (Kapitel 5.3.1) den Regionen den Auftrag, in städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen zur Koordination der Siedlungsentwicklung für die Region oder Teile davon Siedlungskonzepte zu erarbeiten. Darin werden die überkommunale Siedlungsentwicklung und die siedlungsgliedernden Freiräume festgelegt, die Entwicklungspotenziale und -schwerpunkte lokalisiert und der daraus erforderliche Nutzflächen- und Infrastrukturmehrbedarf grob aufgezeigt. Der vorliegende regionale Richtplan Siedlung und Ausstattung bezweckt die Erfüllung dieser Aufgabe.

## B Leitüberlegungen zur Siedlungsentwicklung

### **Entwicklungsziele**

Kompakte Siedlungen sollen kompakt weiterentwickelt werden. Streusiedlungsgebiete dürfen sich massvoll als Streusiedlungen weiterentwickeln und ihre Identität stärken und prägen.<sup>7</sup>

Die Sonnenhänge des Prättigaus bieten attraktive Wohnlagen, welche speziell gefördert werden können. An den Sonnenhängen soll in Zukunft mehr Handlungsspielraum für eine Entwicklung der Siedlung geschaffen werden. Dafür sind geeignete, regionsspezifische Ausgleichsregelungen und Ausgleichsmassnahmen zu definieren.

<sup>7</sup> Massvoll weiterentwickeln bedeutet in diesem Sachzusammenhang erhalten und stärken der bestehenden Streusiedlungsstandorte und nicht die Schaffung von neuen Streusiedlungsstandorten (KRIP, Kapitel 5.5.1 Streusiedlungsgebiete, B Leitüberlegungen).

Das Wohnangebot wird im ganzen Prättigau möglichst breit ausgerichtet. Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in denselben Siedlungen / Fraktionen sollen ermöglicht werden. Grundsätzlich soll die Siedlung dort konzentriert werden, wo das entsprechende Grundangebot an Infrastruktur und Ausstattung vorhanden ist und mittel- bis langfristig erhalten oder geschaffen werden kann.

#### *Siedlungsqualität:*

Bestehende Gebäude und die Vielfältigkeit der Dorfstrukturen im Prättigau sollen erhalten bleiben. Gleichzeitig sollen aber auch zeitgenössische Siedlungsstrukturen und Gebäudegestaltungen möglich sein. Diese müssen sich allerdings mit dem Bestehenden auseinandersetzen und sich möglichst gut integrieren.

In der Richtplankarte werden regional bedeutsame Siedlungsränder bezeichnet. Diese werden von den Gemeinden beurteilt und sie treffen im Rahmen der nächsten umfassenderen Ortsplanungsrevision geeignete Festlegungen, wie z.B. Siedlungsgrenzen, Freihaltezonen, Siedlungstrenngürtel, Gestaltungsmaßnahmen usw.

#### **Grundsätze für die Siedlungsentwicklung**

*Bedarfsnachweis:* Die Möglichkeiten für neue Bauzonenausscheidungen orientiert sich an der Gemeindetypologie (siehe Kapitel 2 Raumtypologien).

- a) In den Agglomerationsgemeinden wird die Trendmethode zur Bemessung der Wohnbauzonenreserven angewendet. Bei allfälligen Einzonungen ist die Verfügbarkeit abzusichern.
- b) In Tourismusgemeinden wird die Trendmethode nicht angewendet. Hier sind auf kommunaler Stufe zielorientierte Vorgaben zur Entwicklung zu definieren, welche den bisherigen Trend zum Flächenverbrauch entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung reduzieren.
- c) In ländlichen Gemeinden sind Neueinzonungen für Wohnnutzung bis 1500 m<sup>2</sup> möglich, wenn im Rahmen der Nutzungsplanänderung aufgezeigt werden kann, dass die aktive Mobilisierung von vorhandenen Reserven an planungs- und eigentumsrechtlichen Schranken scheitert und ein konkreter Bedarf für die Schaffung eines Angebots im Erst-

In Abstimmung mit dem aufgrund von RPG 1 zu ergänzenden kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung zur Überarbeitung zurückgewiesen  
Gemäss RB 360 vom 22. April 2014, Ziffer 1c Disp

wohnungsbereich nachgewiesen und mit planerischen oder eigentumsrechtlichen Mitteln auch entsprechend abgesichert werden kann.

- d) Projektbedingte Neueinzonungen für Wohnnutzung bis 15'000 m<sup>2</sup> sind zulässig, wenn diese für ein Projekt mit nachhaltiger regionaler Bedeutung notwendig sind, die Ortsbauliche Eingliederung sichergestellt ist, keine Ausschlusskriterien vorliegen oder überwiegende Interessen entgegenstehen und eine nachvollziehbare Begründung bezüglich der fehlenden Verfügbarkeit vorhandener Baulandreserven vorliegt.
- e) Grössere Neueinzonungen ohne Nutzungsaufgaben (Pflicht zur Folgeplanung, Pflicht zur Verdichtung, Pflicht zu anteilmässigen Erstwohnungen, Gewerbeanteilen, etc.) bzw. sämtliche Neueinzonungen ohne Massnahmen zur Absicherung der Verfügbarkeit sind in allen Gemeinden ausgeschlossen.

#### **Überkommunale Abstimmung:**

Es gilt der Grundsatz der Siedlungstrennung. Bestehende Siedlungskörper der einzelnen Gemeinden und Fraktionen sollen nicht zusammenwachsen. Siedlungstrenngürtel können aufgehoben werden, sofern unter den Beteiligten und Betroffenen ein ganzheitliches, qualitativ hochstehendes Siedlungsgestaltungskonzept entwickelt wird.

Bei Neueinzonungen von 3 und mehr Hektaren sind immer der Nachweis eines überkommunalen Bedarfs innerhalb eines funktionalen Raumes und eine räumliche Festsetzung im regionalen Richtplan erforderlich.

## **C Verantwortungsbereiche**

**Auftrag:** Die Gemeinden richten Ihre Nutzungsplanung nach den oben genannten Zielen und Grundsätzen aus und halten dabei die Rahmenbedingungen betreffend Nachweise, Grösse und Verfügbarkeit ein.

Die Gemeinden überprüfen als ungenügend geschützte beurteilte schützenswerte Orte und ergreifen gegebenenfalls entsprechende Schutzmassnahmen. Folgende

Orte wurden in der Analyse des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (Stand Juni 2010) als ungenügend geschützt eingestuft:

*Furna*: Historische Streusiedlung Furna (Bausubstanz nicht gesichert)

*Grüsch*: Historischer Ortskern Grüsch (Struktur ungenügend gesichert)

*Klosters-Serneus*: Monbiel, Mälcheti (Struktur ungenügend gesichert, Bausubstanz nicht gesichert)

*Luzein*: Historischer Ortskern Luzein (Südansicht teilweise gesichert, Westansicht nicht gesichert)

Schiers: Schuders (Struktur ungenügend gesichert, Bausubstanz nicht gesichert)

*Seewis*: Historischer Ortskern (Bausubstanz nicht gesichert)

Die regional bedeutsamen Siedlungsränder werden von den Gemeinden beurteilt und wo nötig treffen sie Massnahmen zum Schutz und zur Weiterentwicklung.

**Verfahren:** Nutzungsplanverfahren gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz und der kantonalen Raumplanungsverordnung.

## D Erläuterungen und weitere Informationen

### **Siedlungsqualität: Regional bedeutsame Siedlungsränder**

Bis zur Beurteilung der bezeichneten Siedlungsränder und allfälliger Massnahmengreifung im Rahmen der nächsten umfassenderen Ortsplanungsrevision werden diese bei Bautätigkeit in der näheren Umgebung von der Gemeinde beurteilt und in der Interessensabwägung entsprechend gewichtet.

### **Siedlungsqualität: Geschützte Ortsbilder**

In der Analyse des Amtes für Raumentwicklung wurden die von den Gemeinden im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsplanung getroffenen

Regelungen anhand des im Kanton vorhandenen Instrumentariums zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung schützenswerter Orte beurteilt. Die Regelungen wurden beurteilt in Bezug auf die Zielsetzungen betreffend der historischen Bebauungsstruktur, der historischen Bausubstanz und der Freihaltebereiche.

Erstmals wurde die Beurteilung im Jahr 2004 vorgenommen und im Jahr 2006 aktualisiert. Mit der Nachführung im Frühling 2010 wurden die Änderungen seit der ersten Aktualisierung im Jahre 2006 in Gemeinden mit schützenswerten Orten gemäss RIP 2000 erfasst und deren Regelung in Bezug auf die Zielsetzung beurteilt. Erfasst wurden alle Orte gemäss Objektliste, die Inhalt oder Teil eines Revisionsgeschäftes in der Nutzungsplanung gewesen sind. Die zusammenfassende Beurteilung für die Gemeinden im Prättigau ist in den Anhängen 3 und 4 aufgeführt.

### Festlegungen für Neueinzonungen von Wohnbauzonen

Neueinzonung	Fläche	Gemeinden	Verfahren	Bedingungen
generell	bis 1500 m <sup>2</sup>	ländliche Gemeinden	NUP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachweis, dass aktive Mobilisierung vorhandener Reserven gescheitert</li> <li>- Verfügbarkeitsnachweis</li> <li>- Bedarfsnachweis</li> <li>- Projektbezogen, kein fester Zeithorizont (neue Einzonung wird möglich, wenn nachgewiesen ist, dass die Fläche der letzten, projektbezogenen Einzonung überbaut oder im Bau befindlich ist)</li> </ul>
projektbedingt	bis 15'000 m <sup>2</sup>	alle Gemeinden	NUP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Projekt von nachhaltiger, regionaler Bedeutung unumgänglich</li> <li>- Ortsbauliche Eingliederung sichergestellt</li> <li>- keine Ausschlusskriterien oder andere überwiegende entgegenstehende Interessen</li> <li>- nachvollziehbare Begründung bezüglich der fehlenden Verfügbarkeit vorhandener Baulandreserven</li> <li>- Verfügbarkeitsnachweis</li> <li>- Bedarfsnachweis</li> </ul>
generell	15'000-30'000 m <sup>2</sup>	alle Gemeinden	NUP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verfügbarkeitsnachweis</li> <li>- Bedarfsnachweis nach Trendmethode</li> </ul>
generell	ab 30'000 m <sup>2</sup>	alle Gemeinden	RRIP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachweis eines überkommunalen Bedarfs innerhalb eines funktionalen Raumes (Bedarfsnachweis)</li> <li>- räumliche Festsetzung im RRIP</li> <li>- Verfügbarkeitsnachweis</li> </ul>

**Generelle Neueinzonungen bis 1'500 m<sup>2</sup> in ländlichen Gemeinden:** Im Jahr 2007 beanspruchte gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung jede Person durchschnittlich 336 m<sup>2</sup> Bauzonen, wobei die Fläche pro Einwohner in städtischen Gebieten bedeutend kleiner war als in ländlichen oder touristischen Regionen. Gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung beanspruchte ein Walliser mit 671 m<sup>2</sup> im Durchschnitt rund sechsmal mehr Bauland als ein Bewohner des Kantons Basel-Stadt.<sup>8</sup>

Der Bauzonenverbrauch pro Person entspricht zwar nicht dem Wohnzonenverbrauch pro Person. Es ist aber davon auszugehen, dass die beanspruchte Wohnzone pro Person, insbesondere in ländlichen Regionen wie dem Prättigau, einen Grossteil der beanspruchten Bauzone pro Person ausmacht. Eine durchschnittliche Bauparzelle von 500m<sup>2</sup> ist somit realistisch, aber im Prättigau eher tief angesetzt.

Für Einzonungen in den ländlichen Gemeinden des Prättigaus gelten die in den Grundsätzen für die Siedlungsentwicklung (S. 28) unter c) aufgeführten Bedingungen. Die Maximalfläche ist auf 1'500 m<sup>2</sup> beschränkt. Auf dieser Fläche können 2 bis 3 Bauplätze realisiert werden und sie ermöglicht eine gewisse Flexibilität in der Dimensionierung der Bauplätze.

Einzonungen dieser Art sollen es den ländlichen Gemeinden ermöglichen, verfügbare Bauzonen zu schaffen, wenn die bestehenden Bauzonenreserven gehortet werden und damit eine Entwicklung der Gemeinde verunmöglicht wird. Mit 1'500 m<sup>2</sup> ist eine Einzonung mehrerer Bauplätze möglich. Damit muss die Gemeinde nicht für jeden einzelnen Bauplatz eine Teilrevision der Ortsplanung durchführen und ist zudem in der Lage, auch bei kurzfristigen Anfragen einen bis zwei verfügbare Bauplätze anbieten zu können.

**Projektbedingte Neueinzonungen von Wohnbauzonen bis 15'000 m<sup>2</sup>:** Bisher handelte man darunter Planungen für Resorts, Golfanlagen, grosse Industrievorhaben, wie Sägerei, etc. ab. Dabei wurde kein Unterschied gemacht zwischen "regionaler" und/oder "kommunaler" Bedeutung. Wichtig war und ist, dass bei diesen Projekten eine Vorstudie oder ein Masterplan die Basis für die Planung bildet. Im Bereich der Wohnbauzonen können

---

<sup>8</sup> [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch) Bauzonenreserven sind zu gross und oft am falschen Ort. Zugriff: 09.08.2012.

darunter überkommunal oder regional abgestützte Wohnbauzonenerweiterungen verstanden werden. Nicht darunter fallen Wohnbauzonenerweiterungen nach der Trendmethode für die nächste Planungsperiode von 10 - 15 Jahren.

Projekte von nachhaltiger regionaler Bedeutung erfüllen folgende Anforderungen:

- Einbezug lokaler Ressourcen (Produkte, Betriebe, usw.) während der Planungs-, Bau- und Betriebsphase
- exportorientierte Wertschöpfung im Tourismus
- Abstimmung mit regionaler Tourismusstrategie
- professionelle Vermarktung und Vermietung der Wohnungen
- optimale Einpassung der Bauten und Anlagen in die Landschaft
- haushälterischer Umgang mit Boden

### **Streusiedlungsgebiete**

Die Streusiedlungsgebiete und die dafür, geltenden Regelungen werden vom kantonalen Richtplan (Kapitel 5.5.1) übernommen. Der kantonale Richtplan bezeichnet in den Gemeinden Furna, Luzein, Schiers, Seewis und St. Antönien, sowie in der Gemeinde Grüşch; Dorf Grüşch, Fanas und Valzeina Streusiedlungsgebiete, in welchen gemäss Art. 39 Abs. 1 RPV nicht mehr benötigte Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken umgenutzt werden können, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden. Umnutzungen für Arbeitszwecke und für dauerndes Wohnen sind in der Regel bis zur Hälfte des Gebäudevolumens oder des Gebäudekomplexes möglich, sofern diese Umnutzungen keine Ersatzbauten zur Folge haben. Weiterreichende Umnutzungen sind auch in Streusiedlungsgebieten nur soweit möglich, wie es die Anforderungen für zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zulassen (Art. 24 -24d RPG, Art. 40 - 43 RPV). Gemäss dem Kantonalen Richtplan sind herkömmliche Bauten so umzunutzen, dass der Charakter des Heimwesens, als tragendes Element dieser Kulturlandschaft, weiter Bestand hat. Die Bewirtschaftung des Kulturlandes wird unabhängig von der Nutzung in jedem Fall weiter ermöglicht.

Die bezeichneten Gemeinden können im Rahmen ihrer Nutzungsplanung entsprechende Streusiedlungsgebiete bezeichnen (Information) und mit entsprechenden Bestimmungen für den bestmöglichen Erhalt des Charakters des traditionellen Streusiedlungsgebietes sorgen. Mit einem Grundbucheintrag wird dafür gesorgt, dass Bauten mit landwirtschaftlichen Wohnnutzungen, die aufgrund des Streusiedlungsartikels (Art. 39 Abs. 1 RPV) umgenutzt wurden, der dauernden Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Für detailliertere Angaben zur Umsetzung, sowie Erläuterungen, Informationen und eine Bezeichnung der Objekte sei auf den Kantonalen Richtplan, Kapitel 5.5.1 Streusiedlungsgebiete verwiesen.

#### **Weitere Erläuterungen**

Hinter dem Entwicklungsziel der Förderung der Wohnlagen an den Sonnenhängen des Prättigaus steht der regionale Gedanke, dass an den Sonnenhängen in Zukunft mehr Handlungsspielraum vorhanden sein wird und damit insgesamt bevorzugte Wohnlagen genutzt werden können.

#### **E Objekte**

Objektnr.	Gemeinde/Standort	Hinweise / Massnahmen	Koordinationsstand alt	Koordinationsstand neu
07.05.08.01	Küblis, Saas	<b>Siedlungstrenngürtel</b> – Die Siedlungsgebiete der Gemeinden Saas und Küblis bleiben getrennt	-	F
07.05.09.01	Conters, Fideris, Furna, Grüşch, Jenaz, Klosters-Serneus, Luzein, Küblis, Saas, Schiers, Seewis	<b>Regional bedeutsamer Siedlungsrand</b> – Prüfung und gegebenenfalls Massnahmengreifung durch die Gemeinde	-	F

Objektnr.	Gemeinde/Standort	Hinweise / Massnahmen	Koordinations-stand alt	Koordinations-stand neu
07.05.06.02	Luzern (hist. Ortskern)	Schützenswerte Ortsbilder mit Freihaltebereich (ISOS); als ungenügend geschützt beurteilt – Prüfung und gegebenenfalls Massnahmengreifung durch Gemeinde	-	F
07.05.06.01	Jenaz (hist. Ortskern), Klosters-Serneus (hist. Ortskern Serneus), Fideris (hist. Ortskern)	Schützenswerte Ortsbilder mit Freihaltebereich (ISOS); als genügend geschützt beurteilt – keine Massnahmen	-	A
07.05.05.02	Gde.Grüsch; Dorf Grüsch, Klosters-Serneus (Monbiel, Mälcheti), Seewis, Furna, Schiers (Schuders)	Schützenswerte Ortsbilder ohne Freihaltebereich (ISOS); als ungenügend geschützt beurteilt – Prüfung und gegebenenfalls Massnahmengreifung durch Gemeinde	-	F
07.05.05.01	Gde. Grüsch; Dorf Fanas, Luzern (Putz)	Schützenswerte Ortsbilder ohne Freihaltebereich (ISOS); als genügend geschützt beurteilt – Keine Massnahmen	-	A

## 4. Ausstattung

### A Ausgangslage

Aktuelle Themen der Ausstattung im Prättigau mit regionalem Koordinationsbedarf sind Arbeitsplätze, Industrie und Gewerbe sowie der Schiessbetrieb. Untersucht wurde auch der Bereich Camping, allerdings hat die Kommission entschieden, dieses Thema zu einem späteren Zeitpunkt im Sachbereich Tourismus abzuhandeln.

#### 4.1 Arbeitsplätze, Industrie und Gewerbe

Grössere Industriegebiete (ca. 7-12 ha) finden sich heute in Fideris, Grüschen und Schiers. Die Gebiete sind im Regionalen Richtplan Arbeitsplatzgebiete (genehmigt im Mai 2006) als regionale Standorte bezeichnet. Im laufenden Richtplanprozess ist die Idee eines regionalen Gewerbeparks entstanden. Als geeigneter Standort wurde das Areal der ehemaligen Homoplax in Fideris erkannt. Der Eigentümer ist allerdings bisher nicht bereit das Areal für eine solche Nutzung freizugeben. Ein weiterer, geeigneter Standort ist bis zum heutigen Zeitpunkt nicht evaluiert worden. Ein zukünftiger Standort wäre mit den Anschlüssen gemäss regionalem Richtplan öffentlicher Verkehr (genehmigt mit dem Regierungsbeschluss 732 vom 9. August 2011) abzustimmen. Im Übrigen sollen in allen Regionsgemeinden Angebote für das kommunale Gewerbe erhalten oder geschaffen werden.

#### 4.2 Schiessbetrieb

Beim Schiessbetrieb im Prättigau sind heute bereits Regionalisierungstendenzen zu erkennen. Die Schützen aus Furna schießen in Jenaz und jene aus der ehemaligen Gemeinde Valzeina (heute Gemeinde Grüschen) im Dorf Grüschen. In der Gemeinde Klosters-Serneus wurde die kombinierte Anlage (300m, 100m, Jagd) im Jahr 2005 durch ein Unwetter zerstört. Inzwischen konnte der Jagdschiessstand (nach Verzögerung im Zusammenhang mit dem Folgeprojekt Hochwasser August 2005) wieder erstellt werden. Die Gemeinde Klosters-Serneus unterstützt eine Regionalisierung im Bereich der 300m-Schiessanlagen. Experten beurteilen eine Regionalisierung der 300m und 50/25m-Schiessstände im Prättigau grundsätzlich

als sinnvoll. Für die Jagdschiessstände komme eine Regionalisierung aus verschiedenen Gründen nicht in Frage. In einer Umfrage haben fünf Gemeinden (Jenaz, Schiers, Küblis, Seewis und Klosters-Serneus) Regionalisierungsbedarf bekundet. Jenaz, Klosters-Serneus, Seewis und Schiers möchten ihren Schiessbetrieb gerne auslagern, während die Gemeinde Küblis bereit wäre, weitere Schützen aufzunehmen.

Mit der Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG) vom 01.10.2009 müssen Schiessanlagen, welche in Grundwasserschutzzonen liegen und bis zum 31.12.2012 nicht saniert sind, den Betrieb einstellen, damit die Untersuchung, Überwachung und Sanierung der Anlage vom Bund noch abgegolten wird. Im Prättigau sind heute sieben Schiessstände nicht saniert, davon sind vier 300m-Anlagen. Von diesen vier nichtsanieren 300m-Anlagen befindet sich die Anlage in Seewis in der Grundwasserschutzzone. Insgesamt sind fünf Anlagen nach eigenen Angaben bereits saniert. Bei 10 Schiessständen fehlen Angaben über den Sanierungsstand.

#### 4.3 Auftrag des Kantons

Der Kanton erteilt im Kantonalen Richtplan RIP 2000, Kapitel 5.3.2 Ausstattung den Regionen den Auftrag die Koordination von medizinischen Langzeiteinrichtungen (Alters- und Pflegeheime) mit spitalexterner häuslicher Pflege und Betreuung (Spitex) und die Koordination der Erstellung und Erweiterung grösserer überkommunaler öffentlicher Sport- und Freizeitanlagen und deren Abstimmung auf die Einrichtungen der Nachbarregionen.

#### B Leitüberlegungen zur Ausstattung

##### **Entwicklungsziele**

- Region und Gemeinden wirken auf eine Regionalisierung des Schiessbetriebs (300m- und 50/25m-Anlagen) hin.
- Die industriellen Arbeitsplatzgebiete bleiben wie heute schwerpunktmässig im vorderen Prättigau. Betriebe des klein- und mittelgrossen Gewerbes sowie Dienstleistungsbetriebe sollen in allen bestehenden

Siedlungen und Fraktionen möglich sein. Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Gemeinden gestärkt und erweitert werden können.

- Es soll ein Standort / Wachstumskern für einen regionalen Gewerkepark für regional oder subregional ausgerichtete Unternehmen definiert werden.
- Tourismusinfrastrukturen mit grossem Publikumsaufkommen und grösseren Verkehrsauswirkungen sollen vorwiegend auf gut erreichbare Standorte in der Talachse und in den Intensivtourismusgebieten beschränkt bleiben.

## C Verantwortungsbereiche

**Auftrag:** Die Standortgemeinden schaffen im Rahmen ihrer Ortsplanungen die Voraussetzungen für die Umsetzung obengenannter Entwicklungsziele.

**Verfahren:** Nutzungsplanverfahren gemäss dem Kantonalen Raumplanungsgesetz und der Kantonalen Raumplanungsverordnung.

## D Erläuterungen und weitere Informationen

### **Schiessbetrieb**

Der Schiessbetrieb auf den 300m-Anlagen im Prättigau soll mittelfristig regionalisiert werden. Als Standorte für die Regionalisierung werden die Schiessanlagen in Küblis und Grüschen bestimmt. Die Schiessanlage in Grüschen soll vorläufig nur als Zwischenergebnis aufgeführt werden, da die Anlage in Grüschen nahe einer Wohnzone liegt und die Lärmproblematik vor einer definitiven Aufnahme als regionaler Standort geklärt sein muss. Die Anlage in Küblis befindet sich im Grundwasserschutzbereich Au. Für eine Sanierung ist vorab eine Untersuchung/Begehung durch das ANU vorzunehmen. Ab diesem Zeitpunkt ist die Sanierung innert 5 Jahren vorzunehmen.

*Beiträge des Bundes für die Sanierung:* Nach Art. 32e Abs. 3 und 4 USG bezahlt der Bund für die Untersuchung, Überwachung und Sanierung von 300m-Schiessanlagen, welche nicht überwiegend einem gewerblichen Zweck dienen, pauschal Fr. 8000.- pro Scheibenstand. Bei Standorten in Grundwasserschutzzonen beteiligt sich der Bund, wenn nach dem 31. Dezember 2012 keine Abfälle mehr auf den Standort gelangt sind, bei den übrigen Standorten, wenn nach dem 31. Dezember 2020 keine Abfälle mehr darauf gelangt sind. Das bedeutet, dass Anlagen, welche in Grundwasserschutzzonen liegen und bis zum 31.12.2012 nicht saniert sind, de facto den Betrieb einstellen müssen, damit die Untersuchung, Überwachung und Sanierung der Anlage vom Bund noch abgegolten wird. Weitere Informationen zur Abgeltung sind in der Mitteilung des BAFU „VASA-Abgeltung bei Schiessanlagen“ zu finden.

### **Tourismusinfrastrukturen mit grossem Publikumsverkehr**

Resorts sollen vorwiegend in den Intensivtourismusgebieten und gut erreichbar in der Talachse geplant und realisiert werden. In ländlichen Gebieten ist in der Regel auf Resorts zu verzichten. In Jedem Fall sind solche Projekte zusätzlich zur regionalen Perspektive auch aus überregionaler Sicht zu beurteilen.

### **Medizinische Versorgung, Alters- und Pflegeheime**

Im Sachbereich medizinische Versorgung und Versorgung mit Alters- und Pflegeheimen sind derzeit keine Festlegungen auf regionaler Stufe erforderlich. Die notwendigen Infrastrukturen sind derzeit vorhanden. Sollten sich je nach demografischer Entwicklung oder gestützt auf Rechtsänderungen Bedürfnisse ergeben, wären diese entsprechend aufzuarbeiten und nach Bedarf richtplanerisch festzusetzen. Altersheime und -wohnungen sollen, entsprechend den heutigen Tendenzen dezentral organisiert werden.

E Objekte

Objektnr.	Gemeinde/Standort	Hinweise / Massnahmen	Koordinations- stand alt	Koordinations- stand neu
07.05.112.01	Grüsch	Regionale Schiessanlage (300 m)	-	Z
07.05.112.02	Küblis	Regionale Schiessanlage (300 m)	-	F

Chur, 15. November 2012 / Christoph Zindel, Anna Fässler

## 5. Anhang

### Anhang 1 Typisierung der Gemeinden

Gemeindetyp	Eigenschaften (Indikatoren)	Richtwert	Gemeinden	Auswahl	Bemerkung
Agglomerationsgemeinde (A)	Anz. Einwohner Arbeitsplatzgebiet Verkehrsknoten Zupendler	größer 1070 ja ja größer 200	Gde. Grösch, Dorf Grösch, Jenaz, Klosters-Serneus, Luzein, Seewis, Schiers Gde. Grösch, Dorf Grösch, Küblis, Schiers Klosters-Serneus Küblis, Schiers Gde. Grösch, Dorf Grösch, Küblis, Schiers	Gde. Grösch, Dorf Grösch, Küblis, Schiers	Einwohner: Mittelwert liegt bei 1066; siehe Einwohnerstatistik 2009 Mittelwert Zupendler liegt bei 151 Zupendler; siehe Statistik Für eine Zuteilung zum Typ Agglomerationsgemeinde müssen mindestens 3 Indikatoren erfüllt sein
Tourismusgemeinde (T)	Anteil Arbeitsstätten im tertiären Sektor Anteil Zweitwohnungsbau* Intensivverholungsgebiet	> 40% > 50% ja (Grössel)	Gde. Grösch, Dorf Fanas, Gde. Grösch, Dorf Grösch, Klosters-Serneus, Küblis, Schiers Gde. Grösch, Dorf Grösch, Klosters-Serneus Gde. Grösch, Dorf Grösch (Danusal, Fideris (Heubergel), Klosters-Serneus, Luzein (Peny)	Klosters-Serneus	Arbeitsstätten: Anteil grösser als 40% (Mittelwert 39%); siehe Statistik Arbeitsstätten Zweitwohnungsbau: Anteil gemäss Angaben der Gemeinden über 50% (siehe Gemeindefabelle) Für eine Zuteilung zu diesem Typ müssen alle 3 Indikatoren erfüllt sein (Das Intensivtourismusgebiet Grösch-Danusal ist nicht bestimmend für die Gemeinde - Bedeutung zu gering, zudem ist die Fraktion Grösch bereits als Agglomerationsgemeinde typisiert)
Ländliche Gemeinden mit Potenzial für Erstwohnungen (EW)	Sonnenhänge Bauliätigkeit Erstwohnungen* Bevölkerungsentwicklung 1993-2008 Bevölkerungsprognose ARE (mittleres Szenario) Erreichbarkeit der Zentren	ja > 4 W/a, (ZW>30%) positiv klar positiv gut	Gde. Grösch, Dorf Fanas, Luzein, Schiers, Seewis, Luzein Gde. Grösch, Dorf Grösch, Seewis, Schiers Conters, Gde. Grösch, Dorf Grösch, Fideris, Furna, Saas, Schiers, Seewis Gde. Grösch, Dorf Grösch, Seewis Gde. Grösch, Dorf Fanas, Gde. Grösch, Dorf Grösch, Küblis, Luzein, Schiers, Seewis	Seewis, Gde. Grösch, Dorf Fanas** (Gde. Grösch; Dorf Grösch ist schon als Agglomerationsgemeinde eingeteilt)	Bauliätigkeit Erstwohnungen: 4 oder mehr Wohnungen pro Jahr, Zweitwohnungsanteil 30% oder weniger (siehe Statistik Wohnbauläätigkeit) Bevölkerungsprognose klar positiv; mehr als 5% Zunahme bis 2024. Erreichbarkeit der Zentren: Vorderprächtigau oder Verkehrsknoten DV (im RRIP ÖV) Für eine Zuteilung zu diesem Typ müssen 4 von 5 Eigenschaften erfüllt sein
mit Potenzial für Erstwohnungen, Zweitwohnungen zunehmend (ZW)	Kriterien wie für "ländliche Gemeinden mit Potenzial für Erstwohnungen", aber Zweitwohnungsanteil > 30% Bauliätigkeit Erstwohnungen*	> 4 W/a, (ZW>30%)	Klosters-Serneus, Luzein	Luzein (Klosters-Serneus bereits als Tourismusgemeinde eingeteilt)	Bauliätigkeit Erstwohnungen 4 oder mehr Wohnungen pro Jahr, Zweitwohnungsanteil < 30% (siehe Statistik Wohnbauläätigkeit)
mit geringer baulicher Entwicklung (SI)	Wohnbauläätigkeit EW** Bevölkerungsprognose ARE (mittleres Szenario)	< 4 W/a stagnierend oder negativ	Conters, Gde. Grösch; Dorf Fanas, Fideris, Furna, Jenaz, Küblis, St.Antönien, Gde. Grösch; Dorf Valzeina, Conters, Gde. Grösch; Dorf Fanas, Fideris, Furna, Jenaz, Küblis, Luzein, Saas, Schiers, St.Antönien, Grösch; Dorf Valzeina	Conters, Fideris, Furna, St.Antönien, Gde. Grösch; Dorf Valzeina	Wohnbauläätigkeit: Saas: Wohnbauläätigkeit/a = 3,9 Bevölkerungsprognose bescheiden oder weniger/gleich 5% Zunahme bis 2024
mit geringer baulicher Entwicklung und zu erwartender Entwicklungsveränderungen (SE)	Eigenschaften der Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung (SI) Entwicklungen oder veränderte Ausgangslagen, welche in Zukunft eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnbauland entstehen lassen könnten.		Conters, Fideris, Furna, Jenaz, Saas, St.Antönien, Gde. Grösch; Dorf Valzeina Jenaz, Saas	Jenaz, Saas	

\* Die bis zum 1.1.2011 eigenständigen Gemeinden Fanas und Valzeina konnten aufgrund mangelnder Datengrundlage nicht berücksichtigt werden  
\*\* Zuteilung trotz fehlender Angaben in Bezug auf Bauläätigkeit und negativer Bevölkerungsprognose gemäss ARE ÖF



Anhang 3 Auswertungstabelle: Beurteilung der schützenswerten Orte (Auszug aus Bericht des ARE zum Richtplan 2000, Überprüfung Kap. 5.1.1 Schützenswerte Orts, Bericht zur Nachführung 2010 (Stand: Juni 2010))

Nr.	Gemeinde	Objektliste Richtplan		sOS	Regelung Ort			Beurteilung		Freihaltbereich (Freihaltung Ansicht)		Beurteilung	Op	Nachführung 2010
		Ort	Freihaltbereich		ZP (1)	GGP (2)	Baubestaltung	Bemerkungen	Bemerkungen	ZP (4)	GGP (3)			
07.50.01	Prättigau													
07.50.01	Fanas	Hist. Ortskern Fanas	B: bei konkreten Vorhaben prüfen	regional	Dorfzone [2]	Schutzbereich	• Bezeichnete Bauten	obligatorisch					1999	
07.50.02	Fiders	Hist. Ortskern Fiders	A: Ansicht Nordwest und Nordost	regional	Dorfkerne [2]			obligatorisch in Dorfkernezone					1999 BauG 2006	x Keine Änderung
07.50.03	Furna	Hist. Streusiedlung Furna	B: bei konkreten Vorhaben prüfen	regional	Zone Haus zum Hof			obligatorisch für Neubauten					VP 2008	x Anpassungen im GGP vorgesehen
07.50.04	Grüsch	Hist. Ortskern Grüsch	B: bei konkreten Vorhaben prüfen	regional	Dorfzone [2, 4]	• Bezeichnete Bauten		nicht obligat.					1996	
07.50.05	Jenaz	Hist. Ortskern Jenaz	A: Nordansicht	regional	Dorfzone [2, 4]	• Ortsbildschutzb.		nicht obligat.					1997	
07.50.06	Kösters-Serneus	Hist. Ortskern Serneus	A: Südost- und Nordwestansicht	regional	Kernzone [2]	• Erhaltenswerte Baugruppe	• Ortsbildschutzb.	nicht obligat.					1995/2001 (zusammenh. BZ)	
07.50.11	Kösters-Serneus	Mombel, Melchali	Bei konkreten Vorhaben prüfen	regional	Kernzone [2]	• Bezeichnete Bauten	• Kulturobjekte	nicht obligat.					1995/2001 (zusammenh. BZ)	
07.50.07	Luzern	Hist. Ortskern Luzern	A: Süd- und Westansicht	regional	Dorfzone [2]	• Ortsbildschutzb.	• Erhaltenswerte Baugruppe	nicht obligat.					2007	x Anpassungen im GGP
07.50.08	Luzern		B: bei konkreten Vorhaben prüfen	regional	Dorfzone [2]	• Bezeichnete Bauten	• Kulturobjekte	nicht obligat.					2007	x Anpassungen im GGP
07.50.08	Schiers	Schuders	B: bei konkreten Vorhaben prüfen	regional	Dorfzone [2, 4]	• Ortsbildschutzb.	• Bereich für Strassenraumgestaltung	oblig. in Ortsbildschutzbereich					2006	x Anpassungen GGP und BauG
07.50.10	Seewis i. P.	Hist. Ortskern	B: bei konkreten Vorhaben prüfen	regional	Kernzone	• Baugesaltungslinien		nicht gesch.					VP 2008	x Anpassungen im GGP vorgesehen

