

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

24. Juni 2014

Mitgeteilt den

25. Juni 2014

Protokoll Nr.

625

## **RegioViamala**

### **Regionaler Richtplan Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung**

Der **Regionalverband Regio Viamala** verabschiedete an der Regionsversammlung vom 22. Mai 2013 den **regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung (Nr. 3.310)**. Mit Schreiben vom 31. Mai 2013 reichte die Regio Viamala diesen regionalen Richtplan zur Genehmigung ein.

Der zur Genehmigung eingereichte regionale Richtplan Siedlung und Ausstattung umfasst die folgenden Dokumente:

- Richtplantext mit den darin integrierten Erläuterungen (die Beschlussinhalte sind wie üblich mit einem grauen Raster gekennzeichnet)
- Richtplankarten 1:25 000 mit den Richtplanobjekten; Teilräume Heinzenberg / Domleschg 1–3, Val Schons / Ferrera 1–2, Avers, Rheinwald
- Karten Siedlungskonzept / Grundlagen 1:10 000 (14 Detailkarten)

Die Vorlage ist Bestandteil des regionalen Richtplans Regio Viamala im Sinne von Art. 17 und 18 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004 und Art. 11 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 24. Mai 2005.

## **1. Formelles**

### **1.1 Verfahren**

Das Verfahren zum Erlass des regionalen Richtplanes richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) sowie den einschlägigen Bestimmungen des Regionalverbandes Regio Viamala. Die einzelnen

Schritte des Planungsablaufs und der Information / Mitwirkung (kantonale Vorprüfung 5. April 2012; öffentliche Auflage mit Publikation im Kantonsamtsblatt vom 11. Oktober bis 12. November 2012; Behandlung der eingegangenen Anträge und Beschlussfassung in der Region am 22. Mai 2013) ist in den Richtplanunterlagen dokumentiert.

Die erforderliche Koordination der Entscheide zwischen den involvierten Ebenen und Sachbereichen ist im Rahmen der gängigen Verfahren sichergestellt.

Somit steht unter dem Aspekt des Verfahrens einer Genehmigung nichts entgegen.

## **1.2 Bezug zum kantonalen Richtplan**

Der kantonale Richtplan enthält in Kapitel 5 „Siedlung und Ausstattung“ die generellen Leitüberlegungen (Zielsetzungen und strategische Schwerpunkte), die für den ganzen Kanton gelten. In der Verbundaufgabe Richtplanung Graubünden sind den Regionen wichtige Verantwortungsbereiche zur regionalen Konkretisierung zugeordnet. Massgebend sind insbesondere Ziffer 5.1 C (Übersicht Struktur der Besiedlung), Ziffer 5.3.1 C (Siedlungsgebiet), Ziffer 5.3.3 C (Konsum- und Freizeiteinrichtungen, weitere Gebiete für überkommunale Dienstleistungen und Gewerbenutzungen) sowie Ziffer 5.3.4 (Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung). Namentlich obliegt es gemäss dem kantonalen Richtplan den Regionen, in städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen zur Koordination der Siedlungsentwicklung Siedlungskonzepte zu erarbeiten. In diesen Konzepten sind die überkommunale Siedlungsentwicklung und die siedlungsgliedernden Freiräume festzulegen, die Entwicklungspotenziale und –schwerpunkte zu lokalisieren und der daraus erforderliche Nutzflächen- und Infrastrukturmehrbedarf ist grob aufzuzeigen.

Diese im kantonalen Richtplan festgelegten Zielsetzungen und Umsetzungsaufträge an die Region sind im vorliegenden regionalen Richtplan weitgehend stufengerecht umgesetzt.

Die Ergänzung und Aktualisierung des regionalen Richtplans hat direkte Bezüge zu einzelnen Objekten des kantonalen Richtplans bei den Arbeitsplatzgebieten. Es ergeben sich daraus aber keine konzeptionellen Änderungen. Die Anpassungen auf

kantonalen Ebene liegen im Rahmen der im RIP GR bereits vorgezeichneten räumlichen Entwicklung. Die Wahrung der Information und Mitwirkung ist durch die öffentliche Auflage des regionalen Richtplans sichergestellt. Gestützt auf diese Ergebnisse und die Beschlussfassung / Genehmigung des regionalen Richtplans können die entsprechenden geringfügigen Änderungen auf kantonalen Ebene in der Folge als Fortschreibung in den kantonalen Richtplan bzw. in die Synthesekarte übernommen werden.

### **1.3 Bezug zur Bundesgesetzgebung**

#### **1.3.1 Einleitung**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss sichergestellt sein, dass die Inhalte des regionalen Richtplans den aktuellen Rahmenbedingungen aus der übergeordneten Gesetzgebung nicht widersprechen und genehmigungsfähig ausgestaltet sind. Miteinzubeziehen sind somit die aktuellen gesetzgeberischen Entwicklungen auf eidgenössischer Ebene, insbesondere die am 11. März 2012 vom Volk angenommene Zweitwohnungsinitiative (Art. 75 b BV) sowie die am 3. März 2013 in der eidgenössischen Volksabstimmung angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1).

#### **1.3.2 Zweitwohnungsinitiative**

Im Verlaufe der Erarbeitung des regionalen Richtplans haben sich mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 sowie mit der am 1. Januar 2013 in Kraft getretenen bundesrätlichen Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 die Rahmenbedingungen massgeblich verändert, wobei die definitive Ausgestaltung der Gesetzgebung noch offen ist. Richtigerweise werden deshalb, wie im Text des regionalen Richtplans einleitend auf Seite 3 erwähnt ist, Regelungen zu den Zweitwohnungen einstweilen zurückgestellt.

Unter den Geltungsbereich der Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 fallen derzeit die allermeisten Gemeinden der Region, ausser einige Domleschger Gemeinden (Rothenbrunnen, Paspels, Rodels, Pratval, Almens, Fürstenau, Scharans, Sils i.D., Thusis, Masein und Rongellen). Durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative werden veränderte Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung geschaffen. Die Regierung setzt sich für eine rasche und berggebietsver-

trägliche Umsetzung des Verfassungsartikels über Zweitwohnungen ein. Gefordert sind indessen auch die betroffenen Regionen und Gemeinden, um dem mit der Initiative ausgelösten Strukturwandel im Bauhaupt- und Nebengewerbe sowie im Tourismus mit neuen Beherbergungsmodellen zu begegnen. Massnahmen zur Förderung warmer Betten auf regionaler und kommunaler Stufe werden umso mehr sinnvoll und notwendig sein.

Die veränderten Rahmenbedingungen in Bezug auf den Zweitwohnungsbau haben konzeptionelle Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung in der Region und den zukünftigen Bauzonenbedarf. Die dem Richtplan zugrunde liegenden Aussagen zum Bauzonenbedarf tragen dem noch nicht Rechnung. Sobald die definitiven Bestimmungen aus der übergeordneten Gesetzgebung vorliegen, wird der vorliegende regionale Richtplan somit in Bezug auf die Zweitwohnungsthematik und ihre Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung konzeptionell zu überprüfen sein.

### **1.3.3 RPG-Revision**

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative konzipierte Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung angenommen. Diese Revision (RPG 1) beinhaltet insbesondere:

- neue Vorschriften des Bundes zur Bauzonengrösse und zur Verfügbarkeit von Bauland (Art.15) sowie eine obligatorische Planungsmehrwertabschöpfung (Art. 5 Abs. 1)
- Das Erfordernis eines kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung nach den neuen Vorgaben des Bundes (Art. 8 a)
- Die Übergangsbestimmungen in Art. 38a regeln, was im Zeitraum zwischen der Inkraftsetzung des RPG und dem Vorliegen eines vom Bundesrat genehmigten kantonalen Siedlungsrichtplans möglich ist. In diesem Zeitraum darf die Fläche der rechtskräftigen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden. Will eine Gemeinde Einzonungen vornehmen, so sind flächengleiche Kompensationen von Bauzonen nötig, entweder in derselben Gemeinde oder in einer anderen.

Auch wenn die Inkraftsetzung dieser übergeordneten Gesetzgebung erst nach der Beschlussfassung des regionalen Richtplans erfolgt ist, kommt die Regierung nicht umhin, diese im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit zu berücksichtigen, weil

sich damit die Ausgangslage in Bezug auf die Umsetzung der Richtplanregelungen massgeblich verändert. Jedenfalls wird auch der kantonale Richtplan im Bereich Siedlung zu ergänzen und zu überarbeiten sein.

Die Umsetzung von RPG 1 ist zwischenzeitlich durch eine Anpassung der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), durch Technische Richtlinien Bauzonen (TRB) sowie durch den Leitfaden für die kantonale Richtplanung konkretisiert worden und per 1. Mai 2014 in Kraft getreten.

Für den vorliegenden regionalen Richtplan bedeutet dies, dass dieser im Lichte der neuen Bestimmungen des Bundes und in Abstimmung mit dem zu überarbeitenden kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung ebenfalls in verschiedenen Punkten konzeptionell überprüft, weiterentwickelt und den neuen Bestimmungen angepasst werden muss.

#### **1.3.4 Folgerungen aus der übergeordneten Gesetzgebung**

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative erfolgte deutlich vor der Beschlussfassung der Region zum vorliegenden regionalen Richtplan. Die Inkraftsetzung von RPG 1 ist zwar nach der Beschlussfassung der Region zum vorliegenden regionalen Richtplan erfolgt, hat aber – wie in Ziffer 1.3.3 ausgeführt – direkte Auswirkungen auf die Umsetzung in den Nutzungsplanungen der Gemeinden und wird absehbar eine Überarbeitung des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung auslösen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der vorliegende regionale Richtplan nur unter Vorbehalt der Übereinstimmung mit den übergeordneten Bestimmungen des Bundesrechts genehmigt werden kann:

- a) In Bezug auf die Zweitwohnungsthematik und die entsprechenden Massnahmen wird der vorliegende regionale Richtplan, sobald die definitiven Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung vorliegen, zu überprüfen sein.
- b) In Bezug auf die Umsetzung der richtplanerischen Festlegungen ist explizit auf die ab 1. Mai 2014 mit dem Inkrafttreten von RPG 1 veränderten Rahmenbedingungen hinzuweisen. Im Lichte der neuen Bestimmungen des Bundes und in Abstimmung mit dem zu überarbeitenden kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung

wird der vorliegende regionale Richtplan konzeptionell überprüft und weiterentwickelt werden müssen.

## **2. Materielle Feststellungen und Erwägungen**

### **2.1 Einleitung**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist erkennbar, dass die Erarbeitung dieses regionalen Richtplans in einem schwierigen, sich laufend verändernden Umfeld erfolgen musste. Ebenso muss das Verständnis dafür, dass die überkommunale Abstimmung in der Siedlungsentwicklung immer unerlässlicher wird, verschiedenenorts noch wachsen. Der vorliegende regionale Richtplan kann somit naturgemäss erst das Zwischenresultat eines laufenden Prozesses sein. Nichtsdestotrotz ist er ein wichtiges Instrument, um gemeinsam abgestimmte Zielsetzungen zu entwickeln und festzulegen sowie die vorhandenen Spielräume zu konkretisieren. Im Zusammenhang mit den Vorgaben des Bundes aus RPG 1 und dem zu ergänzenden kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung wird es in jedem Fall unabdingbar sein, in den kommenden Jahren die steuernde Funktion des Richtplans bei der Siedlungsentwicklung noch weiter zu präzisieren und zu stärken, um Potenziale in der Region gezielt nutzen zu können.

### **2.2 Siedlungsstruktur**

#### **2.2.1 Siedlungsstruktur nach Teilräumen**

Gemäss dem Verantwortungsbereich des kantonalen Richtplans bezeichnen die Regionen die regionale / subregionale Struktur der Besiedlung und weitere Standorte für Bauten und Anlagen, die überkommunal abgestimmt werden müssen.

Die strategische Zielsetzung des kantonalen Richtplans ist es, die Gesamtheit der räumlich relevanten Entscheide auf eine dezentral konzentrierte und vernetzte Siedlungsstruktur auszurichten. Die Aufrechterhaltung der Besiedlung im ländlichen Raum bedingt aber immer mehr auch die An- und Einbindung der ländlichen Siedlungen an die wirtschaftlichen Entwicklungsräume (siehe KRIP 5.1 – 3).

Im vorliegenden regionalen Richtplan ist die RegioViamala in fünf funktionale Teilräume gegliedert. Diese stehen jeweils in enger Beziehung zum Regionszentrum Thuisis und Umgebung (Domleschg und Heinzenberg) bzw. zu den Zentrumsge-

meinden Andeer und Zillis-Reischen (Schams und Avers) sowie Splügen (Rheinwald). Diese Struktur (Regionszentrum Thusis sowie Stützpunktgemeinden Andeer und Splügen) ist im aktuellen Entwurf des kantonalen Raumkonzeptes übernommen worden. Sie stimmt somit mit der kantonalen Raumentwicklungsstrategie überein.

### **2.2.2 Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur B1**

Die im vorliegenden regionalen Richtplan (Ziffer B1) festgelegten Ziele, Grundsätze und Verantwortungsbereiche sind inhaltlich mit den im kantonalen Richtplan formulierten gesamtkantonalen Strategien abgestimmt. Allerdings sind sie noch sehr generell gehalten. Im Zusammenhang mit RPG1 wird die Siedlungsentwicklung innerhalb der Teilräume noch stärker als bisher überkommunal abzustimmen sein, und die Zielsetzungen zur Entwicklung werden zudem aber auch noch stärker nach Fraktionen zu differenzieren sein. Ferner wird die konzeptionelle Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Zielsetzungen im Bereich Verkehr zu konkretisieren sein, und es wird auch die überregionale Sichtweise einzubeziehen sein. Es werden auch quantitativ schlüssige Aussagen nötig sein (Entwicklungsperspektiven; vorhandene innere Reserven; unüberbaute Bauzonen; Bedarf). Wie in Ziffer 1.3 ausgeführt, sind bei Neueinzonungen ab Inkrafttreten von RPG 1, d.h. seit 1. Mai 2014, in jedem Fall zwingend die entsprechenden Rahmenbedingungen einzuhalten.

### **2.2.3 Objekte: Orte mit zentralen Funktionen**

Die im regionalen Richtplan festgesetzten Orte mit zentralen Funktionen ergänzen die im kantonalen Richtplan festgesetzten Objekte (Zentrum Thusis; touristisches Zentrum Splügen – San Bernardino) stufengerecht und zweckmässig. Sie stehen, wie erwähnt, in Übereinstimmung mit dem aktuellen Entwurf des Raumkonzeptes Graubünden und können genehmigt werden.

## **2.3 Siedlungsgebiete und Siedlungsgrenzen**

### **2.3.1 Allgemeines**

Unter dem Titel Siedlungsgebiete und Siedlungsgrenzen sind im Kapitel 2 des Richtplantextes folgende Bereiche behandelt:

- Wohnbauzonen (Verbrauch, Reserven, Bedarf)
- Industrie- und Gewerbezone
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

- Gemeindetypologie
- Ziele und Entwicklungsschwerpunkte
- Siedlungsgrenzen

### **2.3.2 Analyse zum Siedlungsgebiet (Reserven, Bedarf) und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung**

Im Richtplantext Ziffer A 2.1 – 2.3 wird als Ausgangslage die Siedlungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden (Verbrauch, Reserven, Bedarf) im Zeitraum 2000 – 2008 analysiert und mit den vorhandenen Bauzonenreserven verglichen. Daraus werden generelle Aussagen zum Bedarf abgeleitet. Es ist davon auszugehen, dass dieser zukünftige Bedarf in etlichen Gemeinden aufgrund der geänderten Zweitwohnungsbestimmungen nicht mehr einfach linear aus der bisherigen Entwicklung abgeleitet werden kann. Auch kann die Trendmethode aufgrund von RPG 1 nicht mehr massgebend sein für die abschliessende Bemessung der Bauzonengrösse. Insofern sind bei der Analyse inzwischen teilweise überholte Annahmen verwendet worden.

Zum Bedarf an Wohnbauland ist im Richtplan in Ziffer A.2.1 dargelegt, dass dieser für die nächsten 20 Jahre in den Teilräumen der regioViamala mit Ausnahme der Gemeinden im Domleschg weitgehend durch die bereits vorhandenen Bauzonenreserven gedeckt ist. Diese Aussage ist im Sinne einer groben Annäherung wohl nach wie vor zutreffend. Ob und inwiefern diese Bauzonenreserven mit dem RPG 1 in Übereinstimmung stehen, ist im vorliegenden Richtplan allerdings noch nicht untersucht. Ebenso wenig untersucht ist die Abstimmung der jeweiligen Gemeinde- und Fraktionsreserven untereinander.

### **2.3.3 Gemeindetypologie**

Aufgrund der Analyse ist im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung eine Typisierung der Gemeinden nach Kategorien (1 Zentrale Achse, 2 Tourismusgemeinden und Gemeinden mit Zentrumsfunktion, 3 Ländliche Gemeinden mit Tourismus und 4 Ländliche Gemeinden ohne touristische Infrastruktur) vorgenommen worden.

Gestützt auf die Ergebnisse der Vorprüfung kann diese Gemeindetypisierung für den vorliegenden regionalen Richtplan als zweckmässig erachtet werden. Sie wird jedoch im Lichte der vorstehenden Ausführungen zu RPG 1 sowie der anstehenden Anpas-

sung des kantonalen Richtplans und der Zweitwohnungsbestimmungen aller Voraus-  
sicht nach in einem gesamtkantonalen Kontext zu überarbeiten sein und kann somit  
nur als provisorische Richtplanregelung gelten.

#### **2.3.4 Leitlinien B2**

Für den Bedarfsnachweis ist in den Grundsätzen (Ziffer B2.2) vorgesehen, dass sich  
dieser an der Gemeinde- bzw. Fraktionstypologie und den Zielvorstellungen der Ge-  
meinde orientieren soll. Dies ist im Ansatz zwar richtig, aber im Hinblick auf RPG 1  
nicht mehr ausreichend. Bei der Umsetzung werden die übergeordneten Bestimmun-  
gen aus RPG 1 zwingend mit zu berücksichtigen sein.

Ausgelöst durch RPG 1 wird insbesondere eine stärkere überkommunale Abstim-  
mung, aber auch eine konkrete Berücksichtigung der inneren Reserven in den ein-  
zelnen Gemeinden mit entsprechenden Massnahmen unumgänglich sein. Im Zu-  
sammenhang mit der Umsetzung von RPG 1 werden hierzu quantitativ schlüssige  
Aussagen nötig sein (Entwicklungsperspektiven; vorhandene innere Reserven und  
unüberbaute Bauzonen; Bedarf der nicht mit diesen Reserven gedeckt werden  
kann). Bei der Bestimmung der zukünftigen Bauzonengrösse wird mit RPG 1 na-  
mentlich auch ein konkreter Bezug zur Bevölkerungsperspektive, die gegenwärtig  
durch das Amt für Raumentwicklung aktualisiert wird, unumgänglich sein.

Insgesamt ergibt sich, dass die Lage und Grösse der Bauzonen im Lichte der vorste-  
henden Ausführungen zu RPG 1, der anstehenden Anpassung des kantonalen  
Richtplans sowie der neuen Zweitwohnungsbestimmungen zu überprüfen sein wird.

Wie in Ziffer 1.3.3 ausgeführt, sind bei Neueinzonungen ab dem 1. Mai 2014 zwin-  
gend die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen von RPG 1 zu berücksichti-  
gen.

Die vorliegenden Leitlinien für die Siedlungsentwicklung können somit gestützt auf  
die vorstehenden Erwägungen und die allgemeinen Folgerungen aus der übergeord-  
neten Gesetzgebung nur mit Vorbehalt genehmigt werden. Sie sind in den Punkten  
B2.1a, B2.2, B2.3e und B2.4 an die Region zur Überarbeitung, d.h. zur Abstimmung

mit dem aufgrund von RPG 1 zu ergänzenden kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung, zurückzuweisen.

### **2.3.5 Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung**

#### **a) Allgemeines**

Gemäss kantonaalem Richtplan sollen im Rahmen des regionalen Siedlungskonzepts explizit auch die Entwicklungspotenziale und -schwerpunkte in der Region lokalisiert werden. Gegenstand der regionalen Siedlungskonzepte sollen Entwicklungsschwerpunkte sein, welche Standorte oder Standorräume mit guter Eignung für Wirtschaft, Ausstattung und Wohnen aus überörtlicher Sicht festlegen (KRIP Seite 5.3.1–5). Hinter diesem Auftrag steckt ein „potenzialorientierter Ansatz“, wonach die räumliche Entwicklung an die langfristig besten und konkurrenzfähigsten Standorte gelenkt werden soll.

Die Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten im regionalen Richtplan ist im Prinzip zielführend und richtig. Damit nimmt der Richtplan eine wichtige Koordinationsfunktion innerhalb der Region wahr. Im vorliegenden regionalen Richtplan sind die inhaltlichen Ziele und die konkreten Entwicklungsschwerpunkte in der Ausgangslage (Ziffer A2.5) allerdings nur sehr generell beschrieben. In der Richtplankarte sind die Objekte nur gerade mit einem Symbol lokalisiert. Immerhin sind zu diesen Symbolen jeweils Ausschnitte im Massstab 1:10 000 beigefügt worden, welche die Grundlagen der Richt- und Nutzungsplanung aufzeigen. Die Objektliste enthält jeweils den Titel, stichwortartige Bemerkungen zum Vorhaben und den Koordinationsstand. Es handelt sich somit um konzeptionelle Festlegungen, deren genauer Inhalt noch nicht näher beurteilbar ist. Somit wird deren Machbarkeit, wie auch die Art der Umsetzung, bei den einzelnen Vorhaben stufengerecht noch zu konkretisieren sein.

Inhaltlich ist festzustellen, dass es aufgrund der vorliegenden Angaben (bzw. der fehlenden Erläuterungen zu den einzelnen Vorhaben) teilweise auch nicht abschliessend beurteilbar ist, inwieweit es sich tatsächlich um Vorhaben von überkommunaler Bedeutung handelt und wie diese in die im Richtplan in Ziffer B1 festgelegten allgemeine Zielsetzungen einer nachhaltigen und sparsamen Bodennutzung eingebunden sind. Um eine gezielte Inwertsetzung der Standorte von regionalem Interesse sicherzustellen, ist es notwendig, für die einzelnen Standorte jeweils die wichtigsten Ziele

zu formulieren (im Sinne eines Standortprofils aus einer gesamtregionalen Optik) sowie die zentralen Rahmenbedingungen und Vorgaben zur gezielten Umsetzung zu definieren.

Namentlich bei Objekten, welche eine Erweiterung von Bauzonen benötigen, müssten auf überkommunaler Ebene jeweils die benötigten Flächen, Eignung und geprüfte Alternativen, tangierte überkommunale Interessen und Konflikte bzw. der verbleibende Regelungsbedarf mit den Rahmenbedingungen aus überkommunaler Sicht noch aufgezeigt werden. Die Festsetzungen sind mit einem entsprechenden Vorbehalt zu genehmigen.

Gesamthaft ist an dieser Stelle im Übrigen nochmals auf die ab dem 1. Mai 2014 geltenden Rahmenbedingungen von RPG 1 hinzuweisen.

Im Verantwortungsbereich C.2.2 ist vorgesehen, dass bei Entwicklungsschwerpunkten, welche als Zwischenergebnis eingestuft sind, die Anpassung zu einer Festsetzung im Sinne einer Fortschreibung des regionalen Richtplans im Rahmen der Genehmigung erfolgen soll, wobei der Regionsvorstand dazu Stellung nimmt und für die Koordination zwischen Richtplan- und Nutzungsplanverfahren sorgt. Hierzu ist aus Sicht der Regierung zu präzisieren, dass es gerade Aufgabe des Richtplans ist, die raumwirksamen Tätigkeiten stufengerecht inhaltlich aufeinander abzustimmen. Die Festsetzung im regionalen Richtplan kann zwar parallel zur Nutzungsplanung erfolgen, setzt aber bei Vorhaben von überkommunaler Bedeutung eine überkommunal abgestimmte Richtplan-Entscheidung voraus, welche nicht an die Gemeinde delegiert werden kann. Auf eine Beschlussfassung im Richtplanverfahren durch den Regionsvorstand kann nicht verzichtet werden. Das Vorgehen gemäss Ziffer C2.2 alinea 2 kann in diesem Punkt nicht genehmigt werden.

#### **b) Entwicklungsschwerpunkte Industrie / Gewerbe und Dienstleistungen**

Die Zielsetzung gemäss dem kantonalen Richtplan ist es, mit der Bezeichnung der wichtigsten Gebiete für die Wirtschaft sowie deren aktiver Förderung durch Kanton, Regionalverbände und Gemeinden die am besten geeigneten Standorte für die wirtschaftliche Entwicklung und die Versorgung zu nutzen. Gemäss Kapitel 5.3.3 des KRIP können die Regionen aufgrund von Entwicklungsvorstellungen und in Überein-

stimmung mit den bezeichneten Zentren, Zentrums Kerngebieten und Arbeitsplatzgebieten im KRIP weitere Gebiete für überkommunale Dienstleistungen und Gewerbenutzungen bezeichnen.

Für die räumliche Entwicklung sind die Arbeitsplatzstandorte von zentraler Bedeutung. So konnte auf der Grundlage des vorliegenden regionalen Richtplans im Raum Schams (03.EP17 – 20) eine konzeptionell beispielhafte regionale Lösung zwischenzeitlich bereits in der Nutzungsplanung der Gemeinden umgesetzt werden.

In den Teilräumen Heinzenberg und Domleschg ist im vorliegenden regionalen Richtplan eine Weiterentwicklung (Verdichtung bzw. Erweiterung) der bestehenden Standorte in Thusis (03.EP.02) und Unterrealta / Cazis (03.EP.03) festgesetzt. Dies steht in Übereinstimmung mit den bisherigen Inhalten des regionalen und kantonalen Richtplans. Neu wird im regionalen Richtplan eine Verdichtung beim Arbeitsstandort „Aktie“ in Sils i.D. festgesetzt. Diese Festsetzungen sind zweckmässig und können genehmigt werden.

Zusätzlich ist eine neue Industrie- und Gewerbezone **Plattis, Sils i.D. (03.EP.05)**, beim Anschluss Thusis Süd als Festsetzung in den Richtplan aufgenommen worden. Bei diesem Standort würde es sich um einem neuen isolierten und relativ kleinräumigen Siedlungsansatz ohne langfristige Entwicklungsmöglichkeit handeln, was den Anforderungen aus einer überkommunalen Sicht klar widerspricht. Gegen diesen Standort spricht auch seine exponierte Lage in Bezug auf das Unesco-Welterbe Rätische Bahn in der Landschaft Albula / Bemina. Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde der Region deshalb empfohlen, diesen Standort nicht weiterzuverfolgen, sondern sich auf die Verdichtungen und Erweiterungen der bereits bestehenden, klar besser geeigneten Standorte im Teilraum Heinzenberg–Domleschg zu konzentrieren (siehe hierzu die vorstehend erwähnten Festsetzungen). Primär strebt auch die Gemeinde Sils i.D. eine Konzentration von Gewerbebetrieben an den bestehenden Gewerbestandorten in den Gebieten „Aktie“ und „Albula“ an. Im Beschluss der Regierung RB Nr. 15 vom 17. Januar 2012 zur Totalrevision der Ortsplanung Sils i.D. wurde die von der Gemeinde vorgesehene Zone für künftige bauliche Nutzung im Gebiet „Plattis“ sistiert. Im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens sind auf Richtplanebene keine neuen Aspekte erkennbar, welche für diesen Standort als

überkommunales Arbeitsplatzgebiet sprechen würden. Infolgedessen kann das Objekt 03.EP.05 nicht genehmigt werden. Sollte sich mittel- bis langfristig ein zusätzlicher Bedarf für hochwertige Arbeitsstandorte im Raum Thusis – Sils i.D. ergeben, sind besser geeignete Varianten auf überkommunaler Ebene zu prüfen.

#### **c) Entwicklungsschwerpunkte Tourismus**

Im Bereich Tourismus sind im Richtplan diverse Erweiterungen der touristischen Beherbergung und Infrastrukturen (03.EP.13 Feldis / Veulden und 03.EP.22 Talstation Bergbahnen Splügen als Festsetzung, die übrigen als Zwischenergebnisse) vorgesehen. Auch hierzu sind in den Richtplanunterlagen keine näheren Angaben zu den konkreten Vorhaben zu finden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind diese Objekte in Bezug auf die konkreten Inhalte, die Machbarkeit und die Umsetzung somit noch nicht näher beurteilbar. Es handelt sich somit um konzeptionelle Festsetzungen, deren Machbarkeit, wie auch die Art der Umsetzung, stufengerecht noch zu konkretisieren sein wird.

In Bezug auf das Objekt **Lescha / Sarn Cazis (03.EP.11)** ist namentlich auf die im Beschluss der Regierung Nr. 247 vom 18. März 2014 zur Ortsplanungsrevision Cazis aufgeworfenen offenen Fragen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nutzungen im Zweitwohnungsbereich zu verweisen.

#### **d) Entwicklungsschwerpunkte Wohnen**

Als **Entwicklung Wohnen** ist im Richtplan, nebst der generellen Zielsetzung für Wohnen im Domleschg und Heinzenberg (Tal), eine Erweiterung der Bauzone Wohnen in Foppis Thusis (03.EP.07, Festsetzung) sowie Wohnen in Spundis Scharans (03.EP.25, Zwischenergebnis) vorgesehen.

Beim Objekt **Foppis Thusis (03.EP.07)** fehlen in den Richtplanunterlagen konkrete Angaben in Bezug auf die kommunale und überkommunale Abstimmung zur Grösse und Lage für eine grössere Neueinzonung. Es kann demzufolge nicht als Festsetzung, sondern nur als Vororientierung genehmigt werden.

Beim Objekt **Spundas Scharans (03.EP.25, Zwischenergebnis)** besteht die Grundidee darin, mit einer verdichteten Bauweise als Nachfolgenutzung zur heutigen Kiesgrube landwirtschaftliches Land zu schonen und ein innovatives Gesamtkonzept (Kombination von Wohnen und Arbeiten mit einem spezifischen Schwergewicht auf eine ästhetisch und städtebaulich herausragende Qualität) zu entwickeln. Vom Ansatz her ist diese innovative und kreative Idee aus kantonaler Sicht zu unterstützen. Allerdings stellen sich in Bezug auf die Realisierbarkeit, wie vom Projektinitiant selber eingeräumt wird, grundsätzliche Fragen. Der Standort würde eine neue Punktbauzone bilden (widerspricht somit in der vorliegenden Form der geltenden Gesetzgebung des Bundes), die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild ist sehr heikel, die Lage ist in Bezug auf die Erschliessbarkeit mit dem OEV wenig geeignet, und die Umsetzbarkeit ist in verschiedenen Punkten (Abschluss des Kiesabbaus, erforderliche Rodung etc.) kaum lösbar. Das Vorhaben kann demzufolge zwar im Sinne eines innovativen Pilotprojektes in Bezug auf eine verdichtete und neuartige Siedlungsform als Vororientierung genehmigt werden. Allerdings ist dieser Ansatz noch stärker in überkommunale Überlegungen einzubetten. Somit wird der Standort jedenfalls konzeptionell zu überprüfen sein, d.h. es ist unerlässlich, Standortalternativen innerhalb des Raumes Thuisis – Domleschg einzubeziehen und fundiert abzuklären.

#### **e) Entwicklungsschwerpunkte öffentliche Aufgaben**

Die Entwicklungsschwerpunkte **Regionales Schulzentrum Thuisis – Cazis – Sils i.D. (03.EP.06, Festsetzung)** und **Sportzentrum (03.EP.08, Zwischenergebnis)** zeigen richtigerweise den Handlungsbedarf in Bezug auf eine überkommunal abgestimmte Lösung auf. Die Richtplanfestlegung ist hiermit vor allem ein Koordinationsinstrument in Bezug auf das weitere Vorgehen.

#### **2.3.6 Siedlungsgrenzen**

Gemäss den Grundsätzen des kantonalen Richtplans sind Siedlungsgrenzen richtplanerisch dort festzulegen, wo sie aus Gründen der regionalen Raumordnung, der Aufrechterhaltung wichtiger Wildtier- oder Landschaftskorridore oder aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes oder des Denkmalschutzes notwendig sind (Grundsatz in KRIP 5.3.1 – 2). Die Siedlungsgrenzen sind somit ein wichtiger, unabdingbarer Bestandteil des regionalen Richtplans.

In den Richtplanunterlagen ist generell beschrieben, welche Kriterien bei der Festlegung der Siedlungsgrenzen von regionaler Bedeutung zugrunde gelegt worden sind. Hingegen ist leider jeweils nicht konkret begründet, wie die Interessenabwägung in kritischen Fällen erfolgt ist. Insgesamt sind die vorliegenden Siedlungsgrenzen aber soweit bereinigt, dass einer Genehmigung der Festsetzungen bis auf den folgenden Punkt nichts entgegensteht:

In Urmein liegen einzelne an die Siedlung angrenzende Stallbauten ausserhalb der Siedlungsgrenze. Wie sich im Genehmigungsverfahren herausgestellt hat, wurde für die Stallbaute auf Parz. 64 (Stall Vers. Nr. 5-B) die Bewilligung für eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung erteilt. Gemäss der Grundlagenkarte 1:10 000 würde dieses Gebäude ausserhalb der Siedlungsgrenze liegen. Obwohl sich die Baute zwar nur angrenzend an die rechtskräftige Bauzone befindet, ist in diesem speziellen Falle die Siedlungsgrenze ausserhalb dieses Gebäudes zu ziehen.

Gemäss den Erläuterungen im Richtplantext (S.23) sind derartige kleinräumige Anpassungen, welche dem Zweck der Freihaltung nicht widersprechen, bei der Umsetzung auf Stufe Ortsplanung möglich. Auf eine Zurückweisung der regionalen Siedlungsgrenze zur Überarbeitung kann somit verzichtet werden.

#### **2.4 Siedlungsqualität und Siedlungsverdichtung**

Im vorliegenden regionalen Richtplan sind als Grundlage die schützenswerten Ortsbilder gemäss dem kantonalen Richtplan aufgezeigt.

Die Einstufung der als ungenügend geschützt beurteilten Ortsbilder (Ziffer A3.1) basiert auf einer kantonalen Grundlage mit Stand Juni 2010. Weitergehende Angaben und Aktualisierungen sind nicht erfolgt. Jedenfalls wird der regionale Richtplan nach dem Stand der Umsetzung periodisch fortzuschreiben sein.

Die im regionalen Richtplan festgelegten Leitlinien (Ziffer B3) sind zweckmässig und können in der vorliegenden Form genehmigt werden.

Zu ergänzen ist, dass bei den als „ungenügend geschützt“ eingestuften Orten die Gemeinden den Ortsbildschutz im Sinne der Vorgaben aus dem KRIP umzusetzen

haben und zwingend die geeigneten Massnahmen getroffen werden müssen. Bei der Festlegung dieser Massnahmen ist selbstredend jeweils auch die Denkmalpflege frühzeitig miteinzubeziehen.

Gestützt auf Art. 18 Abs. 3 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Der vom Regionalverband **Regio Viamala** am 22. Mai 2013 beschlossene regionale Richtplan **Siedlung und Ausstattung** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten genehmigt und für die Behörden des Kantons als verbindlich erklärt:

a) Die Genehmigung erfolgt generell unter Vorbehalt der Auswirkungen der kürzlich erfolgten Rechtsänderungen auf Bundesebene (RPG 1; Zweitwohnungsinitiative).

In Bezug auf die Zweitwohnungsthematik bedarf der vorliegende regionale Richtplan einer Überprüfung.

In Bezug auf die Umsetzung der richtplanerischen Festlegungen ist explizit auf die infolge von RPG 1 veränderten Rahmenbedingungen hinzuweisen.

Im Lichte der neuen Bestimmungen des Bundes und in Abstimmung mit dem zu überarbeitenden kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung wird der vorliegende regionale Richtplan konzeptionell überprüft und weiterentwickelt werden müssen.

b) Die vorliegende Typisierung der Gemeinden wird gemäss den Erwägungen in Ziffer 2.3.3 nur als provisorische Richtplanregelung betrachtet.

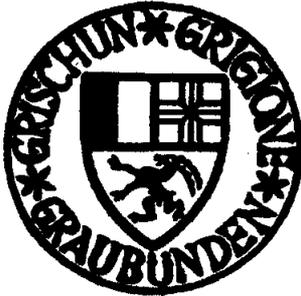
c) Die Grundsätze für die Siedlungsentwicklung in Ziffer B2 werden bezüglich der Punkte B2.1a, B2.2, B2.3e und B2.4 an die Region zur Überarbeitung, d.h. zur Abstimmung mit dem aufgrund von RPG 1 zu ergänzenden kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung, zurückgewiesen.

- d) Die Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung werden mit folgenden Vorbehalten gemäss Ziffer 2.3.5 der Erwägungen genehmigt:
- Bei Objekten, welche eine Erweiterung von Bauzonen benötigen, müssen auf überkommunaler Ebene jeweils noch die benötigten Flächen, Eignung und geprüfte Alternativen, tangierte überkommunale Interessen und Konflikte bzw. der verbleibende Regelungsbedarf mit den Rahmenbedingungen aus überkommunaler Sicht aufgezeigt werden.
  - Die Aufstufung eines Vorhabens in eine Festsetzung (Ziffer C2.2 alinea 2) bedarf der Beschlussfassung im Richtplanverfahren durch den Regionvorstand.
  - Das Objekt neue Industrie- und Gewerbezone Plattis, Sils i.D. (03.EP.05) wird nicht genehmigt.
  - Die Objekte Wohnen Foppis Thusis (03.EP.07) und Wohnen Spundas Scharans (03.EP.25) werden nicht als Festsetzung bzw. Zwischenergebnis, sondern nur als Vororientierung genehmigt.
- e) Die Siedlungsgrenzen von regionaler Bedeutung werden mit einer Präzisierung in Bezug auf den Einbezug eines Einzelgebäudes in Urmein gemäss Ziffer 2.3.6 der Erwägungen genehmigt.
2. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund des vorliegenden Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Richtplandokumenten anzubringen, den kantonalen Richtplan bzw. die kantonale Synthesekarte entsprechend fortzuschreiben bzw. zu aktualisieren und für die Mitteilung und Dokumentation gemäss Anhang zu sorgen.
3. Die Region Regio Viamala wird ersucht, die Regionsgemeinden mit dem vorliegenden Beschluss sowie mit den Richtplanunterlagen zu dokumentieren und die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen des genehmigten regionalen Richtplans beim Regionalverband sicherzustellen.

4. Die Region sorgt für die Nachführung der digitalen Daten.

5. Mitteilung an:

- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (2-fach, samt Unterlagen).



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Cavigelli'.

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Riesen'.

Dr. C. Riesen

**Anhang  
RegioViamala,  
Regionaler Richtplan Siedlung und Ausstattung**

**Mitteilung und Dokumentation durch das ARE-GR**

	Regierungs- beschluss	Richtplan- dokumente
Regionalverband Regio Viamala	2	2
Amt für Natur und Umwelt	1	
Amt für Wald und Naturgefahren	1	
Amt für Kultur, Denkmalpflege	1	1
Amt für Energie und Verkehr	1	
Amt für Wirtschaft und Tourismus	1	
Amt für Landwirtschaft und Geoinformation	1	
Amt für Jagd und Fischerei	1	
Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement	1	
Standeskanzlei	1	1
Hartmann & Sauter	1	1

ARE-GR Pf 10.06.14