



**Amt für Raumentwicklung Graubünden**  
**Uffizi per il svilup dal territori**  
**dal chantun Grischun**  
**Ufficio per lo sviluppo del territorio**  
**dei Grigioni**

Ringstrasse 10, 7000 Chur  
Telefon 081 257 23 23  
www.are.gr.ch  
E-Mail: info@are.gr.ch



Rathaus, Poststrasse33  
7001 Chur  
Telefon 081 254 50 20

## **Richtplanung Graubünden, Region Plessur**

### **Anpassung im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen (Kap. 5.2)**

- Festsetzung Siedlungsgebiet Region Plessur
- Präzisierung Standortprofile Arbeitsgebiete Region Plessur

### **Erläuternder Bericht**

Stand: Mitwirkungsaufgabe

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel	3
1.2	Gegenstand der Richtplananpassung	3
<b>2.</b>	<b>Siedlungsgebiet</b>	<b>4</b>
2.1	Anforderungen RPG und KRIP-S	4
2.2	Bemessung des Siedlungsgebiets	5
2.3	Erstmalige Festsetzung des Siedlungsgebietes	8
2.3.1	Materielle Anpassungen am Siedlungsgebiet	10
2.3.2	Technische Anpassungen am Siedlungsgebiet	9
2.3.3	Grösse Siedlungsgebiet	10
2.4	Räumliche Festlegung	12
2.4.1	Materielle Erweiterungen des Siedlungsgebietes	12
2.4.2	Verlagerungen des Siedlungsgebietes	16
<b>3.</b>	<b>Arbeitsgebiete</b>	<b>20</b>
3.1	Anforderungen RPG/RPV und KRIP-S	20
3.2	Ausgangslage Region	20
3.3	Festlegungen	22
<b>4.</b>	<b>Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der kantonalen Richtplanung</b>	<b>24</b>
4.1	Siedlungsgebiet	24
4.2	Arbeitsgebiete	24
<b>5.</b>	<b>Abstimmung mit der kommunale Nutzungsplanung</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>26</b>
7.1	Ergebnisse aus den Verfahren	27
	<b>Beilagen</b>	<b>28</b>

# 1. Einführung

## 1.1 Anlass und Ziel

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG 1) verlangt eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie in diesem Zusammenhang die Schaffung kompakter Siedlungen, die Mobilisierung der inneren Baulandreserven und die Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen.

Der kantonale Richtplan Graubünden (KRIP) definiert die Leitplanken für die räumliche Entwicklung in Graubünden. Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung (KRIP-S) an die übergeordnete Gesetzgebung wurde das Siedlungsgebiet für den Kanton Graubünden basierend auf den rechtskräftigen Bauzonen als Zwischenergebnis festgelegt. Die Regionen erhalten darin die Aufgabe, innerhalb von fünf Jahren ab Erlass des KRIP-S einen regionalen Richtplan Teilbereich Siedlung (RRIP-S) zu erarbeiten und darin das Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete festzusetzen. Dabei berücksichtigen die Regionen die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität und die Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen. Mit dem **Regionalen Richtplan Siedlung Plessur** kommt die Region Plessur dieser Aufgabe nach. Die Festlegung des Siedlungsgebietes (Änderung Koordinationsstand von Zwischenergebnis auf Festsetzung) erfolgt im koordinierten Richtplanverfahren auch im kantonalen Richtplan und ist dem Bund zur Genehmigung zu unterbreiten.

Neben dem Siedlungsgebiet werden im KRIP-S auch bestgeeignete Arbeitsgebiete bezeichnet, deren Nutzungsausrichtung festgelegt und die generellen Anforderungen zur planerischen Aufbereitung und Entwicklung der Standorte definiert. Zu diesem Zweck werden Standortprofile festgelegt. Die Regionen erhalten in diesem Zusammenhang die Aufgabe in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden bei Bedarf die Standortprofile der Arbeitsgebiete zu präzisieren und generelle planerische Massnahmen für deren Entwicklung festzulegen. Bei neuen Standorten werden die Profile und planerische Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton festgelegt. Auch dieser Aufgabe ist die Region Plessur mit ihrem **Regionalen Richtplan Siedlung** nachgekommen. Die präzisierten und überarbeiteten Standortprofile werden im Rahmen der vorliegenden Anpassung des kantonalen Richtplans entsprechend übernommen.

Mit dem vorliegenden Bericht sollen Hintergrund und Inhalt der Richtplananpassung (KRIP-S) erläutert werden sowie die Einhaltung der Anforderungen der übergeordneten Planungen und Gesetzgebungen aufgezeigt werden.

## 1.2 Gegenstand der Richtplananpassung

Mit der vorliegenden Richtplananpassung wird der kantonale Richtplan im **Kap. 5.2 Siedlungsgebiet und Bauzonen** auf Basis des Regionalen Richtplans Siedlung Plessur angepasst. Dabei erfolgt lediglich eine Ergänzung der Objektlisten und der Richtplankarte. Die Ziele und Leitsätze sowie Handlungsanweisungen bleiben unverändert. Es handelt sich um folgende Anpassungen:

- Anpassung Objektliste Kap. 5.2.1 Siedlungsgebiet: Festsetzung Siedlungsgebiet Region Plessur (27.SG.01)
- Anpassung Objektliste Kap. 5.2.3 Arbeitsgebiete: Präzisierung und Ergänzung der Standortprofile Arbeitsgebiet Chur West (27.SW.01)
- Anpassung Richtplankarte: Festsetzung Siedlungsgebiet Region Plessur (27.SG.01)
- Anpassung Richtplankarte: Festsetzung Arbeitsgebiet Chur Trist (27.SW.01)

## 2. Siedlungsgebiet

### 2.1 Anforderungen RPG und KRIP-S

Der KRIP-S definiert das Ziel, die Siedlungen in Graubünden im Grundsatz nach innen zu entwickeln. Eine Entwicklung nach aussen ist vorbehältlich begründeter Ausnahmen zu vermeiden. Das RPG legt fest, dass «Lage und Grösse» der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind (Art. 15 Abs. 3 RPG). Diese geforderte «überkommunale» bzw. «regionale» Abstimmung erfolgt über den regionalen Richtplan. Daher legen die Regionen das Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete in ihren Richtplänen fest (Karte und Text). Die Festlegung des Siedlungsgebiets in den regionalen Richtplänen hat bis spätestens fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S zu erfolgen.

Für die Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen stützen sich Gemeinden, Regionen und Kanton auf die Bevölkerungsszenarien 2015-2045 (Szenario hoch) des BFS ab. Dies wird in den Leitsätzen des KRIP-S (Kap. 5.2.1) verbindlich festgelegt.

Erweiterungen des Siedlungsgebiets werden gestützt auf die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität und die Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen festgelegt. Bei der Festlegung der Gesamtgrösse des Siedlungsgebietes und von Erweiterungen berücksichtigen die Regionen die Reserven im bestehenden Siedlungsgebiet, die Anforderung der regionalen Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsplanung gemäss dem regionalen Raumkonzept sowie die Mindestanforderungen betreffend Dichte und ÖV-Erschliessung. Sie bezeichnen die langfristig stabilen Siedlungsgrenzen.

Betreffend der Arbeitsgebiete überprüfen die Regionen die quantitative Abschätzung des zukünftigen kantonalen Bedarfs, lokalisieren (unter Beachtung der qualitativen Anforderungen) allfällige Standorte und legen diese in der regionalen Richtplanung fest.

Für die Festsetzung von Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebietes um insgesamt  $\geq 1$  ha im regionalen Richtplan sind gemäss den Leitsätzen des KRIP-S folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Das entsprechende Gebiet für die Siedlungserweiterung oder -verlagerung ist regional abgestimmt (regionales Raumkonzept);
- Die Aufträge an die Ortsplanung und allfällige Folgeplanungen (Ziele und Leitsätze zur angestrebten Entwicklung, Nutzung und Bebauung) sind im regionalen Richtplan festgelegt;
- Sind Fruchtfolgefleichen betroffen, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV zu berücksichtigen (kantonales Ziel, optimale Nutzung).

Die Festsetzungen des Siedlungsgebiets sowie von Siedlungsgebietserweiterungen  $\geq 1$  ha bedürfen der Genehmigung durch den Bundesrat. Daher ist das Siedlungsgebiet neben dem regionalen auch im kantonalen Richtplan festzusetzen (Änderung Koordinationsstand von Zwischenergebnis auf Festsetzung). Dies erfolgt für die Region Plessur mit vorliegender Richtplananpassung.

## 2.2 Bemessung des Siedlungsgebiets

Die Region Plessur besteht aus der Kantonshauptstadt Chur, die eine positive Wachstumsdynamik und steigende Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen aufweist und den Gemeinden Arosa, Tschierschen-Praden und Churwalden, die eine rückläufige Bevölkerungs- (und Beschäftigtenentwicklung) aufweisen. Gemäss regionalem Raumkonzept Plessur wird über die gesamte Region betrachtet ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt. Bei der Festlegung des Siedlungsgebiets ist also einerseits auf eine bedarfsgerechte Dimensionierung und andererseits auf die Schaffung von angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten in sämtlichen Gemeinden Rücksicht zu nehmen. Aufgrund stark überdimensionierter Bauzonen wird dies in den Seitentälern (Schanfigg, Churwalden) trotzdem bedeuten, dass die Bauzonen reduziert werden müssen.

### Bedarfsermittlung Wohnen

Am 31.12.2019 umfasste die Region Plessur eine ständige Wohnbevölkerung von 42'446 Personen (Stand 31.12.2022: 43'614). Gemäss dem regionalen Raumkonzept geht die Region, gestützt auf die Prognose gemäss KRIP-S, von einem Wachstum bis 2040 auf 47'700 Einwohnende aus. Dies entspricht einem moderaten Wachstum von etwa 0.5% jährlich. Extrapoliert auf den Richtplanhorizont von 2045 ergibt dies eine Bevölkerung von 49'000 Personen. Die aktuellsten Prognosen des BFS (2022-2050, mittleres Szenario) bestätigen dieses Wachstum und rechnen bis 2045 mit rund 50'400 Einwohnenden (gemäss hohem Szenario 53'200).

Heute leben rund 2'000 Einwohnende ausserhalb der Wohn-, Misch und Zentrumszonen (WMZ). Es wird davon ausgegangen, dass diese Zahl konstant bleibt und die gesamte Bevölkerungszunahme innerhalb der WMZ stattfindet. Dies würde bedeuten, dass die **Anzahl Personen innerhalb der WMZ bis 2045 auf rund 47'000 bis 51'000** steigt (je nach Szenario).

Die drei Gemeinden Arosa, Churwalden und Tschierschen-Praden verfügen aktuell in Anbetracht der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung über zu grosse Bauzonen (C-Gemeinde gemäss KRIP-S), die sie im Rahmen der aktuell laufenden Revisionen der Ortsplanung zu verkleinern haben<sup>1</sup>. Es wird davon ausgegangen, dass die drei Gemeinden nach den Revisionen noch verfügbare Bauzonenreserven für insgesamt max. 800 Einwohnende umfassen. Die mobilisierbaren Reserven der Stadt Chur belaufen sich auf ca. 3'700 – 4'500 Bewohnende<sup>2</sup>. Zudem verfügt die Stadt Chur über erhebliches Nachverdichtungspotential, dies durch Umstrukturierungen (bspw. Kasernenareal) oder Verdichtungen. Das Nachverdichtungspotential wird auf 10% gegenüber der heutigen Bevölkerungszahl geschätzt. In den ländlichen Gemeinden ist das Potential und der Bedarf für Nachverdichtungen aufgrund des geringen Siedlungsdrucks und der dörflichen Strukturen geringer und wird auf 1% geschätzt. Dies ergibt eine zusätzliche Kapazität für insgesamt 3'800 zusätzliche Einwohnenden aufgrund Nachverdichtungen.

Damit verfügen die bestehenden WMZ der Region Plessur über eine Kapazität von rund 50'000 Einwohnenden, zusammengesetzt aus der aktuellen Bevölkerungszahl und einem zusätzlichen Potential bestehend aus **Nachverdichtungen und mobilisierbaren Reserven für rund 9'000 Personen**.

**Fazit:** Bei einer Beschränkung des Siedlungsgebiets in den Gemeinden der Seitentäler auf den bestehenden Siedlungskörper und der Stadt Chur auf die rechtskräftige Abgrenzung der Bauzonen unter Berücksichtigung

---

<sup>1</sup> Die Ortsplanungen der Gemeinden Churwalden und Tschierschen-Praden werden derzeit revidiert (u.a. Bauzonendimensionierung); Stand: Vorprüfung abgeschlossen ; Die Ortsplanung der Gemeinde Arosa wurde inzwischen genehmigt (am 4.7.2023, RB 23.574)

<sup>2</sup> Grundlage bilden die Kapazitätsreserven gemäss Datenblatt KRIP-S und die aktuelle Übersicht Bauzonenkapazität. Die mobilisierbaren Reserven ergeben sich aus der Annahme, dass unbebaute WMZ zu 70% und bebaute WMZ (<50% ausbaugrad) zu 50% mobilisierbar sind.

eines angemessenen Nachverdichtungspotentials erreicht die Region Plessur eine Kapazität innerhalb der WMZ von rund 50'000 Personen. Dies übersteigt die bis 2045 angestrebte Bevölkerungszahl von 47'000 (innerhalb der WMZ) marginal, entspricht aber in etwa dem aktuellen BfS-Szenario (2022), welches bis 2045 mit rund 50'400-53'200 Einwohnenden rechnet (davon 48'400-51'200 innerhalb der WMZ). **Erweiterungen des Siedlungsgebiets sind daher aus heutiger Sicht aufgrund der Dimensionierung der WMZ nicht angezeigt.**

Rund 63% der Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten, VZÄ) haben heute ihre Arbeitsstätte in den WMZ. Zwar beziehen sich die obigen Berechnungen lediglich auf die Einwohnenden, dies jedoch unter der Annahme, dass der Anteil der Beschäftigten in der WMZ konstant bleibt und sich der Zuwachs an Beschäftigten identisch zum Bevölkerungswachstum entwickelt. Damit steigt die Anzahl Beschäftigte in den WMZ von heute rund 17'900 um 2'600 auf rund 20'500 VZÄ im Jahr 2045.

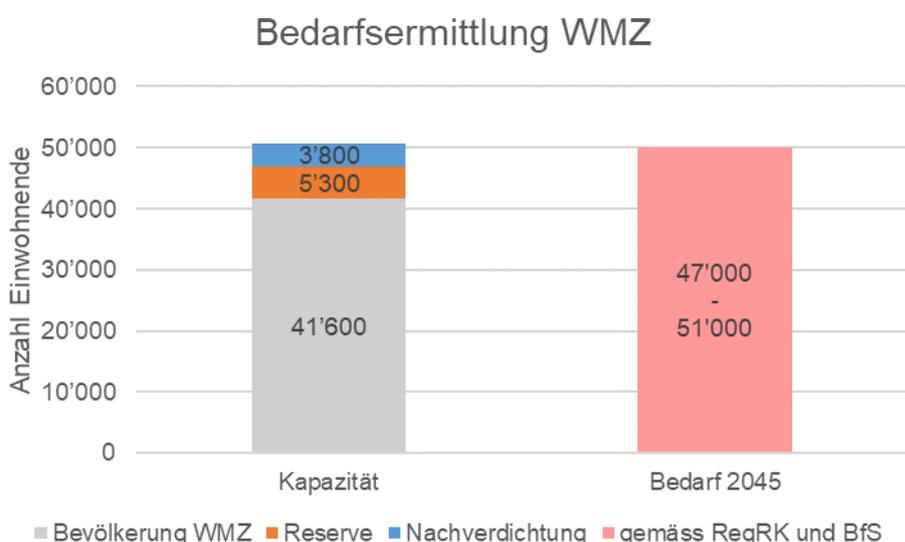


Abb.1: Bedarfsermittlung WMZ, Gegenüberstellung Kapazitäten und Bedarf

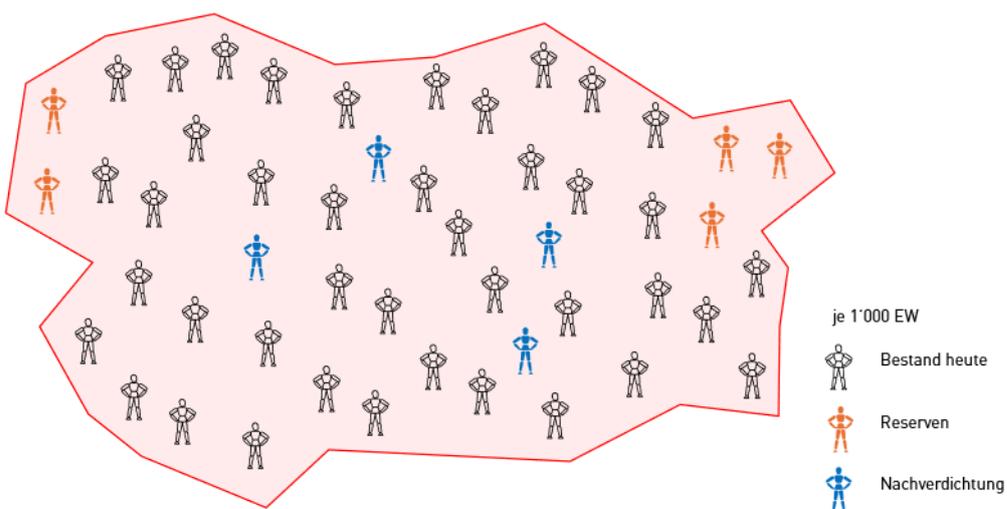


Abb.2: Kapazitäten bestehendes Siedlungsgebiet (WMZ)

### Bedarfsermittlung Arbeitszonen bis 2045

Die bestehenden Arbeitszonen der Region Plessur umfassen eine Fläche von 73.9 ha (Stand 2023). Ohne Berücksichtigung der Zonen, welche keine eigentlichen Arbeitszonen darstellen und im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevisionen um- oder ausgezont werden (z.B. Talstationen Bergbahnen, Lagerzonen etc.), sind es noch 70.5 ha. Davon liegen 0.86 ha brach (<1%), 5.3 ha sind nicht überbaut (7.5%) und 1.5 ha befinden sich in Vorbereitung (2%)<sup>3</sup>. Die bestehenden Arbeitszonen sind damit zu knapp 90% überbaut.

In den Arbeitszonen sind 4'700 Beschäftigte bzw. 3'900 VZÄ beschäftigt<sup>4</sup>. Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von knapp 160 m<sup>2</sup>/VZÄ. Der durchschnittliche Flächenbedarf eines Beschäftigten in den Arbeitszonen der Region Plessur ist damit geringer als im kantonalen Durchschnitt (250 m<sup>2</sup>/VZÄ). Dies lässt sich insbesondere auf die Arbeitsgebiete in Chur West zurückführen in denen ein hoher Anteil an arbeitsplatzintensiven Nutzungen besteht. Die Unterschiede sind hier innerhalb der Arbeitsgebiete der Region sehr gross.

Gemäss der Bevölkerungs- und Beschäftigtenperspektive des KRIP-S erreicht die Region Plessur bis 2040 rund 31'500 Beschäftigte (in VZÄ). Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von rund 0.5 %. Die Region Plessur rechnet bis im Jahr 2045 weiterhin mit einem moderaten Beschäftigtenwachstum, analog zum Bevölkerungswachstum, sodass die Beschäftigtenzahl bis im Jahr 2045 auf rund 32'500 steigen wird. Dies entspricht einer Zunahme von 4'140 VZÄ gegenüber 2018 (28'363 VZÄ). Es wird davon ausgegangen, dass sich in der Region Plessur ähnlich wie bisher rund 15% der zusätzlichen Beschäftigten in den Arbeitszonen ansiedeln. Dies entspricht 620 VZÄ der insgesamt 4'140 zusätzlichen Beschäftigten.

Legt man auch für die künftigen Beschäftigten einen Flächenbedarf von 160 m<sup>2</sup>/VZÄ zugrunde, ergibt sich ein Bedarf an knapp 9.9 ha Arbeitszonen.

In den bestehenden Arbeitszonen sind noch mobilisierbare Reserven von 3.9 ha vorhanden<sup>5</sup>. Es ergibt sich also ein Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen von 6 ha bis im Jahr 2045. Zudem wird für die Region Plessur ein Grundstock bzw. ein Kontingent von 3 ha Arbeitszonen gewährleistet, um die Flexibilität und Manövriermasse für unvorhersehbare Entwicklungen zu ermöglichen<sup>6</sup>. Dieses wird dem ermittelten Bedarf angerechnet.

**Daraus ergibt sich für die Region Plessur bis im Jahr 2045 ein zusätzlicher Bedarf von rund 9 ha Arbeitszonen.**

Abb.3: Tabelle Bedarfsermittlung Arbeitszonen

Bedarf Arbeitszonen (AZ) bis 2045				Reserven bestehende Arbeitszonen (AZ) <sup>5</sup>		zusätzlicher Bedarf
Zuwachs VZÄ	davon in AZ (15%)	Flächenbedarf	+ Grundstock <sup>6</sup>	Reserven AZ gesamt	davon mobilisierbar	Bedarf – Reserven
4'140	620	9.9 ha	<b>12.9 ha</b>	6.2 ha	3.9 ha	<b>9 ha</b>

<sup>3</sup> ARE GR (2020, 2023): Arbeitsstandorte Graubünden, Erhebung 2020 und 2023, Raumplanerische Untersuchung

<sup>4</sup> Gemäss Daten der STATENT 2018

<sup>5</sup> Die Reserven ergeben sich aus nicht überbauten Arbeitszonen und Brachflächen. Die mobilisierbaren Reserven ergeben sich aus der Annahme, dass unbebaute Arbeitszonen zu 70% und Brachflächen zu 20% mobilisierbar sind.

<sup>6</sup> Gemäss ARE GR: Grundlagenbericht Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR (Stand 30.10.2020)

Um diesen Bedarf an Arbeitszonen zu decken, wird einerseits eine verdichtete und effizientere Nutzung der bestehenden Arbeitsgebiete angestrebt. Hierbei liegt der Fokus vor allem auf weniger flächenintensiven Nutzungen mit hoher Arbeitsplatzdichte. Gleichzeitig besteht jedoch auch ein Bedarf an preisgünstigerem Bauland für flächenintensivere Nutzungen (lokale Baufirmen, Handwerksbetriebe etc.). Um auch für diese Nutzungen künftig geeignete Flächen bereitstellen zu können, sind Erweiterungen bestehender Arbeitsgebiete sowie Umstrukturierungen zur Schaffung neuer Arbeitsgebiete vorgesehen:

- **Chur Trist:** ggf. Umzonung von Mischzone in Arbeitszone (ca. 3.5 ha) sowie Erweiterung Siedlungsgebiet (Arbeitszone) um 4.4 ha, Gewerbestandort für Kleingewerbe und KMUs
- **Chur Nord:** ggf. Umzonung von ZöBA in Arbeitszone und Erweiterung in Richtung Südosten prüfen (ca. 3.6 ha, sauberer Siedlungsabschluss und Optimierung Bauzonenreserven).
- **Arosa Rütland/Haspelgrube (Litzurüti):** Schaffung einer Gewerbezone im Schanfigg zur Konzentration der heute dezentral verteilten Arbeits- und Lagerplätze (Verlagerung, 0.5 ha).

**Fazit:** Mit diesen Erweiterungen der Arbeitszonen durch Umzonung oder Verlagerung des Siedlungsgebietes kann der künftige Bedarf voraussichtlich gedeckt werden, ohne dass die Grösse des Siedlungsgebietes der Region gesamthaft erweitert werden muss.

Die Region Plessur definiert in ihrem Richtplan Siedlung daher folgende Zielsetzung:

***Die Grösse des Siedlungsgebietes soll konstant bleiben.** Das Wachstum der Siedlungsfläche wird eingeschränkt, die vorhandenen Reserven werden so angeordnet, dass eine angemessene Entwicklung der Region Plessur ermöglicht wird. Die Fläche des bestehenden Siedlungsgebiets von rund 1'156 ha bildet den langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen.*

### 2.3 Erstmalige Festsetzung des Siedlungsgebietes

Das Siedlungsgebiet ist im KRIP-S als Zwischenergebnis enthalten. Es ist Aufgabe der Regionen, das Siedlungsgebiet zu konkretisieren und definitiv festzulegen (erstmalige Festsetzung). Der Prozess ist so vorgesehen, dass eine Abstimmung zwischen regionaler Richtplanung und kommunaler Ortsplanung erfolgt und das Siedlungsgebiet gleichzeitig im regionalen und kantonalen Richtplan festgesetzt wird.

Die Abgrenzung des Siedlungsgebiets im regionalen Richtplan erfolgt basierend auf dem Siedlungsgebiet gemäss KRIP-S (Stand Zwischenergebnis) und basierend auf den heute rechtskräftigen Bauzonen. Neben den heutigen Bauzonen sind auch geplante Einzonungen (Siedlungserweiterungen und -verlagerungen) bei der Festlegung des Siedlungsgebietes zu berücksichtigen. Diese erfolgen gestützt auf die kommunalen räumlichen Entwicklungsstrategien (KRL, STEK) sowie auf Basis der laufenden Ortsplanungsrevisionen. Reduktionen des Siedlungsgebiets erfolgen nur aufgrund bereits rechtskräftig genehmigter Ortsplanungsrevisionen (Arosa, genehmigt am 4.7.2023, RB 23.574). Weitere Reduktionen können dagegen nicht im Rahmen der erstmaligen Festlegung des Siedlungsgebiets durch die Regionen erfolgen, da diese auf Auszonungen beruhen, die erst mit der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision wirksam werden<sup>7</sup>. Diese Rechtskraft ist Bedingung für eine entsprechende Reduktion des Siedlungsgebiets. Siedlungsgebietsreduktionen werden vom Kanton nach erfolgter und rechtskräftiger Ortsplanungsrevision formlos nachgeführt.

<sup>7</sup> Die Ortsplanungen der Gemeinden Churwalden und Tschierschen-Praden befinden sich aktuell in Revision. Die Rechtskraft erfolgt voraussichtlich erst nach Beschluss der vorliegenden Richtplananpassung. Nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision werden allfällige Siedlungsgebietsreduktionen aufgrund von Auszonungen, ebenso wie untergeordnete, nicht richtplanrelevante Erweiterungen und Verschiebungen des Siedlungsgebietes, formlos im Richtplan nachgeführt.

Bei der erstmaligen Festsetzung des Siedlungsgebietes der Region Plessur erfolgen verschiedene Anpassungen gegenüber dem bisher als Zwischenergebnis festgelegten Siedlungsgebiet. Dabei lässt sich unterscheiden zwischen Korrekturen bzw. technischen Anpassungen und materiellen Anpassungen am Siedlungsgebiet (vgl. Kap. 2.3.2 und 2.3.1). Sämtliche Anpassungen gegenüber dem bisher als Zwischenergebnis festgelegten Siedlungsgebiet ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> sind in der Übersicht Anpassungen Siedlungsgebiet (Tabelle und Plan) aufgeführt und in die nachfolgend beschriebenen Typen unterteilt (siehe Beilage).

### 2.3.1 Korrekturen und technische Anpassungen am Siedlungsgebiet

Die Korrekturen und technischen Anpassungen am Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis) ergeben sich aufgrund folgender Überlegungen:

- **Korrekturen am Siedlungsgebiet, Neubeurteilung (→ K+)**

Die Abgrenzung des Siedlungsgebiets als Zwischenergebnis im KRIP-S erfolgte gesamtkantonal durch den Kanton (ARE GR). Bei der Überprüfung und Konkretisierung der Abgrenzung des Siedlungsgebiets durch die Region wurden einzelne Flächen anders beurteilt als bei der Abgrenzung durch den Kanton. Dabei handelt es sich ausschliesslich um bereits rechtskräftige Bauzonen und überbaute Flächen am Siedlungsrand bzw. im weitgehend überbauten Gebiet, welche neu dem Siedlungsgebiet zugeordnet werden (z.B. Grünzonen, ZöBA, Schrebergartenzonen etc.). Es handelt sich folglich nicht um eine Erweiterung der Bauzonen, diese bleiben unverändert, sondern um eine rein technische Korrekturen des Siedlungsgebiets. (Für die konkreten Fälle vgl. Übersichtstabelle in der Beilage). **Die Flächen werden dem bestehenden Siedlungsgebiet (gemäss Zwischenergebnis) angerechnet. Daraus ergibt sich die Ausgangslage für die Berechnung der Grösse des Siedlungsgebiets.**

- **Technischer Bereinigungen an den Bauzonen (→ B+)**

Bei der Festlegung des Siedlungsgebiets stützt sich die Region Plessur auch auf die aktuell laufenden Ortsplanungsrevisionen. An verschiedenen Stellen kommt es vor, dass die neuen Bauzonen (gemäss Revision) leicht gegenüber den rechtskräftigen Bauzonen angepasst wurden (z.B. aufgrund von Parzellengrenzen, neuem Waldumriss, etc.). Es handelt sich hierbei um Kleinstbereinigungen an den Bauzonen (i.d.R. unter 200 m<sup>2</sup>). Solche Bereinigungen (in Form von Erweiterungen) wurden bei der Festlegung des Siedlungsgebietes im regionalen Richtplan berücksichtigt. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevisionen erfolgen ebenso technische Bereinigungen in Form von Reduktion der Bauzonen. Diese werden nach Eintritt der Rechtskraft der Auszonungen im Richtplan nachgeführt.

- **Nachführung Siedlungsgebiet (→ N+)**

Weitere Anpassungen erfolgen durch die Nachführung des Siedlungsgebietes aufgrund der bereits genehmigten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Arosa. Hier wurde das Siedlungsgebiet auf die neuen Bauzonen angepasst. Da diese bereits rechtskräftig sind, werden sie an dieser Stelle summarisch beschrieben. Es handelt sich in erster Linie um Reduktionen oder Verlagerungen des Siedlungsgebietes.

Einen Spezialfall bilden die Grünzonen innerhalb des Siedlungsgebiets und am Siedlungsrand (→ G). So wurden im Rahmen der genehmigten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Arosa einige Flächen innerhalb des weitgehendüberbauten Gebiets, welche bisher als Nichtbauzonen (Freihaltezone, Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet) bezeichnet waren, der Zone für Grünflächen (gemäss Art. 30 KRG) zugewiesen und damit zu Bauzonen (KRG Art. 30). Da es sich dabei um eingeschränkte Bauzonen handelt, wurden die Flächen einzeln beurteilt und nur dann dem Siedlungsgebiet zugewiesen sofern sie einen direkten Bezug zum Siedlungsgebiet bzw. den Bauzonen aufweisen (z.B. Gärten, Siedlungsgebiet verbindende Grünfläche etc.). Da diese Flächen

bisher nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen waren, ergeben sich hieraus Anpassungen (in Form von Erweiterungen des Siedlungsgebietes).

Die technischen Anpassungen am Siedlungsgebiet haben zwar Änderungen an der Grösse des Siedlungsgebietes gegenüber dem bisher als Zwischenergebnis festgelegten Siedlungsgebiet zur Folge. Es handelt sich jedoch nicht um materielle Erweiterungen im eigentlichen Sinne.

### 2.3.2 Materielle Anpassungen am Siedlungsgebiet

Bei den materiellen Anpassungen am Siedlungsgebiet kann zwischen folgenden zwei Fällen unterschieden werden:

- **Erweiterung des Siedlungsgebiets für künftige Einzonungen (→ S+)**

Materielle Erweiterungen des Siedlungsgebietes erfolgen dort, wo aufgrund eines ausgewiesenen Bedarfs künftig eine Einzonung von heute Nichtbauzone in Bauzone vorgesehen ist und diese auch bereits räumlich konkret verortet werden kann. Diese müssen die Voraussetzungen nach KRIP-S erfüllen.

- **Anpassung des Siedlungsgebietes für Verlagerung der Bauzonen innerhalb einer Gemeinde (→ V+)**

Eine Verlagerung erfordert zu jeder Erweiterung des Siedlungsgebietes eine flächengleiche Reduktion innerhalb der gleichen Gemeinde. Reduktionen des Siedlungsgebietes erfolgen aber erst mit Rechtskraft der Auszonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision und können daher bei der erstmaligen Festsetzung des Siedlungsgebietes nicht berücksichtigt werden. Im vorliegend festgelegten Siedlungsgebiet werden unter Verlagerung (V+) Erweiterungen des Siedlungsgebietes abgebildet, welche nur eingezont werden können, wenn im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine mindestens flächengleiche Auszonung erfolgt. Flächen für Verlagerungen des Siedlungsgebietes müssen ebenfalls die Voraussetzungen nach KRIP-S erfüllen.

Die mit vorliegender Richtplananpassung vorgesehenen materiellen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes der Region Plessur besitzen eine Gesamtfläche von **9.6 ha** und werden in Kap. 2.4 genauer beschrieben und begründet.

### 2.3.3 Reduktionen des Siedlungsgebietes (→ R-)

Reduktionen des Siedlungsgebietes können erst bei rechtskräftig genehmigten Auszonungen erfolgen. Aufgrund der bereits genehmigten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Arosa, konnten die Reduktionen des Siedlungsgebietes aufgrund der darin vorgenommenen Auszonungen bereits im Rahmen der vorliegenden erstmaligen Festsetzung des Siedlungsgebiets berücksichtigt werden. Weitere Reduktionen aufgrund von Auszonungen werden erst nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision formlos im Richtplan nachgeführt.

### 2.3.4 Grösse Siedlungsgebiet

Das im kantonalen Richtplan als **Zwischenergebnis** ausgewiesene Siedlungsgebiet der Region Plessur besitzt eine Fläche von **1'141 ha**. Die Korrekturen bzw. Neubeurteilungen umfassen eine Fläche von insgesamt 15 ha. Damit ergibt sich eine Ausgangsgrösse für das **bestehende Siedlungsgebiet von 1'156 ha**.

Aufgrund der **materiellen und technischen Anpassungen sowie der Reduktionen** aufgrund der genehmigten Ortsplanungsrevision Arosa umfasst das Siedlungsgebiet bei der **erstmaligen Festsetzung** eine Fläche von **1'155.5 ha**.

Nach Genehmigung der aktuell laufenden und anstehenden Ortsplanungsrevisionen der übrigen Regionsgemeinden werden zudem die damit rechtskräftig gewordenen Auszonungen im Richtplan nachgeführt und das Siedlungsgebiet somit reduziert (voraussichtlich um rund 10 ha). Das Siedlungsgebiet ist folglich kleiner als die aufgrund der Bedarfsermittlung als Ziel definierte langfristig stabile Grösse (= bestehendes Siedlungsgebiet, 1'156 ha, vgl. Kap. 2.2). Die Differenz (ca. 10 ha) ermöglicht der Region einen gewissen Spielraum für bedarfsgerechte Erweiterungen des Siedlungsgebietes innerhalb des nächsten Richtplanhorizontes, welche heute noch nicht räumlich verortet werden können. Für die räumliche Festsetzung künftiger Siedlungserweiterungen ist ein Richtplanverfahren erforderlich.

Die Unterschiede zwischen dem erstmalig festgesetzten Siedlungsgebiet, dem Siedlungsgebiet nach erfolgter Reduktion (aufgrund rechtskräftiger Auszonungen) und der langfristig angestrebten stabilen Siedlungsgrösse gehen schematisch aus Abb. 3 hervor.

### Langfristig stabile Grösse Siedlungsgebiet gemäss Zielsetzung Regionaler Richtplan (1'156 ha = bestehendes Siedlungsgebiet)

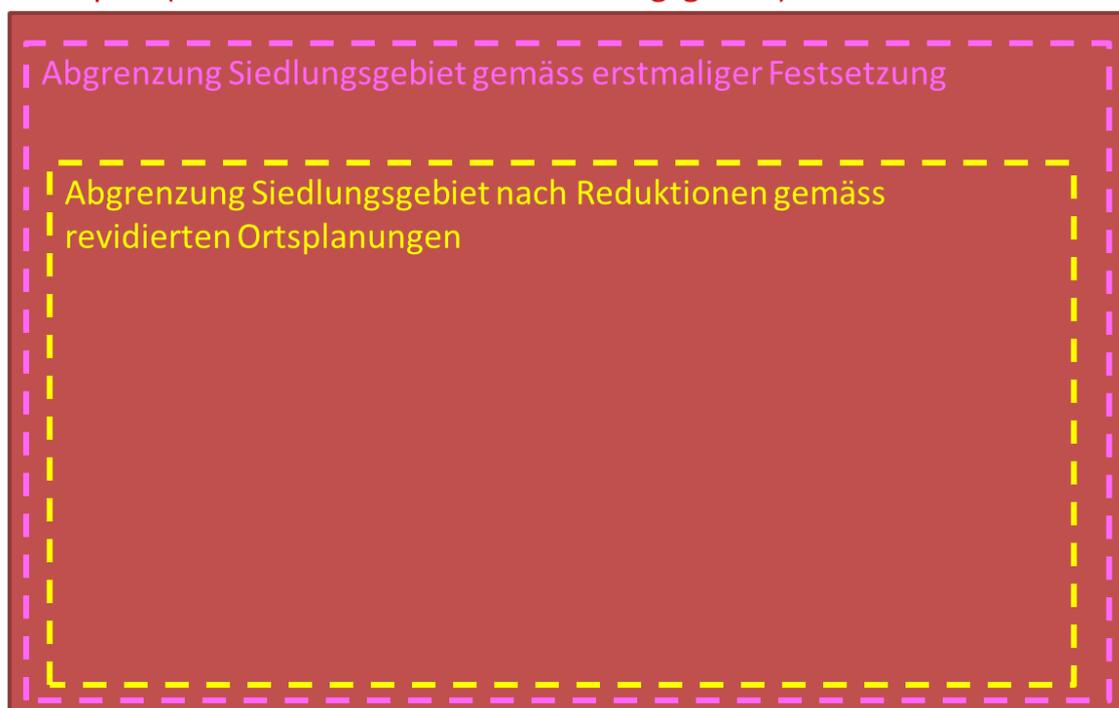


Abb.4: Schematische Darstellung Siedlungsgebiet

## 2.4 Räumliche Festlegung

Nachfolgend werden die wichtigsten materiellen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes aufgezeigt und begründet (vgl. auch Objektblätter Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes und Übersichtsplan Anpassungen Siedlungsgebiet gegenüber Zwischenergebnis in der Beilage).

### 2.4.1 Erweiterungen des Siedlungsgebietes

#### Chur, Trist (Siedlungserweiterung für Arbeitsgebiet)

Wie die Bedarfsermittlung für Arbeitszonen bis 2045 ergeben hat (vgl. Kap. 2.2), besteht in der Region Plessur ein ausgewiesener Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen von insgesamt rund 9 ha. Im Gebiet Grossbruggen (Teil des Arbeitsgebietes Chur West) sollen Reserven für arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive Unternehmen geschaffen und insgesamt eine verdichtete Nutzung erreicht werden (Massnahme gemäss Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation). So könnte bereits ein Teil des zusätzlichen Bedarfs gedeckt werden. Dazu müssen jedoch einzelne der heute ansässigen kleineren Gewerbebetriebe und KMUs an geeignete Standorte umgesiedelt werden. Darüber hinaus besteht auch ein Bedarf an kostengünstigeren Flächen für kleinere, weniger wertschöpfungsintensive Betriebe und Start-ups. Es wurde daher eine Standortevaluation durchgeführt, um ein geeignetes Arbeitsgebiet v.a. für kleine und mittelgrosse Betriebe zu finden. Die Standortsuche konzentriert sich dabei auf die Gebiete im Rheintal (Chur). Bei der Standortsuche wurde darauf geachtet, dass das Gebiet angemessen erschlossen ist (ÖV und MIV) und sich für eine künftige Überbauung eignet (Fläche, Form, Gelände), dass bestehende Wohngebiete vor Luftverschmutzung und Lärm verschont werden und dass auch Konflikte mit anderen Schutz- und Nutzungsinteressen vermieden werden. Die Möglichkeiten für Erweiterungen der bestehenden Arbeitszonen in Chur sind stark begrenzt (Gewässerschutz, Fruchtfolgeflächen, Gefahrenzonen, Topografie). Es kommen grundsätzlich drei Standorte in Frage (vgl. Abb. 4): Chur Trist, Chur Nord und Chur Rossboden. Diese Standorte wurden im Rahmen einer Bewertungstabelle vertieft auf ihre Eignung als Arbeitsgebiet untersucht (vgl. *Bewertungstabelle Standortevaluation Arbeitsgebiet Chur* in der Beilage). Dabei erwies sich eine Erweiterung der Bauzonen im Gebiet **Trist** in Richtung Westen als die am besten geeignete Option.

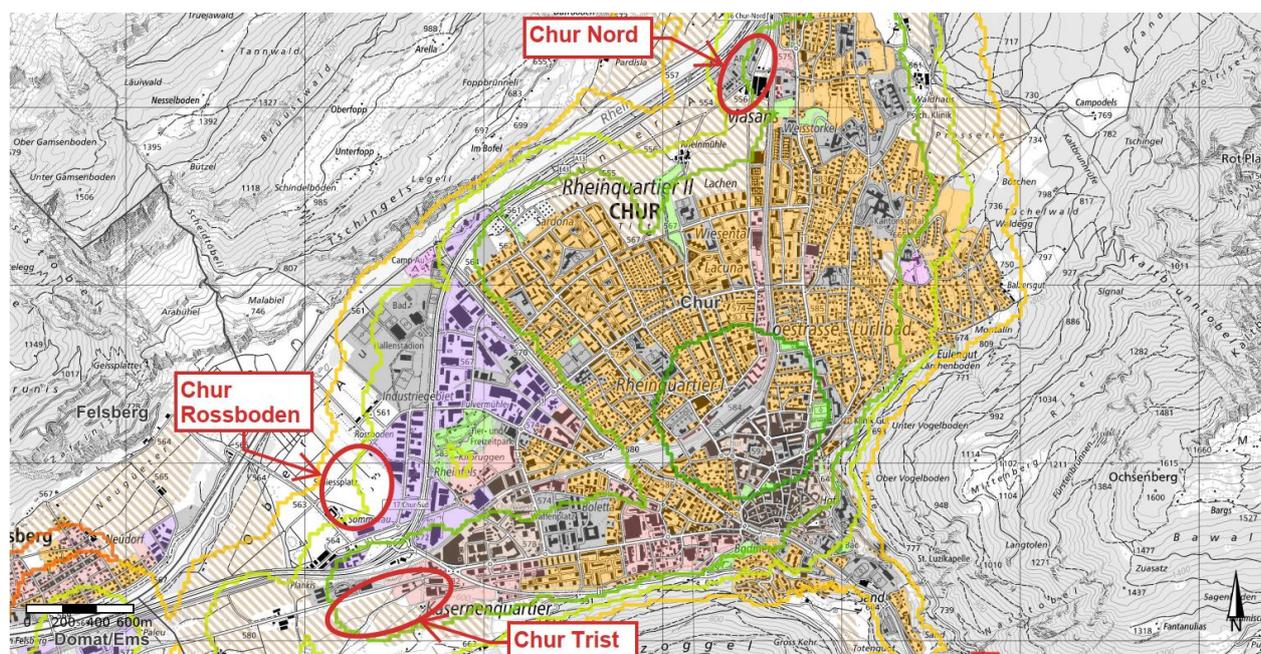


Abb.5: Mögliche Erweiterungen Arbeitsgebiete Chur, mit bestehenden Bauzonen, ÖV-Güteklassen und FFF (Quelle: geo.gr.ch)

Das Gebiet **Trist** befindet sich an der Emserstrasse im Westen von Chur, in der Nähe des Autobahnanschlusses Chur Süd und angrenzend an das Arbeitsgebiet Chur West. Es ist damit verkehrstechnisch optimal erschlossen (Autobahnanschluss Chur Süd, ÖV-Güteklasse B). Die geplante Erweiterung besitzt eine Fläche von ca. **4.4 ha** und grenzt direkt an die bestehenden Bauzonen (heute Wohn- und Gewerbezone) an. Es sind keine Konflikte mit Wohngebieten, durch Zufahrten, Lärm oder weitere Emissionen zu erwarten. Aufgrund günstiger Eigentumsverhältnisse kann die Verfügbarkeit der Flächen zum Grossteil sichergestellt werden. Die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind bereits heute auf ein hohes Verkehrsaufkommen ausgerichtet und damit auch für die geplante Erweiterung ausreichend.

Entlang eines Fuss- und Landwirtschaftsweges, welcher die Fläche von Ost nach West quert, befindet sich eine lineare Bestockung, welche dem Wald zugerechnet wird. Ob eine Rodung erforderlich ist, oder ob die Bestockung in die künftige Gebietsentwicklung integriert werden kann, wird in den nachfolgenden Planungen zu klären sein.

Zudem verlaufen durch das Gebiet drei Hochspannungsleitungen. Vor einer allfälligen Einzonung ist daher die NIS-Thematik vertieft abzuklären. Die Stadt Chur strebt eine Verlegung oder Verkabelung der Leitungen an. Diesbezüglich ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Leitungsbetreiber vorzusehen.

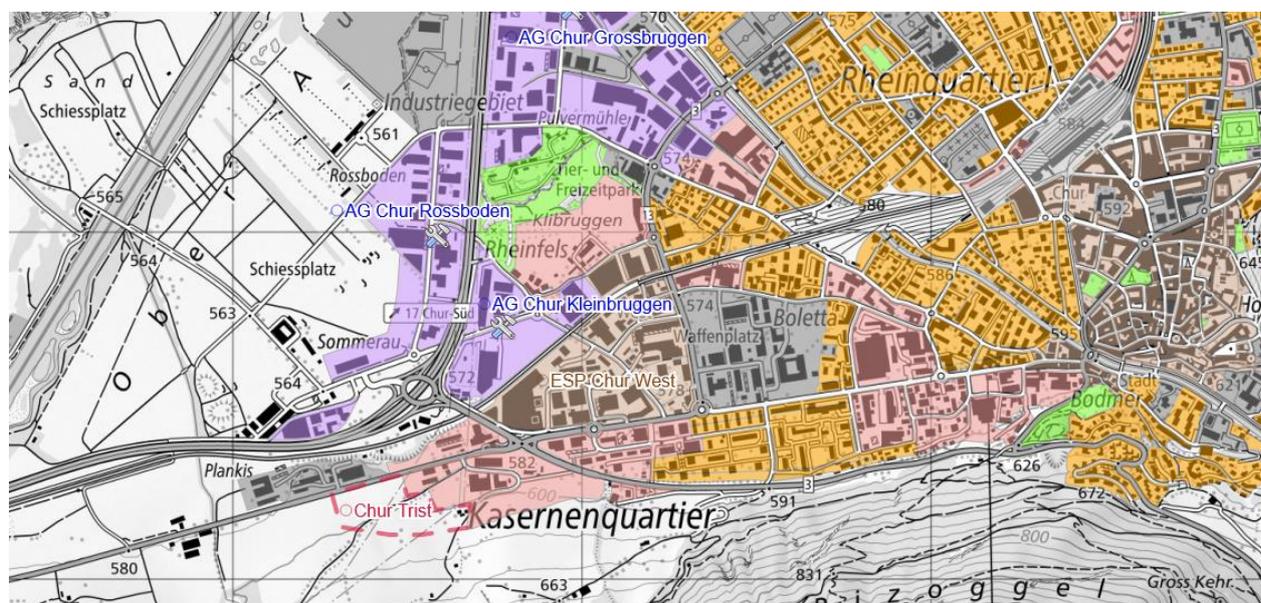


Abb.6: Siedlungserweiterung Chur Trist und Lage in Bezug auf bestehende Arbeitsgebiete und Entwicklungsgebiet Chur West (Quelle: geo.gr.ch)

Die geplante Erweiterung des Arbeitsgebietes tangiert Fruchtfolgeflächen (FFF). Gemäss Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV ist daher nachzuweisen, dass ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann. Weshalb es sich bei der vorliegenden Siedlungserweiterung auch um ein kantonales Interesse handelt, kann wie folgt begründet werden:

Ein wichtiges Ziel des Wirtschaftsleitbildes Graubünden<sup>8</sup> ist es, die Wachstumspotenziale des Wirtschaftsstandorts Graubünden auszuschöpfen. Gemäss Wirtschaftsleitbild verfügt das Bündner Rheintal über gute Voraussetzungen zur Weiterentwicklung eines attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandorts. Der primäre Engpass

<sup>8</sup> Wirtschaftsleitbild Graubünden 2010, Leitlinien und Ansatzpunkte für eine wachstumsorientierte Wirtschaftspolitik, Hrsg. Wirtschaftsforum Graubünden/Amt für Wirtschaft und Tourismus, Chur, Dezember 2004

liegt aber in der Verfügbarkeit von Flächen für Industrie, Dienstleistungen und Siedlungen. Gemäss kantonalem Richtplan Kap. 5.2.3 soll eine hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung der bestgeeigneten Arbeitsgebiete sichergestellt werden. Neuansiedlungen grösserer Unternehmen sollen primär in den dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten gemäss kantonalem Richtplan erfolgen. Für die Erreichung dieser kantonalen Ziele müssen entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Arbeitsgebiete in der Kantonshauptstadt Chur verfügen aktuell jedoch nur über begrenzte Reserven (Überbauungsgrad Arbeitszonen von knapp 90%). Daher wird eine Umstrukturierung und Verdichtung des Arbeitsgebiets Grossbruggen (Chur West) vorgesehen (vgl. auch Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation). Hierfür ist jedoch die Umsiedlung bestehender, lokaler Kleinbetriebe erforderlich. Dazu soll im Gebiet Trist eine neue Arbeitszone geschaffen werden.

Das Gebiet Trist wird auch im Stadtentwicklungskonzept Chur als Entwicklungsschwerpunkt und wichtiger Arbeitsstandort bezeichnet und es wird eine entsprechende Siedlungserweiterung vorgesehen. Mit der Entwicklung und Erweiterung des Arbeitsstandortes im Gebiet Trist wird das Ziel verfolgt, den Standort als Gewerbestandort für Kleingewerbe (z.B. Handwerk) und KMUs planerisch vorzubereiten, um auch künftig noch geeignete Flächen für solche Betriebe bereitstellen zu können, die den Anforderungen der übrigen Arbeitsgebiete nicht mehr entsprechen. Das Gebiet hat einen engen Bezug zum Entwicklungsgebiet Chur West (Zentrumsentwicklung) und den bestehenden Arbeitsgebieten (vgl. Abb. 5). Es ist damit für die Siedlungsentwicklung von Chur, als Hauptzentrum Graubündens, von grosser Bedeutung.

Im regionalen Richtplan werden konkrete Aufträge an die nachfolgenden Planungsebenen (Ortsplanung, Folgeplanung) definiert, um eine optimale und flächensparende Nutzung der Fläche sicherzustellen. Die Einzonung erfolgt im Rahmen einer Revision der Ortsplanung. Als Grundlage ist ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten. Es sind angemessene Dichten zu realisieren und auf eine hochwertige Gestaltung hinzuwirken. Für das neu geschaffene Arbeitsgebiet wird im Richtplan ein Standortprofil für die künftige Nutzung festgelegt (Ausrichtung auf lokale Kleinbetriebe, kleinere KMUs und Handwerksbetriebe, keine publikumsorientierten Nutzungen, vgl. Kap. 3.3). Das Gebiet erfüllt insgesamt die Voraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan für die Erweiterung von Arbeitsgebieten.

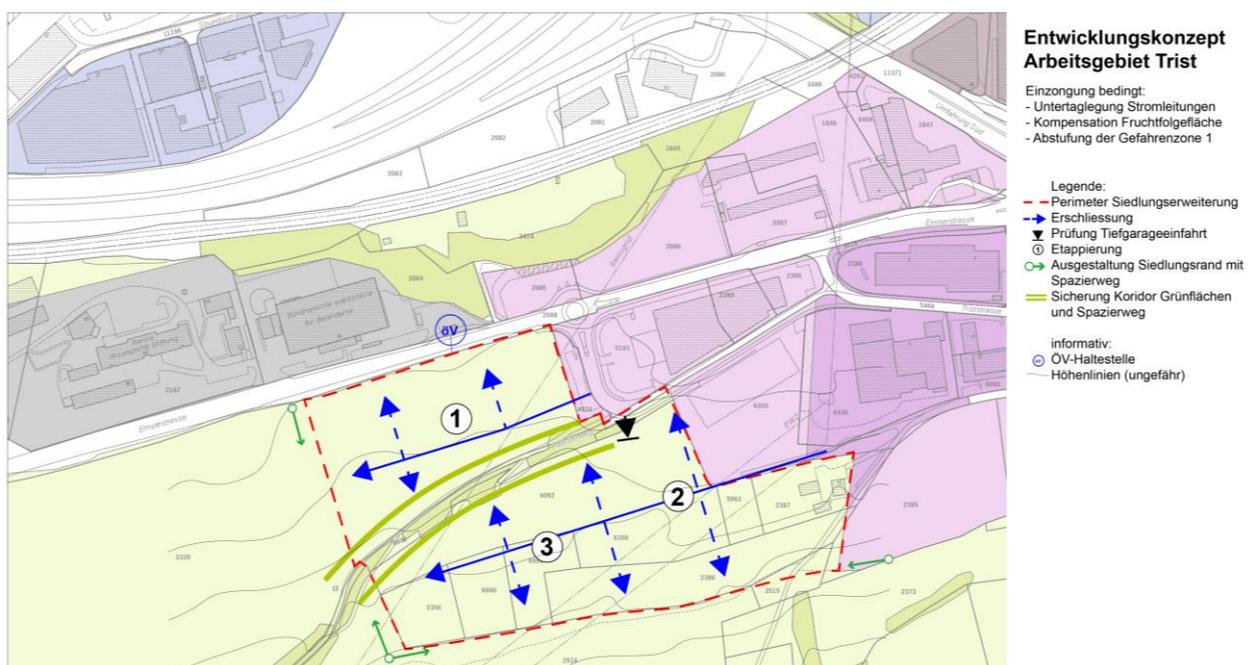


Abb.7: Entwicklungskonzept Erweiterungsgebiet Chur Trist (Quelle: Stadtentwicklung Chur)

### Chur Nord, Bettlerküche (Siedlungserweiterung für Arbeiten und öffentliche Nutzungen)

Bei der Standortevaluation für die Erweiterung der Arbeitsgebiete der Region Plessur, wurde neben Chur Trist und Rossboden auch der Standort Chur Nord vertieft analysiert (vgl. Abb. 4 sowie *Bewertungstabelle Standortevaluation Arbeitsgebiet Chur* in der Beilage). Dabei erwies sich neben Trist auch das Gebiet Chur Nord als potenziell geeigneter Standort, insbesondere für die Erweiterung bestehender Betriebe und öffentlicher Nutzungen (städtische Werke, Tierheim etc.). Das Gebiet wird bereits im Stadtentwicklungskonzept Chur als Entwicklungsschwerpunkt bezeichnet («Arbeitsgebiet für Kleingewerbe / Übergang zur Landschaft»). Für die Umstrukturierung und Optimierung des gesamten Gebietes und zur Sicherung einer sauberen Abgrenzung zwischen Siedlung und Landschaft ist eine Erweiterung des Siedlungsgebietes um knapp **3.6 ha** vorgesehen. Dieses Gebiet soll einerseits zur Schaffung von Arbeitszonen für kleine und mittlere Betriebe dienen (Bedarfsnachweis vgl. Kap. 2.2). Andererseits besteht hier auch ein mittelfristiger Bedarf für die Erweiterung bestehender Betriebe (Tierheim, städtische Werke etc.).

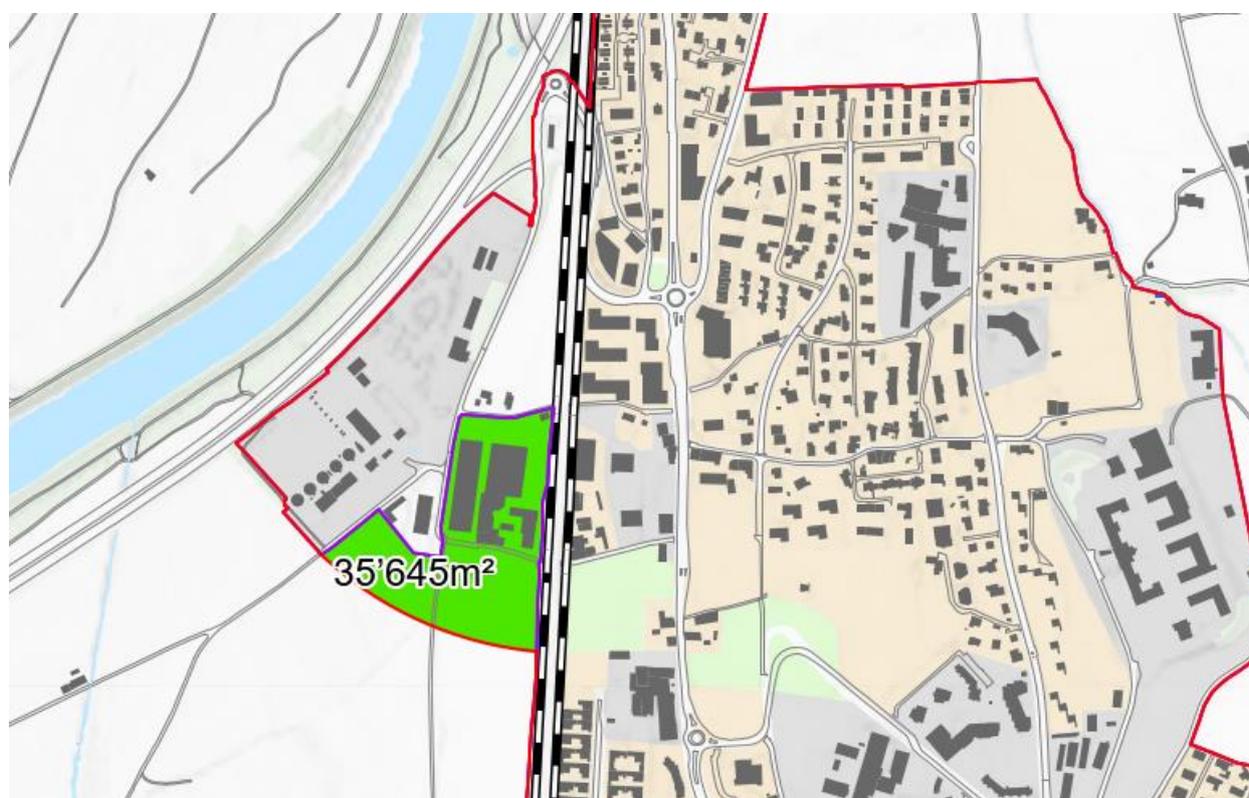


Abb.8: Erweiterung Siedlungsgebiet Chur Nord / Bettlerküche (grün)

Durch die Lage in der Nähe des Autobahnanschlusses Chur Nord ist das Gebiet verkehrstechnisch gut erschlossen und es entstehen keine Durchfahrten durch Wohngebiete.

Die Erweiterung tangiert Fruchtfolgefleichen. Zudem befindet sie sich zum Teil innerhalb des Konsultationsbereichs Eisenbahn gemäss Risikokataster Störfallverordnung. Vertiefte Abklärungen diesbezüglich sowie eine umfassende Interessenabwägung und Kompensation der FFF haben im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen.

## 2.4.2 Verlagerungen des Siedlungsgebietes

Wie in Kap. 2.3.2 beschrieben erfordern Verlagerungen des Siedlungsgebietes für jede Erweiterung eine (mindestens) flächengleiche Reduktion der Bauzonen innerhalb der gleichen Gemeinde. Die erforderlichen Reduktionen erfolgen dabei erst im Rahmen einer Revision der kommunalen Ortsplanung (und werden nach deren Rechtskraft im Richtplan nachgeführt). Nachfolgend werden nur die bedeutenderen Verlagerungen des Siedlungsgebietes beschrieben. Für weitere wird auf die Übersichtstabelle Anpassungen Siedlungsgebiet gegenüber Zwischenergebnis im Anhang verwiesen.

### Churwalden, «Furnerschhus» (Verlagerung des Siedlungsgebiets für Wohn-/Arbeitsgebiet)

Der heute existierende Landwirtschaftsbetrieb wird in den nächsten Jahren infolge Pensionierung des Betriebsleiters aufgegeben werden. Die Liegenschaft umfasst das schutzwürdige «Furnerschhus» sowie die landwirtschaftlichen Bauten. Der Eigentümer beabsichtigt die heutigen Landwirtschaftsbauten zu anderen gewerblichen Zwecken umzunutzen oder umzubauen. Die vorgesehene Gewerbezone befindet sich unmittelbar angrenzend an die auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindliche Gewerbezone Parzutt und kann damit als Erweiterung eines bestehenden Gewerbebestandes angesehen werden. Es werden keine Fruchtfolgefleichen tangiert. Im Rahmen der Ortsplanung ist die Freihaltung des Umschwungs des schutzwürdigen «Furnerschhus» durch entsprechende Festlegungen sicherzustellen. Die vorgesehene Einzonung von knapp **3'000 m<sup>2</sup>** ist im Rahmen der Revision der Ortsplanung Churwalden durch mindestens flächengleiche Auszonungen zu kompensieren.

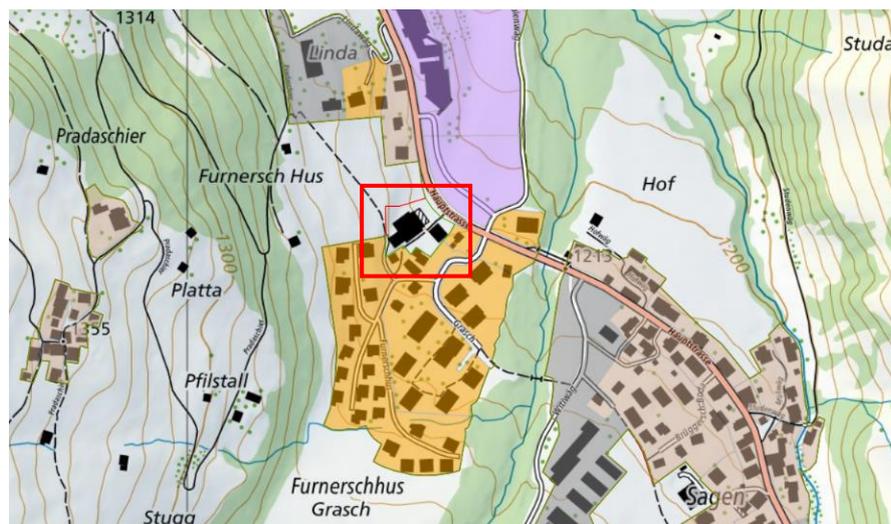


Abb.9: Verlagerung Siedlungsgebiet Churwalden „Furnerschhus“

### Arosa, «Rütland/Haspelgrube» (Verlagerung des Siedlungsgebiets für Arbeitsgebiet)

In der Gemeinde Arosa besteht ein grosser Bedarf an zentralen, mit dem motorisierten Strassenverkehr und insbesondere für Lastwagen gut erschlossenen Arbeits- und Lagerplätzen, welche das ganze Jahr betrieben werden können. Die heute bestehenden Arbeits- und Lagerplätze befinden sich an unterschiedlichen, dezentral über das gesamte Gemeindegebiet verteilten Standorten. Entlang der Kantonsstrasse sind zahlreiche, individuell angelegte Lagerplätze entstanden. Diese Situation ist aus Sicht Region und Gemeinde aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes aber auch aufgrund des Verkehrsaufkommens unbefriedigend. Es wird daher eine Konzentration und Zusammenlegung der heute dezentral verstreuten Arbeits- und Lagerplätze angestrebt. Es handelt sich dabei primär um Nutzungen, die aufgrund ihrer Emissionen, Lärm und Verkehrsaufkommens nicht in der Nähe der Wohngebiete stattfinden sollen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Arosa wurden daher mittels einer umfassenden Standortevaluation mögliche Standorte analysiert und aufgrund ver-

schiedener Standortfaktoren gegeneinander abgewogen<sup>9</sup>. Dabei erwies sich das Gebiet «Rütland / Haspelgrube» bei Litzirüti neben dem Gebiet «Valmischein / Egga» in St. Peter, welches sich bereits im Siedlungsgebiet befindet, als bestgeeigneter Standort. Das Gebiet «Rütland / Haspelgrube» befindet sich unweit des Siedlungsgebiets von Arosa und ist direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen. Das Gebiet wird bereits heute von Bauunternehmen genutzt und ein Holzschnitzzellager der Gemeinde befindet sich etwas weiter südlich im Waldareal.

Für die Realisierung einer lokalen Arbeitszone im Gebiet «Rütland / Haspelgrube» ist eine Erweiterung des Siedlungsgebiets um **5'500 m<sup>2</sup>** erforderlich. Als Kompensation soll die unweit des Standorts gelegene Gewerbezone «In den Brünst» in eine Lagerzone (Nichtbauzone) überführt werden. Eine entsprechende Teilrevision der Ortsplanung Arosa in derzeit in Arbeit.



Abb.10: Übersicht Perimeter Gebiet «Rütland / Haspelgrube» (rot) und Gewerbezone „Brünst“ (violett), Arosa

### **Arosa, «Seehalda» und «Seeegga / Halda»**

Gemäss kommunalem räumlichem Leitbild der Gemeinde Arosa soll im ganzen Gemeindegebiet von Arosa attraktives Wohnbauland bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden und das Wohnungsangebot für Junge, Familien und Senioren ausgebaut werden. Die vorhandenen Bauzonenreserven der Gemeinde Arosa befinden sich teilweise am falschen Ort. Aus diesem Grund sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision vereinzelt Verlagerungen der Bauzonen vorgesehen.

Die Gebiete «Seehalda» und «Seeegga / Halda» in der Ortschaft Arosa befinden sich rechtskräftig in der Zone für künftige bauliche Nutzung bzw. Wohnzone 2, Nutzungsetappe 2. Teile dieser Flächen sollten im Rahmen der Ortsplanungsrevision in eine Wohnzone eingezont werden. Als Grundlage dient ein Erschliessungs- und Bbauungskonzept. Damit hätte sichergestellt werden sollen, dass die Gemeinde auch künftig über angemess-

<sup>9</sup> Vgl. auch Bericht zur Standortevaluation für Arbeits- und Lagerplätze im Schanfigg (Totalrevision Ortsplanung Arosa, STW AG für Raumplanung)

sene Reserven an unüberbauten Bauzonenfläche in geeigneter Lage verfügt, um Wohnraum für Einheimische zur Verfügung stellen zu können und der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken. Es handelte sich um eine Fläche von insgesamt knapp 5'500 m<sup>2</sup>. Im Gegenzug wurden im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung in der gesamten Gemeinde Arosa WMZ-Flächen an ungeeigneten Lagen rückgezont (Grössenordnung rund 10 ha). Die Einzonungen (Umlagerungen) wurden jedoch nicht genehmigt, da sie die gesetzlichen Voraussetzungen nach Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG sowie des KRIP-S nicht erfüllten. Daher wurde auch auf eine ursprünglich vorgesehene Anpassung des Siedlungsgebiets in diesem Bereich verzichtet. Bei einer künftigen Einzonung ist die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen nachzuweisen. Da es sich um Einzonungen < 1 ha handelt, wäre eine Anpassung im Laufe der nächsten Planungsperiode auch ohne richtplanerische Festsetzung möglich.

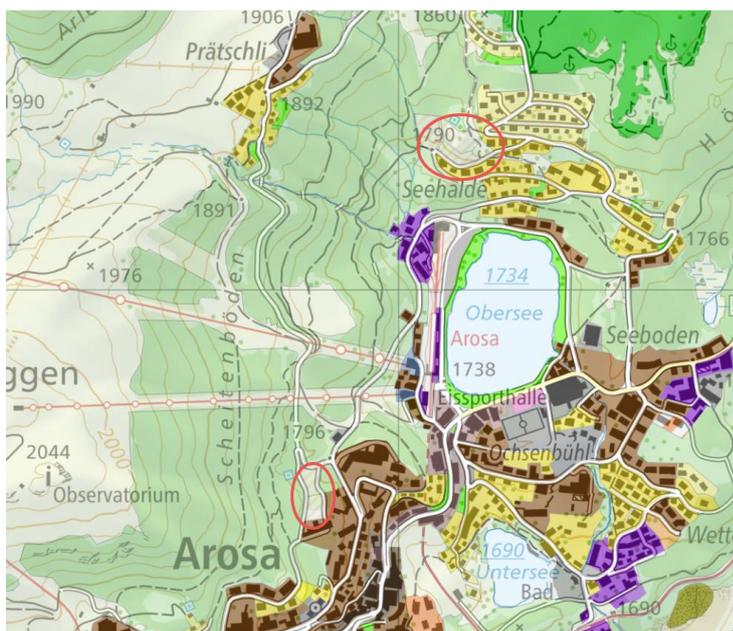


Abb.11: Arosa „Seehalde» und «Seeegga / Halda» (Wohnzone 2, Nutzungsetappe 2)

### **Tschiertschen Panezlis (Verlagerung des Siedlungsgebietes für touristische Nutzung)**

Die Gemeinde Tschiertschen-Praden blickt auf eine über 100-jährige Tourismusgeschichte zurück. Als Tourismusdestination ist die Gemeinde grundsätzlich um neue Gäste bemüht, wobei Übernachtungsgäste den Tagsgästen vorgezogen werden, weil deren Wertschöpfung pro Tag höher und deren Verkehrsbelastung relativ zur Aufenthaltsdauer geringer ist. Erfahrungen aus vergleichbaren Destinationen zeigen, dass die Schaffung von Betten in Ferienwohnungen in Feriendörfern und Resorts hierzu eine erfolgsversprechende Strategie darstellt. Ein wichtiges Ziel ist, durch die Schaffung eines zusätzlichen Beherbergungsangebots auch zusätzliche Nachfrage zu generieren und so auch den Weiterbestand des bestehenden Skigebietes zu sichern. Vorgesehen ist daher die Schaffung einer Zone für touristische Beherbergung (bewirtschaftete Zweitwohnungen, Feriendorf, Resort) und Freizeit-Infrastruktur im Gebiet Panezlis in Tschiertschen. Ein Grossteil des Gebietes befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Touristikzone sowie in der Wohnzone und ist damit bereits Teil des Siedlungsgebietes. Basierend auf einer Testplanung ist eine Erweiterung um rund **0.5 ha** vorgesehen. Die Zone soll der Errichtung von bewirtschafteten Ferienwohnungen, Beherbergungsbetrieben sowie Gastronomie und Freizeitanlagen dienen. Die Erschliessung erfolgt ab Ortseingang Tschiertschen über einen Lift, welcher auch eine Anbindung des bestehenden Hotels Alpina ermöglicht. Durch die Parkierung am Ortseingang entsteht kein Mehrverkehr sondern es resultiert sogar eine Verkehrsentlastung des Dorfes.

Die vorgesehene Neueinzonung wird durch Auszonungen andernorts kompensiert, weshalb es sich um eine Verlagerung des Siedlungsgebietes handelt.

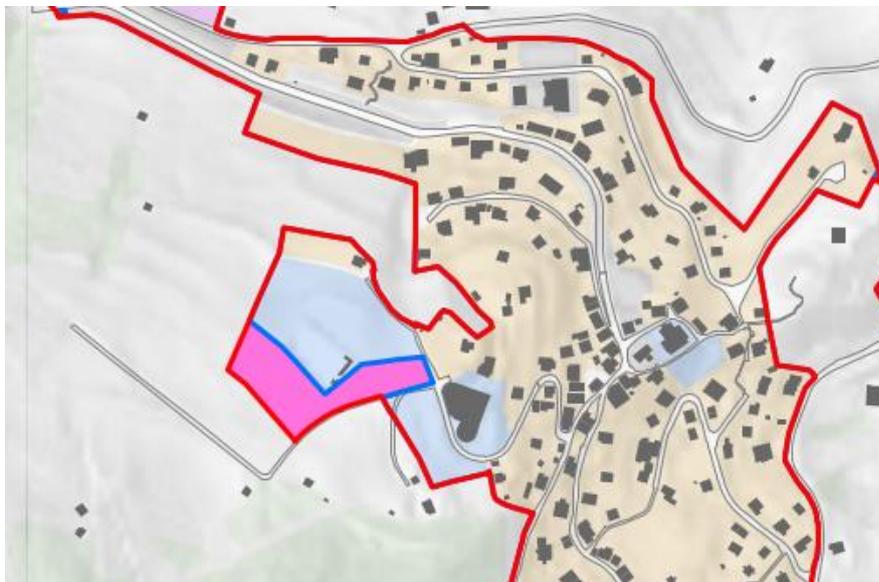


Abb.12: Verlagerung Siedlungsgebiet Tschierschen „Panzelis“ (violett)

*(Für weitere Verlagerungen des Siedlungsgebietes von untergeordneter Bedeutung siehe Übersichtsplan und Übersichtstabelle Anpassungen Siedlungsgebiet gegenüber Zwischenergebnis in der Beilage.)*

Alle hier aufgezeigten und vorgesehenen Anpassungen des Siedlungsgebiets in Form von Verlagerungen erfolgen gestützt auf konkrete Planungen auf Stufe der Gemeinden. Die Festsetzung erfolgt damit vorbehaltlich der Genehmigung der jeweils zugrundeliegenden Ortsplanungsrevisionen.

## 3. Arbeitsgebiete

### 3.1 Anforderungen RPG/RPV und KRIP-S

Gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV setzt die Ausscheidung neuer Arbeitszonen voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Dazu führt und bewirtschaftet der Kanton zusammen mit den Regionen und Gemeinden eine Übersicht über die Arbeitszonen. Die aktive Steuerung der Nutzung der Arbeitszonen erfolgt über die Vorgaben des Richtplans und die Umsetzung im Rahmen der nachgelagerten Verfahren. Dazu gehört die Weiterentwicklung, Vermarktung und Bewirtschaftung der Standorte in Abstimmung auf das im Richtplan festgelegte Standortprofil.

Die Standortprofile mit der Nutzungsausrichtung für die einzelnen Standorte werden für die Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen sowie im ländlichen und touristischen Raum im kantonalen Richtplans festgelegt. Die Standortprofile werden alle fünf Jahre überprüft. Aufgabe der Regionen ist die Präzisierung der Standortprofile in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden und die Festlegung genereller planerischer Massnahmen. Bei neuen Standorten werden die Profile und planerische Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton festgelegt. Die Erneuerung bestehender Gebiete und deren Erweiterung sind auf die Standortprofile auszurichten.

Die im kantonalen Richtplan aufgeführten Arbeitsgebiete sind primär für die industriellen und gewerblichen Betriebe und in untergeordnetem Umfang auch für Dienstleistungsbetriebe gemäss Standortprofil vorgesehen. Publikumsorientierte Nutzungen in Arbeitsgebieten sind zulässig, wenn:

- Das Arbeitsgebiet, oder das vorgesehene Teilgebiet im Standortprofil für publikumsorientierte Nutzungen nicht ausgeschlossen ist.
- Das Vorhaben sich nicht negativ auf die Versorgungsqualität der benachbarten Regional- und Ortszentren auswirkt (siehe Kap. 5.1.2).
- Der Standort angemessen mit dem öffentlichen Verkehr, gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden ist und sichere Langsamverkehrsverbindungen aufweist.
- Die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes auch auf den Zubringerachsen geklärt und sichergestellt ist.

### 3.2 Ausgangslage Region

Die Region Plessur ist als Teil des Handlungsraums Nordbünden wirtschaftlich gesehen ein Schwerpunkt der Südostschweiz und Wachstumstreiber Graubündens mit einer hohen Standortattraktivität und einem vielfältigen Unternehmensportfolio. Knapp 30% aller Beschäftigten im Kanton Graubünden sind innerhalb der Region Plessur tätig<sup>10</sup>. Damit erwirtschaftet die Region rund 30% des kantonalen BIP<sup>11</sup>. Während sich in der Kantonshauptstadt Chur mit ihrer Zentrumsfunktion vor allem öffentliche Dienstleistungen aber auch vielfältige Angebote an persönlichen und unternehmensbezogenen Dienstleistungen finden, überwiegt in Arosa, aber auch in Churwalden, der Tourismussektor. Vorderes und mittleres Schanfigg sind zum Teil noch stark landwirtschaftlich geprägt. Eine wichtige Rolle in der heutigen Branchenstruktur der Region spielen der Bausektor (Hoch- und Tiefbau, vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Baugewerbe), der Detailhandel, das Gesundheitswesen sowie der Tourismus (Gastronomie, Beherbergung, etc.)<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> AWT: Faktenblatt – Unternehmen im Kanton Graubünden (2020)

<sup>11</sup> AWT: Bruttoinlandprodukt nach Bündner Regionen, 2010-2017

<sup>12</sup> AWT: Detaillierte Wirtschaftsstruktur des Kantons und der Regionen, 2011-2018

Gemäss der Standortentwicklungsstrategie Nordbünden soll auch in Zukunft Raum und Innovation für die Industrie geschaffen werden. Es sollen daher unter anderem ausreichend erwerbbar, qualitativ hochwertige und kurzfristig benutzbare Landflächen zur Verfügung gestellt werden, welche die Weiterentwicklung bestehender Unternehmen sowie die Ansiedlung exportorientierter produzierender Betriebe von ausserhalb des Kantons ermöglichen<sup>13</sup>. Die planerische Vorbereitung und Bereitstellung geeigneter Arbeitsgebiete für bestehende und neue Unternehmen ist eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung von Kanton und Region.

Der KRIP-S bezeichnet bereits die wichtigsten Arbeitsgebiete im Kanton Graubünden und legt erste Grundsätze zu deren Nutzungsausrichtung in einem Standortprofil fest. Es wird dabei aufgrund von Lage und Grösse unterschieden zwischen strategischen Arbeitsgebieten, Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen Raum sowie Arbeitsgebieten im touristischen und ländlichen Raum. Diese Arbeitsgebiete sollen gemäss Zielsetzung durch den Kanton, die Regionen und die Gemeinden aktiv gefördert werden. Ziel ist es, die Entwicklung auf diese bestgeeigneten Standorte zu konzentrieren. In der Region Plessur besitzen einzig die Arbeitsgebiete in Chur West (Grossbruggen, Kleinbruggen und Rossboden) kantonale Bedeutung als Arbeitsgebiete im urbanen Raum.

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Plessur	27.SW.01	ja	Chur, TS Grossbruggen	Festsetzung	Gewerbe, Industrie - Detailhandel ist nicht zulässig	Urbaner Raum
		ja	Chur, TS Kleinbruggen		Gewerbe, Industrie - auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	
		ja	Chur, TS Rossboden		Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig - Reserveflächen für grosse Gewerbe- oder Industriebetriebe mit hoher Anzahl von Arbeitsplätzen pro Fläche sichern	

Abb.13: Auszug Objektliste Arbeitsgebiete, KRIP Kap. 5.2.3

Zu dem Arbeitsgebiet heisst es gemäss Beschreibung im regionalen Steckbrief:

*«Die strassenseitige Erschliessung ist gut; die Zufahrt erfolgt ab Anschluss A13 Chur Süd. Für die Teilgebiete (TG) Grossbruggen und Kleinbruggen werden dabei teilweise Wohngebiete tangiert. Kleinbruggen und Grossbruggen liegen im Einzugsgebiet einer Bahnhaltstelle (Chur West, RhB) und weisen die ÖV-Güteklasse C und D (Nebensaison) auf. Stärker emittierende Betriebe sind im Rahmen von Umstrukturierungen im TG Grossbruggen zu konzentrieren, während Kleinbruggen eher für gewerbliche Betriebe vorzusehen ist»* (siehe Steckbrief Arbeitsgebiete Region Plessur in der Beilage).

<sup>13</sup> Zukunft Nordbünden: Standortentwicklungsstrategie der Regionen Imboden, Landquart und Plessur (März 2015)

### 3.3 Festlegungen

Aufgabe der Regionen ist es, die Standortprofile der Arbeitsgebiete gemäss KRIP bei Bedarf zu präzisieren und generelle Anforderungen zur planerischen Aufbereitung und Entwicklung der Standorte zu definieren. Ziel ist eine Strukturierung von Angebot (Arbeitsstandorte) und Nachfrage (Unternehmen, Betriebe) durch eine Einteilung der Arbeitsgebiete nach ihrer Eignung und Nutzung.

Die Region Plessur hat im Rahmen der Erarbeitung ihres regionalen Richtplans eine Präzisierung und Ergänzung der Standortprofile ihrer Arbeitsgebiete vorgenommen. Die ergänzten Standortprofile sollen in der Objektliste des kantonalen Richtplans Kap. 5.2.3 wie folgt angepasst werden:

Nr. KRIP	Gemeinde, Ort, Objekt	KS	Objektspezifische Festlegungen / Beschreibungen	Bemerkung / Verweis
27.SW.01	Chur West, Grossbruggen	F	<b>Arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensives Gewerbe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– stärker emittierende industrielle Betriebe konzentrieren sich an Randlagen</li> <li>– kein Detailhandel und keine publikumsorientierten Nutzungen (im Rahmen einer Umstrukturierung des Gebietes auszuschliessen).</li> <li>– Verdichtung / Umstrukturierung entlang Industriestrasse</li> </ul>	Urbaner Raum
	Chur West, Kleinbruggen	F	<b>Gewerbestandort</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– auf eine hochwertige Gestaltung und nutzungsneutrale Gebäudestruktur ist hinzuwirken</li> <li>– publikumsorientiertes Gewerbe ist zulässig (mit Ausnahme Detailhandel des täglichen Bedarfs)</li> </ul>	
	Chur West, Rossboden	F	<b>Gewerbestandort</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– auf eine hochwertige Gestaltung und nutzungsneutrale Gebäudestruktur ist hinzuwirken</li> <li>– publikumsorientiertes Gewerbe ist zulässig (mit Ausnahme Detailhandel des täglichen Bedarfs)</li> </ul>	
	Chur West, Trist	F	<b>Gewerbestandort für Kleinbetriebe, KMU und Handwerksbetriebe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– auf eine hochwertige Gestaltung und angemessene Dichten ist hinzuwirken (Bebaunungs- und Erschliessungskonzept)</li> <li>– keine publikumsorientierten Nutzungen</li> </ul>	

Im Gebiet **Grossbruggen** sollen publikumsorientierte Nutzungen künftig ausgeschlossen werden. Es soll primär ein Arbeitsgebiet für arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensives Gewerbe sein. Stärker emittierende industrielle Betriebe sollen sich an Randlagen konzentrieren. Im Bereich Industriestrasse ist eine Verdichtung vorgesehen.

Um am Standort Grossbruggen eine Verdichtung für arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensives Gewerbe zu erreichen, müssen geeignete Flächen für die Umsiedlung bestehender und neuer, lokaler und flächenextensiver Betriebe bereitgestellt werden. Dazu wird das Arbeitsgebiet Chur West um das Teilgebiet **Trist** ergänzt. Das Gebiet Trist befindet sich im Westen von Chur, südlich des Autobahnanschlusses Chur Süd und in direkter Nähe zu den Arbeitsgebieten in Chur West. Es ist damit verkehrstechnisch optimal erschlossen. Das heute in der Mischzone gelegene Gebiet soll künftig primär der Arbeitsnutzung dienen, da es sich aufgrund der Lage nur bedingt für Wohnnutzungen eignet. Zur Schaffung neuer Arbeitszonenreserven ist darüber hinaus eine Erweiterung des Siedlungsgebiets vorgesehen (vgl. Kap. 2.4.1). Es soll ein Gewerbestandort für flächenintensivere Kleingewerbe (z.B. Handwerk) und KMUs geschaffen werden (keine publikumsorientierten Nutzungen). So sollen auch künftig geeignete Flächen für solche Betriebe bereitgestellt werden können, die den Anforderungen der übrigen Arbeitsgebiete nicht mehr entsprechen. Nur so kann im Gegenzug im Gebiet Chur West (Grossbruggen) weiteres Potenzial zur Nachverdichtung für arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive Unternehmen geschaffen werden.



Abb.14: Arbeitsgebiete Chur West, inkl. neuem Teilgebiet Trist (dargestellt in geo.gr.ch)

Im bisherigen Standortprofil wurde nicht eindeutig definiert, ob in den Teilgebieten **Rossboden** und **Kleinbruggen** publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind oder nicht. Dies wird nun präzisiert. Publikumsorientiertes Gewerbe wie Fach- und Spezialmärkte sowie öffentliche Dienstleistungen sollen aufgrund der gut erschlossenen Lage (Bahnhof Chur West, ÖV-Güteklasse B-C und Autobahnanschluss Chur Süd) zulässig sein. Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist dagegen auch künftig nicht zulässig. Die Standorte erfüllen die Anforderungen für publikumsorientierte Nutzungen gemäss KRIP-S. Ergänzend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass allfällige Parkierungsanlagen ab 150 Parkfeldern für Personenwagen als Anlagen gelten, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Diese bedürfen gemäss Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 KUSV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Zustimmung der zuständigen Behörde (Amt für Natur und Umwelt Graubünden).

## 4. Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der kantonalen Richtplanung

### 4.1 Siedlungsgebiet

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung (KRIP-S) an die übergeordnete Gesetzgebung wurde das Siedlungsgebiet für den Kanton Graubünden basierend auf den rechtskräftigen Bauzonen als Zwischenergebnis festgelegt. Die Regionen erhalten darin die Aufgabe, innerhalb von fünf Jahren ab Erlass des KRIP-S einen regionalen Richtplan Teilbereich Siedlung (RRIP-S) zu erarbeiten und darin das Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete festzusetzen. Das Siedlungsgebiet ist im koordinierten Richtplanverfahren auch im kantonalen Richtplan festzusetzen. Mit der vorliegenden Richtplananpassung kommen Region und Kanton dieser Aufgabe nach.

Ein zentrales Ziel des KRIP-S ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Sämtliche Themen im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen sind darauf ausgerichtet. Eine Entwicklung nach aussen soll nur noch in Ausnahmefällen möglich sein. In diesem Sinne wird das Siedlungsgebiet und dessen Wachstum im kantonalen Richtplan quantitativ begrenzt. Es werden konkrete Kriterien für Erweiterungen des Siedlungsgebiets definiert:

- Regionale Abstimmung von Siedlungserweiterungen
- Festlegung von Aufträgen an die Ortsplanung und Folgeplanungen (angestrebte Entwicklung, Nutzung und Bebauung)
- Ausgewiesener Bedarf
- Mindestanforderungen betreffend ÖV-Erschliessung (für WMZ- und Arbeitszonen)

Bei der vorliegenden erstmaligen Festsetzung des Siedlungsgebiets der Region Plessur wurden diese Anforderungen gemäss KRIP-S berücksichtigt. Durch die Zielsetzung der Region, die Grösse des Siedlungsgebiets langfristig konstant zu halten, wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und eine Entwicklung nach aussen eingeschränkt (vgl. Kap. 2.2). Bei den erfolgten Anpassungen am Siedlungsgebiet handelt es sich über die gesamte Region betrachtet nur um Verlagerungen, welche durch die vorgesehenen Auszonungen im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevisionen kompensiert werden. Die Grösse des Siedlungsgebiets wird hierdurch nicht ausgeweitet (vgl. Kap. 2.3.4). Die Anpassungen am Siedlungsgebiet erfolgen bedarfsgerecht und erfüllen die genannten Kriterien für Siedlungserweiterungen gemäss KRIP-S (vgl. Kap. 2.4).

### 4.2 Arbeitsgebiete

Gemäss den Leitsätzen KRIP-S (Kap. 5.2.3) soll die Nutzungsausrichtung der Arbeitsgebiete über die Standortprofile definiert und verbindlich gesichert werden. Publikumsorientierte Nutzungen sollen in Arbeitsgebieten nur dann zulässig sein, wenn sich diese nicht negativ auf die Versorgungsqualität der Regional- und Ortszentren auswirken, gut an den öffentlichen Verkehr und das übergeordnete Strassennetz angebunden sind, sichere Langsamverkehrsverbindungen aufweisen und im Standortprofil nicht ausgeschlossen sind.

Auch für die Einzonung von Arbeitsgebieten definiert der kantonalen Richtplan konkrete Bedingungen, wie eine kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung, einen Bedarfsnachweis, Prüfung von Kompensationen, landwirtschaftliche und ortsbauliche Eignung, Erschliessungs- und Bebauungskonzept und Massnahmen zur Sicherstellung einer flächensparenden Bodennutzung.

Aufgabe der Regionen ist insbesondere die Präzisierung der Standortprofile der Arbeitsgebiete und die Festlegung genereller planerischer Massnahmen. Mit der vorliegenden Richtplananpassung kommt Region durch die Präzisierung der Standortprofile für das Arbeitsgebiet Chur West dieser Aufgabe nach (Kap. 3.3).

In den Teilgebieten Kleinbruggen und Rossboden sollen publikumsorientierte Nutzungen möglich sein. Die Versorgungsqualität der Regional- und Ortszentren wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Versorgungsqualität von Chur als Hauptzentrum des Kantons wird hierdurch gestärkt. Beide Standorte sind sehr gut an den öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse B-C), an das übergeordnete Strassennetz und an die Achsen des Langsamverkehrs angebunden. Die Anforderungen des KRIP-S sind damit erfüllt.

Die vorgesehenen Siedlungsgebietserweiterungen und -verlagerungen für die Einzonung von Arbeitszonen (Chur Trist, Chur Nord, Arosa Rütland/Haspelgrube, Churwalden Furnerschhus) werden in Kap. 2.4 beschrieben und begründet (landschaftliche und ortsbauliche Eignung). Der Bedarf für die Erweiterung der Arbeitszonen wird in Kap. 2.2 nachgewiesen. Allfällige Kompensationen erfolgen im Rahmen der laufenden Revisionen der Ortsplanungen. Die Standorte erfüllen somit stufengerecht die Anforderungen gemäss KRIP-S, sofern diese nicht die nachgelagerten Planungen betreffen (z.B. Bebauungs- und Erschliessungskonzept, Massnahmen zur Sicherstellung einer flächensparenden Bodennutzung).

## 5. Abstimmung mit der kommunale Nutzungsplanung

Bei den Gemeinden Arosa, Churwalden und Tschierschen-Praden handelt es sich um *Gemeinden mit effektiv überdimensionierten WMZ*. Gemäss den Handlungsanweisungen des KRIP-S (Kap. 5.2.2) haben diese Gemeinden innert fünf Jahren ab Erlass des KRIP-S eine Revision ihrer Ortsplanung durchzuführen. Sie überprüfen dabei anhand der Richtplankriterien und der kantonalen Grundlagen die Grösse ihrer WMZ und nehmen WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vor. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Arosa konnte inzwischen abgeschlossen werden und wurde am 4. Juli 2023 von der Regierung genehmigt und ist damit RPG1-konform. Die Ortsplanungen der Gemeinden Churwalden und Tschierschen-Praden sind zum Zeitpunkt der vorliegenden (erstmaligen) Festsetzung des Siedlungsgebiets demnach noch nicht RPG1-konform und müssen entsprechend revidiert werden. Die Rechtskraft erfolgt voraussichtlich erst nach Beschluss der vorliegenden Richtplananpassung.

Die Stadt Chur arbeitet derzeit ebenfalls an einer Überprüfung und Revision ihrer Grundordnung. Als Vorbereitung darauf wurde ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet<sup>14</sup>. Dieses wurde bei der Bearbeitung der vorliegenden Richtplananpassung berücksichtigt. Die Revision der Grundordnung wird voraussichtlich erst nach Beschluss der vorliegenden Richtplananpassung abgeschlossen werden, eine inhaltliche Koordination der beiden Planungen (Richtplanung und Revision Grundordnung Chur) hat stattgefunden.

Die Erarbeitung des regionalen Richtplans und das darin festgesetzte Siedlungsgebiet (sowie auch die weiteren Inhalte) wurde mit den laufenden Planungen auf Stufe Ortsplanung abgestimmt. Dies erfolgte einerseits durch den Einbezug der bereits vorliegenden kommunalen Planungen (kommunale räumliche Leitbilder, Stadtentwicklungskonzept Chur, Entwürfe laufender Ortsplanungsrevisionen) in die Bearbeitung des regionalen Richtplans, sowie andererseits durch die Anhörung der verantwortlichen Stellen der Regionsgemeinden (Verwaltung, Abteilung Bau- und Planung).

Bereits bekannte, im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen vorgesehene Siedlungserweiterungen wurden bei der vorliegenden Festsetzung des Siedlungsgebietes im Richtplan bereits berücksichtigt (vgl. Kap. 2.4). Siedlungsgebietsreduktionen aufgrund von Auszonungen, ebenso wie untergeordnete, nicht richtplanrelevante Erweiterungen und Verschiebungen des Siedlungsgebietes, werden dagegen erst nach Eintritt der Rechtskraft der jeweiligen Ortsplanungsrevisionen formlos im Richtplan nachgeführt. Reduktionen des Siedlungsgebietes aufgrund der bereits rechtskräftigen Revision der Ortsplanung Arosa wurden bereits im Richtplan umgesetzt.

---

<sup>14</sup> Stadt Chur (2021): Stadtentwicklungskonzept 2050 (STEK)

Die Festsetzung des Siedlungsgebiets im regionalen und kantonalen Richtplan ist kein Präjudiz, um anstehende Auszonungen nicht vornehmen zu müssen. Es gelten insbesondere die Festlegungen im KRIP-S zur Dimensionierung der Bauzonen.

## 6. Grundlagen

Die vorliegende Richtplananpassung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Kantonaler Richtplan Graubünden (ARE GR)
- Leitfaden Regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung (ARE GR)
- Festlegung Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis). Dokumentation Vorgehen und Kriterien (ARE GR)
- Profilierung Arbeitsgebiete. Erläuternder Bericht zu den Richtplanobjekten (ARE GR)
- Arbeitsstandorte Graubünden. Erhebung 2020 und 2023 (ARE GR)
- Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR (ARE GR)
- Regionales Raumkonzept Plessur
- Standortentwicklungsstrategie Nordbünden
- Geltende regionale Richtplanung der Region Plessur (ehemals Nordbünden)
- Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation
- Kommunale Nutzungsplanungen der Regionsgemeinden (inkl. laufender Revisionen)
- Kommunale räumliche Leitbilder der Regionsgemeinden
- Stadtentwicklungskonzept Chur (STEK 2050)

## 7. Verfahren

Das Verfahren zur Anpassung des kantonalen und regionalen Richtplans im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen erfolgt wie folgt:

### Bisherige Verfahrensschritte

1. Entwurf regionaler Richtplan Siedlung (RRIP-S) Region Plessur
2. Regionsinterne Vernehmlassung Entwurf RRIP-S bei den Regionsgemeinden
3. Entwurf Anpassung kantonalen Richtplan und Erläuternder Bericht (KRIP-S)
4. Verabschiedung des RRIP-S zuhanden der kantonalen Vorprüfung
5. Kantonsinterne Vernehmlassung Anpassung KRIP-S
6. Vorprüfung RRIP-S durch Kanton
7. Vorprüfung Anpassung KRIP-S (Festsetzung Siedlungsgebiet Plessur und Präzisierung Standortprofile Arbeitsgebiete Plessur) durch Bund
8. Bereinigung der Vorlagen (RRIP-S und KRIP-S)

## Weitere Schritte

9. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
10. Beschluss
11. Genehmigung

## 7.1 Ergebnisse aus den Verfahren

### Vorprüfungsbericht Bund

Die vorliegende Richtplananpassung wurde gemeinsam mit der Richtplananpassung Siedlungsgebiet der Region Landquart am 24. Februar 2022 dem Bund zur Vorprüfung eingereicht und anlässlich einer gemeinsamen Sitzung des Bundesamtes für Raumentwicklung, des ARE GR und der Regionalplaner vorgestellt.

Der Vorprüfungsbericht des Bundesamtes für Raumentwicklung datiert vom 30. November 2023. Im Vorprüfungsbericht werden die Richtplananpassungen beider Regionen (Plessur und Landquart) behandelt. Da sich der vorliegende Bericht ausschliesslich auf die Region Plessur bezieht, werden hier auch nur die Hinweise und Anträge des Bundes behandelt, welche für die Region Plessur relevant sind.

Zusammenfassend sind die Unterlagen zum Siedlungsgebiet Plessur für den Bund in weiten Teilen nachvollziehbar. Der Bund hat nur vereinzelt Bemerkungen oder Bedarf an zusätzlichen Informationen zu einzelnen Anpassungen am Siedlungsgebiet. Die konkreten Hinweise und Anträge aus dem Vorprüfungsbericht und deren Behandlung im Rahmen der Weiterbearbeitung werden in der Auswertungstabelle im Anhang dargelegt.

### Vernehmlassung bei den kantonalen Amtsstellen

Die Vernehmlassung bei den kantonalen Amtsstellen erfolgte parallel zur Vorprüfung durch den Bund sowie zur Vorprüfung des Regionalen Richtplans Plessur. Hieraus ergaben sich nur wenige Hinweise und Anpassungen betreffend die Unterlagen zur Anpassung des kantonalen Richtplans.

Es wird auf den Konflikt der Siedlungserweiterung im Bereich Arbeitsgebiet Chur Trist mit den durch das Gebiet führenden Hochspannungsleitungen hingewiesen. Auf Richtplanebene muss die grundsätzliche Machbarkeit im Sinne der NISV mindestens konzeptionell ausgewiesen. Kap. 2.4.1 wurde entsprechend ergänzt.

### Öffentliche Auflage/ Mitwirkung

*(ausstehend)*

## Anhang

- Auswertungstabelle Vorprüfungsbericht Bund

## Beilagen

- Objektblätter Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes
- Übersichtsplan Anpassungen Siedlungsgebiet 1:10'000
- Übersichtstabelle Anpassungen Siedlungsgebiet gegenüber Zwischenergebnis
- Bewertungstabelle Standortevaluation Arbeitsgebiet Chur
- Steckbrief Arbeitsgebiete Region Plessur

## Kantonaler Richtplan Graubünden, Region Plessur – Anpassung im Bereich Siedlung und Bauzonen

### Vorprüfung

#### Auswertung Vorprüfungsbericht Bund vom 30.11.2023

Kapitel und Seiten Vorprüfungsbericht	Thema	Beurteilung/ Hinweis/ Antrag ARE/ Fachstellen	Behandlung Planer / Region, Umsetzung
2, S. 6	Inhalt Richtplan	Auftrag für die Überarbeitung: Im Hinblick auf die Genehmigung hat der Kanton Graubünden anhand einer kurzen Bilanz eine Übersicht der Siedlungsgebietserweiterungen der zwei Regionen Plessur und Landquart darzulegen sowie das Verhältnis zu den ebenfalls bereits im Entwurf vorliegenden bzw. noch angedachten Erweiterungen in den weiteren Regionen. Es ist sicherzustellen, dass der <b>Gesamtumfang des Siedlungsgebiets von 8810 ha nicht überschritten</b> wird. Räumliche Erweiterungen des Siedlungsgebiets müssen damit im Rahmen der gesamtkantonalen möglichen Erweiterungen von 100 ha verbleiben, ausser sie sind bereits durch Reduktionen des Siedlungsgebiets kompensiert.	Da das Siedlungsgebiet der Region Plessur nicht vergrössert wird, sondern in erster Linie Verlagerungen stattfinden, und die Grösse des Siedlungsgebietes gemäss der Zielsetzung konstant bleiben soll, führt der Richtplan Siedlung Plessur auch nicht zu einer Erweiterung des gesamtkantonalen Siedlungsgebietes.
2, S. 7	Naturgefahren und Wald	Auftrag für die Überarbeitung: Der Kanton Graubünden wird beauftragt kurz darzulegen wie die <b>Themen Naturgefahren und Wald</b> bei den Siedlungsgebietserweiterungen berücksichtigt wurden.	Es versteht sich von selbst, dass der Kanton Graubünden bei der Festlegung des Siedlungsgebietes die Naturgefahrensituation vollumfänglich miteinbezieht. Ebenso genehmigt die Regierung des Kantons Graubünden keine Bauzonen in Gebieten mit hoher Gefährdung. Ebenfalls wird das Thema Wald auf dieser Stufe berücksichtigt. <b>Die Themen Wald und Naturgefahren werden in den Beschrieben der Siedlungserweiterungen und den entsprechenden Objektblättern ergänzt.</b>
2, S. 8	BFS-Szenario	Im erläuternden Bericht wird festgestellt, dass Erweiterungen des Siedlungsgebiets für Wohnzwecke daher aus heutiger Sicht der Region aufgrund der Dimensionierung der WMZ nicht angezeigt sind. Diese Strategie der Region ist wichtig und notwendig, umso mehr als die neusten Szenarien des BFS 2020 von einem tieferen Wachstum als noch 2015 und als im kantonalen Richtplan zugrunde gelegt ausgehen.	Die aktuellen Szenarien des BFS (2022-2050) gehen für die Region Plessur wieder von einem deutlich höheren Wachstum aus. <b>Bis 2045 werden gemäss mittlerem Szenario 50'403 Einwohnende erwartet</b> , und damit etwas mehr als die von der Region bisher angenommenen 49'000.
2, S. 9	Erweiterungen des Siedlungsgebietes, Chur Trist	Die Vereinbarkeit der Erweiterung des Arbeitsgebiets in Chur Trist mit der NISV wird bei einer möglichen späteren Einzonung darzulegen sein.	Die grundsätzliche Machbarkeit ist auch gemäss Vorprüfungsbericht Kanton auf Stufe Richtplan konzeptionell nachzuweisen und wurde im Bericht ergänzt.
2, S. 9	TWW Objekt Arosa, Peist	Auftrag für die nachgeordnete Planung (laufende Nutzungsplanung): Der Kanton Graubünden hat dafür zu sorgen, dass das <b>TWW-Objekt einer geeigneten Zone (Nichtbauzone mit entsprechend restriktiven Zonenbestimmungen) zugewiesen</b> wird resp. in dieser verbleibt. Bei Nutzungsplanänderungen, die TWW-Objekte betreffen, ist das BAFU anzuhören und entsprechende Entscheide sind dem BAFU mitzuteilen.	Der Auftrag bezieht sich auf die bereits genehmigte Revision der Ortsplanung Arosa (Peist). Bei der angesprochenen Fläche handelt es sich um eine «Zone für Grünflächen». Grünzonen wurden fallweise beurteilt und je nach ihrer Lage dem Siedlungsgebiet zugeordnet oder nicht. <b>In der vorliegenden Richtplanung wird das Siedlungsgebiet entsprechend angepasst, sodass die betroffene Grünzone nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen wird.</b>

2, S. 9	Schiessplatz und Arbeitsgebiet Rossboden	<p>Das VBS stellt fest, dass, dass auf Seite 11 des erläuternden Berichts das bestehende Arbeitsgebiet Rossboden schlecht vom «Evaluationsstandort» Rossboden (auf der Parzelle des Bundes und des Schiessplatzes Rossboden) unterschieden werden kann.</p> <p>Zum Dokument Profil Region Plessur weist das VBS darauf hin, dass die unbebauten Flächen im Teilgebiet Rossboden nur zum Teil verfügbar sind. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Überbauungsabsichten der Armee auf der Parzelle 4313 eine Anpassung der Pläne und der Tabelle nötig machen. Der betroffene Bereich müsste neu als «Überbauungsstand D» geführt werden.</p> <p><b>Hinweis: Der Kanton Graubünden sollte in den Richtplanunterlagen klarer zum Ausdruck bringen welcher Teil des Gebiets Rossboden dem Kanton zur Verfügung steht und welcher Teil dem VBS gehört und von diesem genutzt wird.</b></p>	<p>Im Erläuterungsbericht (neu S. 12) und in der Standortevaluation im Anhang geht es um mögliche Erweiterungen (also nicht um die bestehenden Arbeitsgebiete). In der Standortevaluation wird dann auch klar als Ausschlusskriterium aufgeführt, dass die Grundstücke im Eigentum des Bundes sind und als Schiessplatz genutzt werden und damit nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>In der Erhebung Arbeitsgebiete von 2023 wird Parz. 4313 als «nicht überbaut» bezeichnet. Bei der Bedarfsermittlung für Arbeitsgebiete im regionalen Richtplan Plessur wird jedoch berücksichtigt, dass die Parzelle 4313 <u>nicht</u> zur Verfügung steht.</p> <p>Zudem wird der Standort Rossboden für die neue Kaserne als «Gebiet für militärische Anlagen und Infrastruktur» im regionalen Richtplan festgelegt.</p>
---------	--	--	--