



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

Ringstrasse 10, 7001 Chur  
Telefon +41 (0)81 257 23 23  
Internet: [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch)  
E-Mail: [info@are.gr.ch](mailto:info@are.gr.ch)



Plaz 7, 7013 Domat/Ems  
Telefon +41 (0)79 373 76 16  
Internet: [www.regionimboden.ch](http://www.regionimboden.ch)  
E-Mail: [info@regionimboden.ch](mailto:info@regionimboden.ch)

## **Richtplanung Kanton Graubünden, Region Imboden**

### **Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung**

#### **Umsetzung des regionalen Richtplans der Region Imboden**

- Festsetzung Siedlungsgebiet, Kapitel 5.2.1
- Ergänzung Arbeitsgebiete, Kapitel 5.2.3

#### **Erläuternder Bericht**

Stand: **Öffentliche Auflage vom 1. November 2024**

# Inhaltsverzeichnis

<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>5</b>
1   AUSGANGSLAGE UND ANLASS.....	5
1.1 <i>Revidiertes Raumplanungsgesetz.....</i>	5
1.2 <i>Richtplanung als Verbundaufgabe im Kanton Graubünden.....</i>	5
1.3 <i>Kantonaler Richtplan Graubünden.....</i>	5
1.4 <i>Regionaler Richtplan, Teil Siedlung.....</i>	6
1.5 <i>Auftrag und Gegenstand – Anpassung kantonalen Richtplan.....</i>	6
1.6 <i>Gemeinsamer Erläuterungsbericht.....</i>	6
<b>TEIL I: SIEDLUNGSGEBIET.....</b>	<b>8</b>
2   AUSGANGSLAGE .....	8
2.1 <i>Siedlungsgebiet.....</i>	8
2.2 <i>Bedeutung Siedlungsgebiet.....</i>	9
2.3 <i>Anforderungen und Vorgaben Siedlungsgebiet seitens Bund und Kanton.....</i>	9
3   BEDARFSBERECHNUNG / -ERMITTLUNG SIEDLUNGSGEBIET BIS 2045 .....	15
3.1 <i>Allgemein.....</i>	15
3.2 <i>Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung.....</i>	15
3.3 <i>Raumordnungspolitik / Verteilung des Wachstums.....</i>	19
3.4 <i>Regionale Innenentwicklungsstrategie.....</i>	19
3.5 <i>Berechnung Bedarf Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.....</i>	20
3.6 <i>Berechnung Bedarf Arbeitszonen.....</i>	23
3.7 <i>Berechnung Bedarf Zone für öffentliche Nutzungen und Zonen für weitere Nutzungen.....</i>	27
4   FESTSETZUNG SIEDLUNGSGEBIET.....	28
4.1 <i>Verortung Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes.....</i>	28
4.2 <i>Definitives Siedlungsgebiet und Übersicht der materiellen Erweiterungen.....</i>	30
5   ANPASSUNGEN DES RICHTPLANTEXTES IN KAPITAL 5.2.1 .....	38
<b>TEIL III: ARBEITSGEBIETE.....</b>	<b>39</b>
6   AUSGANGSLAGE .....	39
6.1 <i>Wirtschaftsstandort Region Imboden.....</i>	39
6.2 <i>Anforderungen und Vorgaben Arbeitsgebiete seitens Bund und Kanton.....</i>	40
7   ERGÄNZUNG ARBEITSGEBIET IM SUBURBANEN RAUM ISLA .....	43
7.1 <i>Gebiet Isla.....</i>	43
7.2 <i>Grundlagen.....</i>	44
7.3 <i>Zielsetzungen und Standortprofilierung.....</i>	44
7.4 <i>Interessenabwägung.....</i>	44
8   ANPASSUNGEN DES RICHTPLANTEXTES IN KAPITAL 5.2.3 .....	48
<b>ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELSETZUNGEN DER KANTONALEN RICHTPLANUNG UND DEN KOMMUNALEN PLANUNGEN.....</b>	<b>49</b>
<b>VERFAHREN.....</b>	<b>51</b>
<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>53</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>54</b>

# Einführung

## 1 Ausgangslage und Anlass

### 1.1 Revidiertes Raumplanungsgesetz

Am 1. Mai 2014 trat das überarbeitete eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) zusammen mit der revidierten Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) in Kraft. Die revidierte gesetzliche Grundlage führte zu massgeblichen Veränderungen in der Raumentwicklung. Das überarbeitete RPG hat zum Ziel, die weitere Zersiedlung zu bremsen, die Landschaft zu schonen, attraktive Wohn- und Arbeitsorte zu schaffen und eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven umzusetzen.

Mit dem revidierten RPG wird die Richtplanung als Instrument für die Steuerung der Siedlungsentwicklung gestärkt.

Gemäss Art. 8a Abs. 1 der neuen Raumplanungsgesetzgebung sind die Kantone unter anderem angehalten, in ihren Richtplänen die Ausdehnung und die Verteilung ihres Siedlungsgebietes festzulegen. Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind dabei regional abzustimmen. Mit der Festlegung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan und den dazugehörigen Kriterien für Siedlungsgebietserweiterungen soll die Entwicklung der Siedlungsfläche im Kanton gezielt gesteuert und die Zielsetzung einer Entwicklung nach innen verstärkt eingefordert werden.

### 1.2 Richtplanung als Verbundaufgabe im Kanton Graubünden

Im Kanton Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Die regionale Richtplanung ist damit fester Bestandteil der Raumordnungspolitik des Kantons Graubünden. Wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung, wie die örtliche Festlegung des Siedlungsgebietes oder der regionalen Arbeitsgebiete, sind den Regionen übertragen. Solche Vorhaben bedürfen einen Eintrag im kantonalen und regionalen Richtplan und werden darum in einem gemeinsamen Verfahren abgewickelt sowie aufgelegt. Alle behördenverbindlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sind dem Bund zur Genehmigung zu unterbreiten. Die kommunale Nutzungsplanung ist und bleibt Aufgabe der Gemeinden.

### 1.3 Kantonaler Richtplan Graubünden

Mit dem Erlass durch die Regierung am 20. März 2018 und der Genehmigung durch den Bundesrat am 10. April 2019 trat der neue Richtplan des Kantons Graubünden (Bereiche Raumordnungspolitik und Siedlung), welcher die Vorgaben gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz auf kantonaler Stufe umsetzt, in Kraft.

Der Richtplan im Kanton Graubünden sah bisher keine Festlegung des Siedlungsgebietes vor. Im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) hat der Kanton Graubünden das Siedlungsgebiet im Koordinationsstand Zwischenergebnis im kantonalen Richtplan festgelegt (provisorisches Siedlungsgebiet). Gemäss KRIP-S haben die Regionen innert 5 Jahren ab Beschluss des KRIP-S durch die Regierung (20. März 2018) ihr Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete erstmalig im regionalen Richtplan (Koordinationsstand Festsetzung) festzulegen.

Der kantonale Richtplan bezeichnet zudem die bestgeeigneten Arbeitsgebiete des Kantons, ihre Nutzungsausrichtung sowie generelle Anforderungen zur planerischen Aufbereitung und Entwicklung der Standorte. Zu diesem Zweck werden Standortprofile festgelegt. Gemäss KRIP-S haben die Regionen bei Bedarf in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden das Standortprofil für die Arbeitsgebiete zu präzisieren und generelle planerische Massnahmen festzulegen. Bei neuen Standorten sind die Profile und planerischen Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton festzulegen.

#### **1.4 Regionaler Richtplan, Teil Siedlung**

Basierend auf dem vom kantonalen Richtplan verlangten regionalen Raumkonzept haben die Regionen gemäss KRIP-S ihren regionalen Richtplan in den Bereichen Raumordnung (Raumkonzept) und Siedlung zu überprüfen, anzupassen und zu ergänzen respektive zu erstellen.

Die Region Imboden hat im Herbst/Winter 2020 mit der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Siedlung (RRIP-S) gestartet. Der Entwurf des RRIP-S ersetzt für die Region Imboden den Teil Siedlung (Kapitel 3) des bisherigen regionalen Richtplans – Landschaft und Siedlung, welcher von der Regierung am 17. Januar 2006 genehmigt wurde.

Im Wesentlichen werden im Entwurf des RRIP-S der Region Imboden die Vorgaben des kantonalen Richtplans konkretisiert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Des Weiteren werden die Inhalte des regionalen Raumkonzeptes behördenverbindlich umgesetzt, wobei insbesondere das Siedlungsgebiet definitiv festgesetzt und im Gebiet Isla ein neues Arbeitsgebiet im suburbanen Raum mit dazugehörigem Standortprofil ausgeschieden wird.

#### **1.5 Auftrag und Gegenstand – Anpassung kantonalen Richtplan**

Da es sich sowohl bei der Festlegung des Siedlungsgebietes als auch bei der Konkretisierung bestehender respektive der Ausscheidung von neuen Arbeitsgebieten von kantonalen Bedeutung um eine Verbundaufgabe zwischen Kanton und Region handelt, muss parallel zum regionalen Richtplan auch der kantonale Richtplan angepasst werden.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Anpassung des kantonalen Richtplans Graubünden auf Basis des regionalen Richtplans, Teil Siedlung der Region Imboden. Konkret werden im KRIP-S nachfolgende Anpassungen vorgenommen:

- Festsetzung Siedlungsgebiet, Ergänzung Objekte, Kapitel 5.2.1
- Ergänzung Arbeitsgebiete, Ergänzung Objekte, Kapitel 5.2.3
- Anpassung Richtplankarte

#### **1.6 Gemeinsamer Erläuterungsbericht**

Gemäss «Leitfaden regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung» des Amtes für Raumentwicklung GR vom September 2018 sind jene Teile der Richtplananpassung, die mit einer Anpassung des kantonalen Richtplans – und damit mit einer Genehmigung durch den Bund – verbunden sind (z.B. Siedlungsgebiet, Arbeitsgebiete) in einem separaten, erläuternden Bericht aufzuzeigen.

Beim vorliegenden Bericht handelt es sich um den oben genannten «gemeinsamen Erläuterungsbericht». Der Erläuterungsbericht ist gemeinsamer Bestandteil des regionalen und des kantonalen Richtplans und erläutert die auf dem regionalen Richtplan basierenden Anpassungen des kantonalen Richtplans.

Der Bericht ist in die nachfolgenden drei Hauptteile aufgeteilt:

**Teil I:** «Siedlungsgebiet»

**Teil II:** «Arbeitsgebiete»

Im **Teil I «Siedlungsgebiet»** werden die Überlegungen für die definitive Festsetzung des Siedlungsgebietes dargelegt. Konkret wird erläutert, wie der Bedarf bis 2045 ermittelt und die Erweiterungen des Siedlungsgebietes in Grösse/Ausdehnung und Lage regional abgestimmt werden. Am Schluss des Kapitels wird die Anpassung des kantonalen Richtplans (Kapitel 5.2.1 und Richtplankarte) aufgezeigt.

Im **Teil II «Arbeitsgebiete»** werden die Überlegungen im Zusammenhang mit dem neuen Arbeitsgebiet im suburbanen Raum Isla sowie die dazugehörige Standortprofilierung erläutert. Am Schluss des Kapitels wird ebenfalls die Anpassung des kantonalen Richtplans (Kapitel 5.2.3 und Richtplankarte) aufgezeigt.

# TEIL I: Siedlungsgebiet

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Siedlungsgebiet

#### 2.1.1 Definition Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet umfasst nach Bundesrecht den bestehenden Siedlungskörper (im Dauersiedlungsraum) sowie das für die zukünftige Siedlungsentwicklung (Planungshorizont 20-25 Jahre) vorgesehene Gebiet.

Gemäss kantonalem Richtplan des Kantons Graubünden umfasst das Siedlungsgebiet Bauten und Anlagen, Industrie-Gewerbeareale, Verkehrs- und Parkierungsflächen, Plätze, Park- oder Grünanlagen in der überbauten Bauzone sowie die rechtskräftig für eine bauliche Entwicklung eingezonte und noch nicht überbaute Bauzone im dauernd besiedelten Gebiet. Zum Siedlungsgebiet gehören auch nicht eingezonte Flächen, die vollständig von Bauzonen umschlossen sind. Nicht Bestandteil des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan sind hingegen eingeschränkt nutzbare Bauzonen, die sich ausserhalb des Dauersiedlungsraums befinden.

Gemäss Ergänzung Leitfaden Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom März 2014 bildet das Siedlungsgebiet einen langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen.

#### 2.1.2 Entwicklung Siedlungsgebiet

Die Entwicklung des Siedlungsgebietes wird durch die Richtplanung gesteuert. Für Siedlungsgebietserweiterungen ist gemäss kantonalem Richtplan eine richtplanerische Grundlage notwendig. Sie sind zudem innerhalb des funktionalen Raums abzustimmen. Strategische Entscheide zur Siedlungsgebietsentwicklung sind damit im Rahmen der Richtplanung zu treffen, wobei der Kanton den Rahmen vorgibt und die Bundesgesetzgebung die wesentlichen Parameter definiert.

Der Kanton Graubünden nutzt die dabei verbleibenden Spielräume, indem er für die Festlegung des Siedlungsgebietes das Instrument des regionalen Richtplans einsetzt. Damit kann den sehr vielfältigen Strukturen sowie den unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten und Raumtypen gezielt Rechnung getragen werden.

Die Regionen haben demnach im Rahmen ihrer regionalen Richtplanung das Siedlungsgebiet festzusetzen. Bis zur definitiven Festsetzung des Siedlungsgebietes durch die Regionen gilt das im kantonalen Richtplan festgelegte, provisorische Siedlungsgebiet als Zwischenergebnis (Übergangsregelung).

#### 2.1.3 Provisorisches Siedlungsgebiet

Der Richtplan im Kanton Graubünden sah bisher keine Festlegung des Siedlungsgebietes vor. Im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), von der Regierung erlassen am 20. März 2018 und vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019, erfolgte eine provisorische Festlegung des Siedlungsgebietes (Koordinationsstand Zwischenergebnis). Das im KRIP-S provisorisch festgelegte Siedlungsgebiet der Region Imboden beruht weitgehend auf den heute rechtskräftigen Bauzonen und umfasst zurzeit rund 724 Hektaren. Dabei nicht berücksichtigt ist der künftige Bedarf (Planungshorizont 20-25 Jahre) und damit einhergehende Flächen, welche bei Bedarf entwickelt werden sollen, heute jedoch nicht im Siedlungsgebiet liegen. Es

handelt sich somit beim (provisorischen) Siedlungsgebiet gemäss KRIP nur um eine «Bestandesaufnahme» des heutigen Siedlungsgebietes (Bauzonen) ohne Aussagen zur künftigen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes.

Gemäss kantonalem Richtplan hat die Festlegung des (definitiven) Siedlungsgebiets in den regionalen Richtplänen bis spätestens fünf Jahre nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung zu erfolgen. Bei Regionen, welche dieser Aufgabe innert der vorgegebenen Frist nicht nachkommen, setzt der Kanton das Siedlungsgebiet fest. Nach Ablauf dieser fünf Jahre erfolgt die Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen und regionalen Richtplan.

## **2.2 Bedeutung Siedlungsgebiet**

Gemäss Art. 8a Abs. 1 der neuen Raumplanungsgesetzgebung haben die Kantone in ihren Richtplänen festzulegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird.

Gemäss Ergänzung des Leitfadens Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE, welche unter anderem die Anforderungen an den Bereich Siedlung definiert, orientiert sich das Siedlungsgebiet an der erwarteten Entwicklung der nächsten 20-25 Jahre und kann neben den bestehenden Bauzonen zusätzlich das für die künftige Siedlungsentwicklung vorgesehene Gebiet umfassen.

Das festgelegte Siedlungsgebiet ist eine notwendige Voraussetzung für allfällige künftige Einzonungen, wobei sich aus dem Siedlungsgebiet allein noch kein Anspruch auf eine Bauzone ergibt. Vielmehr sind zusätzlich die Vorgaben und Bedingungen gemäss Raumplanungsgesetzgebung und kantonaler Richtplanung zu erfüllen.

Mit der Festlegung des Siedlungsgebietes wird einer unkontrollierten Zersiedlung der Landschaft bereits auf Stufe der kantonalen Richtplanung massgebend entgegengewirkt und damit die Trennung des Siedlungsgebietes vom Nichtsiedlungsgebiet sowie die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert. Die Festlegung des Siedlungsgebietes ist von zentraler Bedeutung für die Steuerung der Siedlungsentwicklung für die nächsten 20-25 Jahre.

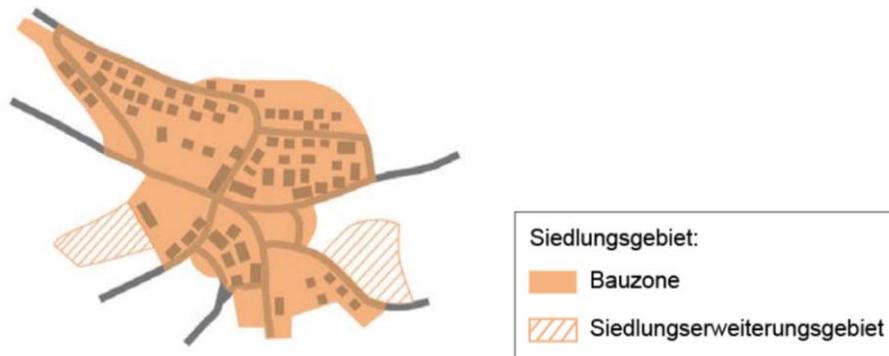
Da Aussagen zur künftigen Entwicklung respektive zum künftigen Bedarf an Siedlungsflächen/-bedarf mit grossen Unsicherheiten und unvorhersehbaren Aspekten verbunden sind, ist die Festlegung des Siedlungsgebietes mit einer gewissen Ungenauigkeit verbunden. Gemäss Ergänzung des Leitfadens Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom März 2014 bildet das Siedlungsgebiet aus diesem Grund lediglich einen langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen.

## **2.3 Anforderungen und Vorgaben Siedlungsgebiet seitens Bund und Kanton**

### **2.3.1 Ergänzung Leitfaden Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE**

Gemäss Ergänzung Leitfaden Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE erfolgt die Festlegung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan nach einem planerisch-konzeptionellen Ansatz und muss nicht rechnerisch ermittelt und ausgewiesen werden. Die Festlegung des Siedlungsgebietes berücksichtigt dabei die erwünschte räumliche Entwicklung des Kantons, die übergeordneten Zielsetzungen einer Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine sorgfältige Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Des Weiteren sollen wertvolle Kultur- und Naturlandschaft geschont und das Orts- und Landschaftsbild erhalten werden.

Bei der kartografischen Abbildung des Siedlungsgebietes hat sich der Kanton Graubünden für die Variante A gemäss Ergänzung des Leitfadens Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE entschieden, nach welcher das Siedlungsgebiet als abschliessend umgrenzter Perimeter dargestellt wird.



**Abb. 1:** Darstellung Siedlungsgebiet, Variante A: «Abschliessend umgrenzter Perimeter des Siedlungsgebietes»; Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, Ergänzung des Leitfadens Richtplanung, März 2014

Mit der oben dargestellten Festlegung des Siedlungsgebietes erhält der Richtplan gewissermassen den Charakter eines Vornutzungsplanes (VLP-ASPAN, Raum & Umwelt, Dossiers zur Raumentwicklung, Trends in der kantonalen Richtplanung, September 3/2017).

### 2.3.2 Kantonaler Richtplan Graubünden

Die Festlegung des Siedlungsgebietes erfolgt gemäss kantonaalem Richtplan durch die Regionen. Im kantonalen Richtplan werden jedoch die Leitplanken – basierend auf den Vorgaben des Bundes – gesetzt.

Das Richtplankapitel 5.2.1 «Siedlungsgebiet» umfasst nachfolgende Inhalte:

- Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan (Vorgehensweise)
- Kriterien für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets
- Bemessung und Monitoring des Siedlungsgebiets
- Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets

#### Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan (Vorgehensweise)

Gemäss kantonaalem Richtplan ist das provisorisch festgelegte Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans im Rahmen des regionalen Richtplans, Teil Siedlung zu überprüfen, gegebenenfalls zu präzisieren und, sofern notwendig, die Gebiete für Siedlungserweiterungen gemäss ihrem zukünftigen Bedarf zu bezeichnen.

Der konkrete Auftrag ist in den Handlungsanweisungen zum Richtplankapitel 5.2.1 des kantonalen Richtplans wie folgt formuliert:

*Die Regionen legen in ihren Richtplänen (Karte und Text) das Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete fest.*

*Erweiterungen des Siedlungsgebiets werden gestützt auf die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität und die Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen festgelegt (Planungshorizont 2040). 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 (siehe Kap. 5.2.2). Sie bezeichnen die langfristig stabilen Siedlungsgrenzen.*

*Die Festlegung des Siedlungsgebiets in den regionalen Richtplänen erfolgt bis spätestens fünf Jahre nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung. Bei Regionen, welche dieser Aufgabe innert der vorgegebenen Frist nicht nachkommen, setzt der Kanton das Siedlungsgebiet fest. Bis zur Festlegung des Siedlungsgebiets durch die Regionen gilt das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet als Zwischenergebnis (Übergangsregelung). Nach Ablauf dieser fünf Jahre erfolgt die Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen und regionalen Richtplan.*

*Federführung: Regionen*

Das von der Region im regionalen Richtplan, Teil Siedlung festgelegte Siedlungsgebiet wird in einem parallelen respektive gemeinsamen und koordinierten Planungsverfahren in den kantonalen Richtplan übernommen. Die definitive Festsetzung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan erfolgt nach Beschlussfassung des regionalen Richtplans durch die Region und anschliessender Genehmigung durch den Bund.

### **Kriterien für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets**

Der rechtskräftige kantonale Richtplan definiert für die Erweiterung des Siedlungsgebietes verschiedene Kriterien. In der Anpassung des kantonalen Richtplans zur Umsetzung der Aufträge aus der bundesrätlichen Genehmigung vom 10. April 2019 (von der Regierung beschlossen am 21. Dezember 2021) werden nachfolgende Kriterien für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes definiert:

#### ***Das Siedlungsgebiet räumlich optimieren***

*Bei Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:*

- ***Bauliche Eignung:*** *Das vorgesehene Gebiet ist topographisch sowie in Bezug auf Lage und Erschliessung für die vorgesehene Nutzung und die Überbauung in angemessen hoher Dichte geeignet (siehe KRIP Kapitel 5.1.2 sowie Kapitel 5.2.2 - 5.2.6).*
- ***Gesamtverkehrliche Erschliessung:*** *Die gesamtverkehrliche Erschliessung (ÖV, MiV, Fuss- und Veloverkehr) entspricht den Kriterien des kantonalen Richtplans (Kap. 5.1.2) oder kann diesem mit angemessenem Aufwand entsprechen.*
- ***Fruchtfolgeflächen:*** *Sind FFF betroffen, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung zu tragen. Entsprechend sind hohe Dichten vorzusehen.*
- ***Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen:*** *Andere übergeordnete Interessen (z.B. Gewässerraum, Lärm, Strahlung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz usw.) sind nicht tangiert, oder das vorgesehene Gebiet ist die beste Lösung aus einer Interessenabwägung.*

*Bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, die eine Richtplananpassung voraussetzen, wird nachgewiesen, dass auch aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung ein Bedarf besteht. Ebenso befinden sich auf der regionalen Ebene im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden alternativ geeigneten Gebiete.*

*Bei Verlagerungen des Siedlungsgebiets wird nachgewiesen, dass mit der Verlagerung im Vergleich zur bisherigen räumlichen Situation insgesamt eine bessere Eignung für die vorgesehene Nutzung vorliegt. Die Verlagerung bewirkt eine weitere Konzentration der Siedlungsentwicklung. Bei «Gemeinden mit überdimensionierter WMZ» entspricht die Verlagerung höchstens der «angemessenen Reserve».*

Des Weiteren werden im rechtskräftigen Richtplan nachfolgende Vorgaben zur regionalen Abstimmung des Siedlungsgebietes sowie der richtplanerischen Sicherung gemacht:

### ***Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets $\geq 1$ ha regional abstimmen und richtplanerisch sichern***

*Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt  $\geq 1$  ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebietes um insgesamt  $\geq 1$  ha innerhalb einer Gemeinde bedingen eine Festlegung im regionalen Richtplan. Für eine Festsetzung im regionalen Richtplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:*

- *Das Vorhaben ist regional und – sofern erforderlich – überregional 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.*

*Erweiterungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt  $< 1$  ha innerhalb einer Gemeinde bedingen keine Richtplanfestlegung. Ebenso bedingen Verlagerungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt  $< 1$  ha innerhalb einer Gemeinde keine Richtplanfestlegung.*

*Bei Gemeindefusionen, die nach dem Erlass des kantonalen Richtplans erfolgen, wird der Fusionsgemeinde unabhängig vom bisherigen Verbrauch 1 ha für Erweiterungen des Siedlungsgebiets sowie 1 ha für Verlagerungen des Siedlungsgebiets kumuliert innerhalb einer Planungsperiode zugestanden.*

*Festsetzungen von Siedlungsgebietserweiterungen  $\geq 1$  ha im kantonalen Richtplan bedürfen der Genehmigung durch den Bundesrat.*

### ***Langfristig stabile Siedlungsgrenzen festlegen***

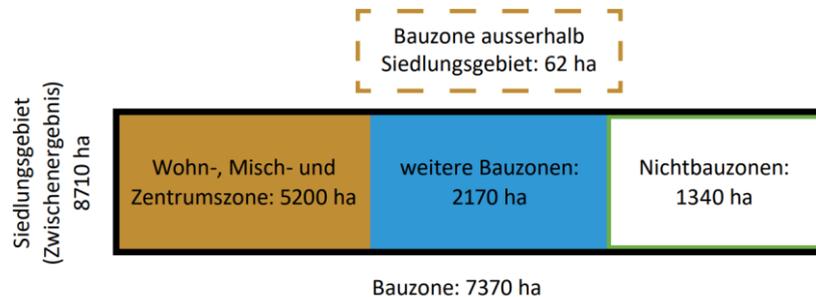
*Langfristig stabile Siedlungsgrenzen werden dort festgelegt, wo längerfristig die Freihaltung der offenen Landschaft, eine Ortsansicht, ein Naherholungsgebiet oder wichtige ökologische Verbindungen zu gewährleisten sind.*

## **Bemessung und Monitoring des Siedlungsgebiets**

Das provisorische, im Koordinationsstand «Zwischenergebnis» bezeichnete Siedlungsgebiet wurde durch das Amt für Raumentwicklung GR festgelegt. Es umfasst die rechtskräftige Bauzone sowie die Nichtbauzone innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Nicht zum Siedlungsgebiet gehören «Zonen für künftige bauliche Nutzungen» respektive damit vergleichbare Zonen, sofern diese am Siedlungsrand liegen. Ebenfalls nicht zum Siedlungsgebiet gehören eingeschränkt nutzbare Bauzonen ausserhalb des Dauersiedlungsraums (z. B. Zonen für touristische Einrichtungen).

Die genaue Abgrenzung des Siedlungsgebietes erfolgt gemäss dem Handbuch «Kantonaler Richtplan Graubünden – Siedlungsmonitoring (SGM)» des Amtes für Raumentwicklung (Version 2.1, 23.03.2023). Darin sind Detailspekte zur Ausscheidung des Siedlungsgebietes aufgeführt.

Das vom Kanton festgelegte, provisorische Siedlungsgebiet (Bauzone und Nichtbauzone im Dauersiedlungsraum) beläuft sich heute auf insgesamt 8'710 ha.



**Abb. 2:** Übersicht Siedlungsgebiet und Bauzonen Kanton Graubünden (Stand 1. Januar 2018); Quelle: Kantonaler Richtplan Graubünden, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019

Für die Bemessung des Siedlungsgebietes macht der Entwurf der Anpassung des kantonalen Richtplans zur Umsetzung der Aufträge aus der bundesrätlichen Genehmigung vom 10. April 2019 (von der Regierung beschlossen am 21. Dezember 2021) nachfolgende Vorgaben:

#### **Erweiterung des Siedlungsgebiets quantitativ begrenzen**

Für die Bemessung des Siedlungsgebiets gemäss Richtplan (Planungshorizont 2040) und der Bauzonen (Planungshorizont 2030) stützen sich Gemeinden, Regionen und Kanton auf die Bevölkerungsszenarien 2015-2045 des BFS ab. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario hoch.

Das Siedlungsgebiet gemäss Richtplan (Bauzone und Nicht-Bauzone im Dauersiedlungsraum) beläuft sich heute auf insgesamt 8710 ha. Das Siedlungsgebiet im Dauersiedlungsraum des Kantons Graubünden wird bis zum Jahr 2040 in der Bilanz um maximal 100 ha (knapp 1.15 %) auf 8810 ha erweitert. Diese Erweiterung wird im Grundsatz für Arbeitsgebiete, die touristische Beherbergung sowie für öffentliche Infrastrukturen beansprucht. Das Siedlungsgebiet in den Raumtypen wird bis 2040 gegenüber dem Stand bei Inkrafttreten des Richtplans wie folgt erweitert:

- 60 ha im urbanen und suburbanen Raum (ohne die vom touristischen Raum überlagerten Gebiete)
- 30 ha im touristischen Raum
- 10 ha im ländlichen Raum

Das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet gilt bis zu dessen Festsetzung in den regionalen Richtplänen als Zwischenergebnis (Übergangsregelung bis zur abschliessenden Bezeichnung des Siedlungsgebiets in den regionalen Richtplänen und der anschliessenden Festsetzung im kantonalen Richtplan). Die Festsetzungen des Siedlungsgebiets (Änderung Koordinationsstand von Zwischenergebnis auf Festsetzung) bedürfen der Genehmigung durch den Bundesrat.

Die Festsetzung des Siedlungsgebiets ist kein Präjudiz, um auf Ebene Ortsplanung anstehende Auszonungen nicht vornehmen zu müssen. Es gelten das RPG, die dazugehörige Rechtsprechung sowie die Festlegungen des KRIP zur Bemessung der Bauzonen (insbesondere für die WMZ).

Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind gemäss kantonalem Richtplan gestützt auf die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität und die Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen festzulegen. 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.

Reduktionen des Siedlungsgebiets haben eine Schrumpfung des Siedlungsgebiets zur Folge. Sie stehen an, wenn im Rahmen einer Ortsplanungsrevision die Bauzone reduziert wird. Reduktionen des Siedlungsgebiets können oft nicht im Rahmen der erstmaligen Festlegung des Siedlungsgebiets durch die Regionen erfolgen, da diese auf Auszonungen beruhen, die erst mit der Rechtskraft einer Ortsplanungsrevision wirksam werden. 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. Die erstmalige Festsetzung des Siedlungsgebiets ist kein Präjudiz, um auf Ebene Nutzungsplanung anstehende Auszonungen nicht vornehmen zu müssen. Es gelten das RPG, die dazugehörige Rechtsprechung sowie die Festlegungen des KRIP zur Bemessung der Bauzonen (insbesondere für die WMZ).

### **Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets**

Gemäss kantonalem Richtplan kann das Siedlungsgebiet bis 2040 um maximal 100 ha erweitert werden. Die 100 ha an zusätzlichem Siedlungsgebiet wird – basierend auf der kantonalen Raumentwicklungsstrategie – wie folgt auf die Raumtypen verteilt:

- 60 ha im urbanen und suburbanen Raum (ohne die vom touristischen Raum überlagerten Gebiete)
- 30 ha im touristischen Raum
- 10 ha im ländlichen Raum

Gemäss Art. 9 Abs. 1 RPV hat der Kanton im Rahmen der vierjährigen Berichterstattung an den Bund den Stand des Siedlungsgebietes auszuweisen. Der Kanton führt in diesem Zusammenhang eine Statistik zum Siedlungsgebiet und sorgt dafür, dass die maximale Siedlungsgrösse von total 8810 ha nicht überschritten und die Ziele zur angestrebten Siedlungsentwicklung eingehalten werden.

### 3 Bedarfsberechnung / -ermittlung Siedlungsgebiet bis 2045

#### 3.1 Allgemein

Gemäss Leitfaden «Regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung» des Amtes für Raumentwicklung vom September 2018 ist das definitive Siedlungsgebiet auf einen Horizont bis 2045 festzulegen.

Obwohl gemäss der Ergänzung Leitfaden Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE die Festlegung des Siedlungsgebietes grundsätzlich nach einem planerisch-konzeptionellen Ansatz zu erfolgen hat (quantitative Angabe nicht zwingend nötig), hat die Region Imboden zur Plausibilisierung den Bedarf an Siedlungsgebiet bis 2045 in einer vereinfachten Form rechnerisch ermittelt.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die der Bedarfsberechnung des Siedlungsgebietes zugrundeliegenden Annahmen und Grundlagen wie Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognosen, Raumordnungspolitik respektive Verteilung des Wachstums sowie die regionale Innenentwicklungsstrategie für die Region Imboden erläutert.

#### 3.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

##### 3.2.1 Kantonaler Richtplan Graubünden

Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz sind die Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Statistik (BFS) die massgebende Grundlage für die Dimensionierung des Siedlungsgebietes, respektive für die Festlegung des Siedlungsgebietes.

Der Kanton Graubünden hat als Grundlage für seine kantonale Richtplanung das Szenario «hoch» des BFS (2015-2045) gewählt. Das Szenario «hoch» geht im Kanton Graubünden von einem Bevölkerungswachstum aus. Bezugnehmend auf das BFS-Szenario hat der Kanton eine Bevölkerungsperspektive für die Jahre 2016-2045 erstellt. Darin wurde das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2040 auf die elf Regionen verteilt.

Gemäss Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045 wurde für die Region Imboden zwischen 2016 und 2040 ein Einwohnerwachstum von rund + 26% (ca. 1.08% p.a.) prognostiziert. Für die künftige Beschäftigtenentwicklung wurde die vereinfachte Annahme getroffen, dass sich diese parallel zum Einwohnerwachstum entwickelt.

Die prognostizierte Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung wurde wie folgt festgelegt:

Einwohner				Beschäftigte (VZÄ)			
2016	2030	<b>2040</b>	2016-2040	2016	2030	<b>2040</b>	2016-2040
20'500	24'900	<b>25'800</b>	+ 5'300	6'200	7'500	<b>7'800</b>	+ 1'600

Quelle: Kantonaler Richtplan Graubünden, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019

### 3.2.2 Regionales Raumkonzept Imboden

Die Region Imboden hat die Wachstumswahlen gemäss kantonalem Richtplan im Rahmen der Erarbeitung ihres regionalen Raumkonzepts geprüft. Die Region Imboden geht im regionalen Raumkonzept in den Jahren zwischen 2016 und 2040 ebenfalls von einem Einwohnerwachstum von rund + 26% (ca. 1.08% p.a.) aus.

Analog zum kantonalen Raumkonzept wird das Bevölkerungswachstum künftig primär auf den urbanen Raum (Domat/Ems) und ergänzend auf den suburbanen Raum gelenkt wird.

### 3.2.3 Regionaler Richtplan Imboden

Die Region Imboden gehörte in den letzten Jahren zusammen mit den Regionen Landquart, Moesa und Viamala zu den wachstumsstärksten Regionen des Kantons Graubünden. So hat die ständige Wohnbevölkerung in der Region Imboden zwischen 2010 und 2019 von rund 18'800 EinwohnerInnen auf rund 21'300 EinwohnerInnen zugenommen. Dies entspricht einem totalen Wachstum von rund 13% respektive knapp über 1.5% pro Jahr. Gesamtkantonal betrug das totale Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum nur gerade rund 3%.

Die Bevölkerungsperspektive Graubünden 2019-2050, welche auf den neuen Bevölkerungsprognosen des BFS 2020-2050 basiert, prognostiziert für die Region Imboden bis 2050 ein tieferes Wachstum als das der vergangenen Jahre. Sie sieht für die Region Imboden bis 2050 ein Bevölkerungswachstum zwischen rund 0.19% (Szenario «tief») über 0.49% (Szenario «mittel») und 0.92% pro Jahr (Szenario «hoch») vor.

Konkret werden für die Region Imboden je Szenario nachfolgende Bevölkerungszahlen erwartet:

Einwohner						
	2019	2030	2040	2050	2019-2050	Wachstum pro Jahr in Prozent
<b>Szenario tief</b>	21'179	22'605	22'823	22'405	<b>1'226</b>	<b>0.19%</b>
<b>Szenario mittel</b>	21'184	22'995	23'912	24'373	<b>3'189</b>	<b>0.49%</b>
<b>Szenario hoch</b>	21'214	23'629	25'502	27'271	<b>6'057</b>	<b>0.92%</b>

Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Graubünden, Bevölkerungsperspektiven Kanton Graubünden 2019 - 2050

Gemäss den Vorgaben soll das künftige Bevölkerungswachstum insbesondere auch im Hinblick auf eine gute Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vermehrt in zentrale, gut (mit dem öffentlichen Verkehr) erschlossene Lagen gelenkt werden.

Die Region Imboden ist durch ihre Lage direkt an der Nord-Süd-Achse verkehrstechnisch gut an den Raum Zürich, den Bodensee-Raum, den Raum Lugano, aber auch an die Metropolitanräume München/Stuttgart und Mailand angebunden. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung (SBB- und RhB-Linie, Autobahn A13 und Kantonsstrassen) der Talgemeinden sowie weiteren begünstigenden Standortfaktoren wie attraktive Arbeitsgebiete, gute Angebote an öffentlichen Infrastrukturen, zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote und Erholungsgebiete, wertvolle Natur- und Kulturgüter etc. soll in der Region Imboden künftig ein moderates Wachstum angestrebt werden.

Trotz der neuen Bevölkerungsperspektive Graubünden 2019-2050 wird davon ausgegangen, dass das Bevölkerungswachstum der Region Imboden bis 2050 weiterhin hoch bleibt. Aufgrund der sehr hohen Volatilität zwischen der Bevölkerungsprognose 2016 und 2019, welche raumplanerisch nicht aufgefangen werden kann, geht die Region Imboden im Folgenden von der vereinfachten Annahme aus, dass die Bevölkerung innerhalb der Region Imboden zwischen 2019 und 2045 um rund 1% pro Jahr wächst.

Diese Wachstumsannahme entspricht in etwa derjenigen des kantonalen Richtplans und des regionalen Raumkonzepts. Die Planbeständigkeit mit den übergeordneten Planungsinstrumenten kann damit gewährleistet werden.

Grundsätzlich ist bei den prognostizierten Wachstumswahlen zu berücksichtigen, dass Realität und Prognose aufgrund der aktuellen, tatsächlichen Wachstumswahlen in der Regel deutlich voneinander abweichen. Die Zahlen und Prognosen sind sehr volatil. Es ist mit Abweichungen zu rechnen, welche laufend überprüft werden müssen. Bei den Bevölkerungsprognosen – und insbesondere im Zusammenhang mit der Berechnung des kommunalen 15-jährigen Bauzonenbedarfs – müssen die aktuellen Gegebenheiten beachtet werden. Eine laufende Kontrolle und Justierung der Zahlen und Prognosen sind unumgänglich.

Aufgrund der vorangehenden Annahmen wird für die Region Imboden nachfolgende Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie Verteilung erwartet:

### Bevölkerungsentwicklung:

Zwischen 2019 und 2045 ist in der Region Imboden mit einer Zunahme der Bevölkerung um gut 5'500 Personen auf rund 26'800 EinwohnerInnen zu rechnen. Das absolute Wachstum wird gemäss den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans respektive des regionalen Raumkonzepts Imboden primär auf den urbanen und suburbanen Raum gelenkt.

Gemeinde	Raumtyp	2019	2045	2019-2045 (gerundet)	Verteilung absolutes Wachstum
Flims	suburban mit überlagertem Intensivverholungsraum	2'912	3'669	760	14%
Trin	suburban	1'414	1'782	370	7%
Tamins	suburban	1'222	1'540	320	6%
Bonaduz	suburban	3'467	4'368	900	16%
Rhazüns	suburban	1'557	1'962	400	7%
Felsberg	suburban	2'589	3'262	670	12%
Domat/Ems	urban / suburban	8'132	10'246	2'110	38%
<b>Total (gerundet)</b>		<b>ca. 21'300</b>	<b>ca. 26'800</b>	<b>ca. 5'500</b>	<b>100%</b>

Quelle: Regionaler Richtplan, Region Imboden (Öffentliche Auflage)

### Beschäftigtenentwicklung:

Um einer Zunahme der Pendlerwege mit ihren negativen Auswirkungen auf die Verkehrskapazitäten und damit einer weiteren Belastung der Umwelt entgegenwirken zu können, soll für die zusätzlich zu erwartenden EinwohnerInnen verhältnismässig mindestens dieselbe Anzahl an Arbeitsplätzen geschaffen werden. Analog zur prognostizierten Beschäftigtenentwicklung gemäss kantonalem Richtplan geht die Region Imboden davon aus, dass sich die Anzahl der Beschäftigten parallel zum Bevölkerungswachstum (rund 1% pro Jahr) entwickelt.

Zwischen 2018 und 2045 wird damit mit einem Anstieg der Beschäftigten um gut 1'800 Personen auf rund 8'600 Beschäftigte (VZÄ) erwartet. Im Grundsatz soll auch das Wachstum der Beschäftigten auf die zentralen, gut erschlossenen Lagen gelenkt werden. Allerdings ist im Vergleich zur Einwohnerentwicklung bei der Verteilung der Beschäftigten und insbesondere bei der Ausscheidung von (neuen)

Arbeitsplatzgebieten klar auf qualitative (Lage-)Kriterien zu achten. Wesentliche Grundlage bildet dabei die kantonale Berichterstattung zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» (Amt für Raumentwicklung, Kanton Graubünden und R+K, Büro für Raumplanung AG; Grundlagenbericht, dat. 11. Oktober 2021 und Kurzbericht, dat. 13. Oktober 2021).

Gemeinde	Raumtyp	2018	2045	2018-2045 (gerundet)
Flims	suburban mit überlagertem Intensiverholungsraum	1'419	1'802	380
Trin	suburban	276	351	80
Tamins	suburban	174	221	50
Bonaduz	suburban	1'272	1'615	340
Rhätzens	suburban	297	377	80
Felsberg	suburban	366	465	100
Domat/Ems	urban / suburban	2'947	3'743	800
<b>Total (gerundet)</b>		<b>ca. 6'800</b>	<b>ca. 8'600</b>	<b>ca. 1'800</b>

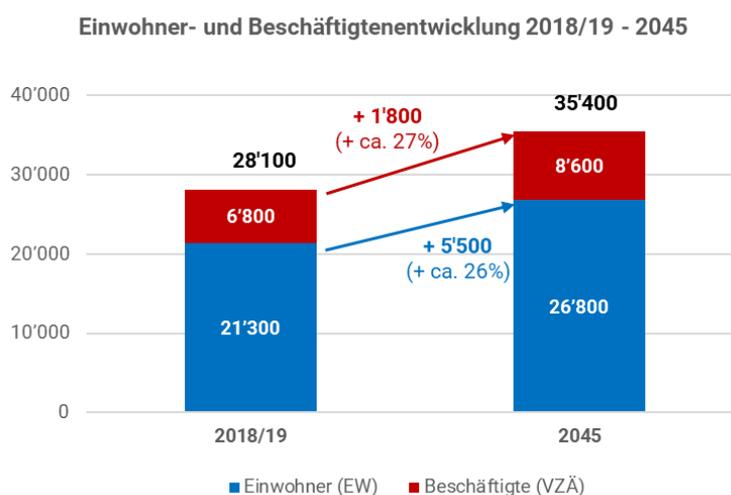
Quelle: Regionaler Richtplan, Region Imboden (Öffentliche Auflage)

### Grundlage Ermittlung des künftigen Bedarfs an Siedlungsgebiet

Die Berechnungen zur Ermittlung des künftigen Bedarfs an Siedlungsgebiet bis 2045 basieren auf den obenstehend erläuterten Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum.

Unter Berücksichtigung der darin getroffenen Annahme von einem regionalen Wachstum (EW+VZÄ) von rund 1% pro Jahr wird bis 2045 mit rund 5'500 zusätzlichen EinwohnerInnen sowie rund 1'800 zusätzlichen Beschäftigten (VZÄ) gerechnet (Basisjahre 2018/19).

Die Zahlen und Prognosen sind sehr volatil und über einen Zeitraum von 25 Jahren nicht haltbar. Eine laufende Kontrolle (alle 4 Jahre) und Justierung der Zahlen sind darum unabdingbar.



**Abb. 3:** Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung 2018/19 – 2045 gemäss regionalem Richtplan, Teil Siedlung der Region Imboden; Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS, STATPOP 2019, STATENT 2018

### 3.3 Raumordnungspolitik / Verteilung des Wachstums

Basierend auf der kantonalen Raumordnungspolitik und dem regionalen Raumkonzept soll das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum bis 2045 primär auf die urbanen und suburbanen Räume gelenkt. In diesen Räumen soll die Anzahl der Bevölkerung und der Beschäftigten entsprechend stark zunehmen.

Die total 5'500 zusätzlichen EinwohnerInnen bis 2045 verteilen sich entsprechend wie folgt auf die einzelnen Standortgemeinden:

Gemeinde	Raumtyp	Zusätzliche EW 2019 – 2045 (gerundet)
Flims	Suburban	760
Trin	Suburban	370
Tamins	Suburban	320
Bonaduz	Suburban	900
Rhätzüns	Suburban	400
Felsberg	Suburban	670
Domat/Ems	Urban / suburban	2'110

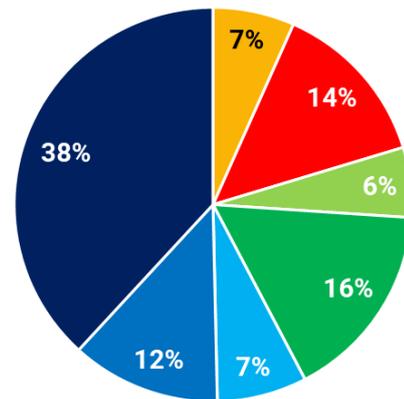


Abb. 4: Übersicht Verteilung Wachstum; Quelle: Regionaler Richtplan, Region Imboden (Öffentliche Auflage)

Die Ansiedlung der rund 1'800 zusätzlichen Beschäftigten erfolgt ebenfalls primär im urbanen und suburbanen Raum, wobei die konkrete Verteilung auf Basis von qualitativen (Lage-)Kriterien erfolgt.

### 3.4 Regionale Innenentwicklungsstrategie

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz ist die künftige Siedlungsentwicklung primär nach innen zu lenken. Der Kanton formuliert in seinem Richtplan diesbezüglich Zielsetzungen und Handlungsanweisungen. Die Region Imboden hat die übergeordneten Vorgaben im Entwurf ihres regionalen Richtplans – basierend auf ihrem regionalen Raumkonzept – konkretisiert und daraus eine «regionale Innenentwicklungsstrategie» (für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) definiert. Ziel dabei ist, die Siedlungsentwicklung nach innen unter dem Erhalt sowie der Steigerung einer hohen Qualität zu fördern, wobei stets das Prinzip «Qualität vor Quantität» gilt.

Die regionale Innenentwicklungsstrategie spielt im Zusammenhang mit der Bedarfsberechnung des definitiven Siedlungsgebietes insofern eine bedeutende Rolle, als dass mit der Siedlungsentwicklung nach innen ein Potential geschaffen wird, welches einen Teil des prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums aufnehmen kann. Je stärker die Siedlungsentwicklung nach innen, desto grösser ist das geschaffene Potential.

Nachfolgend sind die Leitsätze der regionalen Innenentwicklungsstrategie gemäss regionalem Richtplan, Teil Siedlung ersichtlich:

#### **Regionale Innenentwicklungsstrategie (Wohn-, Misch-, Zentrumszonen)**

- Die massvolle, siedlungsverträgliche Innenentwicklung erfolgt sorgfältig abgestimmt auf die Raumtypen gemäss regionalem Raumkonzept. Sie wird einerseits durch die Mobilisierung von

*bestehenden Kapazitätsreserven, andererseits durch aktive Erneuerung der Bausubstanz (Verdichtungsgebiete) erzielt.*

- *Aktive Verdichtungsmassnahmen finden nicht flächig, sondern gezielt an dazu geeigneten, primär zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen statt.*
- *Die Art und Weise sowie das Mass der Innenentwicklung ist je nach Raumtyp unterschiedlich. Je Raumtyp werden prioritär nachfolgende Verdichtungsansätze angewendet:*
  - *Im **urbanen Raum** werden durch die Ansätze «Umstrukturieren/Neuorientieren» und «Weiterentwickeln» punktuell bis quartierweise hohe Dichten angestrebt. Das Gebiet rund um den Bahnhof Domat/Ems wird dabei als regional bedeutendes Verdichtungsgebiet ausgeschieden.*
  - *Im **suburbanen Raum** wird durch die Ansätze «Weiterentwickeln» und «Erneuern im Bestand» eine punktuelle bis quartierweise Innenentwicklung angestrebt.*
  - *Im **ländlichen Raum** gilt die Innenentwicklung nicht als Ziel, sondern als Konsequenz von Erneuerung der bestehenden Siedlungsstruktur im Rahmen des normalen Lebenszyklus der Bauten und der Qualitätssicherung. Mittels der Ansätze «Erneuern im Bestand» und «Erhalten» wird das Beibehalten der heutigen Dichten angestrebt.*

#### **Berücksichtigung Eigen- und Besonderheiten der Ortschaften**

*Bei sämtlichen Innenentwicklungsvorhaben und Verdichtungsmassnahmen sind die Eigen- und Besonderheiten der einzelnen Ortschaften zu berücksichtigen. Die für den Ort verträglichen Dichten sowie die geeigneten Bau- und Freiraumstrukturen ergeben sich aus einer sorgfältigen Analyse des Ortes. Es ist dabei besondere Rücksicht auf die schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung sowie weitere kulturhistorisch wertvolle Bauten und Strukturen (insbesondere Grün- und Freiflächen, schützenswerte Bungerte etc.) zu nehmen. Diese sind qualitativ hochstehend weiterzuentwickeln.*

#### **Erhalt und Steigerung der Siedlungsqualität**

*Im Rahmen der Innenentwicklung ist ein grosses Augenmerk auf den Erhalt und die Steigerung der Siedlungsqualität zu legen. Die Siedlungsqualität wird unter anderem durch belebte und sorgfältig gestaltete Ortskerne, hochwertige Gestaltung der Bauten und Anlagen, ausreichend öffentliche Frei- und Grünräume, eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung durch die Aufwertung/Umgestaltung der Strassenräume oder neue Erschliessungskonzepte, attraktive Fuss- und Veloverkehrverbindungen und die Nähe (regional bedeutenden) Naherholungsgebieten gesteigert.*

### **3.5 Berechnung Bedarf Wohn-, Misch- und Zentrumszonen**

#### **3.5.1 Einwohner und Beschäftigte innerhalb der WMZ**

Bei der Bedarfsberechnung der zusätzlich erforderlichen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2045 wird davon ausgegangen, dass sich sämtliche **rund 5'500 zusätzlichen EinwohnerInnen** innerhalb der WMZ ansiedeln.

Des Weiteren wird basierend auf der heutigen Lage der Arbeitsplätze respektive der Vollzeitäquivalenten innerhalb der Region (rund 40% innerhalb der WMZ) angenommen, dass sich auch künftig rund

40% der total 1'800 zusätzlichen Beschäftigten, also rund 720 Vollzeitäquivalente, innerhalb der WMZ ansiedeln (weitere rund 49% in den Arbeitszonen und rund 7% in der ZöBA).

Es sind damit bis 2045 WMZ-Reserven für rund 6'220 (ca. 5'500 EW und 720 VZÄ) zusätzliche Einwohner und Beschäftigte zu schaffen.

### 3.5.2 Potential innerhalb der rechtskräftigen WMZ

Vom zusätzlichen Bedarf an WMZ wird allerdings das Potential der unbebauten, rechtskräftigen WMZ, das Potential der bebauten, rechtskräftigen WMZ und das Potential der Siedlungsverdichtung abgezogen (Grundlage bildet die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität).

Bei der Berechnung des Potentials innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen (WMZ) wird von den nachfolgenden Annahmen ausgegangen:

#### **Unbebaute WMZ:**

Bei den unbebauten, rechtskräftigen WMZ wird von einer Mobilisierung über die ganze Region von 90% bis 2045 ausgegangen. Basierend auf den theoretischen Kapazitätsreserven Wohnen gemäss dem aktuellen Stand der Gemeindedatenblätter besteht in den unbebauten WMZ ein **Potential für rund 2'480 EW+VZÄ.**

#### **Bebaute WMZ:**

Überbaute Parzellen innerhalb der WMZ gelten bei einem Ausbaugrad <50% als unternutzt. Geschossflächenreserven von unternutzten Parzellen mit einem Ausbaugrad  $\geq 50\%$  werden nicht als Kapazitätsreserve angerechnet. Bei den überbauten, rechtskräftigen WMZ wird aufgrund der schwierigeren Ausgangssituation und der erschwerten Mobilisierung von einer Mobilisierung von 20% bis 2045 ausgegangen. Basierend auf den theoretischen Kapazitätsreserven Wohnen gemäss dem aktuellen Stand der Gemeindedatenblätter besteht in den bebauten WMZ ein **Potential für rund 670 EW+VZÄ.**

#### **Nachverdichtung:**

Das Potential der Siedlungsverdichtung basiert auf den Überlegungen und Zielsetzungen der regionalen Innenentwicklungsstrategie. Dabei wird die Siedlungsverdichtung insbesondere auf die urbanen und suburbanen Räume gelenkt. Für die einzelnen Raumtypen wird innerhalb der WMZ mit der nachfolgenden Nachverdichtung bis 2045 gerechnet (über das gesamte Gemeindegebiet):

Urbaner Raum:	+ 10%
Suburbaner Raum:	+ 5%
Suburban mit überlagertem Intensiverholungsraum:	+ 2.5%

Der Sprung des Anteils der Nachverdichtung zwischen dem urbanen und dem suburbanen Raum wird insofern gerechtfertigt, als dass im urbanen Raum (Gemeinde Domat/Ems) im regionalen Richtplan ein regional bedeutendes Verdichtungsgebiet ausgeschieden wird.

Basierend auf dieser Annahme besteht durch Nachverdichtung total ein zusätzliches **Potential für rund 1'330 EW+VZÄ.**

### 3.5.3 Zusätzlicher Bedarf an WMZ bis 2045

Von den total 6'220 zusätzlichen EinwohnerInnen und Beschäftigten bis 2045 wird das Potential der total 4'480 EinwohnerInnen und Beschäftigte abgezogen. Bis ins Jahr 2045 sind damit innerhalb der Region WMZ-Reserven für **rund 1'700 zusätzliche EinwohnerInnen und Beschäftigte** zu schaffen.

### Wachstum und Kapazitäten innerhalb der WMZ-Zonen

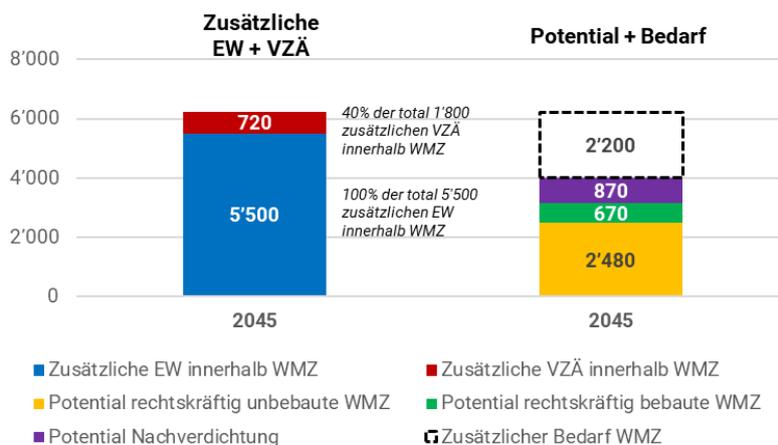


Abb. 5: Wachstum/Kapazitäten WMZ-Zonen; Quelle: Regionaler Richtplan, Region Imboden (Öffentliche Auflage)

#### 3.5.4 Flächenbedarf WMZ bis 2045

Der konkrete Bedarf an WMZ-Flächen für das zu schaffende Potential von rund 2'200 EW+VZÄ basiert auf den nachfolgenden Annahmen:

##### Geschossflächenbedarf:

Urbaner Raum:	55 m <sup>2</sup> /EW
Suburbaner Raum:	60 m <sup>2</sup> /EW
Suburban mit überlagertem Intensiverholungsraum:	65 m <sup>2</sup> /EW

Die Werte für den Geschossflächenbedarf liegen differenziert nach Raumtyp zwischen 55 und 65 m<sup>2</sup> pro Person und entsprechen den Parameterwerten, welche der Kanton Graubünden für die Berechnung der Kapazitätsreserven im Rahmen der Gemeinde-Datenblätter verwendet.

Der Raumbedarf eines Beschäftigten (VZÄ) entspricht innerhalb der WMZ (insbesondere Dienstleistungsunternehmen mit geringem Flächenverbrauch etc.) etwa demjenigen eines Einwohners, weshalb beim Geschossflächenbedarf nicht zwischen Einwohnern und Vollzeitäquivalenten unterschieden wird.

##### Wohnanteil:

Der Wohnanteil legt fest, wieviel der realisierbaren Geschossfläche für den Wohnzweck verwendet wird. Da der Anteil der Beschäftigten innerhalb der WMZ auch in die Bedarfsberechnung miteinfliesst, wird angenommen, dass der Wohnanteil bei 100% liegt.

##### Ausbaugrad:

Es wird im Durchschnitt von einem Ausbaugrad von 80% ausgegangen. Damit wird berücksichtigt, dass die maximale Geschossfläche bei neuen Bauvorhaben und bei Bauten innerhalb der überbauten Bauzone oftmals nicht vollständig ausgeschöpft wird.

### **Ausnutzungsziffer (AZ):**

Basierend auf den Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffend Mindestdichten (vgl. Richtplan-Kapitel 5.2.2) wird für Siedlungserweiterungsgebiete im urbanen und suburbanen Raum im Durchschnitt von einer AZ von 0.8 ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der obenstehenden Annahmen ergibt sich für die Region Imboden bis ins Jahr 2045 ein **Bedarf von rund 18.0 Hektaren WMZ**. In den 18.0 Hektaren ist eine Reserve von rund 10% für Erschliessungsflächen enthalten.

### **3.5.5 Verteilung vermeintlicher Bedarf an WMZ bis 2045 auf die Gemeinden**

Der vermeintliche, zusätzliche Bedarf an WMZ-Flächen bis 2045 verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Standortgemeinden:

Gemeinde	Zusätzliche EW + VZÄ (gerundet)	Bedarf WMZ (ha)
Flims	80	0.9
Trin	0	0.0
Tamins	0	0.0
Bonaduz	500	5.0
Rhâzüns	200	1.9
Felsberg	200	2.1
Domat/Ems	880	8.3
<b>Total</b>	<b>1'800 (gerundet)</b>	<b>18.2</b>

Quelle: Regionaler Richtplan, Region Imboden (Öffentliche Auflage)

Die Verteilung des Bedarfs an WMZ-Flächen auf die einzelnen Gemeinden gemäss vorhergehender Tabelle ist lediglich als Richtwert zu betrachten. Die regionale Bedarfsermittlung an WMZ-Flächen sowie die entsprechende Verteilung auf die Standortgemeinden basieren auf den regionalen Bevölkerungsprognosen und sind stark von diesen abhängig. Aufgrund der sehr hohen Volatilität der Prognosen können Abweichungen bei der Verteilung der WMZ-Flächen auf die einzelnen Gemeinden gerechtfertigt oder – bei besserer Erfüllung der qualitativen (Lage-)Kriterien – zweckmässig sein. Massgebend für die Erweiterung der WMZ-Flächen ist primär der ausgewiesene regionale Bedarf.

Im Nachgang der kantonalen Vorprüfung wurden die vormals beabsichtigten Siedlungsgebietserweiterungen reduziert. Diese unterschreiten nun den ausgewiesenen Bedarf von 18.2 ha (vgl. 4.2.1).

## **3.6 Berechnung Bedarf Arbeitszonen**

### **3.6.1 Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR**

Wichtige Grundlage bei der Ermittlung des künftigen Bedarfs an Arbeitszonen bildet der Grundlagenbericht zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» (Amt für Raumentwicklung, Kanton Graubünden und R+K, Raumplanung AG; Grundlagenbericht, dat. 11. Oktober 2021 und Kurzbericht, dat. 13. Oktober 2021).

Wie der Kanton in dieser Grundlage festhält, ist die Bedarfsabschätzung für Arbeitszonen aufgrund einer Vielzahl von Einflüssen und zu treffenden Annahmen schwieriger als für die WMZ. Es wird deshalb in drei Schritten aufgezeigt:

- welchen Bedarf der Kanton für die Region berechnet hat (dieser ist durch die Region zu konkretisieren).
- welchen Bedarf die Region aufgrund ihrer eigenen, regionalen Wachstumsprognosen schätzt.
- wie die Region unter Berücksichtigung von qualitativen Kriterien den ermittelten Bedarf konkretisiert und auf die Standortgemeinden bzw. die unterschiedlichen Arbeitsgebiete verteilt.

### 3.6.2 Regionaler Bedarf gemäss Abschätzung Kanton

Im Bericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» hat der Kanton je Region den Bedarf an Arbeitszonen bis 2040 ermittelt. Die Entwicklung der Beschäftigten (VZÄ) basiert dabei, aggregiert auf die einzelnen Regionen, auf den Wachstumsprognosen gemäss kantonalem Richtplan (Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016 – 2045).

Gemäss Bericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» haben die Regionen den kantonal ermittelten Rahmen des Bedarfs an Arbeitszonen zu prüfen, konkretisieren und verorten. Abweichungen in der regionalen Konkretisierung des Bedarfs gegenüber der kantonalen Abschätzung sind dabei plausibel zu begründen.

### 3.6.3 Regionaler Bedarf gemäss Abschätzung Region (grob)

Die Region Imboden hat im Rahmen der regionalen Richtplanung in einem ersten Schritt die kantonale Bedarfsermittlung überprüft und konkretisiert (regionaler Bedarfsnachweis Arbeitszonen grob).

Bei der regionalen Bedarfsabschätzung (grob) wurden die getroffenen Annahmen gemäss kantonaler Abschätzung mehrheitlich übernommen. Die Region Imboden geht bei der künftigen Entwicklung der Beschäftigten (VZÄ) allerdings von den regionalen Wachstumsprognosen aus. Diese sieht analog zur Bevölkerungsentwicklung ein Wachstum von rund 1% p.a. vor. Des Weiteren bezieht sich die regionale Bedarfsabschätzung auf einen Planungshorizont von 25 Jahren (bis 2045).

Bei der Bedarfsberechnung der zusätzlich zu schaffenden Arbeitszonen bis 2045 wird analog zur kantonalen Abschätzung basierend auf der heutigen Lage der Arbeitsplätze respektive der Vollzeitäquivalenten innerhalb der Region angenommen, dass sich auch künftig rund 49% aller zusätzlichen Beschäftigten innerhalb der Arbeitszonen ansiedeln. Dies entspricht **rund 890 Vollzeitäquivalenten** von den total 1'800 zusätzlichen Beschäftigten.

Es wird zudem angenommen, dass sich künftig rund 50% der zusätzlichen Beschäftigten innerhalb der strategischen Arbeitsgebiete ansiedeln. Es sind damit bis 2045 Arbeitszonen-Reserven für **rund 450 zusätzliche Beschäftigte (Vollzeitäquivalente)** zu schaffen.

#### Flächenbedarf Arbeitszonen bis 2045:

Der konkrete Bedarf an Arbeitszonen für das zu schaffende Potential von rund 450 VZÄ basiert auf den nachfolgenden Annahmen (analog zur kantonalen Bedarfsabschätzung gemäss Grundlagenberichts zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR»):

#### *Flächenbedarf VZÄ:*

Der Flächenbedarf pro VZÄ liegt bei rund 250 m<sup>2</sup>/VZÄ. Dies entspricht dem Mittel der Arbeitsgebiete in urbanen und suburbanen Regionen inklusive einer Dichtesteigerung von ca. 10%.

#### *Massgebende, bestehende Reserven:*

Innerhalb der Region Imboden liegen massgebende Reserven von rund 3.4 ha (Stand: 2020) vor. Für die unbebauten Arbeitszonen wird von einem Mobilisierungsgrad von 70% und für die brachliegenden Reserven von einem Mobilisierungsgrad von 20% ausgegangen. Die Reserven in den strategischen Arbeitsgebieten dienen der Impulssetzung für die Wirtschaftslage des ganzen Kantons und unterliegen damit keinem organischen Wachstum. Da diese Flächen für die Ansiedlung von ausgewählten Betrieben vorgesehen sind, werden diese Reserven nicht miteingerechnet. Die Reserven von total 3.4 ha werden dem künftigen Bedarf an Arbeitszonen abgezogen. Zusätzlich werden dem künftigen Bedarf bestehende Umnutzungspotenziale von rund 3.0<sup>1</sup> ha abgezogen.

#### *Grundstock Region Imboden:*

Für die Region Imboden wird ein Grundstock respektive ein Kontingent von zusätzlichen 3 ha Arbeitszonen gewährleistet. Diese werden zum ermittelten Bedarf an Arbeitszonen addiert.

Unter Berücksichtigung der obenstehenden Annahmen ergibt sich für die Region Imboden bis ins Jahr 2045 ein grob geschätzter **Bedarf von rund 7.8 Hektaren Arbeitszonen**.

### **3.6.4 Regionaler Bedarf gemäss Abschätzung Region (detailliert)**

Die regionale Bedarfsabschätzung (grob) erfolgt primär auf quantitativen Annahmen. Der Bedarf an Arbeitszonen ist aufgrund von verschiedenen Faktoren wie der wirtschaftlichen Entwicklung nur schwer abzuschätzen, weshalb bei der Bedarfsermittlung neben quantitativen Kriterien auch qualitative Kriterien zu berücksichtigen sind.

Der Kanton stellt als Grundlage für die Konkretisierung und Verortung des regionalen Bedarfs an Arbeitszonen eine Übersicht von Standortfaktoren zur Verfügung, welche im Rahmen der regionalen Richtplanung zu berücksichtigen sind. Als massgebende Standortfaktoren werden definiert:

- Branchenstruktur
- ÖV-Erschliessung und strassenseitige Erschliessung
- Erreichbarkeit und Einzugsgebiet
- Clustering und Synergien
- Nutzungskonflikte
- Regionale Eigenheiten

Bei der regionalen Bedarfsabschätzung (detailliert) wird der vorher abgeschätzte Bedarf an Arbeitszonen (regionale Bedarfsabschätzung grob) anhand der kantonalen Standortfaktoren und weiteren qualitativen Kriterien, sowie unter Berücksichtigung der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung plausibilisiert und konkretisiert.

### **Angestrebte Entwicklung Wirtschaftsraum Region Imboden**

Die Region Imboden zeichnet sich unter anderem durch ein diversifiziertes Angebot an verschiedenen ausgerichteten Arbeitsgebieten aus. Neben den Arbeitsgebieten von lokaler Bedeutung, welche primär für das lokale Gewerbe vorgesehen sind, ist das nachfolgende Arbeitsgebiet von kantonaler respektive strategischer Bedeutung in der Region vorliegend:

---

<sup>1</sup> Gemeinde Domat/Ems ZÖBA Vial, Gemeinde Rhäzüns sistierte Gewerbezone (vgl. Behandlung kantonale Vorprüfung vom 30.08.2024)

Arbeitsgebiet / Standort	Bedeutung	Profil heute
Domat-Ems	Arbeitsplatzgebiet im urbanen Raum, strategische Bedeutung	Industrie → Teilgebiet Ems Chemie: Nutzung primär durch Ems Chemie
		Industrie → Teilgebiet Vial: noch weitgehend unbebaut, Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte

Quelle: Regionaler Richtplan, Region Imboden (Öffentliche Auflage)

Durch die Vielfalt ist die Region widerstandsfähiger gegenüber Krisen und sich ändernden Rahmenbedingungen. Das Profil der Region Imboden als vielfältiger Wirtschaftsstandort soll künftig aufrechterhalten werden.

Damit sich die Region Imboden auch künftig als attraktiver Wirtschaftsstandort profilieren kann, soll durch die Bereitstellung von schnell verfügbaren Arbeitszonen einerseits die Weiterentwicklung der bestehenden Unternehmen (Betriebserweiterungen, zusätzliche Standorte etc.) und andererseits die Neuansiedlung von Unternehmen ermöglicht werden.

### Verteilung und Verortung geschätzter Bedarf an Arbeitszonen bis 2045

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung respektive Verortung der effektiven Siedlungsgebietserweiterungen für das Arbeiten. Diese unterschreiten den ausgewiesenen Bedarf von 7.8 ha (in welchem der vom Kanton für die Region Imboden gewährleistete Grundstock von 3 ha enthalten ist). Einerseits wurde im Nachgang der kantonalen Vorprüfung vereinzelt auf Erweiterungen verzichtet, andererseits wird die Erweiterung «Farsch» als Spezialzone (Zone für weitere Nutzungen) klassiert und nicht als Arbeitszone.

Arbeitsgebiet / Standort	Siedlungsgebietserweiterungen Arbeitszonen (ha)
Bonaduz, Farsch*	-
Bonaduz, Hamilton	0.9
Domat/Ems, Isla	2.7
Domat/Ems, Plarenga	0.3
Felsberg, In da Losa	-
Flims, Dorf (touristische Erschliessung)	0.1
<b>Total</b>	<b>4.0</b>

\*Erweiterung als Spezialzone (Zone für weitere Nutzungen; keine Arbeitszone)

Quelle: Regionaler Richtplan, Region Imboden (Öffentliche Auflage)

Die Erweiterungen erfolgen primär in den Arbeitsgebieten von überkommunaler Bedeutung.

Zur Erweiterung und Ablösung der bestehenden Arbeitszone Farsch ist eine Spezialzone vorgesehen, welche eine passende Mischnutzung aus Gewerbe und Tourismus ermöglichen soll. Mit dieser Nutzungs- und Flächenerweiterung des bisher reinen Arbeitsgebietes Farsch kann zusätzliches Potenzial für den fehlenden Bedarf an Arbeitszonen für regionales Gewerbe geschaffen werden. Ausserdem kann die hohe Lagequalität für touristische Nutzungen aktiviert werden.

Aufgrund der ausserordentlichen Eigenschaften des Gebiets Farsch ist eine besonders gute Entwicklung mit Hilfe einer qualitätssichernden Rahmenplanung sicherzustellen. Es gilt eine überzeugende Gesamtlösung für die Verbindung von Siedlung, Verkehr und Landschaft im Gebiet Farsch, inklusive des vorgesehenen Nutzungsmix, zu erarbeiten. Zu diesem Zweck wird die Erarbeitung einer Masterplanung im RRIP-S verbindlich festgelegt, womit unter anderem die konkreten Nutzungsvorstellungen, die verschiedenen Potenziale, die geeignete Zonierung sowie der verantwortungsvolle Umgang

mit den Ressourcen abgesteckt werden sollen. Mit der Masterplanung soll insbesondere ein Konzept für die touristische Entwicklung unter Einbezug der Schlossanlage Reichenau, der historischen Bedeutung des Verkehrsknotens sowie des Bahnhofs Reichenaus erstellt werden. Dabei sollen die unterschiedlichen Stakeholder, und damit auch der Kanton Graubünden, möglichst frühzeitig miteinbezogen werden.

Erweiterungen von lokalen Arbeitsplatzgebieten basieren auf dem konkreten Bedarf einzelner Gemeinden (Gemeinden Flims und Domat/Ems).

### 3.7 Berechnung Bedarf Zone für öffentliche Nutzungen und Zonen für weitere Nutzungen

Der Bedarf an Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für weitere Nutzungen wurde im Rahmen der individuellen Interviews mit den Standortgemeinden ermittelt, da dieser stark von den Bedürfnissen und Strategien der einzelnen Gemeinden abhängig ist. Wesentliche Grundlage für die Bedarfsabschätzung bildeten dabei die kommunalen räumlichen Leitbilder der Gemeinden sowie laufende Ortsplanungsrevisionen.

Je Gemeinde besteht nachfolgender Bedarf an Zonen für öffentliche Nutzungen oder Zonen für weitere Nutzungen:

Gemeinde	Zone für öffentliche Nutzungen (ha)	Zonen für weitere Nutzungen (ha)	Künftige Nutzung der Fläche
Flims	0.4	-	Wärmeverbund / Werkhof (Realisierung Wärmezentrale für Fernwärmenetz)
	-	2.3	Erweiterung touristische Nutzung im Gebiet «Vitg Pign»
	-	0.9	Umzonung bestehender Campingplatz (Zonenbereinigung)
Trin	-	-	-
Tamins	-	0.2	Sicherstellung Parkierung für Schloss Reichenau sowie Lagerzone für lokales Arbeitsgebiet «Uderm Dorf»
Bonaduz	-	6.2	Erweiterung Gebiet Farsch in Form einer Spezialzone (konkreter Nutzungsmix ist im Rahmen einer Masterplanung zu bestimmen)
Rhätzens	-	-	-
Felsberg	-	-	-
Domat/Ems	0.7	-	Erweiterung Seniorenheim «Casa Falveng»

## **4 Festsetzung Siedlungsgebiet**

### **4.1 Verortung Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes**

#### **4.1.1 Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes $\geq$ 1 Hektare**

##### **Grundlagen und Prinzip der Verortung**

Die gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. A RPG verlangte regionale Abstimmung der Siedlungserweiterungen wird (in enger Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan) durch den regionalen Richtplan vorgenommen.

Der in den vorangehenden Kapiteln ermittelte Bedarf an Siedlungsgebietserweiterungen wird unter Berücksichtigung der kantonalen respektive regionalen Raumordnungsstrategie sowie unter Berücksichtigung der Kriterien für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes gemäss dem kantonalen Richtplan verortet.

Gemäss kantonalem Richtplan des Kantons Graubünden sind die Gemeinden angehalten, ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungen (Aufgaben, Projekte etc.) in einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) festzulegen. Bei der Verortung der Erweiterungen (und der Verlagerungen) des Siedlungsgebietes bildet das KRL der jeweiligen Gemeinden eine wesentliche Grundlage. Weitere Basis bilden laufende Ortsplanungsrevisionen.

Mit den KRL sowie den laufenden Ortsplanungsrevisionen als wesentliche Planungsgrundlage wird neben der Abstimmung den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (top down) auch die Koordination mit der kommunalen Planungsstufe (bottom up) gewährleistet.

##### **Siedlungsgebiet der 1. und 2. Priorität (regionale Richtplanung)**

Bei den in den KRL ausgewiesenen, potenziellen Siedlungserweiterungsgebieten wird oftmals eine (zeitliche) Priorisierung der Entwicklung vorgenommen. Um sämtliche von den Gemeinden ausgeschiedenen Siedlungsgebietserweiterungen im regionalen Richtplan berücksichtigen zu können – obwohl nicht für alle Erweiterungen auf Stufe der Region ein Bedarf nachgewiesen werden kann – wird im regionalen Richtplan zwischen Erweiterungen des Siedlungsgebietes von 1. und 2. Priorität unterschieden.

Die Siedlungserweiterungsgebiete der 1. Priorität (definitives Siedlungsgebiet) umfassen das bestehende Siedlungsgebiet und den zusätzlichen Bedarf an Bauzonen der Region Imboden bis ins Jahr 2045. Bei nachgewiesenem Bedarf gemäss Art. 15 RPG und unter Berücksichtigung der Vorgaben des kantonalen Richtplans sind in den Siedlungserweiterungsgebieten der 1. Priorität Einzonungen zulässig.

Bei den Siedlungserweiterungsgebieten der 2. Priorität (potenzielles, langfristiges Siedlungsgebiet) handelt es sich um mögliche, langfristige Standorte für Siedlungserweiterungen, welche über den Planungshorizont respektive den 20-25-jährigen Bedarf (bis 2040/2045) hinaus gehen. Die Flächen sind nicht Bestandteil des definitiven Siedlungsgebietes.

Sowohl die Siedlungserweiterungsgebiete der 1. Priorität als auch diejenigen der 2. Priorität entsprechen den Kriterien für die räumliche Anordnung des Siedlungsgebietes gemäss dem kantonalen Richtplan (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.1) und eignen sich damit als Erweiterungen des Siedlungsgebietes.

Die im regionalen Richtplan ausgewiesenen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes sind nicht als parzellenscharfe Flächen zu verstehen. Von der Grösse und der Abgrenzung der Gebiete

kann im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung abgewichen werden, sofern dies zweckmässig ist und fachlich begründet wird. Die Abgrenzungen der Erweiterungen und Verlagerungen sind im Rahmen des konkreten Einzonungsvorhabens (Anpassung kommunale Nutzungsplanung) auf deren Zweckmässigkeit zu prüfen und gegebenenfalls zu bereinigen.

Künftige Siedlungserweiterungen von  $\geq 1$ ha bedürfen in jedem Fall eine Festlegung im regionalen und kantonalen. Verlagerungen des Siedlungsgebietes  $\geq 1$ ha bedürfen ebenfalls eine Festlegung im regionalen und kantonalen Richtplan. Fortschreibungen für Verlagerungen  $\geq 1$ ha sind nicht möglich. Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes  $\leq 1$  Hektare

Gemäss Kapitel 5.2.1 des kantonalen Richtplans bedingen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt  $\leq 1$  Hektare innerhalb einer Gemeinde keine Festlegung im kantonalen (resp. regionalen) Richtplan. Sie haben die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan zu erfüllen.

Gemäss regionalem Richtplan werden die Erweiterungen und Verlagerungen im regionalen und kantonalen Richtplan formlos nachgeführt.

#### **4.1.2 Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet**

Gemäss kantonalen Richtplan (Kap. 5.2.2) kann das Siedlungsgebiet im Dauersiedlungsraum des Kantons Graubünden bis ins Jahr 2040 in der Bilanz um maximal 100 ha, von 8710 ha auf 8810 ha, erweitert werden. Räumliche Erweiterungen des Siedlungsgebiets müssen damit im Rahmen der gesamt-kantonalen möglichen Erweiterungen von 100 ha verbleiben, ausser sie sind bereits durch Reduktionen des Siedlungsgebiets kompensiert.

Der Bedarf an Siedlungsgebietserweiterungen in der Region Imboden bis ins Jahr 2045 beläuft sich auf ca. 18.2 ha WMZ, 7.8 ha Arbeitszonen und rund 10.7 ha weitere Zonen (ZÖBA, etc.). Davon werden effektiv ca. 29.0 ha beansprucht.

Als Reaktion auf die beabsichtigten Siedlungsgebietserweiterungen und deren Gesamteinbettung in der kantonalen Bilanz wurde das provisorische Siedlungsgebiet der Region Imboden eingehend geprüft und schliesslich optimiert bzw. reduziert. Dabei werden untergeordnete (redaktionelle), nicht richtplanrelevante Änderungen, die zu einer Reduktion des Siedlungsgebiets beitragen, vorgenommen. Hierzu gehört hauptsächlich die Entlassung von (kantonalen) Verkehrsflächen am Siedlungsrand aus dem provisorischen Siedlungsgebiet, welche gemäss Siedlungsgebietsmonitoring (SGM)<sup>2</sup> nicht dem Siedlungsgebiet zuzuweisen sind.

Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet können grundsätzlich nicht im Rahmen der erstmaligen (definitiven) Festlegung des Siedlungsgebiets durch die Regionen erfolgen, da diese auf Auszonungen beruhen, die erst mit der Rechtskraft einer Ortsplanungsrevision wirksam werden. Nach der Rechtskrafterlangung der Ortsplanungsrevision werden allfällige Siedlungsgebietsreduktionen aufgrund von Auszonungen, formlos im kantonalen und regionalen Richtplan nachgeführt.

Vorliegend werden im Rahmen der erstmaligen (definitiven) Festlegung des Siedlungsgebiets aber einzeln untergeordnete (redaktionelle), technische, nicht richtplanrelevante Anpassungen bzw. Reduktionen des Siedlungsgebiets vorgenommen (bspw. Verkehrsflächen).

---

<sup>2</sup> Kantonaler Richtplan, Siedlungsgebietsmonitoring (SGM), Version 2.1 vom 23.03.2023

Durch diese Reduktionen bzw. Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet können die vorgesehenen Siedlungsgebietserweiterungen in der Region Imboden teilweise kompensiert werden.

## 4.2 Definitives Siedlungsgebiet und Übersicht der materiellen Erweiterungen

### 4.2.1 Definitives Siedlungsgebiet

Das im Rahmen des regionalen Richtplans definitiv ausgeschiedene Siedlungsgebiet wird wie folgt definiert:

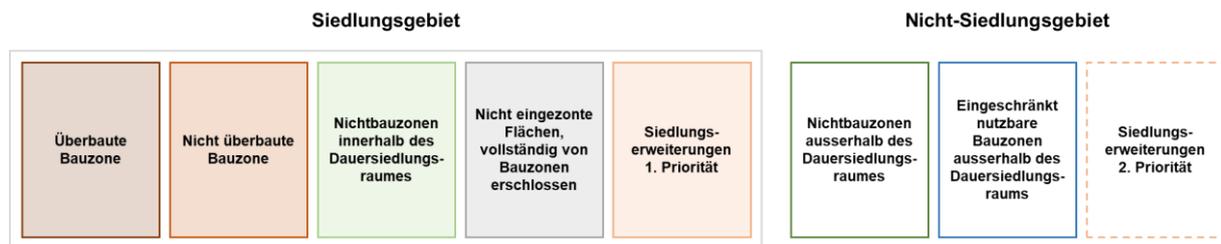


Abb. 6: Definition Siedlungsgebiet regionaler Richtplan; Quelle: Regionaler Richtplan, Region Imboden (Entwurf)

Grundlage für das definitive Siedlungsgebiet bildet das vom Kanton Graubünden im Rahmen der Richtplananpassung vom 10. April 2019 provisorisch festgelegte Siedlungsgebiet. Das provisorische Siedlungsgebiet wird grundsätzlich - abgesehen von untergeordneten, nicht richtplanrelevanten Anpassungen - in seiner Ausdehnung so belassen und lediglich mit den in der vorliegenden Richtplananpassung erläuterten Erweiterungen des Siedlungsgebiets ergänzt.

In den nachfolgenden Übersichtskarten sind jeweils das definitive Siedlungsgebiet sowie die materiellen Anpassungen des Siedlungsgebietes (Erweiterungen / Entlassungen) der einzelnen Gemeinden ersichtlich.

### Gemeinde Flims

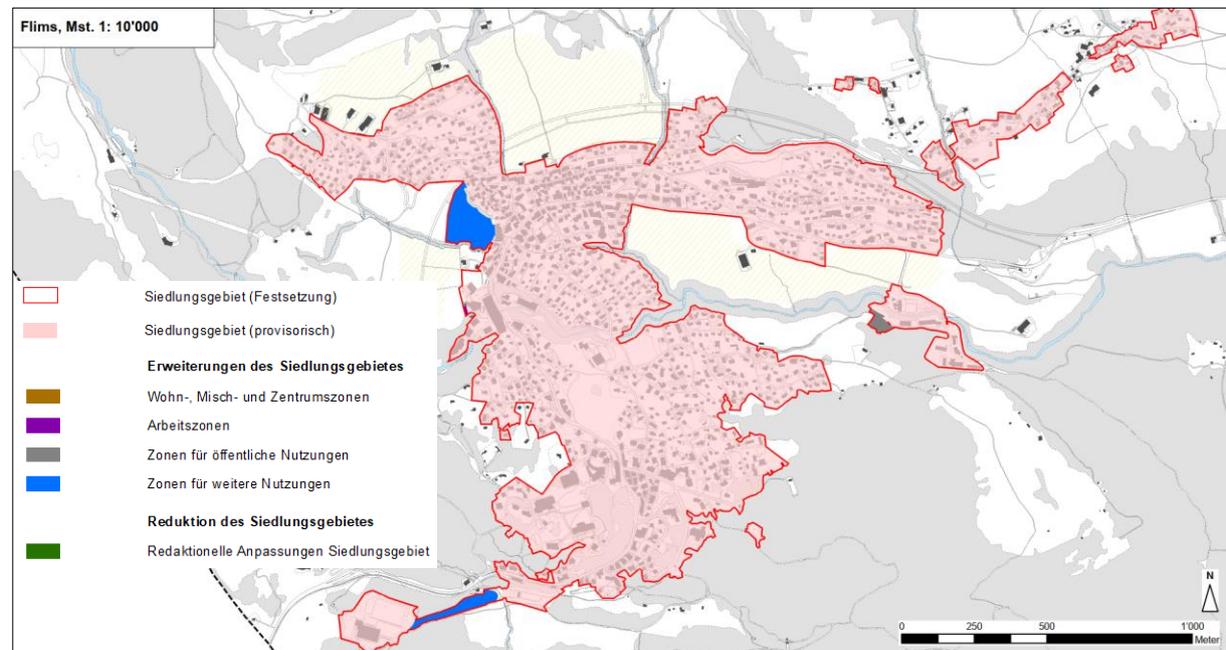


Abb. 7: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Flims

## Gemeinde Trin

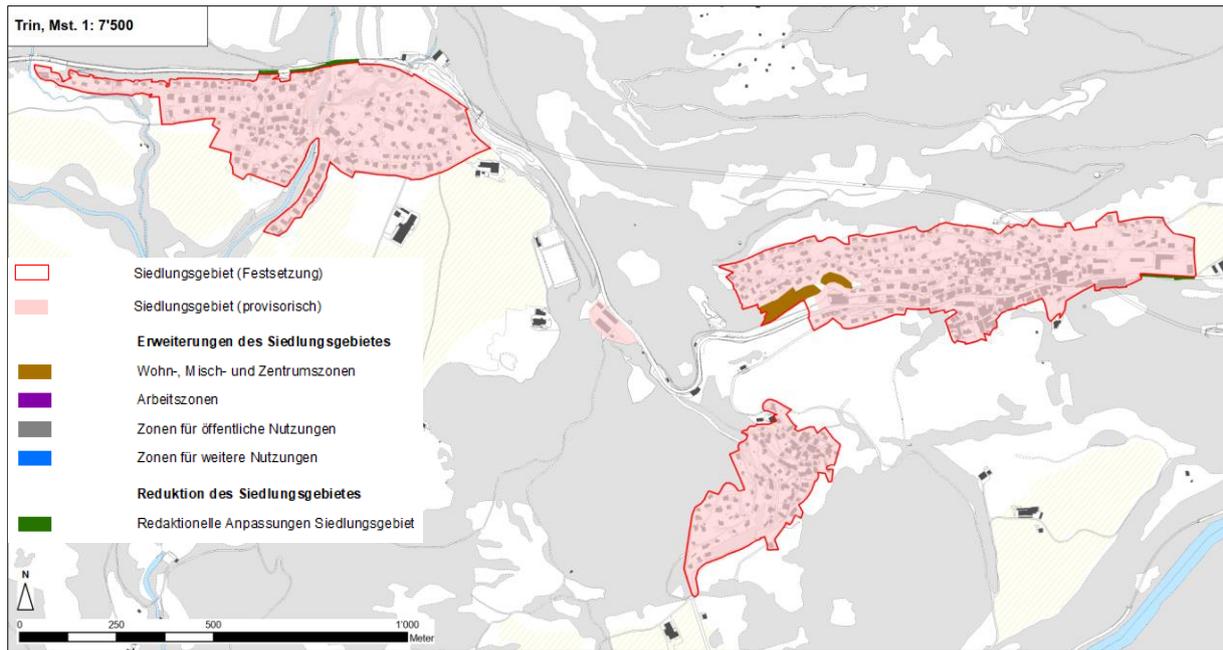


Abb. 8: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Trin

## Gemeinde Tamins

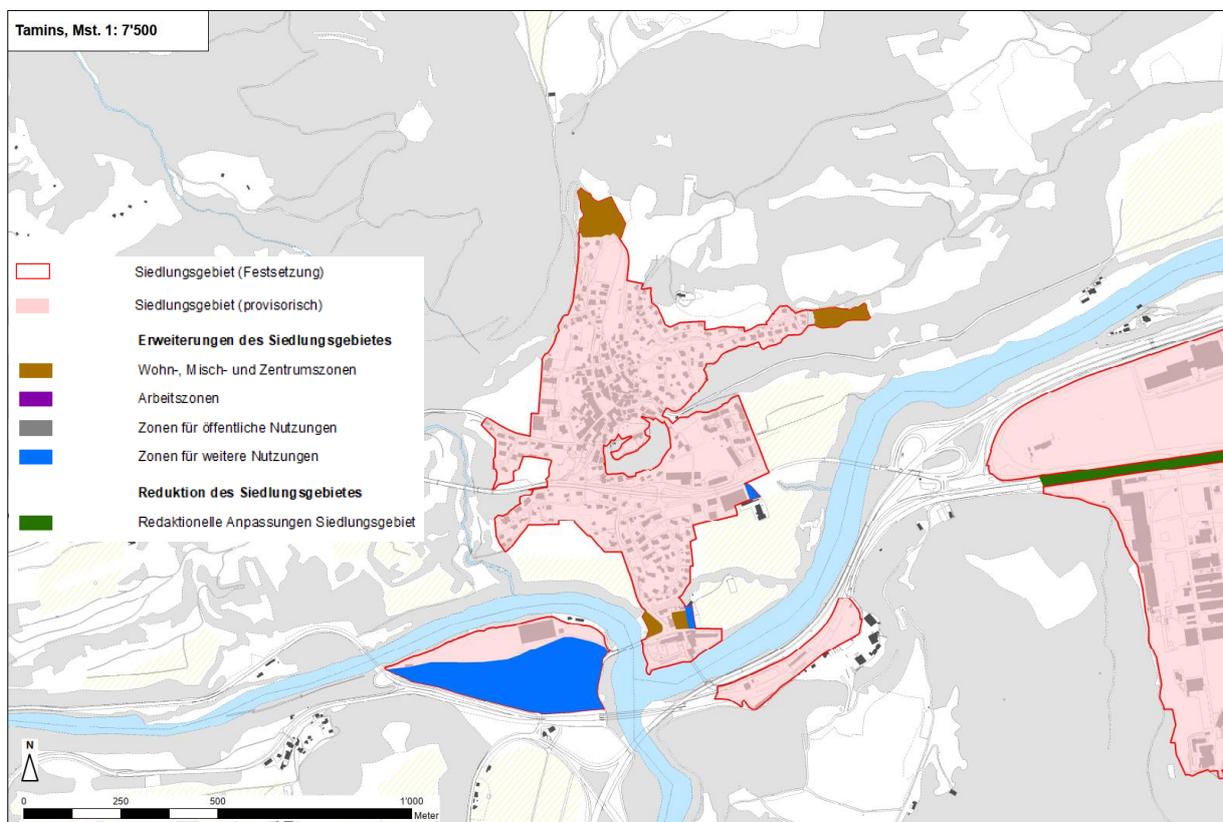


Abb. 9: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Tamins

## Gemeinde Bonaduz

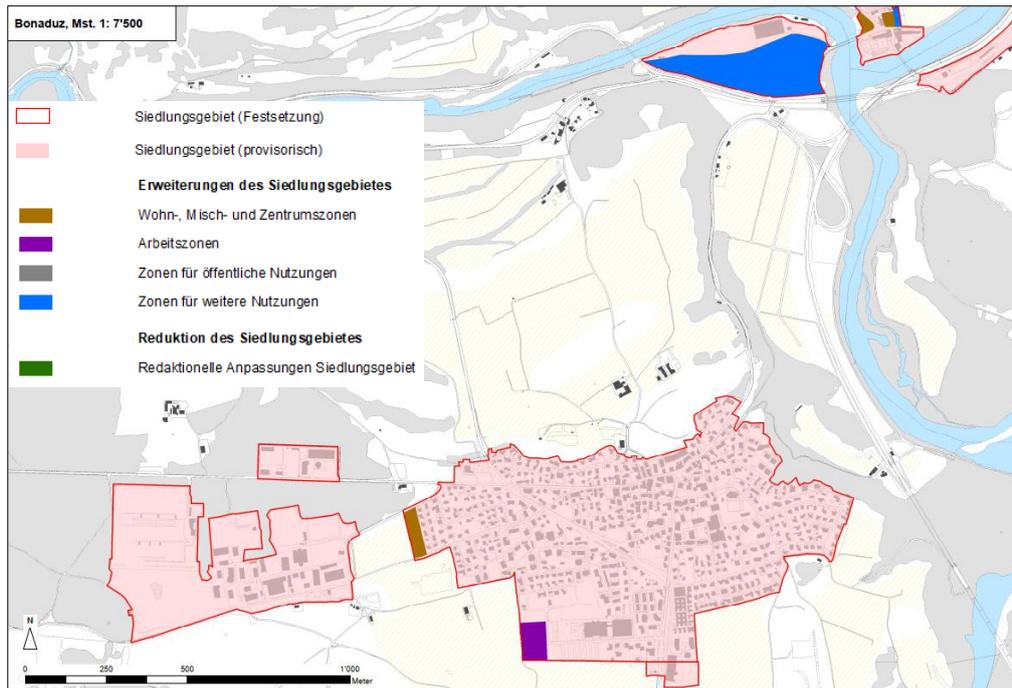


Abb. 10: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Bonaduz

## Gemeinde Rhäzüns

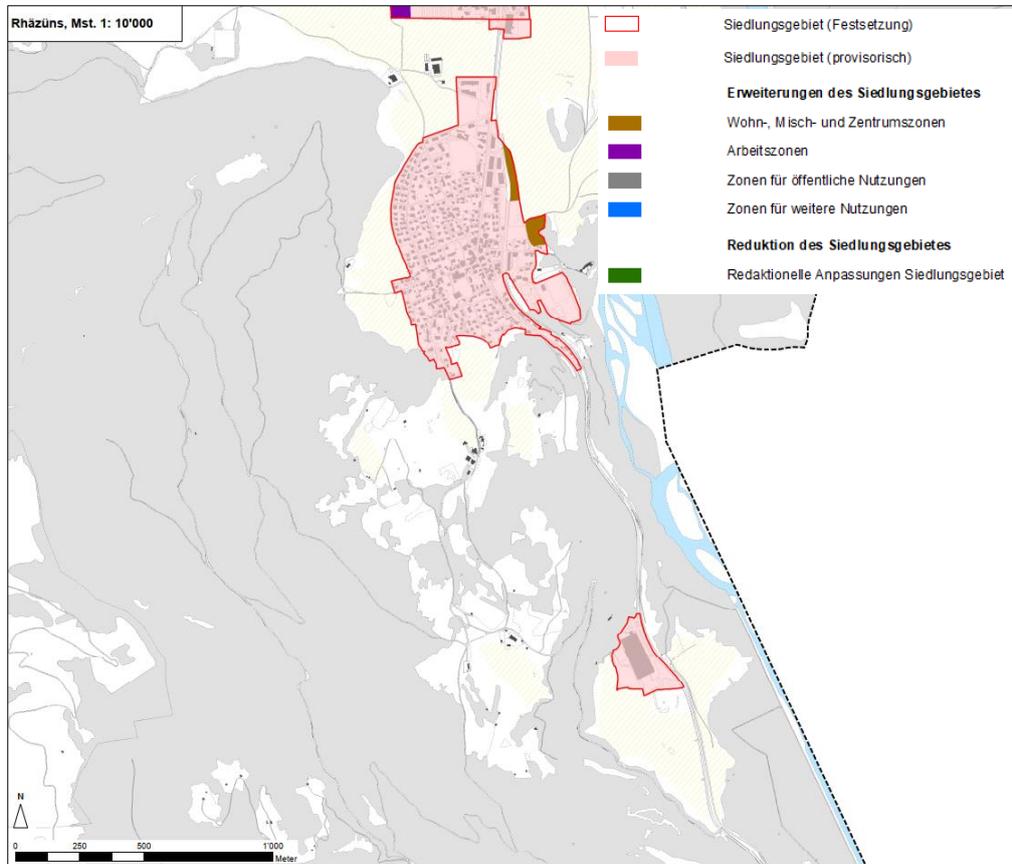
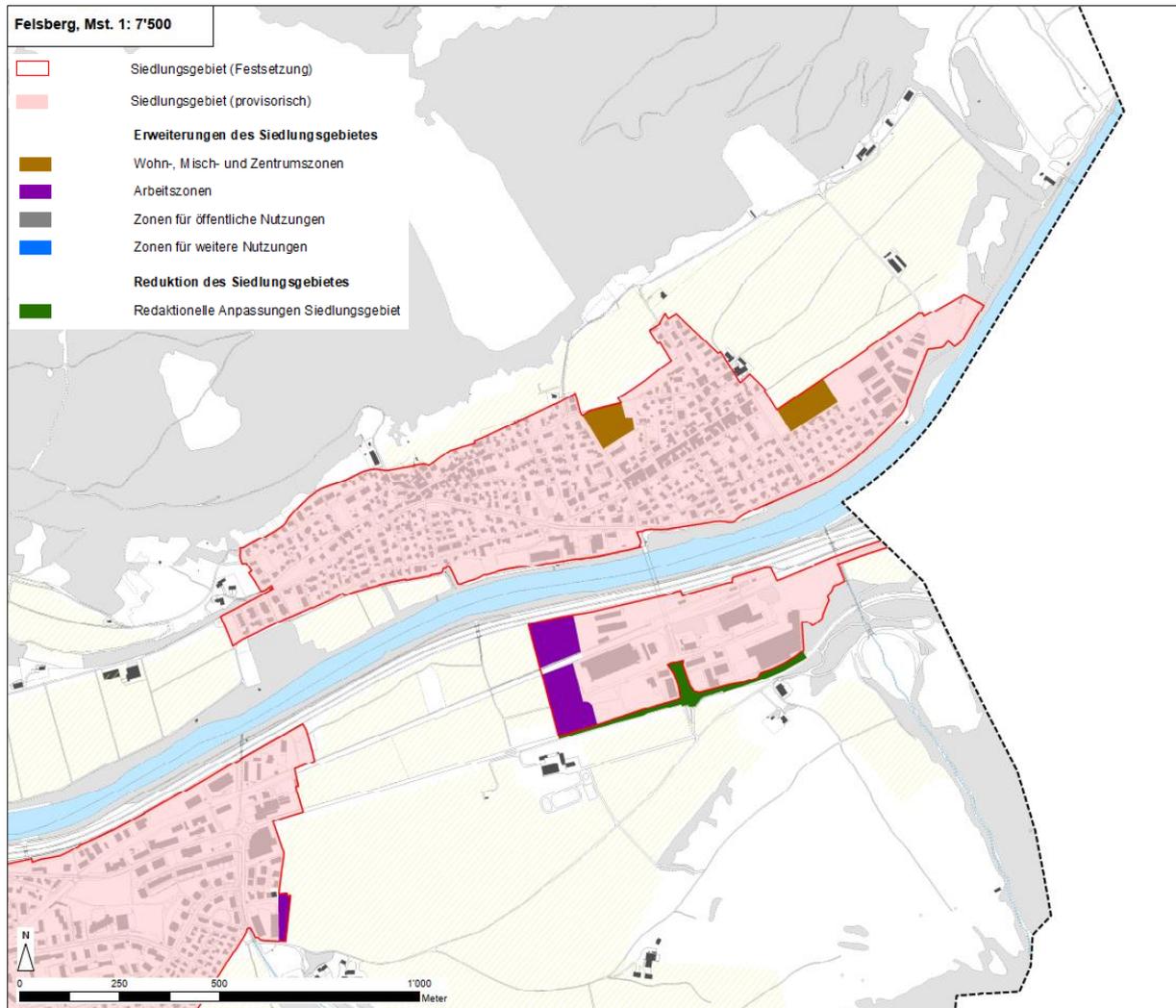


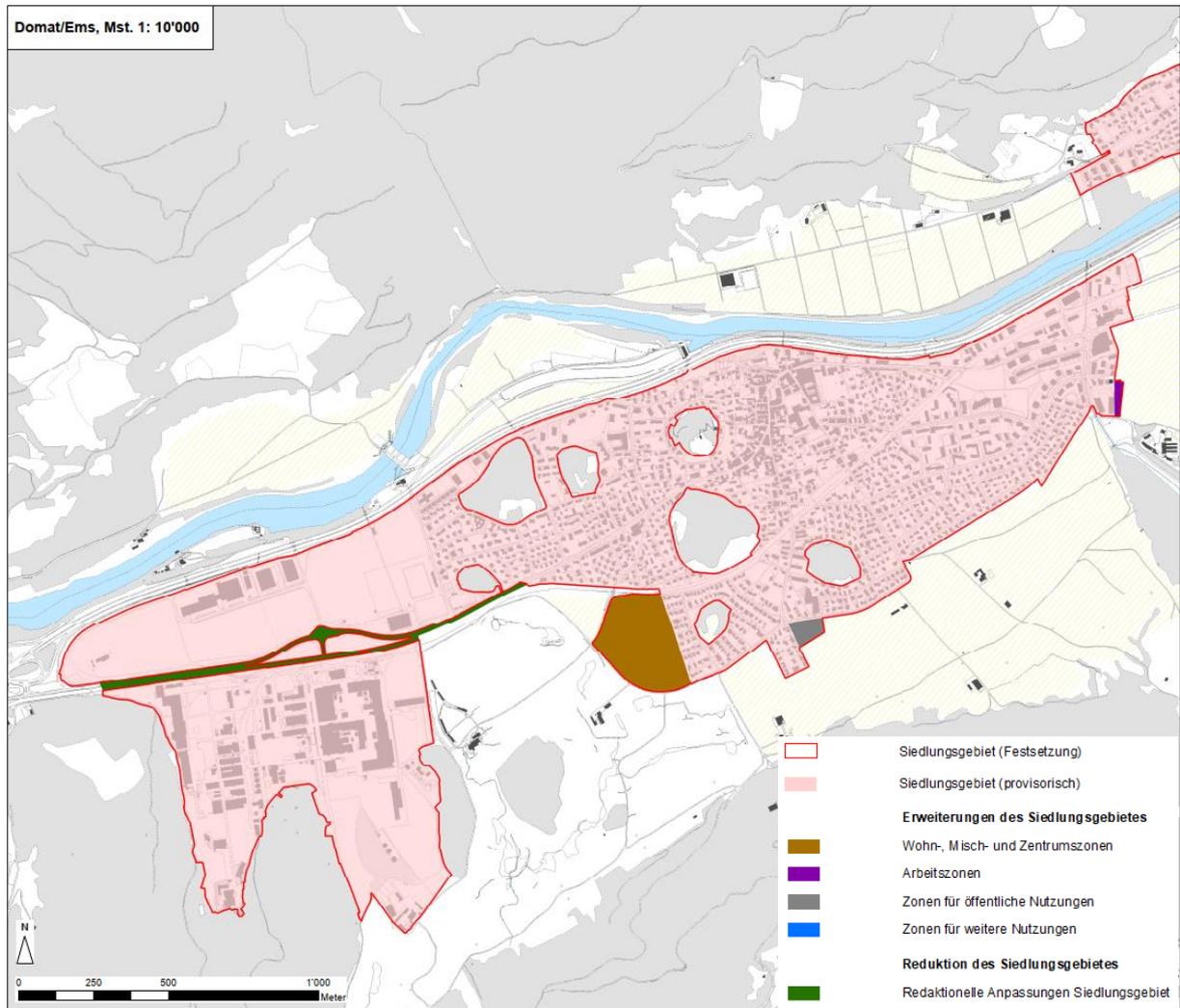
Abb. 11: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Rhäzüns

## Gemeinde Felsberg



**Abb. 12:** Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Felsberg

## Gemeinde Domat/Ems



**Abb. 13:** Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Domat/Ems

Die beabsichtigten Erweiterungen des Siedlungsgebiets umfassen rund 29.0 ha. Die Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet respektive die Reduktionen des Siedlungsgebietes belaufen sich auf ca. 5.2 ha. Das Siedlungsgebiet wird folglich im Total um rund **24.0 Hektaren** erweitert.

## Bilanz Siedlungsgebiet

Gemeinde	Siedlungsgebiet (bestehend/provisorisch)	Erweiterung Siedlungsgebiet bis 2045 (ha) <i>(gerundet)</i>	Reduktion Siedlungsgebiet bzw. Entlassungen aus dem Siedlungs- gebiet	Bilanz Siedlungsgebiet	Siedlungsgebiet neu (ha) <i>(gerundet)</i>
Flims	171.8	3.7	-	+ 3.7	176.4*
Trin	52.1	0.9	0.4	+ 0.5	52.6
Tamins	37.3	2.1	-	+ 2.1	39.4
Bonaduz	92.6	7.7	-	+ 7.7	100.3
Rhâzüns	49.7	1.6	-	+ 1.6	51.3
Felsberg	54.1	1.8	-	+ 1.8	55.9
Domat/Ems	266.0	11.0	4.8	+ 6.2	272.2
<b>Region <i>(gerundet)</i></b>	<b>723.6</b>	<b>28.8</b>	<b>5.2</b>	<b>+ 23.6</b>	<b>748.1</b>

\* umfasst zusätzliche Erweiterungen des Siedlungsgebiets aufgrund rechtskräftiger Revisionen der Ortsplanung seit 2019

Für die einzelnen Nutzungszonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen; Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und weitere Nutzungen) handelt es sich je Gemeinde um die nachfolgenden Erweiterungen.

## Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemeinde	Bedarf WMZ bis 2045 (ha) <i>(gerundet)</i>	Erweiterung WMZ ausserhalb bestehendem Siedlungsgebiet (Erweiterung Siedlungsgebiet) bis 2045 (ha) <i>(gerundet)</i>
Flims	0.9	-
Trin	0.0	0.9
Tamins	0.0	2.0
Bonaduz	5.0	0.6
Rhâzüns	1.9	1.6
Felsberg	2.1	1.8
Domat/Ems	8.3	7.3
<b>Region <i>(gerundet)</i></b>	<b>18.2</b>	<b>14.2</b>

## Arbeitszonen

Gemeinde	Bedarf Arbeitszonen bis 2045 (ha) (gerundet)	Erweiterung Arbeitszonen ausserhalb bestehendem Siedlungsgebiet (Erweiterung Siedlungsgebiet) bis 2045 (ha) (gerundet)
Flims	7.8	0.1
Trin		-
Tamins		-
Bonaduz		0.9
Rhazüns		-
Felsberg		-
Domat/Ems		3.0
<b>Region (gerundet)</b>	<b>7.8</b>	<b>4.0</b>

## Zone für öffentliche Nutzungen

Gemeinde	Bedarf Zone für öffentliche Nutzungen bis 2045 (ha) (gerundet)	Erweiterung Zone für öffentliche Nutzungen ausserhalb bestehendem Siedlungsgebiet (Erweiterung Siedlungsgebiet) bis 2045 (ha) (gerundet)
Flims	0.4	0.4
Trin	-	-
Tamins	-	-
Bonaduz	-	-
Rhazüns	-	-
Felsberg	-	-
Domat/Ems	0.7	0.7
<b>Region (gerundet)</b>	<b>1.1</b>	<b>1.1</b>

## Zonen für weitere Nutzungen

Gemeinde	Bedarf Zonen für weitere Nutzungen bis 2045 (ha) (gerundet)	Erweiterung Zonen für weitere Nutzungen ausserhalb bestehendem Siedlungsgebiet (Erweiterung Siedlungsgebiet) bis 2045 (ha) (gerundet)
Flims	3.2	3.2
Trin	-	-
Tamins	0.2	0.2
Bonaduz	6.2 (Spezialzone Farsch)	6.2 (Spezialzone Farsch)
Rhazüns	-	-
Felsberg	-	-
Domat/Ems	-	-
<b>Region (gerundet)</b>	<b>9.6</b>	<b>9.6</b>

#### **4.2.2 Übersicht der materiellen Erweiterungen**

Im Anhang C werden sämtliche Erweiterungen des Siedlungsgebietes pro Gemeinde aufgeführt (Auszug RRIP-S). Neben der Art der Anpassung des Siedlungsgebietes (Erweiterung) und der Grösse der Anpassung (Fläche in ha) wird die künftige Nutzung der Fläche (Wohn-, Misch-, Zentrumszone, Arbeitszone, Zone für öffentliche Nutzungen, Zone für weitere Nutzungen) sowie eine stufengerechte Interessenabwägung – basierend auf den Kriterien für Erweiterungen des Siedlungsgebietes – vorgenommen.

## 5 Anpassungen des Richtplantextes in Kapitel 5.2.1

Im Kapitel 5.2.1 «Siedlungsgebiet» des rechtskräftigen kantonalen Richtplans sind bisher keine «Objekte» aufgeführt. Im Rahmen der vorliegenden Anpassung des kantonalen Richtplans wird unter «Objekte» neu das Siedlungsgebiet nach Regionen ausgewiesen.

Gemäss dem am 19. April 2019 vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan weist das vom Kanton festgelegte, provisorische Siedlungsgebiet den Koordinationsstand «Zwischenergebnis» auf. Die Änderung des Koordinationsstandes «Zwischenergebnis» auf «Festsetzung bedarf eines Beschlusses der Regierung des Kantons Graubünden sowie der Genehmigung durch den Bund.

Mit der vorliegenden Festlegung des Siedlungsgebietes durch die Regionen (und Beschluss Kanton sowie Genehmigung Bund) kann das Siedlungsgebiet unter dem Koordinationsstand «Festsetzung» geführt werden.

rot = neu

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Imboden	23.SG.01	Ja	Siedlungsgebiet Region Imboden	Zwischenergebnis Festsetzung	Totalrevision regionaler Richtplan, Teil Siedlung mit Beschluss der Region vom xx.xx.20xx	<del>RB 217 vom 20.3.2018</del> RB xy des Kantons vom xx.xx.20xx

## TEIL III: Arbeitsgebiete

### 6 Ausgangslage

#### 6.1 Wirtschaftsstandort Region Imboden

Der Wirtschaftsstandort Region Imboden ist breit aufgestellt. Von den rund 6'800 Vollzeitäquivalenten sind ca. 3% im Primärsektor, ca. 50% im Sekundärsektor und ca. 47% im Tertiärsektor beschäftigt.

Dabei nimmt insbesondere der Wirtschaftszweig (nach NOGA 2008) «Verarbeitendes Gewerbe/Herstellung von Waren» einen hohen Anteil an Beschäftigten auf. Daneben sind auch die Wirtschaftszweige «Baugewerbe/Bau» und «Handel» und «Gastgewerbe/Beherbergung und Gastronomie» stark vertreten.

In der Region Imboden liegen zurzeit rund 150 Hektaren Arbeitszonen vor (Stand April 2020). Von den rund 6'800 in der Region Imboden beschäftigten Personen (VZÄ) befindet sich rund die Hälfte (ca. 49%) innerhalb der reinen Arbeitszonen.

Vom Total des prognostizierten Beschäftigtenwachstums bis 2045 sollen rund 49% der zusätzlichen Vollzeitäquivalenten innerhalb der Arbeitszonen aufgenommen werden.

Für die Weiterentwicklung der Region Imboden als attraktiver Arbeitsstandort ist die Bereitstellung von schnell verfügbaren Arbeitszonen an gut erschlossener Lage von zentraler Bedeutung. Das Profil der Region Imboden als vielfältiger Wirtschaftsstandort soll dabei berücksichtigt und gestärkt werden.

Die Region Imboden zeichnet sich unter anderem durch ein diversifiziertes Angebot an verschiedenen ausgerichteten Arbeitsgebieten aus. Die Beschäftigten innerhalb der Arbeitszonen verteilen sich auf nachfolgende Arbeitsgebiete mit überkommunaler Ausstrahlung:

Gemeinde	Arbeitsplatzgebiet	Bedeutung	Fläche (ca. ha)	Profilierung heute
Domat/Ems	Domat/Ems, Teilgebiet Ems Chemie	kantonal, strategisch	58.2 ha	Industrie: - Nutzung primär durch Ems Chemie
Domat/Ems	Domat/Ems, Teilgebiet Vial	kantonal, strategisch	21 ha	Industrie: - noch weitgehend unbebaut - Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte
Bonaduz	Farsch	-	3 ha	Industrie: - Standort des Unterwerks der RhB, als Lager umgenutzte Kartbahn-Halle, durch Wassersportanbieter genutztes Lagergebäude, Kiesgewinnung und -aufbereitung - stark unternutzt oder nicht zonenkonform genutzt
Domat/Ems	Isla	kantonal, suburban	13 ha	Industrie: - Durchmischtes Industriegebiet: Baugewerbe/Bau, verarbeitendes Gewerbe/Herstellung von Waren, Transport / Logistik, Lagerung etc.

Weitere Beschäftigte befinden sich in den folgenden Arbeitsgebieten von lokaler Bedeutung:

- Bonaduz, Hamilton
- Bonaduz, Tuleu Sura
- Domat/Ems, Hofstättle
- Domat/Ems, Plarenga
- Felsberg, In da Losa
- Flims, Punt la Reisga
- Rhäzüns, Caplutta
- Rhäzüns, Undrau
- Trin, Parlatsch
- Trin, Quadris

Durch die Vielfalt ist die Region widerstandsfähiger gegenüber Krisen und sich ändernden Rahmenbedingungen. Das Profil der Region Imboden als vielfältiger Wirtschaftsstandort soll künftig aufrechterhalten werden.

Gemäss der Potentialanalyse zum Gebiet Farsch (STW AG für Raumplanung, Chur: Gebiet Farsch, Potentialanalyse (Phase 1), dat. 9. November 2020) erhalten die Gemeinden Bonaduz und Tamins regelmässig Anfragen von Gewerbebetreibenden für einen neuen respektive grösseren Standort. Es handelt sich dabei um Betriebe, welche lokal und regional tätig sind. Die Analyse der Konkurrenzstandorte gemäss Potentialanalyse zeigt auf, dass im Umkreis des Gebietes Farsch einzig in Domat/Ems (Teilgebiet Vial) eine grössere (verfügbare) Reserve an Gewerbebezonen bereitsteht. Die Arbeitszonen im Gebiet Vial sind aufgrund der strategischen Bedeutung des Arbeitsplatzgebietes jedoch eher für überregional tätiges, exportorientiertes Gewerbe reserviert. Für regionales, nicht exportorientiertes Gewerbe stehen in der Region hingegen maximal 1.7 ha zur Verfügung.

Für die Weiterentwicklung der Region Imboden als attraktiver Arbeitsstandort ist die Bereitstellung von schnell verfügbaren Arbeitszonen an gut erschlossener Lage von zentraler Bedeutung. Das Profil der Region Imboden als vielfältiger Wirtschaftsstandort soll dabei berücksichtigt und gestärkt werden.

## **6.2 Anforderungen und Vorgaben Arbeitsgebiete seitens Bund und Kanton**

### **Arbeitsgebiete**

Der Kanton Graubünden unterteilt die Arbeitsgebiete im kantonalen Richtplan in unterschiedliche Typen. Unterschieden werden Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum, Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum sowie als Spezialfall die strategischen Arbeitsgebiete. Hinzu kommen Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung.

Die Unterteilung der Arbeitsgebiete in die unterschiedlichen Typen basiert auf verschiedenen Kriterien wie beispielsweise der Höhe des Arbeitskräftepotentials, der verkehrstechnischen Lage und der Grösse des Gebietes. Der kantonale Richtplan Graubünden definiert für die einzelnen Arbeitsgebiete unterschiedliche Entwicklungsziele und Anforderungen. Mit Ausnahme der lokalen Gebiete sind im kantonalen Richtplan für jedes Arbeitsgebiet objektspezifische Festlegungen (Standortprofil) vorzufinden.

## **Arbeitszonenbewirtschaftung**

Gemäss RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Diese Vorgabe gilt auch für die Ausscheidung von Arbeitszonen. Gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV setzen Einzonungen von Arbeitsgebieten eine sogenannte Arbeitszonenbewirtschaftung voraus.

Der Kanton Graubünden hat in diesem Zusammenhang ein Monitoring über die Arbeitsgebiete (Arbeitszonenbewirtschaftung) erstellt, welches später zusammen mit den Regionen betrieben werden soll. Die Arbeitszonenbewirtschaftung soll Aufschluss geben über die Entwicklung der Arbeitsgebiete sowie die Ermittlung des künftigen Bedarfs an Arbeitszonen (insb. Kriterien).

Im Grundlagenbericht zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» des Kantons Graubünden formuliert der Kanton in diesem Zusammenhang Kriterien und Aufgaben für die Regionen.

Als Grundlage für die definitive Festlegung des Siedlungsgebietes hat der Kanton den Bedarf an Arbeitszonen für den gesamten Kanton berechnet (Zeithorizont 2040). Der Bedarf wurde daraufhin unter Berücksichtigung des regionalen, prognostizierten Beschäftigtenwachstums (gemäss KRIP) für jede Region heruntergebrochen.

Die Regionen haben diesen kantonal ermittelten Rahmen aufgrund der regionalen Bedürfnisse und Gegebenheiten in ihrer Richtplanung zu prüfen, konkretisieren und zu verorten. Die Ermittlung des künftigen Bedarfs ist im Kapitel 6 ersichtlich.

Bei der Ausscheidung von neuen Arbeitsgebieten von kantonaler Bedeutung (im KRIP bezeichnet) oder Erweiterungen dieser Arbeitsgebiete ist eine Profilierung festzulegen.

### **Aufgabe der Richtplanung**

Die Aufgabe der Richtplanung besteht darin, die bestgeeigneten Gebiete zu bezeichnen, ihre Nutzungsausrichtung festzulegen und die generellen Anforderungen zur planerischen Aufbereitung und Entwicklung der Standorte zu definieren (z. B. Gestaltung, häusliche Bodennutzung, Erschliessung). Zu diesem Zweck werden Standortprofile festgelegt.

Konkret gelten gemäss KRIP-S für die Arbeitsgebiete folgende Zielsetzungen:

#### **Zielsetzungen**

*Der Kanton Graubünden verfügt über ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsgebieten. Die bestgeeigneten Gebiete für die Wirtschaft von überkommunaler Bedeutung sind im Richtplan festgelegt. Mit einer aktiven Bodenpolitik, entsprechenden Planungen mit Mobilisierungsmassnahmen und einer Arbeitszonenbewirtschaftung wird eine hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung dieser Gebiete gesichert.*

*Neuansiedlungen grösserer Unternehmen erfolgen in den dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen sowie im ländlichen und touristischen Raum.*

Für das strategische Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung der Region Imboden (Domat/Ems, TS Ems Chemie und TS Vial) wird im kantonalen Richtplan nachfolgende angestrebte Nutzungsausrichtung (Standortprofil) festgelegt:

<b>Region</b>	<b>Nr. Kanton</b>	<b>RRIP</b>	<b>Gemeinde / Ort / Objekt</b>	<b>Stand Koordination</b>	<b>Objektspezifische Festlegung / Beschreibung</b>	<b>Bemerkung / Verweis</b>
<i>Imboden</i>	<i>23.SW.01</i>	<i>Ja</i>	<i>Do-mat/Ems, TS Ems Chemie</i>	<i>Festsetzung</i>	<i>Industrie</i>	<i>Urbaner Raum, strategische Bedeutung</i>
		<i>ja</i>	<i>Do-mat/Ems, TS Vial</i>		<i>Industrie - strategische Ansiedlungen von Grossbetrieben mit hoher Wertschöpfung oder hoher Arbeitsplatzdichte - Detailhandel ist nicht zulässig - auf hochwertige Gestaltung ist hinzuwirken</i>	

Gemäss den Handlungsanweisungen des KRIP-S präzisieren die Regionen in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden bei Bedarf das Standortprofil für die Arbeitsgebiete und legen generelle planerische Massnahmen fest. Bei neuen Standorten werden die Profile und planerische Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton festgelegt.

Bei nachgewiesenem Bedarf sind Erweiterungen von Arbeitszonen in Zusammenarbeit mit dem Kanton an die Hand zu nehmen. Die Standortfestlegung und Dimensionierung von neuen Arbeitsgebieten erfolgen aufgrund einer regionalen bzw. überregionalen Betrachtungsweise.

## 7 Ergänzung Arbeitsgebiet im suburbanen Raum Isla

### 7.1 Gebiet Isla

Das Gebiet Isla befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Domat/Ems, an der Schnittstelle zur Gemeinde Felsberg im Norden und zur Stadt Chur im Osten. Aufgrund der Lage direkt an der Nord-Süd-Achse (Autobahn A13, Autobahnanschluss Chur-Süd) und am Bahnhof Felsberg (ÖV-Güteklasse C/D) sowie der unmittelbaren Nähe zum Hauptzentrum Chur (ca. 10-15 Autominuten) gilt das Gebiet als sehr gut erschlossen. Durch seinen Standort am Siedlungsrand (abseits von bewohnten Gebieten), aber in kurzer Distanz zur Stadt Chur weist das Gebiet eine hohe Lagequalität im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung auf.

Aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand besteht nicht nur ein Potential für arbeitsplatzintensives Gewerbe im Dienstleistungssektor, sondern auch für emissionsträchtigere, flächenintensivere Betriebe (überregionales und regionales Gewerbe). Gegenwärtig sind im Gebiet hauptsächlich Betriebe aus dem Bau-, Transport- und Produktionsgewerbe angesiedelt. Folgende Stärken und Schwächen können im Rahmen der Standortbeurteilung festgehalten werden:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"><li>hohe Eignung für überregionales und regionales Gewerbe</li><li>hohes Potential für arbeitsplatzintensives Gewerbe sowie für emissionsträchtigere und flächenintensivere Betriebe</li><li>ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse C/D), Lage direkt am Bahnhof Felsberg</li><li>Erschliessung MIV (Nähe zur Stadt Chur)</li><li>keine Probleme bezüglich Lärm</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>kein direkter Autobahnanschluss</li><li>Fruchtfolgeflächen</li><li>Anforderungen NIS zu berücksichtigen</li></ul>

Die Region Imboden hat das Entwicklungspotenzial bereits im Rahmen des regionalen Raumkonzepts erkannt und bezeichnet es in diesem als Arbeitsstandort von regionaler und lokaler Bedeutung. Auch die Gemeinde Domat/Ems hat die Bedeutung des Gebiets erkannt und beabsichtigt das Gebiet bedarfsgerecht zu erweitern (KRL Domat/Ems). Bei der Entwicklung wird eine hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung angestrebt. Dabei sollen die Voraussetzungen für eine effiziente Arealnutzung geschaffen werden.

Gemäss kantonalem Richtplan werden Arbeitsgebiete, welche an verkehrsmässig gut erschlossenen Lagen entlang internationaler Achsen oder im Umfeld grösserer Regionalzentren liegen und ein hohes Arbeitskräftepotential im 20-Minuten-Umkreis (MIV) aufweisen als Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum bezeichnet.

Das Gebiet Isla entspricht mit seiner Lage direkt an der Nord-Süd-Achse (Autobahn A13, Autobahnanschluss Chur-Süd), dem Standort am Bahnhof Felsberg sowie der Nähe zum Hauptzentrum Chur (ca. 10-15 Autominuten) mit einer Vielzahl an Arbeitskräften den Anforderungen an ein Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum. Zudem hat das Gebiet eine Grösse von ca. 13 ha und daher eine bereits in diese Richtung vorgespurte Ausrichtung.

Aus diesen Gründen und wegen des hohen Entwicklungspotentials soll das Gebiet Isla als Arbeitsgebiet im suburbanen Raum festgelegt werden, wobei das Gebiet ausschliesslich gewerblich/industriell genutzt werden soll.

Mit der Erweiterung des Arbeitsgebietes Isla kann zusätzliches Potential für den Bedarf an Arbeitszonen für das überregionale und regionale Gewerbe geschaffen werden.

## 7.2 Grundlagen

Grundlage für die Ausscheidung des Gebietes Isla als Arbeitsgebiet im suburbanen Raum bildet das regionale Raumkonzept der Region Imboden.

Im regionalen Raumkonzept der Region Imboden wird das Gebiet Isla (bzw. das Gebiet «Paleu Sura») als Arbeitsstandort von regionaler Bedeutung definiert. Ein Arbeitsstandort von regionaler Bedeutung soll dabei bei Bedarf für erweitert werden können.

## 7.3 Zielsetzungen und Standortprofilierung

Mit der Weiterentwicklung respektive Erweiterung des Arbeitsgebietes Isla sollen in der Region Imboden an geeignetem Standort Arbeitszonen für das überregional/regional tätige Gewerbe zur Verfügung gestellt werden.

Konkret soll das Arbeitsgebiet mit gewerblichen/industriellen Nutzungen weiterentwickelt werden. Das Gebiet ist primär für mittelgrosse Unternehmen und für die Neuansiedlung grösserer Unternehmen vorgesehen. Detailhandel und publikumsintensive/-orientierte Nutzungen sind nicht zulässig. Es sollen die Voraussetzungen für eine effiziente Arealnutzung geschaffen werden. Bei der Entwicklung des Gebietes ist zudem auf eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes und eine sorgfältige Einbindung in die Umgebung hinzuwirken.

Das Standortprofil für das Arbeitsgebiet Isla wird wie folgt festgelegt:

Arbeitsgebiet / Standort	Profilierung
Domat/Ems, Isla	Gewerbe, Industrie → für mittelgrosse bis grosse Unternehmen, für die Neuansiedlung grösserer Unternehmen → nicht exportorientiertes Gewerbe → Detailhandel und publikumsintensive/-orientierte Nutzungen sind nicht zulässig → auf eine hochwertige Gestaltung des Siedlungsrandes hinwirken (sorgfältige Einbindung in die Umgebung) → Voraussetzungen für eine effiziente Arealnutzung schaffen (hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächeneffiziente Entwicklung)

## 7.4 Interessenabwägung

Mit der Entwicklung des Arbeitsgebietes im suburbanen Raum Isla soll eine Fläche von rund 2.7 Hektaren als Siedlungserweiterungsgebiet (Arbeitszone) festgelegt werden.

Die Entwicklung des Gebietes und die dafür notwendige Erweiterung des Siedlungsgebietes wird unter Abwägung der nachfolgenden Interessen begründet und als zweckmässig erachtet:

### Bedarf vorhanden und nachgewiesen

Gemäss kantonaler und regionaler Bedarfsabschätzung decken die Reserven an Arbeitszonen in der Region Imboden den Bedarf an Arbeitszonen bis 2045 nicht. Es sind zusätzliche Reserven an Arbeitszonen von rund 7.8 Hektaren zu schaffen. Mit der Weiterentwicklung des Gebietes Isla kann der zusätzliche Bedarf an Arbeitszonen bis 2045, insbesondere der Bedarf an Arbeitszonen für überregionales und regionales Gewerbe, teilweise gedeckt werden. Der Bedarfsnachweis ist im Anhang B ersichtlich.

## **Gute Lagequalitäten**

Das Gebiet Isla befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Domat/Ems, an der Schnittstelle zur Gemeinde Felsberg im Norden und zur Stadt Chur im Osten. Aufgrund der Lage direkt an der Nord-Süd-Achse (Autobahn A13, Autobahnanschluss Chur-Süd) und am Bahnhof Felsberg (ÖV-Güteklasse C/D) sowie der unmittelbaren Nähe zum Hauptzentrum Chur (ca. 10-15 Autominuten) gilt das Gebiet als gut erschlossen. Vom Hauptzentrum Chur ist das Gebiet in ca. 10-15 Autominuten erreichbar.

Das Gebiet liegt direkt am Bahnhof Felsberg. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen zentral im Gewerbegebiet selbst (Linie 10, 11, 12). Die Busse verkehren in Richtung Chur, Felsberg und Tamins. Das Gebiet weist gemäss ÖV-Güteklassen des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (Hauptsaison 2025) die ÖV-Güteklasse C/D auf und erfüllt demnach die Erschliessungsanforderungen für den öffentlichen Verkehr gemäss kantonalem Richtplan (ÖV-Güteklasse D für den suburbanen Raum).

Bereits heute ist das Gebiet an das Fuss- und Velowegnetz angeschlossen. Durch die geplante, regionale Alltagsvelopendleroute, welche künftig direkt durch das Arbeitsgebiet Isla führen soll, wird die Erschliessung des Gebietes durch den Fuss- und Veloverkehr nochmals wesentlich verbessert.

Mit der Erweiterung des bestehenden Arbeitsgebietes in Richtung Westen wird das Siedlungsgebiet zwar in seiner Ausdehnung vergrössert, jedoch bleibt ein zweckmässig abgegrenzter Siedlungskörper erhalten. Die Erweiterung findet zwischen der Autobahn A13 und der kantonalen Hauptstrasse H13 (Churerstrasse) statt. Der neue Siedlungskörper ist aufgrund des bestehenden Arbeitsgebiets, der Erschliessungsstrassen sowie der Eisenbahnlinie (bereits heute) auf alle Seiten anthropogen geprägt.

Durch die Kombination des Standorts am Siedlungsrand, abseits von bewohnten Gebieten, und der guten ÖV-Erschliessung durch den Bahnhof Felsberg, weist das Gebiet eine hohe Lagequalität für die gewerbliche und industrielle Nutzung auf. Indem die Arbeitsnutzung (Gewerbe) intensiviert und erweitert wird, kann das Potential des Standortes optimal ausgeschöpft bzw. aktiviert werden.

## **Abstimmung Siedlung und Verkehr geregelt**

Die Erschliessung des Gebietes Isla für den motorisierten Verkehr erfolgt über die kantonale Hauptstrasse H13 (Churerstrasse).

Entlang der Churerstrasse, im Bereich des Arbeitsgebiets, sind künftig Massnahmen zur Behebung von Unfallhäufungen sowie Tierunfällen vorgesehen.

Die Fuss- und Veloverkehrswege sollen ausgebaut werden. Des Weiteren führt die gemäss Gesamtverkehrskonzept Imboden und Agglomerationsprogramm Chur geplante Alltagsvelopendleroute direkt durch das Gebiet Isla.

Aufgrund der heutigen Verkehrssituation und um die Zunahme des künftigen Verkehrsaufkommens möglichst gering zu halten, sollen im Arbeitsgebiet Isla primär Nutzungen mit haushälterischem Flächenbedarf angesiedelt werden. Detailhandel und publikumsorientierte/verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

## **Fruchtfolgeflächen betroffen – Kantonale Bedeutung vorliegend**

Fruchtfolgeflächen sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz und darum grundsätzlich zu erhalten. Fruchtfolgeflächen können gemäss Art. 30 RPV nur dann beansprucht werden, wenn ein

aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sinnvoll erreicht werden kann (Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> Bst. a. RPV) und der Kanton über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen verfügt (Art. 30 Abs. 2 RPV).

Von der vorgesehenen Erweiterung sind rund 2.7 Hektaren Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Mit der Erweiterung des Arbeitsgebietes Isla und dessen Zuweisung als Arbeitsgebiet im suburbanen Raum kann der vorhandene Bedarf innerhalb der Region Imboden an Arbeitszonen für überregional / regional tätiges Gewerbe teilweise gedeckt werden. Es kann damit zudem – an einem innerhalb der Region Imboden in Bezug auf die Lage und die Erschliessung gut geeigneten Standort – ein Teil des vom Kanton Graubünden und von der Region festgestellten gesamthaften Bedarfs an Arbeitszonen abgedeckt werden. Des Weiteren hat das Gebiet bereits heute eine Grösse von ca. 13 ha und daher eine überregionale Ausstrahlung bzw. eine vorgespurte kantonale Bedeutung.

### **Keine vergleichbaren, alternativen Standorte innerhalb der Region Imboden**

Abgesehen des Gebietes Farsch (v.a. für die touristische Nutzung bestimmt) besteht einzig in Domat/Ems (Teilgebiet Vial) eine grössere (verfügbare) Reserve an Gewerbebezonen bereit. Diese ist aufgrund der strategischen Bedeutung des Arbeitsgebietes jedoch eher für überregional tätiges, exportorientiertes Gewerbe reserviert. Für regionales, nicht exportorientiertes Gewerbe gibt es in der Region hingegen praktisch keine freien Flächen. Das Gebiet Farsch soll diesbezüglich zwar erweitert werden, Flächen für die touristische Nutzung werden aber hochgewichtet, weshalb nicht ausreichend Flächen für das Gewerbe an diesem Standort frei werden. An der Erweiterung des Gewerbegebietes Isla ist damit ein kantonales Interesse an der Inanspruchnahme der Fruchtfolgeflächen erkennbar.

Ein Alternativstandort in dieser Grössenordnung und mit einer vergleichbaren Erschliessungsgüte, welcher keine FFF betrifft, fehlt in der Region Imboden (ausser Teilgebiet Vial, Domat/Ems).

### **Stärkung Wirtschaftsstandort Imboden**

Damit sich die Region Imboden auch künftig als attraktiver Wirtschaftsstandort profilieren kann, soll durch die Bereitstellung von schnell verfügbaren Arbeitszonen einerseits die Weiterentwicklung der bestehenden Unternehmen (Betriebserweiterungen, zusätzliche Standorte etc.) und andererseits die Neuansiedlung von Unternehmen ermöglicht werden.

Mit der Erweiterung des Arbeitsgebietes Isla wird die heutige regionstypische Unternehmensstruktur mit einem zusätzlichen Gebiet mit ähnlichem Standortprofil ergänzt.

### **Sicherstellung hohe Qualität und effiziente Arealnutzung**

Mit der Definition des detaillierten Standortprofils für das Arbeitsgebiet werden spezifische Festlegungen an deren künftige Nutzung festgesetzt. Es sollen zudem die Voraussetzungen für eine effiziente Arealnutzung geschaffen werden.

### **Abstimmung mit übrigen Planungsinstrumenten und Grundlagen**

Die Entwicklung des Gebietes Isla entspricht dem übergeordneten regionalen Raumkonzept der Region Imboden sowie dem kommunalen räumlichen Leitbild der betroffenen Standortgemeinde Domat/Ems.

## **Fazit**

Durch die vorliegende räumliche Beurteilung des Standortes als geeignetes, suburbanes Arbeitsgebiet (siehe auch regionales Raumkonzept Imboden und Potentialanalyse zum Gebiet Farsch), die Koordination des Standortes auf regionaler und überkommunaler Ebene sowie des fehlenden Alternativstandortes kann ein überwiegendes, kantonales Interesse an der Inanspruchnahme der Fruchtfolgeflächen festgestellt werden. Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen.

## 8 Anpassungen des Richtplantextes in Kapitel 5.2.3

Im Kapitel 5.2.3 «Arbeitsgebiete» des rechtskräftigen kantonalen Richtplans wird die bestehende Objektliste mit den dem neuen Arbeitsgebiet im suburbanen Raum Isla ergänzt. Für das Gebiet wird die Profilierung angegeben.

rot = neu

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Imboden	23.SW.01	Ja	Doma/Ems, Isla	Festsetzung	<p>Gewerbe, Industrie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für mittelgrosse bis grosse Unternehmen; für die Neuansiedlung grösserer Unternehmen</li> <li>- nicht exportorientiertes Gewerbe</li> <li>- Detailhandel und publikumsintensive/-orientierte Nutzungen sind nicht zulässig</li> <li>- auf eine hochwertige Gestaltung des Siedlungsrandes hinwirken (sorgfältige Einbindung in die Umgebung)</li> <li>- Voraussetzungen für eine effiziente Arealnutzung schaffen (hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächeneffiziente Entwicklung)</li> </ul>	Suburbaner Raum

# Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der kantonalen Richtplanung und den kommunalen Planungen

## Kantonale Richtplanung

### Siedlungsgebiet

Gemäss Kapitel 5.2.1 des kantonalen Richtplans werden die Regionen beauftragt, in ihren Richtplänen das Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete festzulegen. Als Verbundaufgabe zwischen Kanton und Region ist das Siedlungsgebiet dabei in einem gemeinsamen Verfahren auch im kantonalen Richtplan festzusetzen. Mit der vorliegenden Anpassung des kantonalen Richtplans kommen die Region Imboden und der Kanton Graubünden dieser Aufgabe nach.

Hauptziel des revidierten Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans Graubünden, welcher diese umsetzt, ist die weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes möglichst zu vermeiden und die künftige Siedlungsentwicklung gezielt nach innen zu lenken. Im kantonalen Richtplan werden darum Vorgaben zur Grösse und zu Erweiterungen/Verlagerungen des Siedlungsgebietes gemacht. Konkret sind Erweiterungen und Verlagerungen  $\geq 1$  ha regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern. Sie haben des Weiteren räumliche Kriterien zu erfüllen. Erweiterungen des Siedlungsgebietes haben zudem die Reserven im bestehenden Siedlungsgebiet, die Anforderung der regionalen Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsplanung gemäss dem regionalen Raumkonzept sowie Mindestanforderungen betreffend Dichte und ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen.

Die regionale Abstimmung der vorgesehenen Erweiterungen des Siedlungsgebietes erfolgt – auf der Grundlage des regionalen Raumkonzepts und in enger Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan – im Rahmen des regionalen Richtplans, Teil Siedlung der Region Imboden. Darin wird basierend auf den aktuellen Wachstumsprognosen der künftige Bedarf an Siedlungsgebiet in der Region Imboden und dessen Verteilung auf die einzelnen Standortgemeinden festgelegt.

Beim Bedarfsnachweis wird das Potential der bestehenden Reserven im Siedlungsgebiet (unbebaute und unternutzte Bauzonen) sowie das Potential aufgrund der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen (insb. regionale Innenentwicklungsstrategie) berücksichtigt. Allein durch die bestehenden Reserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen und der Siedlungsentwicklung nach innen kann der künftige Bedarf jedoch nicht gedeckt werden. Die entsprechende Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist damit gerechtfertigt.

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr erfolgte einerseits bereits im Rahmen des regionalen Raumkonzepts und des dazugehörigen Gesamtverkehrskonzepts. Andererseits werden im Agglomerationsprogramm Chur, 4. Generation und im regionalen Richtplan, Teil Siedlung der Region Imboden weitere gezielte Handlungsanweisungen und Massnahmen definiert, welche der besseren Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung dienen.

Die Verortung des künftigen Bedarfs an Siedlungsgebiet erfolgt unter Berücksichtigung der räumlichen Kriterien für Erweiterungen und Verlagerungen.

### Arbeitsgebiete

Im kantonalen Richtplan werden die bestgeeigneten Gebiete für die Wirtschaft von überkommunaler Bedeutung sowie deren angestrebte Nutzungsausrichtung (Standortprofil) festgelegt. Die Standortfestlegung und Dimensionierung (Bedarfsnachweis) von neuen Arbeitsgebieten erfolgen aufgrund ei-

ner regionalen Betrachtungsweise. Der kantonale Richtplan formuliert in diesem Zusammenhang weitere Vorgaben zur Nutzungsausrichtung von Arbeitsgebieten sowie zu Ein- und Umzonungen von Arbeitszonen.

Gemäss Kapitel 5.2.3 werden die Regionen beauftragt, bei Bedarf in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden das Standortprofil für die Arbeitsgebiete zu präzisieren und generelle planerische Massnahmen festzulegen. Bei neuen Standorten sind die Profile und planerischen Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton festzulegen. Als Verbundaufgabe zwischen Kanton und Region ist auch die Präzisierung der Standortprofile der Arbeitsgebiete, die Festlegung genereller planerischer Massnahmen sowie die Festsetzung neuer Arbeitsstandorte in einem gemeinsamen Verfahren im kantonalen Richtplan festzusetzen. Mit der vorliegenden Anpassung des kantonalen Richtplans kommen die Region Imboden und der Kanton Graubünden dieser Aufgabe nach.

Die Standortprofile für die bestehenden Arbeitsgebiete entsprechen den Anforderungen und Entwicklungszielen der Region Imboden und bedürfen darum keine Präzisierung.

Die Dimensionierung der neuen Arbeitsgebiete und die Verortung erfolgt – auf der Grundlage des regionalen Raumkonzepts und in enger Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan – ebenfalls im Rahmen des regionalen Richtplans, Teil Siedlung der Region Imboden. Darin wird der regionale Bedarf für das neue Arbeitsgebiet im suburbanen Raum Isla ausgewiesen und dessen Nutzungsausrichtung (Standortprofil) festgelegt. Das Standortprofil wird in die vorliegende Anpassung des kantonalen Richtplans übernommen.

## **Kommunale Planungen**

Die Erarbeitung des regionalen Richtplans (und damit auch des kantonalen Richtplans) erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden. Einerseits wurden die Gemeinden in Form von Gemeindeinterviews und Vernehmlassungen laufend in den Planungsprozess des regionalen Richtplans einbezogen. Andererseits bilden die kommunalen Planungsinstrumente eine wesentliche Grundlage des regionalen Richtplans. Konkret erfolgte die Erarbeitung des regionalen Richtplans koordiniert und abgestimmt auf die kommunalen räumlichen Leitbilder (KRL) sowie laufende Nutzungsplanungsrevisionen (NUP) der einzelnen Gemeinden.

Aufgrund der parallelen Planungsverfahren von regionaler Richtplanung (RRIP) und Revision der kommunalen Nutzungsplanung (NUP) kann es zu Abweichungen zwischen den Siedlungsgebietserweiterungen gemäss regionaler Richtplanung und den Erweiterungen respektive den konkreten Einzonungsvorhaben gemäss laufender Ortsplanungsrevisionen kommen. Um eine koordinierte Planung zwischen Region und Gemeinden sicherzustellen, ist der regionale Richtplan diesbezüglich (konkrete Abgrenzung des Siedlungsgebietes) im Laufe des Planungsverfahrens stetig mit den laufenden Ortsplanungsrevisionen abzustimmen.

# Verfahren

## Planungsablauf

Die Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Siedlung und die Anpassung des kantonalen Richtplans erfolgen koordiniert. Der Planungsablauf zur Anpassung des kantonalen und regionalen Richtplans im Teilbereich Siedlung ist wie folgt:

Zeitplan (Ziel)	Regionaler Richtplan (RRIP)	Kantonaler Richtplan (KRIP)
Herbst / Winter 2020	Grundlagenarbeiten und Durchführung Interviews in den Standortgemeinden	-
Januar – April 2021	Erarbeitung Entwurf regionaler Richtplan, Teil Siedlung	-
Mitte Mai – Ende Juni 2021	1. Vernehmlassung in den Standortgemeinden	
Ende Juni – Mitte September 2021	Überarbeitung des Entwurfs aufgrund der Stellungnahmen der Standortgemeinden	
Ende Oktober 2021 – Januar 2022	Interne Vernehmlassung ARE	
Februar – Juli 2022	Überarbeitung des Entwurfs aufgrund der internen Vernehmlassung beim ARE; Erarbeitung Entwurf Anpassung kantonalen Richtplan, Teil Siedlung	
März 2023 – Juni 2024	Kantonale Vorprüfung	Vorprüfung beim Bund (ca. 6 Monate)
Juni 2024 – Oktober 2024	Überarbeitung Entwurf des regionalen Richtplans, Teil Siedlung aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und der Vorprüfung des Bundes	Überarbeitung Entwurf des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung des Bundes
1. November – 2. Dezember 2024	Informationsveranstaltung und anschliessend öffentliche Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen	
<i>(noch offen)</i>	Bereinigung Entwurf des regionalen Richtplans, Teil Siedlung aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe	Bereinigung Entwurf des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe
<i>(noch offen)</i>	Festsetzung (Beschluss) des regionalen Richtplans, Teil Siedlung durch die Präsidentenkonferenz	-
<i>(noch offen)</i>	Genehmigung durch die Regierung	Festsetzung (Beschluss) des kantonalen Richtplan, Teil Siedlung durch die Regierung
<i>(noch offen)</i>	-	Genehmigung durch den Bund

## Ergebnisse Vorprüfung beim Bund

Am 18. Juli 2022 wurde der Entwurf des Regionalen Richtplans Teil Siedlung beim ARE-GR zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss Absprache wurde, im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung Graubünden, auch bereits der Entwurf zur koordinierten Anpassung des kantonalen Richtplans, Objekte Region Imboden in den Bereichen Ergänzung Zentrenstruktur (Kap. 5.1.1), Festsetzung Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1) und Ergänzung Arbeitsgebiete (Kap. 5.2.3) erarbeitet. Dieser Entwurf wurde den Vorprüfungsunterlagen beigelegt und dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE-CH) zur Vorprüfung un-

terbreitet. Ab dem 22. Juli 2022 startete die verwaltungsinterne Vernehmlassung und die interessierten kantonalen Stellen sowie die Nachbarsregionen hatten bis zum 2. September 2022 Gelegenheit, die Unterlagen einzusehen und Stellung zu nehmen.

Aufgrund des damals noch ausstehenden Prüfberichts des Bundes wurde der kantonale Vorprüfungsbericht am 20. September 2023 der Region Imboden vorab bereits im Entwurf zugestellt. Am 18. Juni hat das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE-CH) dem ARE-Graubünden den Prüfbericht zugestellt. Am 24.06/03.10.2024 wurde schliesslich der definitive kantonale Vorprüfungsbericht, koordiniert mit dem Prüfbericht des Bundes, der Region Imboden zugestellt.

Die Auswertung bzw. Behandlung des Prüfberichts des Bundes ist in der Beilage zusammengestellt. Im Fazit für die Region Imboden hat der Bund in seinem definitiven Prüfbericht folgendes festgehalten:

*«Die Unterlagen des Kantons Graubünden zum Siedlungsgebiet in der Region Imboden sind für den Bund in weiten Teilen nachvollziehbar. Der Bund hat nur vereinzelt Bemerkungen oder Bedarf an zusätzlichen Informationen. Zusammenfassend ist es für den Bund wichtig, dass der Kanton die neuen, tieferen BFS-Szenarien insoweit mitberücksichtigt, dass er seine gute Siedlungsstrategie konsequent weiterführt und umsetzt. Es wird wichtig sein, auf Stufe Nutzungsplanung die Bauzonen konsequent zu überprüfen und Rückzonungen zeitnah umzusetzen.»*

## **Ergebnisse öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

*(noch offen)*

# Grundlagen

Die vorliegende Anpassung des kantonalen Richtplans basiert auf folgenden Grundlagen:

- Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung (RPG und RPV)
- Ergänzung Leitfaden Richtplanung (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, März 2014)
- Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045 (ARE GR)
- Bevölkerungsperspektive Graubünden 2019-2050 (ARE GR)
- Kantonaler Richtplan Graubünden (ARE GR, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2021)
- Anpassung Kantonaler Richtplan Graubünden, Umsetzung der Aufträge aus der bundesrätlichen Genehmigung vom 10. April 2019 (ARE GR, von der Regierung beschlossen am 21. Dezember 2021)
- Leitfaden regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung (ARE GR, September 2018)
- Festlegung Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis). Dokumentation Vorgehen und Kriterien (ARE GR, März 2018)
- Kantonaler Richtplan Graubünden, Siedlungsgebietsmonitoring (SGM), Handbuch (ARE GR, Version 1.2.2, 15.09.2021)
- Umgang mit Siedlungsgebietsveränderungen aufgrund von Auszonungen (d.h. Siedlungsgebietsreduktionen), Entscheidungspapier (ARE GR, 13.09.2021)
- Profilierung Arbeitsgebiete. Erläuternder Bericht zu den Richtplanobjekten (ARE GR, Februar 2018)
- Arbeitsstandorte Graubünden. Raumplanerische Untersuchung. Erhebung 2020 (ARE GR)
- Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR (Amt für Raumentwicklung, Kanton Graubünden und R+K, Büro für Raumplanung AG; Grundlagenbericht, Oktober 2021)
- Agglomerationsprogramm Chur, 4. Generation (Kanton GR und Regionen Imboden, Landquart, Plessur, 20.08.2021)
- Regionales Raumkonzept und Gesamtverkehrskonzept der Region Imboden (Region Imboden, von der Region beschlossen am 10.02.2021)
- Regionaler Richtplan – Landschaft und Siedlung, Region Imboden (ehemals Region Bündner Rheintal) (Region Bündner Rheintal, von der Regierung genehmigt am 17.01.2006)
- Regionaler Richtplan, Teil Siedlung der Region Imboden (Region Imboden, Entwurf vom 04.03.2022)
- Kommunale räumliche Leitbilder (KRL) der Standortgemeinden
- Übersicht Bauzonenkapazität (UEB) der Standortgemeinden
- Kommunale Nutzungsplanung der Standortgemeinden

## Anhang

- Anhang A:  
Regionaler Bedarfsnachweis Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- Anhang B:  
Regionaler Bedarfsnachweis Arbeitszonen
- Anhang C:  
Übersicht Erweiterungen des Siedlungsgebietes pro Gemeinde

## Anhang A

### Regionaler Bedarfsnachweis Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemeinde	Raumtyp	EW			VZÄ				Zusätzliche EW+VZÄ in WMZ	Potential unbebaute Bauzone (Mobilisierung in %)		Potential Geschossflächenreserven (GFR) (Mobilisierung in %)		Potential Verdichtungsgebiete	Bedarf EW+VZÄ bis 2045	Bedarf WMZ bis 2045 (ha)	Bedarf WMZ bis 2045 (ha) (inkl. 10% Erschliessungsfläche zusätzlich)
		EW 2019	EW 2045	EW 2019-2045	VZÄ 2018	VZÄ 2045	VZÄ 2018-2045	VZÄ in WMZ		Potential unbebaute WMZ	Potential unbebaute WMZ bis 2045	Potential GFR	Potential GFR bis 2045				
								Anteil rund 40%		100%	90%	100%	20%				
Flims	Suburban	2'912	3'669	757	1'419	1'802	383	153	910	663	597	847	169	67	77	0.8	0.9
Trin	Suburban	1'414	1'782	368	276	351	75	30	397	249	224	538	108	66	0	0.0	0.0
Tamins	Suburban	1'222	1'540	318	174	221	47	19	337	289	260	227	45	59	28	0.0	0.0
Bonaduz	Suburban	3'467	4'368	901	1'272	1'615	343	137	1'039	375	338	306	61	160	480	4.5	5.0
Rhätzens	Suburban	1'557	1'962	405	297	377	80	32	437	152	137	228	46	71	184	1.7	1.9
Felsberg	Suburban	2'589	3'262	673	366	465	99	40	713	386	347	184	37	127	201	1.9	2.1
Domat/Ems	Urban	8'132	10'246	2'114	2'947	3'743	796	318	2'433	637	573	1'012	202	781	876	7.5	8.3
<b>Region</b>		<b>21'293</b>	<b>26'829</b>	<b>5'536</b>	<b>6'751</b>	<b>8'574</b>	<b>1'823</b>	<b>729</b>	<b>6'265</b>	<b>2'751</b>	<b>2'476</b>	<b>3'342</b>	<b>668</b>	<b>1'330</b>	<b>1'791</b>	<b>16.2</b>	<b>18.2</b>

#### Annahmen Berechnungen:

Geschossflächenbedarf:

- *Urbaner Raum:* 55 m<sup>2</sup>/EW
- *Suburbaner Raum:* 60 m<sup>2</sup>/EW
- *Suburbaner Raum mit überlagertem Intensiverholungsraum:* 65 m<sup>2</sup>/EW

→ Der Raumbedarf eines Beschäftigten entspricht innerhalb der WMZ (insbesondere Dienstleistungsunternehmen mit geringem Flächenverbrauch etc.) etwa demjenigen eines Einwohners, weshalb beim Geschossflächenbedarf nicht zwischen Einwohnern und Vollzeitäquivalenten unterschieden wird.

Wohnanteil:

→ Der Wohnanteil liegt bei 100%, da der Anteil der Beschäftigten innerhalb der WMZ auch in die Bedarfsberechnung miteinfließen.

Ausbaugrad:

Es wird im Durchschnitt von einem Ausbaugrad von 80% ausgegangen.

Ausnutzungsziffer (AZ):

Es wird im urbanen und suburbanen Raum im Durchschnitt von einer AZ von 0.8 ausgegangen.

#### Annahmen Nachverdichtung:

- urbaner Raum: + 10%
- Suburbaner Raum: +5.0%
- Suburban mit überlagertem Intensiverholungsraum +2.5%

#### Quellen:

- BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS: STATPOP 2019, STATENT 2018
- UEB Trin, Stand 20.03.2018
- UEB Flims, Stand 21.01.2020
- UEB Tamins, Stand 02.04.2019
- UEB Bonaduz, Stand 15.05.2019
- UEB Rhätzens, Stand 24.07.2019
- UEB Felsberg, Stand 13.09.2019
- UEB Domat/Ems, Stand 17.01.2019

## Anhang B

### Regionaler Bedarfsnachweis Arbeitszonen

Gemeinde	Raumtyp	VZÄ 2018	VZÄ 2045	VZÄ 2018-2045	Zusätzliche VZÄ bis 2045	Zusätzliche VZÄ in Arbeitszonen bis 2045	Zusätzliche VZÄ in Arbeitszonen ohne strategische Arbeitsgebiete bis 2045	Bedarf Arbeitszonen bis 2045 (ha)
Flims	Suburban	1'419	1'802	383	<b>1'800</b> (gerundet)	<b>890</b> (gerundet)	<b>450</b> (gerundet)	<b>7.8</b>
Trin	Suburban	276	351	75				
Tamins	Suburban	174	221	47				
Bonaduz	Suburban	1'272	1'615	343				
Rhätzens	Suburban	297	377	80				
Felsberg	Suburban	366	465	99				
Domat/Ems	Urban	2'947	3'743	796				
<b>Region</b>		<b>6'751</b>	<b>8'574</b>	<b>1'823</b>				

#### Annahmen Berechnungen:

Anteil VZÄ innerhalb Arbeitszonen:  
49%

Anteil VZÄ in strategischen Arbeitsgebieten:  
50%

Flächenbedarf VZÄ in urban/suburban geprägter Region:  
250 m<sup>2</sup>/VZÄ

#### Massgebende, bestehende Reserven:

Gemäss des Grundlagenberichts zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» liegen innerhalb der Region Imboden massgebende Reserven von rund 3.4 ha vor. Diese werden dem künftigen Bedarf an Arbeitszonen abgezogen. Des Weiteren werden dem Bedarf rund 3.0 ha in Form von bestehendem Umnutzungspotenzialen abgezogen (vgl. Gemeinde Domat/Ems ZÖBA Vial, Gemeinde Rhätzens sistierte Gewerbezone).

#### Grundstock Region Imboden:

Gemäss des Grundlagenberichts zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» wird für die Region Imboden ein Grundstock respektive ein Kontingent von zusätzlichen 3 Hektaren Arbeitszonen gewährleistet. Diese sind dem ermittelten Bedarf an Arbeitszonen zu addieren.

#### Quellen:

- BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS: STATENT 2018
- Amt für Raumentwicklung, Kanton Graubünden und R+K, Büro für Raumplanung AG; Grundlagenbericht, dat. 11. Oktober 2021 und Kurzbericht, dat. 13. Oktober 2021

## Anhang C

### **Übersicht Erweiterungen des Siedlungsgebietes pro Gemeinde**

- Gemeinde Flims
- Gemeinde Trin
- Gemeinde Tamins
- Gemeinde Bonaduz
- Gemeinde Rhäzüns
- Gemeinde Felsberg
- Gemeinde Domat/Ems

## GEMEINDE FLIMS

<b>Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:</b>	<b>suburban mit überlagertem Intensiv-erholungsraum</b>
<b>Fläche Siedlungsgebiet bestehend:</b>	<b>171.8 ha</b>
<b>Vermeintlicher Bedarf bis 2045:</b>	
WMZ:	0.9 ha
Arbeitszonen:	0.1 ha
Zonen für öffentliche Nutzungen:	0.4 ha
Zonen für weitere Nutzungen:	3.2 ha
<b>Erweiterung Siedlungsgebiet:</b>	<b>3.7 ha</b>
<b>Fläche Siedlungsgebiet neu:</b>	<b>176.4 ha<sup>3</sup></b>



### «Wärmeverbund / Werkhof»

#### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

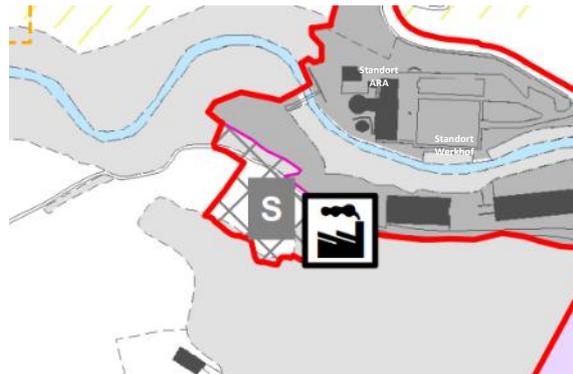
Erweiterung

#### Fläche (ca. ha):

0.4

#### Künftige Nutzung:

Zone für öffentliche Nutzungen



#### Kriterien (gemäss KRIP-S)

#### Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage angrenzend an bestehende Zone für öffentliche Nutzungen (Werkhof)</li> <li>- Lage am Siedlungsrand, landschaftliche Einpassung, nicht störend</li> <li>- Standortwahl erfolgte aufgrund der Kriterien «zentrale Lage» und «geringe Leitungsdistanz bezogen auf das Versorgungsgebiet»</li> <li>- Synergien mit ARA, Werkhof und Gewerbezone hinsichtlich des Betriebs und Versorgung möglich</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Optimale verkehrliche Erschliessung für den MIV (relevant für die vorgesehene Nutzung)</li> <li>- Minimale ÖV-Gütekategorie D (suburban-touristischer Raum) wird nicht erreicht</li> </ul>
Fruchtfolgefleichen	- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wald betroffen; Rodungsbewilligung nach Art. 5 WaG notwendig</li> <li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	-
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Realisierung einer Wärmezentrale für ein Fernwärmenetz, siehe auch Teilrevision der Ortsplanung Gemeinde Flims "Wärmeverbund / Werkhof"

<sup>3</sup> Umfasst zusätzliche Erweiterungen des Siedlungsgebiets aufgrund rechtskräftiger Revisionen der Ortsplanung seit 2019

## «Talstation Flims-Foppa»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

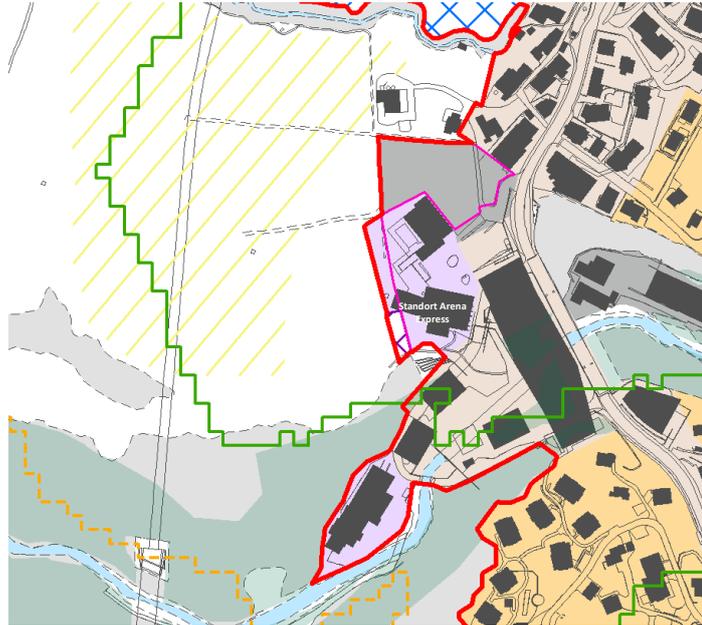
Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.1

### Künftige Nutzung:

Arbeitszone



### Kriterien (gemäss KRIP-S)

### Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Talstation des bestehenden Arena Express ragt über die touristische Gewerbezone in das übrige Gemeindegebiet. Mit der Einzonung wird dieser Missstand behoben und die Zonenkonformität hergestellt.</li> <li>- Keine Änderung der Ausgangslage</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (suburban-touristischer Raum) wird erreicht</li> </ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Wald betroffen</li> <li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung Zonenkonformität des bestehenden Arena Express, siehe auch Teilrevision der Ortsplanung Gemeinden Laax und Flims «Erschliessung UNESCO Welterbe Tektonikarena Sardona»</li> <li>- Planung erfolgte abgestimmt auf die Anpassung des kantonalen Richtplans (Anpassung des kantonalen Richtplans zum Skigebiet Flims – Laax) und regionalen Richtplans (Anpassung des regionalen Richtplans Skigebiet Flims – Laax), RB 845 vom 21. September 2021</li> </ul>

## «Vitg Pign»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

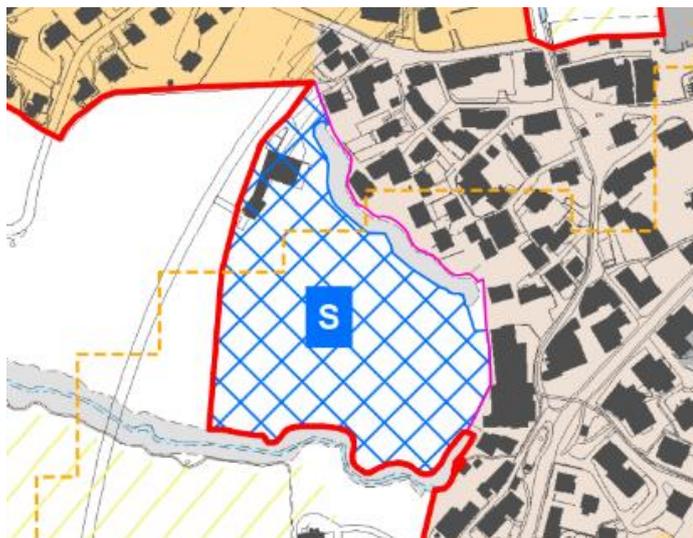
Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

2.3

### Künftige Nutzung:

Zone für weitere Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben</li> <li>- Lage für die vorgesehene touristische Nutzung aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Talstation Flims-Foppa und zum Arena Express (Ski-/Wandergelände) sowie der Lage direkt beim Dorfkern ideal</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li> <li>- gut mit dem ÖV erschlossen (ÖV-Güteklasse C), die minimale ÖV-Güteklasse D (suburban-touristischer Raum) wird erreicht</li> </ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angrenzender Waldstreifen; allenfalls Rodungsbewilligung nach Art. 5 WaG notwendig</li> <li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss dem KRL Flims sollen Hotelnutzungen gesichert und gefördert werden</li> <li>- Das Gebiet im Bereich des Stenna Centers und die umliegenden touristisch ausgerichteten Bauten werden im KRL Flims als Entwicklungsschwerpunkt für touristische Nutzungen definiert</li> <li>- Der Tourismus spielt für die Gemeinde Flims eine wesentliche Rolle, weshalb das bestehende Angebot erhalten und neuen Angeboten weiterentwickelt werden soll</li> <li>- Die Fläche im Gebiet «Vitg Pign» ist darum für die touristische Nutzung vorgesehen (Ressort, Hotelzone).</li> <li>- Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV (die Einhaltung des PW ist im Bereich der Stütze 2 der Gondelbahn Flims-Foppa zu prüfen)</li> </ul>

## «Prau La Selva»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

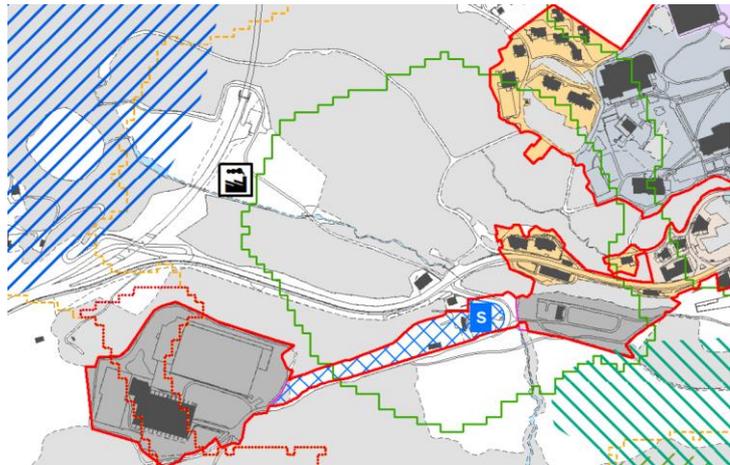
Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.9

### Künftige Nutzung:

Zone für weitere Nutzungen



### Kriterien (gemäss KRIP-S)

### Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche wird bereits für das Camping benutzt</li> <li>- Lage aufgrund der Nähe zum Sportzentrum Prau la Selva ideal für die Campingnutzung</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den MIV und LV erschlossen (via Promenada)</li> <li>- gut mit dem ÖV erschlossen (ÖV-Güteklasse C), die minimale ÖV-Güteklasse D (suburban-touristischer Raum) wird damit erreicht</li> </ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wald betroffen; Rodungsbewilligung nach Art. 5 WaG notwendig</li> <li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche ist in der rechtskräftigen Zonenplanung von einer Campingzone überlagert</li> <li>- Es handelt sich um eine Zonenbereinigung von Wald in eine Campingzone der Grundnutzung, welche bereits in der Teilrevision der Ortsplanung – Prau la Selva von 2018 verfolgt und vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung gutgeheissen worden ist</li> <li>- Die Rodung ermöglicht die Entflechtung von Wald und Camping</li> </ul>

## GEMEINDE TRIN

<b>Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:</b>	suburban
<b>Fläche Siedlungsgebiet bestehend:</b>	52.1 ha
<b>Reduktion Siedlungsgebiet:</b>	0.4 ha
<b>Vermeintlicher Bedarf bis 2045:</b>	
WMZ:	-
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	-
<b>Erweiterung Siedlungsgebiet:</b>	0.9 ha
<b>Fläche Siedlungsgebiet neu:</b>	52.6 ha



### «La Val»

#### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

**Fläche (ca. ha):**

0.2

#### Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



#### Kriterien (gemäss KRIP-S)

#### Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umschlossen von bereits überbauter Bauzone</li> <li>- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet</li> <li>- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li> <li>- Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird nicht erreicht</li> <li>- Nächstegelegene ÖV-Haltestelle in ≤ 300m Luftlinie erreichbar</li> </ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Wald betroffen</li> <li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heute bereits als Wohnzone 1, Nutzungsetappe 2 ausgeschieden</li> </ul>

## «La Cua»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.7

### Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Weitgehend umschlossen von bereits überbauter Bauzone</li><li>- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet</li><li>- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben</li></ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li><li>- Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird knapp nicht erreicht</li><li>- Nächste ÖV-Haltestelle in <math>\leq 300\text{m}</math> Luftlinie erreichbar</li></ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen</li></ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kein Wald betroffen</li><li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li></ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen</li></ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"><li>- Heute bereits als Wohnzone 1, Nutzungsetappe 2 ausgeschieden</li></ul>

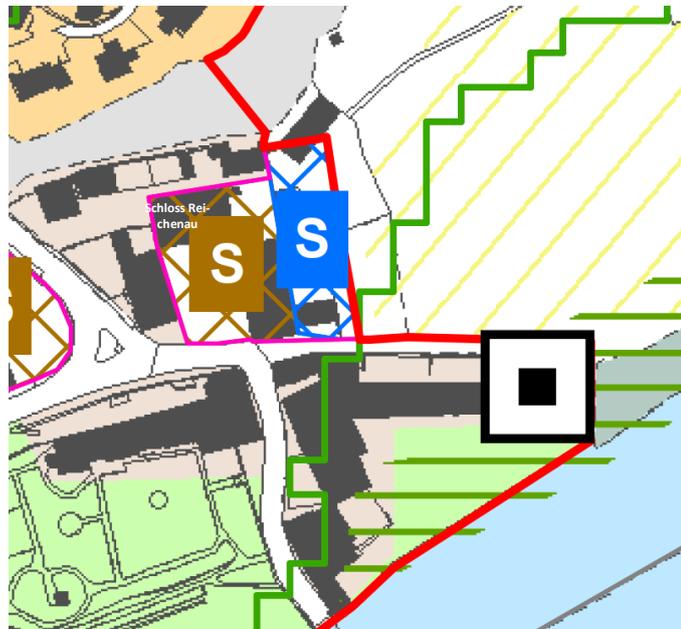
## GEMEINDE TAMINS

<b>Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:</b>	<b>suburban</b>
<b>Fläche Siedlungsgebiet bestehend:</b>	<b>37.3 ha</b>
<b>Vermeintlicher Bedarf bis 2045:</b>	
WMZ:	-
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	0.2 ha
<b>Erweiterung Siedlungsgebiet:</b>	<b>2.1 ha</b>
<b>Fläche Siedlungsgebiet neu:</b>	<b>39.4 ha</b>



### «Schloss Reichenau»

<b>Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:</b>	Erweiterung
<b>Fläche (ca. ha):</b>	0.2
<b>Künftige Nutzung:</b>	Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Die Fläche ist bereits bebaut, gegenwärtig jedoch der Landwirtschaftszone zugeteilt
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - ÖV-Güteklasse C; minimale ÖV-Güteklasse (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgefleichen	- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- ISOS-Gebiet (Erhaltungsziel A) - Gewässerschutzbereich Au
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Gemäss der laufenden Revision der Ortsplanung sollen die Flächen der Zentrumszone (Kernzone) zugeteilt werden und der Erweiterung des Schlosses Reichenau dienen (standortgebunden)

## «Reichenauerstrasse»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

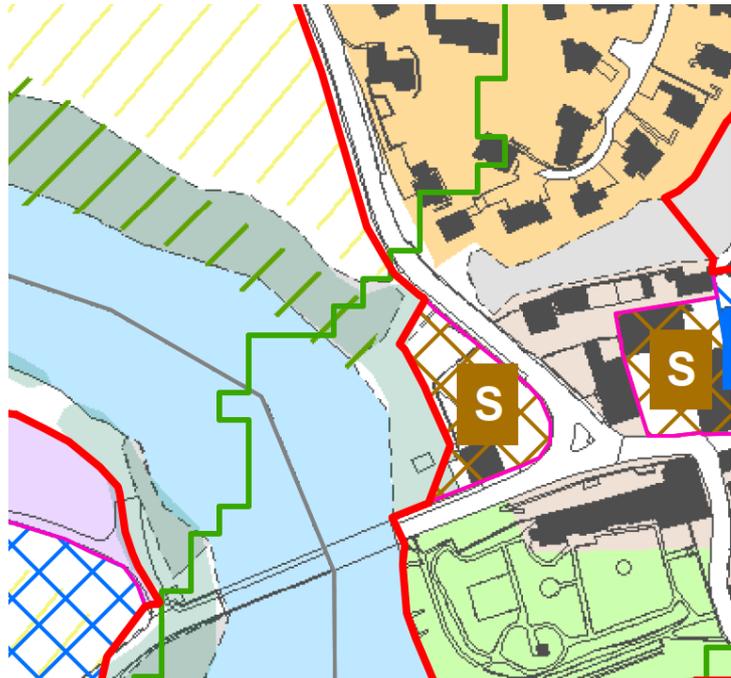
Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.2

### Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Die Fläche ist bereits versiegelt und wird als Parkplatz genutzt, gegenwärtig dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - sehr gut mit dem ÖV erschlossen (ÖV-Güteklasse B); minimale ÖV-Güteklasse (sub-urbaner Raum) wird damit erreicht
Fruchtfolgefleichen	- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- ISOS-Gebiet (Erhaltungsziel A) - Gewässerschutzbereich Au
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Gemäss der laufenden Revision der Ortsplanung sollen die Flächen der Zentrumszone (Kernzone) zugeteilt werden

## «Zum Ried / Camediarlas / Rascheuhalde»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

1.0

### Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitgehend bebaut durch landwirtschaftliche Bauten</li> <li>- Alternativstandorte für die landwirtschaftlichen Betriebe sind im Rahmen der Nutzungsplanung konkret nachzuweisen</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li> <li>- Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird knapp nicht erreicht</li> </ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Wald betroffen</li> <li>- Teilweise Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung)</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewässerschutzbereich Au, Grundwasser- und Quellschutzzone betroffen</li> <li>- Teilweise provisorische Grundwasserschutzzone betroffen</li> <li>- Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtskräftiger Quartierplan «Steini Stäga / Riedstrasse»</li> </ul>

## «Tumels»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.6

### Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



### Kriterien (gemäss KRIP-S)

### Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Weitgehend bebaut durch landwirtschaftliche Bauten</li><li>- Alternativstandorte für die (bestehenden) landwirtschaftlichen Betriebe sind im Rahmen der Nutzungsplanung konkret nachzuweisen</li></ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li><li>- Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird nicht erreicht</li></ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen</li></ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kein Wald betroffen</li><li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li></ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Teilweise in Landschaft «Ratenna – Girsch» von regionaler Bedeutung gemäss Biotop- und Landschaftsinventar des Kantons Graubünden</li></ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rechtskräftiger Quartierplan «Fanaus»</li></ul>

## «Schloss Reichenau»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

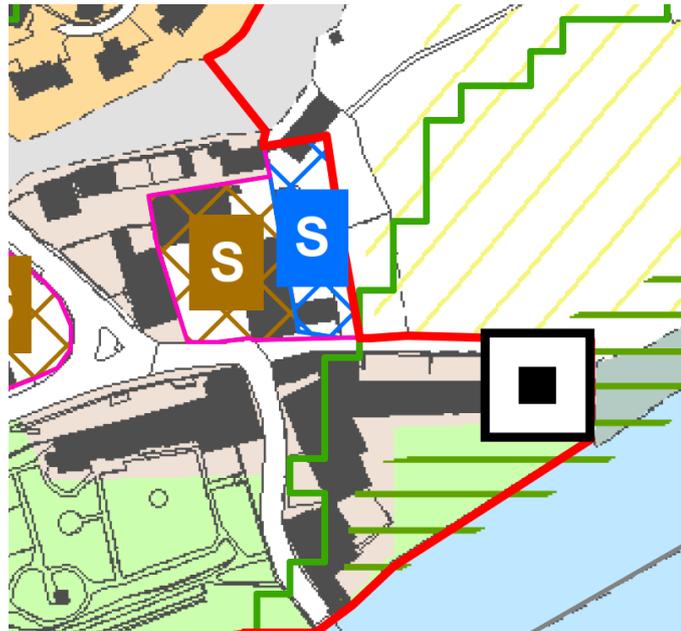
Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.05

### Künftige Nutzung:

Zone für weitere Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Die Fläche ist bereits bebaut, gegenwärtig jedoch der Landwirtschaftszone zugeteilt
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - ÖV-Güteklasse C; minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgefleichen	- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- ISOS-Gebiet (Erhaltungsziel A) - Gewässerschutzbereich Au
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Gemäss der laufenden Revision der Ortsplanung soll die Fläche einer Parkierungszone zugeteilt werden

## «Uderm Dorf»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

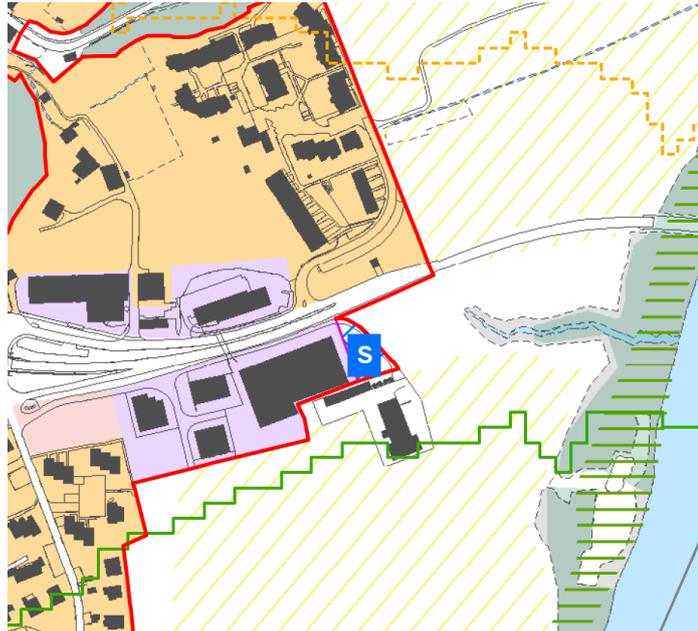
Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.1

### Künftige Nutzung:

Zone für weitere Nutzungen



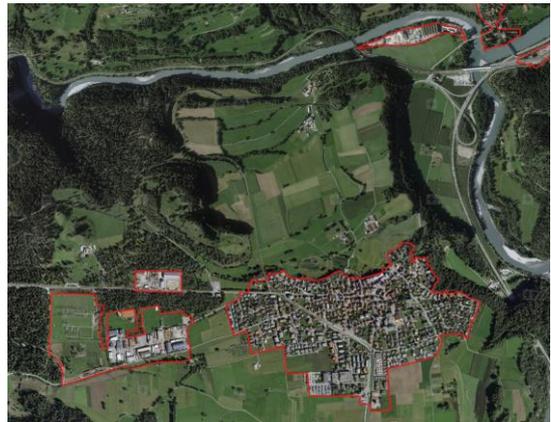
### Kriterien (gemäss KRIP-S)

### Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet</li><li>- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) gegeben</li></ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li><li>- Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht</li></ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen</li></ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kein Wald betroffen</li><li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li></ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen</li></ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung soll die Fläche der Lagerzone zugeteilt werden und die angrenzende Arbeitszone ergänzen</li></ul>

## GEMEINDE BONADUZ

<b>Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:</b>	<b>suburban</b>
<b>Fläche Siedlungsgebiet bestehend:</b>	<b>92.6 ha</b>
<b>Vermeintlicher Bedarf bis 2045:</b>	
WMZ:	5.0 ha
Arbeitszonen:	7.1 ha
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	6.2 ha
<b>Erweiterung Siedlungsgebiet:</b>	<b>7.7 ha</b>
<b>Fläche Siedlungsgebiet neu:</b>	<b>100.3 ha</b>



### «Caschners»

#### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

#### Fläche (ca. ha):

0.6

#### Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben</li> <li>- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet</li> <li>- Land ist bereits abparzelliert</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li> <li>- Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird nicht erreicht</li> </ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fruchtfolgefleichen betroffen (vgl. nachfolgende Interessenabwägung «Erläuternder Bericht Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung, Region Imboden»); eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen)</li> <li>- Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Wald betroffen</li> <li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschützte Hecke entlang der Sculmserstrasse (die Entfernung benötigt eine Bewilligung nach Art. 17 KNHG)</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Westen zweckmässig erweitert</li> <li>- Die Fläche ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der ZKBN II zugeteilt</li> <li>- Bestandteil des rechtskräftigen QP «Caschners» (2013)</li> </ul>

### *Interessenabwägung «Caschners»*

Gemäss Art, 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche Fruchtfolgeflächen beanspruchen, nachzuweisen, dass ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann und im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen.

Wie die Bedarfsermittlung für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2045 ergeben hat (vgl. Kap. 3.5.3), besteht in der Region Imboden ein ausgewiesener Bedarf an zusätzlichen WMZ-Flächen von insgesamt rund 18 ha. Der vermeintliche regionale Bedarf verteilt sich auf die einzelnen Regionsgemeinden und beträgt für die Gemeinde Bonaduz rund ca. 5 ha.

Im Gebiet Caschners soll das bestehende Wohngebiet in Richtung Westen zweckmässig erweitert und gleichzeitig eine hohe Dichte angestrebt werden. Die Fläche ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan bereits der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeteilt und Bestandteil des rechtskräftigen Quartierplans «Caschners» (2013). Darin ist die Fläche als Etappe 2 im Gestaltungsplan bezeichnet. Das Gebiet ist durch den motorisierten Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossen. Die minimale ÖV-Güteklasse D wird nur knapp nicht erreicht. Naturschutzinteressen sind keine betroffen und das Gebiet ist nicht durch Naturgefahren gefährdet. Mit der geplanten Siedlungsgebietserweiterung (1. Priorität) könnte damit ein Teil des zusätzlichen Bedarfs an WMZ gedeckt werden.

Weshalb es sich bei der vorliegenden Siedlungserweiterung auch um ein kantonales Interesse handelt, kann wie folgt begründet werden:

Zwischen den 11 Regionen im Kanton Graubünden bestehen deutliche topografische, demografische und wirtschaftliche Unterschiede, welche den Kanton in eher strukturschwache Regionen, aber auch in dynamische Wachstumsregionen unterteilen. Die Region Imboden zählt dabei, infolge der guten Verkehrsanbindung, zu den besterschlossenen Gebieten im Kanton. Dies zeigt sich insbesondere durch die Einteilung der Region im Raumkonzept Graubünden in hauptsächlich urbanen und suburbanen Raum (sowie Nähe zum Hauptzentrum Chur). Durch den Rückgang der Bevölkerung in peripheren Talschaften und die Tendenz zu einem stärkeren Wachstum in grossen Metropolitanräumen, nimmt der Bevölkerungsdruck auf die Region Imboden spürbar zu. Es liegt im Interesse des Kantons zusätzlichen Wohnraum künftig dort zu schaffen, wo er benötigt wird. Es ist ein essenzielles Ziel gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.3.1), die Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene Räume (urban, suburban), wie die Region Imboden bzw. die Gemeinde Bonaduz, zu lenken.

Im Siedlungsgebiet bestehen dem Bedarf entsprechend alternativ einzig die unbebauten Flächen am Standort «Ginellas». Es ist das letzte ausstehende bereits bewilligte aber noch nicht freigegebene Neubaugebiet gemäss dem Arealplan «Ginellas-Ruver-Caschners» (2011). Mit der Freigabe der nächsten Etappe des Quartierplans kann von einer raschen Mobilisierung der Bauparzellen in diesem Quartier gerechnet werden (Überbauungsfrist 8 Jahre). Im Horizont bis 2045 kann der Bedarf an WMZ aber dadurch nicht vollständig gedeckt werden.

Da die Gemeinde Bonaduz grossflächig von Fruchtfolgeflächen umgeben ist (oder an Wald grenzt), sind alternative Flächen in derselben Grössenordnung ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht besser für eine Erweiterung geeignet. Beim geplanten Siedlungserweiterungsgebiet «Caschners» handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um den am besten geeigneten Standort im Gemeindegebiet. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung sind im Rahmen der Nutzungsplanung vorzunehmen.

## «Ginellas»/Hamilton»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

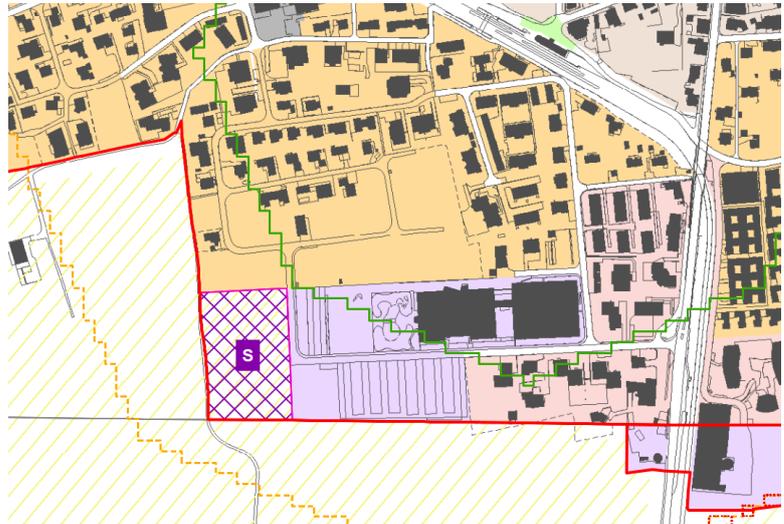
Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.9

### Künftige Nutzung:

Arbeitszone



### Kriterien (gemäss KRIP-S)

### Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben</li> <li>- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li> <li>- Angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht</li> </ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fruchtfolgefleichen betroffen (vgl. nachfolgende Interessenabwägung «Erläuternder Bericht Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung, Region Imboden»); eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen)</li> <li>- Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Wald betroffen</li> <li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei einer Einzonung gelten die Bestimmungen gemäss Art. 7 LSV</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterungsflächen für die sich dort befindende Hamilton AG (standortgebunden)</li> <li>- Durch die gute Erschliessung mit MIV, LV und ÖV ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht</li> <li>- Der regionale Bedarf ist nachgewiesen</li> <li>- Heute bereits teilweise als Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden (ZKBN II)</li> <li>- Teilweise innerhalb des rechtskräftigen Quartierplans «Ginellas»</li> <li>- Bevor FFF eingezont werden kann, ist eine flächensparende Parkierung sicherzustellen</li> </ul>

### *Interessenabwägung «Hamilton»*

Gemäss Art, 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche Fruchtfolgeflächen beanspruchen, nachzuweisen, dass ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann und im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen.

Wie die Bedarfsermittlung für Arbeitszonen bis 2045 ergeben hat (vgl. Kap.3.6.3), besteht in der Region Imboden ein ausgewiesener Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen von insgesamt rund 7.8 ha. Im Gebiet Hamilton sollen im Sinne einer Betriebserweiterung Reserven für das arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive gleichnamige Unternehmen und insgesamt eine verdichtete Nutzung mit einer flächensparenden Parkierung erreicht werden (gemäss laufender Revision der Ortsplanung). Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die Fläche grösstenteils bereits der Zone für die künftige bauliche Nutzung zugeteilt und ist Bestandteil des QP «Ginellas». Das Erweiterungsgebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie D und erfüllt damit die minimalen Anforderungen an die Erreichbarkeit im suburbanen Gebiet.

Weshalb es sich bei der vorliegenden Siedlungserweiterung um ein kantonales Interesse handelt, kann wie folgt begründet werden:

Gemäss kantonalem Merkblatt<sup>4</sup> gehört zu den wichtigen kantonalen Zielen im Sinne von Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV, die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitsgebieten für bestehende Betriebe. Bei der vorliegenden Erweiterung handelt es sich um eine Betriebserweiterung eines langjährigen, ortsansässigen Betriebs. Am heutigen Standort sind bereits sehr viele Arbeitsplätze angesiedelt. Die Firma ist ein äusserst wichtiger und langjähriger Arbeitgeber in der gesamten Region und für den Kanton. Wirtschaftlich ist es für die Gemeinde Bonaduz, die Region sowie den gesamten Kanton ausschlaggebend, dass sich das Unternehmen massvoll (< 1 ha Erweiterung) entwickeln kann und auch in Zukunft zur Wertschöpfung beiträgt.

Die geplante Erweiterungsfläche dient der Betriebserweiterung der Firma Hamilton, womit es sich um eine standortgebundene Erweiterung handelt. Alternative Standorte im Siedlungsgebiet bestehen nicht, da die Firma Hamilton nur einen Unternehmensstandort in der Gemeinde respektive Region hat. Beim geplanten Siedlungserweiterungsgebiet «Hamilton» handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um den einzig möglichen Standort. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung sind im Rahmen der Nutzungsplanung vorzunehmen.

---

<sup>4</sup> Merkblatt zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF); ARE-GR, 2014

## «Farsch»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

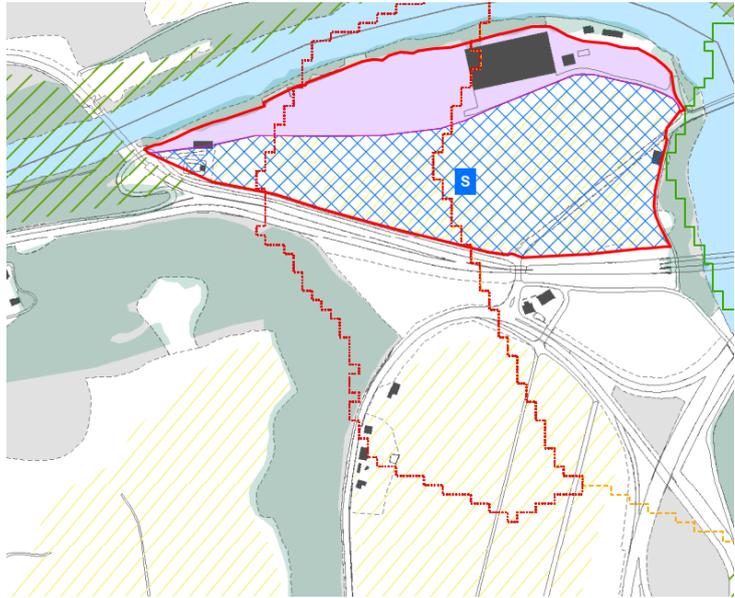
Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

6.2

### Künftige Nutzung:

Zone für weitere Nutzungen



### Kriterien (gemäss KRIP-S)

### Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben</li> <li>- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet</li> <li>- Eine Kombination mit viel Gewicht auf einer touristischen Nutzung aufgrund der Lage (Zusammenfluss Vorder- und Hinterrhein, Tor zur Ruinaulta) zweckmässig</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den MIV gut erschlossen (unmittelbare Nähe zum Autobahnanschluss Bona-duz/Reichenau)</li> <li>- Durch den LV erschlossen, geplante Velopendleroute führt künftig direkt beim Gebiet Farsch vorbei</li> <li>- Angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht</li> <li>- Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in ≤ 300m Luftlinie erreichbar</li> </ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fruchtfolgefleichen betroffen (Interessenabwägung vgl. <b>Kap. 3.2.3 (RRIP-S)</b>; eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen)</li> <li>- Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Wald betroffen</li> <li>- Teilweise in der Gefahrenzone 2</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewässerschutzbereich Au, rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone</li> <li>- Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Einzonung bedingt als Grundlage bzw. Voraussetzung die Durchführung einer Rahmenplanung (Masterplanung oder dergleichen)</li> <li>- Erweiterung bestehendes Arbeitsgebiet von überregionaler Ausstrahlung</li> <li>- Bereitstellung von verfügbaren Arbeitszonen für regional tätiges Gewerbe</li> <li>- Bereitstellung von Flächen für die touristische Nutzung</li> <li>- Durch die gute Erschliessung mit MIV, LV und ÖV ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht</li> <li>- Der regionale Bedarf ist nachgewiesen</li> </ul>

## GEMEINDE RHÄZÜNS

<b>Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:</b>	<b>suburban</b>
<b>Fläche Siedlungsgebiet bestehend:</b>	<b>49.7 ha</b>
<b>Vermeintlicher Bedarf bis 2045:</b>	
WMZ:	1.9 ha
Arbeitszonen:	1.2 ha
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	-
<b>Erweiterung Siedlungsgebiet</b>	<b>1.6 ha</b>
<b>Fläche Siedlungsgebiet neu:</b>	<b>51.3 ha</b>



### «Gassa Casti»

#### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

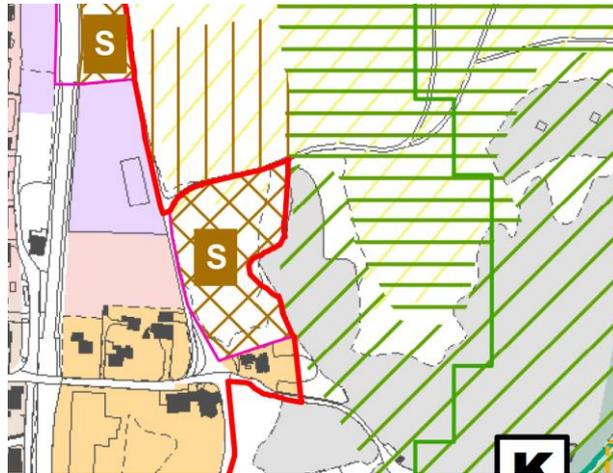
Erweiterung

#### Fläche (ca. ha):

0.7

#### Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



#### Kriterien (gemäss KRIP-S)

#### Beurteilung

Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - ÖV-Güteklasse C; minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen betroffen (vgl. nachfolgende Interessenabwägung «Erläuternder Bericht Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung, Region Imboden»); eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Teilweise Wald betroffen; eine Bebauung erfordert eine Rodungsbewilligung nach Art. 5 WaG - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Norden und Osten zweckmässig erweitert - Die Vorprüfung vom 14. Dezember 2021 zur Teilrevision der Ortsplanung beurteilt die dannzumal festgelegten ZkbN am östlichen Siedlungsrand (Quader, Gassa Casti) aufgrund der besseren ÖV-Erschliessung als positiv

### *Interessenabwägung «Gassa Casti»*

Gemäss Art, 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche Fruchtfolgeflächen beanspruchen, nachzuweisen, dass ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann und im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen.

Wie die Bedarfsermittlung für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2045 ergeben hat (vgl. Kap. 3.5.3), besteht in der Region Imboden ein ausgewiesener Bedarf an zusätzlichen WMZ-Flächen von insgesamt rund 18 ha. Der vermeintliche regionale Bedarf verteilt sich auf die einzelnen Regionsgemeinden und beträgt für die Gemeinde Rhäzüns rund 1.9 ha.

Im Gebiet «Gassa Casti» soll das Siedlungsgebiet um 0.7 ha erweitert werden, wobei eine hohe Dichte angestrebt wird. Die Erweiterung soll den bisherigen W2-Spickel ergänzen. Das Gebiet ist durch den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr gut erschlossen und liegt in der ÖV-Güteklasse C respektive in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof. Die minimale ÖV-Güteklasse D für den suburbanen Raum wird somit erreicht. Das Gebiet steht nicht im Konflikt mit Naturschutzinteressen. Der zusätzliche Bedarf am Wohn- Misch- und Zentrumszonen kann mit dieser Siedlungserweiterung teilweise gedeckt werden.

Weshalb es sich bei der vorliegenden Siedlungserweiterung auch um ein kantonales Interesse handelt, kann wie folgt begründet werden:

Zwischen den 11 Regionen im Kanton Graubünden bestehen deutliche topografische, demografische und wirtschaftliche Unterschiede, welche den Kanton in eher strukturschwache Regionen, aber auch in dynamische Wachstumsregionen unterteilen. Die Region Imboden zählt dabei, infolge der guten Verkehrsanbindung, zu den besterschlossenen Gebieten im Kanton. Dies zeigt sich insbesondere durch die Einteilung der Region im Raumkonzept Graubünden in hauptsächlich urbanen und suburbanen Raum (sowie Nähe zum Hauptzentrum Chur). Durch den Rückgang der Bevölkerung in peripheren Talschaften und die Tendenz zu einem stärkeren Wachstum in grossen Metropolitanräumen, nimmt der Bevölkerungsdruck auf die Region Imboden spürbar zu. Es liegt im Interesse des Kantons zusätzlichen Wohnraum künftig dort zu schaffen, wo er benötigt wird. Es ist ein essenzielles Ziel gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.3.1), die Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene Räume (urban, suburban), wie die Region Imboden bzw. die Gemeinde Rhäzüns, zu lenken.

Da die Gemeinde Rhäzüns grossflächig von Fruchtfolgeflächen umgeben ist (oder an Wald grenzt), sind alternative Flächen in ähnlicher Grössenordnung ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht besser für eine Erweiterung geeignet. Die vorgesehene Erweiterung ist nur eine von zwei Gebieten ausserhalb des Siedlungsgebiets Rhäzüns, welche FFF nur sehr begrenzt tangiert. Vorliegend sind nur ca. 0.1 ha FFF betroffen. Im Falle einer Bebauung muss Wald gerodet werden. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 5 WaG. Beim geplanten Siedlungserweiterungsgebiet «Gassa Casti» handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften um den am besten geeigneten Standort im Gemeindegebiet. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen und des Waldes sowie eine umfassende Interessenabwägung sind im Rahmen der Nutzungsplanung vorzunehmen.

## «Quadra»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

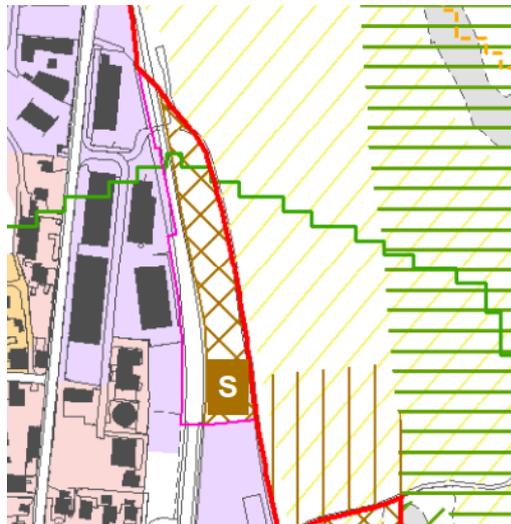
Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.9

### Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - ÖV-Güteklasse C; minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. nachfolgende Interessenabwägung «Erläuternder Bericht Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung, Region Imboden»); eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Norden zweckmässig erweitert (im Osten begrenzt durch Strasse) - Die Vorprüfung vom 14. Dezember 2021 zur Teilrevision der Ortsplanung beurteilt die dannzumal festgelegten ZkbN am östlichen Siedlungsrand (Quader, Gassa Casti) aufgrund der besseren ÖV-Erschliessung als positiv

### *Interessenabwägung «Quadra»*

Gemäss Art, 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche Fruchtfolgeflächen beanspruchen, nachzuweisen, dass ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann und im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen.

Wie die Bedarfsermittlung für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2045 ergeben hat (vgl. Kap. 3.5.3), besteht in der Region Imboden ein ausgewiesener Bedarf an zusätzlichen WMZ-Flächen von insgesamt rund 18 ha. Der vermeintliche regionale Bedarf verteilt sich auf die einzelnen Regionsgemeinden und beträgt für die Gemeinde Rhäzüns rund ca. 1.9 ha.

Im Gebiet Quadra soll das Siedlungsgebiet um 0.9 ha erweitert werden, wobei eine hohe Dichte angestrebt wird. Das Gebiet ist durch den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr gut erschlossen und liegt in der ÖV-Güteklasse C respektive in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof. Die minimale ÖV-Güteklasse D für den suburbanen Raum wird somit erreicht. Das Gebiet Quadra steht nicht im Konflikt mit Naturschutzinteressen oder anderen übergeordneten Interessen. Der zusätzliche Bedarf am Wohn- Misch- und Zentrumszonen kann mit dieser Siedlungserweiterung teilweise gedeckt werden.

Weshalb es sich bei der vorliegenden Siedlungserweiterung auch um ein kantonales Interesse handelt, kann wie folgt begründet werden:

Zwischen den 11 Regionen im Kanton Graubünden bestehen deutliche topografische, demografische und wirtschaftliche Unterschiede, welche den Kanton in eher strukturschwache Regionen, aber auch in dynamische Wachstumsregionen unterteilen. Die Region Imboden zählt dabei, infolge der guten Verkehrsanbindung, zu den besterschlossenen Gebieten im Kanton. Dies zeigt sich insbesondere durch die Einteilung der Region im Raumkonzept Graubünden in hauptsächlich urbanen und suburbanen Raum (sowie Nähe zum Hauptzentrum Chur). Durch den Rückgang der Bevölkerung in peripheren Talschaften und die Tendenz zu einem stärkeren Wachstum in grossen Metropolitanräumen, nimmt der Bevölkerungsdruck auf die Region Imboden spürbar zu. Es liegt im Interesse des Kantons zusätzlichen Wohnraum künftig dort zu schaffen, wo er benötigt wird. Es ist ein essenzielles Ziel gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.3.1), die Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene Räume (urban, suburban), wie die Region Imboden bzw. die Gemeinde Rhäzüns, zu lenken.

Da die Gemeinde Rhäzüns grossflächig von Fruchtfolgeflächen umgeben ist (oder an Wald grenzt), sind alternative Flächen in ähnlicher Grössenordnung nicht besser für eine Erweiterung geeignet. Die vorgesehene Erweiterung ist nur eine von zwei Gebieten ausserhalb des Siedlungsgebiets Rhäzüns, welche FFF nur sehr begrenzt tangiert. Weniger als 0.1 ha FFF sind betroffen. Beim geplanten Siedlungserweiterungsgebiet «Quadra» handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften um den am besten geeigneten Standort im Gemeindegebiet. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung sind im Rahmen der Nutzungsplanung vorzunehmen.

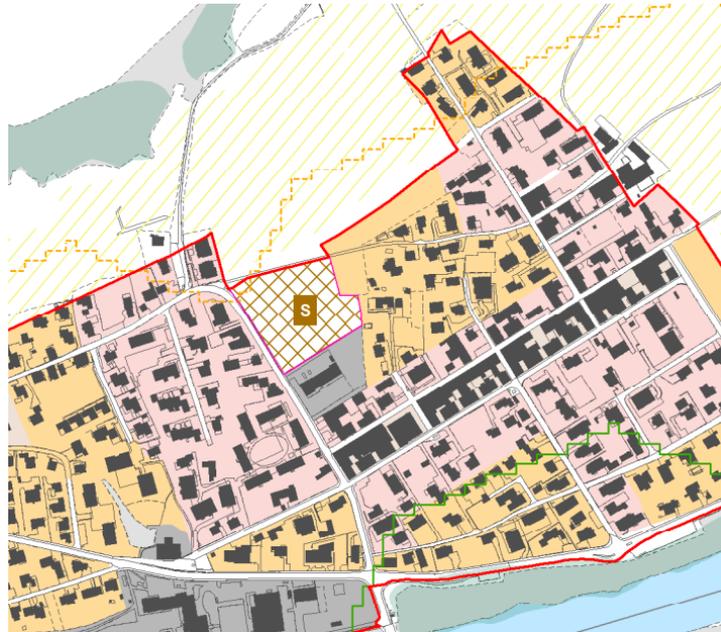
## GEMEINDE FELSBERG

<b>Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:</b>	suburban
<b>Fläche Siedlungsgebiet bestehend:</b>	54.1 ha
<b>Vermeintlicher Bedarf bis 2045:</b>	
WMZ:	2.1 ha
Arbeitszonen:	1.2 ha
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	-
<b>Erweiterung Siedlungsgebiet:</b>	1.8 ha
<b>Fläche Siedlungsgebiet neu:</b>	55.9 ha



### «Säss»

<b>Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:</b>	Erweiterung
<b>Fläche (ca. ha):</b>	0.9
<b>Künftige Nutzung:</b>	Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben</li> <li>- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li> <li>- Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht</li> <li>- Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in <math>\leq 300\text{m}</math> Luftlinie erreichbar</li> </ul>
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Wald betroffen</li> <li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heute bereits als Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden (ZKBN)</li> <li>- Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Norden zweckmässig erweitert</li> </ul>

## «In da Losa»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.9

### Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben</li> <li>- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li> <li>- Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht</li> <li>- Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in <math>\leq 300\text{m}</math> Luftlinie erreichbar</li> </ul>
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fruchtfolgefleichen betroffen (vgl. nachfolgende Interessenabwägung «Erläuternder Bericht Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung, Region Imboden»; eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen)</li> <li>- Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Wald betroffen</li> <li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Norden wird zweckmässig erweitert/abgeschlossen</li> </ul>

### *Interessenabwägung «In da Losa»*

Gemäss Art, 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche Fruchtfolgeflächen beanspruchen, nachzuweisen, dass ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann und im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen.

Wie die Bedarfsermittlung für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2045 ergeben hat (vgl. Kap. 3.5.3), besteht in der Region Imboden ein ausgewiesener Bedarf an zusätzlichen WMZ-Flächen von insgesamt rund 18 ha. Der vermeintliche regionale Bedarf verteilt sich auf die einzelnen Regionsgemeinden und beträgt für die Gemeinde Felsberg rund ca. 2.1 ha.

Im Gebiet «In da Losa» soll die Wohnzone zweckmässig Richtung Norden erweitert und eine hohe bauliche Dichte (Wohnzone 3, anstatt Wohnzone 1/2<sup>5</sup>) angestrebt werden. Die Erschliessung und Bebauung soll im Rahmen einer Quartierplanung konkretisiert werden. Für die geplante Mehrfamilienhausüberbauung wird eine unterirdische Parkierung gefordert. Das Gebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Bushaltestelle Schöneggstrasse und liegt in der ÖV-Gütekategorie D. Die minimalen Anforderungen an die Erreichbarkeit mit dem ÖV im suburbanen Raum werden damit erreicht. Das Gebiet befindet sich im Einzugsbereich des Bahnhofs Felsberg. Dieser liegt in rund 10 Minuten Gehdistanz. Der zusätzliche Bedarf am WMZ in der Gemeinde Felsberg bis ins Jahr 2045 kann mit dieser Siedlungserweiterung fast vollständig gedeckt werden.

Weshalb es sich bei der vorliegenden Siedlungserweiterung auch um ein kantonales Interesse handelt, kann wie folgt begründet werden:

Zwischen den 11 Regionen im Kanton Graubünden bestehen deutliche topografische, demografische und wirtschaftliche Unterschiede, welche den Kanton in eher strukturschwache Regionen, aber auch in dynamische Wachstumsregionen unterteilen. Die Region Imboden zählt dabei, infolge der guten Verkehrsanbindung, zu den besterschlossenen Gebieten im Kanton. Dies zeigt sich insbesondere durch die Einteilung der Region im Raumkonzept Graubünden in hauptsächlich urbanen und suburbanen Raum (sowie Nähe zum Hauptzentrum Chur). Durch den Rückgang der Bevölkerung in peripheren Talschaften und die Tendenz zu einem stärkeren Wachstum in grossen Metropolitanräumen, nimmt der Bevölkerungsdruck auf die Region Imboden spürbar zu. Es liegt im Interesse des Kantons zusätzlichen Wohnraum künftig dort zu schaffen, wo er benötigt wird. Es ist ein essenzielles Ziel gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.3.1), die Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene Räume (urban, suburban), wie die Region Imboden bzw. die Gemeinde Felsberg, zu lenken.

Das Siedlungsgebiet von Felsberg ist infolge der naturräumlichen Gegebenheiten praktisch allseitig begrenzt. Nördlich ergibt durch die Gefahrensituation, südlich durch den Gewässerraum des Rheins. Die östlich und westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind ebenfalls als Fruchtfolgeflächen klassiert. Die Siedlungserweiterung kann nicht ohne Inanspruchnahme von FFF erfolgen (eine Ausnahme bildet das Gebiet Säss, wo ebenfalls eine Siedlungserweiterung geplant ist)<sup>6</sup>. Beim beabsichtigten Siedlungserweiterungsgebiet handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften um den am besten geeigneten Standort im Gemeindegebiet. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen können aus Sicht der Gemeinde im Bereich der W2 (Auszonung) an der Schöneggstrasse und/oder im Gebiet Ober Neugüeter kompensiert werden.

---

<sup>5</sup> PMB, Revision Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz, 19. Juli 2021 (Stand Vorprüfung)

<sup>6</sup> Im KRL als Entwicklungsgebiet für Versorgung, öffentliche Nutzungen und Wohnen

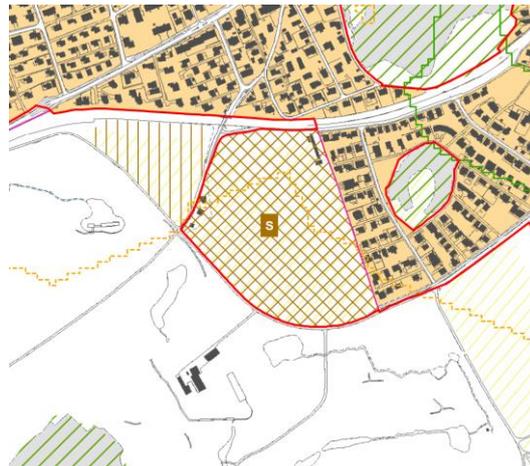
## GEMEINDE DOMAT/EMS

<b>Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:</b>	<b>urban</b>
<b>Fläche Siedlungsgebiet bestehend:</b>	<b>266.0 ha</b>
<b>Reduktion Siedlungsgebiet:</b>	<b>4.8 ha</b>
<b>Vermeintlicher Bedarf bis 2045:</b>	
WMZ:	8.3 ha
Arbeitszonen:	3.4 ha
Zonen für öffentliche Nutzungen:	0.7 ha
Zonen für weitere Nutzungen:	-
<b>Erweiterung Siedlungsgebiet:</b>	<b>11.0 ha</b>
<b>Fläche Siedlungsgebiet neu:</b>	<b>272.2 ha</b>



### «Giraglia Ost»

<b>Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:</b>	Erweiterung
<b>Fläche (ca. ha):</b>	7.3
<b>Künftige Nutzung:</b>	Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben</li> <li>- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet</li> </ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li> <li>- Minimale ÖV-Güteklasse C (urbaner Raum) wird nicht erreicht (ÖV-Güteklasse D)</li> <li>- Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in knapp ≤ 300m Luftlinie erreichbar</li> </ul>
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. nachfolgende Interessenabwägung «Erläuternder Bericht Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung, Region Imboden»); eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen)</li> <li>- Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen</li> </ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Wald betroffen</li> <li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li> </ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erweiterung tangiert das BLN-Objekt Nr. 1911 (bei einer Einzonung sind entsprechende Abklärungen mit dem BAFU/ENHK notwendig)</li> <li>- Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV</li> </ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Südwesten wird zweckmässig erweitert</li> </ul>

### *Interessenabwägung «Giraglia Ost»*

Gemäss Art, 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche Fruchtfolgeflächen beanspruchen, nachzuweisen, dass ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann und im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen.

Wie die Bedarfsermittlung für WMZ bis 2045 ergeben hat (vgl. Kap. 3.5.3), besteht in der Region Imboden ein ausgewiesener Bedarf an zusätzlichen WMZ-Flächen von insgesamt rund 18 ha. Der vermeintliche regionale Bedarf verteilt sich auf die einzelnen Regionsgemeinden und beträgt für die Gemeinde Domat/Ems rund ca. 8.3 ha.

Im Gebiet «Giraglia Ost» soll das bestehende Wohngebiet in Richtung Südwesten zweckmässig erweitert und gleichzeitig eine hohe Dichte angestrebt werden. Gemäss KRL der Gemeinde Domat/Ems soll das Siedlungserweiterungsgebiet erst langfristig, im Planungshorizont bis 2045, aktiviert werden. Folglich wird in der laufenden Ortsplanungsrevision darauf verzichtet (Planungshorizont bis 2038), es soll jedoch im Planungshorizont der regionalen Richtplanung berücksichtigt werden. Das Gebiet ist durch den motorisierten Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossen. Die erforderliche minimale ÖV-Güteklasse wird knapp nicht erreicht. Aus diesem Grund ist das Gebiet im regionalen Richtplan Teil Verkehr (vgl. Richtplankarte «Öffentlicher Personenverkehr») als Gebiet mit erhöhtem ÖV-Potenzial bezeichnet. Dabei ist eine neue Buslinienführung sowie neue Bushaltestellen zu prüfen. Das Amt für Energie und Verkehr (AEV) prüft derzeit verschiedene Varianten, um die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu verbessern. Das Gebiet umfasst ca. 7.3 ha, womit der zusätzliche Bedarf an WMZ nahezu vollständig abgedeckt werden kann.

Weshalb es sich bei der vorliegenden Siedlungserweiterung auch um ein kantonales Interesse handelt, kann wie folgt begründet werden: Zwischen den 11 Regionen im Kanton Graubünden bestehen deutliche topografische, demografische und wirtschaftliche Unterschiede, welche den Kanton in eher strukturschwache Regionen, aber auch in dynamische Wachstumsregionen unterteilen. Die Region Imboden zählt dabei, infolge der guten Verkehrsanbindung, zu den besterschlossenen Gebieten im Kanton. Dies zeigt sich insbesondere durch die Einteilung der Region im Raumkonzept Graubünden in hauptsächlich urbanen und suburbanen Raum (sowie Nähe zum Hauptzentrum Chur). Durch den Rückgang der Bevölkerung in peripheren Talschaften und die Tendenz zu einem stärkeren Wachstum in grossen Metropolitanräumen, nimmt der Bevölkerungsdruck auf die Region Imboden zu. Es liegt im Interesse des Kantons zusätzlichen Wohnraum künftig dort zu schaffen, wo er benötigt wird. Es ist ein essenzielles Ziel gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.3.1), die Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene Räume (urban und suburban), wie die Region Imboden bzw. die Gemeinde Domat/Ems, zu lenken.

Im bestehenden Siedlungsgebiet gibt es dem Bedarf entsprechend keine alternativen Standorte. Auch bei konsequenter Mobilisierung der Nutzungsreserven kann der mutmassliche Bedarf bereits bis ins Jahr 2038 nicht vollständig gedeckt werden<sup>7</sup>. Raumplanerisch macht der vorgeschlagene Standort am meisten Sinn, da das Siedlungsgebiet zweckmässig erweitert wird und der Siedlungskörper kompakt bleibt. Das Siedlungsgebiet ist grossflächig von FFF umgeben, womit die Betroffenheit durch FFF nicht zu vermeiden ist. Beim geplanten Siedlungserweiterungsgebiet handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um den am besten geeigneten Standort.

---

<sup>7</sup> Vgl. PBM nach Art. 47, Revision der Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz (Vorprüfung)

«Piaz Cumpogna»

**Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:**

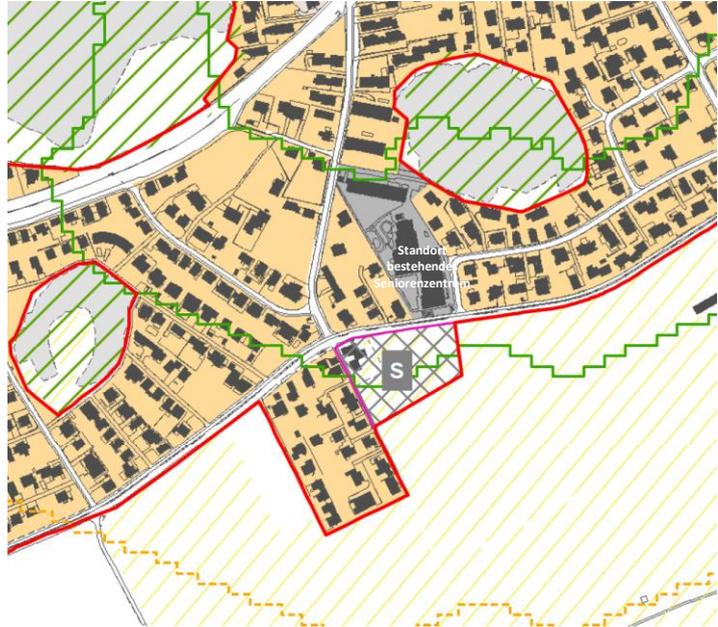
Erweiterung

**Fläche (ca. ha):**

0.7

**Künftige Nutzung:**

Zone für öffentliche Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV gut erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse C (urbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen betroffen (vgl. nachfolgende Interessenabwägung «Erläuternder Bericht Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung, Region Imboden»; eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen) - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Erweiterung des Seniorenheims «Casa Falveng» im Nordosten

### *Interessenabwägung «Piaz Cumpogna»*

Gemäss Art, 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche Fruchtfolgeflächen beanspruchen, nachzuweisen, dass ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann und im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen.

Der Bedarf an Zonen für öffentliche Nutzungen hängt stark von den Bedürfnissen und Strategien der einzelnen Gemeinden ab. Er wurde im Rahmen von individuellen Interviews mit den Standortgemeinden ermittelt. Die Gemeinde Domat/Ems wies in diesem Zusammenhang auf den langfristigen Bedarf an Erweiterungsflächen für das bestehende Seniorenheim «Casa Falveng» (Planungshorizont 2038 bis 2045) hin. Es ist das einzige Seniorenheim bzw. Alters- und Pflegeheim in der Gemeinde. Als Richtlinie für eine Siedlungserweiterung gilt für suburbane Gebiete wie Domat/Ems eine minimale ÖV-Güteklasse D. Der Standort weist die ÖV-Güteklasse C auf. Gemäss RRIP Teil Verkehr kann im Zusammenhang mit dem Strassenausbau Via Tardels und der Strassenunterführung der Ems-Chemie eine Anpassung der Buslinienführung erreicht werden, wodurch künftig die Erreichbarkeit mit dem ÖV nochmals gesteigert werden kann.

Weshalb es sich bei der vorliegenden Siedlungserweiterung auch um ein kantonales Interesse handelt, kann wie folgt begründet werden:

Die Nachfrage nach Alterswohnungen bzw. nach Angeboten für das Wohnen im Alter steigt mit der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung mittel- bis langfristig stark an. An der Schaffung von genügend Wohnraum für die ältere Bevölkerung besteht ein kantonales und auch regionales Interesse. Die Gemeinden haben ausreichend Wohnraum für die ältere Bevölkerung zu schaffen, damit ein gesellschaftliches Gleichgewicht erreicht werden kann.

Die geplante Erweiterungsfläche dient der Erweiterung des bestehenden Seniorenheims, womit es sich um eine standortgebundene Erweiterung handelt. Die Erweiterung macht nur in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Standort Sinn. Beim geplanten Siedlungserweiterungsgebiet handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um den einzig möglichen Standort. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung sind im Rahmen der Nutzungsplanung vorzunehmen.

## «Plong Muling»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

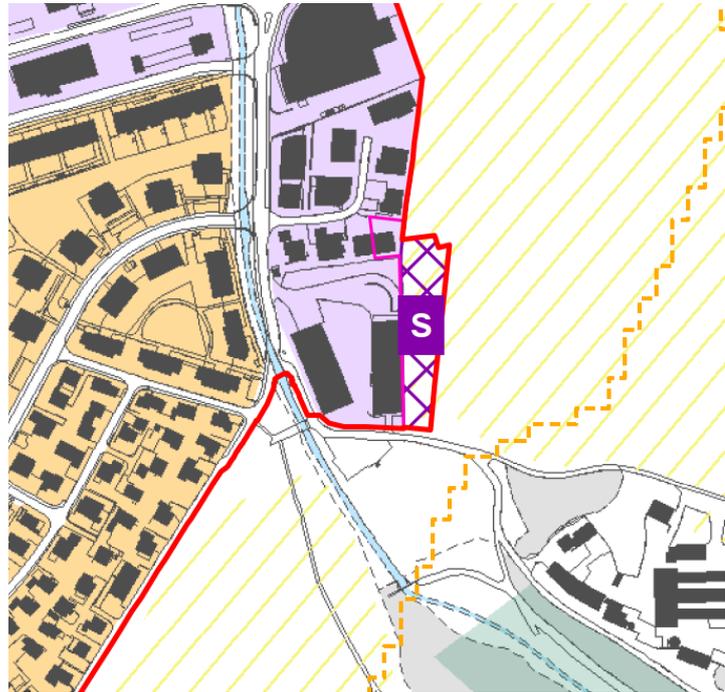
Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

0.3

### Künftige Nutzung:

Arbeitszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (surbaner Raum) wird erreicht - Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in knapp $\leq 300\text{m}$ Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen betroffen (vgl. nachfolgende Interessenabwägung «Erläuternder Bericht Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung, Region Imboden»); eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen) - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Erweiterung bestehendes Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung - Der regionale Bedarf ist nachgewiesen - Die Fläche ist bereits versiegelt und wird als Abstellplatz benutzt

### *Interessenabwägung «Plong Mulin»*

Gemäss Art, 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche Fruchtfootflächen beanspruchen, nachzuweisen, dass ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann und im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen.

Wie die Bedarfsermittlung für Arbeitszonen bis 2045 ergeben hat (vgl. Kap.3.6.3), besteht in der Region Imboden ein ausgewiesener Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen von insgesamt rund 7.8 ha. Es kann festgestellt werden, dass für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe in der Gemeinde Domat/Ems nahezu keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Allerdings sollte für lokal und regional tätige Gewerbebetriebe ein angemessenes Angebot an Bauland vorhanden sein. Das Gebiet Plong Mulin bzw. Plarenga ist zum Grossteil überbaut. Damit auch langfristig genügend Flächen für das lokale Gewerbe zur Verfügung stehen, sollen im Sinne einer Erweiterung Reserven für das lokale Arbeitsgebiet Plong Mulin geschaffen werden. Zu diesem Zweck sieht das KRL die Erweiterung des Arbeitsgebiets vor. Die Fläche ist heute bereits versiegelt und wird derzeit als Lager bzw. Abstellplatz genutzt. Das Erweiterungsgebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D und erfüllt damit die minimalen Anforderungen an die Erreichbarkeit mit dem ÖV im suburbanen Gebiet.

Weshalb es sich bei der vorliegenden Siedlungserweiterung um ein kantonales Interesse handelt, kann wie folgt begründet werden:

Gemäss kantonalem Merkblatt<sup>8</sup> gehört zu den wichtigen kantonalen Zielen im Sinne von Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV, die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitsgebieten für bestehende Betriebe. Bei der vorliegenden Erweiterung handelt es sich um die massvolle Erweiterung eines lokalen Arbeitsgebietes (< 0.5 ha). Zudem ist die Erweiterung für ortsansässige Betriebe gedacht.

Die geplante Erweiterungsfläche umfasst bereits überbautes Gebiet, welches als FFF klassiert ist. Mit der Erweiterung werden daher keine neuen FFF beansprucht. Alternative Standorte im Siedlungsgebiet bestehen nicht, da nahezu keine Reserven für lokal und regional tätiges Gewerbe in der Gemeinde vorhanden sind. Alternative Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets kämen nur angrenzend an die bestehenden Gewerbebezonen in Frage, welche aber (unverbrauchte) FFF beanspruchen würden. Aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen handelt es sich beim Standort Plong Mulin bzw. Plarenga um den bestgeeigneten Erweiterungsstandort für lokale Arbeitsgebiete in der Gemeinde Domat/Ems. Die Kompensation der Fruchtfootflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung sind im Rahmen der Nutzungsplanung vorzunehmen.

---

<sup>8</sup> Merkblatt zur Kompensation von Fruchtfootflächen (FFF); ARE-GR, 2014

## «Isla»

### Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

### Fläche (ca. ha):

2.7

### Künftige Nutzung:

Arbeitszone



### Kriterien (gemäss KRIP-S)

### Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben</li><li>- Zweckmässiger Abschluss des Siedlungsgebietes</li></ul>
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Durch den MIV und LV erschlossen</li><li>- Angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse C (urbaner Raum) wird teilweise erreicht</li><li>- Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in knapp <math>\leq 300\text{m}</math> Luftlinie erreichbar</li></ul>
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. <b>Kap. 7.4</b>; eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen)</li><li>- Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen</li></ul>
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kein Wald betroffen</li><li>- Keine Gefährdung durch Naturgefahren</li></ul>
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundwasserschutzzone S1 und S2 teilweise betroffen</li><li>- In der südlichen Teilfläche grenzt das Gebiet an eine ökologisch wertvolle Struktur («Zups»). Bei einer Einzonung ist zu prüfen, inwiefern dieses Objekt erhalten werden kann</li><li>- Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV</li></ul>
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erweiterung Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung (neu: Arbeitsgebiet im suburbanen Raum)</li><li>- Durch die sehr gute Erschliessung mit MIV, LV und ÖV ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht</li><li>- Der regionale Bedarf ist nachgewiesen</li></ul>