

Richtplantext

Regionaler Richtplan, Teil Siedlung

Genehmigung



Von der Präsidentenkonferenz beschlossen am: 12. März 2025

Der Vorsitzende der Präsidentenkonferenz:

Der Leiter Geschäftsstelle:

R+K
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Von der Regierung genehmigt am: 24. Februar 2026

Protokoll Nr.: 132/2026

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Auftrag	Regionaler Richtplan, Teil Siedlung, Richtplantext		
Auftraggeber	Region Imboden Plaz 7 7013 Domat/Ems		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Marc Folly		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Anlass und Aufgabe	5
1.2 Inhalt und Verbindlichkeit	6
1.3 Aufbau und Gliederung	6
1.3.1 Organisation	7
1.3.2 Planungsablauf	8
1.3.3 Gemeindeinterviews	9
1.3.4 Vernehmlassung Standortgemeinden	9
1.3.5 Interne Vernehmlassung beim ARE	9
1.3.6 Kantonale Vorprüfung	9
1.3.7 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	10
1.3.8 Beschluss durch die Präsidentenkonferenz	10
2. Raumordnungspolitik	11
2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	11
2.2 Raumkonzept Graubünden und kantonaler Richtplan	11
2.3 Raumkonzept Region Imboden	13
2.3.1 Überblick	13
2.3.2 Zielsetzung und Konzeptplan	14
2.3.3 Leitgedanke des Raumkonzepts	16
2.3.4 Handlungsanweisungen	17
2.3.5 Erläuterungen	17
2.4 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	18
3. Siedlung	23
3.1 Siedlungsstrategie	23
3.1.1 Zentrenstruktur	23
3.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen	29
3.1.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr	36
3.1.4 Gestaltung und Baukultur, schützenswerte Ortsbilder	40
3.2 Siedlungsgebiet und Bauzonen	43
3.2.1 Siedlungsgebiet	43
3.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	63
3.2.3 Arbeitsgebiete	67
3.2.4 Gebiete für Einkaufsnutzungen	81
3.2.5 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter	84
Anhang	86

Beilagen

114

- A) Auswertung kantonaler Vorprüfungsbericht vom 3. Oktober 2024
- B) Übersichtsplan Reduktion Siedlungsgebiet
- C) Zusammenstellung und Auswertung Mitwirkungseingaben

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (Beschlussfassung 20.03.2018)	12
Abb. 2: Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (Beschlussfassung 20.03.2018)	13
Abb. 3: Quelle: Regionales Raumkonzept Imboden vom 6. November 2020	15
Abb. 4: Quelle: Zuweisung der Raumtypen, Darstellung R+K (2024)	16
Abb. 5: Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS, STATPOP 2019, STATENT 2018	50
Abb. 6: Verteilung EW, Quelle: Darstellung R+K	51
Abb. 7: Wachstum und Kapazitäten WMZ, Quelle: Darstellung R+K (2024)	53
Abb. 8: Definition Siedlungsgebiet, Quelle: eigene Abbildung, R+K (2022)	60
Abb. 9: Quelle: www.map.geo.gr.ch, Feb. 2025	80

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Revision RPG	<p>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.</p> <p>Gemäss 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 gemäss Art. 8a Abs. 1 RPG regional abzustimmen. Mit der Festlegung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan und den dazugehörigen Kriterien für Siedlungsgebietserweiterungen soll die Entwicklung der Siedlungsfläche im Kanton besser gesteuert und die Zielsetzung einer Entwicklung nach innen verstärkt eingefordert werden.</p>
Kantonaler Richtplan	<p>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.</p>
Regionales Raumkonzept	<p>Gemäss dem kantonalen Richtplan sind die Regionen des Kantons Graubünden verpflichtet, ein regionales Raumkonzept zu erstellen. Dieses schafft eine regionale Gesamtschau über die angestrebte Entwicklung der Region für die nächsten 20-30 Jahre. Das regionale Raumkonzept sowie das dazugehörige Gesamtverkehrskonzept der Region Imboden wurden am 10. Februar 2021 von der Präsidentenkonferenz beschlossen.</p>
Regionaler Richtplan, Teil Siedlung	<p>Auf Basis des Raumkonzepts haben die Regionen gemäss kantonalem Richtplan ihren regionalen Richtplan in den Bereichen Raumordnung (Raumkonzept) und Siedlung zu überprüfen, anzupassen und zu ergänzen respektive zu erstellen. Im Wesentlichen werden dabei die Vorgaben des kantonalen Richtplans konkretisiert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Des Weiteren sind die Inhalte des regionalen Raumkonzeptes behördenverbindlich umzusetzen, wobei insbesondere das Siedlungsgebiet definitiv festzulegen, die</p>

Standortprofile der Arbeitsgebiete falls notwendig zu präzisieren und öffentliche Einrichtungen mit überkommunaler Ausstrahlung zu verorten sind.

Verbundaufgabe Die Richtplanung ist im Kanton Graubünden als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung sind den Regionen übertragen. Dem regionalen Richtplan kommt damit im Kanton Graubünden einen grossen Stellenwert zu.

Raumrelevante Vorhaben, die einen Eintrag im kantonalen und regionalen Richtplan bedürfen, werden in einem koordinierten Verfahren zwischen der Region und dem Kanton Graubünden abgewickelt und aufgelegt. Alle behördenverbindlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sind dem Bund zur Genehmigung zu unterbreiten.

1.2 Inhalt und Verbindlichkeit

Inhalt Der Aufbau des regionalen Richtplans, Teil Siedlung erfolgt in Anlehnung an den kantonalen Richtplan, um die Lesbarkeit zu vereinfachen. Er nimmt dabei primär die im kantonalen Richtplan konkret an die Region delegierten Aufgaben auf und dient als behördenverbindliches Instrument für die Ausübung der raumrelevanten Tätigkeiten in der Region. Im Bereich Siedlung ist seine Hauptaufgabe, eine aus überkommunaler Sicht, funktionell und gestalterisch überzeugende sowie raumsparende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Genehmigung, Änderungen, Fortschreibungen und Verbindlichkeit Der Erlass und Änderungen des regionalen Richtplans bedürfen der Genehmigung durch die Regierung. Mit der Genehmigung durch die Regierung wird der regionale Richtplan für die Behörden des Kantons, der Region und der beteiligten Gemeinden verbindlich. Fortschreibungen sind ebenfalls Sache der Präsidentenkonferenz und werden in der Regel vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) genehmigt. Der regionale Richtplan, Teil Siedlung dient als zentrale Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung.

1.3 Aufbau und Gliederung

Teil Siedlung Der vorliegende regionale Richtplan umfasst ausschliesslich das Thema Siedlung. Er ersetzt für die Region Imboden den Teil Siedlung (Kapitel 3) des bisherigen regionalen Richtplans – Landschaft und Siedlung, von der Regierung genehmigt am 17. Januar 2006. Der regionale Richtplan, Teil Siedlung (RRIP-S) umfasst die nachfolgenden Bestandteile:

- Bestandteile
- Richtplankarte, Mst. 1:20'000 (Detailpläne, diverse Mst.)
 - Richtplantext (Beschlussinhalte sind grau hinterlegt)
 - Erläuternder Bericht – Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung, Umsetzung des regionalen Richtplan der Region Imboden
- Weitere Teilbereiche
- Weitere Teilbereiche der Richtplanung werden in Form von separaten regionalen Richtplänen (beispielsweise Teilbereich Landschaft, Teilbereich Verkehr, Teilbereich übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen) behandelt.
- Für verschiedene Teilbereiche bestehen in der Region Imboden bereits regionale Richtpläne. Es sind dies unter anderem:
- Regionaler Richtplan Skigebiet Flims – Laax, Regionen Surselva und Imboden, von der Regierung genehmigt am 21. September 2021
 - Regionaler Richtplan Erneuerbare Energien (Schwerpunkt Wind- und Solarenergie), Regionen Landquart, Plessur und Imboden, von der Regierung genehmigt am 7. April 2020
 - Regionaler Richtplan Regionalpark Objekt 02.LR.01 Naturmonument Ruinaulta / Rheinschlucht, Region Surselva und Region Imboden, von der Regierung genehmigt am 15. März 2016
 - Regionaler Richtplan Langsamverkehr, Region Nordbünden, Subregion Bündner Rheintal, von der Regierung genehmigt am 14. September 2010
 - Regionaler Richtplan Bündner Rheintal, Richtplanvorhaben 1.301.22 Steinbruch Felsberg «Zafrinis», Festsetzung, von der Regierung genehmigt am 3. März 1998
 - Regionaler Richtplan Bündner Rheintal, Richtplanvorhaben Materialabbau, Materialablagerungen und Deponien, von der Regierung genehmigt am 11. Februar 1997
 - Regionaler Richtplan Bündner Rheintal, Teilrichtplan Fremdenverkehr, Golfplatz, von der Regierung genehmigt am 25. Oktober 1994

1.3.1 Organisation

- Arbeitsgruppe
- Die Erarbeitung des vorliegenden Richtplans erfolgte gemeinsam mit der Präsidentenkonferenz der Region Imboden.
- Technische Begleitung
- Die technische und fachliche Erarbeitung wurde begleitet durch R+K Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld.
- Präsidentenkonferenz
- Für den Beschluss des regionalen Richtplans ist die Präsidentenkonferenz der Region Imboden zuständig. Der Erlass des regionalen Richtplans bedarf der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.

Standortgemeinden Die Standortgemeinden wurden in Form von individuellen Gemeindeinterviews in den Planungsprozess miteinbezogen. Im Rahmen einer Vernehmlassung zum Entwurf sowie der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe konnten sich die Standortgemeinden mehrfach zum Richtplan äussern.

Verbundaufgabe Jene Teile der Richtplananpassung, welche mit einer Anpassung des kantonalen Richtplans verbunden sind, erfolgten in enger Abstimmung mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (Abteilungen Regional- und Kantonalplanung). Richtplananpassungen, die eine Anpassung des kantonalen Richtplans bedingen, bedürfen der Genehmigung durch den Bund.

1.3.2 Planungsablauf

Zeitplan (Ziel)	Regionaler Richtplan (RRIP)	Kantonaler Richtplan (KRIP)
Herbst 2020	Grundlagenarbeiten und Durchführung Interviews in den Standortgemeinden	-
Januar bis April 2021	Erarbeitung Entwurf regionaler Richtplan, Teil Siedlung	-
Mai bis Juni 2021	Vernehmlassung in den Standortgemeinden	
Juni bis September 2021	Überarbeitung des Entwurfs aufgrund der Stellungnahmen der Standortgemeinden	
Oktober 2021 bis Januar 2022	Interne Vernehmlassung ARE	
Februar bis Juli 2022	Überarbeitung des Entwurfs aufgrund der Stellungnahmen der Standortgemeinden und Erarbeitung Entwurf Anpassung kantonalen Richtplan, Teil Siedlung	
Juli 2022 bis Juni 2024	Kantonale Vorprüfung	Vorprüfung beim Bund
Juni 2024 bis Juli 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 2024 bis 2. Dezember 2024	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen	
Dezember 2024 bis Januar 2025	Bereinigung Entwurf des regionalen Richtplans, Teil Siedlung aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe	Bereinigung Entwurf des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe
12. März 2025	Festsetzung (Beschluss) des regionalen Richtplans, Teil Siedlung durch die Präsidentenkonferenz	-
24. Februar 2026	Genehmigung durch die Regierung	Festsetzung (Beschluss) des kantonalen Richtplan, Teil Siedlung durch die Regierung
April 2026	Bereinigt gemäss Regierungsbeschluss vom 24. Februar 2026 im Sinne des darin enthaltenen Vorbehalts	Einreichung zur Genehmigung durch den Bund

1.3.3 Gemeindeinterviews

Herbst / Winter 2020 Aufgrund der parallelen Fristen von Regional- und Ortsplanungsrevisionen ist eine gute Organisation und Koordination zwischen den beiden Planungsebenen zwingend notwendig. Zur Gewährleistung einer aufeinander abgestimmten Planung wurden die jeweiligen Standortgemeinden bei der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Siedlung frühzeitig in den Planungsprozess miteinbezogen. Im Herbst / Winter 2020 wurde der erste Entwurf des RRIP-S im Rahmen von individuellen Interviews mit den jeweiligen Regionsgemeinden besprochen und diskutiert. An den Gemeindeinterviews wurde insbesondere auf die künftigen Siedlungs- und Wachstumsabsichten der Gemeinden eingegangen. Thema waren primär der künftige Bedarf, Lage und Ausdehnung sowie die Etappierung der Bauzonen. Im Übrigen konnten die Standortgemeinden weitere für den regionalen Richtplan, Teil Siedlung relevante Zielsetzungen und Bedürfnisse einbringen. Die Ergebnisse wurden anschliessend geprüft und wenn möglich, in den regionalen Richtplan, Teil Siedlung integriert.

1.3.4 Vernehmlassung Standortgemeinden

Mai – Juni 2021 Die Präsidentenkonferenz verabschiedete den Entwurf des regionalen Richtplans, Teil Siedlung am 28. April 2021 zuhanden der Vernehmlassung in den Standortgemeinden. Im Rahmen der Vernehmlassung konnten die Gemeinden bei der Region Imboden erste Rückmeldungen und Änderungsanträge zum Entwurf anbringen. Der Entwurf des RRIP-S wurde daraufhin überarbeitet.

1.3.5 Interne Vernehmlassung beim ARE

Ende Oktober 2021 – Januar 2022 An der Präsidentenkonferenz Imboden vom 27. Oktober 2021 wurde der Entwurf des RRIP-S zuhanden der ARE-internen Vernehmlassung verabschiedet. An der gemeinsamen Sitzung Mitte Januar 2022 erhielt die Region Imboden die entsprechenden Rückmeldungen. Dabei erläuterte das ARE der Region primär kritische respektive zu ergänzende Punkte/Themen.

Verabschiedung kantonale Vorprüfung Der Entwurf des RRIP-S wurde aufgrund der Ergebnisse der ARE internen Vernehmlassung überarbeitet und an der Präsidentenkonferenz vom 9. März 2022 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

1.3.6 Kantonale Vorprüfung

Entwurf Vorprüfungsbericht vom 20. September 2023 Am 18. Juli 2022 wurde der Entwurf des RRIP-S dem 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 wurde den Vorprüfungsunterlagen beigelegt und dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE-CH) zur Vorprüfung unterbreitet. 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 des definitiven Vorprüfungsberichts (inkl. Ergebnisse der verwaltungsinternen Vernehmlassung) ist in der Beilage zusammengestellt.

1.3.7 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Mitwirkungseingaben Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe (nach Art. 16 KRVO) erfolgte vom 1. November bis 2. Dezember 2024, koordiniert mit dem regionalen Richtplan Teil Verkehr sowie der Anpassung des kantonalen Richtplans. Dabei wurden die kantonalen Amtsstellen in Form einer internen Vernehmlassung erneut zur Stellungnahme eingeladen. Insgesamt sind 24 Stellungnahmen eingegangen¹. Aufgrund der zahlreichen Eingaben wurden diese jeweils in Einzelbesprechungen direkt mit den betroffenen Standortgemeinden diskutiert und behandelt. Die abschliessende Beurteilung fand durch die Präsidentenkonferenz statt. Die Zusammenstellung und Auswertung der Stellungnahmen respektive der Anträge ist dem Richtplan beigelegt (vgl. Beilage).

1.3.8 Beschluss durch die Präsidentenkonferenz

Festsetzungsbeschluss Am 12. März 2025 hat die Präsidentenkonferenz der Region Imboden die Festsetzung des regionalen Richtplans, Teil Siedlung (RRIP-S) beschlossen und die Richtplanung z.Hd. der Genehmigung verabschiedet.

¹ beinhaltet auch die Eingaben zum Teil Verkehr sowie zur kantonalen Richtplananpassung

2. Raumordnungspolitik

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

RPG Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) mit der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Kantone und Gemeinden sind aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen anzupassen. Das neue Raumplanungsrecht verlangt zum Beispiel die Festlegung des Siedlungsgebietes (quantitativ, lagemässig oder räumlich fixiert), klare Aufträge an die Planungsträger zur Ausrichtung der Bauzone auf den Bedarf und praktikable Instrumente zur Mobilisierung und Umlagerung von Bauzonen.

Die Kantone sind angehalten, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Mit der Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung, durch den Bundesrat genehmigt am 10. April 2019, kam der Kanton Graubünden diesem Auftrag nach.

2.2 Raumkonzept Graubünden und kantonaler Richtplan

Raumkonzept
Graubünden und
Kantonaler Richtplan

Das Raumkonzept Graubünden (RK GR, 2014) ist die Raumentwicklungsstrategie des Kantons Graubünden und bildet die Basis für den kantonalen Richtplan. Sowohl Raumkonzept als auch der kantonale Richtplan sind im Raumkonzept Imboden zu berücksichtigen. Sie legen die Entwicklungsgrundsätze für die Region im Wesentlichen folgendermassen fest:

- Die Region Imboden liegt im **Handlungsraum Nordbünden**, welcher eine zusammenhängende Agglomeration bildet, und der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt des Kantons ist. Die raumplanerischen Tätigkeiten sind daher auf strategischer Ebene zweckmässig abzustimmen.

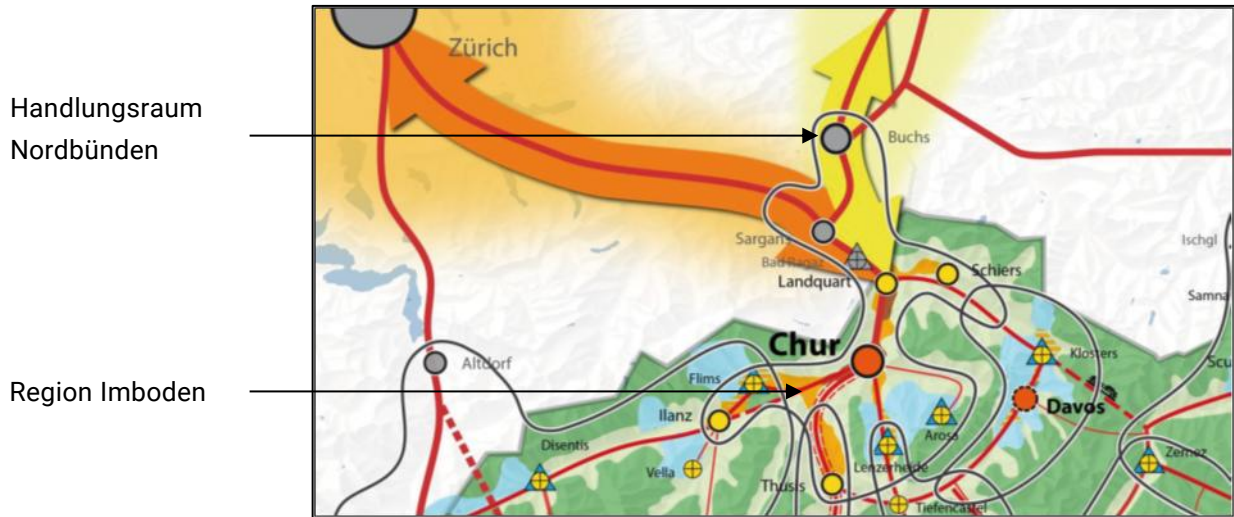


Abb. 1: Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (Beschlussfassung 20.03.2018)

- Die angestrebte Siedlungsentwicklung ist künftig in den Planungen detailliert auszuweisen, eine **Baulanderweiterung** ist nur bei ausgewiesenem Bedarf möglich. Dabei müssen Massnahmen zur Mobilisierung von unbebauten Bauzonen und zur inneren Verdichtung bereits umgesetzt sein. Der Bedarfsnachweis ist mitunter auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss kantonalem Richtplan abzustellen, respektive ist diese zu konkretisieren. Dabei ist die aktuelle Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.
- Prognose **Bevölkerungsentwicklung** und Beschäftigtenentwicklung 2016-2040 für die Region Imboden gemäss kantonalem Richtplan:

	2016	2040	2016-2040, in Prozent
Einwohner	20'500 Pers.	25'800 Pers.	+5'300 Pers., +25.9 %

Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (2019, Stand Genehmigung)

	2015	2040	2016-2040, in Prozent
Beschäftigte (VZÄ)	6'200 VZÄ	7'800 VZÄ	+1'600 VZÄ, +25.8 %

Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (Stand Feb. 2019), VZÄ= Vollzeitäquivalente

- Die Dörfer in der Region Imboden sind dem **urbanen** (Domat/Ems und Felsberg), sowie dem **suburbanen** Raum (Bonaduz, Flims, Rhäzüns, Tamins, Trin) zugeordnet. Sie sind damit zusammen massgebender **Träger der wirtschaftlichen Entwicklung**. Dabei ist im suburbanen Raum eine **Stabilisierung der Siedlungsausdehnung** anzustreben, während im urbanen Raum eine **hohe bauliche Dichte** anzustreben ist.
- **Flims** ist als touristischer Ort mit Stützpunktfunktion definiert.

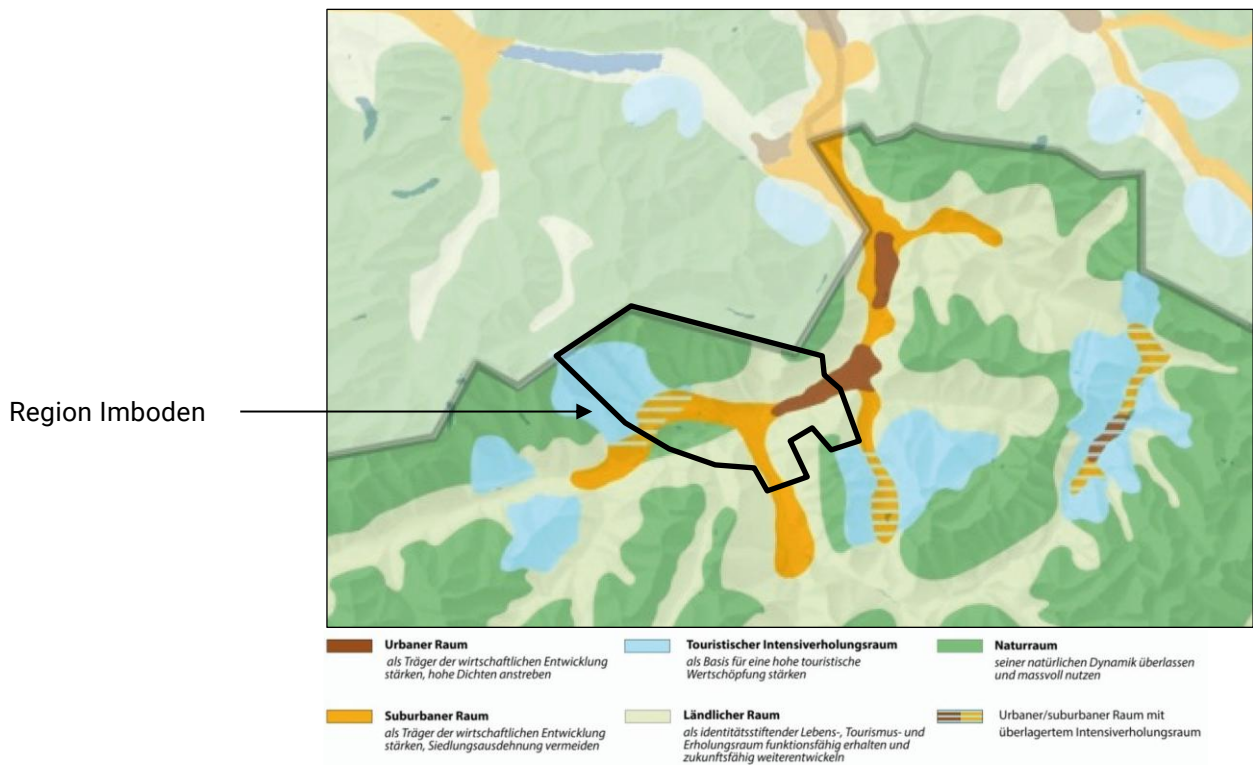


Abb. 2: Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (Beschlussfassung 20.03.2018)

2.3 Raumkonzept Region Imboden

2.3.1 Überblick

Regionales
Raumkonzept

Das regionale Raumkonzept der Region Imboden, von der Präsidentenkonferenz beschlossen am 10. Februar 2021, legt die gemäss KRIP verlangte überkommunale Koordination der Siedlungsentwicklung und die optimale Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrssystemen in der Region Imboden fest. Die Inhalte des regionalen Raumkonzepts – die Entwicklungsziele, die Handlungsfelder und der Konzeptplan – bilden die Grundlage für den regionalen Richtplan und werden darin konkretisiert sowie für die regionalen und kommunalen Behörden verbindlich festgelegt.

2.3.2 Zielsetzung und Konzeptplan

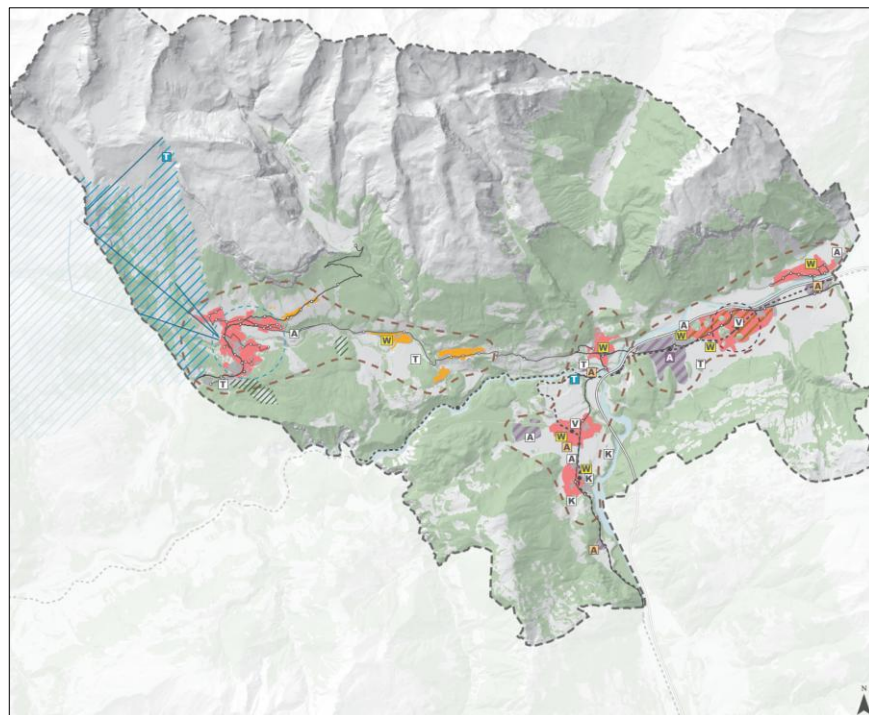
Entwicklungsziele Zusammengefasst werden für die künftige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in der Region Imboden die nachfolgende Entwicklungsziele verfolgt:

- Die Region Imboden positioniert sich im überregionalen Standortwettbewerb als attraktive Wohn- und Arbeitsregion. Sie zeichnet sich als eigenständige Verwaltungseinheit aus und wirkt zudem als Katalysator bzw. Schnittstelle in der Kommunikation sowie der Zusammenarbeit zwischen den Regionsgemeinden. Raumwirksame Tätigkeiten werden innerhalb der Region und bei Bedarf überregional koordiniert.
- Die Region Imboden entwickelt sich als attraktiver Lebensraum weiter. Dazu wird ein diversifiziertes und auf die verschiedenen Bedürfnisse abgestimmtes Wohnungsangebot bereitgestellt. Die Region strebt bis 2040 ein massvolles Bevölkerungswachstum an.
- Die Region Imboden entwickelt sich als starker Arbeitsstandort. Es wird ein Beschäftigungswachstum angestrebt, das mit dem Bevölkerungswachstum Schritt hält.
- Die künftige Siedlungsentwicklung der Region Imboden erfolgt vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Es wird dabei eine hohe Siedlungsqualität und ein sorgfältiger Umgang mit dem Bestand angestrebt (Qualität vor Quantität).
- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden sorgfältig aufeinander abgestimmt.
- Die Gemeinden der Region Imboden halten zu ihren Ortskernen Sorge. Die Ortskerne werden als Wohn- und Arbeitsstandort genutzt und weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Die Region strebt hinsichtlich der Grundversorgungseinrichtungen eine dezentrale Struktur an.
- Die Region Imboden und insbesondere die Gemeinden Flims und Trin positionieren sich als einladende Tourismusdestinationen. Sie bieten einen vielfältigen Tourismus (Sommer- und Winterdestination), fördern die überregionale Zusammenarbeit und entwickeln den Tourismus qualitativ hochwertig weiter, mit Fokus auf der

Nachhaltigkeit. Sie erhaltet und stärkt die verschiedenen Natur- und Kulturgüter sowie das Intensiverholungsgebiet und sorgt für deren optimale Erschliessung und Vermarktung.

- Die Natur- und Landschaftsräume der Region und die damit einhergehenden Naherholungsmöglichkeiten schaffen eine sehr hohe Wohn- und Lebensqualität. Sie werden erhalten und gestärkt sowie sorgfältig mit der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung koordiniert.

Konzeptplan



Zusammenarbeit

- Grenze Region Imboden
- Gemeinde-Kooperationsräume
- Regionalzentrum Domat/Ems
- Touristisches Zentrum Flims

Siedlung (gemäss Kantonalem Richtplan)

- /// Bedeutendes Verdichtungsgebiet
- /// Punktuelle bis quartierweise Verdichtung anstreben
- /// Bestehende Dichte beibehalten
- V Schwerpunkt Siedlungserneuerung und -verdichtung
- W Erweiterung Siedlungsgebiet (Wohn-, Misch- und Zentrumszone)
- A Strategischer Arbeitsstandort
- AA regionaler / lokaler Arbeitsstandort
- /// Arbeitszonen
- Siedlungsgebiet

Kultur / Landschaft / Tourismus

- /// Intensiverholungsgebiet
- /// Regionales Naherholungsgebiet
- T Weitere touristische Angebote (Camping, Golf, Go Kart)
- K Regionales Kulturobjekt
- T Touristischer Ausgangspunkt
- Flussraum
- Wald

Verkehr

- Bahnlinie (und Haltestellen)
- Buslinie (und Haltestellen)
- == Nationalstrasse
- Skilifte / Gondelbahn

Abb. 3: Quelle: Regionales Raumkonzept Imboden vom 6. November 2020

2.3.3 Leitgedanke des Raumkonzepts

Auf die Raumtypen abgestimmte Entwicklung

Die Region Imboden weist eine Vielfalt an Raumtypen – von urbanen über sub-urbane bis sehr ländliche Raum-/Siedlungsstrukturen – auf. Analog zum Raumkonzept Graubünden erfolgt die räumliche Entwicklung der Region Imboden grundsätzlich differenziert nach den darin definierten Raumtypen «urbaner Raum», «suburbaner Raum» (und «suburbaner Raum mit überlagertem Intensiverholungsraum») und «ländlicher Raum».

Die verschiedenen Raumtypen unterscheiden sich durch ihre heutigen Siedlungs- und Erschliessungsmerkmale, Qualitäten, Potentiale sowie Herausforderungen. Von den spezifischen Eigenheiten und Charakteristiken der Raumtypen werden die Zielsetzungen und Strategien in Bezug auf die künftige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung abgeleitet.

Insbesondere die Verteilung des künftigen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums sowie die Art und Weise der Siedlungsentwicklung nach innen wird eng auf die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Raumtypen abgestimmt.

Raumtypen Region Imboden

- Urbaner Raum**
als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung stärken
- Suburbaner Raum**
als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung stärken
- Suburbaner Raum mit überlagertem Intensiverholungsraum**
als Basis für eine hohe touristische Wertschöpfung stärken
- Ländlicher Raum**
als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig weiterentwickeln

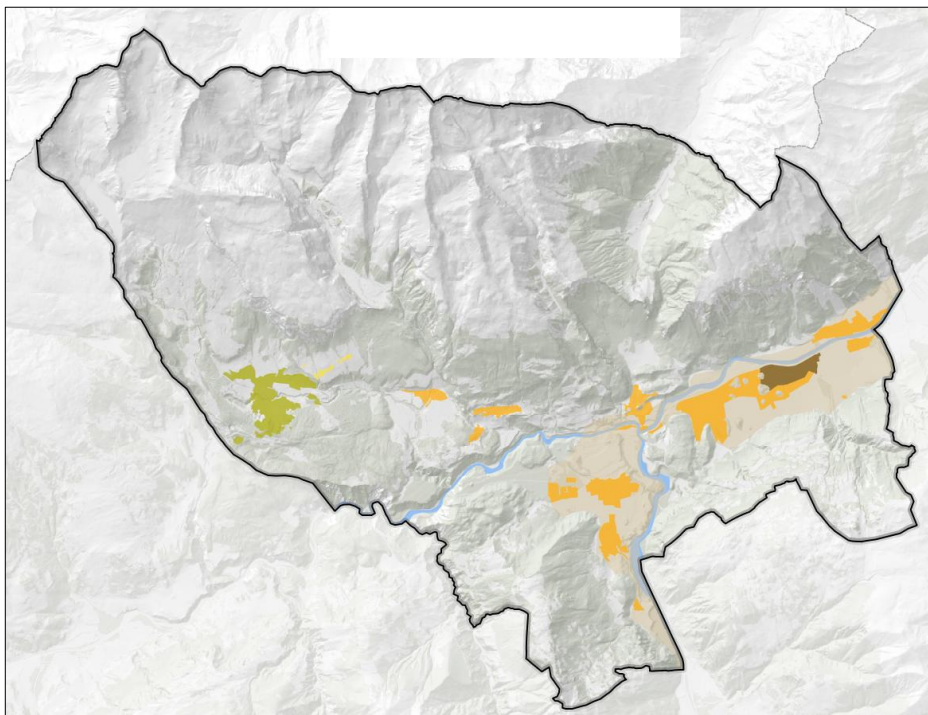


Abb. 4: Quelle: Zuweisung der Raumtypen, Darstellung R+K (2024)

2.3.4 Handlungsanweisungen

Die Region setzt die Inhalte des Raumkonzepts der Region Imboden in der regionalen Richtplanung um.

Federführung: Region

Die Region und die Gemeinden stimmen ihre räumlichen Tätigkeiten von regionaler Bedeutung sorgfältig aufeinander ab.

Federführung: Region, Gemeinden

Im Rahmen der nächsten Anpassung des kantonalen Raumkonzepts beantragt die Region Imboden beim Grossen Rat des Kantons Graubünden, die Gemeinde Felsberg dem suburbanen Raum zuzuordnen.

Federführung: Region

Die Gemeinden stützen sich bei ihrer Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auf das regionale Raumkonzept. Sie setzen die Ziele, Leitsätze und Handlungsfelder des regionalen Richtplans auf kommunaler Stufe um und revidieren gestützt darauf ihre kommunale Nutzungsplanung.

Federführung: Gemeinden

2.3.5 Erläuterungen

Zuweisung der Raumtypen

Überprüfung und Präzisierung
Raumtypen

Im Erarbeitungsprozess des regionalen Richtplans wurde die im Raumkonzept Graubünden rudimentär vorgenommene Einteilung des Kantonsgebietes im Bereich der Region Imboden in die verschiedenen Raumtypen überprüft und unter Berücksichtigung der vorliegenden Siedlungsstrukturen präzisiert.

Gegenüber dem Raumkonzept Graubünden werden die Raumtypen im regionalen Richtplan folgendermassen konkretisiert und angepasst:

- Die Gemeinde Domat/Ems wird gemäss Raumkonzept Graubünden dem Raumtyp «urbaner Raum» zugeordnet. Aufgrund der bestehenden Siedlungs- und Erschliessungsmerkmale kann zwar das Gebiet rund um den Bahnhof Domat/Ems als urban, nicht aber der Siedlungsteil West als

urbaner Raum bezeichnet werden. Auch künftig besteht seitens der Region Imboden nicht die Absicht, die urbanen Siedlungsstrukturen auf diesen Raum auszudehnen. Einzig die zentralen, direkt an das Bahnhofsgebiet von Domat/Ems angeschlossenen Wohn- und Arbeitsgebiete sollen - im Sinne der übergeordneten Planungsgrundlagen (insb. RPG und KRIP-S), nach welchen die künftige Siedlungsentwicklung primär auf die gut (mit dem öffentlichen Verkehr) erschlossenen Lagen gelenkt werden soll - künftig auch urbane Strukturen aufweisen respektive dem urbanen Raum angehören.

- Die Gemeinde Felsberg wird gemäss Raumkonzept Graubünden dem Raumtyp «urbaner Raum» zugeordnet. Die kleinräumigen Strukturen sowie die eher ländlichen Strassen- und Erschliessungsverhältnisse (enge Strassenabschnitte, fehlende Strassenmarkierungen, ausgeprägter Langsam- und Freizeitverkehr, heutige ÖV-Gütekategorie D) stehen allerdings im starken Widerspruch zu den Merkmalen des urbanen Raums (Autobahnanschlüsse, nahe und zentral gelegene Bahnhöfe, gute ÖV-Erschliessungsgüte, bedeutende Arbeitsplatzgebiete, teils hohe Dichteverhältnisse). Die vorliegenden Siedlungs- und Erschliessungsmerkmale in der Gemeinde Felsberg entsprechen denjenigen des suburbanen Raums, weshalb die Gemeinde dem suburbanen Raum zugeordnet wird.

2.4 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Kantonaler Richtplan
Graubünden

Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz sind die Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Statistik (BFS) 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	2040	2016-2040	2016	2030	2040	2016-2040
20'500	24'900	25'800	+ 5'300	6'200	7'500	7'800	+ 1'600

Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (Stand Feb. 2019)

Regionales Raumkonzept
Imboden

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

Das Bevölkerungswachstum wird künftig primär auf den urbanen Raum und ergänzend auf den suburbanen Raum gelenkt.

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 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
Szenario tief	21'179	22'605	22'823	22'405	1'226	0.19%
Szenario mittel	21'184	22'995	23'912	24'373	3'189	0.49%
Szenario hoch	21'214	23'629	25'502	27'271	6'057	0.92%

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

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

Lage Region Imboden 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 auch künftig ein moderates Wachstum angestrebt werden.

Wachstumsannahme 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 Wachstumswerten zu berücksichtigen, dass Realität und Prognose aufgrund der aktuellen, tatsächlichen Wachstumswerten 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 überlager-tem Intensi-verholungs-raum	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%
Rhäzüns	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%
Total (gerundet)		ca. 21'300	ca. 26'800	ca. 5'500	100%

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, dat. 11. 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
Rhâzüns	suburban	297	377	80
Felsberg	suburban	366	465	100
Domat/Ems	urban / suburban	2'947	3'743	800
Total (gerundet)		ca. 6'800	ca. 8'600	ca. 1'800

Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigten in der Region Imboden

- Die Bevölkerungszahl in der Region Imboden erreicht im Jahr 2045 voraussichtlich rund 26'800 Einwohner und Einwohnerinnen (2019: 21'300), was einem jährlichen Wachstum von rund 1% entspricht.
- Die Beschäftigtenzahl in der Region Imboden erreicht im Jahr 2045 voraussichtlich rund 8'600 Vollzeitäquivalente (2018: 6'800), was einem jährlichen Wachstum von rund 1% entspricht.
- Das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum wird primär auf die zentralen, gut erschlossenen Lagen im urbanen und suburbanen Raum gelenkt. In diesen Räumen nimmt die Zahl der Bevölkerung und der Beschäftigten entsprechend stark zu. Im ländlichen Raum nimmt die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl nur leicht zu.
- Im Rahmen des Richtplanbeschlusses wird das für die Planung der Region massgebende Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum unter Berücksichtigung der Planungssicherheit und Planbeständigkeit festgelegt. Für die konkrete Berechnung des Bauzonenbedarfes nach Art. 15 RPG im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden gemäss der technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfes in der Ortsplanung (ARE, Dezember 2020 / Mai 2022) die jeweils aktuellen Grundlagen zu verwenden sein.

3. Siedlung

3.1 Siedlungsstrategie

3.1.1 Zentrenstruktur

A Ausgangslage

Region Imboden	Die Region Imboden, insbesondere die Gemeinden im Talboden, profitieren von der Nähe zur Kantonshauptstadt Chur (Hauptzentrum), welche neben vielen Arbeitsplätzen, zahlreiche Kultur- und Konsumangebote sowie ein breites Angebot in den Bereichen Gesundheit und Bildung anbietet. Trotz den funktionalen Beziehungen zum Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum Chur, will die Region Imboden ihre Eigenständigkeit und Funktion als Schnittstelle zwischen der Region Plessur mit dem Hauptzentrum Chur im Osten, der Region Viamala mit dem Regionalzentrum Thusis im Süden sowie der Region Surselva mit dem Regionalzentrum Ilanz im Westen beibehalten. Zur Aufrechterhaltung der dezentralen Struktur wird einerseits Domat/Ems als regionaler Schwerpunkt gestärkt, andererseits die Attraktivität aller Standortgemeinden respektive deren Ortszentren gefördert. Insbesondere auch hinsichtlich Grundversorgungseinrichtungen (in den Bereichen Gesundheit, Bildung sowie Erhalt und Weiterentwicklung von Arbeitsgebieten) strebt die Region Imboden eine dezentrale Struktur an.
Typologie	Das kantonale Raumkonzept unterscheidet zwischen vier Typen von Zentren: Hauptzentrum (Chur), Zentren mit internationaler Ausstrahlung, Regionalzentren sowie Orte mit Stützfunktion.
Flims als touristischer Ort mit Stützfunktion	Bei den im kantonalen Raumkonzept als Orte mit Stützfunktion bezeichneten Zentren wird nochmals zwischen touristischen Orten mit Stützfunktion und «normalen» Orten mit Stützfunktion unterschieden. Flims zählt wie elf andere Ortschaften zum Typ «Touristischer Ort mit Stützfunktion» (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.1.1). Der Gemeinde Flims kommt damit eine wichtige Rolle zu, da sie durch die Konzentration an Versorgungseinrichtungen, ergänzt durch touristische Infrastrukturen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen, für die Sicherstellung einer angemessenen Versorgung des Umlandes und der Aufrechterhaltung der dezentralen Besiedlung sorgt.

Die Dienstleistungsnutzungen in Flims befinden sich hauptsächlich entlang der Hauptstrasse. Punktuell werden sie durch Hotels und öffentlichen Nutzungen ergänzt. Eine weitere Konzentration von Versorgungseinrichtungen und Hotelnutzungen befindet sich im Gebiet Flims Waldhaus.

Die bestehenden Versorgungseinrichtungen, öffentlichen und Hotelnutzungen sind, insbesondere auch mit der Bedeutung der Gemeinde Flims als beliebter Tourismusort, zu stärken und langfristig zu erhalten.

Ortszentren Die Gemeinden der Region Imboden weisen meist sehr gut erhaltene und wertvolle Ortskerne / -zentren mit einem auf den kommunalen Bedarf ausgerichteten öffentlichen Infrastrukturen und einem Nahversorgungsangebot für den täglichen Bedarf auf. Einzig die Gemeinde Domat/Ems weist im Vergleich mit den anderen Gemeinden der Region ein überkommunales Angebot an Versorgungs- und Einkaufseinrichtungen aus.

Gut funktionierende Ortskerne sind für die Qualität einer Gemeinde sowie für ein attraktives Dorfleben von grosser Bedeutung. Insbesondere die kleineren Gemeinden haben tendenziell mit der Aufrechterhaltung ihrer Grundversorgungsinfrastruktur (Einkaufsladen, Post, Gesundheitsversorgung, Schule, Gastronomiebetriebe) zu kämpfen. Die Ortskerne der einzelnen Dörfer sind darum zu stärken. Sie sollen ihre Eigenständigkeit beibehalten, indem sie ein demografisches und sozioökonomisches Gleichgewicht aufweisen und Grundversorgungseinrichtungen wie Volksschule und ein Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs vor Ort erbringen können. Das überkommunale Einkaufsangebot in Domat/Ems soll erhalten werden.

Die Herausforderung besteht insbesondere darin, die identitätsstiftenden, qualitätsvollen Ortskerne mehr zu beleben, die notwendigen Infrastrukturen sowie Nahversorgungsangebote zu erhalten und den Verkehr siedlungsverträglich zu gestalten.

Gemeinde-Kooperationsräume Obwohl die dezentrale Struktur aufrechterhalten werden soll, sind raumwirksame Infrastrukturen innerhalb der Region grundsätzlich zu koordinieren. Die Zusammenlegung von Infrastrukturen (wo sinnvoll und zweckmässig) bietet die Chance eines hohen Ausbaustandards der Anlagen, wobei gleichzeitig eine bessere Auslastung und effizientere Ausnutzung sowie tiefere Infrastrukturkosten für die einzelnen Gemeinden resultieren. Die überkommunale Abstimmung erfolgt dabei insbesondere in den im regionalen Raumkonzept der Region Imboden definierten Gemeinde-Kooperationsräumen.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Es wird eine ausgewogene, aufeinander abgestimmte Entwicklung angestrebt, wobei die einzelnen Dörfer für sich allein funktionsfähig (eigenständig) bleiben sollen. Insbesondere hinsichtlich Grundversorgungseinrichtungen wird eine dezentrale Struktur angestrebt.

Die regionalen Angebote und Einrichtungen des regionalen Schwerpunktes Domat/Ems werden erhalten und gestärkt.

Flims als touristischer Ort mit Stützfunktion übernimmt mit der Sicherstellung einer angemessenen Versorgung des Umlands und damit mit der Aufrechterhaltung der dezentralen Struktur eine wichtige Rolle.

Die Ortszentren der Standortgemeinden werden erhalten und gestärkt. Sie weisen ein Grundangebot an Versorgungsanlagen auf. Der motorisierte Verkehr ist siedlungsverträglich gestaltet respektive neue Erschliessungslösungen sind umgesetzt.

Leitsätze

Regionaler Schwerpunkt Domat/Ems

Domat/Ems wird in seiner Funktion als gewichtiger, regionaler Wohn- und Arbeitsstandort gefördert und gestärkt.

Flims als touristischer Ort mit Stützfunktion sichert die angemessene Versorgung des Umlands

- Flims wird in seiner Funktion als touristischer Ort mit Stützfunktion, welcher für die Sicherstellung einer angemessenen Versorgung des Umlands sorgt, gestärkt und weiterentwickelt.
- Flims verfügt über ein überkommunales Angebot an Dienstleistungen, Einkaufs- und öffentlichen Einrichtungen. Der Mix der verschiedenen Nutzungen im Kerngebiet und entlang der Hauptstrasse ist beizubehalten. Dabei ist insbesondere das Angebot an Dienstleistungen, Detailhandel und Gastronomie zu fördern und zu stärken.

- Flims ist ein bedeutender und beliebter Ort für den Winter- als auch den Sommertourismus. Bestehende Hotelanlagen werden gesichert und neue Angebote im Bereich Tourismus / Hotellerie werden gefördert.
- Flims ist für die umliegenden Dörfer und Orte mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar.
- Flims ist ein attraktiver Wohnort und dank den guten Verkehrsverbindungen an die Arbeitsplatzgebiete und Bildungsorte angeschlossen.

Ortszentren der Standortgemeinden erhalten und stärken

- Zur Sicherstellung und Aufrechterhaltung der dezentralen Struktur der Region Imboden werden die Ortszentren der Standortgemeinden erhalten und insbesondere in Bezug auf die Versorgungseinrichtungen gestärkt. Das überkommunale Angebot an Einkaufseinrichtungen in der Gemeinde Domat/Ems wird erhalten.
- Die öffentlichen Infrastrukturen und das Versorgungsangebot der Ortszentren sind auf den kommunalen Bedarf ausgerichtet. Es sind dies mindestens ein zeitgemässes Schulangebot und ein Nahversorgungsangebot für den täglichen Bedarf. Dem Trend zum «Lädeli-» und Gastronomie-Sterben ist entgegenzuwirken, indem neue Einkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf ausserhalb der Ortszentren vermieden werden (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.4).
- Das Strassennetz ist bedarfsgerecht und es besteht ein Grundangebot an öffentlichen Verkehrsverbindungen (Pendler-, Einkaufs- und Freizeitverkehr).
- Die Erschliessungssituation in den Kernen ist zu prüfen und auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs zu optimieren.

Innerhalb der Gemeinde-Kooperationsräumen Synergien nutzen

Innerhalb der Gemeinde-Kooperationsräume sind überkommunale Projekte aufeinander abgestimmt und Synergien (Gesundheit, Pflege, Werke, Forst, kommunale Verwaltung, Sport etc.) werden genutzt.

C Handlungsanweisungen

Die Gemeinde Domat/Ems erhält und stärkt Angebote und Einrichtungen von regionaler Bedeutung. Es sind dies primär die regionalen öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie das regionale Einkaufsangebot.

Federführung: Gemeinde Domat/Ems

Die Gemeinden sorgen mittels geeigneter Massnahmen zur Attraktivierung, Aufwertung und Belebung ihres Ortszentrums sowie der Stärkung der Versorgungseinrichtungen:

- Nutzungsmix erhalten
- Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen
- Neue publikumsorientierte Einkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf ausserhalb des Ortszentrums vermeiden
- Qualitätssichernde Verfahren fördern
- Hohe architektonische und städtebauliche Qualität sichern
- Verkehr ortsverträglich abwickeln
- Aufwertung Strassenräume und verkehrsberuhigende / -verlagernde Massnahmen (Verkehrsträger / Verkehrsmittel)
- Erarbeitung Konzept Entwicklung Ortszentrum

Federführung: Gemeinden

Neben der Stärkung des überkommunalen Angebots an Dienstleistungs-, Einkaufs- und öffentlichen Einrichtungen sorgt die Gemeinde Flims mittels geeigneter Massnahmen für den Erhalt und die Förderung der Hotelnutzungen. Die Gemeinde Flims prüft im Rahmen der Nutzungsplanung die Hotelnutzungen und prüft deren Zonenkonformität.

Federführung: Gemeinde Flims

Die Gemeinden setzen die Ziele und Leitsätze im KRL sowie der Nutzungsplanung um und passen diese bei der nächsten Nutzungsplanungsrevision soweit notwendig an.

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden innerhalb des gemeinsamen Kooperationsraumes prüfen, wo Synergien genutzt werden können (Gesundheit, Pflege, Werke, Forst, kommunale Verwaltung, Sport etc.). Sie organisieren sich informell in diesen Kooperationen, je nach Situation und den thematischen Anforderungen.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Gemeinde-Kooperationsräume	Gemäss dem regionalen Raumkonzept gliedert sich die Region Imboden in drei Gemeinde-Kooperationsräume. Es handelt sich dabei um den Kooperationsraum zwischen den Gemeinden Felsberg und Domat/Ems, den Kooperationsraum zwischen den Gemeinden Tamins, Bonaduz und Rhäzüns sowie dem Gemeinde-Kooperationsraum zwischen den Gemeinden Trin und Flims.
Konzept Entwicklung Ortszentrum	Für die Aufrechterhaltung und Stärkung eines belebten Ortszentrums erarbeiten die Gemeinden im urbanen und suburbanen Raum ein Konzept für die Entwicklung ihres Ortszentrums. Das Konzept soll dabei Ziele und Massnahmen beispielsweise in Bezug auf Nutzungen, Detailhandel, Verdichtung, Ortsbildschutz, Verkehr/Mobilität, Aussen- und Strassenräume, Flächenmanagement sowie Partizipation definieren. Für die Entwicklung relevante und betroffene Akteure und Interessensgruppen sollen in die Erarbeitung des Konzepts miteinbezogen werden.

E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
Touristischer Ort mit Stützfunktion					
23.SX.01.01	23.SX.01	Flims	Gemeinde Flims	-	F

KS = Koordinationsstand; A = Ausgangslage; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

3.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen

A Ausgangslage

Innen- vor
Aussenentwicklung

Seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) findet ein Paradigmenwechsel von der Aussen- hin zur Innenentwicklung statt. Der ungezügelte Landverbrauch der vergangenen Jahre und die damit einhergehende Zersiedelung sollen eingedämmt werden, indem eine weitere Ausdehnung der Bauzonen möglichst verhindert und die künftige Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden soll. Bevor Aussenentwicklungen angestrebt werden, soll eine qualitativ hochwertige Verdichtung nach innen gefördert werden. Hier gilt jedoch Qualität vor Quantität.

Raumspezifische
Innenentwicklung
unter dem Prinzip «Qualität vor
Quantität»

Die Region Imboden zeichnet sich aus durch zahlreiche Ortschaften, welche dem Inventar der schützenswerten Orte der Schweiz (ISOS) angehören (lokale, regionale bis nationale Bedeutung). Die meist gut erhaltenen, historischen Dorfkerne sowie die kulturhistorisch wertvollen Bauten und Freiraumstrukturen tragen wesentlich zum Charme der Gemeinden sowie zur Identität der gesamten Region bei. Diese Qualität ist unbedingt zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln.

In der Region Imboden soll die vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz geforderte Siedlungsentwicklung nach innen darum besonders sorgfältig auf die Eigen- und Besonderheiten der einzelnen Ortschaften abgestimmt werden. Ziel ist eine hochwertige Innenentwicklung mit dem Erhalt respektive einer Steigerung der Siedlungsqualität. Es gilt das Prinzip Qualität vor Quantität.

Innenentwicklung an
geeigneten Lagen

Die Siedlungsentwicklung soll primär dort stattfinden, wo dies aus verkehrlichen, ortsbaulichen und landschaftlichen Gründen sinnvoll ist. Sie erfolgt im Wesentlichen an den zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Grossflächige Verdichtungen über gesamte Gemeindegebiete führen zu einem undifferenzierten «Siedlungsbrei» ohne Identität und Qualität, was unbedingt zu vermeiden ist.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Region Imboden fördert unter dem Erhalt sowie der Steigerung einer hohen Qualität die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen. Es gilt das Prinzip «Qualität vor Quantität».

Leitsätze

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 und 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 hochwertig 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 Veloverkehrsverbindungen und die Nähe zu (regional bedeutenden) Naherholungsgebieten gesteigert.

C Handlungsanweisung

Die Gemeinden mobilisieren ihre bestehenden Kapazitätsreserven gemäss den KRLs aktiv und prüfen hierfür die nachfolgenden Handlungsfelder:

- Betreiben von aktiver Boden- und Baulandpolitik (Einführung von weichen und/oder harten Massnahmen)
- Festlegen von Folgeplanungen mit klaren Entwicklungszielen (Richtlinien)
- Prüfen und Umsetzen von Massnahmen von Baulandmobilisierung:
 - Prüfen von gesetzlichen Überbauungsfristen gemäss kantonalem Recht, damit einhergehend prüfen der Massnahmen gemäss KRG
 - Verträge (Bauverpflichtung, Überbauungsfristen etc.)
 - Vorkaufsrecht für Gemeinde
 - Baulandumlegung
 - Weitere Anreize schaffen
 - (Entschädigungslose) Auszonungen
 - Sensibilisierung der Bevölkerung

Federführung: Gemeinden

In der Gemeinde Domat/Ems wird das Gebiet rund um den Bahnhof als regional bedeutendes Verdichtungsgebiet ausgeschieden. Im regional bedeutenden Verdichtungsgebiet sind hohe bauliche Dichten anzustreben. Die Gemeinde Domat/Ems schafft dafür im Rahmen ihrer kommunalen Nutzungsplanung die Voraussetzungen.

Federführung: Gemeinde Domat/Ems

Die Gemeinden im urbanen und suburbanen Raum prüfen im Rahmen der Ortsplanung ihr Gemeindegebiet hinsichtlich des Potentials für eine punktuelle und/oder quartierweise Verdichtung. Für die planerische Umsetzung der eruierten Verdichtungsgebiete in der kommunalen Nutzungsplanung prüfen sie die nachfolgenden Massnahmen:

- Festlegung von Mindestdichten in geeigneten Gebieten
- Punktuelle Erhöhung der Ausnützungsziffer unter Wahrung der bestehenden Siedlungsstrukturen
- Um- und Aufzonungen, wo ortsbaulich sinnvoll
- Qualitätssichernde Verfahren / Folgeplanungen fördern
- Anreize schaffen (beispielsweise Nutzungsbonus für zusätzliche Wohneinheit etc.)
- Mehrwertabschöpfung und Baulandmobilisierung regeln

Federführung: Gemeinden

Im ländlichen Raum liegt der Schwerpunkt der Innenentwicklung auf der Mobilisierung der bestehenden Kapazitätsreserven.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterung und weitere Informationen

Massnahmen aktive Boden-
und Baulandpolitik

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (KRG) des Kantons Graubünden, in Kraft seit 1. April 2018, wurde auf kantonaler Ebene die gesetzliche Grundlage für die vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz verlangte Baulandmobilisierung geschaffen. Gemäss Art. 19a ff. KRG stehen den Gemeinden zur Umsetzung der Baulandmobilisierung das Instrument der Bauverpflichtung (Neu-einzonungen und bestehende Bauzonen) sowie die Möglichkeit für befristete Einzonungen zur Verfügung.

Für die Festlegung von Überbauungsfristen für Flächen/Parzellen in der bestehenden Bauzone ist es für die Gemeinden empfehlenswert, vorgängig ein Konzept mit entsprechenden Kriterien festzulegen. Dabei ist es aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, nicht generell über jede unbebaute respektive unternutzte Fläche/Parzelle «harte» Mobilisierungsmassnahmen (wie die Festlegung einer Bauverpflichtung oder harten Sanktionen wie Auszonung) festzulegen. Oftmals ist es in solchen Fällen zweckmässiger, mittels anderer («weicher») Massnahmen eine Mobilisierung der Bauzonen zu erreichen. Eine «weiche» Massnahme kann beispielsweise die Prüfung einer (ungenügenden, nicht

vorhandenen) Erschliessung, eine Baulandumlegung oder die Sensibilisierung der Bevölkerung sein. Des Weiteren kann seitens der Gemeinde eine aktive Baulandpolitik beispielsweise auch durch die Vermittlung von Grundstücken (Kauf/Verkauf) erreicht werden.

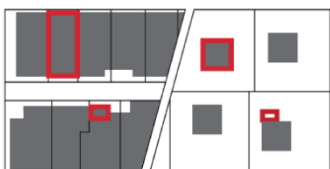
Mobilisierung der Kapazitätsreserven

Von den unbebauten Bauzonen geht ein hohes Potential aus, welches in der Regel mittels planerischer Massnahmen kurz- bis mittelfristig mobilisiert werden kann. Bei den Kapazitätsreserven in den überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen handelt es sich um unternutzte, fehlgenutzte oder gar nicht mehr genutzte Flächen. Da diese Flächen bereits überbaut sind, ist die Mobilisierung dieser Reserven oftmals nur mittel- bis langfristig möglich.

Verdichtungsansätze

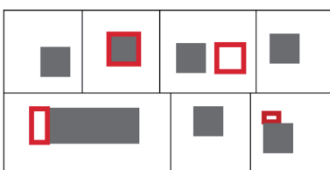
Siedlungsentwicklung nach innen kann auf unterschiedliche Art und Weise stattfinden, wobei nicht alle Massnahmen baulich bedingt sind. Neben neuen, dichteren Baustrukturen (Erhöhung bauliche Dichte), kann auch die Nutzung eines Gebäudes durch mehr Personen zur Innenentwicklung beitragen (Erhöhung Nutzungsdichte). Abhängig vom gesamtörtlichen Kontext, dem gegebenen Potential sowie den individuellen Qualitäten und Strukturen eines Gebietes sind je nachdem unterschiedliche Strategieansätze zweckmässig. Es ist zentral, die geeigneten Ansätze umzusetzen.

Bei der Innenentwicklungsstrategie der Region Imboden wird für die einzelnen Raumtypen mit den verschiedenen Verdichtungsansätzen die künftige Stossrichtung festgelegt. Je nach Raumtyp können in den einzelnen Quartieren auch unterschiedliche Strategieansätze denkbar und sinnvoll sein. Die Strategieansätze basieren auf der in der vom Kanton Thurgau erarbeiteten «Arbeitshilfe Innenentwicklung» (Kanton Thurgau. Amt für Raumentwicklung, Arbeitshilfe Innenentwicklung, 2017) definierten Strategieansätzen. Es wird dabei zwischen Strategieansätzen für bebaute Gebiete und für unbebaute Gebiete unterschieden. Die einzelnen Ansätze gemäss der Arbeitshilfe werden nachfolgend im Wesentlichen erläutert.



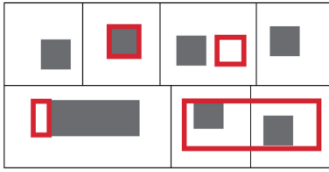
Erhalten (bebaute Gebiete):

Es findet eine Entwicklung im Bestand statt durch geringfügige Anpassung der Baustruktur. Dies unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.



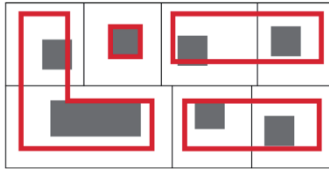
Erneuern (bebaute Gebiete):

Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt.



Weiterentwickeln (bebaute Gebiete):

Durch eine Veränderung an der Baustruktur, unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur, wird die Innenentwicklung vorangetrieben. Die Entwicklungsreserven werden ausgenutzt oder das Nutzungsmass erhöht.



Umstrukturieren / Neuorientieren (bebaute Gebiete):

Die Innenentwicklung findet über einen Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird stark erhöht.

Potential aktive
Verdichtungsmassnahmen
(Verdichtungsgebiete)

Die Gemeinden im urbanen und suburbanen Raum haben im Rahmen der Ortsplanung ihr Gemeindegebiet auf potenzielle Verdichtungsgebiete zu untersuchen. Für die Beurteilung der Eignung der Gebiete in Bezug auf eine Innenentwicklung sind primär die nachfolgenden Kriterien zu beachten:

- Lage (zentral / peripher)
- Erschliessung / ÖV-Güteklasse
- Bauperiode / Gebäudealter
- Ortsbild / Schutz
- Parzellierung / Grundeigentümer
- Nutzungsreserven
- Bestehende Raumnutzerdichte

Regional bedeutende
Naherholungsgebiete

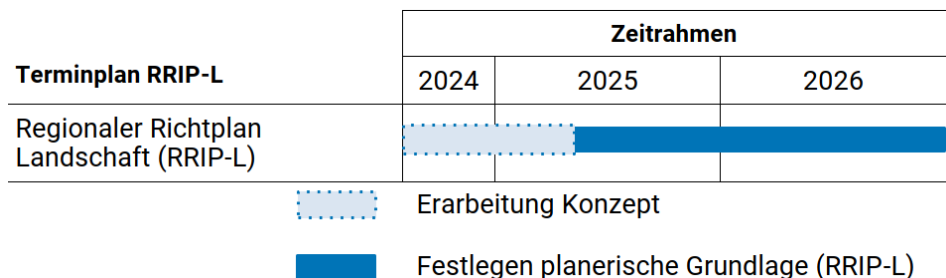
Die Region Imboden verfügt über zahlreiche, wertvolle Landschaften und Naturschätze, welche der Bevölkerung als attraktive Naherholungsräume und Freizeitmöglichkeit dienen. Als Naherholungsgebiete für die tägliche Nutzung werden von der Bevölkerung der Region Imboden primär die oftmals an die Siedlungsgebiete angrenzenden Natur- und Kulturflächen, Wälder, Gebirgs- sowie Flusslandschaften genutzt. Die Naherholungsgebiete für die tägliche Nutzung liegen in der Regel in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet der verschiedenen Regionsgemeinden und sind damit schnell und einfach erreichbar.

Von hoher Bedeutung sind neben der regionsübergreifenden Ferien- und Tourismusdestination Flims-Laax (Intensiverholungsgebiet Winter- und Sommertourismus) und der UNESCO-Welterbe Tektonikarena Sardona die Ruinaulta (Rheinlandschaft, Vorder-/Hinterrhein), die Rhäzünser Rheinauen (Auengebiete von nationaler Bedeutung) und die insbesondere bei der jungen Bevölkerung beliebten Seen Cauma- und Crestasee. Es handelt sich dabei um Naherholungs- und Tourismusgebiete von überregionaler Ausstrahlung, welche insbesondere an den Wochenenden und in der Ferienzeit rege genutzt werden.

Eine weitere landschaftliche Besonderheit und beliebter Naherholungsraum innerhalb des Siedlungsgebietes stellen auch die Tuma (Rundhügel) in der Gemeinde Domat/Ems dar. Auch der angrenzende Golfplatz Domat/Ems dient der Bevölkerung als Freizeitmöglichkeit. Der Umgang und die Weiterentwicklung der regionalen Naherholungsgebiete sowie die Zielsetzungen und Absichten von allfälligen neuen Gebieten werden im Rahmen der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Landschaft und/oder Teil Tourismus festgelegt.

Zeitplan und Arbeitsschritte
 Regionaler Richtplan
 Landschaft

Arbeitsschritte	Vorgesehener Zeithorizont (ca.)
Erarbeitung und Vertiefung Grundlagen	Mai. / Juni 2025
Entwurf regionale Richtplan, Teil Landschaft	Juni – Juli 2025
Überarbeitung Entwurf	Juli – Aug. 2025
Kantonale Vorprüfung	Aug. / Sept. 2025
Überarbeitung und Fertigstellung Entwurf	Feb. / März 2026
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Apr. / Mai 2026
Behandlung Mitwirkungseingaben	Mai. / Juni 2026
Fertigstellung regionaler Richtplan, Teil Landschaft	Juli. / Aug. 2026
Festsetzung durch Präsidentenkonferenz und Genehmigung durch Regierungsrat	Sept. / Okt. 2026



E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
Regional bedeutendes Verdichtungsgebiet					
23.RV.01.01	-	Gebiet rund um den Bahnhof Domat/Ems	Gemeinde Domat/Ems	Zielbild: ■ Hohe Dichte ■ Hohe Siedlungsqualität ■ Frei- und Grünräume ■ Attraktive Fussverbindungen	F

KS = Koordinationsstand; A = Ausgangslage; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

3.1.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

A Ausgangslage

Abstimmung
Siedlung und Verkehr

Themen der Siedlung und des Verkehrs stehen in starker Abhängigkeit zueinander. So gehen das Bevölkerungswachstum und die höheren Dichten im Siedlungsgebiet einher mit einer intensiveren Nutzung aller Verkehrsträger. Umgekehrt können Massnahmen im Bereich Verkehr Spielräume und Chancen in der Siedlungsentwicklung mit sich bringen. Um negative Auswirkungen und starke Emissionen durch den Verkehr zu reduzieren, erfolgen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung eng aufeinander abgestimmt.

Übergeordnete Anforderungen

Gemäss Anforderungen des revidierten RPG ist aufzuzeigen, wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden (Art. 8a RPG). Zudem sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant werden, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 RPG).

Im kantonalen Richtplan Graubünden werden zur Gewährleistung einer optimalen Abstimmung von Siedlung und Verkehr weitergehende Vorgaben gemacht. So liegt der Fokus der Siedlungsentwicklung in den zentral gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Neueinzonungen, massgebende Innenentwicklungsgebiete, Arbeitsgebiete sowie Gebiete mit publikumsorientierten resp. verkehrsintensiven Nutzungen haben diesbezüglich verschiedene Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan einzuhalten.

Agglomerationsprogramm
Chur

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung von Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur in Städten und Agglomerationen. Voraussetzung dafür ist, dass ein Agglomerationsprogramm die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie die Landschaftsplanung wirkungsvoll aufeinander abstimmt. Die Agglomeration Chur, welche auch Teile der Region Imboden beinhaltet, hat bereits zwei Agglomerationsprogrammgenerationen (1. und 2. Generation) erarbeitet und beim Bund eingereicht. Im Rahmen des Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation wurden die Inhalte des kantonalen Richtplans und der regionalen Raumkonzepte (Gesamtverkehrskonzepte) weiterentwickelt und vertieft. Die ergänzenden Inhalte dienen als weiterer Orientierungsinhalt für die regionalen Richtpläne.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die künftige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in der Region Imboden wird mit dem Ziel, die Siedlungsqualität zu erhöhen und den nötigen Verkehr möglichst raum- und umweltverträglich abzuwickeln, optimal aufeinander abgestimmt. Dabei ist der Schutz der Bevölkerung und der Baukultur sehr hoch zu gewichten.

Leitsätze

Siedlungsentwicklung primär an zentralen, gut erschlossenen Lagen

- Die künftige Siedlungsentwicklung findet grundsätzlich an zentral gelegenen, gut erschlossenen Lagen statt.
- Insbesondere Gebiete mit bedeutendem Entwicklungspotential oder erhöhtem Publikums- und damit auch Verkehrsaufkommen werden primär an zentralen, gut mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr erschlossenen Lagen angesiedelt. Bei der Entwicklung solcher Gebiete gelten spezifische Vorgaben und Anforderungen für die Gestaltung und Verkehrsabwicklung.

Förderung attraktives Fuss- und Veloverkehrsnetz

Nebst einem attraktiven Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln sind innerhalb der Region und der einzelnen Gemeinden direkte und durchgängige Fuss- und Veloverkehrsverbindungen sowie insbesondere an den zentralen, publikumsfrequentierten Lagen genügend Veloabstellanlagen zur Verfügung zu stellen.

Siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung

Insbesondere in den wertvollen (Dorf-)Kerngebieten und den sensiblen Wohnquartieren ist eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs anzustreben (einzelne Massnahmen wie bspw. Betriebs- und Gestaltungskonzepte sind im Agglomerationsprogramm Chur, 4. Generation enthalten). Auch neue Erschliessungsformen sind zu prüfen und umzusetzen.

C Handlungsanweisungen

Die Region Imboden berücksichtigt bei ihrer künftigen Siedlungsentwicklung die Vorgaben im Zusammenhang mit der Abstimmung von Siedlung und Verkehr gemäss kantonaalem Richtplan und konkretisiert diese bei Bedarf.

Federführung: Region

Die Region Imboden stützt ihre weiteren Planungen (kommunal, überkommunal, regional, überregional) auf die im regionalen Richtplan Teil Verkehr sowie auf die in der regionalen Gesamtverkehrsstrategie entwickelten Siedlungs- und Verkehrsstrategien.

Federführung: Region

Die Gemeinden stimmen im Rahmen der Ortsplanung auf die bestehenden und künftigen Verkehrsinfrastrukturen ab. Zur Steigerung des Modal-Split-Anteils zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs prüfen sie insbesondere bei der Entwicklung von Gebieten mit bedeutendem Entwicklungspotential oder erhöhtem Publikums- und Verkehrsaufkommen auf kommunaler Stufe die nachfolgenden Massnahmen des Mobilitätsmanagements (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 6.1):

- Strassenraumgestaltung / temporeduzierte Zonen
- Prüfen neuer Erschliessungsformen
- Reduktionsfaktoren bei Parkfeldbedarf an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen
- Monetäre Parkraumbewirtschaftung
- Carpooling
- Fuss- und Veloverkehr:
 - Schaffung von sicheren, attraktiven Fuss- und Veloverbindungen
 - Gewährleistung Anschluss an lokales und regionales Fuss- und Velowegnetz
 - Bereitstellung von genügend attraktiven Veloabstellanlagen
 - Bike-Sharing-Angebot
- Attraktivierung ÖV

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Gebiete mit bedeutendem
Entwicklungspotential oder
erhöhtem Publikums- und
Verkehrsaufkommen

Zu den Gebieten mit bedeutendem Entwicklungspotential oder erhöhtem Publikums- und Verkehrsaufkommen gehören beispielsweise grössere Siedlungsentwicklungsgebiete (Siedlungserweiterungen Wohnen und Arbeiten), Siedlungsverdichtungsgebiete, grössere Umstrukturierungsgebiete, Arbeitsgebiete, Gebiete mit publikumsorientierten Nutzungen, Einrichtungen der überkommunalen Versorgung, grössere Sport-, Freizeit- und Naherholungsgebiete.

E Objekte

Keine.

3.1.4 Gestaltung und Baukultur, schützenswerte Ortsbilder

A Ausgangslage

Schützenswerte Ortsbilder,
kulturhistorisch wertvolle
Bauten und Strukturen

Die einzelnen Standortgemeinden innerhalb der Region Imboden weisen meist sehr gut erhaltene und wertvolle historische Ortsbilder und identitätsstiftende Siedlungsstrukturen auf. Der kantonale Richtplan führt innerhalb der Region Imboden sechs schützenswerte Ortsbilder auf (Einstufung ISOS national oder regional). Aber auch die übrigen Orte weisen kulturhistorisch wertvolle Bauten und Siedlungsstrukturen auf (Ortsbilder von regionaler / lokaler Bedeutung).

Identität und Qualität

Das Ortsbild einer Gemeinde trägt als kulturelles Erbe massgeblich zur Identität und räumlichen Qualität eines Dorfes bei. Sie sind Zeugen der gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, sozialen und architektonischen Entwicklung einer Ortschaft sowie deren Bevölkerung. Die Ortsbilder in der Region Imboden sind daher zu erhalten und vor irreversiblen Schäden, insbesondere der negativen Auswirkungen des motorisierten Verkehrs, zu schützen. Der Schutz der Ortsbilder bedeutet dabei nicht das Einfrieren des heutigen Zustands, sondern eine qualitative und sorgfältige Weiterentwicklung. Bei der Weiterentwicklung der schützenswerten Ortsbilder sind insbesondere die für die einzelnen Standortgemeinden charakteristischen Siedlungsstrukturen (Dichte, Gliederung, Bauweise, Gestaltung / Architektur, Freiräume, Gärten, Plätze etc.) möglichst beizubehalten und zu pflegen.

Die Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Die Region unterstützt die Standortgemeinden in geeigneter Art und Weise.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die schützenswerten Ortsbilder sowie die kulturhistorischen Bauten und Strukturen mit ihren identitätsstiftenden Merkmalen werden bewahrt und gestärkt.

Leitsätze

Schutz vor schädlichen Einwirkungen

Die Ortskerne sind in Bezug auf die wertvolle Baukultur vor negativen Auswirkungen, insbesondere denjenigen des Verkehrs, bestmöglich zu schützen.

Qualitätsvolle Weiterentwicklung sicherstellen

Die Ortskerne sollen sich auch künftig weiterentwickeln können. Die Weiterentwicklung hat dabei unter Gewährleistung einer hohen Siedlungsqualität zu erfolgen.

Regionale Kulturobjekte

Die regionalen Kulturobjekte sind ein wichtiger Bestandteil des touristischen Angebotes in der Region Imboden. Sie sind darum sorgfältig zu schützen und zu erhalten.

C Handlungsanweisung

Bei eigenen Planungen achtet die Region Imboden in Zusammenarbeit mit den Gemeinden auf die Bewahrung und den Schutz der schützenswerten Ortsbilder und historischen Siedlungsstrukturen.

Federführung: Region

Die Gemeinden sichern im Rahmen der Nutzungsplanung den schonungsvollen Umgang mit ihren Ortsbildern und stellen eine geeignete, qualitätsvolle Weiterentwicklung dieser sicher. Hierfür prüfen die Gemeinden die nachfolgenden Massnahmen:

- Qualitätssichernde Verfahren fördern
- Hohe architektonische und städtebauliche Qualität sichern (bspw. Folgeplanungspflicht)
- Aufwertung Strassenräume und verkehrsberuhigende Massnahmen (sowie Prüfung von alternativen Erschliessungsformen)
- Sicherung von Frei- und Grünräumen (Aussenraumgestaltung, Qualität öffentlicher Raum, Biodiversität etc.)

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden überprüfen ihre (allfällige) Kernzonenplanung und aktualisieren diese hinsichtlich Schutzbestimmungen und Erneuerungspotentialen etc. Die ISOS-Aufnahmen (national, regional und lokal) und die Inventare der schutzwürdigen Bauten und Anlagen sind dabei Grundlagen. Die Inventare der schutzwürdigen Bauten und Anlagen sind zu überprüfen und allenfalls zu aktualisieren. Eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Bauten und Anlagen ist zu ermöglichen.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Keine.

E Objekte

Schützenswerte Ortsbilder gemäss ISOS bzw. kantonalem Richtplan

3.2 Siedlungsgebiet und Bauzonen

3.2.1 Siedlungsgebiet

A Ausgangslage

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 umfasst das Siedlungsgebiet Bauten und Anlagen, Industrie-Gewerbearealen, 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.

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), vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019, erfolgte darum eine provisorische Festlegung des Siedlungsgebietes (Koordinationsstand Zwischenergebnis). Das im KRIP-S provisorisch festgelegte Siedlungsgebiet beruht weitgehend auf den heute rechtskräftigen Bauzonen und umfasst zurzeit rund 724 Hektaren in der Region Imboden. Nicht berücksichtigt ist der künftige Bedarf und damit einhergehende Flächen, welche bei Bedarf entwickelt werden sollen, heute jedoch nicht im Siedlungsgebiet liegen. Es handelt sich somit beim 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 Siedlungsgebiets bis spätestens fünf Jahre nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung in den regionalen Richtplänen zu erfolgen. 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).

Festlegung definitives Siedlungsgebiet	Im Rahmen des regionalen Richtplans, Teil Siedlung wird das provisorisch festgelegte Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans überprüft, präzisiert und die Gebiete für Siedlungserweiterungen gemäss ihrem zukünftigen Bedarf bezeichnet. Die Festlegung des definitiven Siedlungsgebietes erfolgt auf Basis der regionalen Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung gemäss Richtplan-Kapitel 2.4 und unter Berücksichtigung der Vorgaben und Kriterien des kantonalen Richtplans.
Regionale Abstimmung	Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt eine regionale Abstimmung des Siedlungsgebietes (Art. 8a Abs. 1 RPG). Die regionale Abstimmung in der Region Imboden erfolgt durch die im Richtplan-Kapitel 2.4 erläuterten Wachstumsprognose sowie deren Verteilung auf die einzelnen Gemeinden. Das absolute Wachstum wird primär auf den urbanen und suburbanen Raum gelenkt, wobei die Verteilung der Bevölkerung gegenüber der Ausgangslage (2019) unverändert bleibt. Die Siedlungsentwicklung findet somit primär in den gut erschlossenen urbanen und suburbanen Räumen statt, womit die dort vorhandenen Infrastrukturen optimal genutzt werden können.
Voraussetzung für künftige Einzonungen	Mit der Festlegung des definitiven Siedlungsgebietes wird der langfristige Rahmen (Planungshorizont 25 Jahre) für künftige Einzonung gebildet. Das im regionalen und kantonalen Richtplan ausgeschiedene (definitive) Siedlungsgebiet ist die notwendige Voraussetzung für allfällige Neueinzonungen (> 1 Hektare). Aus dem definitiven Siedlungsgebiet ergibt sich allerdings kein Anspruch auf eine Bauzone. Der hierfür erforderliche Bedarfsnachweis ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erbringen. Bei der Berechnung des kommunalen Bedarfs sind dabei die zum entsprechenden Zeitpunkt aktuellen Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Statistik (BFS) den Prognosen auf Basis des tatsächlichen Bevölkerungswachstums der Gemeinde gegenüberzustellen und daraus der effektive Bedarf zu ermitteln.
Fruchtfolgefleichen	Fruchtfolgefleichen (FFF) sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz und darum grundsätzlich zu erhalten. Fruchtfolgefleichen können gemäss Art. 30 RPV nur dann beansprucht werden, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung der Fruchtfolgefleichen sinnvoll erreicht werden kann (kantonale Bedeutung) und der Kanton über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Fruchtfolgefleichen verfügt. Zudem ist gemäss Art. 30 RPV sicherzustellen, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Um eine optimale und haushälterische Nutzung der Flächen zu gewährleisten, sind entsprechend hohe Dichten vorzusehen. Eine Abweichung der Mindestdichten gemäss Kapitel 5.2.2 des geltenden Richtplans ist bei FFF nicht möglich. Die

Bestimmungen von Art. 30 RPV gelten dabei unabhängig des Erfüllungsgrades des Kontingents für sämtliche FFF.

Kantonale Bedeutung Eine kantonale Bedeutung kann beispielsweise dann festgestellt werden, wenn das von Fruchtfolgefächern betroffene Vorhaben am vorgesehenen Standort optimal, insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr, erschlossen ist, Alternativstandorte fehlen oder eine Verankerung im kantonalen Richtplan vorliegt.

Die Region Imboden verfügt über einen grossen Umfang an FFF. So sind insbesondere die bestehenden Siedlungsgebiete der Gemeinden im Talboden (Felsberg, Domat/Ems, Bonaduz und Rhäzüns) weitgehend von FFF umgeben. Aber auch die übrigen Gemeinden der Region Imboden verfügen über zahlreiche FFF auf ihrem Gemeindegebiet. Durch die übergeordneten Gesetzgebungen und Vorgaben zu den FFF wird die Siedlungsentwicklung in der Region Imboden respektive in den einzelnen Standortgemeinden bedeutend eingeschränkt oder gar verunmöglicht. Bei Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebietes, welche Fruchtfolgefächern beanspruchen, ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung die Kompensation der Fruchtfolgefächern sowie eine umfassende Interessenabwägung aufzuzeigen.

Langfristig stabile Siedlungsgrenzen Eine klare Trennung der Ortschaften sowie die Freihaltung der Flächen zwischen den Siedlungen stellen bereits heute eine Qualität innerhalb der Region Imboden dar. Eine klare Abgrenzung von Bau- und Nichtbaugebiet dient insbesondere dem Erhalt der wertvollen Fruchtfolgefächern respektive Kulturlandschaften und dem Schutz sowie der Vernetzung von hochwertigen Natur- und Landschaftsräumen. Des Weiteren können damit identitätsstiftende Ortsansichten freigehalten werden.

Mit der zunehmenden Belastung durch neue Infrastrukturen und Siedlungserweiterungen geraten diese Qualitäten zunehmend unter Druck. Zur Trennung der einzelnen Ortschaften, für die Freihaltung von Landschaftskammern, ökologischen Verbindungen oder anderen Elementen von mindestens regionaler Bedeutung, zum Schutz von wertvollen Ortsansichten oder Naherholungsgebieten sollen daher langfristig stabile Siedlungsgrenzen festgelegt werden. Im Rahmen des RRIP-S werden hierfür erste Grundsätze formuliert. Die konkrete Verortung der langfristig stabilen Siedlungsgrenzen erfolgt aber erst später im regionalen Richtplan Landschaft (RRIP-L).

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Region Imboden stützt sich bei der Festlegung des Siedlungsgebietes auf die erwünschte räumliche Entwicklung gemäss dem kantonalen Raumkonzept Graubünden und dem regionalen Raumkonzept. Die Siedlungsentwicklung berücksichtigt die übergeordneten Zielsetzungen einer Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine sorgfältige Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Die wertvolle Kultur- und Naturlandschaft wird geschont und das Orts- und Landschaftsbild erhalten. Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist nur unter ausgewiesenem Bedarf zulässig. Das Siedlungsgebiet umfasst Flächen, welche sich aus diesen Gesichtspunkten für eine Überbauung grundsätzlich eignen.

Leitsätze

Festlegung Siedlungsgebiet

- Das Siedlungsgebiet umfasst den Bedarf an Siedlungsflächen für die nächsten 20-25 Jahre. Die Bemessung des Siedlungsgebietes basiert auf den regionalen Zielen zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung der Region Imboden von rund 1% pro Jahr bis ins Jahr 2045 (ab 2019).
- Die Festlegung des Siedlungsgebietes ist regional abgestimmt, wobei die Siedlungserweiterungen auf der Entwicklungsstrategie des regionalen Raumkonzeptes sowie dem Bedarf der einzelnen Standortgemeinden basieren.

Künftige Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes ≥ 1 Hektare

- Künftige Siedlungsgebietserweiterungen ≥ 1 ha sind nur bei ausgewiesenem Bedarf zulässig und erfolgen gestützt auf die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität sowie die Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen, wobei die bestehenden Reserven im Siedlungsgebiet berücksichtigt werden. Sie erfüllen die kantonalen Anforderungen (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.1).
- Siedlungsgebietserweiterungen können in Siedlungserweiterungsgebiete der 1. oder 2. Priorität unterschieden werden.

Siedlungserweiterungsgebiete 1. Priorität

(definitives Siedlungsgebiet):

Die Siedlungserweiterungsgebiete der 1. Priorität umfassen das bestehende Siedlungsgebiet und den zusätzlichen Bedarf an Siedlungsflächen 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.

Siedlungserweiterungsgebiete 2. Priorität

(potenzielles, langfristiges Siedlungsgebiet):

Bei den Siedlungserweiterungsgebieten der 2. Priorität 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 festgesetzten 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 Siedlungsgebietserweiterungen oder -verlagerungen von ≥ 1 ha bedürfen in jedem Fall eine Festlegung im regionalen und kantonalen Richtplan. Fortschreibungen für Verlagerungen ≥ 1 ha sind nicht möglich. Neben einer Anpassung des regionalen Richtplans ist ebenfalls eine Anpassung des kantonalen Richtplans erforderlich.

Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes ≤ 1 Hektare

- Siedlungserweiterungen von insgesamt ≤ 1 ha innerhalb einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans

Siedlung) erfüllen die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.1)

- Siedlungserweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes von insgesamt ≤ 1 ha innerhalb einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) bedürfen keine Festlegung im regionalen und kantonalen Richtplan. Sie werden im regionalen und kantonalen Richtplan formlos nachgeführt.

Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet

Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet bedürfen keine Festlegung im regionalen und kantonalen Richtplan. Sie werden im regionalen und kantonalen Richtplan formlos nachgeführt. Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet können jederzeit unter Anwendung von Art. 9 RPG erfolgen.

Langfristig stabile Siedlungsgrenzen

- Zur Trennung der einzelnen Ortschaften, für die Freihaltung von Landschaftskammern, ökologischen Verbindungen oder anderen Elementen von mindestens regionaler Bedeutung, zum Schutz wertvollen Ortsansichten oder Naherholungsgebieten werden langfristig stabile Siedlungsgrenzen ausgeschieden. Langfristig stabile Siedlungsgrenzen gehen über den Planungshorizont von 20-25 Jahre hinaus.
- (Vorzeitige) Anpassungen der langfristig stabilen Siedlungsgrenzen sind nur in begründeten Ausnahmefällen sowie einer umfassenden Interessenabwägung möglich.
- Im Bereich der langfristig stabilen Siedlungsgrenzen sind die Siedlungsgrenzen besonders sorgfältig gestaltet.

C Handlungsanweisungen

Die Regierung des Kantons Graubünden legt das definitive Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan, Teil Siedlung im kantonalen Richtplan fest (Koordinationsstand: Festsetzung).

Federführung: Region (Verbundaufgabe Region mit Kanton)

Im Rahmen des Richtplanbeschlusses wird das für die Planung von Region und Gemeinde massgebende Bevölkerungs- und Beschäftigten-Wachstum unter Berücksichtigung der Planungssicherheit und Planbeständigkeit festgelegt.

Federführung: Region

Die Region überprüft die Ziele zur angestrebten Siedlungsentwicklung (Gesamtumfang und Verteilung Siedlungsgebiet auf Raumtypen) periodisch und passt diese bei Bedarf an (gemäss Art. 9 RPG).

Federführung: Region und Kanton

Die Region berücksichtigt bei Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie die Mindestanforderungen gemäss KRIP (Dichte, ÖV-Erschliessung etc.).

Federführung: Region

Die Region legt in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden im Rahmen der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Landschaft die langfristig stabilen Siedlungsgrenzen verbindlich fest.

Federführung: Region

- Die Standortgemeinden berücksichtigen die langfristig stabilen Siedlungsgrenzen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung.
- Die Gemeinden können weitere langfristig stabile Siedlungsgrenzen festlegen, wo eine weitere Zersiedlung der Landschaft aus landschaftlich, ortsbaulich oder ökologischen Gründen verhindert werden soll.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Bedarfsermittlung Siedlungsgebiet bis 2045

Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum

Die nachfolgenden Berechnungen zur Ermittlung des künftigen Bedarfs an Siedlungsgebiet bis 2045 basieren auf den im Richtplan-Kapitel 2.4 erläuterten Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum.

Unter der Berücksichtigung der darin getroffenen Annahme von einem regionalen Wachstum (EW+VZÄ) von rund 1% pro Jahr wird bis 2045 mit rund 5'500 zusätzlichen Einwohnern 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 kaum haltbar. Eine laufende Kontrolle (alle 4 Jahre) und Justierung ist erforderlich.

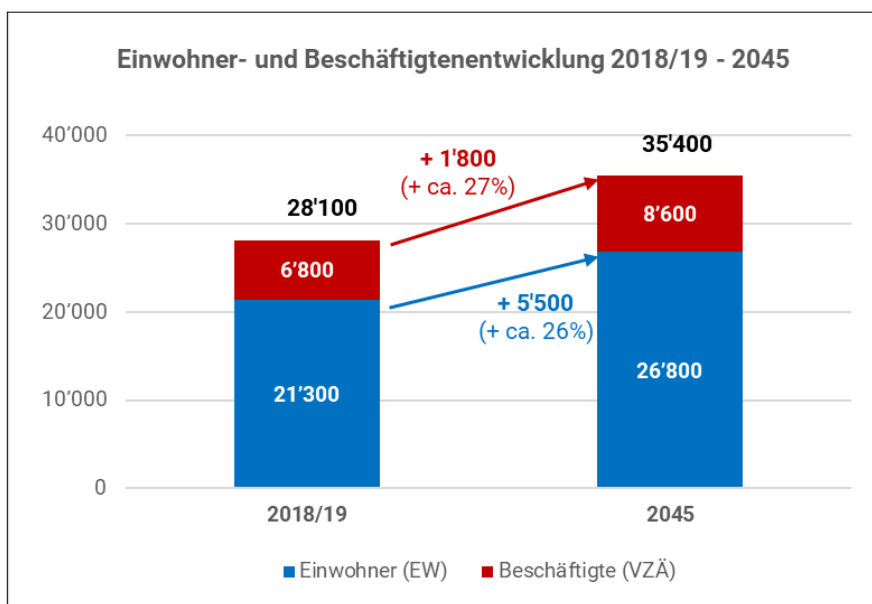


Abb. 5: Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS, STATPOP 2019, STATENT 2018

Verteilung

Die zusätzlichen rund 5'500 Einwohner werden dabei primär im urbanen und suburbanen Raum angesiedelt und 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
Rhäzüns	Suburban	400
Felsberg	Suburban	670
Domat/Ems	Urban / suburban	2'110

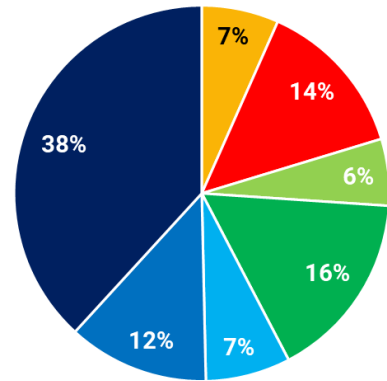


Abb. 6: Verteilung EW, Quelle: Darstellung R+K

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.

Bedarfsabschätzung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Bedarf WMZ **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 Einwohner** 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.

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.

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:

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 (siehe auch Richtplan-Kapitel 3.1.2). 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:

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

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

Zusätzlicher Bedarf an WMZ bis 2045:

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

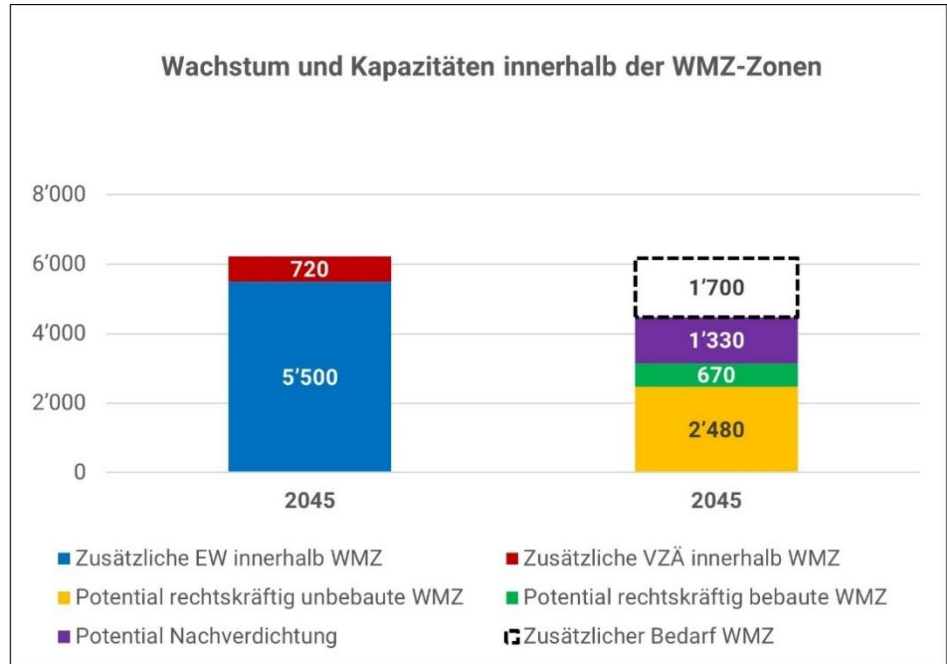


Abb. 7: Wachstum und Kapazitäten WMZ, Quelle: Darstellung R+K (2024)

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 ² /EW
Suburbaner Raum:	60 m ² /EW
Suburban mit überlagertem Intensiverholungsraum:	65 m ² /EW

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 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.

Unter Berücksichtigung der obenstehenden Annahmen ergibt sich für die Region Imboden bis ins Jahr 2045 ein **Bedarf von rund 18.0 Hektaren WMZ** (inkl. 10% für Erschliessungsflächen).

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
Rhazüns	180	1.9
Felsberg	200	2.1
Domat/Ems	880	8.3
Total	1'800 (gerundet)	18.2

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 (Kapitel 2.4) 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.

Bedarf Arbeitszonen

Bedarf Arbeitszonen

Wichtige Grundlage 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.

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.

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 rund 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 250m²/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 un bebauten 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 3.0² 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.**

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.

² Gemeinde Domat/Ems ZÖBA Vial, Gemeinde Rhäzüns sistierte Gewerbezone (vgl. Behandlung kantonale Vorprüfung vom 30.08.2024)

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
- Erreichbarkeit und Einzugsgebiet
- Clustering und Synergien
- Nutzungskonflikte
- Regionale Eigenheiten
- Strassenseitige Erschliessung

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:

Arbeitsgebiet / Standort	Bedeutung	Profil heute
Domat-Ems	Arbeitsgebiet 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

Durch die Vielfalt ist die Region widerstandsfähiger gegenüber Krisen und sich ändernden Rahmenbedingungen. 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 Farsch in Form einer Spezialzone, deren konkrete Nutzung im Rahmen einer qualitätssichernden Rahmenplanung (bspw. Masterplanung) im Detail zu definieren ist, wird die heutige regionstypische Unternehmensstruktur mit einem zusätzlichen Gebiet mit ähnlichem Standortprofil ergänzt (vgl. Kap. 3.2.3). Aufgrund der Lage des Gebietes Farsch (Nähe zum Autobahnanschluss Bonaduz/Reichenau und Bahnhof Reichenau-Tamins, besondere Lage im Bereich des Zusammenflusses zwischen Vorder- und Hinterrhein) sind an diesem Standort einerseits bestimmte gewerbliche Nutzungen (regionales Gewerbe) und andererseits insbesondere touristische Nutzungen vorgesehen (vgl. Kap. 3.2.3).

Verteilung und Verortung geschätzter Bedarf an Arbeitszonen bis 2045:

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung respektive Verortung des vermeintlichen Bedarfs an Arbeitszonen (Siedlungsgebietserweiterungen). Der vom Kanton für die Region Imboden gewährleistete Grundstock von 3 ha ist in den Berechnungen bereits enthalten und entsprechend verortet.

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	-
Total	3.9

*Erweiterung in Form einer Spezialzone (Zone für weitere Nutzungen, keine Arbeitszone)

Die Verteilung und Verortung des vermeintlichen, regionalen Bedarfs an Arbeitszonen erfolgt – abgestützt auf die oben genannten Standortfaktoren – so, dass die bereits heute in der Region Imboden vorkommende Unternehmens- und Branchenstruktur berücksichtigt und weiterentwickelt wird. Die Erweiterungen erfolgen dabei primär in den Arbeitsgebieten von überkommunaler Bedeutung.

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

Bedarf Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für weitere Nutzungen

Bedarf Zonen 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.

Reduktion des Siedlungsgebiets

Erweiterung des Siedlungsgebiets quantitativ begrenzen

Gemäss dem 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 gesamtkantonalen möglichen Erweiterungen von 100 ha verbleiben, ausser sie sind bereits durch Reduktionen des Siedlungsgebiets kompensiert.

Bedarf Siedlungsgebietserweiterungen Region Imboden

Die Siedlungsgebietserweiterungen in der Region Imboden bis 2045 belaufen sich auf ca. 4.0 ha Arbeitszonen, 14.3 ha WMZ und rund 10.7 ha weitere Zonen (ZÖBA etc.). Es werden folglich ca. 29.0 ha der gesamten Erweiterungen von 100 ha des Kantons beansprucht.

Überprüfung und Optimierung provisorisches Siedlungsgebiet

Als Reaktion auf die geplanten Siedlungsgebietserweiterungen und deren Gesamteinbettung in der kantonalen Bilanz wurde das (provisorische) Siedlungsgebiet der Region Imboden eingehend geprüft und vorliegend optimiert bzw. reduziert.

Redaktionelle Änderungen provisorisches Siedlungsgebiet

Dabei werden zum einen 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)³ nicht dem Siedlungsgebiet zuzuweisen sind. Zum anderen wurden aufgrund der kantonalen Vorprüfung gewisse Siedlungsgebietserweiterungsgebiete, bzw. Teile davon, von der 1. Priorität auf die 2. Priorität zurückgestuft oder ihrer Grösse angepasst.

Kompensation

Durch diese Reduktionen bzw. Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet können die vorgesehenen Siedlungsgebietserweiterungen in der Region Imboden teilweise kompensiert werden⁴.

³ Kantonaler Richtplan, Siedlungsgebietsmonitoring (SGM), Version 2.1 vom 23.03.2023

⁴ vgl. Beilage B)

Siedlungsgebiet

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

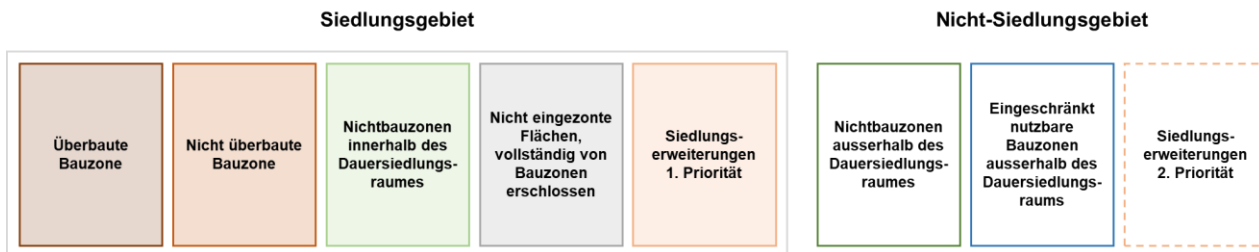


Abb. 8: Definition Siedlungsgebiet, Quelle: eigene Abbildung, R+K (2022)

E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
23.SG.01.01	23.SG.01	Siedlungsgebiet Flims	Gemeinde Flims	-	F
23.SG.01.01 A	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Flims	Gemeinde Flims	«Camping» Zone für weitere Nutzungen	F
23.SG.01.01 B	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Flims	Gemeinde Flims	«Wärmeverbund / Werkhof» Zone für öffentliche Nutzungen	F
23.SG.01.01 C	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Flims	Gemeinde Flims	«Cangina» Zone für weitere Nutzungen	F
23.SG.01.02	23.SG.01	Siedlungsgebiet Trin	Gemeinde Trin	-	F
23.SG.01.02 A	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Trin	Gemeinde Trin	«La Val» Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F
23.SG.01.02 B	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Trin	Gemeinde Trin	«La Cua» Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F
23.SG.01.03	23.SG.01	Siedlungsgebiet Tamins	Gemeinde Tamins	-	F
23.SG.01.03 A	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Tamins	Gemeinde Tamins	«Schloss Reichenau I» Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F

23.SG.01.03 B	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Tamins	Gemeinde Tamins	« Schloss Reichenau II » Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F
23.SG.01.03 C	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Tamins	Gemeinde Tamins	« Schloss Reichenau » Zone für weitere Nutzungen	F
23.SG.01.03 D	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Tamins	Gemeinde Tamins	« Zum Ried / Camediar- las / Rascheuhalde » Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F
23.SG.01.03 E	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Tamins	Gemeinde Tamins	« Quadera Ost » Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F
23.SG.01.03 F	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Tamins	Gemeinde Tamins	« Uderm Dorf » Zone für weitere Nutzungen	F
23.SG.01.04	23.SG.01	Siedlungsgebiet Bonaduz	Gemeinde Bonaduz	-	F
23.SG.01.04 A	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Bonaduz	Gemeinde Bonaduz	« Caschners » Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F
23.SG.01.04 B	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Bonaduz	Gemeinde Bonaduz	« Ginellas / Hamilton » Arbeitszone	F
23.SG.01.04 C	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Bonaduz	Gemeinde Bonaduz	« Farsch » Zone für weitere Nutzungen	F
23.SG.01.05	23.SG.01	Siedlungsgebiet Rhäzüns	Gemeinde Rhäzüns	-	F
23.SG.01.05 A	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Rhäzüns	Gemeinde Rhäzüns	« Gassa Casti » Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F
23.SG.01.05 B	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Rhäzüns	Gemeinde Rhäzüns	« Quadra » Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F
23.SG.01.06	23.SG.01	Siedlungsgebiet Felsberg	Gemeinde Felsberg	-	F
23.SG.01.06 A	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Felsberg	Gemeinde Felsberg	« Säss » Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F
23.SG.01.06 B	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Felsberg	Gemeinde Felsberg	« In da Losa » Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F

23.SG.01.07	23.SG.01	Siedlungsgebiet Domat/Ems	Gemeinde Domat/Ems	-	F
23.SG.01.07 A	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Domat/Ems	Gemeinde Domat/Ems	«Giraglia Ost» Wohn-, Misch-, Zentrumszone	F
23.SG.01.07 B	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Domat/Ems	Gemeinde Domat/Ems	«Piaz Cumpogna» Zone für öffentliche Nutzungen	F
23.SG.01.07 C	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Domat/Ems	Gemeinde Domat/Ems	«Plarenga» Arbeitszone	F
23.SG.01.07 D	23.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Domat/Ems	Gemeinde Domat/Ems	«Isla» Arbeitszone	F

KS = Koordinationsstand; **A** = Ausgangslage; **F** = Festsetzung; **Z** = Zwischenergebnis; **V** = Vororientierung

Eine detaillierte Übersicht zu den Erweiterungen des Siedlungsgebietes pro Gemeinde ist im Anhang vorzufinden.

3.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

A Ausgangslage

WMZ Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) umfassen heute in der Region Imboden gesamthaft rund 420 Hektaren (Stand April 2020). Innerhalb der WMZ wohnen rund 20'200 EinwohnerInnen und 2'400 Beschäftigte (VZÄ). Das macht über 95% aller EinwohnerInnen und rund 40% aller Beschäftigten (VZÄ) in der Region Imboden aus. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nehmen damit einen Grossteil der Bevölkerung auf.

Das prognostizierte Einwohnerwachstum soll künftig zu 100% in den WMZ aufgenommen werden. Das Beschäftigtenwachstum soll zu rund 40% innerhalb der WMZ aufgenommen werden.

Die Grösse und Verfügbarkeit der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind damit für die Steuerung der künftigen Siedlungsentwicklung in der Region Imboden und den einzelnen Standortgemeinden von grosser Bedeutung.

Bauzonendimensionierung auf den 15-jährigen Bedarf

Die Gemeinden sind gemäss Art. 15 RPG angewiesen, ihre Bauzonen auf den 15-jährigen Bedarf auszurichten. Bevor Land neu der Bauzone zugewiesen werden kann, sind die Gemeinden angewiesen, ihre Kapazitätsreserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen konsequent zu mobilisieren. Überdimensionierte Bauzonen oder Bauzonen an ungeeigneten Lagen sind auszuzonen.

Bauzonkapazität

Gemäss den Gemeinde-Datenblättern handelt es sich in der Region bis auf die Gemeinden Trin (richtig dimensionierte WMZ) und Flims (überdimensionierte WMZ) um Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ. Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitätsreserven ist bis 2030 respektive bis 2045 voraussichtlich in den meisten Gemeinden der Region Imboden ein zusätzlicher Bedarf an WMZ (Einzonungen) zu erwarten.

Einzonungen

Zur Sicherstellung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sowie einer hohen Siedlungsqualität sind grössere Einzonungen künftig an hohe Anforderungen in Bezug auf die Erschliessung, Dichte, Nutzung, Bebauung, Qualität etc. gebunden.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind innerhalb der Region Imboden so auf die einzelnen Gemeinden verteilt, dass auch künftig in jeder Gemeinde eine Siedlungsentwicklung gemäss aktuellem, kommunal prognostiziertem Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum möglich ist. Einzonungen sind nur bei nachgewiesenem Bedarf zulässig.

Leitsätze

Kommunale Bauzonkapazität WMZ auf den Bedarf ausrichten

- Die Gemeinden überprüfen ihre kommunale Bauzonkapazität und richten diese grundsätzlich auf den 15-jährigen Bedarf, basierend auf den aktuellen Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognosen, aus. Bestehende Kapazitätsreserven werden dabei mit weichen und/oder harten Massnahmen konsequent mobilisiert.
- Überdimensionierte Bauzonen und Bauzonen an ungeeigneten Lagen sind auf ihre Auszonungsmöglichkeiten zu überprüfen. Überdimensionierte Bauzonen sind dabei nur auszuzonen, wenn auch über den Planungshorizont von 15 Jahre kein Bedarf für die WMZ besteht. Sofern auch über den Planungshorizont von 15 Jahren kein Bedarf für die WMZ besteht und sich die Flächen einerseits an ungeeigneter Lage befinden, andererseits kein öffentliches Interesse an den Flächen besteht, sind keine alternativen Mobilisierungsmassnahmen als die Auszonung zulässig, auch wenn sich entsprechende Grundstücke innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befinden.

Einzonungen WMZ

- Einzonungen sind nur nach dem Nachweis des 15-jährigen, kommunalen Bedarfs gemäss Art. 15 RPG zulässig (Überprüfung der Bauzonkapazität und Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen). Die Gemeinde hat zudem auszuweisen, ausreichend Massnahmen zur konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und zur Siedlungsverdichtung gemäss regionaler Innenentwicklungsstrategie getroffen zu haben.
- Allfällige Einzonungen ≥ 1 Hektare haben in den Siedlungserweiterungsgebieten der 1. Priorität oder in den noch nicht eingezonten Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen. Kleinflächige Einzonungen können bei ausgewiesenem Bedarf und gut begründeter Lage auch angrenzend an das Siedlungsgebiet und ohne

Richtplanverfahren erfolgen, sofern die Summe aller Einzonungen innerhalb des Planungshorizontes ≤ 1 ha ist. In gleichem Umfang sind auch Verschiebungen von Bauzonen möglich.

- Für die Inanspruchnahme von Siedlungserweiterungsgebieten der 1. Priorität gelten generell die Anforderungen und Vorgaben für Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan.

Anforderungen Einzonungen $\geq 5'000$ m²

Bei Einzonungen der WMZ $\geq 5'000$ m² ist zur Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität eine Folgeplanungspflicht festzulegen. Im Zusammenhang mit der Folgeplanungspflicht sind die nachfolgenden «Mindest-Richtlinien» an die Folgeplanungspflichtgebiete zu definieren:

- Sicherung der zweckmässigen Inhalte des gemäss kantonalem Richtplan erforderlichen Erschliessungs- und Baukonzepts
- Erarbeitung Mobilitätskonzept bei Bauvorhaben mit mehr als 80 Parkfeldern
- Gewährleistung attraktiver Anschluss an das lokale Fuss- und Velowegnetz sowie Schaffung von genügend attraktiven Veloabstellanlagen
- Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt in der Regel konzentriert und abgesehen von Besucherparkplätzen hauptsächlich unterirdisch oder in Gebäuden
- Erarbeitung Frei- und Grünraumkonzept (insb. Schaffung von qualitätsvollen Aufenthalts- und Grünräumen, Förderung der Biodiversität sowie attraktive Gestaltung der Siedlungsränder)

Umzonungen

Die Umzonung von WMZ in eine andere Zone und von einer anderen Zone in die WMZ ist möglich, wenn für sämtliche von der Umzonung betroffenen Nutzungszonen der 15-jährige, kommunale Bedarf gemäss Art. 15 RPG (Überprüfung der Bauzonenkapazität und Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen) nachgewiesen werden kann.

C Handlungsanweisungen

Die Gemeinden überprüfen ihre kommunale Bauzonenkapazität und ermitteln ihren 15-jährigen Bedarf an Bauzonen. Bei der Berechnung des kommunalen Bedarfs ist, auf Grundlage der zum entsprechenden Zeitpunkt aktuellen Bevölkerungsprognose, der effektive Bedarf zu ermitteln.

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden stellen in ihrer Nutzungsplanung eine Mobilisierung der Kapazitätsreserven mit weichen und/oder harten Massnahmen sowie eine auf die Gemeinde abgestimmte Siedlungsverdichtung sicher (vgl. Richtplan-Kapitel 3.1.2).

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden setzen bei Einzonungen $\geq 5'000 \text{ m}^2$ im Rahmen ihrer kommunalen Nutzungsplanung die Anforderungen gemäss regionalem Richtplan um.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Keine.

E Objekte

Keine.

3.2.3 Arbeitsgebiete

A Ausgangslage

Arbeitsgebiete Arbeitsnutzungen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs, der Erschliessungsanforderungen oder der potenziellen Konflikträchtigkeit wie Lärmemissionen, Verkehr, Ortsbild o. Ä. nicht in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone angeordnet werden können, werden in reinen Arbeitsgebieten angesiedelt.

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 die 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.

Arbeitszonen-
Bewirtschaftung Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Diese Vorgabe gilt auch für die Ausscheidung von Arbeitszonen. Da der Bedarf an Arbeitszonen aufgrund von verschiedenen Faktoren wie die wirtschaftliche Entwicklung im Gegensatz zu den Wohnzonen sehr schwer zu eruieren ist, kann bei der Bedarfsermittlung nicht rein auf quantitative Kriterien abgestellt werden. Die Ermittlung des Bedarfs hat vielmehr über qualitative Kriterien zu erfolgen.

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). Es ist die Grundlage für die überörtliche Begründung des Bedarfs.

Im 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) 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 Richtplan-Kapitel 3.2.1 ersichtlich.

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

Wirtschaftsstandort
Region Imboden
Der Wirtschaftsstandort Region Imboden ist breit aufgestellt. Von den total 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.

Arbeitsgebiete
Region Imboden
Die Beschäftigten innerhalb der Arbeitszonen verteilen sich auf nachfolgende, grössere Arbeitsgebiete:

Gemeinde	Arbeitsgebiet	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, urban/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

Arbeitszonen 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 (rund 49%) innerhalb der reinen Arbeitszonen.

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

Spezialzone Farsch

Lagequalität Gebiet Farsch Das Gebiet Farsch befindet sich in der Gemeinde Bonaduz, an der Schnittstelle zur Gemeinde Tamins im Norden/Osten und zur Gemeinde Domat/Ems im Osten. Es zeichnet sich vor allem durch seinen besonderen Standort aus. Einerseits weist das Gebiet im Bereich des Zusammenflusses zwischen Vorder- und Hinterrhein, am Geburtsort des Alpenrheins, eine hohe Lagequalität auf. Es gilt als touristischer Ausgangspunkt und als Tor/Pforte zur faszinierenden Rheinschluchtwelt der Ruinaulta. Andererseits besteht eine enge Beziehung zum nahe gelegenen Schloss Reichenau, welches zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung zählt und in touristischer Hinsicht von hohem Wert ist. Zudem gilt das Gebiet aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Autobahnanschluss Bonaduz/Reichenau und der ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse C/D gemäss ÖV-Güteklassen des Bundes) als gut erschlossen. Insgesamt ist das Gebiet Farsch aufgrund seiner Adressbildung prädestiniert für touristische Nutzungen.

Stärken und Schwächen Gebiet Farsch Gemäss der Potentialanalyse (STW AG für Raumplanung, Chur: Gebiet Farsch, Potentialanalyse (Phase 1), dat. 9. November 2020) besteht im Gebiet Farsch aufgrund seiner Lage einerseits ein gewisses Potential für gewerbliche Nutzungen (v.a. regionales Gewerbe), andererseits ein grosses Potential für touristische Nutzungen. Die Potentialanalyse hat in der allgemeinen Standortbeurteilung nachfolgende Stärken und Schwächen eruiert:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Eignung für regionales Gewerbe ▪ hohes Potential für touristische Nutzungen ▪ ÖV-Erschliessung, Nähe zum Bahnhof Reichenau-Tamins ▪ keine Probleme bezüglich des Lärms und NIS zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ direkter Autobahnanschluss nur in Richtung Norden ▪ Fruchtfolgeflächen

Entwicklungspotenzial Farsch Die Region Imboden und die Gemeinde Bonaduz (und auch die Gemeinde Tamins) haben das Entwicklungspotential des Gebietes bereits vor längerem erkannt und beabsichtigen das Gebiet zu erweitern (vgl. Regionales Raumkonzept Imboden und kommunale räumliche Leitbilder Bonaduz und Tamins). Wesentliche Grundlage bildet dabei auch die Potentialanalyse zum Gebiet Farsch der STW AG vom November 2020.

Spezialzone Farsch 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.

Nutzungsabsichten Die Potentialanalyse erkennt im Gebiet Farsch ein hohes Potenzial für regionales Gewerbe. Aufgrund der aussergewöhnlichen Lagequalitäten ist das Gebiet jedoch nicht für herkömmliche Gewerbenutzungen wie zum Beispiel Kranlager, grössere Lagerhallen, Autohandelsflächen oder dergleichen bestimmt. Die gewerbliche Nutzung soll sich insbesondere auf kleinere und mittelgrosse Unternehmen beschränken, womit beispielsweise auch ein Gewerbezentrum/Gewerbepark (zusammengehöriges Gewerbegebiet nach einheitlichem Konzept) mit angemessener Arbeitsplatzdichte und verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben möglich ist. Detailhandel und publikumsintensive/-orientierte Nutzungen sind untergeordnet und nur bei engem Zusammenhang mit einer touristischen Nutzung zulässig. Dieser ist im Rahmen der Entwicklung neben der skizzierten gewerblichen Nutzung ein hoher Stellenwert beizumessen.

Erschliessungskonzept Gebiet Farsch Gemäss dem Erschliessungskonzept der Potentialanalyse zum Gebiet Farsch (STW AG für Raumplanung, Chur: Gebiet Farsch, Potentialanalyse (Phase 1), dat. 9. November 2020) erfolgt die Erschliessung des Gebietes Farsch über die kantonale Hauptstrasse H13. Die Kreuzung der Hauptstrasse und des Autobahnzubringers A13 wird als Kreisverkehr ausgeführt. Eine Variante sieht

dabei die Erstellung einer neuen Strassenunterführung unter der RhB-Linie vor. Die andere Variante sieht die Nutzung der bestehenden Strassenunterführung (einspurig) vor. Es sind Massnahmen zu treffen, sodass Reichenau nicht vom zu erwartenden Mehrverkehr beeinträchtigt wird.

Die Fuss- und Veloverkehrswege sollen ausgebaut werden. Des Weiteren führt die gemäss Gesamtverkehrskonzept Imboden und Agglomerationsprogramm Chur geplante Velopendlerroute direkt beim Gebiet Farsch vorbei, wobei das Gebiet für den Veloverkehr einerseits in Richtung Bonaduz und Rhäzüns, andererseits in Richtung Domat/Ems und Chur ideal erschlossen ist.

Aufgrund der laufenden Planungen des Kantons und der Region ist generell damit zu rechnen, dass die Erschliessungsqualität, vor allem bezüglich ÖV und Veloverkehr, weiter gesteigert werden kann. Die Bushaltestelle (Bonaduz, Isla) soll weiter in Richtung Reichenau verschoben, sodass sowohl die gewerblichen als auch die touristischen Nutzungen zentral erschlossen werden.

Masterplanung 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 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.

Fruchtfolgeflächen Fruchtfolgeflächen sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz und darum grundsätzlich zu erhalten. Von der Entwicklung des Gebietes
Gebiet Farsch, Fruchtfolgeflächen sind rund 4.9 Hektaren Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen.
Interessenabwägung

Fruchtfolgeflächen können gemäss Art. 30 RPV nur dann beansprucht werden, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sinnvoll erreicht werden kann (kantonale Bedeutung) und der Kanton über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen verfügt.

Durch die Erweiterung und Ablösung des (reinen) Arbeitsgebiets Farsch mit einer Spezialzone kann der vorhandene Bedarf innerhalb der Region Imboden an Arbeitszonen für regional tätiges Gewerbe teilweise gedeckt werden. Ein grosser Teil des Gebiets ist jedoch für touristische Nutzungen vorgesehen. Damit wird mit der Erweiterung in Form einer Spezialzone die kantonal hohe Bedeutung des Gebiets Farsch für den Tourismus (Pforte zur Ruinaulta, Beziehung zum Schloss Reichenau) in Wert gesetzt.

Vergleich Alternativstandorte 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 Arbeitsgebietes jedoch eher für exportorientierte Produktions- und Dienstleistungsbestriebe mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte 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.

Kantonales Interesse Durch 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.

Erweiterung Isla

Arbeitsgebiet im suburbanen Raum Isla	Mit der Erweiterung des Gebiets Farsch kann aufgrund des beabsichtigten Nutzungsmix und Standortprofils (hoher touristischer Nutzungsanteil) der Bedarf für regional tätiges Gewerbe in der Region Imboden nur teilweise gedeckt werden. Aus diesem Grund sollen mit der bedarfsgerechten Erweiterung des Arbeitsgebiets Isla an geeignetem Standort zusätzliche Flächen für das regional/überkommunal tätige Gewerbe zur Verfügung gestellt werden.
Lage	Das Arbeitsgebiet Isla ist aufgrund seiner Lage am östlichen Siedlungsrand, abseits von bewohnten Gebieten, nicht nur für arbeitsplatzintensives Gewerbe im Dienstleistungssektor geeignet, sondern auch für emissionsträchtige, flächenintensivere Betriebe. Es umfasst hauptsächlich Betriebe aus Bau, Transport und Produktion.
Arbeitsgebiet im suburbanen Raum	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), der Nähe zum Bahnhof Felsberg, 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.
Entwicklungspotenzial	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. Aufgrund dessen soll das Gebiet Isla als Arbeitsgebiet im suburbanen Raum festgelegt werden.
Fruchtfolgeflächen Gebiet Isla Interessenabwägung	Mit der Erweiterung sind teilweise Fruchtfolgeflächen betroffen. Durch die Erweiterung des Arbeitsgebietes kann jedoch – an einem in Bezug auf die Lage und die Erschliessung gut geeigneten Standort in der Region Imboden – ein Teil des vom Kanton Graubünden und von der Region festgestellten gesamthaften Bedarfs an Arbeitszonen abgedeckt werden. Insbesondere, weil

abgesehen des Gebietes Farsch einzig in Domat/Ems (Teilgebiet Vial) eine grössere (verfügbare) Reserve an Gewerbebezonen bereitsteht. Diese ist aufgrund der strategischen Bedeutung des Arbeitsgebietes jedoch eher für exportorientierte Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte 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 Gewerbebezugs Isla ist damit ein kantonales Interesse an der Inanspruchnahme der Fruchtfolgeflächen erkennbar.

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

Anschlussbauwerk
Reichenau A13

Gemäss regionalem Gesamtverkehrskonzept der Region Imboden ist der Autobahnzubringer Reichenau während der Spitzenstunden, insbesondere an den Wochenenden stark belastet. Aufgrund der Zusammenführung der Kantonsstrasse Reichenau – Flims und der Autobahn A13 weist der Autobahnzubringer eine hohe Verkehrsbelastung auf. Aus verkehrstechnischer Sicht funktioniert der Autobahnzubringer heute aber noch und weist eine genügende Leistungsfähigkeit auf. In Zukunft soll das grosse Arbeitsplatzgebiet Industriepark Vial, direkt neben dem Autobahnzubringer Reichenau, entwickelt werden, wodurch die Verkehrsbelastung beim Autobahnzubringer deutlich steigt. Mit dem Vollausbau des Entwicklungsgebietes «Industriepark Vial» sowie der Zunahme des Verkehrs in der Abendspitzenstunde (ASP) durch die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in der Region Imboden wird die Kapazitätsgrenze des Autobahnzubringers voraussichtlich überschritten.

Als regionales Handlungsfeld sieht das Gesamtverkehrskonzept der Region Imboden darum den Ausbau des Autobahnzubringers Reichenau vor. Konkret soll der Autobahnanschluss zukunftsgerichtet umgestaltet und die Leistungsfähigkeit erhöht werden. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Autobahnzubringers sind an diesem Standort mit strategischer Bedeutung auch Mantelnutzungen wie eine Tankstelle/ Shop oder Ähnliches angedacht.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Region Imboden ist ein starker Wirtschaftsraum und wird mit einem diversifizierten Angebot an verschiedenen ausgerichteten Arbeitsgebieten mit zahlreichen, attraktiven Arbeitsplätzen auch künftig gestärkt. Bei der Entwicklung der Arbeitsgebiete wird auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Ansiedlung von auf das Arbeitsgebiet passenden Unternehmen geachtet.

Leitsätze

Ermittlung Bedarf durch die Region

Der Bedarf an Arbeitszonen wird durch die Region Imboden ermittelt. Als Basis bildet dabei der kantonal ermittelte Rahmen gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung.

Verfügbarkeit von Arbeitszonen sicherstellen

Mittels einer aktiven Bodenpolitik sowie Massnahmen zur Baulandmobilisierung wird die Verfügbarkeit von Arbeitszonen sichergestellt. Für die Ansiedlung von neuen Unternehmen werden beispielsweise durch die Gewährleistung einer hohen Erschliessungsqualität, grösserer zusammenhängender Flächen oder der Möglichkeit zur Clusterbildung optimale Rahmenbedingungen geschaffen.

Haushälterischer Umgang mit den Arbeitszonen

Zur Förderung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden werden bestehende unternutzte Arbeitszonen mit Anreizen in geeigneter Art und Weise verdichtet und falsch genutzte Arbeitszonen nach Möglichkeit und wenn zweckmässig umgenutzt. Bei neu ausgeschiedenen Arbeitszonen wird der haushälterische Umgang mit dem Boden durch entsprechende Vorgaben wie eine platzsparende Parkierung gewährleistet.

Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung

- Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung werden im kantonalen Richtplan als «Strategisches Arbeitsgebiet», «Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum» oder «Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum» bezeichnet. Neuansiedlungen von grösseren Unternehmen erfolgen ausschliesslich in diesen Gebieten. Sämtliche Gebiete verfügen über ein Standortprofil mit der angestrebten Nutzungsausrichtung.

- Für neue Arbeitsgebiete ist ein Standortprofil auszuarbeiten. Für Erweiterungen bestehender Arbeitsgebiete gilt grundsätzlich das Standortprofil des bestehenden Gebietes, sofern nichts anderes erwähnt wird.
- Bei der Verortung von neuen Arbeitsgebieten oder von Erweiterungen bestehender Arbeitsgebiete werden die nachfolgenden Standortfaktoren zur Hand gezogen:
 - Branchenstruktur
 - ÖV-Erschliessung
 - Erreichbarkeit und Einzugsgebiet
 - Clustering und Synergien
 - Nutzungskonflikte
 - Regionale Eigenheiten
 - Strassenseitige Erschliessung

Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung

- Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung sind primär für die Erweiterung von bereits angesiedelten Betrieben vorgesehen und werden in der Richtplanung aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht separat ausgewiesen.
- Erweiterungen bestehender Arbeitsgebiete für Betriebserweiterungen erfolgen in enger Zusammenarbeit mit der jeweiligen Gemeinde, da diese die Bedürfnisse der lokalen Gewerbe am besten kennt.

Einzonungen Arbeitszonen

- Allfällige Einzonungen sind unter dem Nachweis des 15-jährigen, kommunalen Bedarfs gemäss Art. 15 RPG zulässig, wobei der regionale Bedarfsnachweis im Rahmen der definitiven Ausscheidung des Siedlungsgebietes als massgebende Grundlage gilt. Die Gemeinde hat zudem auszuweisen, ausreichend Massnahmen zur konsequenten Mobilisierung der Kapazitätsreserven und zur Verdichtung der bestehenden Arbeitsgebiete getroffen zu haben.
- Allfällige Einzonungen ≥ 1 Hektare haben grundsätzlich in den Siedlungserweiterungsgebieten der 1. Priorität oder in den noch nicht eingezonten Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen.
- Für die Inanspruchnahme von gelten generell die Anforderungen und Vorgaben für Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan.

Spezialzone Farsch

Mit der Weiterentwicklung respektive Erweiterung *des Siedlungsgebiets Farsch in Form einer Spezialzone soll in der Region Imboden eine massvolle Entwicklung mit Schwerpunkt auf touristischen und erholungsorientierten Nutzungen sowie den damit zusammenhängenden gewerblichen Angeboten stattfinden. Gewerbliche Nutzungen im Sinne der heutigen regionalen Struktur sind nur in begrenztem Umfang zulässig und haben sich grundsätzlich auf den Umfang der bestehenden Gewerbe- und Industriezone zu beschränken*¹. Bei der Entwicklung ist mit einer qualitätssichernden Rahmenplanung (Masterplanung oder dergleichen) eine überzeugende Gesamtlösung für die Verbindung von Tourismus-/Arbeitsgebiet, Verkehr und Landschaft zu erarbeiten. Dabei sind die konkreten Nutzungsvorstellungen sowie die genaue Zonierung zu definieren.

Arbeitsgebiet im suburbanen Raum Isla

Mit der Erweiterung des Arbeitsgebiets Isla sollen in der Region Imboden an geeignetem Standort Arbeitszonen für das regional/überkommunal tätige Gewerbe respektive für die Neuansiedlung grösserer Unternehmen zur Verfügung gestellt werden. Bei der Entwicklung wird eine hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung angestrebt. Dabei werden die Voraussetzungen für eine effiziente Arealnutzung geschaffen.

C Handlungsanweisungen

Die Region beantragt beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden auf Basis des regionalen Richtplans die Aufnahme des Arbeitsgebiets im suburbanen Raum Isla.

Federführung: Region

Die Gemeinde Bonaduz, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Domat/Ems und Tamins, erweitert und entwickelt auf Basis des regionalen Richtplans anhand einer qualitätssichernden Rahmenplanung (Masterplanung oder dergleichen) als Grundlage für eine Einzonung, unter Mitinbezug des Kantons Graubünden und der Region Imboden, das Gebiet Farsch gesamtheitlich (Koordinationsstand: Festsetzung).

Federführung: Gemeinden

¹ Die Anpassung geht auf den im Regierungsbeschluss vom 24. Februar 2026 formulierten Vorbehalt zurück

Die Region Imboden beantragt beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden auf Basis des regionalen Richtplans die Aufnahme des Gebietes Isla als Arbeitsgebiet im suburbanen Raum (Koordinationsstand: Festsetzung).

Federführung: Region

Die Region Imboden überprüft und konkretisiert den kantonal ermittelten Bedarf an Arbeitszonen aufgrund der regionalen Bedürfnisse und Gegebenheiten in ihrer Richtplanung. Der zusätzliche Bedarf an Arbeitszonen wird im regionalen Richtplan anhand von Standortfaktoren verortet.

Federführung: Region

- Die Gemeinden setzen die Standortprofile der Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung in der kommunalen Nutzungsplanung um. Sie stellen sicher, dass die Arbeitsgebiete gemäss dem Standortprofil entwickelt werden.
- Die Gemeinden erarbeiten bei Bedarf ein Standortprofil für die Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung.

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden stellen in ihrer Nutzungsplanung eine konsequente Mobilisierung der Kapazitätsreserven mit weichen und/oder harten Massnahmen sowie deren Verfügbarkeit sicher. Hierfür prüfen sie im Rahmen ihrer Nutzungsplanung die nachfolgenden Massnahmen:

- Betreiben von aktiver Boden- und Baulandpolitik
- Festlegen von Folgeplanungen mit klaren Entwicklungszielen (Richtlinien)
- Verträge (Bauverpflichtung, Überbauungsfristen etc.)
- Baulandumlegung
- Eigentümergegespräche zur Sensibilisierung

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden identifizieren im Rahmen der Ortsplanung ihre Arbeitsgebiete hinsichtlich Potential für Verdichtungsmöglichkeiten. Für die planerische Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung prüfen sie die nachfolgenden Massnahmen:

- Nutzungsbeschränkungen
- Festlegung von Minstdichten
- Erhöhung der Ausnützungsziffer
- Um- und Aufzonungen
- Anpassung der Bauvorschriften
- Qualitätssichernde Verfahren / Folgeplanungen
- Anreize schaffen
- Eigentümergespräche zur Sensibilisierung

Federführung: Gemeinden

Insbesondere das Industrie- Gewerbegebiet Vials ist hinsichtlich Verdichtungs- und Umnutzungspotenzial im Rahmen der Nutzungsplanung zu prüfen, konzeptionell aufzuarbeiten und schrittweise partizipativ umzusetzen.

Federführung: Gemeinde

Die Gemeinden überprüfen im Rahmen der Ortsplanung ihre bestehenden Arbeitszonen hinsichtlich Zweckmässigkeit und zonenfremde Nutzungen und stellen durch die Anpassung ihrer kommunalen Nutzungsplanung die Zonenkonformität her. Grundlage bildet dabei die Checkliste des Amtes für Raumentwicklung Graubünden.

Federführung: Gemeinden

Im kantonalen Grundlagenbericht «Um- und Auszonungspotenziale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung» werden Gebiete mit Potenzial zur Reduktion der Arbeitszonen bezeichnet. Die Gemeinde Bonaduz überprüft im Rahmen ihrer Nutzungsplanung den Arbeitszonenbedarf betreffend das Gebiet «Tuleu Sura» und weist dieses gegebenenfalls einer zweckmässigen Zone zu.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Das Arbeitsgebiet im suburbanen Raum Isla ist folgendermassen abgegrenzt:

Perimeter Arbeitsgebiet im suburbanen Raum Isla



Abb. 9: Quelle: www.map.geo.gr.ch, Feb. 2025

E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
Strategisches Arbeitsgebiet					
23.SW.01.01	23.SW.01	Domat/Ems, TS Ems Chemie	Gemeinde Domat/Ems	Gemäss kantonalem Richtplan.	F
		Domat/Ems, TS Vial	Gemeinde Domat/Ems	Gemäss kantonalem Richtplan.	F
Arbeitsgebiet im suburbanen Raum					
23.SW.03.02	23.SW.02	Domat/Ems, Isla	Gemeinde Domat/Ems	Gewerbe, Industrie <ul style="list-style-type: none"> ■ für mittelgrosse Unternehmen und für Neuansiedlung grösserer Unternehmen ■ nicht exportorientiertes Gewerbe ■ Voraussetzungen für effiziente Arealnutzung schaffen ■ Detailhandel und publikumsintensive/-orientierte Nutzungen sind nicht zulässig ■ auf eine gute (Siedlungsrand-) Gestaltung hinwirken 	F

KS = Koordinationsstand; A = Ausgangslage; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

3.2.4 Gebiete für Einkaufsnutzungen

A Ausgangslage

Zunehmende Abwanderung von Ladennut- zungen in den Ortszentren	In den letzten Jahren ist die Abwanderung von Ladennutzungen aus Erdgeschossen im Zentrum als zunehmender Trend festzustellen. Dadurch stehen immer mehr Ladenflächen in den Ortszentren leer und als Folge davon nimmt die Belebung sowie die Kundschaft der Läden im Zentrum immer mehr ab, wodurch weitere Geschäfte schliessen müssen. Grund für die Abwanderung der Ladennutzungen aus den Ortszentren ist nebst dem zunehmenden Online-shopping auch grosse Einkaufszentren / -läden ausserhalb des Ortszentrums.
Grosses Verkehrsaufkommen	Die Einkaufseinrichtungen aufgrund ihrer oftmals sehr peripheren Lage kaum oder nur sehr schlecht mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Dadurch sind die Einkaufseinrichtungen oftmals mit einem hohen Verkehrsaufkommen an motorisiertem Individualverkehr verbunden, was wiederum zu einer negativen Beeinträchtigung der Siedlungsqualität führt.
Einkaufseinrichtungen an peripheren Lagen vermeiden	Um das «Lädelersterben» zu vermeiden, sind Einkaufseinrichtungen möglichst innerhalb der Ortszentren anzusiedeln. Die Ausnahme bilden Einkaufseinrichtungen, welche aufgrund ihres Flächenverbrauchs nicht innerhalb der Zentren angeordnet werden können. Die Niederlassung solcher Einkaufseinrichtungen ist nur in Arbeitsgebieten zulässig, in welchen publikumsorientierte Nutzungen gemäss Standortprofil nicht ausgeschlossen sind.
Publikumsorientierte Nutzungen	Als publikumsorientierte Nutzungen gelten gemäss kantonalem Richtplan der Detailhandel, der in den Standortprofilen unterschieden wird in die Anbieter von Gütern des täglichen (z.B. Lebensmittel, Medikamente, Kioskwaren) oder periodischen Bedarfs (z.B. Kleider, Schuhe) sowie die Anbieter von dauerhaften Konsumgütern (z.B. Elektrogeräte). Zu den publikumsorientierten Nutzungen gehören auch öffentliche Dienstleitungen und persönliche Dienstleitungen, die auf Passanten ausgerichtet sind (z.B. Kino, Sport, Coiffeur, Bank, Post, Fitness). Auch diese Nutzungen sind nur in denjenigen Gebieten zulässig, in welchen publikumsorientierte Nutzungen gemäss Standortprofil nicht ausgeschlossen sind.
Keine publikumsorientierten Nutzungen in der Region Imboden	Innerhalb der Region Imboden liegen heute keine grösseren Einkaufseinrichtungen respektive publikumsorientierte Nutzungen vor.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Ortszentren der Gemeinden in der Region Imboden sind attraktiv, belebt und bieten den Einwohnern ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Leitsätze

Förderung Einkauf und Detailhandel in den Ortszentren

Zum Schutz der Attraktivität und Belebung der Ortszentren und zur Vermeidung einer Abwanderung von Einkaufsnutzungen in die Peripherie sind Einkaufseinrichtungen für den täglichen Gebrauch innerhalb der Ortszentren angeordnet (vgl. Richtplan-Kapitel 3.1.1).

Publikumsorientierte Nutzungen nur an geeigneten Standorten

Publikumsorientierte Nutzungen, für welche aufgrund ihres Flächenverbrauchs eine Ansiedlung in den Ortszentren nicht sinnvoll oder möglich ist, werden nur an speziell ausgewiesenen Standorten, welche gut mit dem ÖV und MIV erschlossen und zu keiner massgeblichen Belastung von Siedlungsgebieten durch das generierte Verkehrsaufkommen führen, angesiedelt und im regionalen Richtplan vermerkt. Die Zulässigkeit von publikumsorientierten Nutzungen ist in den Standortprofilen der Arbeitsgebiete auszuweisen. Neue publikumsorientierte Nutzungen bedürfen einen Eintrag im regionalen Richtplan.

C Handlungsanweisungen

Durch geeignete Massnahmen werden Einkauf und Detailhandel im Zentrum erhalten, gestärkt und gefördert. Die Gemeinden prüfen hierfür im Rahmen der Nutzungsplanung Massnahmen in den nachfolgenden Handlungsfeldern:

- Hoher Nutzungsmix ermöglichen
- Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen
- Neue publikumsorientierte Einkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf ausserhalb des Zentrums vermeiden

Federführung: Gemeinden

Bei neuen oder grösseren Erweiterungen von publikumsorientierten Nutzungen sind Massnahmen zum Mobilitäts- und Parkraummanagement zu ergreifen.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Keine.

E Objekte

Keine.

3.2.5 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

A Ausgangslage

ZöBA Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) dient der Erstellung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen. Die Region Imboden verfügt über rund 70 ha ZöBA (Stand April 2020). Durch das Zusammenlegen von Schulen und weiteren öffentlichen Diensten ist gesamtkantonal ein Überangebot an Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen entstanden.

Ermittlung künftiger Bedarf Der Bedarf an Zonen für öffentliche Nutzungen ist stark abhängig von den Bedürfnissen und Strategien der einzelnen Gemeinden und darum auf Stufe der Region nur schwer abschätzbar.

Standortkonzept für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen Die Region hat in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Möglichkeiten und Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen geprüft. Innerhalb der Region Imboden kann einzig die bestehende Sport- und Freizeitanlage Vial in der Gemeinde Domat/Ems als Einrichtung der überkommunalen Versorgung bezeichnet werden. Als Grundlage für die Ermittlung des künftigen Bedarfs an ZöBA dienen grundsätzlich die kommunalen Bedarfsabschätzungen der einzelnen Gemeinden.

Sport- und Freizeitanlage Vial, Domat/Ems Die Sport- und Freizeitanlage Vial wird nicht nur von der Gemeinde Domat/Ems, sondern auch von den angrenzenden Regionsgemeinden regelmässig genutzt.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind innerhalb der Region bedarfsgerecht dimensioniert.

Leitsätze

Überprüfung Lage und künftiger Bedarf an ZöBA

Die Gemeinden überprüfen gestützt auf ihre Bedürfnisse die Lage und den Bedarf der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Prüfung Möglichkeiten für neue Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen

Möglichkeiten für neue Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen werden regelmässig geprüft. Neue Standorte bedürfen einen Eintrag im regionalen Richtplan.

Anforderungen Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen

Neue Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen sind nur zulässig, sofern sie sich an gut mit dem LV, ÖV und MIV erschlossenen Lagen befinden.

C Handlungsanweisungen

Die Region Imboden prüft bei Bedarf in Zusammenarbeit mit den Gemeinden regelmässig die Möglichkeiten für neue Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen. Neue Standorte setzen sie im regionalen Richtplan fest.

Federführung: Region

Die Gemeinden überprüfen ihre kommunalen Bedürfnisse im Rahmen ihres kommunalen räumlichen Leitbildes. Sie dimensionierten die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in ihrer Nutzungsplanung bedarfsgerecht und richten diese auf den 15-jährigen Bedarf aus.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Keine.

E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
Gebiet mit öffentlichem Nutzungscharakter					
23.GN.01.01	-	Sport- und Freizeitanlage Vial	Gemeinde Domat/Ems	-	F

KS = Koordinationsstand; A = Ausgangslage; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

Anhang

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

Anhang A

Regionaler Bedarfsnachweis Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemeinde	Raumtyp	EW			VZÄ				EW+VZÄ	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	Zusätzliche EW+VZÄ in WMZ	Potential unbebaute WMZ	Potential unbebaute WMZ bis 2045	Potential GFR	Potential GFR bis 2045	Nachverdichtung			
								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
Region		21'293	26'829	5'536	6'751	8'574	1'823	729	6'265	2'751	2'476	3'342	668	1'330	1'791	16.2	18.2

Annahmen Berechnungen:

Geschossflächenbedarf:

- *Urbaner Raum:* 55 m²/EW
- *Suburbaner Raum:* 60 m²/EW
- *Suburbaner Raum mit überlagertem Intensiverholungsraum:* 65 m²/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%

→ Die Verdichtung von 10% bezieht sich primär auf das regional bedeutende Verdichtungsgebiet resp. auf den urbanen Raum. Bei der Bedarfsberechnung wird allerdings aus Gründen der übergeordneten Betrachtungsweise mit 10% über das gesamte Gemeindegebiet gerechnet.

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	1'800 (gerundet)	890 (gerundet)	450 (gerundet)	7.8
Trin	Suburban	276	351	75				
Tamins	Suburban	174	221	47				
Bonaduz	Suburban	1'272	1'615	343				
Rhâzüns	Suburban	297	377	80				
Felsberg	Suburban	366	465	99				
Domat/Ems	Urban	2'947	3'743	796				
Region		6'751	8'574	1'823				

Annahmen Berechnungen:

Anteil VZÄ innerhalb Arbeitszonen:
49%

Anteil VZÄ in strategischen Arbeitsgebieten:
50%

Flächenbedarf VZÄ in urban/suburban geprägter Region:
250 m²/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 Rhâzüns 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 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

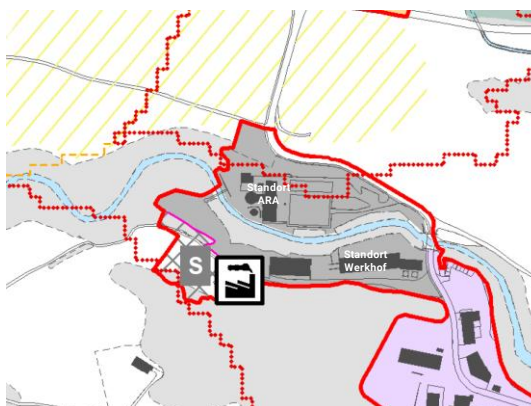
GEMEINDE FLIMS

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	suburban mit überlagertem Intensiv-erholungsraum
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	171.8 ha
Vermeintlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	0.9 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	0.4 ha
Zonen für weitere Nutzungen:	3.2 ha
Erweiterung Siedlungsgebiet:	3.6 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	176.3 ha⁵



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

⁵ Inkl. anderweitige Erweiterungen des Siedlungsgebiets aufgrund rechtskräftiger Revisionen der Ortsplanung seit 2019

«Cangina»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

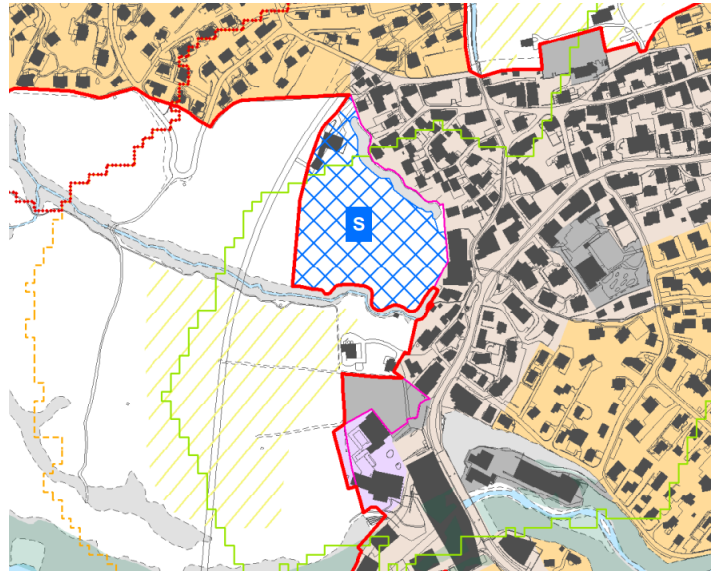
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

2.3

Künftige Nutzung:

Zone für weitere Nutzungen



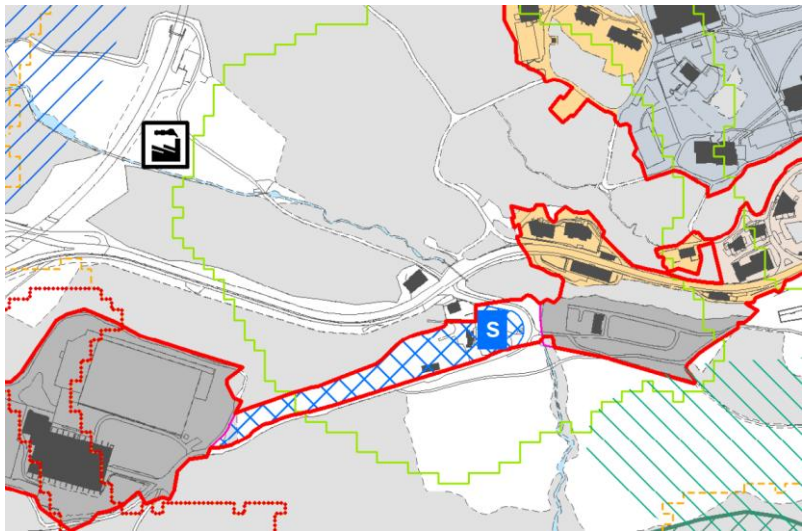
Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) - Lage für die vorgesehene touristische Nutzung aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Talstation Flims-Foppa und zum Arena Express (Ski-/Wandergelände) sowie der Lage direkt beim Dorfkern ideal
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen - gut mit dem ÖV erschlossen (ÖV-Güteklasse C), die minimale ÖV-Güteklasse D (suburban-touristischer Raum) wird erreicht
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fruchtfolgefleichen betroffen
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Angrenzender Waldstreifen; allenfalls Rodungsbewilligung nach Art. 5 WaG notwendig - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV - Innerhalb des Siedlungserweiterungsgebiets besteht ein Stall zur Haltung von Grossvieh. Bei Weiterbestand der Tierhaltung ist aufzuzeigen, dass bei der Erweiterung die erforderlichen Mindestabstände nach FAT Nr. 476 eingehalten werden können (Luftreinhaltung).
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss dem KRL Flims sollen Hotelnutzungen gesichert und gefördert werden - Das Gebiet im Bereich des Stenna Centers und die umliegenden touristisch ausgerichteten Bauten werden im KRL Flims als Entwicklungsschwerpunkt für touristische Nutzungen definiert - Der Tourismus spielt für die Gemeinde Flims eine wesentliche Rolle, weshalb das bestehende Angebot erhalten und neuen Angeboten weiterentwickelt werden soll - 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)

«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"> - Die Fläche wird bereits für das Camping benutzt - Lage aufgrund der Nähe zum Sportzentrum Prau la Selva ideal für die Campingnutzung
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen (via Promenada) - gut mit dem ÖV erschlossen (ÖV-Güteklasse C); die minimale ÖV-Güteklasse D (suburban-touristischer Raum) wird erreicht
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fruchtfolgefleichen betroffen
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Wald betroffen; Rodungsbewilligung nach Art. 5 WaG notwendig - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist in der rechtskräftigen Ortsplanung von einer Campingzone überlagert - 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 - Die Rodung ermöglicht die Entflechtung von Wald und Camping

GEMEINDE TRIN

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



«La Val»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

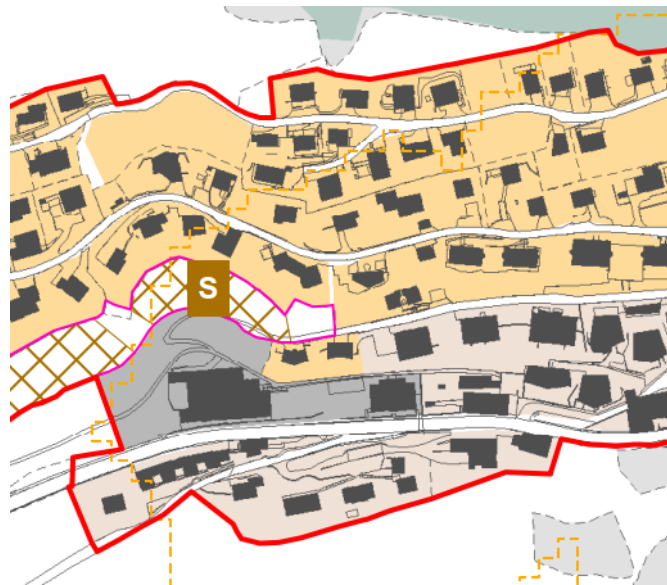
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.2

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)

Beurteilung

Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Umschlossen von bereits überbauter Bauzone - Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet - Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung)
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird nicht erreicht - Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in $\leq 300\text{m}$ Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgefleichen	- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Heute bereits als Wohnzone 1, Nutzungsetappe 2 ausgeschieden

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

GEMEINDE TAMINS

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

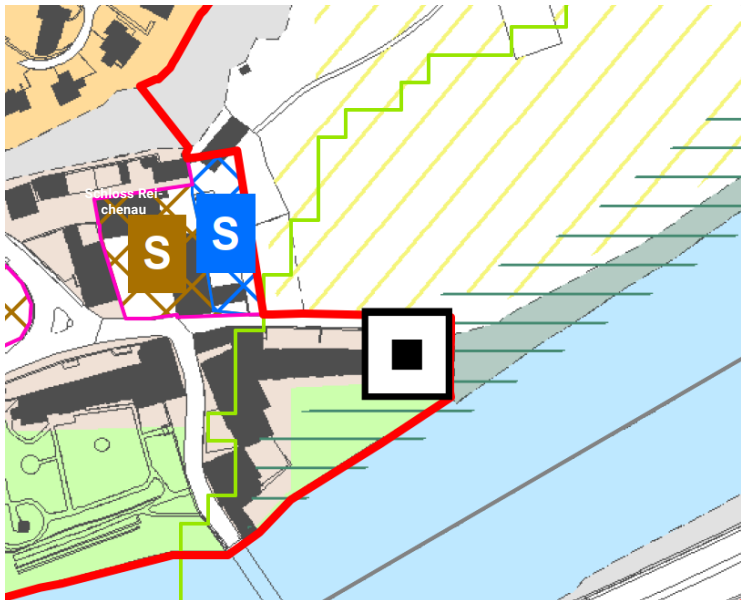


«Schloss Reichenau»

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, 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 - Auf der Fläche für die WMZ-Erweiterung bestehen zwei Gebäude für die Tierhaltung. Gemäss OP sollen beide Ställe zu Wohnhäusern umgenutzt werden. Bei Umnutzung der Ställe sind die Anforderungen bezüglich Mindestabstand nach FAT-Bericht Nr. 476 einzuhalten (Luftreinhaltung)
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:

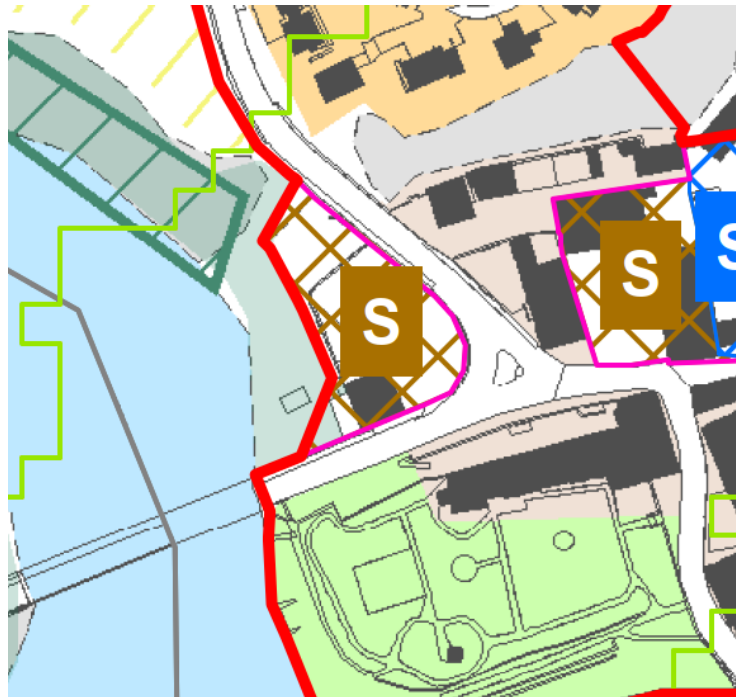
Erweiterung

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 (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen 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

«Schloss Reichenau»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

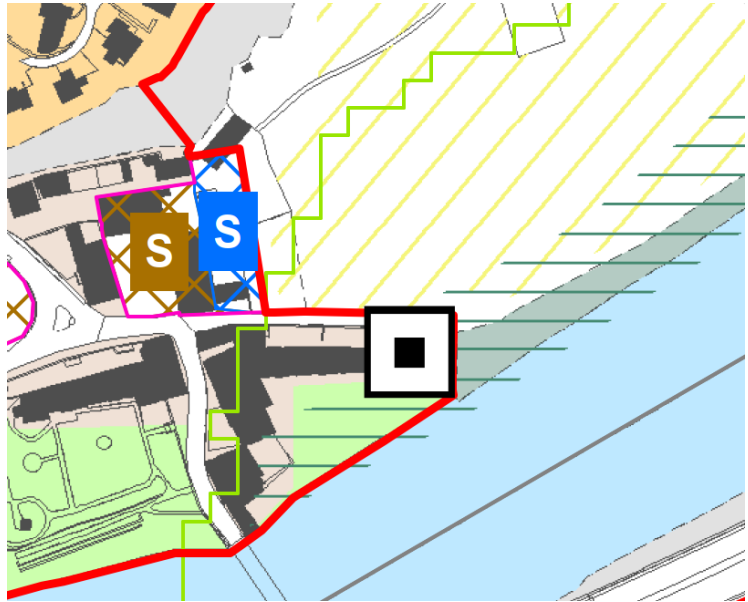
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.05

Künftige Nutzung:

Zone für weitere Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Die Fläche ist bereits versiegelt, 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

«Zum Ried / Camediarlas / Rascheuhalde»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

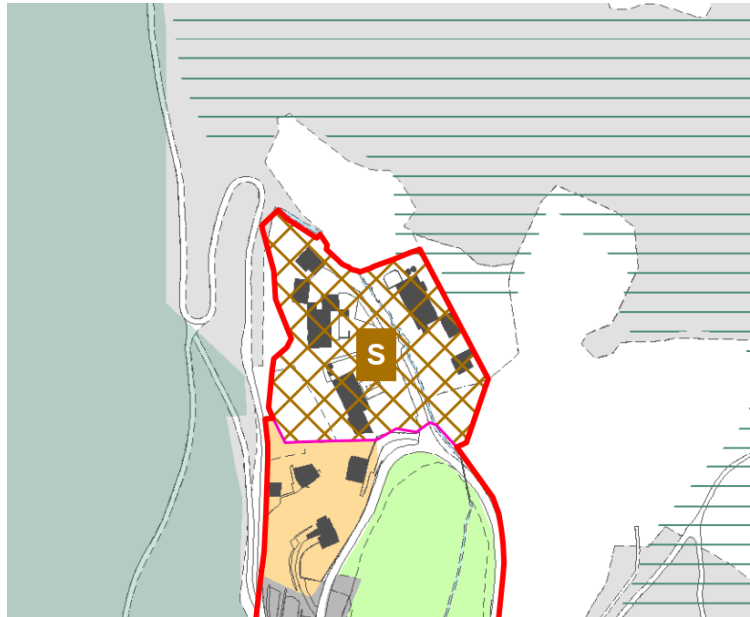
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

1.0

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Weitgehend durch landwirtschaftliche Bauten bebaut - Alternativstandorte für die landwirtschaftlichen Betriebe sind im Rahmen der Nutzungsplanung konkret nachzuweisen
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird knapp nicht erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Teilweise Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung)
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich Au, Grundwasser- und Quellschutzzone betroffen - Teilweise provisorische Grundwasserschutzzone betroffen - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Bei einer Einzonung ist mittels hydrogeologischer Untersuchungen (Färbversuche) nachzuweisen, dass die Verweilzeit des Grundwassers vom Standort der geplanten Siedlungserweiterung bis zu den Riedquellen mehr als 10 Tage beträgt, d.h. die Siedlungserweiterung ausserhalb der Zone S2 liegt. - Rechtskräftiger Quartierplan «Steini Stäga / Riedstrasse»

«Quadera Ost»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

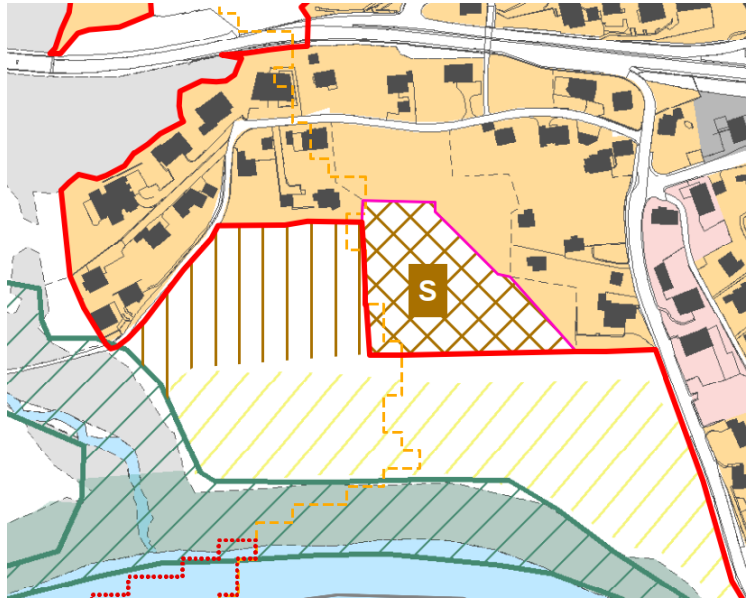
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.6

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) - Raumplanerisch zweckmässiger Abgrenzung Siedlungsgebiet
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- ÖV-Güteklasse D; minimale ÖV-Güteklasse wird erreicht - Erschliessung mit dem MIV über Obere Quaderastrasse sicherstellen
Fruchtfolgefleichen	- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich Au
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Die Erweiterung ist zu etappieren (1./2. Priorität) - Flächengleicher Abtausch mit vormals beabsichtigter Erweiterung «Tumels»

«Uderm Dorf»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

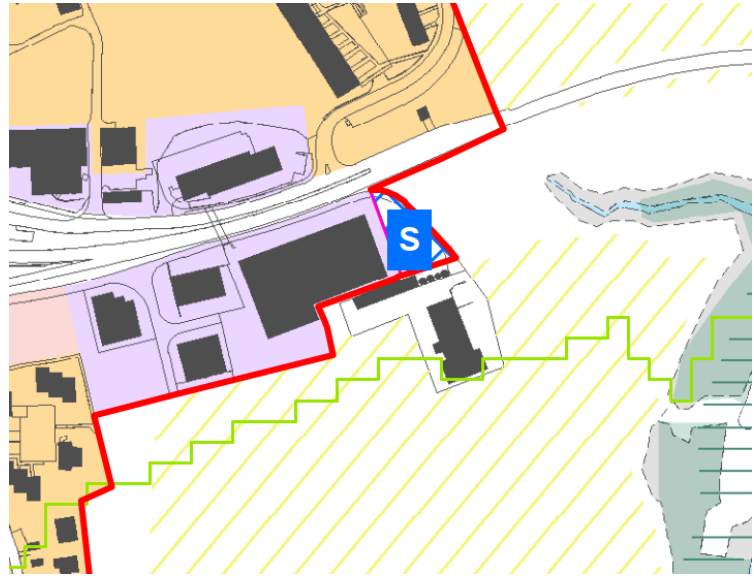
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.1

Künftige Nutzung:

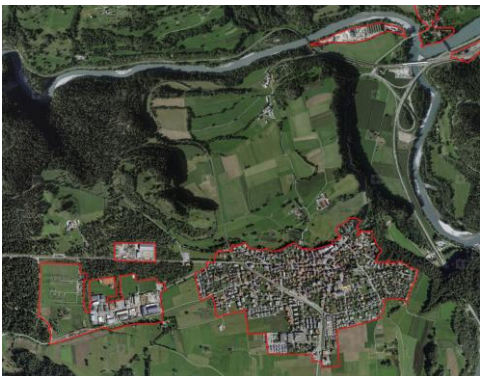
Zone für weitere Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet - Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung soll die Fläche der Lagerzone zugeteilt werden und die angrenzende Arbeitszone ergänzen

GEMEINDE BONADUZ

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

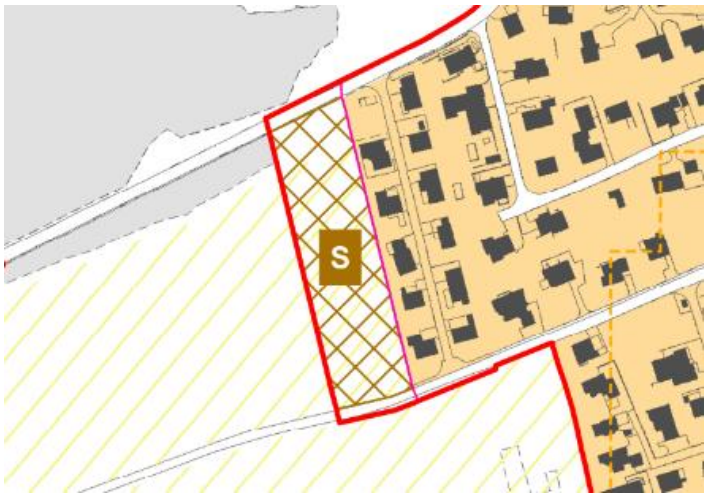


«Caschners»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:
Erweiterung

Fläche (ca. ha):
0.6

Künftige Nutzung:
Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben - Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet - Land ist bereits abparzelliert
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird nicht erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. 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	- Geschützte Hecke entlang der Sculmserstrasse (die Entfernung benötigt eine Bewilligung nach Art. 17 KNHG)
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Westen zweckmässig erweitert - Die Fläche ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der ZKBN II zugeteilt

«Ginellas»/Hamilton»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

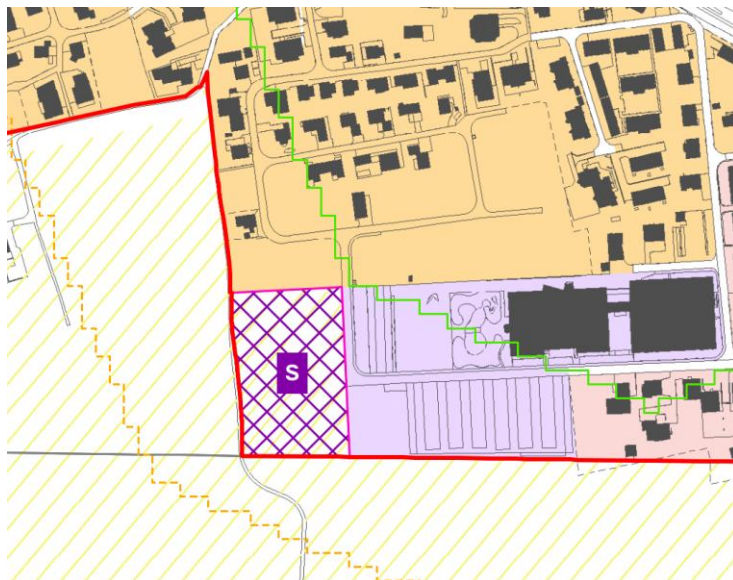
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.9

Künftige Nutzung:

Arbeitszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) - Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. 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	- Bei einer Einzonung gelten die Bestimmungen gemäss Art. 7 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Erweiterungsflächen für die sich dort befindende Hamilton AG (standortgebunden) - Durch die gute Erschliessung mit MIV, LV und ÖV ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht - Der regionale Bedarf ist nachgewiesen - Heute bereits teilweise als Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden (ZKBN II) - Teilweise innerhalb des rechtskräftigen Quartierplans «Ginellas» - Bevor FFF eingezont werden kann, ist eine flächensparende Parkierung sicherzustellen

«Farsch»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

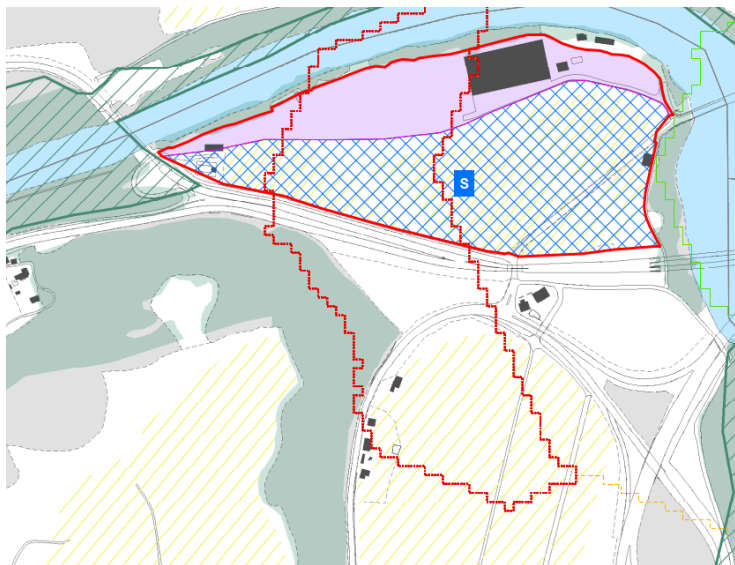
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

6.2

Künftige Nutzung:

Zone für weitere Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) - Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet - Eine Kombination mit viel Gewicht auf einer touristischen Nutzung aufgrund der Lage (Zusammenfluss Vorder- und Hinterrhein, Tor zur Ruinaulta) zweckmässig
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV gut erschlossen (unmittelbare Nähe zum Autobahnan-schluss Bonaduz/Reichenau) - Durch den LV erschlossen, geplante Velopendlerroute führt künftig direkt beim Gebiet Farsch vorbei - Angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (suburba-ner Raum) wird erreicht - Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in $\leq 300m$ Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgefleichen betroffen (Interessenabwägung vgl. Kap. 3.2.3; eine um-fassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungs-plannung vorzunehmen) - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungs-plannung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Teilweise in der Gefahrenzone 2
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerschutzbereich Au, rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutz-zone - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV - Der westliche Teil der Erweiterung tangiert das ISOS-Objekt Nr. 2171 («Rei-chenau») im Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A. Es besteht ein öffentliches In-teresse des Ortsbildschutzes, welches im Falle einer Einzonung zu berück-sichtigen ist - Der bestehende Sammel- und Sortierplatz ist aufzuheben und zu verlegen.
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Einzonung bedingt als Grundlage bzw. Voraussetzung die Durchfüh-rung einer qualitätssichernden Rahmenplanung (Masterplanung oder der-gleichen) - Bestehender Sammel- und Sortierplatz

GEMEINDE RHÄZÜNS

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

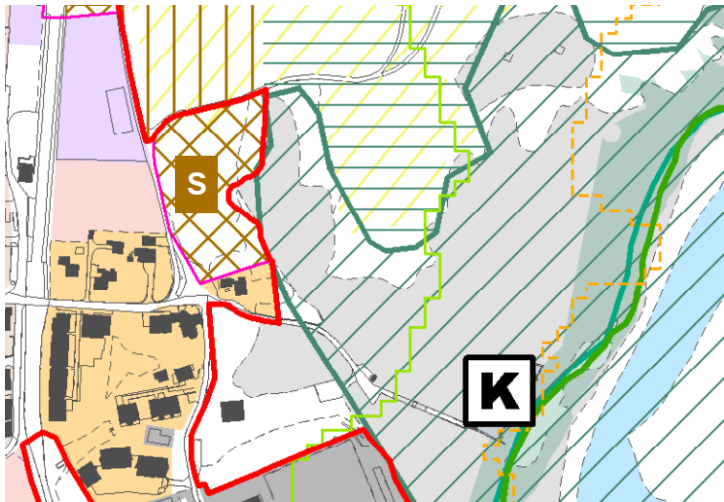


«Gassa Casti»

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)
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

«Quadra»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

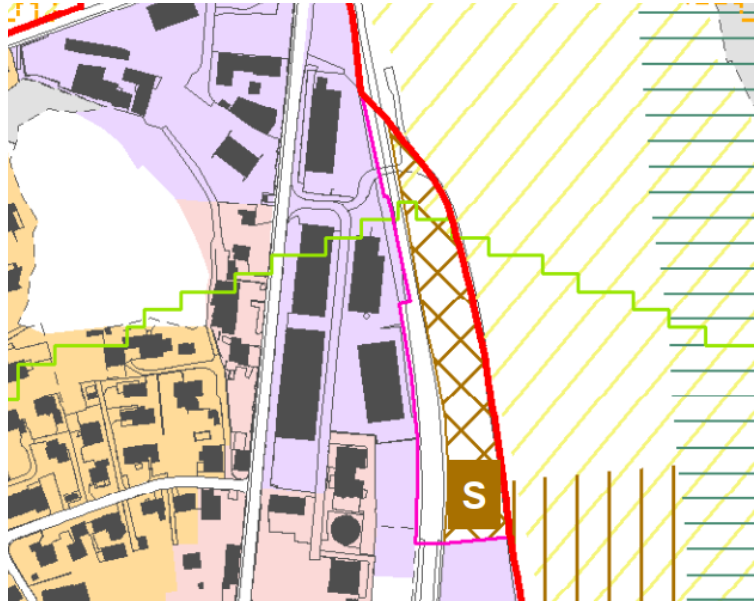
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.9

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung)
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - ÖV-Güteklasse C; minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. Interessenabwägung «Erläuternder Bericht Anpassung kantonalen 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 (Quadra, Gassa Casti) aufgrund der besseren ÖV-Erschliessung als positiv

GEMEINDE FELSBERG

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

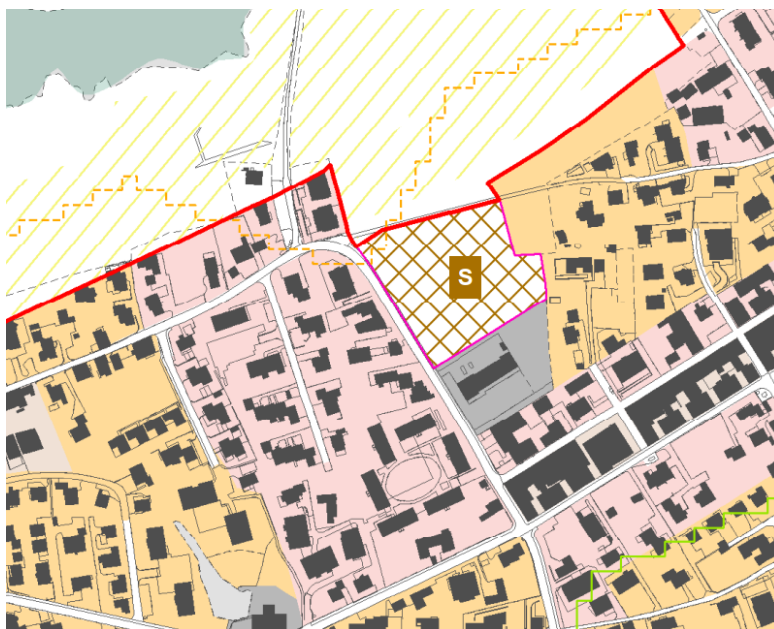


«Säss»

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) - Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet (Lücke)
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht - Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in ≤ 300m Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Heute bereits als Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden (ZKBN) - Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Norden zweckmässig erweitert

«In da Losa»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

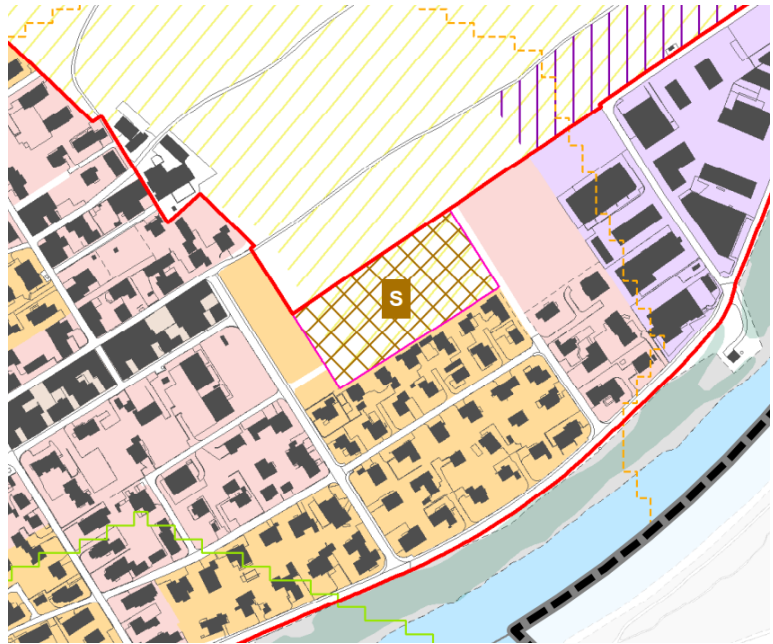
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.9

Künftige Nutzung:

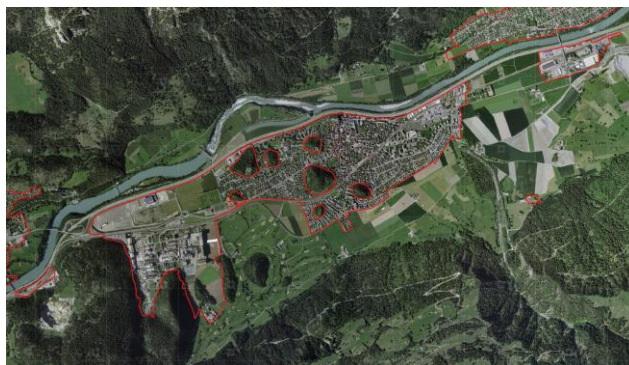
Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) - Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht - Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in $\leq 300\text{m}$ Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgefleichen betroffen (vgl. 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	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Norden wird zweckmässig erweitert/abgeschlossen (Baulücke)

GEMEINDE DOMAT/EMS

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



«Giraglia Ost»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

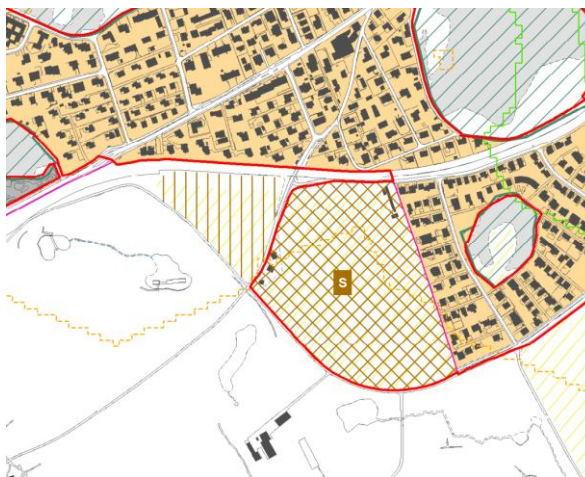
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

7.3

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)

Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung), angemessen hohe Dichte ist sicherzustellen - Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse C (urbaner Raum) wird nicht erreicht (ÖV-Güteklasse D) - Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in knapp $\leq 300m$ Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. 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	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erweiterung tangiert das BLN-Objekt Nr. 1911 (bei einer Einzonung sind entsprechende Abklärungen mit dem BAFU/ENHK notwendig) - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Südwesten wird zweckmässig erweitert

«Piaz Cumpogna»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

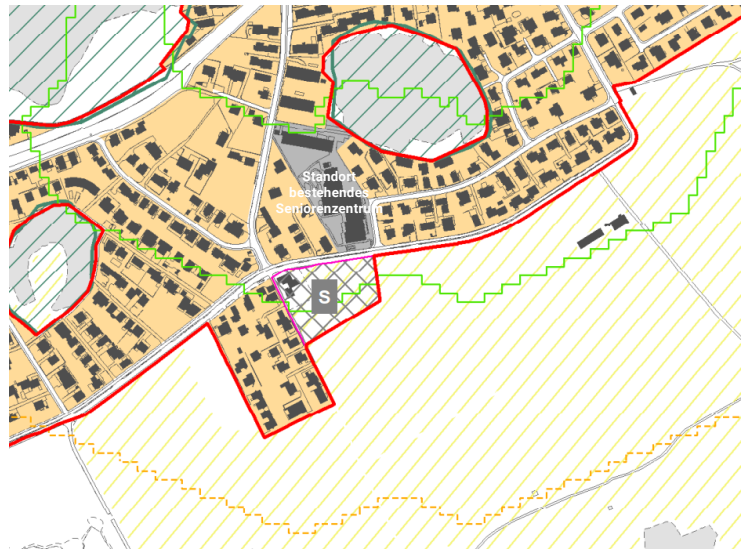
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.7

Künftige Nutzung:

Zone für öffentliche Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung)
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV gut erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse C (urbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. 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 (standortgebunden)

«Plarenga»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

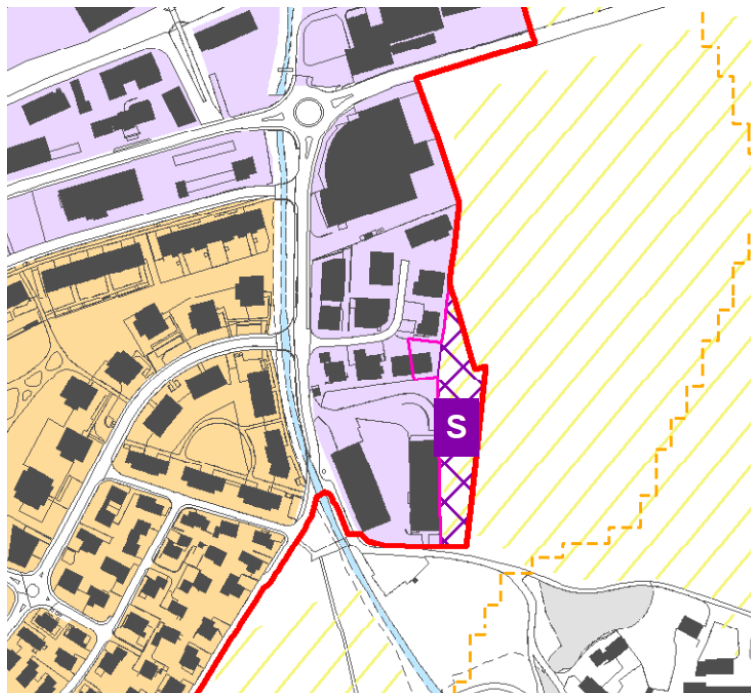
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.3

Künftige Nutzung:

Arbeitszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung)
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 ≤ 300m Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgeflächen	- Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. 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; Wiederherstellung eines zonenkonformen Zustands - Die Fläche wird im Rahmen der OP-Revision der Gewerbezone zugeteilt (Stand öffentliche Auflage)

«Isla»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

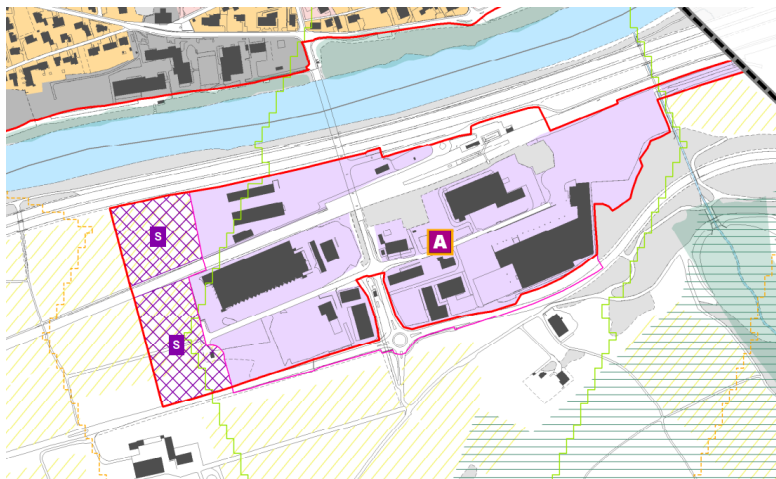
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

2.7

Künftige Nutzung:

Arbeitszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) - Zweckmässiger Abschluss des Siedlungsgebietes
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen - Angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse C (urbaner Raum) wird teilweise erreicht - Nächstgelegene ÖV-Haltestelle in knapp ≤ 300m Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. 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	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Keine Gefährdung durch Naturgefahren
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserschutzzone S1 und S2 teilweise betroffen - 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 - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung (neu: Arbeitsgebiet im suburbanen Raum) - Durch die sehr gute Erschliessung mit MIV, LV und ÖV ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht - Der regionale Bedarf ist nachgewiesen

Übersicht und Bilanz Bedarf

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

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

Arbeitszonen

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

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
Region (gerundet)	1.1	1.1

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*	6.2*
Rhazüns	-	-
Felsberg	-	-
Domat/Ems	-	-
Region (gerundet)	9.6	9.6

*Spezialzone Farsch

Siedlungsgebiet total

Gemeinde	Siedlungsgebiet (bestehend/ provisorisch) (ha) (gerundet)	Erweiterung Siedlungsgebiet bis 2045 (ha) (gerundet)	Reduktion Siedlungsgebiet bzw. Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet (gerundet)	Bilanz Siedlungsgebiet (gerundet)	Siedlungsgebiet (neu) (ha) (gerundet)
Flims	171.8	3.6	-	+ 3.6	176.4*
Trin	52.1	0.9	0.4	+ 0.5	52.6
Tamins	37.3	2.2	-	+ 2.1	39.4
Bonaduz	92.6	7.7	-	+ 7.7	100.3
Rhazüns	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
Region (gerundet)	723.6	28.8	5.2	+ 23.6	748.1

* inkl. anderweitige Erweiterungen des Siedlungsgebiets aufgrund Revisionen der Ortsplanung
seit 2019

Beilagen

- A) Auswertung kantonaler Vorprüfungsbericht vom 3.Oktober 2024
- B) Übersichtsplan Reduktion Siedlungsgebiet
- C) Zusammenstellung und Auswertung Mitwirkungseingaben