



Amt für Raumentwicklung
Ringstrasse 10
CH-7001 Chur
081 257 23 23
are.gr.ch
info@are.gr.ch



Region Viamala
Rathaus
Untere Gasse 1, Postfach 180
7430 Thusis
081 632 15 30
www.regionviamala.ch
info@regionviamala.ch

Erläuterungen zur Anpassung der Richtplanung im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen

- Festlegung Siedlungsgebiet Region Viamala im Koordinationsstand «Festsetzung»
- Präzisierung Standortprofile Arbeitsgebiete Region Viamala

Januar 2025 / Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis Erläuterungen

5.1	Siedlungsgebiet	1
5.2	Zentrenstruktur	21
5.3	Gebiete der Innenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen)	21
5.4	Arbeitsgebiete	22
5.5	Gebiete für Einkaufseinrichtungen	26
5.6	Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter	26

5.1 Siedlungsgebiet

5.1.1 Allgemeines

Die «Siedlungsentwicklung nach innen» ist das Hauptanliegen des revidierten Raumplanungsgesetzes. Darunter wird eine konzentrierte Siedlungsentwicklung verstanden, die eine optimale Nutzung des bestehenden Siedlungsgebiets zum Ziel hat. Dazu zählen beispielsweise das Schliessen von Baulücken, eine Umnutzung eines brachliegenden Industrieareals, die Erneuerung von Quartieren oder auch An-, Auf- und Neubauten im Gebäudebestand. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität zu erfolgen (Art. 1 Abs. 2a RPG). Die Gemeinden sind im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevisionen gefordert, die dahingehenden Weichen zu stellen.

Trotz des zentralen Grundsatzes der Siedlungsentwicklung nach innen gibt es Nutzungen, die auch künftig auf Standorte auf der «grünen Wiese» angewiesen sind. Beispielsweise industriell-gewerbliche Nutzungen oder Vorhaben im Bereich touristischer oder öffentlicher Nutzungen.

Nachfolgend wird dargelegt, welche (heute ausserhalb der Bauzone liegenden) Gebiete in der Region Viamala für eine bauliche Entwicklung in den nächsten 25 Jahren prädestiniert sind und im regionalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden. Und es wird hergeleitet, weshalb diese Gebiete für die Stärkung des Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandorts Viamala langfristig von Bedeutung sein können.

5.1.2 Siedlungsgebiet und Bauzone

Das Siedlungsgebiet umfasst nach Bundesrecht den bestehenden Siedlungskörper (im Dauersiedlungsraum) sowie das für die zukünftige Siedlungsentwicklung (Planungshorizont 20–25 Jahre) vorgesehene Gebiet. Der Zeithorizont der Planung ist somit längerfristig als die Ausrichtung der Bauzone, welche auf einen Bedarf von 15 Jahren auszurichten ist. Das Siedlungsgebiet bildet somit den langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die künftige Festlegung der Bauzonen.

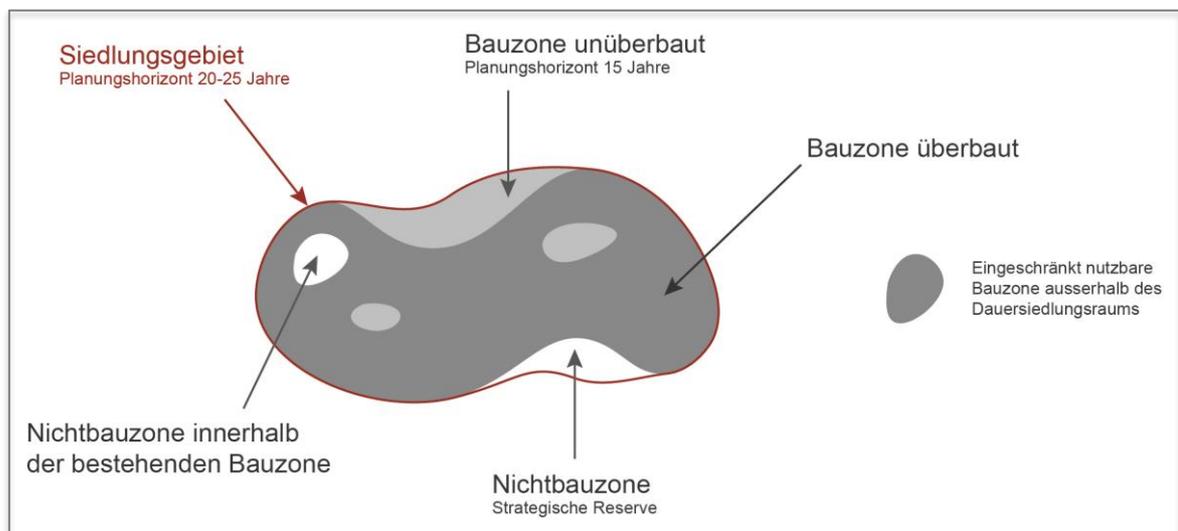


Abbildung 1: Schema Siedlungsgebiet und Bauzone.

Das Siedlungsgebiet gemäss Richtplan umfasst 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 über-

baute 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 (Golfplätze, Grünzonen, touristische Intensivgebiete oder Gebiete für touristische Beherbergung ausserhalb des Siedlungsgebietes). Der Kanton hat das Siedlungsgebiet im vom Bundesrat 2019 genehmigten Richtplan Siedlung erstmals festgelegt, dies mit Koordinationsstand Zwischenergebnis. Die Region hat die Aufgabe das Siedlungsgebiet in ihrem Richtplan festzusetzen.

Prognose und regionale Verteilung

Die Berechnung des Bedarfs an Siedlungsgebiet stützt sich auf die Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognose bis 2040 (Kap. 2.3). In der Bilanz ist zwischen 2016 und 2040 mit einer Bevölkerungszunahme um gut 4'130 Personen auf rund 17'470 Einwohner und einer Zunahme der Beschäftigten um rund 1'380 Vollzeitäquivalente auf rund 6'580 Beschäftigte zu rechnen (Abb. 2).

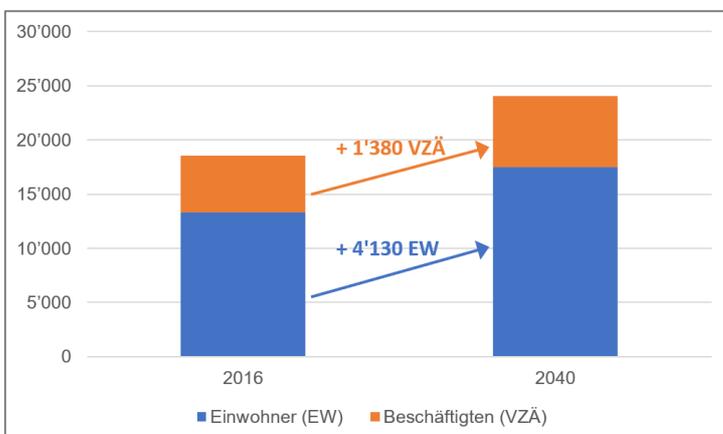


Abbildung 2: Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung 2016-2040.

Die Region verwendet für die Ermittlung des Bedarfes an Siedlungsgebiet für WMZ die Prognose 2016. Diese sieht für die Gesamtregion ein grösseres Wachstum vor, als die jüngste Prognose von 2019. Mit der Verwendung der Prognose 2016 nutzt die Region den ihr hier gebotenen grössten Handlungsrahmen. Die Region will damit auf Stufe Richtplan bzw. der Festlegung des Siedlungsgebietes den bestmöglichen Rahmen für allfällige Erweiterungen der Bauzone in jeder einzelnen Gemeinde schaffen.

Die Werte der Prognosen 2016 und der Prognose 2019 unterscheiden sich in den einzelnen Gemeinden teils erheblich. Über eine regionale Verteilung der Prognosewerte 2016 bzw. dem grösseren Mengengerüst von 2016 werden diese Differenzen, soweit es möglich ist, aufgefangen. Die regionale Verteilung sieht vor, dass im regionalen Richtplan:

- Auch in den Gemeinden mit prognostiziertem Rückgang zumindest der Bevölkerungsstand von 2023 gehalten werden kann (Muntogna da Schons, Rheinwald und Sufers).
- In Cazis Spielraum für ein moderates Wachstum über den Bevölkerungsstand 2023 hinaus (höher als die Prognose 2016) besteht.

Diese regionale Verteilung geht zulasten der Gemeinde Domleschg, für welche aber auch dann noch ein grosses Wachstum prognostiziert ist (2023 – 2040: +890 EW) und ein entsprechender Bedarf an Erweiterungen des Siedlungsgebietes ausgewiesen werden kann.

5.1.3 Ermittlung Bedarf an Siedlungsgebiet für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) (Tabelle 2)

Für die Bedarfsermittlung für Siedlungsgebiet für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) wird davon ausgegangen, dass alle zusätzlichen Einwohner sich in der WMZ niederlassen. Bei den Beschäftigten wird angenommen, dass sie zu 60% in der WMZ tätig sind. Somit wird ausgehend von einer regionalen Betrachtung von einem zusätzlichen Bedarf an Einwohnern und Beschäftigten von rund 4'960 Personen in der WMZ ausgegangen.

Der erwartete Bedarf infolge der prognostizierten zusätzlichen Einwohner und Beschäftigten (umgerechnet in Vollzeitäquivalente (VZÄ)) in der WMZ wird mit den Kapazitäten in den Gemeinden gemäss aktualisiertem Datenblatt abgeglichen. Die bestehende WMZ-Reserve wird somit in die Bedarfsabschätzung miteinbezogen (Kapazitätsreserve gemäss UEB-NR, Erstellungsdatum 29.08.2024). Die massgebenden Parameter in Bezug auf den Flächenbedarf sind in der Tabelle 1 aufgeführt.

Aufgrund des erwarteten Wachstums bis 2040 und den vorhandenen und zu mobilisierenden Kapazitäten gibt es einen Bedarf an Siedlungsgebiet für WMZ nur für die beiden Gemeinden mit dem grössten Wachstum (Domleschg und Thusis). Bei den anderen Gemeinden besteht kein Erweiterungsbedarf oder er ist < 1 ha, wofür kein Richtplanverfahren erforderlich ist.

Bei der Bedarfsermittlung wird eine Spannweite an Erweiterungsbedarf angegeben. Zum einen soll damit auch der allfällige Flächenbedarf für Erschliessungen abgedeckt werden können. Zum anderen soll dadurch auch zum Ausdruck gebracht werden, dass auf Stufe Richtplan eine gewisse Unschärfe besteht, und dass die Gebietsfestlegung in der Richtplankarte auch auf die konkrete räumliche Situation abzustimmen ist.

Tabelle 1: Annahmen.

Annahmen Berechnungen Erweiterung Siedlungsgebiet				
Raumtyp	Geschossflächenbedarf (m2)	Ausbaugrad	Ausnutzungsziffer	Nachverdichtung
ländlicher Raum	70	0.8	0.5	5.0%
suburbaner Raum*	60	0.8	0.6	5.0%

* Rothenbrunnen, Cazis, Sils, Thusis

5.1.4 Ermittlung Bedarf an Siedlungsgebiet für Zonen für öffentliche Bauten u. Anlagen

Die Berechnung des Bedarfs an Siedlungsgebiet für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen stützt sich auf den konkreten Bedarf der einzelnen Einrichtungen. Im regionalen Richtplan thematisiert sind die Einrichtungen von überkommunaler bzw. regionaler und kantonaler Bedeutung in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Sport / Freizeit / Event. Im regionalen Richtplan weiter behandelt werden hier auch weitere Einrichtungen mit öffentlichem Nutzungscharakter.

Die Gemeinden sind über den kantonalen Richtplan Siedlung bereits angehalten, die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen insgesamt zu überprüfen und bei Bedarf um- oder auszuweisen. Diese Überprüfung erfolgt im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung. Der regionale Richtplan äussert sich deshalb nicht mehr dazu.

Tabelle 2: Perspektivrechnung.

	Bevölkerungsperspektive 2016-2040, Szenario hoch (ARE GR)						Bevölkerung Stand 2023	Regionale Verteilung (Basis Bemessung Siedlungsgebiet)						Hinweis
	Stand 2016		(A) Prognose 2040		Wachstum bis 2040			(B) Korrigierte Prognose 2040 zuhanden RRIP	Korrektur		Differenz korrigierte Prognose 2040 zu Stand 2016			
	EW	VZ.Ä	EW	VZ.Ä	EW	VZ.Ä			EW	VZ.Ä	EW	VZ.Ä		
Anderer	950	320	1190	400	240	80	926	1190	400	0	0	240	80	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (860 EW im Jahr 2040).
Avers	170	80	190	90	20	10	168	190	90	0	0	20	10	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (130 EW im Jahr 2040).
Cazis	2130	890	2240	940	110	50	2416	2540	1065	300	125	410	175	EW: Korrektur nach oben, Wert gemäss Perspektive 2019; maximum in 2030 bei rund 2340 EW.
Domleschg	1950	320	3530	580	1580	260	2219	3110	405	-420	-175	1160	85	EW: Korrektur nach unten; Zielwert gemäss Ortsplanung 2'800 EW bis 2040.
Ferrera	80	30	110	40	30	10	82	110	40	0	0	30	10	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (70 EW im Jahr 2040).
Flerden	250	40	390	60	140	20	254	390	60	0	0	140	20	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (260 EW im Jahr 2040).
Fürstenua	350	120	450	150	100	30	349	450	150	0	0	100	30	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (420 EW im Jahr 2040).
Masein	480	50	580	60	100	10	532	580	60	0	0	100	10	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (550 EW im Jahr 2040).
Muntogna da Schons	360	140	350	140	-10	0	371	380	150	30	10	20	10	EW: Halten der Einwohnerzahl, Wert gemäss Perspektiven 2016 und 2019 tiefer.
Rheinwald	600	250	570	240	-30	-10	576	600	250	30	10	0	0	EW: Halten der Einwohnerzahl, Wert gemäss Perspektiven 2016 und 2019 tiefer.
Rongellen	60	20	130	40	70	20	61	130	40	0	0	70	20	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (70 EW im Jahr 2040).
Rothenbrunnen	300	310	370	380	70	70	312	370	380	0	0	70	70	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (340 EW im Jahr 2040).
Scharans	820	330	940	380	120	50	838	940	380	0	0	120	50	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (850 EW im Jahr 2040).
Sils im Domleschg	930	250	1170	310	240	60	966	1170	310	0	0	240	60	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (1060 EW im Jahr 2040).
Sufers	130	60	100	50	-30	-10	151	160	80	60	30	30	20	EW: Halten der Einwohnerzahl, Wert gemäss Perspektiven 2016 und 2019 tiefer.
Thusis	3110	1770	4290	2440	1180	670	3459	4290	2440	0	0	1180	670	EW: Korrektur nach unten; Zielwert gemäss Strategieplan Thusis 3'990 EW bis 2040.
Tschappina	130	30	150	30	20	0	140	150	30	0	0	20	0	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (120 EW im Jahr 2040).
Urmein	150	40	290	80	140	40	163	290	80	0	0	140	40	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (160 EW im Jahr 2040).
Zillis-Reischen	390	150	430	170	40	20	419	430	170	0	0	40	20	EW: keine Korrektur; Wert gemäss Perspektive 2019 tiefer (400 EW im Jahr 2040).
Total	13 340	5 200	17 470	6 580	4 130	1 380	14 402	17 470	6 580	0	0	4 130	1 380	

Tabelle 2)
Kapazitäten / Bedarf
WMZ für Einwohner

	Regionale Verteilung in WMZ (60% VZÄ)				Kapazitätsreserve für EW in WMZ						Bedarf
	Korrigierte Prognose 2040		Korrigiertes Wachstum bis 2040		Kapazitätsreserve (EW) nicht überbaute WMZ		Kapazitätsreserve (EW) in überbaute WMZ mit Ausbaugrad <50%		Nachverdichtung (EW)	Total Kapazitätsreserve für EW in WMZ	
	EW	VZÄ	EW	VZÄ	100%	90%	100%	40%			
Andeer	1190	240	240	48	258	232	348	139	48	419	-179
Avers	190	54	20	6	141	127	109	44	9	179	-159
Cazis	2540	639	410	105	1264	1138	431	172	107	1417	-1007
Domleschg	3110	243	1160	51	543	489	451	180	98	767	393
Ferrera	110	24	30	6	65	59	78	31	4	94	-64
Flerden	390	36	140	12	15	14	88	35	13	61	79
Fürstenuau	450	90	100	18	21	19	33	13	18	50	50
Masein	580	36	100	6	235	212	132	53	24	288	-188
Muntogna da Schons	380	90	20	6	202	182	207	83	18	283	-263
Rheinwald	600	150	0	0	184	166	261	104	30	300	-300
Rongellen	130	24	70	12	4	4	21	8	3	15	55
Rothenbrunnen	370	228	70	42	37	33	59	24	15	72	-2
Scharans	940	228	120	30	238	214	144	58	41	313	-193
Sils im Domleschg	1170	186	240	36	246	221	287	115	47	383	-143
Sufers	160	48	30	12	26	23	36	14	7	44	-14
Thusis	4290	1464	1180	402	413	372	761	304	156	832	348
Tschappina	150	18	20	0	55	50	73	29	7	85	-65
Urmein	290	48	140	24	70	63	139	56	8	126	14
Zillis-Reischen	430	102	40	12	63	57	127	51	20	127	-87

Kapazitäten / Bedarf
WMZ für VZÄ

	Regionale Verteilung in WMZ (60% VZÄ)				Kapazitätsreserve für VZÄ in WMZ						Bedarf
	Korrigierte Prognose 2040		Korrigiertes Wachstum bis 2040		Kapazitätsreserve (EW) nicht überbaute WMZ		Kapazitätsreserve (EW) in überbaute WMZ mit Ausbaugrad <50%		Nachverdichtung (EW)	Total Kapazitätsreserve für VZÄ in WMZ	
	EW	VZÄ	EW	VZÄ	100%	90%	100%	40%			
Andeer	1190	240	240	48	193	174	202	81	10	264	-216
Avers	190	54	20	6	141	127	109	44	2	173	-167
Cazis	2540	639	410	105	623	561	243	97	27	685	-580
Domleschg	3110	243	1160	51	179	162	256	103	10	274	-223
Ferrera	110	24	30	6	65	59	78	31	1	91	-85
Flerden	390	36	140	12	12	11	63	25	1	38	-26
Fürstenuau	450	90	100	18	2	2	22	9	4	15	3
Masein	580	36	100	6	64	58	33	13	2	73	-67
Muntogna da Schons	380	90	20	6	190	171	133	53	4	228	-222
Rheinwald	600	150	0	0	174	157	206	82	8	247	-247
Rongellen	130	24	70	12	4	4	21	8	1	13	-1
Rothenbrunnen	370	228	70	42	33	29	30	12	9	50	-8
Scharans	940	228	120	30	58	52	52	21	10	82	-52
Sils im Domleschg	1170	186	240	36	130	117	90	36	8	160	-124
Sufers	160	48	30	12	25	23	16	7	2	31	-19
Thusis	4290	1464	1180	402	84	76	154	62	53	190	212
Tschappina	150	18	20	0	51	46	48	19	1	66	-66
Urmein	290	48	140	24	49	44	45	18	1	63	-39
Zillis-Reischen	430	102	40	12	54	49	85	34	5	87	-75

Total Bedarf WMZ für EW und VZÄ bis 2040		
Bedarf WMZ für EW und VZÄ bis 2040	Bedarf (ha) bis 2040	Bedarf (ha) bis 2040 (inkl. Erschliessungsfläche 10%)
-395		
-326		
-1586		
171	3.0	3.3
-149		
53		
54	0.9	1.0
-255		
-485		
-547		
54	1.0	1.0
-10		
-245		
-267		
-33		
560	5.3	5.8
-131		
-25		
-162		

5.1.5 Objekte

Objekt Nr. 5.1-1

(Erweiterung Siedlungsgebiet WMZ, Gemeinde Domleschg)

Die Erweiterungen des Siedlungsgebiets betragen insgesamt 3.1 ha, die wie folgt auf die einzelnen Ortschaften aufgeteilt sind:

- Feldis: 0.1 ha
- Tomils: 0.9 ha
- Paspels: 0.9 ha
- Rodels: 0.5 ha
- Pratval: 0.5 ha
- Almens: 0.3 ha

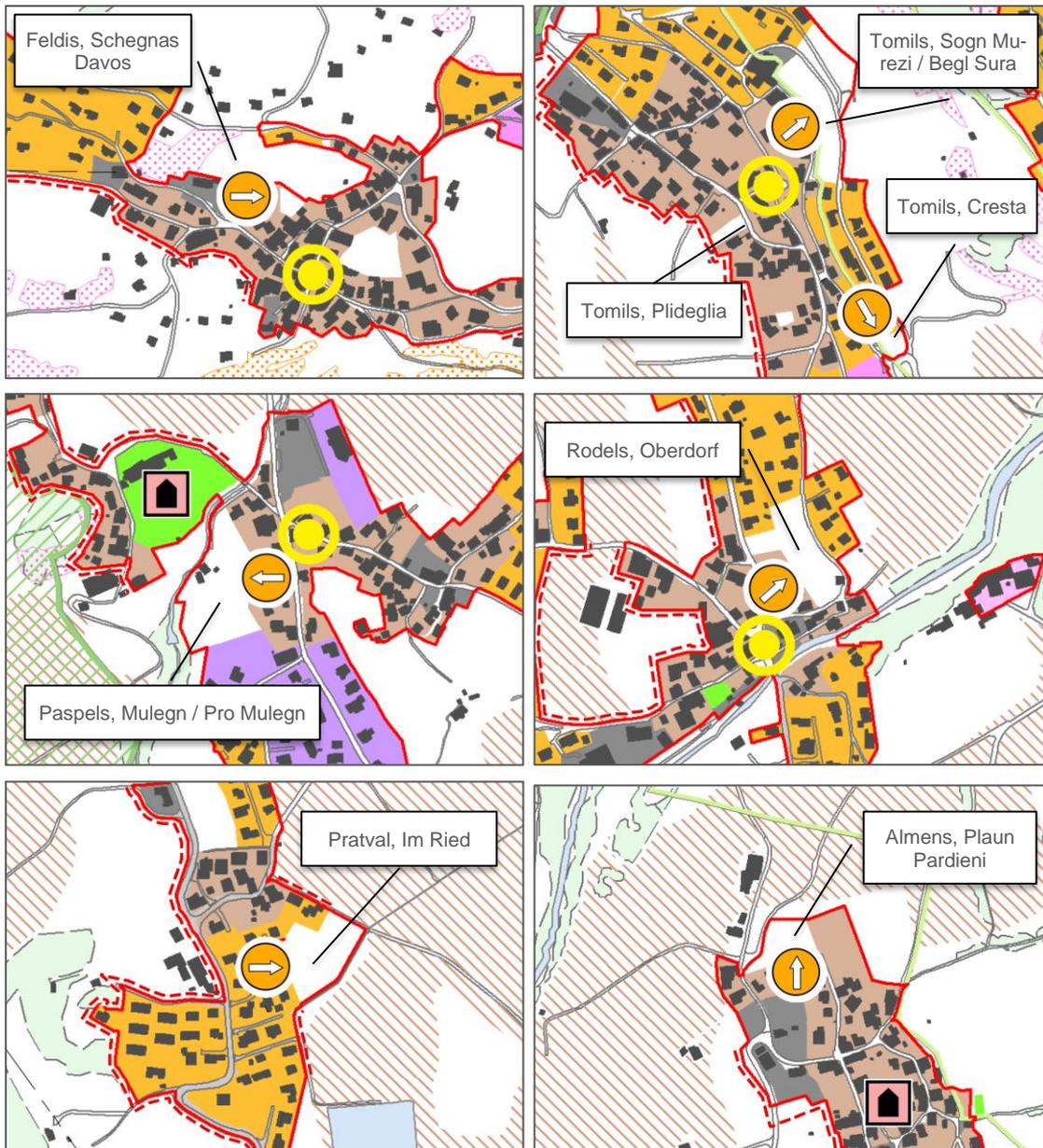


Abbildung 3: Erweiterungen Siedlungsgebiet WMZ, Gemeinde Domleschg.

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Die Gemeinde Domleschg ist aus der Fusion von fünf Gemeinden hervorgegangen und besteht aus acht Fraktionen, die sich über ein grosses Gemeindegebiet verteilen. Die Strategie der Gemeinde besteht darin, das Wachstum nicht auf eine einzige Fraktion zu konzentrieren, sondern eine bauliche Entwicklung und somit auch das Wachstum auf die Fraktionen zu verteilen.
Bauliche Eignung:	Die Erweiterungsgebiete grenzen direkt an die bestehende Bauzone an, beachten die langfristigen Siedlungsgrenzen und sind ortsbildverträglich.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Die Erweiterungen verfügen über eine ÖV-Güteklasse D (durchschnittliche Erschliessung), weshalb die Anforderungen des Richtplans (Kap. 5.1.2 und 5.2.2) in diesem Punkt erfüllt werden. Das Erweiterungsgebiet Tomils Sogn Murezi / Begl Sura bildet eine Ausnahme und verfügt über keine ÖV-Güteklasse. Das Gebiet ist jedoch weniger als 500 Meter von der Postauto-Haltestelle Tumeagl/Tomils, Curschiglias entfernt. Die Erweiterungsgebiete sind strassenseitig gut erschlossen.
Fruchtfolgeflächen:	Die Erweiterungen kommen in Feldis, Tomils und Almens in geeignetes Landwirtschaftsland zu liegen. Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan sind nicht betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Die Erweiterungsgebiete entsprechen den von der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchgeführten Überlegungen und stützen sich auf das kommunale räumliche Leitbild der Gemeinden (KRL). Im kantonalen Richtplan (KRIP) Kap. 3.5.1 ist bergseitig vom Dorf Tomils eine Hecken- und Obstgärtenlandschaft festgesetzt. Die geplanten Erweiterungen des Siedlungsgebietes in Tomils im Gebiet «Sogn Murezi / Begl Sura» und im Gebiet «Cresta» tangieren diese Landschaft. Gemäss KRIP sind hier Bauten und Anlagen sorgfältig in die Landschaft einzuordnen. Neue Bauten und Anlagen haben hinsichtlich Art, Lage und Gestaltung Rücksicht auf den Charakter der Kulturlandschaft zu nehmen. Das Erweiterungsgebiet Paspels «Mulegn / Pro Mulegn» liegt in der Umgebung des Schlosses Sins. Dieses ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS. Die Siedlungsgebietserweiterung liegt gemäss ISOS im Ortsbildteil 4 «Wies- und Ackerflächen» mit Erhaltungsziel A («Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche»). In Bezug auf das Ortsbild bedeutet dies, dass wesentliche Vegetation und die Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen sind. Am Rand des Erweiterungsgebiet liegt isoliert am Bach die ehemalige Mühle, die das Ortsbild mitprägt. Das ARE hat im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision bestätigt, dass eine Bebauung im oberen Bereich (Ost) mit einer Gebäudereihe denkbar ist. Aus Sicht der Region sind die Siedlungsgebietserweiterung zweckmässig und die Auswirkungen auf das Ortsbild vertretbar. Almens ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS. Der Standort Almens «Plaun Pardieni» liegt gemäss ISOS im Ortsbildteil 6 «Wohnquartier», ein sensibler Bereich, in welchem negative Einwirkungen auf die Ortsbildteile mit Eigenwert zu vermeiden sind. Da die Erweiterung im Gebiet «Plaun Pardieni» eine Ergänzung der bestehenden Bebauung in Gegenrichtung zum schützenswerten Ortskern ist, ist die Siedlungsgebietserweiterung aus Sicht der Region zweckmässig und in Bezug auf die Auswirkungen auf das Ortsbild vertretbar.
Bedarfsnachweis:	Die Bevölkerung der Gemeinde Domleschg wird bis 2040 um 1 160 Einwohner wachsen (gemäss Bevölkerungsperspektive 2016 - 2040 mit regionaler Verteilung). Dies bedeutet, dass knapp 30% des gesamten regionalen Bevölkerungswachstums bis 2040 (+ 4130 EW) in der Gemeinde Domleschg anfallen wird. Dieses Bevölkerungswachstum wird durch die Mobilisierung und bessere Nutzung der bestehenden Reserven und die Erweiterung des Siedlungsgebiets aufgefangen.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden andere mögliche Standorte am Dorfrand evaluiert und geprüft. Innerhalb der Gemeinde Domleschg sind keine dem Bedarf entsprechenden und in der Lage geeignetere Standorte vorhanden, die sich bereits im bestehenden Siedlungsgebiet befinden.

Objekt Nr. 5.1-2 (Erweiterung Siedlungsgebiet WMZ, Gemeinde Thusis und Objekt Nr. 5.1-3 (Erweiterung Siedlungsgebiet öBA, Gemeinde Thusis)

Da im Gebiet Innert den Lösern sowohl der Bedarf an WMZ wie auch für öffentliche Einrichtungen im Bereich Freizeit und Sport abzudecken sind, ist eine räumliche Konzeption gefordert, welche beiden Nutzeransprüchen gerecht wird. Als Voraussetzungen für eine Siedlungsgebietserweiterung ist daher für das gesamte Erweiterungsgebiet ein räumliches Konzept auszuarbeiten, welches Fragen der Bebauung, der Nutzung, der Erschliessung und der Aussenräume klärt. Das Konzept ist insbesondere auch auf die angrenzende Arbeitsnutzung abzustimmen.

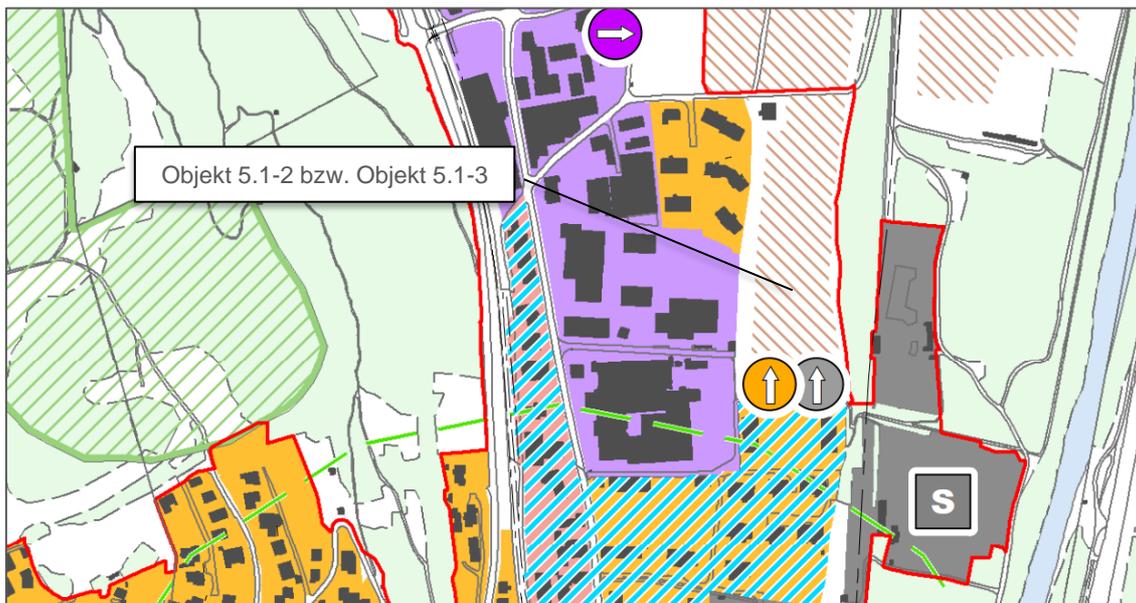


Abbildung 4: Erweiterung Siedlungsgebiet WMZ und öBA, Gemeinde Thusis.

Die Anforderungen an eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Thusis ist das Zentrum der Region Viamala.
Bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet Innert den Lösern verfügt über eine ÖV-Güteklasse D (durchschnittliche Erschliessung), weshalb die Anforderungen des Richtplans (Kap. 5.1.2 und 5.2.2) in diesem Punkt erfüllt werden. Das Zentrum und der Bahnhof von Thusis befinden sich in Gehdistanz (15 Min.). Die Erweiterung ist strassenseitig gut erschlossen.
Fruchtfolgeflächen:	Die Erweiterung kommt in Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan zu liegen. (Interessenabwägung siehe nachfolgend)
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Der Ausbau dieser überregionalen Freizeit- und Sportinfrastruktur ist Gegenstand des Strategieplans Thusis 2040 der Gemeinde und stimmt mit den Zielen und Strategien des regionalen Raumkonzepts überein. Gemäss Raumkonzept soll in Thusis ein mit dem Verkehr (ÖV und MIV) gut erschliessbarer Standort für eine regionale Sport- und Eventanlage gesichert werden. Dabei sollen Synergien mit bestehenden Sport- und Erholungseinrichtungen genutzt werden. Der Standort Innert den Lösern erfüllt die Voraussetzung betreffend Abstimmung Siedlung und Verkehr sowie die Forderung, Synergien mit bestehenden Anlagen und Einrichtungen zu nutzen.

Bedarfsnachweis:	<p>Die Gemeinde weist gemäss Bevölkerungsperspektive 2016 (Szenario hoch) ein starkes Wachstum auf. Von den bis 2040 prognostizierten zusätzlichen 4'130 Einwohnern (EW) in der Region, werden 1'180 EW (ca. 30%) in der Gemeinde Thusis erwartet. Soll dieses Wachstum bis 2040 aufgenommen werden können, ist auch mit einer effizienten Nutzung der bestehenden Reserven eine Siedlungserweiterung im Zusammenhang mit dem Bedarf für Wohnen notwendig.</p> <p>Als regionales Zentrum ist Thusis Standort überkommunaler Infrastrukturen im Zusammenhang mit Freizeit und Sport. Dieses Angebot dient der gesamten Region wie auch den angrenzenden Talschaften der Region Albula. Ein Grossteil der öffentlichen Nutzungen im Bereich Freizeit und Sport in Thusis konzentriert sich zwischen den Gebieten Compogna und Rheinau / Pantun. Hier liegen unter anderem die Schulanlagen der Primar- und Sekundarschule sowie die dazugehörigen Sport- und Aussenanlagen. Die Gemeinde strebt im Gebiet Innert den Lösern einen Ausbau bzw. eine Erweiterung der bestehenden Sportanlagen an. Mit einem Leistungssportzentrum sollen die notwendigen Infrastrukturen für Vereine und Clubs geschaffen werden.</p>
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse und Eignung vorhanden.

Interessenabwägung zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF)

Um zu beurteilen, ob die Beanspruchung von FFF durch die Nutzung des Gebietes im Sinne des Richtplans möglich ist, ist eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) durchzuführen. Dabei steht den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben ein Handlungsspielraum zu. Das Vorgehen in der Interessenabwägung erfolgt dreistufig:

1. Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
2. Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
3. Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV)

Die Ermittlung und Beurteilung der Interessen erfolgt dabei stufengerecht.

Betroffene Interessen	Grundlage	Bedeutung	Beurteilung der Interessen
Erhalten des Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (öffentliches Interesse)	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung Sachplan FFF	national	Die Einzonung wird zu einem dauerhaften Verlust von FFF im Umfang von 2.1 ha führen. Die FFF können innerhalb der Region kompensiert werden; das kantonale Kontingent von 6300 ha wird nicht unterschritten. Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche geht zulasten der Bewirtschafter, welche geeignetes Kulturland verlieren und dadurch einen Ertragsverlust in Kauf nehmen müssen.
Abstimmung Siedlung und Verkehr (öffentliches Interesse)	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	national	Das Gebiet Innert den Lösern verfügt über eine ÖV-Güteklasse D (durchschnittliche Erschliessung). Das Zentrum und der Bahnhof von Thusis befinden

Betroffene Interessen	Grundlage	Bedeutung	Beurteilung der Interessen
			sich in Gehdistanz (15 Min.). Die Erweiterung ist auch strassenseitig gut erschlossen. Es gibt keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse, Eignung und Erschliessung mit dem ÖV auch für das Schaffen von Wohnraum in der Region.
Stärkung von Thusis als Regionalzentrum (öffentliches Interesse)	Raumkonzept Graubünden Regionales Raumkonzept Viamala	kantonal, regional	Ziel der Region (siehe RegRK) ist in Thusis einen mit öV und MIV gut erschliessbaren Standort für eine regionale Sport- und Eventanlage sichern und dabei Synergien mit bestehenden Sport- und Erholungseinrichtungen zu nutzen. Die Siedlungsgebietserweiterung für öffentliche Nutzungen und für Wohnen trägt massgebend zur gemäss kantonalem und regionalem Raumkonzept angestrebten gesamthaften Stärkung von Thusis als Regionalzentrum bei.

Abwägung der Interessen:

Gestützt auf die ermittelten und beurteilten Interessen und deren Abwägung kommt die Region zum Schluss, dass an der Siedlungserweiterung an diesem in der Nähe des Bahnhofes gelegen Standort öffentliche Interessen von nationaler, kantonaler und regionaler Bedeutung bestehen, welche in der Gesamtheit höher zu gewichten sind als die Bewahrung von FFF. Die beanspruchte FFF kann zudem innerhalb der Region kompensiert werden.

Aus Sicht der Region sind die öffentlichen Interessen, die für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes sprechen, höher zu gewichten als die öffentlichen Interessen, die dagegensprechen.

Objekt Nr. 5.1-4**(Erweiterung Siedlungsgebiet öffentliche Bauten und Anlagen, Gemeinde Scharans)**

Die Stiftung Scalottas hat als soziale Institution mit öffentlich zugänglichen Einrichtungen (Restaurant, Schwimmbad, Spielplatz, Konferenzräume etc.) überregionale Bedeutung. Da die Stiftung räumlich heute bereits an ihre Grenzen stösst, wird eine Siedlungserweiterung im Regionalen Richtplan festgesetzt.

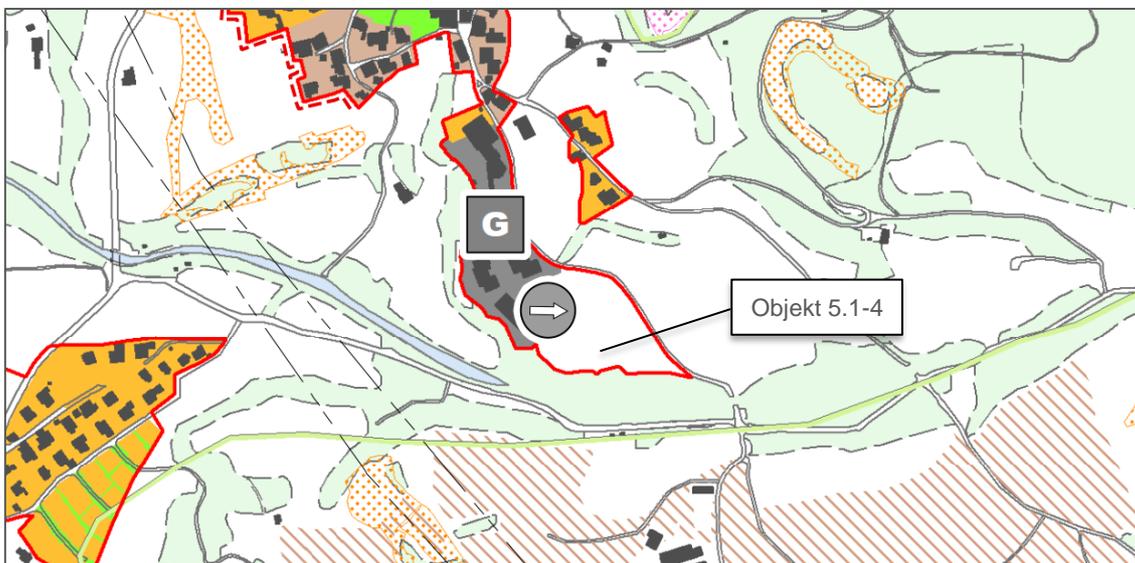


Abbildung 5: Erweiterung Siedlungsgebiet öBA, Gemeinde Scharans.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Mit rund 200 Mitarbeitenden in 28 Berufsbildern ist die Stiftung Scalottas einer der grössten Arbeitgeber in der Region. Es liegt im Interesse der Region, die Entwicklungsmöglichkeiten der Stiftung zu sichern, die in der Nähe des Regionalzentrums und im Einzugsgebiet vieler Einwohner der Region liegt.
Bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Die Erweiterungen bedingen keine Neubauten oder Ausbau der Strassenerschliessungen. Das Erweiterungsgebiet verfügt über keine ÖV-Güteklasse, aber befindet sich in Reichweite (400 Meter) einer Postauto-Haltestelle. Die fehlende Güte an Erschliessung mit dem öV kann durch betriebsseitige Massnahmen aufgefangen werden.
Fruchtfolgeflächen:	Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan sind nicht betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Die Erweiterung befindet sich ausserhalb des ISOS-Perimeters von Scharans. Es sind keine Konflikte mit Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar. Ein Teil der Erweiterung befindet sich in einer Grundwasser- und Quellschutzzone.
Bedarfsnachweis:	Die Stiftung stösst räumlich heute bereits an ihre Grenzen.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Die Erweiterung ist standortgebunden, weshalb keine Alternativen innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen.

Objekt Nr. 5.1-5**(Erweiterung Siedlungsgebiet öffentliche Bauten und Anlagen, Gemeinde Andeer)**

Um die Rahmenbedingungen für eine langfristige Weiterentwicklung und Stärkung des Clusters an öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen zu ermöglichen, wird eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Gebiet Fup/Stoc vorgesehen (siehe Abb. 5).

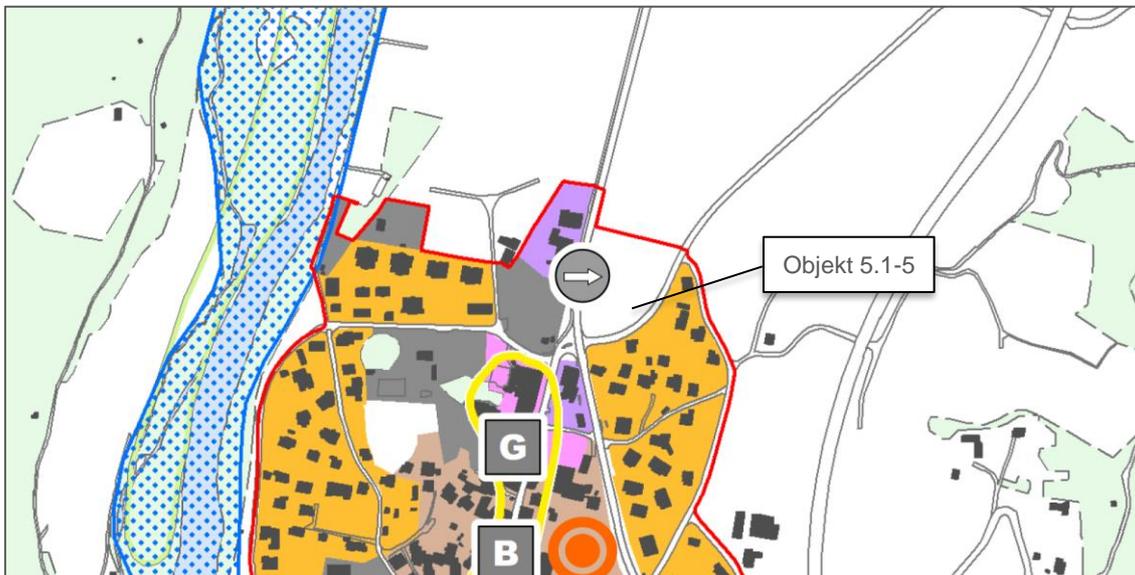


Abbildung 6: Erweiterung Siedlungsgebiet öBA, Gemeinde Andeer.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Mit seinen Angeboten nimmt Andeer eine Zentrumsfunktion für das Schams und den Raum Avers-Ferrera ein.
Bauliche Eignung:	Das Siedlungserweiterungsgebiet schliesst an die bestehenden öffentlichen Nutzungen an und wird heute bereits von der Siedlung teilweise umschlossen. Eigentümer des Gebiets ist die Gemeinde Andeer.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet verfügt über eine ÖV-Güteklasse D (durchschnittliche Erschliessung). Strassenseitig ist Andeer mit der Nationalstrasse N13 sowohl in Richtung Süden (Rheinwald / San Bernardino) wie Norden (Heinzenberg – Domleschg) gut erschlossen.
Fruchtfolgeflächen:	Die Erweiterung kommt in geeignetes Landwirtschaftsland zu liegen. Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan sind jedoch nicht betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Eine solche Erweiterung ist Gegenstand des KrL der Gemeinde Andeer und stimmt mit den Zielen und Strategien des regionalen Raumkonzepts überein. Gemäss Raumkonzept soll das Zentrum Andeer als Gesundheits- und Versorgungsstandort gestärkt werden (siehe auch Kap. 5.2 Richtplan Siedlung). Andeer ist Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS. Der Standort «Fup/Stoc» liegt gemäss ISOS im Ortsbildteil 4 «Wiesen und Gärten» mit Erhaltungsziel A («Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche»). Das bedeutet, dass die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen sind. Die Freifläche hat als eine der letzten noch verbliebenen Flächen, die den Blick von Norden und Osten auf die Ortssilhouette mit Hotel und Kirche ermöglicht, einen hohen Stellenwert. Aus Sicht der Region ist eine Bebauung vertretbar,

wenn diese sorgfältig, und in Bezug auf die Ortsbildsituation rücksichtsvoll erfolgt.

Bedarfsnachweis:	Nördlich und westlich des historischen Ortskerns konzentrieren sich heute verschiedene öffentliche Einrichtungen oder Einrichtungen mit einem öffentlichen Charakter von überkommunaler oder regionaler Ausstrahlung (Pflegezentrum Glienda, Reha-Klinik Tgea Sulegl, Freibad, Mineralbad). Um die Rahmenbedingungen für eine langfristige Weiterentwicklung und Stärkung dieses Clusters an öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen zu ermöglichen, wird eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Gebiet Fup/Stoc vorgesehen.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse und Eignung vorhanden.

Objekt Nr. 5.1-6

(Erweiterung Siedlungsgebiet öffentliche Bauten und Anlagen, Gemeinde Tschappina)

Der bestehende Parkplatz bei Oberurmein im Gemeindegebiet Tschappina wird in das Siedlungsgebiet genommen, um eine Einzonung als ZöBA zu ermöglichen.

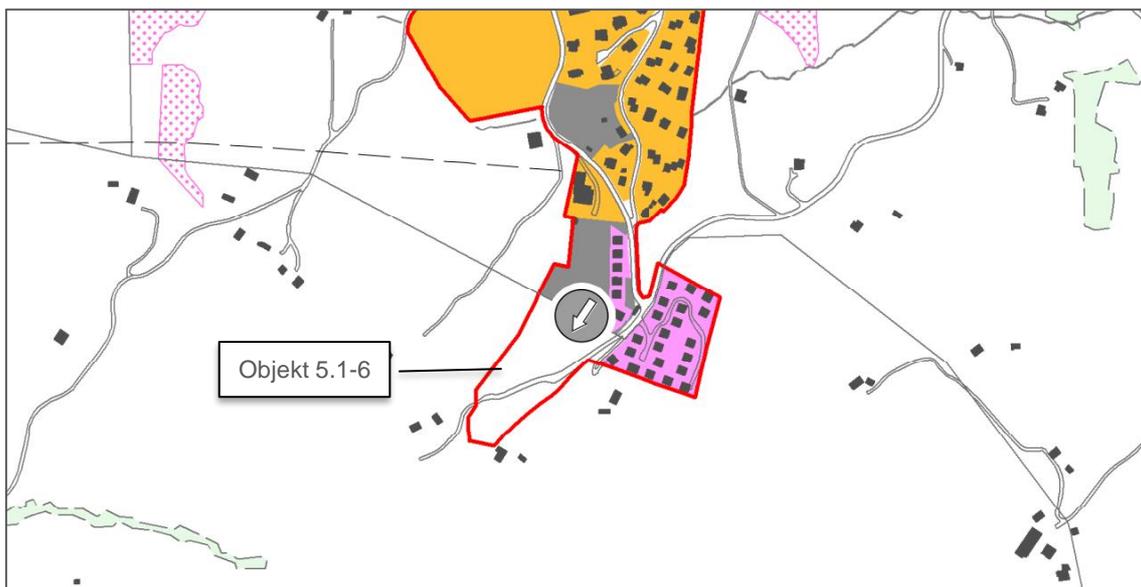


Abbildung 7: Erweiterung Siedlungsgebiet öBA, Gemeinde Tschappina.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Der Tourismus in den ländlichen Räumen trägt wesentlich zur Aufrechterhaltung der dezentralen Besiedlung im Kanton bei und hat für die künftige Entwicklung des ländlichen Raums einen hohen Stellenwert.
Bauliche Eignung:	Die Fläche wird bereits als Parkplatz genutzt. Die bauliche Eignung als Parkplatz ist gegeben.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Erweiterungsgebiet verfügt über eine ÖV-Gütekategorie F (Basiserschliessung). Die Erweiterung bedingt keine Neubauten oder Ausbau der Strassenerschliessungen.
Fruchtfolgeflächen:	Die Erweiterung kommt in geeignetes Landwirtschaftsland zu liegen. Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan sind jedoch nicht betroffen.

Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Die Erweiterung liegt im Intensiverholungsgebiet Tschappina (KRIP Kap. 4.3) und ermöglicht es, das Angebot an Parkplätzen für dieses Intensiverholungsgebiet zu gewährleisten. Es sind keine Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Die Fläche wird bereits als Parkplatz genutzt.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Die Erweiterung ist standortgebunden, weshalb keine Alternativen innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen.

Objekt Nr. 5.1-7**(Verlagerung Siedlungsgebiet Tourismus, Gemeinde Rheinwald)**

Ziel der Gemeinde Rheinwald ist, Splügen als attraktiven Tourismusstandort weiterzuentwickeln. Die Strategie der Gemeinde sieht vor, in unmittelbarer Nähe der Talstation der Bergbahnen neue touristische Angebote zu schaffen. Zur Umsetzung der Strategie gehört auch die Verlegung des bestehenden Campingplatzes auf der linken Talseite in die Nähe der Talstation der Bergbahnen. Diese Strategie erfordert eine Verlagerung des Siedlungsgebiets (Reduktion von 1.0 ha und Erweiterung von 2.2 ha = Erweiterung netto: 1.2 ha).

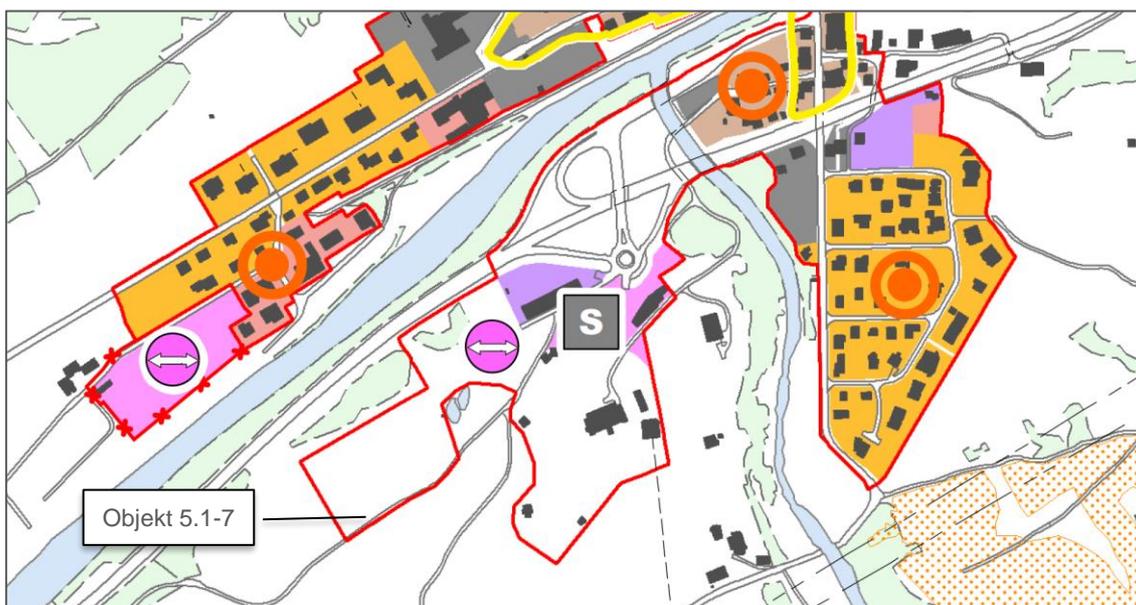


Abbildung 8: Erweiterung Siedlungsgebiet Tourismus, Gemeinde Rheinwald.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Die Fraktion Splügen in der Gemeinde Rheinwald ist gemäss kantonalem Richtplan ein touristischer Ort mit Stützfunktion und wird im Entwurf des Regionalen Richtplans als touristischer Ort und Tourismusraum, den es weiterzuentwickeln gilt, aufgeführt.
Bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Erweiterungsgebiet verfügt über eine ÖV-Güteklasse E/F oder über keine ÖV-Güteklasse, aber befindet sich in Reichweite (400 Meter) einer Postauto-

	Haltestelle. Die Erweiterung befindet sich in der Nähe des Autobahnanschlusses und bedingt keine Neubauten oder Ausbau der Strassenerschliessungen.
Fruchtfolgefleichen:	Die Erweiterung kommt in geeignetes Landwirtschaftsland zu liegen. Fruchtfolgefleichen gemäss Bundessachplan sind jedoch nicht betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Die Erweiterung befindet sich ausserhalb des ISOS-Perimeter von Splügen aber teilweise im Intensiverholungsgebiet Splügen. Es sind keine Konflikte mit Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar. Ein Teil der Erweiterung befindet sich in einer Grundwasser- und Quellschutzzone. Im KRL der Gemeinde Rheinwald ist das Gebiet Erla als Potentialgebiet für die projektbezogene Weiterentwicklung und Ergänzung touristischer Nutzung und Beherbergungsangebote aufgeführt.
Bedarfsnachweis:	Die Erweiterung ist nötig, um den Tourismusstandort zu stärken.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Die Erweiterung ist standortgebunden, weshalb keine Alternativen innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen.

Objekt Nr. 5.1-8 und Objekt Nr. 5.1-9 (Erweiterung Siedlungsgebiet Arheiten, Gemeinde Thusis)

Unter Kapitel 5.1 werden an dieser Stelle nur die Ausführungen zur Erweiterung des Siedlungsgebietes gemacht. Weitergehende Ausführungen zu den Reserven in den Arbeitsgebieten gemäss Richtplan, der Flächenbilanz sowie den Nutzungen finden sich in den Erläuterungen zu Kap. 5.4 (Arbeitsstandorte).

Die beiden Siedlungserweiterungen im Gebiet Studahus (Objekt Nr. 5.1-8) im Umfang von 2.1 ha und im Gebiet Löser (Objekt Nr. 5.1-9) im Umfang von total ebenfalls 2.1 ha sind eine räumlich naheliegende Erweiterung des bestehenden Arbeitsgebietes. Mit den Erweiterungen am kantonalen Arbeitsstandort Thusis werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Standort als solchen weiterentwickeln zu können. Eine Einzonung kann nur erfolgen, wenn konsequent die Massnahmen zur Mobilisierung in den bestehenden Bauzonenreserven (Brache) getroffen wurden.

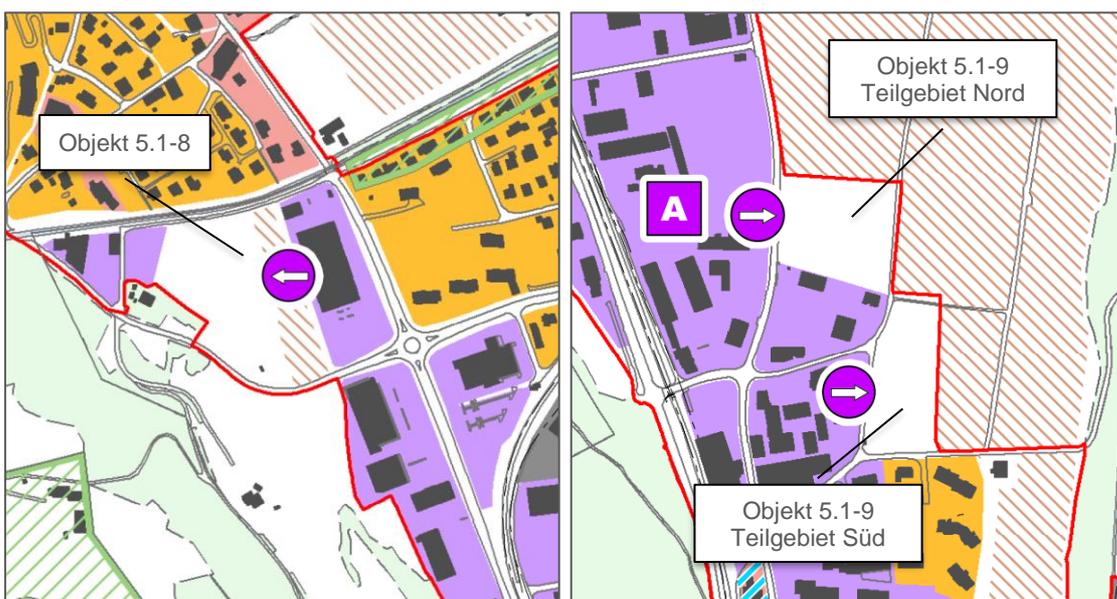


Abbildung 9: Erweiterung Siedlungsgebiet Arheiten, Gemeinde Thusis.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Die Gemeinde Thusis ist der wirtschaftliche Motor der Region. In der Gemeinde befindet sich mit dem Gebiet Cazner Wiesen – Löser der grösste genutzte Arbeitsstandort in der Region. Der Standort ist als kantonaler Standort ausgewiesen. Im gesamten Standortgebiet bestehen nur noch wenige unüberbaute Flächen (0.1 ha) und rund 2.9 ha gelten als Brachen.
Bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben. Bei der Bebauung ist entsprechend auf einen passenden Abschluss der Siedlung hinzuwirken.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Die Erweiterungsgebiete Studahus und Löser Süd verfügen über eine ÖV-Güteklasse D (durchschnittliche Erschliessung), weshalb die Anforderungen des Richtplans (Kap. 5.1.2) für Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen in diesem Punkt erfüllt werden. Das Gebiet Löser Nord verfügt über keine ÖV-Güteklasse, befindet sich in Reichweite (400 Meter) einer Postauto-Haltestelle. Es besteht die Möglichkeit, zu gegebener Zeit eine ergänzende Haltestelle vorzusehen, um das Gebiet besser an die Postautolinie anzubinden. Die Erweiterungen bedingen keinen Neubau oder Ausbau übergeordneter Strassenerschliessungen.
Fruchtfolgeflächen:	Im Gebiet Löser sind Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan nicht betroffen. Die Erweiterung ist abgestimmt auf die Fruchtfolgeflächen und eine weitere Entwicklung ist dort auch längerfristig nicht mehr möglich. Im Erweiterungsgebiet Studahus sind Fruchtfolgeflächen im Umfang von 0.65 ha betroffen. (Interessenabwägung siehe nachfolgend).
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Es sind keine Konflikte mit weiteren Inhalten der Sach- und Richtplanung oder den nationalen oder kantonalen Inventaren erkennbar.
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 5.4. Mit den Erweiterungen am kantonalen Arbeitsstandort Thusis werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Standort als solchen weiterentwickeln zu können.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse und Eignung vorhanden.

Interessenabwägung zur Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF)

Allgemeine Ausführungen zur Interessenabwägung siehe Objekt Nr. 5.1-2 und 5.1-3. Die Ermittlung und Beurteilung der Interessen erfolgt dabei stufengerecht.

Betroffene Interessen	Grundlage	Bedeutung	Beurteilung der Interessen
Erhalten des Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (öffentliches Interesse)	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung Sachplan FFF	national	Die Einzonung wird zu einem dauerhaften Verlust von FFF im Umfang von ca. 0.65 ha führen. Die FFF können innerhalb der Region kompensiert werden; das kantonale Kontingent von 6300 ha wird nicht unterschritten. Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche geht jedoch zulasten der Bewirtschafter, welche geeignetes Kulturland verlieren und dadurch einen Ertragsverlust in Kauf nehmen müssen.

Betroffene Interessen	Grundlage	Bedeutung	Beurteilung der Interessen
Abstimmung Siedlung und Verkehr (öffentliches Interesse)	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	national	Die Erweiterungsgebiete Studahus und Löser Süd verfügen über eine ÖV-Gütekategorie D (durchschnittliche Erschliessung). Es gibt keine alternativen Flächen von vergleichbarer Grösse, Eignung und Erschliessung in Thuisis.
Stärkung von Thuisis als Regionalzentrum (öffentliches Interesse)	Raumkonzept Graubünden Regionales Raumkonzept Viamala	kantonal regional	Die Siedlungsgebietserweiterung für Arben trägt zur gemäss kantonalem und regionalem Raumkonzept angestrebten gesamthaften Stärkung von Thuisis als Regionalzentrum bei.
Schaffung von Arbeitsflächen an einem Arbeitsstandort gemäss kantonalem Richtplan (öffentliches Interesse)	Kantonaler Richtplan	kantonal	Der Standort Thuisis ist ein Arbeitsstandort gemäss kantonalem Richtplan. Die Erweiterung im Gebiet Studahus ist eine räumlich folgerichtige Ergänzung des Arbeitsstandortes Löser gemäss kantonalem Richtplan.

Abwägung der Interessen:

Gestützt auf die ermittelten und beurteilten Interessen und deren Abwägung kommt die Region zum Schluss, dass an der Siedlungserweiterung im Gebiet Studahus öffentliche Interessen von nationaler, kantonaler und regionaler Bedeutung bestehen, welche in der Gesamtheit höher zu gewichten sind als die Bewahrung von FFF im Umfang von 0.65 ha. Die beanspruchte FFF kann zudem innerhalb der Region kompensiert werden.

Aus Sicht der Region sind die öffentlichen Interessen, die für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Gebiet Studahus sprechen, höher zu gewichten als die öffentlichen Interessen, die dagegensprechen.

Objekt Nr. 5.1-10 und Objekt Nr. 5.1-11 (Erweiterung Siedlungsgebiet Arben, Gemeinde Andeer)

Unter Kapitel 5.1 werden an dieser Stelle nur die Ausführungen zur Erweiterung des Siedlungsgebietes gemacht. Weitergehende Ausführungen zu den Reserven in den Arbeitsgebieten gemäss Richtplan, der Flächenbilanz sowie den Nutzungen finden sich in den Erläuterungen zu Kap. 5.4 (Arbeitsstandorte).

Bei den besagten Erweiterungen handelt es sich – auch gegeben durch die Grösse des Standortes selbst – um flächenmässig kleine Erweiterungen. Die Erweiterung im Gebiet Zups (Objekt Nr. 5.1-10) umfasst eine Fläche von 0.8 ha, diejenige im Gebiet Runcs (Objekt Nr. 5.1-11) umfasst eine Erweiterung im Umfang von 0.4 ha.

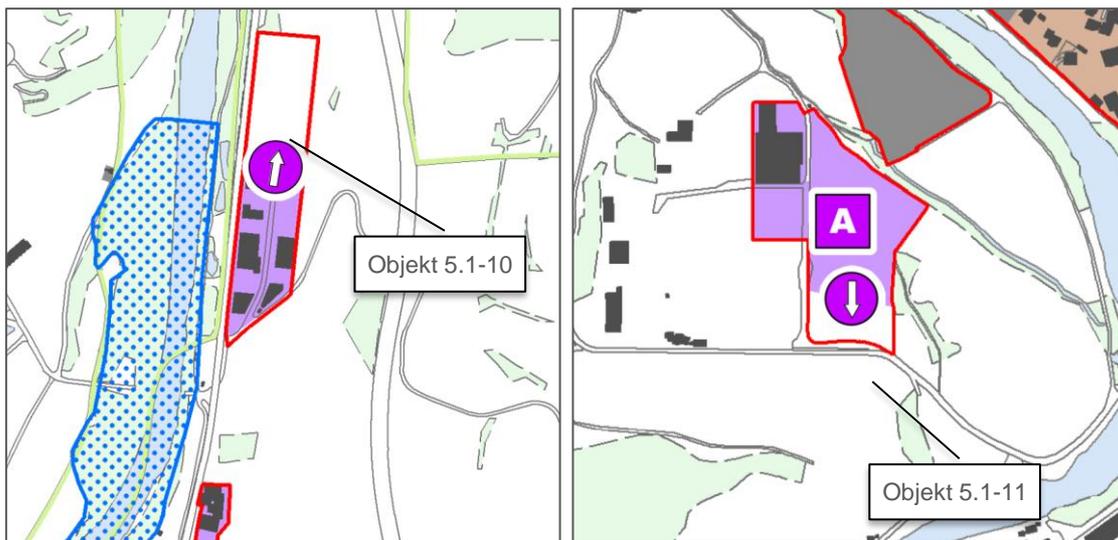


Abbildung 10: Erweiterung Siedlungsgebiet Arbeiten, Gemeinde Andeer.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Das Arbeitsgebiet Val Schons ist überörtlich organisiert und dient der Abdeckung regionaler und lokaler Bedürfnisse. Bei den zum Arbeitsgebiet Val Schons gehörenden Standorten handelt es sich um Standorte, welche rein aufgrund der Grösse nicht typisch sind, um als Standort gemäss Kantonalem Richtplan zu gelten. Für die Abdeckung des Bedarfes im Gebiet Rheinwald und Val Schons sind diese Standorte indes zentral.
Bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Ein Teil des Erweiterungsgebiets Zups verfügt über eine ÖV-Güteklasse D (durchschnittliche Erschliessung), weshalb die Anforderungen des Richtplans (Kap. 5.1.2) für Arbeitsgebiete ohne publikumsorientierte Nutzungen in diesem Punkt erfüllt werden. Das Gebiet Runcs verfügt über keine ÖV-Güteklasse und liegt 1 km entfernt von der Postautohaltestelle «Andeer, Posta». Gemäss KRIP haben Arbeitsgebiete mit gesamthaft weniger als 100 VZÄ nach Möglichkeit die ÖV-Güteklasse F zu erreichen. In diesem Fall besteht aufgrund der Lage des Arbeitsgebiets keine Möglichkeit diese Anforderung in wirtschaftlich vertretbarer Weise zu erfüllen. Zu prüfen sind anstelle dessen betriebsseitige Massnahmen (Betriebsbusse) oder Verbesserungen zur Erreichbarkeit mit dem Velo. Neue oder der Ausbau übergeordneter Strassenerschliessungen sind nicht erforderlich.
Fruchtfolgefleichen:	Ein Teil der Erweiterung kommt in geeignetes Landwirtschaftsland zu liegen. Fruchtfolgefleichen gemäss Bundessachplan sind jedoch nicht betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Übergeordnete Planfestlegungen sind durch die Siedlungsgebietserweiterungen nicht betroffen. Die Erweiterung am Standort Runcs grenzt an das ISOS-Perimeter von Andeer. Die Fläche der Erweiterung entspricht dem im KRIP festgelegten Standort für Materialbewirtschaftung (Kiesabbau).
Bedarfsnachweis:	Siehe Kap. 5.4.
Alternativen im Siedlungsgebiet:	Innerhalb des Siedlungsgebiets sind keine alternativen Flächen von vergleichbarer Eignung vorhanden.

Objekt Nr. 5.1-12 (Erweiterung Siedlungsgebiet für weitere Nutzungen, Gemeinde Sils im Domleschg)

Die Region Viamala sieht eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Gebiet Plattis vor. Die Erweiterung ist mit der Standortentwicklungsstrategie und mit der Strategie vom regionalen Raumkonzept abgestimmt. Aufgrund seiner Lage und der Erschliessung eignet sich der Standort auch für emissionslastigere oder für wertschöpfungsintensive Nutzungen in Abstimmung mit der regionalen Standortentwicklungsstrategie (rSES).

Voraussetzung für die Umsetzung der Erweiterung (Einzonung) in der Ortsplanung ist ein Masterplan. Die Region als Trägerin der regionalen Standortentwicklungsstrategie leitet die Erarbeitung des Masterplans unter Einbeziehung der Gemeinden (insb. Sils im Domleschg und Thusis). Im Masterplan sind, abgestützt auf die regionale Standortentwicklungsstrategie die konkreten Nutzungen sowie darauf abgestimmt die weiteren Rahmenbedingungen hinsichtlich der Erschliessung (ÖV, MIV), der Nutzungsdichte, der Gestaltung sowie die weiteren Anforderungen aufgrund des angrenzenden UNESCO-Welterbe, festzulegen. Zuhanden der Einzonung ist der Bedarf nachzuweisen. Die Nutzung des Gebietes dient ausschliesslich der konkreten Umsetzung der regionalen Standortentwicklungsstrategie und grenzt sich von den übrigen Arbeitsgebieten dahingehend auch ab.



Abbildung 11: Erweiterung Siedlungsgebiet für weitere Nutzungen, Gemeinde Sils im Domleschg.

Die Anforderungen für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss Kap. 5.2.1 des kantonalen Richtplans sind erfüllt, weshalb die Aufnahme im Koordinationsstand Festsetzung beantragt wird.

Konformität mit Zentrenstruktur:	Das Gebiet liegt an dem Autobahnanschluss Thusis. Thusis ist das Regionalzentrum und der wirtschaftliche Motor der Region.
Bauliche Eignung:	Die bauliche Eignung ist gegeben.
Gesamtverkehrliche Erschliessung:	Das Gebiet verfügt über keine ÖV-Güteklasse und liegt 1.2 km entfernt von Bahnhof Thusis und 800 m von der Postautohaltestelle «Thusis, Dorf». Mit der Einführung einer neuen Haltestelle auf der Postautobahnlinie Thusis - Sils – Rothenbrunnen (zwischen die Haltestellen Thusis Dorf und Sils Oberdorf) würde eine ÖV-Güteklasse D (durchschnittliche Erschliessung) erreicht. Abhängig von der Nutzung ist im Masterplan die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu konkretisieren.

	Die Erweiterung befindet sich in der Nähe des Autobahnanschlusses und bedingt keine Neubauten oder Ausbau der Strassenerschliessungen.
Fruchtfolgeflächen:	Fruchtfolgeflächen gemäss Bundessachplan sind nicht betroffen.
Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen:	Übergeordnete Planfestlegungen sind durch die Siedlungsgebietserweiterungen nicht betroffen. Die Erweiterung liegt ausserhalb der Kernzone, der qualifizierten Pufferzone und der Pufferzone im Nahbereich des UNESCO-Welterbes Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina.
Bedarfsnachweis:	Der Standort ist explizit für besondere Nutzungen im Rahmen der regionalen Standortentwicklungsstrategie reserviert (strategische Reserve für die Region).
Alternativen im Siedlungsgebiet:	In Rahmen der Masterplanung wird bewiesen, dass innerhalb der Bauzonen keine geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen.

5.1.6 Langfristige Siedlungsgrenze

Die Siedlungsgrenzen gemäss regionalem Richtplan 2013 wurden nach den folgenden Kriterien festgelegt: (1) Ortsbildschutz (auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Orte der Schweiz ISOS), (2) rechtskräftige Schutzzonen der Gemeinden (Naturschutz, Landschaftsschutz, Gewässerschutz) und (3) Erhalt der neu erstellten Landwirtschaftsbetriebe am Rand der Siedlungen.

Bei Anpassungen der Nutzungsplanung sind geringfügige Änderungen an der Bauzone entlang der bezeichneten Siedlungsgrenzen möglich, wenn diese aufgrund spezieller Verhältnisse (z.B. Umnutzung und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, u.a.) notwendig ist und dies dem Zweck der Freihaltung nicht widerspricht.

Im Richtplan sind folgende langfristige Siedlungsgrenzen festgelegt:

Gemeinde	Ort	Bemerkung
Andeer	Clugin	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Pignia	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Avers	Campsut	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Cresta	Freihaltung Umgebung Kirche
Cazis	Cazis	Freihaltung Kulturland
	Sarn	Freihaltung Ortsansicht
	Prüz	Freihaltung Ortsansicht
	Tartar	Freihaltung Ortsansicht
	Raschlegnas	Freihaltung Ortsansicht
Domleschg	Almens	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Feldis	Freihaltung Ortsansicht
	Paspels	Freihaltung Ortsansicht, Kulturland und Erholungsgebiet
	Pratval	Freihaltung Ortsansicht und Schloss Rietberg sowie Kulturland
	Rodels	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Scheid	Freihaltung Ortsansicht
	Tomils	Freihaltung Ortsansicht, Baumgärten und Kulturland
Ferrera		<i>keine</i>
Flerden	Flerden	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Fürstenu	Stadt	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland

Gemeinde	Ort	Bemerkung
Masein	Masein	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Muntogna da Schons	Casti	Freihaltung Ortsansicht
	Donat	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Farden	Freihaltung Ortsansicht, Umgebung Kirche und Kulturland
	Lohn	Freihaltung Ortsansicht
	Mathon	Freihaltung Ortsansicht
	Patzen	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Wergenstein	Freihaltung Ortsansicht
Rheinwald	Medels	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Nufenen	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Splügen	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Rongellen		<i>keine</i>
Rothenbrunnen	Rothenbrunnen	Freihaltung Kulturland
Scharans	Scharans	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Sils im Domleschg	Sils	Freihaltung Umgebung St. Cassian
Sufers	Sufers	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Thusis	Mutten	Freihaltung Ortsansicht
	Obermutten	Freihaltung Ortsansicht
Tschappina		<i>keine</i>
Urmein	Urmein	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
Zillis-Reischen	Reischen	Freihaltung Ortsansicht und Kulturland
	Zillis	Freihaltung Ortsansicht, Kirche St. Martin und Kulturland

5.2 Zentrenstruktur

Keine weiteren Erläuterungen.

5.3 Gebiete der Innenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach innen)

5.3.1 Ansätze zur Innenentwicklung

Die Innenentwicklung, verstanden als eine Weiterentwicklung der Siedlung in erster Linie innerhalb der bereits bestehenden Bauzone, ist ein Kernpostulat der ersten Etappe des revidierten Raumplanungsgesetzes sowie des kantonalen Richtplans Siedlung. Gefordert sind hier namentlich die Gemeinden als zuständige Planungsbehörden für die Nutzungsplanung, die Folgeplanungen wie auch für die Baubewilligungen. Ansätze für ein dichteres Bauen sind in der Ausgangslage beschrieben. Im regionalen Richtplan wird darauf verzichtet, hier weitergehende Ausführungen zu machen. Zum einen gibt es dazu viel Fachliteratur, zum anderen ist es eben gerade Sache der Gemeinde, auf den Ort bezogen die richtigen Massnahmen zu treffen.

5.3.2 Qualitätssicherndes Vorgehen

Die Innenentwicklung stellt auch in ländlichen und suburbanen Gebieten erhöhte Anforderungen an die Planung als ein Weiterbauen auf der grünen Wiese. Vor allem dann, wenn es darum

geht, bestehende Strukturen zu transformieren und Gebiete dichter zu bebauen, als dies bis anhin der Fall war. Die Region hat dahingehend ein Interesse, dass diese geforderte bauliche Entwicklung qualitativ geplant und vollzogen wird. In den Handlungsanweisungen werden die Gemeinden deshalb angehalten, auch dafür zu sorgen, dass ein auf das Gebiet und die Akteure und Eigentümer bezogen geeignetes qualitätssicherndes Vorgehen bestimmt und durchgeführt wird. Ein qualitätssicherndes Vorgehen ist ein Vorgehen, welches sicherstellt, dass die in der Planung formulierten Qualitätsansprüche an die bauliche Entwicklung dieses Gebietes auch tatsächlich erfüllt werden. Qualitätsansprüche sind nicht nur in Bezug auf die Bauten, sondern gleichermassen auch für die Aussen- und Freiräume, die öffentlichen Räume sowie die Erschliessungssysteme zu formulieren. Diese Ansprüche gilt es, über geeignete Vorgehensweisen einzulösen. Als qualitätssicherndes Vorgehen gelten die sogenannten qualifizierten Verfahren wie Projekt- oder Ideenwettbewerbe, Studienaufträge oder auch Testplanungen. Wenn möglich und für die Beteiligten zumutbar sind die Standesregeln in den massgebenden Punkten hier einzuhalten. Ergänzend zu den verbreiteten qualifizierten Verfahren gibt es aber auch noch andere Formate, mit welchen diese Ansprüche eingelöst werden können, z.B. der so genannte Experten-Zirkel oder ähnliche Vorgehensweisen.

5.3.3 Planungsprozess und Teilhabe

Ein wichtiger Prozessteil bei der Innenentwicklung besteht nicht nur darin, über ein qualitätssicherndes Vorgehen bauliche und aussenräumliche Qualitäten zu schaffen, sondern auch sozialen Aspekten Rechnungen zu tragen. Bei der Prozessgestaltung ist somit nicht nur auf die räumlichen Fragen zu achten, sondern gleichermassen auch auf den Einbezug der Direktbetroffenen oder auch breiterer Personenkreise und diese mitwirken und teilhaben zu lassen. Eine geeignete Teilhabe ist orts- und sachbezogen festzulegen. Sie geht in aller Regel aber über die gesetzlich vorgesehene Mitwirkung hinaus.

5.4 Arbeitsgebiete

5.4.1 Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung für Arbeitsgebiete gemäss kantonalem Richtplan stützt sich auf die Beschäftigtenprognose (Kap. 2.3), einem bestimmten Anteil der in der Arbeitszone tätigen Beschäftigten sowie einem durchschnittlichen Flächenbedarf pro VZÄ in der Arbeitszone. Die Werte für die massgebenden Parameter basieren auf der vom Kanton zur Verfügung gestellten Grundlage (Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR) und sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Der durchschnittliche Flächenbedarf von 300 m²/VZÄ entspricht einem Wert für suburban als auch ländlich geprägte Regionen im Kanton). Aus dieser Herleitung ergibt sich ein Bedarf für die Region Viamala von **5.0 ha** (Tab. 4).

Da die Regionen im Bereich Arbeit über eine genügend grosse Manövriermasse verfügen sollen, gewährt der Kanton gemäss Grundlagenbericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» den Regionen einen sogenannten «Grundstock» an Reserven. Im Falle der Region Viamala umfasst dieser **5.0 ha**.

Tabelle 3: Bedarfsermittlung an Siedlungsgebiet für Arbeiten.

	Beschäftigte	Flächenbedarf (300 m ² / VZÄ in Arbeitszone)
Zunahme Beschäftigte (VZÄ) bis 2040	+ 1'380 VZÄ	
- davon in der Arbeitszone (12%)	+ 165 VZÄ	5.0 ha
Grundstock		5.0 ha
Bedarf Total		10.0 ha

5.4.2 Reserven und Erweiterungen

Die bestehenden Reserven in den Arbeitsgebieten gemäss kantonalem Richtplan belaufen sich in der Region Viamala auf gesamthaft 11.5 ha, davon 8.6 ha in Form von noch unüberbauter Bauzone und 2.9 ha in Form von Brachen (Standort Thusis). Unter Berücksichtigung der Mobilisierbarkeit beläuft sich die massgebende Reserve auf insgesamt **6.6 ha**.

Der massgebenden Reserve von 6.6 ha steht ein Bedarf von 10.0 ha gegenüber. Der Umfang der Erweiterungen gemäss Richtplan umfasst total + 5.4 ha und übersteigt den rein rechnerisch zugestandenen Bedarf um 2.0 ha. Diese gesamthaft grössere ausgewiesene Fläche ist auch dadurch begründet, dass der kantonale Standort Cazis (Unterrealta) mit 7.9 ha flächenmässig sehr stark ins Gewicht fällt. Eine Reduktion bzw. Teilrückstellung von Fläche am Standort Cazis erachtet die Region als nicht zweckmässig. Die Region konzentriert die Ausscheidung von Arbeitsgebieten gezielt und nur auf drei Standortgebiete. Über die gesamte Region betrachtet übersteigen die massgebende Reserve (6.6 ha) und die Erweiterungen (5.4 ha) mit total 12.0 ha den Bedarf von 10.0 ha um 2.0 ha. Dies ist auf Stufe Richtplan raumplanerisch vertretbar.

Table 4: Reserven und Erweiterungen an Siedlungsgebiet für Arbeiten.

Kantonale Standorte	Reserve (in bestehender Arbeitszone)	Massgebende Reserve (Reserve x Mobilisierungsgrad) unüberbaute BZ = 70%, Brache = 20%	Erweiterungen gemäss Richtplan	Reserve Total gemäss Richtplan
Andeer und Zillis	1.3 ha 0.4 ha		+ 1.2 ha	
Thusis - in Brachen	0.1 ha 2.9 ha		+ 4.2 ha	
Cazis (Unterrealta) (- davon sistiert)	6.8 ha (6.8 ha)			
Total	11.5 ha	6.6 ha		12.0 ha
- davon in unüberbaute BZ	8.6 ha	6.0 ha	+5.4 ha	11.4 ha
- davon in Brachen	2.9 ha	0.6 ha		0.6 ha

5.4.3 Standortprofile und weitere Festlegungen

Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) legt bei den Standorten gemäss Richtplan ein Standortprofil fest. Damit soll die Nutzung der Standorte im Sinne der räumlichen Strategie gesichert werden. Die Regionen können bei Bedarf das Standortprofil präzisieren, nicht aber anderweitig ausrichten. Die Region Viamala nimmt für die drei Standorte (Cazis, Thusis und Andeer-Zillis) folgende Präzisierungen vor.

5.4.4 Objekte

Objekt Nr. 5.4-1

(Kantonaler Arbeitsstandort Cazis)

Der Arbeitsstandort Cazis Realta liegt zwischen der Italienischen Strasse und dem Hinterrhein. Strassenseitig ist der Standort sehr gut erreichbar (Autobahnanschluss Rothenbrunnen) und ist mit der Bahn erschlossen. Der Standort ist auch für emittierende Betriebe und flächenintensive Nutzungen geeignet. Detailhandel ist ausgeschlossen.

Der Standort Cazis soll nebst dem kantonalen auch den regionalen Bedarf abdecken können. Dies nicht mit dem Ziel, bestehende Betriebe aus den einzelnen Ortschaften umzusiedeln. Indes soll der Standort Cazis auch Flächen anbieten für den Fall, wo bereits bestehende Unternehmen in der Region am bestehenden Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr vorfinden oder solche vor Ort auch nicht geschaffen werden können. Diese Unternehmungen müssen die Möglichkeit haben, um sich an einem Standort in der Region weiterentwickeln zu können.

Die Erweiterung der Bauzonen nach Süden im Umfang von 6.8 ha ist durch die Gemeinde seit längerem beschlossen. Formell ist die Fläche von der Regierung sistiert. Die Sistierung steht einzig im Zusammenhang mit der Etappierung. Die Sistierung wird aufgehoben (ganz oder für Teilflächen), wenn die Gemeinde dem Hochbauamt (als Vertreterin des Eigentümers) einen entsprechenden Antrag stellt. Der regionale Richtplan sieht deshalb vor, dass die Gemeinde die Aufhebung dieser Sistierung anstrebt.

Die Fläche gehört zum Siedlungsgebiet KRIP-S (Kordinationsstand Zwischenergebnis) aber ist als Fruchtfolgeflechte (FFF gemäss Sachplan 1992 sowie die effektiv anrechenbaren FFF) gesichert. In Rahmen der Einzonung ist eine Interessenabwägung durchzuführen. Wird der Beanspruchung von FFF zugestimmt, ist diese beanspruchte Fläche zu kompensieren.

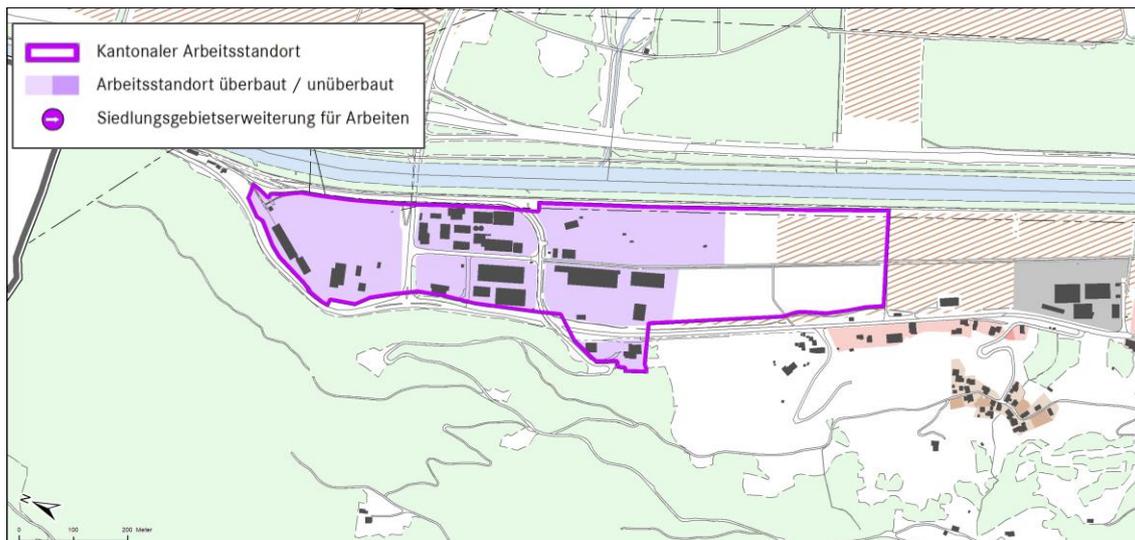


Abbildung 12: Kantonaler Arbeitsstandort Cazis.

Objekt Nr. 5.4-2 (Kantonaler Arbeitsstandort Thusis)

Der Arbeitsstandort Thusis Cazner Wiesen liegt nördlich von Thusis und ist strassenseitig sehr gut erreichbar (Autobahneinfahrt und -ausfahrt Thusis Nord) und verfügt über einen Gleisanschluss. Der Standort ist heute mit Gewerbebetrieben und Einzelhandelsgeschäften sehr heterogen genutzt. Der Einzelhandelsschwerpunkt liegt um die Kreuzung Italienische Strasse / Äussere Heinzenbergstrasse und bildet eine grosse Konkurrenz zum Detailhandel im Zentrum.

Das Gebiet ist für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgesehen. Bezugnehmend auf den kantonalen Richtplan wie auch das regionale Raumkonzept ist kein weiterer Detailhandel mehr zulässig, der zur Schwächung des kommerziellen Kerns von Thusis führt. Die konsequente Stärkung des Zentrums Thusis mit einem attraktiven kommerziellen Kern ist ein zentrales Anliegen der Region.

Grössere Flächen sind als Lagerplätze, Umschlagplätze und dergleichen genutzt. Diese Nutzungen sind nach neuer Zonenordnung nicht mehr möglich und über die neuen Zonenbestimmungen wird eine bessere Nutzung angestrebt.

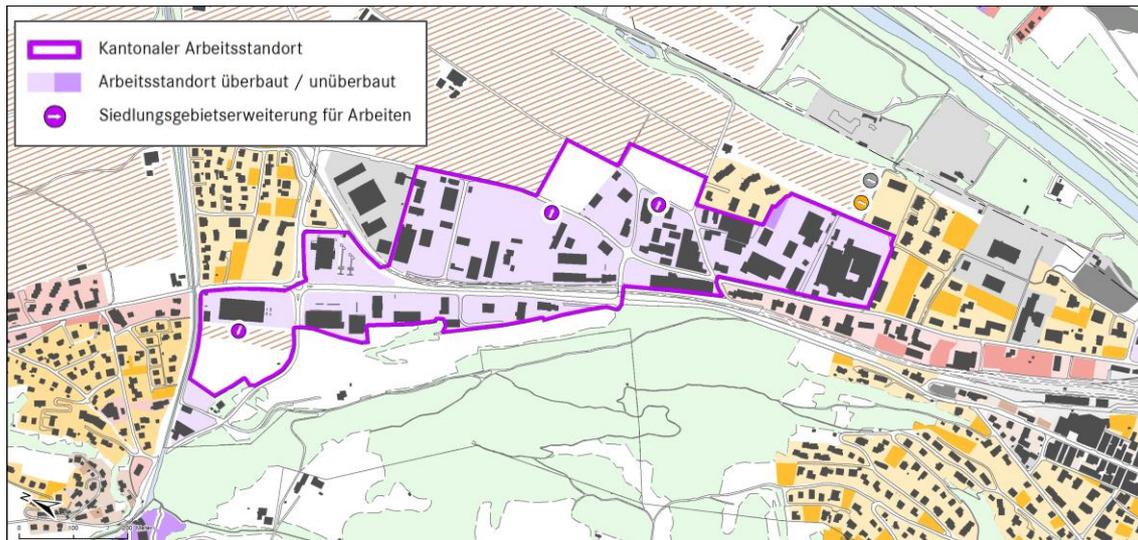


Abbildung 13: Kantonaler Arbeitsstandort Thuis.

Objekt Nr. 5.4-3 (Kantonaler Arbeitsstandort Andeer-Zillis)

Der kantonale Arbeitsstandort besteht aus den Gebieten Andeer Runcs, Andeer Zups und Zillis Nislas.

Andeer Runcs

Das Gebiet Runcs ist an der Autobahn gut erschlossen und liegt abseits vom Dorf. Es ist für industrielle und gewerbliche Nutzungen vorgesehen und ist auch für grössere Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen oder für stärker emittierende Betriebe geeignet. Detailhandel ist ausgeschlossen.

Die angrenzende Fläche war von einer auf 2022 befristeten Kiesabbauzone überlagert. Zuerst muss der Kiesabbau erfolgen, dann muss das Areal wieder aufgefüllt werden und erst danach, seit 2022, ist eine Überbauung möglich.

Andeer Zups

Das Gebiet ist für Kleingewerbe vorgesehen und heute befinden sich dort Unternehmen im Bereich Holzindustrie, Baugewerbe und Transport. Detailhandel ist ausgeschlossen.

Zillis Nislas

Im Gebiet Nislas befinden sich Betriebe im Bereich Alternativenergie und Holzindustrie. An diesem Standort sind nebst gewerblichen Nutzungen auch touristische Nutzungen möglich.

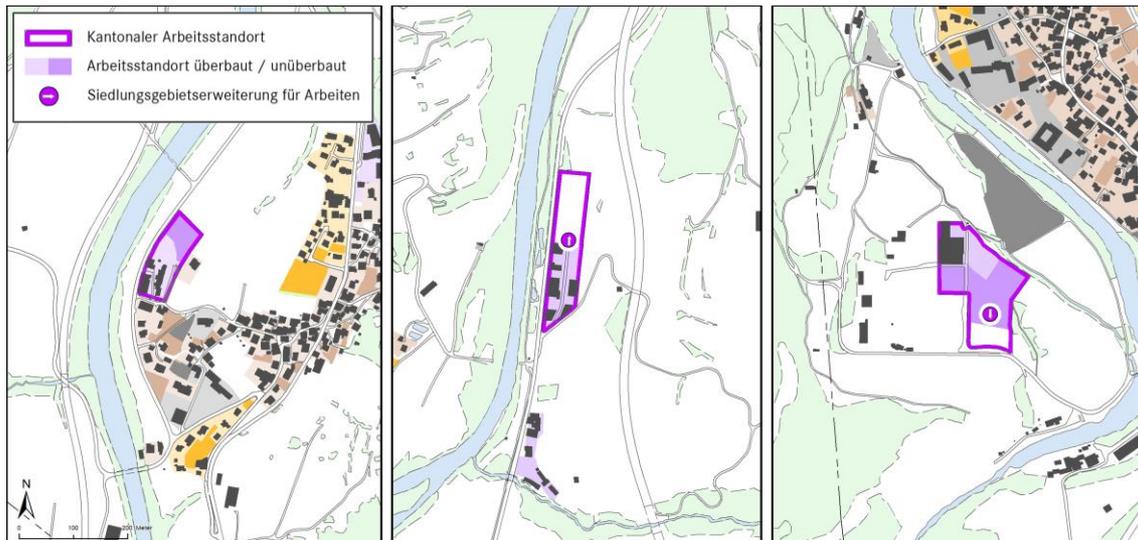


Abbildung 14: Kantonaler Arbeitsstandort Andeer-Zillis (Zillis Nislas, Andeer Zups, Andeer Runcs).

5.5 Gebiete für Einkaufseinrichtungen

Keine weiteren Erläuterungen.

5.6 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

Keine weiteren Erläuterungen.