



Kanton Graubünden
Gemeinde Domat/Ems

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Revision Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz

Beschlussfassung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Domat/Ems, CH-7013 Domat/Ems

Kontaktperson

Erich Kohler, Gemeindepräsident

+41 81 632 82 00

info@domat-ems.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Ab Juli 2021

Bearbeitungsstand

März 2025

Inhalt

1 Anlass	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3 Kommunales räumliches Leitbild	5
1.4 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	6
2 Organisation und Verfahren	7
2.1 Organisation des Planungsträgers	7
2.2 Kerngruppe und vorparlamentarische Fachkommission	7
2.3 Einbezug Direktbetroffene	8
2.4 Erarbeitungsprozess	9
2.5 Ablauf / Termine	9
2.6 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	10
2.7 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	10
2.8 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	14
2.9 Behandlung im Gemeinderat	15
3 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	16
3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	16
3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung	16
3.3 Nachweis der Richtplankonformität	17
3.4 Regionale Richtplanung Imboden - Siedlung	18
3.5 Regionale Richtplanung Imboden - Verkehr	18
4 Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	19
4.1 Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»	19
4.2 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung	19
4.3 Bestehende Nutzungsreserven	20
4.4 Zwischenbilanz zum Bauzonenbedarf	22
5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen	22
5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	22
5.2 Reduktion der Grenzabstände	24
5.3 Sicherstellen von Mindestdichten	25
5.4 Qualitative Innenentwicklung durch Folgeplanungen	26
5.5 Nutzungsreserven nach vorliegender Revision	27
5.6 Übereinstimmung mit kantonaler Bevölkerungsprognose	28
5.7 Keine Einzonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	28
6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	29
6.1 Voraussetzungen für Innenentwicklung schaffen	29
6.2 Folgeplanungspflicht Gebiet Crestas	39
6.3 Hochbauverbot Parzelle Nr. 1164	39
6.4 Umgang mit Freiräumen	39
7 Arbeitsgebiete / Gewerbe- und Industriezone	41
7.1 Ausgangslage	41
7.2 Gebiet Vial / Sorts di Lagher	42
7.3 Erweiterung Industriezone aufgrund Betriebserweiterung	43
7.4 Einzonung Teilparzelle Nr. 2944	45
7.5 Erweiterung Industriezone Paleu Sura	46
7.6 Bereinigung Waldareal im Bereich Parzelle Nr. 1762	48

7.7	Gebiet Industriepark Vial	48
8	Überprüfung Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	50
8.1	Sport- und Erholungsgebiet Vial	50
8.2	Weitere ZöBA innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes	51
8.3	Umzonung von ZöBA in Wohnzone	51
9	Massnahmen im Bereich Energie, Ökologie und Mobilität	52
9.1	Förderung energieeffizientes Bauen	52
9.2	Sicherstellen von qualitativen Freiräumen im Folgeverfahren	52
10	Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz	53
10.1	Wichtige Grundlagen	53
10.2	Konzept Ortsbildschutz	53
10.3	Gebäudeschutzkategorien	54
10.4	Vereinfachung und Klärung Systematik Kernzonen	55
11	Teilrevision Baugesetz	56
11.1	Systematik gemäss Musterbaugesetz	56
11.2	Ausnützungsziffer	56
11.3	Mehrwertabgabe	56
11.4	Weitere Anpassungen	57
12	Verkehr	58
12.1	Regional Koordinierte Vorhaben	58
12.2	Ergänzung Genereller Erschliessungsplan Radwege	58
13	Schlussfolgerungen	58

Separate Beilagen

- A. Übersicht zur Festlegung von Schutzobjekten auf der Grundlage der Inventarliste der Denkmalpflege

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Domat/Ems wurde im Wesentlichen am 17. Juni 2012 von der Stimmbevölkerung beschlossen und von der Regierung am 09. April 2013 genehmigt. Das Baugesetz wurde am 30. November 2008 beschlossen und am 10. März 2009 genehmigt. Seitdem wurden daran diverse Anpassungen vorgenommen.

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde. Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Diese Anpassung bildet Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Domat/Ems.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Die Hauptgründe, welche eine Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung erforderlich machen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Die Abstimmung und Koordination mit der parallel in Erarbeitung befindlichen Regionalen Richtplanung im Bereich Siedlung ist zu gewährleisten.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) anzupassen.
- Das Baugesetz ist mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der revidierten Zonenplanung abzustimmen. Weitere Präzisierungen des Baugesetzes sind mit der Baukommission zu prüfen.

Mit dem Abschluss der Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Verkehr verfügt die Gemeinde Domat/Ems über eine den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Sie schafft die Voraussetzungen zur Umsetzung der Strategien gemäss KRL und legt die erforderlichen Folgeverfahren fest. Von einer Gesamtrevision wird aus folgenden Gründen abgesehen:

- Die Planungsmittel sind noch weitgehend aktuell und haben sich bewährt. Sie sind vor rund 10 Jahren genehmigt worden und liegen damit noch innerhalb der Planungsperiode von 15 Jahren. Der Bedarf für eine Gesamtrevision ist somit nicht gegeben.
- Aufgrund des sehr engen Zeitplans des Kantons, welcher eine Anpassung der Nutzungsplanung inkl. kommunalem räumlichen Leitbild innerhalb von 5 Jahren fordert, ist der Fokus auf die Umsetzung dieser Anforderungen im Bereich Siedlung zu legen. Eine Gesamtrevision würde geraume Zeit in Anspruch nehmen und könnte nicht innert dieser Frist durchgeführt werden.
- Wichtige Themen ausserhalb dieser Inhalte werden mittels separater Teilrevisionen umgesetzt.

1.3 Kommunales räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «Kommunalen Räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Domat/Ems hat das kommunale räumliche Leitbild in einem separaten Planungs- und Mitwirkungsprozess erarbeitet und im Februar 2021 beschlossen. Es zeigt die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von rund 20 Jahren auf und legt die damit verbundenen zentralen Aufgaben fest. Das Leitbild dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

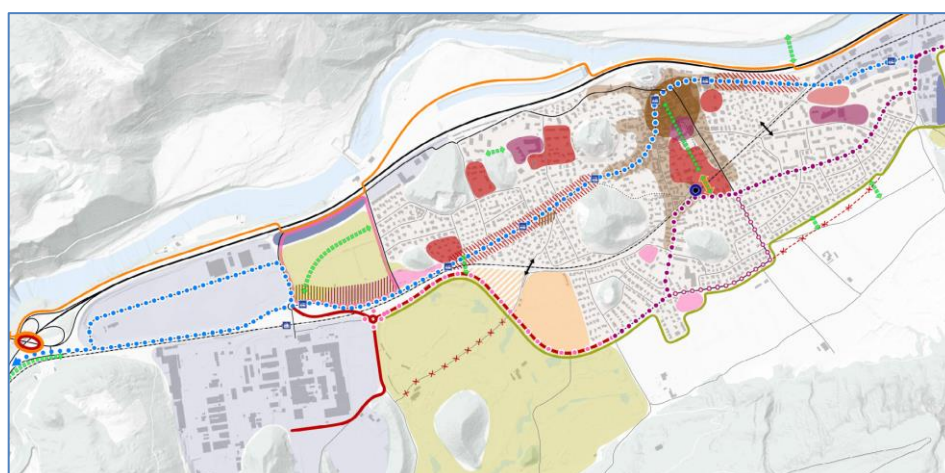


Abb. 1: Auszug Strukturbild KRL Domat/Ems 2021.

Die Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) erfolgte unter Miteinbezug einer Fachkommission mit Vertretern von Interessensgruppen aus Gewerbe, Parteien, Landwirtschaft, Vereinen und Umwelt. Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgte über einen Informations- und Mitwirkungsanlass sowie eine anschliessende öffentliche Auflage mit Möglichkeit zur Stellungnahme zum KRL. Die vorliegende Revision der Ortsplanung wurde auf Basis der Erkenntnisse und Strategien des KRL ausgearbeitet.

1.4 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden:

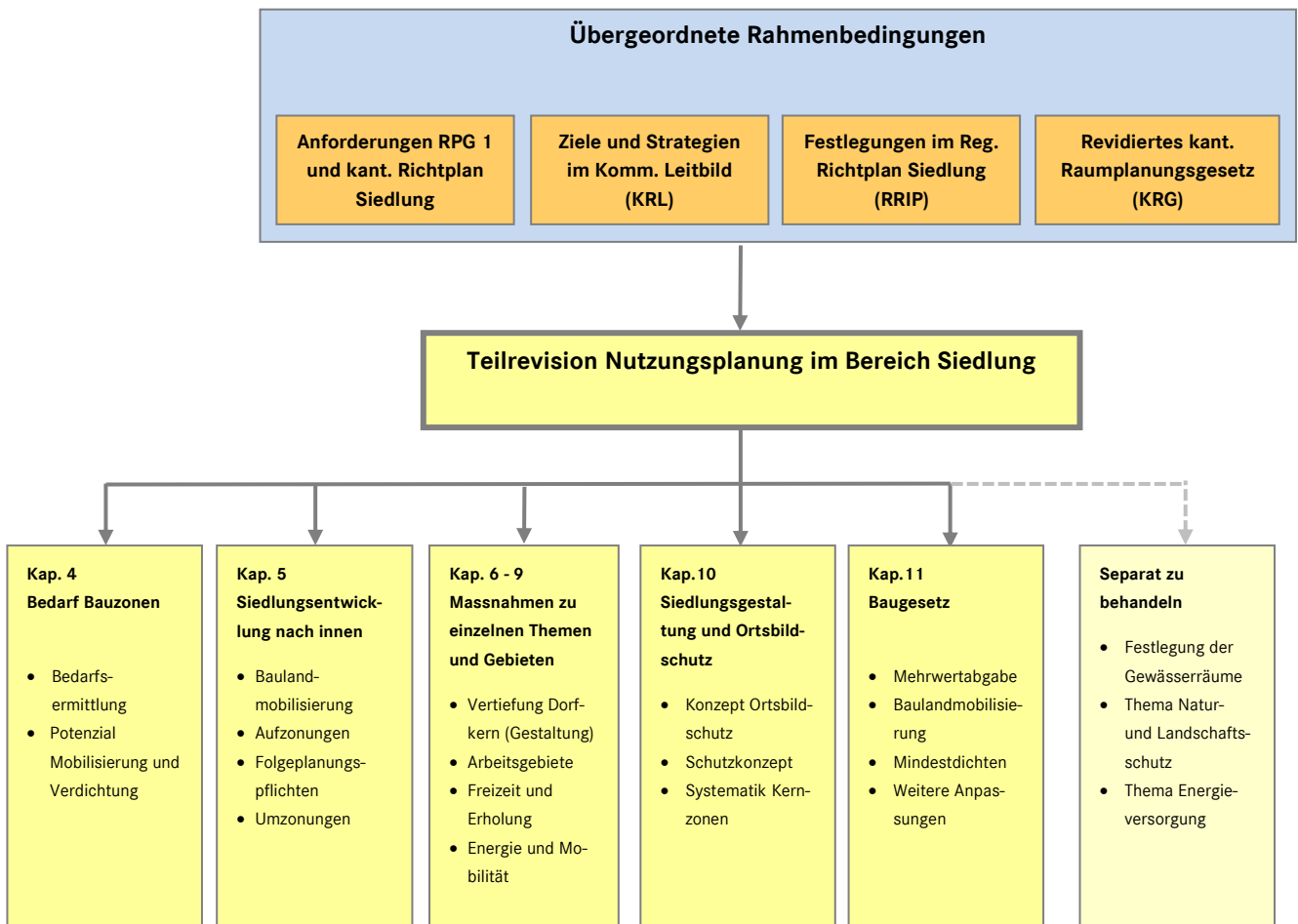


Abb. 2: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde eine Kerngruppe sowie eine vorparlamentarische Fachkommission eingesetzt. Diese beiden Gremien haben die Inhalte der Revision zuhanden des Gemeindevorstandes erarbeitet. Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der ortsplannerischen Begleitung und Dr. Gieri Caviezel mit der juristischen Begleitung der Teilrevision der Nutzungsplanung.

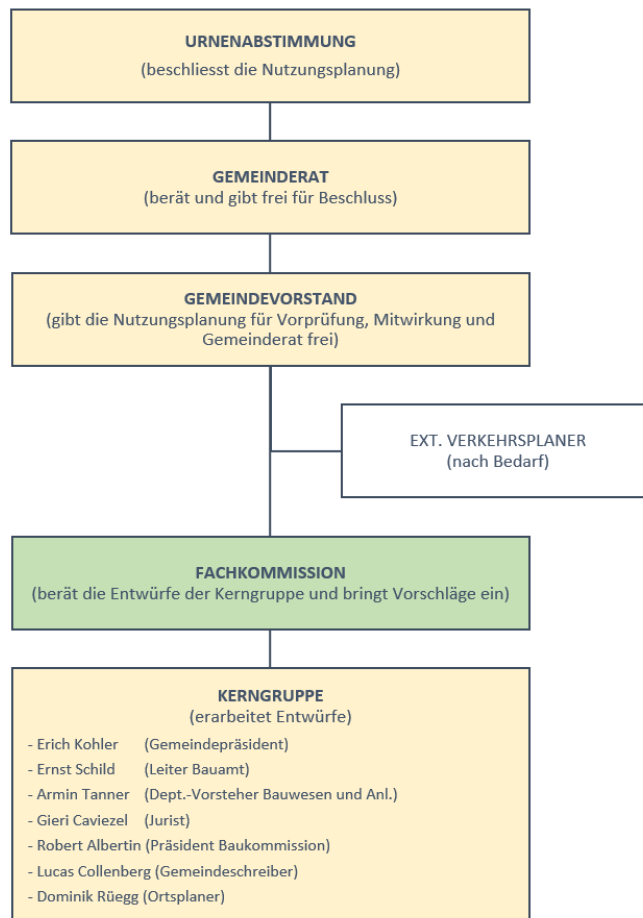


Abb. 3: Organigramm Ortsplanungsrevision.

2.2 Kerngruppe und vorparlamentarische Fachkommission

Für die Erarbeitung der Vorlage wurde eine Kerngruppe, zusammengesetzt aus Mitgliedern der Gemeindeverwaltung und der Gemeindebehörden eingesetzt. Die Kerngruppe erarbeitete die Entwürfe der Planungsmittel. Für die Beratung der Entwürfe wurde eine Fachkommission mit 15 Mitgliedern eingesetzt. Die Fachkommission hat an mehreren Workshops die Inhalte der vorliegenden Revision beraten. Mit der Einsetzung der Fachkommission können die verschiedenen Interessengruppen sowie Parteien frühzeitig bereits im Erarbeitungsprozess miteinbezogen werden. Damit kann bereits eine Form der Mitwirkung gewährleistet werden. Die

Fachkommission besteht aus folgenden Mitgliedern: Erich Kohler (Gemeindepräsident), Armin Tanner (Gemeindevorstand), Andrea Loretz (Frauenverein), Andreas Former (Handelt und Gewerbe), Christoph Cavigelli (Architekt), Fritz Kupferschmid (IG Wohnen im Alter), Hanna Schäublin (SP), Jürg Rodigari (FDP), Mario Canetg (Bauernverein), Patrick Bagetzi (Die Mitte), Ronny Krättli (Emser Sportvereine), Ruben Durisch (SVP), Sonya Bardill (Kinder- und Jugendkommission), Ursin Fetz (Präsident Bürgergemeinde), Robert Albertin (Baukommission).

2.3 Einbezug Direktbetroffene

Mit den vorgesehenen Innenentwicklungsgebieten ergeben sich für die betroffenen Grundstücke grössere Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung. Diese Grundeigentümer werden daher bereits vor der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe über die vorgesehenen Änderungen informiert bzw. erhalten vorher die Möglichkeit, sich zur Planung zu äussern. Der Einbezug dieser Grundeigentümer erfolgt während des Vorprüfungsverfahrens.

2.4 Erarbeitungsprozess

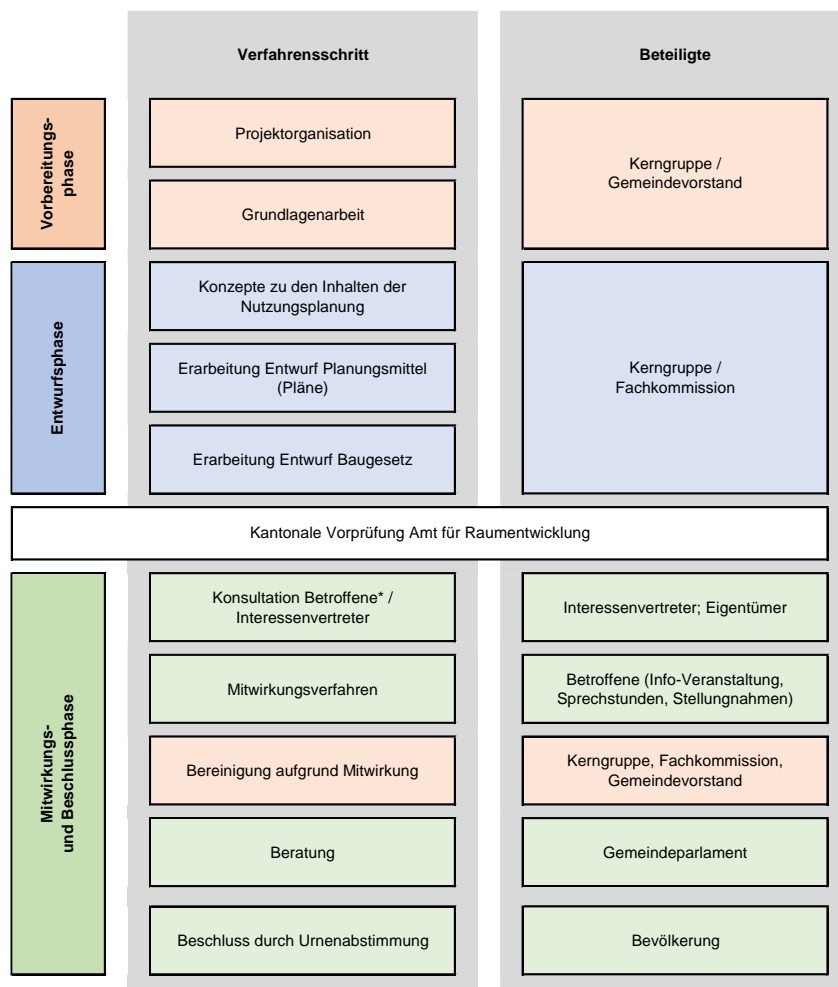


Abb. 4: Erarbeitungsprozess Revision Nutzungsplanung Domat/Ems.

2.5 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	Mitte 2021
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	bis Mitte 2022
Beratung in der Arbeitsgruppe und Fachkommission	bis Frühjahr 2023
Behandlung im Gemeindevorstand	Ende April 2023
Kantonale Vorprüfung	Juni 2023 – April 2024
Informationsveranstaltung	24. Oktober 2024
Mitwirkungsaufgabe	21. Okt. – 20. Dez. 2024
Beratung Mitwirkungen in Fachkommission	6. Februar 2025
Gemeindevorstand zuhanden Gemeinderat	17. Februar 2025
Gemeinderat	24. März 2025
Urnenabstimmung	18. Mai 2025

2.6 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 4. April 2024 äussert sich das ARE zur vorliegenden Teilrevision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind im Anhang dieses Berichtes zusammengefasst.

2.7 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe ermöglicht es den Interessierten und Betroffenen, sich mit dem Entwurf der geänderten Ortsplanung auseinanderzusetzen und Vorschläge oder Einwendungen beim Gemeindevorstand einzureichen. Die Mitwirkung dient gleichzeitig der Information der Bevölkerung über die Ziele, den Ablauf und die wesentlichen Inhalte der Planung im Sinne von Art. 4 des eidg. Raumplanungsgesetzes.

In Berücksichtigung der Komplexität der Vorlage wurde die Mitwirkungsfrist gegenüber dem gesetzlichen Minimum von 30 Tagen verlängert. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte während 2 Monaten im Zeitraum Oktober – Dezember 2024. Die Mitwirkung wurde elektronisch via E-Mitwirkung durchgeführt. Während der Auflagefrist wurden zudem Sprechstundentermine für persönliche Einzelgespräche zwischen Gemeindebehörde und Betroffenen angeboten. Während der Auflagefrist sind rund 50 Stellungnahmen bzw. rund 142 Anträge eingegangen. Wesentliche Themen der Mitwirkung waren folgende (in Klammer ungefähre Anzahl Stellungnahmen zum jeweiligen Thema):

Thema Mehrwertabgabe (ca. 18 Stellungnahmen)

Anträge in der Mitwirkung (18): Verzicht auf die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen.

Entscheid Gemeindevorstand: Die Um- oder Aufzonung von Grundstücken führt grundsätzlich zu einer Wertsteigerung des Bodens. Aus dieser Optik heraus wäre auch ein Ausgleich der planungsbedingten Vorteile gerechtfertigt. Die Einnahmen können zweckgebunden eingesetzt werden, beispielsweise für die Aufwertung von Wohnquartieren oder dem Dorfkern. Gleichzeitig ist festzustellen, dass mit der kürzlichen Anpassung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes die Erhebung von Mehrwertabgaben ausschliesslich bei Einzonungen eine gesetzliche Pflicht ist. Um- und Aufzonungen müssen nach übergeordnetem Recht nicht der Abgabepflicht unterstellt werden. Die Feststellung und Verfügung der konkreten Mehrwerte pro Parzelle führt zu administrativem Aufwand, welcher insbesondere bei der grossen Anzahl betroffener Grundstücke hoch sein kann. Schliesslich besteht das öffentliche Interesse hauptsächlich in der Förderung der Innenentwicklung, das Generieren von Mehrwerteinnahmen ist zweitrangig. In der Gesamtabwägung gelangt der

Gemeindevorstand daher zum Schluss, dass auf die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen verzichtet wird. Damit gilt die kantonale Mindestanforderung, wonach ausschliesslich Einzonungen mit einem Abgabesatz von 30% der Abgabepflicht unterliegen. Das Baugesetz wird entsprechend angepasst.

Thema Baulandmobilisierung (ca. 8 Stellungnahmen)

Anträge in der Mitwirkung (zu Einzelgrundstücken): Bei insgesamt sieben Grundstücken wurde beantragt, auf Massnahmen zur Baulandmobilisierung zu verzichten.

Entscheid Gemeindevorstand (zu Einzelgrundstücken): Für die Umsetzung der Baulandmobilisierung wurden klare Kriterien festgelegt, beispielsweise hinsichtlich der Mindestflächen von Grundstücken oder betreffend der Bebaubarkeit und Erschliessung. An diesen Kriterien wird festgehalten, um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten. Die in der Mitwirkung genannten Einzelparzellen wurden nochmals überprüft. In drei begründeten Fällen wird auf die Baulandmobilisierung verzichtet, da die Kriterien nachweislich nicht erfüllt sind. Die übrigen Festlegungen werden belassen.

Anträge in der Mitwirkung (zur Überbauungsfrist): Erhöhung der Überbauungsfrist von 6 auf 8 Jahre.

Entscheid Gemeindevorstand (zur Überbauungsfrist): Das übergeordnete Recht sieht eine maximale Überbauungsfrist von 8 Jahren bei bestehenden Bauzonen vor. Diese Frist kann die Gemeinde bis auf 2 Jahre reduzieren. An der Verfügbarkeit von Bauland innert einer bestimmten Frist besteht grundsätzlich ein hohes öffentliches Interesse, da Bauland für die Überbauung vorgesehen ist und für die Gemeindeentwicklung wichtig ist (Schaffung von Wohnraum). Gleichzeitig stellt der Gemeindevorstand fest, dass nur ein moderates Bevölkerungswachstum von 0.5% - maximal 1% pro Jahr angestrebt wird, was entsprechend im Räumlichen Leitbild der Gemeinde festgehalten ist. Eine zu hohe Bautätigkeit oder zu schnelles Wachstum soll nicht gefördert werden. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes erscheint eine Erhöhung der Überbauungsfrist auf das gesetzliche Maximum von 8 Jahren (+ 2 Jahre Nachfrist = 10 Jahre) als zweckmässig. Die Frist beginnt ab Rechtskraft der neuen Planung zu laufen, was voraussichtlich im Jahr 2026 der Fall sein wird. Somit sind frühestens ab dem Jahr 2036 Massnahmen zur Baulandmobilisierung möglich.

Thema Innenentwicklungsgebiete (ca. 17 Stellungnahmen)

Anträge in der Mitwirkung (Gebiet Padrusa): Auf die Aufzoning im Gebiet Padrusa sei zu verzichten und die bisherige Wohnzone 2 zu belassen

Entscheid Gemeindevorstand (Gebiet Padrusa): Das Gebiet Padrusa war im Zonenplanentwurf ursprünglich für die Zuweisung zur Wohnzone 4 vorgesehen. Gestützt auf verschiedene Grundeigentümergegespräche hat der Gemeindevorstand bereits vor der Mitwirkung beschlossen, eine Aufzonung in die Wohnzone 3 (statt Wohnzone 4) vorzunehmen. Dies entspricht einem zusätzlichen Geschoss gegenüber dem heutigen Zustand. In Übereinstimmung mit dem Räumlichen Leitbild wird für das Gebiet Padrusa weiterhin eine moderate Innenentwicklung angestrebt. Die Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten um 1 Geschoss sind aus Sicht des Gemeindevorstandes geeignet und auch verhältnismässig, um dieses Ziel zu erreichen. An der vorgesehenen Wohnzone 3 wird daher festgehalten. Auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe wird hingegen verzichtet.

Anträge in der Mitwirkung (Gebiet Tircal): Auf die Aufzonung im Gebiet Tircal sei zu verzichten (belassen in der Wohnzone 2) und/oder es seien Anpassungen in der Baugesetzbestimmung vorzunehmen.

Entscheid Gemeindevorstand (Gebiet Tircal): Beim Gebiet Tircal handelt es sich um ein regional bedeutendes Innenentwicklungsgebiet (vgl. Regionaler Richtplan Imboden, Teil Siedlung). Eine angemessene Innenentwicklung bedingt eine Anpassung des heutigen Zonenplanes, da insbesondere die Wohnzone 2 nicht für die erwünschte Entwicklung dieses Gebietes geeignet ist. Im Grundsatz wird daher an der vorgesehenen «Wohnzone Tircal» festgehalten. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist jedoch von Bedeutung, dass innerhalb der Wohnzone Tircal Spielraum bezüglich der Geschossigkeit der künftigen Bauten besteht. Es ist explizit nicht das Ziel, alle Bauten mit den maximal zulässigen 4 Geschossen vorzusehen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, wird im Baugesetz eine Ergänzung vorgenommen, wonach sich die Geschossigkeit zwischen 2 – 4 Geschossen bewegt.

Verschiedentlich wurde beantragt, auf die Fusswegverbindung bzw. den öffentlichen Raum zwischen Bahnhof und ZöBA Tircal zu verzichten. In Berücksichtigung der geäußerten Bedenken hat der Gemeindevorstand beschlossen, diese Formulierung zu ersetzen und neu die «Durchlässigkeit für den Fussverkehr» sowie «Freiräume» vorzusehen. Die konkrete Ausgestaltung der Fusswege, deren Nutzung und Lage wird somit noch nicht vorweggenommen und kann unter Einbezug der Quartierbeteiligten im Folgeverfahren festgelegt werden.

Anträge in der Mitwirkung (Gebiet Cunclas): Verzicht auf eine Aufzonung im Gebiet Cunclas und Beibehalten der Wohnzone 2.

Entscheid Gemeindevorstand (Gebiet Cunclas): Das Gebiet Cunclas wird in Übereinstimmung mit dem Räumlichen Leitbild als Innenentwicklungsgebiet vorgesehen. Mit der Wohnzone Cuncals wird auf die besondere Ausgangslage dieses ehemaligen Arbeiterquartiers mit erhaltenen Bauten und Umgebung reagiert. Die Art und Weise

der Innenentwicklung ist im nachgelagerten, qualitätssichernden Verfahren zu evaluieren und festzulegen. Vorliegend werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, damit überhaupt eine Entwicklung ermöglicht wird. An der Zonierung wird daher festgehalten.

Anträge in der Mitwirkung (Gebiet Tuma Casté): Ausdehnung der Aufzonung im Gebiet Tuma Casté bis an die Kantonsstrasse.

Entscheid Gemeindevorstand (Gebiet Tuma Casté): Eine Vergrößerung des Innenentwicklungsgebietes in diesem Ausmass würde dem Räumlichen Leitbild widersprechen und würde eine Vielzahl zusätzlicher Grundstücke betreffen. An der Abgrenzung des Gebietes wird daher im Grundsatz festgehalten. Im Zusammenhang mit weiteren Anträgen hat der Gemeindevorstand jedoch beschlossen, die zentral an der Kantonsstrasse liegenden Grundstücke Nr. 617 und 913 ebenfalls der Zentrumszone zuzuweisen. Damit wird auf diesen Grundstücken gegenüber der bisherigen Wohnzone 2 zusätzliches Potenzial für die Schaffung von Wohn- und Gewerbenutzungen realisiert. Gegenüber der angrenzenden Wohnzone 2 wird eine Baulinie im Abstand von 5 m festgelegt, um angemessene Bauabstände im Übergangsbereich der beiden Nutzungszonen zu gewährleisten.

Thema Mindestausnützung (ca. 9 Stellungnahmen)

Anträge in der Mitwirkung: Verzicht auf die Festlegung einer Mindestausnützung von 80% bei Bauvorhaben oder Reduktion auf 50%.

Entscheid Gemeindevorstand: Die Festlegung einer Mindestausnützung von 80% ist eine übergeordnete Vorgabe aus dem Kantonalen Richtplan Siedlung und ist durch die Gemeinde umzusetzen. Ein Verzicht oder eine Reduktion auf 50% ist nicht möglich. Die Gemeinde hat den ihr zustehenden Spielraum ausgenützt, indem einerseits die Mindestausnützung ausschliesslich bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen zum Tragen kommt. Andererseits können Bauvorhaben etappiert werden, sodass beispielsweise bei grösseren Parzellen nicht von Anfang an die gesamte Ausnützung zu realisieren ist. Als «wesentliche Erweiterung» betrachtet die Gemeinde die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes um mehr als 30% der bisherigen Hauptnutzfläche. Diese Regelung erlaubt es, angemessene Erweiterungen wie beispielsweise die Vergrößerung eines Wohnzimmers oder den Anbau eines zusätzlichen Zimmers vorzunehmen, ohne dabei in die Regelung der Mindestausnützung zu fallen (im Sinne der Verhältnismässigkeit).

Thema Zuständigkeit Genereller Erschliessungsplan

Anträge in der Mitwirkung: Die Zuständigkeit für den Erlass und die Änderung des Generellen Erschliessungsplanes bei der Urnenabstimmung belassen und nicht dem Parlament übertragen.

Entscheid Gemeindevorstand: Die Regelung der Zuständigkeit für den Generellen Erschliessungsplan kann unabhängig von den übrigen Inhalten der vorliegenden Ortsplanrevision betrachtet werden. Das kantonale Recht erlaubt beide Varianten (Zuständigkeit bei der Urne oder dem Gemeindeparlament). Mit der Festlegung der Zuständigkeit beim Parlament wurde eine Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren beabsichtigt. Aufgrund der Mitwirkungsergebnisse hat der Gemeindevorstand beschlossen, die Zuständigkeit bei der Urnenabstimmung zu belassen. Damit entfällt die Anpassung von Artikel 6 des Baugesetzes.

Weitere Einzelanliegen

In der Mitwirkung gingen verschiedene Anträge zu Einzelanliegen sowie Fragen zum Zonenplan und Baugesetz ein. Diese Mitwirkungen wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und der Entscheid den jeweiligen Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

2.8 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung wurden in den Planungsmitteln einzelne Anpassungen vorgenommen. Konkret handelt es sich um folgende Anpassungen gegenüber der Version der Mitwirkungsaufgabe:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Teil Dorf:

- Verzicht auf Baulandmobilisierung bei Grundstücken Nr. 2010, 342 und 4291.
- Zuweisung der Grundstücke Nr. 617 und 913 zur Zentrumszone sowie Festlegung einer Baulinie.
- Zuweisung der Grundstücke Nr. 2933 und 2935 zur Gewerbezone.
- Anpassung der Zonenabgrenzung an die Verkehrsflächen bei Grundstück Nr. 686.
- Anpassung der Gebäudeschutzkategorie des Gebäudes auf Parzelle Nr. 540 von «erhaltenswert» auf «architektonisch wertvoll».

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Teil Tuleu, Vial:

- Die Industriezone C mit den dazugehörigen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan wird von der Revision ausgeklammert (vgl. Kap. 7.7). Es gelten nach wie vor die rechtskräftigen Inhalte des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes.

Baugesetz:

- Artikel 4: Verzicht auf Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen
- Artikel 4a: Erhöhung der Überbauungsfrist von 6 auf 8 Jahre.
- Artikel 6: Die Zuständigkeit für den Erlass und die Änderung des Generellen Erschliessungsplanes wird wie bisher bei der Urnenabstimmung belassen. Auf eine Anpassung von Artikel 6 des Baugesetzes wird dementsprechend verzichtet.
- Artikel 25b: Umformulierung und Präzisierung der Ziele und Rahmenbedingungen für die Wohnzone Tircal.
- Artikel 76: Ergänzung betreffend Sichtweiten bei Zu- und Ausfahrten

2.9 Behandlung im Gemeinderat

Die vorliegende Teilrevision wurde im Gemeinderat am 24. März 2025 beraten und zuhanden der Volksabstimmung vom 18. Mai 2025 verabschiedet. Aufgrund der Beratung im Gemeinderat wurde eine zusätzliche Anpassung im Baugesetz (Art. 76 Abs. 3) betreffend Sichtweiten bei Zu- und Ausfahrten aufgenommen.

3 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Kanton und Gemeinden treffen Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15a RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG). Die Einzonungsvoraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan müssen erfüllt sein.

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die regionale Abstimmung erfüllt sind (Kap. 5.2-12).
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» zu beachten.

3.3 Nachweis der Richtplankonformität

Die Anpassung der Nutzungsplanung hat die behördenverbindlichen Vorgaben des kantonalen Richtplanes zu berücksichtigen bzw. grundeigentümergebunden umzusetzen. Folgende Leitsätze und Handlungsanweisungen aus dem Richtplan sind für die Umsetzung der Ziele des RPG 1 und somit der vorliegenden Nutzungsplanung von besonderer Bedeutung (Auszüge aus dem KRIP-S):

Kapitel 5.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszone – Leitsätze

Kommunale Bauzonenkapazität auf den Bedarf ausrichten

Die Kapazitätsreserve in der WMZ ist auf den Bedarf auszurichten. Gemeinden mit zu gross dimensionierter WMZ nehmen Auszonungen vor. Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ mobilisieren die bestehende Kapazitätsreserve und schaffen bei ausgewiesenem Bedarf neue WMZ an geeigneten Lagen.

Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Kapitel 5.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszone – Handlungsanweisungen

Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung an den Bedarf angepasst und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden nach Genehmigung der Ortsplanung in die Objektliste «Gemeinden mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ» überführt.

Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ bis 2030

- | Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.

Die Gemeinden legen in ihren kommunalen Baugesetzen die Mindestdichten (AZ oder entsprechende andere Nutzungsziffer) oder höhere Dichten fest und begründen allfällige tiefere Mindestdichten. Sie stellen in ihren kommunalen Baugesetzen gleichzeitig sicher, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

Feststellungen zur Richtplankonformität

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplanes sind somit folgende Nachweise zwingend zu erbringen, um eine RPG 1- und Richtplankonforme Nutzungsplanung zu erreichen:

1. Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung (*siehe Kap. 5 und 6*).
2. Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (*siehe Kap. 5.1*).
3. Die Gemeinde stellt die Mindestausnützung sicher (*siehe Kap. 5.3*).

Sofern die entsprechenden Massnahmen umgesetzt werden, wird die Gemeinde im kantonalen Richtplan als «Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ» festgelegt. Die entsprechenden Nachweise werden in den nachfolgenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.4 Regionale Richtplanung Imboden - Siedlung

Die Region Imboden ist derzeit dabei, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung auszuarbeiten (Stand Mitwirkung). Basierend auf dem regionalen Raumkonzept liegt der Entwurf des regionalen Richtplanes vor. Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Insbesondere sind folgende Inhalte für die Nutzungsplanung von Domat/Ems massgebend:

- Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterungsgebiete WMZ (Tardels/Caschnés)
- Regionales Verdichtungsgebiet (Tircal)
- Siedlungserweiterungsgebiet Arbeiten (Paleu Sura)
- Strategische Arbeitsgebiete (Vial, EMS-CHEMIE AG)
- Siedlungserweiterungsgebiet ZÖBA (Falveng)
- Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die vorliegende Revision die Inhalte des Regionalen Richtplanes gemäss derzeitigem Bearbeitungsstand erfüllt. Auf einzelne Inhalte wird im vorliegenden Bericht in gegebenem Zusammenhang eingegangen.

3.5 Regionale Richtplanung Imboden - Verkehr

Basierend auf dem Regionalen Gesamtverkehrskonzept erarbeitet die Region derzeit den Richtplan Verkehr (Stand Mitwirkung). Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Insbesondere sind folgende Inhalte für die Nutzungsplanung von Domat/Ems massgebend:

- Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendlerroute)
- Regionales Velonetz
- Erhöhung Leistungsfähigkeit Autobahnanschluss
- Busnetz und Bushaltestellen (Ausbau)
- Multimodale Drehscheibe Bahnhof

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die vorliegende Revision die Inhalte des Regionalen Richtplanes gemäss derzeitigem Bearbeitungsstand erfüllt. Auf einzelne Inhalte wird im vorliegenden Bericht in gegebenem Zusammenhang eingegangen.

4 Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

4.1 Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes hat die Gemeinde Domat/Ems gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose die Grundlage («Datenblatt») zur Grobbeurteilung der Bauzonen grösser. Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zuhanden der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen den Kategorien A (Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ), B (Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ) und C (Gemeinde mit überdimensionierter WMZ) unterschieden.

Auf Basis des Datenblattes wurde die Gemeinde Domat-Ems als «A-Gemeinde» im kantonalen Richtplan festgesetzt. «A-Gemeinden» können grundsätzlich WMZ-Einzonungen vornehmen, sofern auf Stufe Nutzungsplanung der Bedarfsnachweis konkret erbracht werden kann und die übrigen Richtplanvoraussetzungen erfüllt sind.

4.2 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Wie aus dem kommunalen räumlichen Leitbild ersichtlich, geht die Gemeinde Domat/Ems von einem durchschnittlichen Wachstum der Bevölkerungszahl um 0.5 bis 1 % pro Jahr aus. Dieses Wachstum entspricht jenem der vergangenen Jahre und ist auch regional abgestimmt (vgl. Regionaler Richtplan). Die kantonale Bevölkerungsprognose 2019 liegt bezogen auf das Jahr 2038 leicht über diesem Wachstum. Gemäss Prognose 2019 ist zwischen 2023 (8'231 Einwohner, Stand 31.12.2022) und 2038 von einer Zunahme um rund 2'300 Einwohner und bis 2045 um rund 3'300 Einwohner auszugehen.

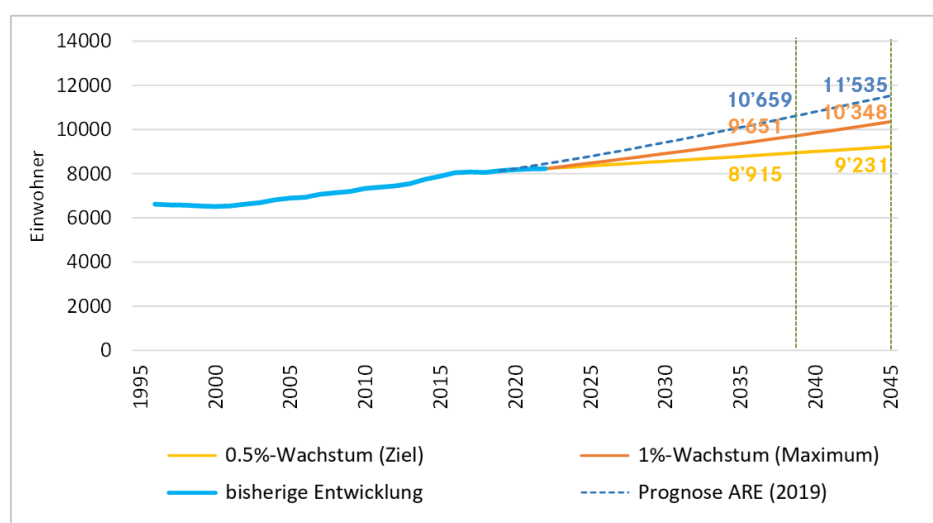


Abb. 5: Bevölkerungsprognose und Wachstumsziel.

Die neuere Prognose 2022 prognostiziert für die Gemeinde Domat/Ems im Szenario «hoch» eine Bevölkerungszunahme von über 2'000 Einwohner innerhalb der nächsten 15 Jahre. Dies entspricht einem Wachstum von knapp 1.5%. Ein solches Wachstum liegt klar über dem von der Gemeinde angestrebten, moderaten Wachstum von maximal 1% pro Jahr. Aus diesem Grund wird für die vorliegende Ortsplanungsrevision von der Bevölkerungsprognose 2019, Szenario «mittel» ausgegangen, welches eine Bevölkerungszunahme um rund 1200 Einwohner innerhalb der nächsten 15 Jahre prognostiziert. Die Gemeinde bewegt sich damit innerhalb einer offiziellen, kantonalen Prognose. Gemäss Mitteilung des ARE GR können die Gemeinden entweder das Szenario 2019 oder das Szenario 2022 verwenden.

Bei der angestrebten Bevölkerungszunahme von 0.5 % bis 1 % pro Jahr entspricht dies einer Zunahme zwischen 700 und 1'400 Einwohner bis 2038 bzw. zwischen 1'000 und 2'100 Einwohner bis 2045. Die Gemeinde Domat/Ems stützt sich bei der Annahme auf die regional koordinierte Bevölkerungsverteilung gemäss Regionalem Richtplan Siedlung (Stand Vorprüfung). Dieser geht von einem Wachstum von durchschnittlich 1 % pro Jahr aus. Gleichzeitig stellt die Gemeinde Domat/Ems fest, dass ein Wachstum dieser Grössenordnung auch der tatsächlichen Entwicklung der letzten 10 Jahre entspricht. Der verhältnismässig starke Anstieg in den Jahren 2012 bis 2016 lässt sich zu einem grossen Teil mit den realisierten Überbauungen im Gebiet Ardisla erklären.

4.3 Bestehende Nutzungsreserven

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestehen in der Gemeinde Domat/Ems heute nicht überbaute Bauzonenreserven (WMZ) im Umfang von 10.13 ha. Der grösste Anteil an nicht überbautem Bauland entfällt auf die Wohnzonen, welche fast 90 % der gesamten Bauzonenreserve ausmachen.

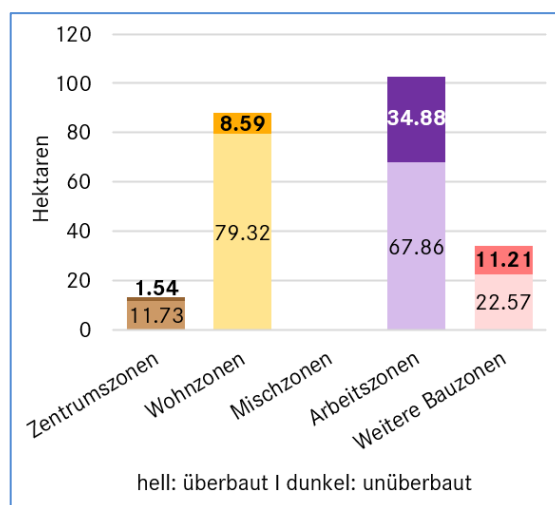


Abb. 6: Aktueller Überbauungsstand.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes hinsichtlich der Beurteilung der Bauzonen grösser unter dem neuen RPG1 hat gezeigt, dass die Anforderungen an die Mobilisierung und Verdichtung hoch angesetzt werden. Dies gilt insbesondere dann,

wenn zusätzlich der Bedarfsnachweis für Einzonungen zu erbringen ist. Erst wenn trotz konsequenter Mobilisierung und Verdichtungsmassnahmen noch immer ein Bedarf an Bauland ausgewiesen werden kann, sind Einzonungen möglich. Gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» des ARE GR ist von folgender, durchschnittlicher Mobilisierbarkeit auszugehen:

- 70 % Mobilisierung bei nicht überbauten Parzellen innert 15 Jahren
- 50 % Mobilisierung bei überbauten (unternutzen) Parzellen innert 15 Jahren

Diese Mobilisierungswerte sind deutlich höher als jene des «Datenblattes», welches im kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde abgebildet ist. Vorliegend wird jedoch von dieser erhöhten Mobilisierbarkeit ausgegangen, um einen allfälligen Einzonungsbedarf zu ermitteln. Mit der erhöhten Mobilisierbarkeit ergibt sich auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Kapazitätsreserve von 522 Einwohnern bei den nicht überbauten Parzellen (bei Mobilisierbarkeit 70 %) sowie einer Kapazitätsreserve von weiteren 415 Einwohnern bei überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen, Mobilisierbarkeit 50 %).

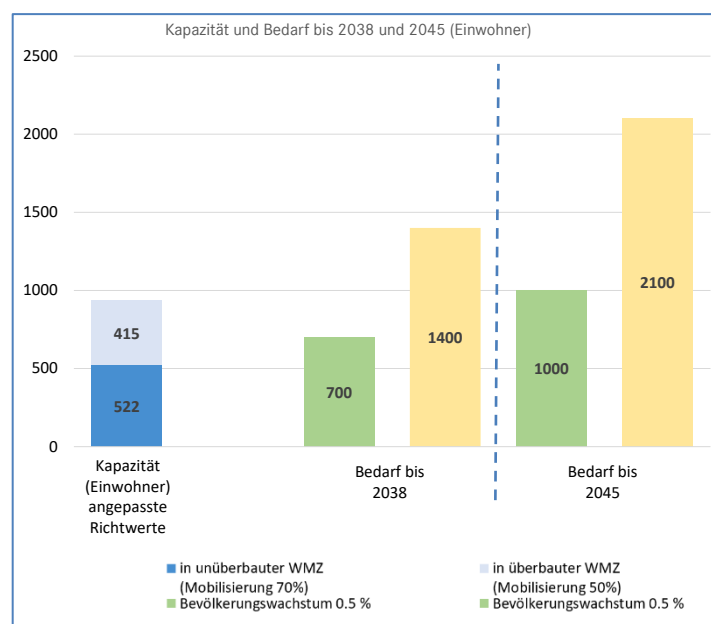


Abb. 7: Bestehende Kapazitätsreserven und Bedarf bis 2038 und 2045 bei erhöhter Mobilisierung.

Die Parzellen mit Ausbaugrad von weniger als 50 % liegen in der Regel innerhalb der Wohnzone. Es handelt sich um über das gesamte Gemeindegebiet verstreute Einzelparzellen. Dass einzelne dieser Grundstücke Ersatzneubauten oder Erweiterungen erfahren, welche auch zusätzliche Einwohnerkapazitäten schaffen (z.B. Ersatzneubau Einfamilienhaus als Doppelneubau) ist absehbar. Dieser Prozess wird jedoch mehr als nur 1 Planungsperiode von 15 Jahren in Anspruch nehmen. Für die Reserven im überbauten Gebiet wird daher in Abstimmung mit der kantonalen Wegleitung von einer Mobilisierbarkeit von 50 % ausgegangen.

4.4 Zwischenbilanz zum Bauzonenbedarf

Auch bei einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone (WMZ) kann der mutmassliche Bedarf (Bevölkerungszunahme um max. 1 % pro Jahr) bis ins Jahr 2038 nicht vollständig gedeckt werden. Es sind daher zusätzliche Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen (siehe Kap. 6) zu ergreifen. Insbesondere sind durch gezielte Um- und Aufzonungen innerhalb des bestehenden Siedungsgebietes zusätzliche Kapazitäten zu schaffen. Die Grundlage hierfür bilden die Entwicklungsschwerpunkte gemäss KRL.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen. In der Gemeinde Domat/Ems bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Parzellen, welche aus verschiedenen Gründen teilweise nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) vorgesehen (Bauverpflichtung). Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

5.1.1 Umsetzung der Baulandmobilisierung

An der bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone (d.h. deren Überbauung) besteht grundsätzlich bereits ein hohes öffentliches Interesse. Für die Entwicklung der Gemeinde ist verfügbares Bauland zur Schaffung von Wohnraum wichtig. Andererseits bestehen auch private Interessen, welche angemessen zu berücksichtigen sind, beispielsweise bestehende Nutzungen wie Gärten oder Umschwungsflächen.

Um einerseits das öffentliche Interesse an verfügbarem Bauland zu gewährleisten und andererseits die Verhältnismässigkeit der planerischen Massnahme zu gewährleisten, wurden folgende Kriterien für die Festlegung von Bauverpflichtungen festgelegt:

Kriterien bei nicht überbauten Bauparzellen

Es muss sich um eine offensichtliche Bauparzelle oder eine Baulücke handeln, welche mit verhältnismässigem Aufwand überbaut werden kann. Beurteilungskriterien sind:

- (a) Mindestfläche 450 m² (Richtgrösse)
- (b) Grundstückserschliessung muss gewährleistet sein
- (c) Parzellenform muss zonengemässe Überbauung zulassen

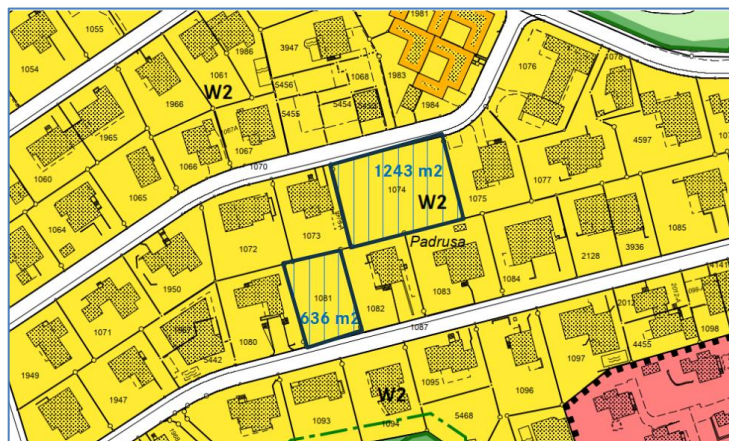


Abb. Beispiel Baulandmobilisierung bei nicht überbauten Grundstücken.

Kriterien bei bereits teilweise überbauten Bauparzellen mit Flächenreserven

Bei teilweise überbauten Grundstücken sind die bestehenden Bauten mit zugehörigen Flächen angemessen zu berücksichtigen. Die Flächenreserve muss so gross sein, dass sie unter Berücksichtigung des Gebäudeabstandes und der vorhandenen Ausnutzung tatsächlich zonengemäss und selbständig überbaut werden kann. Beurteilungskriterien sind:

- (a) Mindestfläche 500 m² (in Berücksichtigung des Gebäudeabstandes)
- (b) Grundstückserschliessung muss gewährleistet sein
- (c) Parzellenform muss zonengemässe Überbauung zulassen

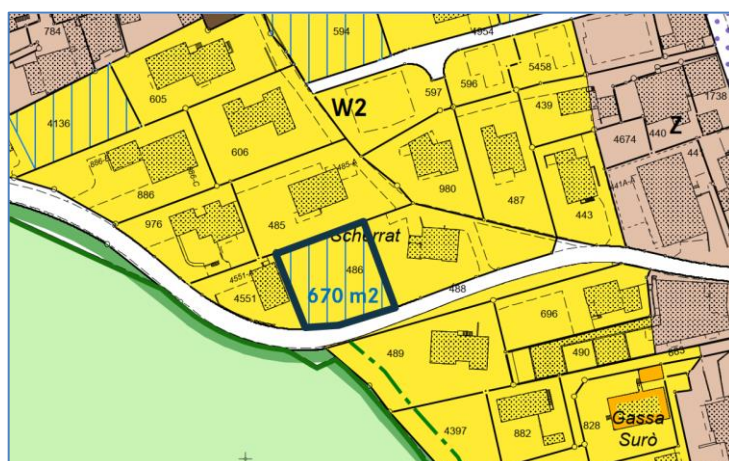


Abb. Beispiel Baulandmobilisierung bei teilweise überbautem Grundstück mit grossen Reserven.

Keine Bauverpflichtung bei untergeordneten Flächen

Grundstücke oder Grundstücksteile, welche die vorstehenden Kriterien nicht erfüllen, unterliegen keiner Bauverpflichtung. Dabei handelt es sich in der Regel um nicht selbständig überbaubare Flächen oder um Gärten und Umschwungsflächen bestehender Liegenschaften. Hier wäre die Anordnung einer Bauverpflichtung aus Sicht der Gemeinde unverhältnismässig.

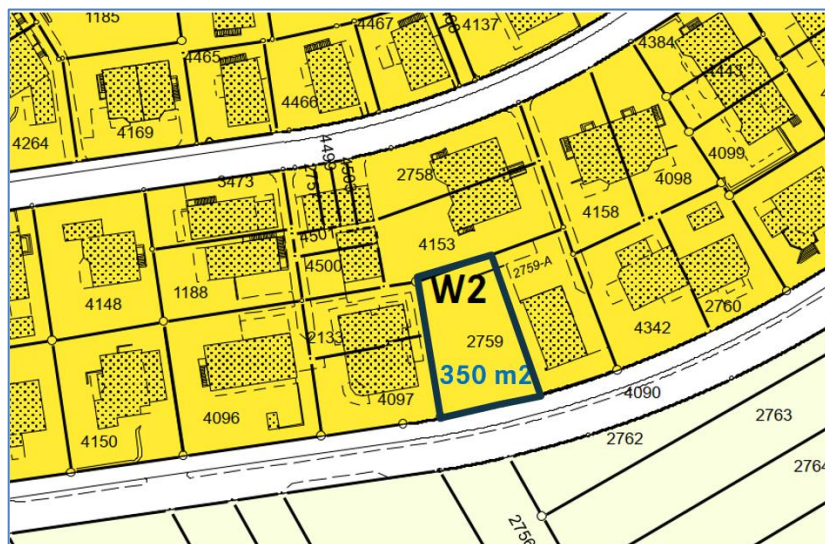


Abb. Beispiel Verzicht Baulandmobilisierung bei Gartenflächen.

5.1.2 Überbauungsfristen

Gemäss kantonalem Recht kann die Überbauungsfrist bei bestehendem Bauland längstens 8 Jahre (+ 2 Jahre Nachfrist) betragen. Die Gemeinden können diese Fristen auf minimal 2 Jahre verkürzen. Die Fristen beginnen ab Rechtskraft des neuen Zonenplanes zu laufen. In der vorliegenden Teilrevision werden die Fristen auf 8 Jahre (+ 2 Jahre Nachfrist) festgelegt. Dies entspricht der maximalen Überbauungsfrist für bestehende Bauzonen. Die Festlegung der Frist von 8 Jahren rechtfertigt sich, da die Gemeinde eine moderate Bevölkerungsentwicklung anstrebt. Eine verkürzte Frist drängt sich daher nicht auf. Im Weiteren ist die Überbauungsfrist auch auf das Ergebnis der Mitwirkungsaufgabe abgestimmt bzw. berücksichtigt die eingebrachten Anliegen aus der Bevölkerung.

5.2 Reduktion der Grenzabstände

Zwecks Erhöhung des Spielraumes für die Grundeigentümer sowie zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten, werden die Grenzabstände in den Wohnzonen massvoll reduziert. Der grosse Grenzabstand ist neu nur noch auf der Hauptwohnseite (statt 2-seitig) einzuhalten, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. Die Grenzabstände werden wie folgt angepasst:

Zone	Grenzabstand	
	Klein (3-seitig)	Gross (1-seitig)
Wohnzone 2 W2	3.00 m 2.50 m	6.00 m 5.00 m
Wohnzone 3 W3	4.00 m 3.00 m	8.00 m 6.00 m
Wohnzone 4 W4	5.00 m 4.00 m	10.00 m 8.00 m

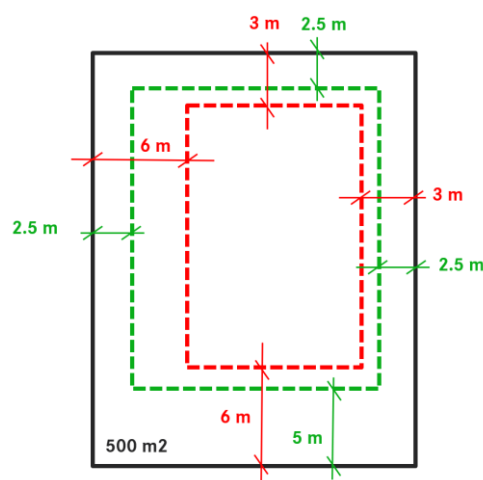


Abb.8: Schema mit bisherigen Grenzabständen in der Wohnzone 2 (rot) und neuen Abständen (grün). Der bebaubare Bereich und damit der Spielraum für die Entwicklung einer Parzelle erhöhen sich entsprechend.

Mit der Reduktion der Abstände wird der Spielraum für die Bauherrschaft bei der Anordnung des Bauvolumens auf dem Grundstück vergrößert. Damit werden auch die Voraussetzungen für die Erfüllung der Mindestausnützung verbessert. An der bewährten Systematik mit Unterscheidung von grossem und kleinem Grenzabstand wird festgehalten.

5.3 Sicherstellen von Mindestdichten

5.3.1 Mindestausnützung bei Bauvorhaben

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80 % der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen sind. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von Bauherrschaften einfordern zu können. Die Regelung der Mindestausnützung ist ein Auftrag an die Gemeinden aus dem Kantonalen Richtplan Siedlung, welcher damit umgesetzt wird.

5.3.2 Abweichungen gegenüber kantonalen Mindestdichten

Gemäss kantonalem Richtplan sind bei Ein-, Um- und Aufzonungen im urbanen und suburbanen Raum (zu welchem Domat/Ems gehört) Mindestdichten entsprechend einer Ausnützungsziffer von mindestens 0.8, innerhalb der ÖV-Güteklassen A und B von 1.0 vorzusehen.

Mit den Aufzonungen in vorliegender Teilrevision werden die Voraussetzungen für eine qualitative Innenentwicklung geschaffen. Konkret erfolgen Aufzonungen von der Wohnzone 2 (AZ 0.6) in die Wohnzone 3 (AZ 0.8) sowie Umzonungen von der Wohnzone 2 in die speziellen Wohnzonen Tircal und Cunclas, für welche die konkrete Ausnützung im Folgeverfahren festzulegen sind.

Bei den Umzonungen in die Wohnzonen 3 werden die kantonalen Mindestdichten eingehalten. Ebenso werden im Gebiet Tircal (ÖV-Güteklasse B) und Cuncals die Voraussetzung geschaffen, damit die kantonale Mindestdichte erfüllt werden kann.

Im Übrigen ist festzustellen, dass die bestehenden Einfamilienhausquartiere mit einer maximalen baugesetzlichen AZ von 0.6 verhältnismässig dicht bebaut sind bzw. bebaut werden können. Es macht siedlungsplanerisch nicht Sinn, diese gewachsenen Einfamilienhausstrukturen flächendeckend aufzuzonen. Hierfür sind weder die Erschliessungsstruktur, noch die Parzellenstruktur vorhanden. Die Innenentwicklung erfolgt deshalb punktuell und gezielt in einzelnen Entwicklungsgebieten gemäss KRL. Im Gegenzug wird in den übrigen Gebieten aus ortsbaulichen Gründen an den bisherigen Ausnützungsziffern festgehalten.

5.4 Qualitative Innenentwicklung durch Folgeplanungen

Die Innenentwicklungsgebiete mit Aufzonungen (vgl. Kap. 6) erfordern in der Regel eine Erschliessung und Überbauung nach einem Gesamtkonzept. In einem Folgeverfahren (Areal- oder Quartierplan) können die qualitativen Ansprüche an diese Gebiete sichergestellt werden. Dazu gehören auch die Gestaltung der Frei- und Grünräume, welche im Baugesetz neu im Rahmen von Folgeplanungen aufzuzeigen sind (z.B. Freiraumkonzept). Unter anderem handelt es sich um folgende Gebiete:

- Gebiet Cisterna (vgl. Kapitel 6.1.1)
- Gebiet Cunclas (vgl. Kapitel 6.1.2)
- Gebiet Padrusa (vgl. Kapitel 6.1.3)
- Gebiet Tircal (vgl. Kapitel 6.1.5)
- Gebiet Vial / Sorts di Lagher (vgl. Kapitel 7.2)

Im Zonenplan werden für diese Gebiete eine Folgeplanungspflicht vorgesehen. Im Rahmen der Folgeplanung können auch zweckmässige Grenzbereinigungen oder Landumlegungen vorgenommen werden.

5.5 Nutzungsreserven nach vorliegender Revision

Durch die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehenen Massnahmen zur besseren Nutzung der Bauzone, erhöht sich die Kapazitätsreserve innerhalb der Bauzone. Dies insbesondere aufgrund folgender Massnahmen:

- Erhöhte Mobilisierbarkeit bestehender Bauzonenreserven infolge Mobilisierungsmassnahmen (Erhöhung auf 90 % in Abstimmung mit regionalem Richtplan Siedlung und kantonaler Wegleitung Bauzonendimensionierung).
- Höhere bauliche Dichte in den Innenentwicklungsgebieten infolge Aufzonen.

Die rechnerische Kapazitätsreserve erhöht sich durch diese Massnahmen um zusätzliche 300 Einwohner. Die effektive zusätzliche Einwohnerkapazität dürfte höher liegen, da die Berechnung bei den Innenentwicklungsgebieten bestehende, überbaute Liegenschaften nur teilweise mitberücksichtigt (z.B. Ersatz Einfamilienhaus durch Mehrfamilienhaus). Gleichzeitig kann auch davon ausgegangen werden, dass innerhalb der nächsten Planungsperiode nicht sämtliche Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden. Dies ist mit einer Mobilisierbarkeit von 50 % bei den bereits bebauten Flächen mitberücksichtigt. Das Potenzial von zusätzlichen 300 Einwohnern innerhalb der nächsten Planungsperiode durch die vorgesehenen Aufzonen ist daher als realistisch einzustufen.

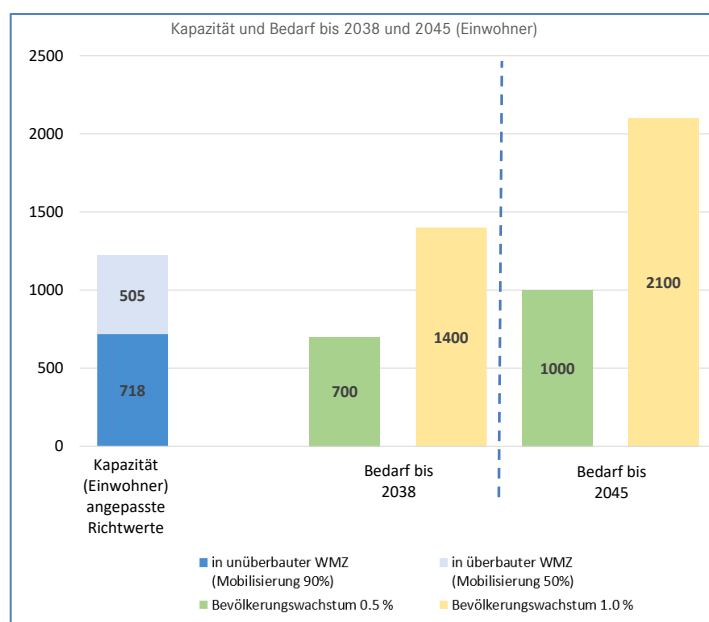


Abb.9: Kapazitätsreserven nach Revision Nutzungsplanung.

Mit dieser zusätzlichen Kapazität innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes kann ein Bevölkerungswachstum von insgesamt (mindestens) 1'200 zusätzlichen Einwohnern aufgenommen werden, was dem Bedarf bzw. der Zielgrösse der nächsten 10 – 15 Jahren entspricht. Das bedeutet ein Bevölkerungswachstum von heute rund 8'300 Einwohner auf 9'600 Einwohner bis ins Jahr 2039 (15 Jahre).

5.6 Übereinstimmung mit kantonaler Bevölkerungsprognose

Die Kapazitätsreserve entspricht der prognostizierten Bevölkerungszunahme gemäss Bevölkerungsperspektive Graubünden 2019 - 2050, Szenario mittel (9'600 Einwohner bis 2039). Ein Bevölkerungswachstum von durchschnittlich über 1 % (gemäss Szenario hoch) während der nächsten 15 Jahre wird nicht angestrebt und hätte auch höhere Infrastrukturkosten (Schule, Versorgung etc.) zur Folge. Für den Zeithorizont über 15 Jahre hinaus sind voraussichtlich zusätzliche Anstrengungen im Bereich der Innenentwicklung oder mittel- bis längerfristig auch Siedlungserweiterungen erforderlich. Entsprechende Entwicklungsgebiete sind im KRL bezeichnet (Entwicklungsgebiete F, G und H).

5.7 Keine Einzonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Aufgrund der vorhandenen Bauzonenreserven und der vorgesehenen Massnahmen im Bereich Baulandmobilisierung und Innenentwicklung sind bei der angestrebten Bevölkerungsentwicklung von durchschnittlich + 0.5 bis + 1 % pro Jahr keine Einzonungen von WMZ erforderlich. Damit ist derzeit auch der Bedarfsnachweis für entsprechende Erweiterungen nicht erbracht. Erst wenn trotz konsequenter Mobilisierung der bestehenden inneren Nutzungsreserven noch Bedarf besteht, können Einzonungen geprüft werden.

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Voraussetzungen für Innenentwicklung schaffen

Im Kommunalen räumlichen Leitbild sind sechs potenzielle Innenentwicklungsgebiete festgelegt, welche massgeblich zur Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde Domat/Ems beitragen können.

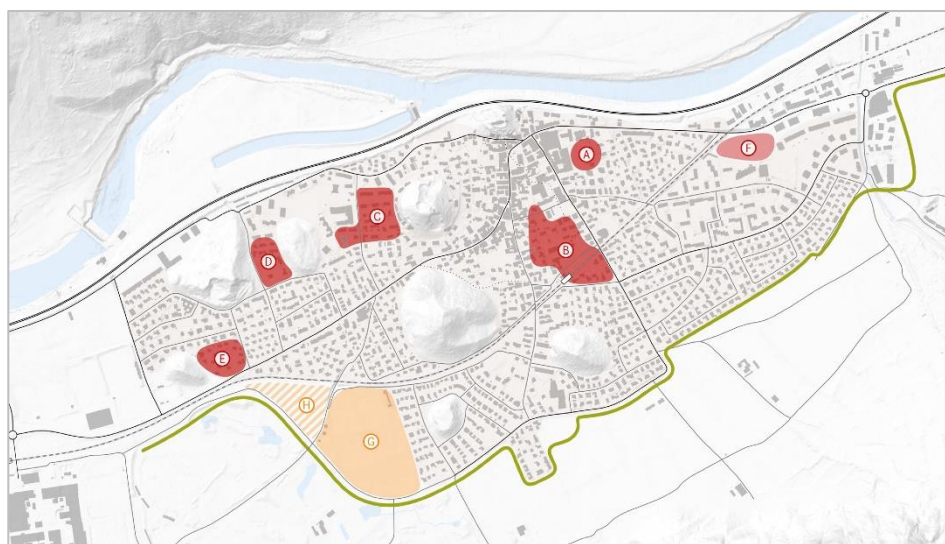


Abb. 10: Strategie Siedlungsentwicklung Wohnen, Kommunales räumliches Leitbild.

Die Entwicklungsgebiete A bis E werden in den folgenden Kapiteln vertieft betrachtet. Für die Gebiete wurde auf Basis von Volumenstudien das Innenentwicklungspotenzial eruiert. Ebenso zeigte sich aus den Studien, in welchen Gebieten Folgeplanungen bzw. qualitätssichernde Verfahren für eine qualitative Innenentwicklung erforderlich sind. Aufgrund der Massnahmen in diesen Gebieten und einer konsequenten Baulandmobilisierungsstrategie kann auf Siedlungserweiterungen im Bereich Tardels/Caschnés gemäss KRL (Gebiete G und H) verzichtet werden. Diese Siedlungserweiterungen sind längerfristige Massnahmen. Sie sind im Regionalen Richtplan Siedlung (Planungshorizont bis 2045) entsprechend berücksichtigt. Der Bedarf für eine Einzonung in der vorliegenden Nutzungsplanung (Planungshorizont bis 2039) ist basierend auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nicht gegeben.

6.1.1 Gebiet Cisterna (A)

Ausgangslage

Das Gebiet Cisterna bildet eine grosse, zusammenhängende Baulandreserve innerhalb der Wohnzone 2 in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns von Domat/Ems. Das Gebiet liegt im Rückraum der Kernzone und angrenzend an ein Wohngebiet. Ein Teil des Gebiets ist überlagert durch den Perimeter des bestehenden Quartierplans Gassa sudò. Mit rund 7'000 m² handelt es sich um eine der grössten, zusammenhängenden Bauzonenreserven in der Gemeinde.

Erkenntnisse aus der Volumenstudie

Die Arealgrösse und der Umstand, dass die meisten Flächen nicht überbaut sind, lässt sehr unterschiedliche Bebauungstypologien zu. Herausforderungen bestehen insbesondere auch hinsichtlich der Erschliessung des Quartiers infolge seiner rückwärtigen Lage. Aufgrund der zentralen Lage und der angrenzenden Kernbebauung ist eine erhöhte Ausnützung für dieses Gebiet sinnvoll. Gleichzeitig ist zur Qualitätssicherung der Bebauung und der Freiräume sowie zur Regelung der Erschliessung ein Folgeverfahren erforderlich.

Massnahmen in der Nutzungsplanung

Das Gebiet wird neu der Wohnzone 3 zugewiesen. Durch diese Aufzonung und die zusätzliche Festlegung einer Folgeplanungspflicht werden die Voraussetzungen für eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Dichte geschaffen.

Abb. 11: Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Cisterna.



Abb.: Volumenstudie, Gebiet Cisterna.

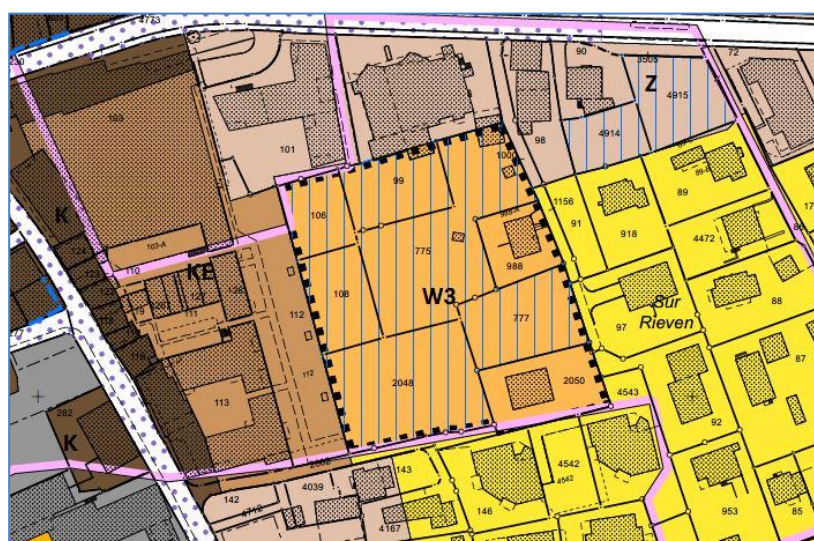


Abb.: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Cisterna.

6.1.2 Gebiet Padrusa (D)

Ausgangslage

Das Gebiet Padrusa zeichnet sich vor allem durch die Lage zwischen den beiden Tumas Padrusa und Platta aus. Es liegt in der Wohnzone 2. Südlich und nördlich grenzen Bauzonen mit höherer Dichte (W3 und W4) an das Gebiet. Es verfügt noch über grössere nicht überbaute Grundstücke sowie stark unternutzte Parzellen.

Erkenntnisse aus der Volumenstudie

Aufgrund der Lage und Einbettung zwischen den beiden Tumas sowie der beidseitig angrenzenden Bebauungen der Wohnzone 3 und 4, ist in diesem Gebiet eine erhöhte Dichte sinnvoll. Die grösseren nicht überbauten Flächen lassen zusammen mit angrenzenden, unternutzten Grundstücken eine qualitätsvolle Überbauung zu. Um eine aufeinander abgestimmte Erschliessung und Parzellierung zu gewährleisten, ist ein Gesamtkonzept erforderlich. Darin sind insbesondere auch das Bauungskonzept sowie die Etappierung und die Grenzberreinigung unter den einbezogenen Grundstücken zu klären.

Massnahmen in der Nutzungsplanung

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung wird das Gebiet, unter Berücksichtigung der umliegenden bestehenden Bauten, der Wohnzone W3 zugewiesen. Zur Klärung des Erschliessungs- und Bauungskonzeptes sowie der Etappierung wird für das Gebiet eine Folgeplanungspflicht festgelegt.



Abb.: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Padrusa.



Abb. 14: Volumenstudie, Gebiet Padrusa.

6.1.3 Gebiet Davos Tuma Casté (C)

Ausgangslage

Das Gebiet Davos Tuma Casté befindet sich in der Nähe der Schule in der Wohnzone W2. Es befinden sich Baulandreserven in Form nicht überbauter Grundstücke sowie v.a. in Form stark unternutzter Parzellen im Gebiet. Die umgebenden baulichen Strukturen, wie die nördlich angrenzende Wohnzone W4 legen grundsätzlich eine dichtere Nutzung im Gebiet nahe. Innerhalb des Gebietes befinden sich auch Bauten, welche hinsichtlich der Geschossigkeit und Volumen über die heutige W2 hinausgehen (z.B. Parzelle Nr. 614).

Erkenntnisse aus der Volumenstudie

Die Grundstücke im Gebiet weisen sehr unterschiedliche Voraussetzungen auf. Einerseits bestehen grössere nicht überbaute Grundstücke, andererseits auch Grundstücke mit neueren Bauten. Die Innenentwicklung wird somit über einen längeren Zeithorizont erfolgen. Viele Grundstücke sind aufgrund der Fläche für eine Überbauung mit erhöhter Ausnützung geeignet. Aufgrund der Ausgangslage ist eine Entwicklung der einzelnen Liegenschaften grundsätzlich gewährleistet.

Massnahmen in der Nutzungsplanung

Das Gebiet Tuma Casté eignet sich für eine höhere bauliche Dichte. Dazu ist im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Aufzonung für das Gebiet vorgesehen. Die neue Wohnzone W3 schafft einen angemessenen Übergang zur südlich angrenzenden Wohnzone 2. Eine Folgeplanungspflicht wird nicht vorgesehen, da eine moderate Innenentwicklung auf den vorhandenen Grundstücken in der Regel gewährleistet ist. Bei den einzelnen, kleineren Parzellen obliegt es den jeweiligen Eigentümern, zu gegebenem Zeitpunkt allenfalls gemeinsam eine Neubebauung zu initiieren.

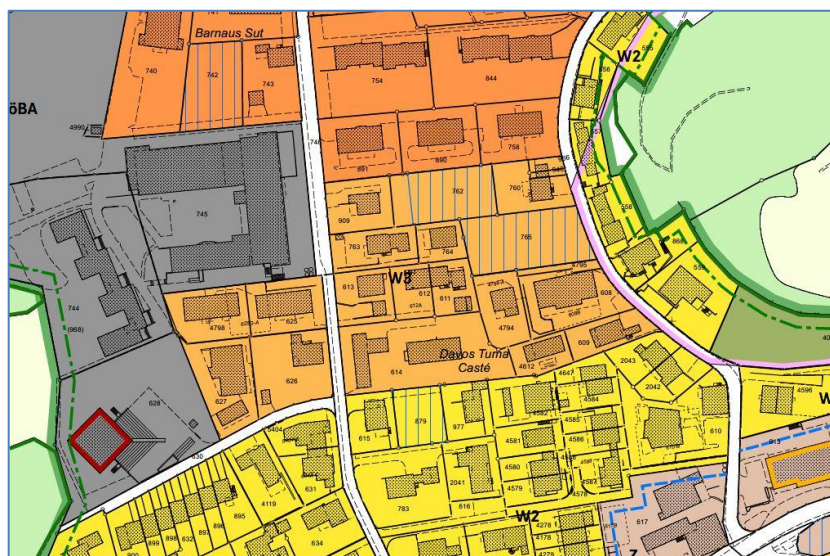


Abb. 15: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Davos Tuma Casté.



Abb. 16: Volumenstudie, Gebiet Davos Tuma Casté.

6.1.4 Gebiet Cunclas (E)

Ausgangslage

Die Wohnsiedlung Cunclas/Padrusa entstand in den 1940er Jahren als Arbeitersiedlung für die besonders qualifizierten Mitarbeiter der damaligen Holzverzuckerungs AG (heute EMS-CHEMIE AG). Die Siedlung besteht aus 25 gestalterisch einheitlichen Einfamilienhäusern mit grosszügiger Umgebung. Der östliche Teilbereich wurde in den 1990er Jahren mit zusätzlichen Einfamilienhäusern verdichtet. Dies erfolgte auf Basis des nach wie vor gültigen Quartierplanes «Siedlung Padrusa». Der Quartierplan sieht für den westlichen Teilbereich eine Verdichtung in gleicher Art und Weise vor, wie dies im östlichen Teilbereich bereits umgesetzt wurde.

Die Siedlung Padrusa ist Bestandteil der Inventarliste der Denkmalpflege (Inventar nach Art. 4 und 24 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes). Die Inventarliste ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen, wobei die Inventarliste keine direkte Schutzwirkung entfaltet.

Erkenntnisse aus der Volumenstudie

Die Herausforderung in diesem Gebiet besteht im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz auf dem verbleibenden, noch nicht verdichteten Gebiet der Parzelle Nr. 686. Wenn diese weitgehend erhalten bleiben soll, ist eine sehr moderate Verdichtung im Rahmen des bestehenden Quartierplanes denkbar. Für eine weitergehende Innenentwicklung werden zumindest Teil der bestehenden Bausubstanz tangiert bzw. beansprucht werden. Eine weitere Variante besteht darin, die wesentlichen Qualitäten der Freiraumstrukturen zu erhalten und die bestehenden Bauten durch eine dichtere Überbauung (z.B. entsprechend einer Wohnzone 3) neu zu bebauen. Insgesamt zeigt sich, dass das Spektrum an Innenentwicklungsmöglichkeiten in diesem Gebiet sehr breit ist. Eine vertiefte Auseinandersetzung bzw. Interessenabwägung zwischen dem Erhalt der Bausubstanz und der Innenentwicklung ist von besonderer Wichtigkeit.

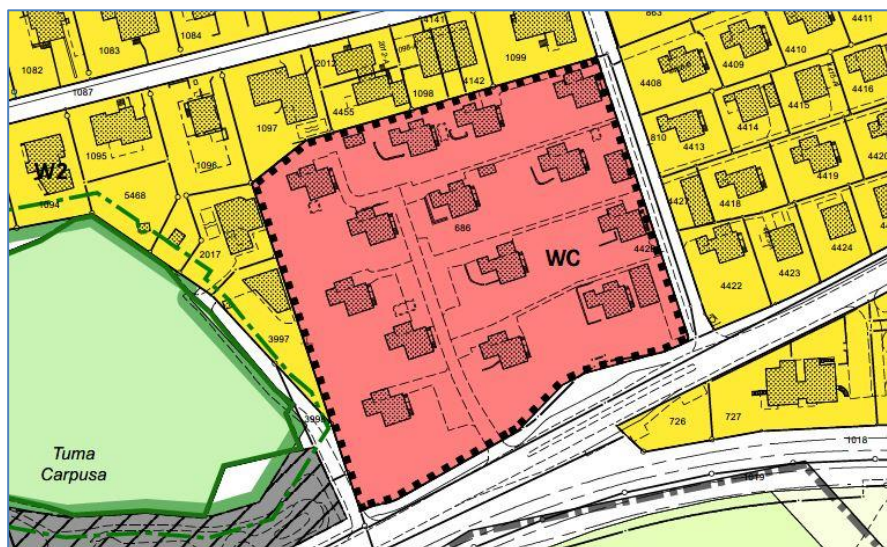


Abb. 17: Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Cunclas.

Interessenabwägung – vorhandene Interessen

Für die Siedlung Cunclas bestehen mehrere relevante Interessen, welche im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen sind:

Interesse an der Innenentwicklung (RPG): Das Gebiet Cunclas umfasst eine Fläche von rund 11'000 m² in der Wohnzone 2 und ist derzeit mit 14 kleineren Einfamilienhäusern bebaut. Die effektive Ausnutzungsziffer auf dem Grundstück liegt ungefähr bei 0.25. Dies entspricht einer sehr geringen Ausnutzung. Das revidierte RPG verlangt in Art. 3 Abs. 3 explizit, dass Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Siedlungsflächen. Bei der bestehenden Siedlung Cunclas handelt es sich aus Sicht der Innenentwicklung um ein unternutztes Areal mit erheblichen Nutzungsreserven bzw. mit erheblichem Nutzungspotenzial.

Interesse am Erhalt der Gebäudegruppe (NHG): Die Wohnsiedlung mit Gärten «Padrusa» wurde durch die Denkmalpflege im Rahmen der kantonalen Inventarisierung aufgenommen. Gemäss Inventarliste wird der Siedlung eine insgesamt hohe Bedeutung beigemessen: *«In ihrer architektonischen Gesamterscheinung und der zeittypischen, sparsamen Bauweise der Nachkriegsjahre stellt die Siedlung eines der architektonisch qualitätvollsten Beispiele für den Siedlungsbau kurz nach dem 2. Weltkrieg in Graubünden dar. Der östliche Teil der Siedlung wurde 1997 mit gemauerten und verputzten Einfamilienhäusern verdichtet.»*. Der Umgang mit der Siedlungsstruktur und der Bausubstanz sind aufgrund der architektonischen Bedeutung im Rahmen des Planungsprozesses zu klären.

Interesse an Energieeffizienz im Gebäudebereich (EnG): Die nationale und kantonale Energiestrategie zielt unter anderem darauf ab, dass Bauten in energetischer Hinsicht effizient sind bzw. durch Eigenstromproduktion auch zur Energieversorgung beitragen. Bund, Kanton und auch die Gemeinde Domat/Ems sehen im Bereich der Gebäudesanierung auch Fördermassnahmen vor. Die Siedlung Cunclas entspricht mit ihren Bauten aus den 1940er-Jahren bei Weitem nicht mehr dem heutigen Standard im Energiebereich. Im Zuge einer Innenentwicklung könnte massgeblich zu einer energieeffizienteren Nutzung beigetragen werden.

Interesse an hoher Wohnqualität: Die heutigen, sehr grosszügigen Gärten und Freiräume tragen zu einer hohen Wohnqualität der Siedlung bei. Die Freiräume dienen dabei ausschliesslich den Bewohnern.

Interessenabwägung – Bewertung der Interessen

Die Gemeinde Domat/Ems ist aus einer regionalen und auch kantonalen Optik heraus eine der wichtigsten Wachstumsgemeinden. Die Gemeinde liegt zentral, ist gut erschlossen und befindet sich in der entwicklungsstärksten Region des Kantons. Das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung bzw. der Schaffung von Wohnraum ist daher für Domat/Ems hoch zu gewichten. Das Gebiet Cuncals bildet mit über 1 Hektare Fläche mitten im Siedlungsgebiet eine grosse Innenentwicklungsreserve. Die vorhandene Bebauung mit wenigen Einfamilienhäusern stellt eine starke Unternutzung dar. Eine Erhöhung der baulichen Dichte würde erheblich zum raumplanerischen Ziel der Innenentwicklung beitragen.

Die architektonische Bedeutung der Gesamtüberbauung wird in der Inventarliste der Denkmalpflege beschrieben. Die Siedlung ist ein Zeitzeuge aus den 1940er-Jahren, wobei durch die in den 1990er-Jahren bereits erfolgte Verdichtung im östlichen Teilbereich (Via Triemmel) der originale Zustand nicht mehr vollständig gegeben ist. Die ausgedehnten Grün- und Freiräume um die Bauten sind aus Bewohnersicht eine wesentliche Qualität. Aus öffentlicher Sicht sind diese Flächen nicht nutzbar bzw. es handelt sich nicht um öffentliche Grün- und Freiräume, welche einer grösseren Zahl von Quartierbewohnenden gemeinsam dienen. Weiter ist festzustellen, dass auch im Zuge einer Innenentwicklung hohe Grün- und Freiraumqualitäten geschaffen werden können.

Interessenabwägung – Abwägung der Interessen

Massgeblich sind vorliegend hauptsächlich die Interessen an der Innenentwicklung einerseits und dem Erhalt der architektonisch einheitlichen Gebäudegruppe andererseits. Der Umgang mit diesen beiden Interessen bedingt eine detaillierte und konkrete Auseinandersetzung mit dem Bestand und der Varianten für eine Innenentwicklung. Auf Stufe der Nutzungsplanung kann nicht bereits zu Gunsten oder zu Lasten eines Interesses abschliessend entschieden werden. Vielmehr ist ein qualitätssicherndes Verfahren erforderlich (z.B. Studienauftrag), um zu evaluieren, wie am besten mit diesen Interessen umgegangen werden kann. Aufgrund des hohen Interesses an der Innenentwicklung erachtet es die Gemeinde als angemessen, zuhanden des Folgeverfahrens eine Ausnützung zwischen demjenigen einer Wohnzone 2 (vgl. umgesetzte Verdichtung an der Via Triembel) und einer Wohnzone 3 (im Sinne einer optimalen Bodennutzung, analog anderen Verdichtungsgebieten) vorzusehen. Damit besteht der für das Folgeverfahren erforderliche Spielraum zuhanden der Evaluation.

Interessenabwägung - Schlussfolgerung

Gestützt auf die Interessenabwägung wird für das Gebiet Cuncals ein qualitätssicherndes Verfahren eingefordert. Ziel des Verfahrens ist insbesondere die Auseinandersetzung mit dem Interesse an der Innenentwicklung und dem Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur und der Gebäudegruppe. Die Nutzungsplanung nimmt somit keine Lösungsvariante vorweg, sondern regelt die Ziele und die Rahmenbedingungen zuhanden des Folgeverfahrens. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Vorgehensweise angesichts der besonderen Situation stufengerecht.

Massnahmen in der Nutzungsplanung

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird für das Gebiet die neue Wohnzone Cunclas geschaffen. Diese bezweckt die Erneuerung und Entwicklung der Siedlung unter Berücksichtigung der vorhandenen räumlichen Qualitäten. Für die Wohnzone Cunclas gilt die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. Das Ergebnis des Verfahrens ist im Rahmen eines Quartierplanverfahrens eigentümerverbindlich umzusetzen. Zuhanden dieser Folgeverfahren gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen:

- a) Erlangen eines städtebaulichen und architektonischen Konzeptes zur Erneuerung und Entwicklung des Wohnquartiers.
- b) Klären des Umgangs mit der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der Interessen an die Siedlungsverdichtung und der energetischen Ansprüche.

- c) Es gelten maximal die Regelbaumasse der Wohnzone 3. Die Mindestausnutzung hat jener der Wohnzone 2 zu entsprechen.
- d) Prüfung von Bestimmungen betreffend publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen.

Die Ziele und Rahmenbedingungen sowie das Verfahren werden verbindlich im Baugesetz festgelegt. Die nutzungsplanerischen Vorgaben nehmen das Ergebnis des Qualitätssichernden Verfahrens explizit nicht vorweg. D.h. es sind grundsätzlich alle Varianten (vollständiger Erhalt der Bausubstanz, Teilerhalt der Bausubstanz, Neubebauung) offen. Mit der Nutzungsplanung werden jedoch der Rahmen und die Verfahren geklärt und verbindlich festgelegt.

6.1.5 Gebiet Tircal (B)

Ausgangslage

Das Gebiet Tircal befindet sich an zentralster Lage zwischen Bahnhof und Dorfkern Domat/Ems. Das zwischen den beiden Bahnhofstrassen aufgespannte Geviert weist entlang der Verkehrsachsen eine relativ hohe bauliche Dichte auf. Der ehemalige Hochstammobstgarten im Innern wurde ab den 1960er Jahren mit vorwiegend Einfamilienhäusern überbaut. Dies erfolgte ohne übergeordnetes Gesamtkonzept, was an den heutigen komplexen und teilweise ineffizienten Erschliessungsachsen und Bebauungsmustern erkennbar ist. Im Areal befinden sich auch grössere nicht überbaute Flächen sowie nicht zonenkonforme Bauten (z.B. Swisscom-Zentrale).



Abb. 19: Historisches Luftbild Tircal der 1950er – Jahre mit Hochstammobstgärten. (Quelle: swisstopo).

Strategie und Ziele

Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage für eine hohe Ausnützung prädestiniert. Insbesondere innerhalb der heutigen Wohnzone 2 bestehen erhebliche Nutzungsreserven. Durch das heutige ineffiziente Bebauungs- und Erschliessungsmuster ist eine langfristige Innenentwicklung nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung bzw. einer Gesamtstrategie für das Gebiet realistisch. Hierbei wird zu berücksichtigen sein, dass die Ausgangslage der einzelnen Liegenschaften hinsichtlich Erneuerungsbedarf sehr unterschiedlich ist. Das künftige Konzept wird daher eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Etappierung zu berücksichtigen haben sowie über einen längeren Zeithorizont umzusetzen sein.

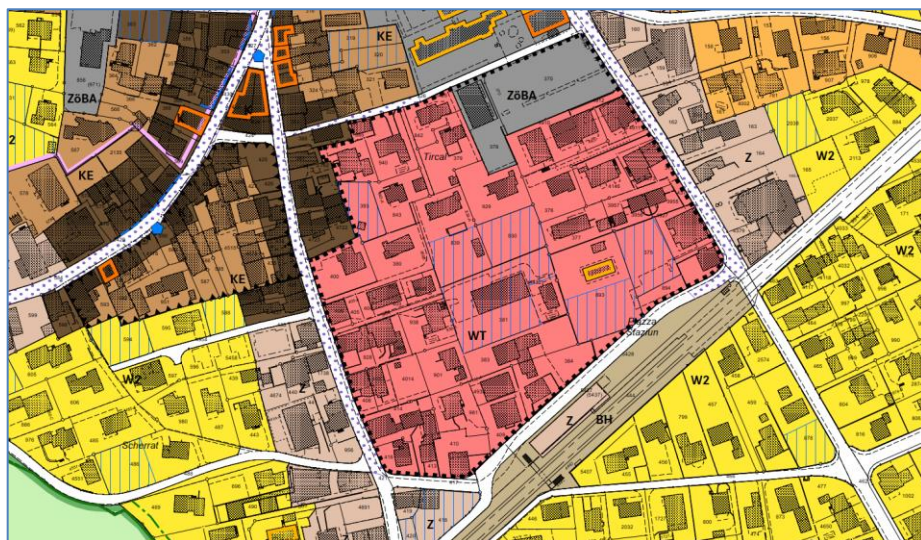


Abb. 20: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Tircal.

Massnahmen in der Nutzungsplanung

Das Gebiet wird neu einer «Wohnzone Tircal» zugewiesen. Die Wohnzone Tircal bezweckt die Schaffung eines zentrumsnahen Wohnquartiers mit einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität. Für die Wohnzone Tircal gilt die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. Das Ergebnis des Verfahrens ist im Rahmen eines Arealplanverfahrens eigentümergebunden umzusetzen. Zuhanden dieser Folgerverfahren gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen:

- a) Erlangen eines städtebaulichen Konzeptes zur qualitätsvollen Innenentwicklung der bestehenden Siedlung.
- b) Gewährleisten der Etappierbarkeit des Konzeptes sowie eines längerfristigen Umsetzungshorizonts.
- c) Schaffen von Freiräumen und Gewährleistung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr innerhalb des Gebietes.
- d) Es gelten maximal die Regelbaumasse der Wohnzone 4. Die Geschossigkeit kann zwischen 2 -4 Geschossen liegen.

Die Ziele und Rahmenbedingungen sowie das Verfahren werden verbindlich im Baugesetz festgelegt. Das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens wird mit der Nutzungsplanung explizit nicht vorweggenommen. Mit der Nutzungsplanung werden jedoch der Rahmen und die Verfahren geklärt und verbindlich festgelegt.

6.2 Folgeplanungspflicht Gebiet Crestas

Die Grundstücke Nr. 515, 517, 519, 520, 521 und 522 im Gebiet Crestas unterhalb des Friedhofes bilden eine zusammenhängende Bauzonenreserve. Mit einer Fläche von knapp 4'000 m² zählt sie zu den grössten Bauzonenreserven für Wohnbauten in der Gemeinde Domat/Ems. Um eine effiziente Bebauung und Erschliessung dieser strategisch wichtigen Bauzonenreserve zu gewährleisten, wird eine Folgeplanungspflicht vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden auch die Massnahmen im Zusammenhang mit dem Lärmschutz (Autobahn) sowie eine geeignete Neuparzellierung zu prüfen sein.

6.3 Hochbauverbot Parzelle Nr. 1164

Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Kapellenstiftung Nossadonna, Domat/Ems. Die Wiese liegt in der Wohnzone 2 und wird für die traditionelle Mariä-Himmelfahrt-Prozession genutzt. In Berücksichtigung dieses Traditionsanlasses soll diese Fläche vor einer Überbauung freigehalten werden. Im Gegensatz zu anderen Bauzonenreserven erfolgt daher keine Baulandmobilisierung, sondern die Festlegung eines Hochbauverbotes.

6.4 Umgang mit Freiräumen

Domat/Ems verfügt über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Es ist damit nicht Bestandteil des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Es besteht eine ältere ISOS-Aufnahme von Domat/Ems aus dem Jahr 1982, welche jedoch aufgrund der Bautätigkeit der letzten 40 Jahre in Bezug auf die Freiräume nicht mehr aussagekräftig ist.

Die Qualität der Freiräume im Dorfkern sind primär im Zusammenhang mit der Wohnqualität von Bedeutung. Die Planung der Grün- und Freiräume hat daher im Rahmen von Bebauungs- und Erschliessungskonzepten, beispielsweise in einer Areal- oder Quartierplanung, zu erfolgen. Die Freiräume dienen dabei der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Siedlung.

Die heute noch vorhandenen Grün- und Freiflächen in der bestehenden Siedlung bzw. in den Entwicklungsgebieten sind zufällig und «Restflächen», welche in den letzten Jahrzehnten nicht überbaut wurden. Es macht keinen Sinn, genau diese Flächen planerisch mit einem Bebauungsverbot zu belegen. Vielmehr sind die Innenentwicklungsgebiete nach einem Gesamtkonzept zu entwickeln, welches die

Bebauung, die Erschliessung und die Aussenräume als Gesamtheit betrachten. Dabei kann es beispielsweise sinnvoll sein, den Standort eines heutigen Ökonomiegebäudes nicht mehr zu bebauen und als Freiraum zu nutzen und im Gegenzug eine bestehende Grünfläche zu bebauen. Aus diesen Gründen erachtet es die Gemeinde als nicht zielführend, Freihaltegebiete bereits zum heutigen Zeitpunkt in der Planung festzulegen. Im Baugesetz wird hingegen eine Bestimmung aufgenommen, wonach die Aussenraumqualität mit angemessenen Grün- und Freiräumen sicherzustellen ist (Art. 57 Abs. 4).

7 Arbeitsgebiete / Gewerbe- und Industriezone

7.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Domat/Ems weist östlich und westlich der Siedlung grössere Arbeitsgebiete auf. Die Gebiete Paleu Sura (Bahnhof Felsberg) und Plong Muling (bzw. Plarenga) sowie die Gewerbezone Hofstättle sind zu einem grossen Teil überbaut. Der Industriepark Vial ist für exportorientierte, wertschöpfungsstarke Unternehmen mit hoher Arbeitsplatzdichte vorgesehen. Das Areal der EMS-CHEMIE AG weist noch teilweise erhebliche Reserven auf, wobei es sich dabei um strategische Erweiterungsoptionen des Unternehmens handelt. Weitere Reserven in Gewerbegebieten sind in der Gemeinde Domat/Ems nicht vorhanden.

Es kann daher festgestellt werden, dass für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe in der Gemeinde Domat/Ems nahezu keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Aus Sicht der Gemeinde ist auch für solche lokalen und regional tätigen Gewerbebetriebe ein angemessenes Angebot an Bauland zur Verfügung zu stellen. Analog den Wohnzonen sollen auch die Reserven im Bereich Gewerbe den Bedarf der nächsten 10 -15 Jahre abdecken können. Aufgrund der Bautätigkeit in der Gewerbezone der vergangenen 10 Jahre (z.B. Überbauung Hofstättle) kann von einem Bedarf von rund 2 ha ausgegangen werden. Mit der Entwicklung im Bereich des Industrieparks Vial verstärkt sich zudem die Nachfrage nach vor- und nachgelagerten Verarbeitungsbetrieben bzw. Zulieferbetrieben.

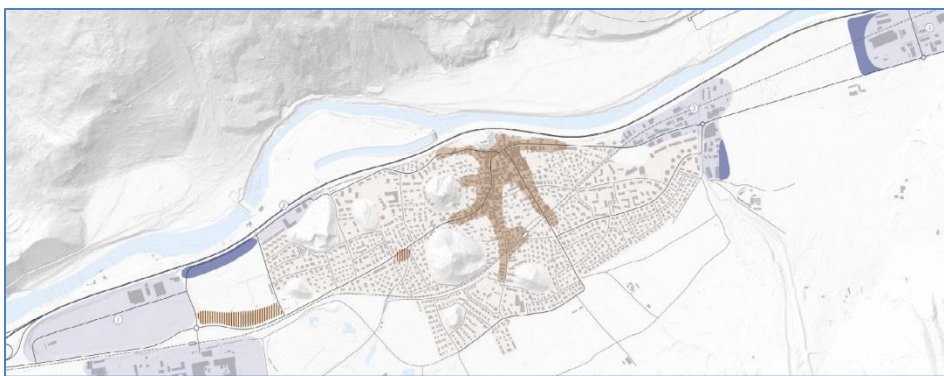


Abb. 2 1: Strategie Siedlungsentwicklung Arbeiten und Versorgung, Kommunales räumliches Leitbild.

Aufgrund dieser Feststellung wurde bereits im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbildes eine mögliche Erweiterungsoption für gewerbliche Nutzungen im Bereich der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Vial festgehalten.

7.2 Gebiet Vial / Sorts di Lagher

Im Rahmen der Erarbeitung des KRL wurden verschiedene Optionen für Gewerbestandorte überprüft. Das Gebiet zwischen Paleu Sura und Plarenga liegt einerseits in der Fruchtfolgefläche, andererseits zu einem erheblichen Teil in der Grundwasserschutzzone. Die Voraussetzungen für eine grössere Erweiterung des Arbeitsgebietes sind hier somit kaum gegeben.

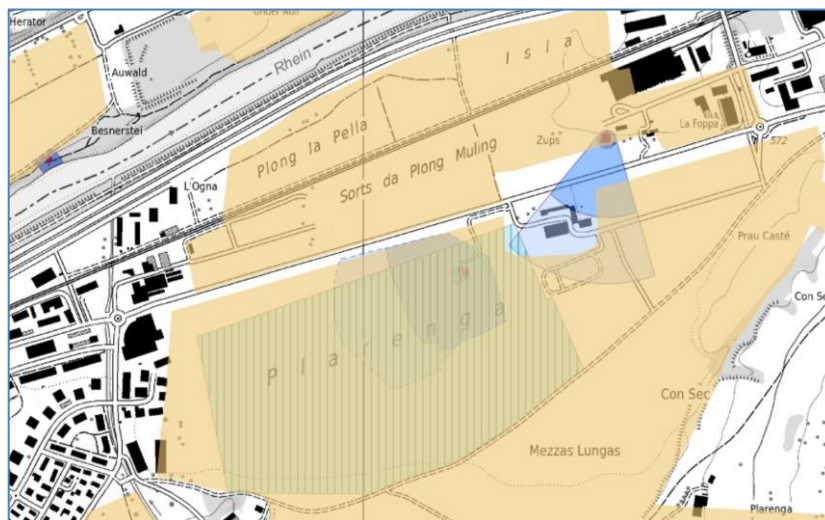


Abb. 22: Fruchtfolgeflächen (braun) und Grundwasserschutzgebiete (blau) im Bereich Plarenga.

Es verbleibt daher das Gebiet Vial/Sorts di Lagher, welches grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommt. Die bestehende ZöBA Vial erfüllt die Funktion eines Übergangsbereiches zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung (vgl. KRL). Sie bildet auch ein wichtiges Sport- und Naherholungsgebiet. Es lassen sich damit folgende Interessen eruieren:

- a) Interesse an der Weiterentwicklung der bestehenden Sport- und Freizeitinfrastruktur.
- b) Erhalt als Naherholungsgebiet und Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet.
- c) Interesse an der Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben in Domat/Ems.

Aus Sicht der Gemeinde sind alle diese Interessen als wichtig einzustufen. Es ist daher eine Lösung anzustreben, welche sämtliche Interessen in angemessener Weise berücksichtigt. Unter Beizug der eingesetzten Fachkommission hat sich gezeigt, dass eine Anordnung einer zusätzlichen gewerblichen Nutzung entlang der Erschliessung Vial die vorhandenen Interessen am besten zu berücksichtigen vermag:

- a) Mit einer verbleibenden Fläche von rund 6 ha sind die Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die Sport- und Erholungsnutzung auch längerfristig gewährleistet. Mit den bereits heute genutzten Flächen umfasst der Bereich für die Sport- und Erholungsnutzung insgesamt 11 ha.

- b) Mit der Anordnung des Gewerbes entlang der Erschliessung Vial bleibt die Wirkung des Übergangsbereiches zwischen Gewerbe und Wohngebiet weiterhin erhalten. Dies stellt eine optimierte Variante gegenüber dem KRL dar, welches eine Anordnung entlang der Autobahn vorsah.
- c) Mit der Umzonung von rund 2 ha der bisherigen ZöBA in die Gewerbezone bestehen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe. Die neue Gewerbezone ist direkt über den Kreisell Vial erschlossen und führt zu keiner erhöhten Verkehrsbelastung in Wohngebieten. Je nach Gewerbebetrieb entstehen direkte Synergien mit dem Industriepark Vial. Zur Gewährleistung einer geordneten Bebauung und eines gestalterisch angemessenen Übergangs zur Freizeit- und Erholungsnutzung, wird eine Quartierplanpflicht vorgesehen.

Im Zonenplan wird ein Teil der bisherigen ZöBA in die Gewerbezone mit Quartierplanpflicht umgezont.

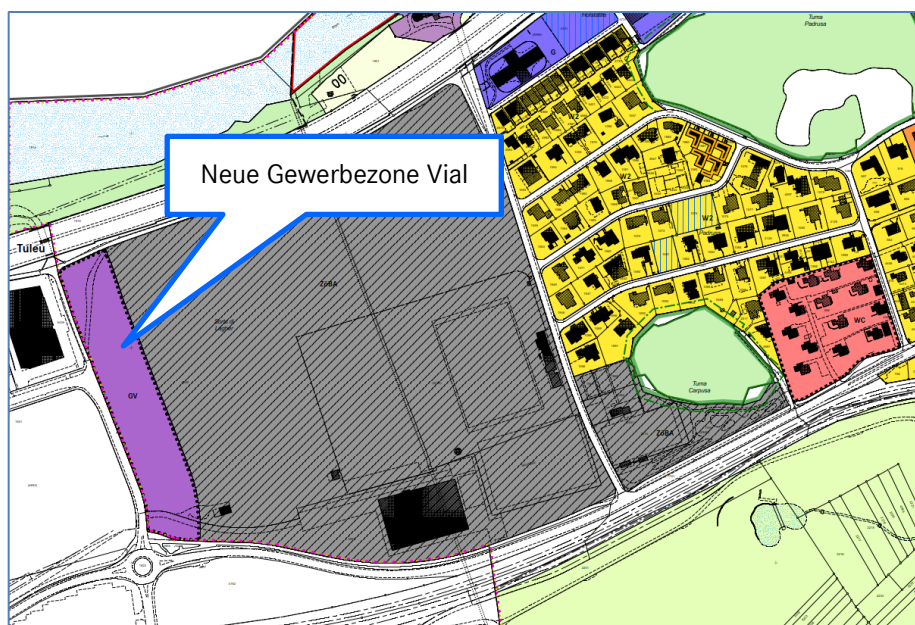


Abb. 23: Neue Gewerbezone entlang Erschliessung Vial.

7.3 Erweiterung Industriezone aufgrund Betriebserweiterung

Der Hauptsitz der Kuoni Transporte AG befindet sich an der Via Zups in Domat/Ems. Das Unternehmen betreibt eine moderne Transport- und Lagerlogistikplattform für die Südostschweiz. Die heutige Logistikhalle verfügt über einen Gleisanschluss an die SBB und RhB, was sie zu einem wichtigen Umschlagplatz zwischen Schiene und Strasse macht.

Das Unternehmen beabsichtigt eine Erweiterung der Lager- und Umschlagkapazität. Aus betrieblichen Gründen hat dieser Ausbau in Form einer Verlängerung der bestehenden Halle zu erfolgen. Ziel ist die Erhöhung der Schienenkapazität von heute 18 Bahnwagen-Stellplätze auf neu 27. Damit könnte die Bahninfrastruktur des ansässigen Logistikzentrums langfristig gesichert werden.

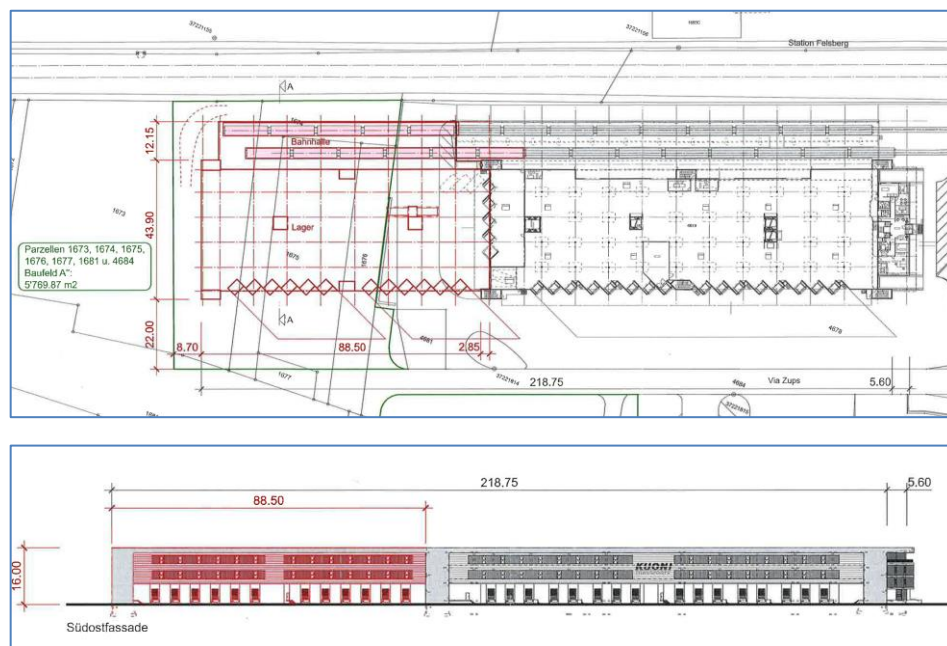


Abb. 24: Skizze Erweiterung Logistikzentrum (Kuoni Transporte AG).

Um diese Erweiterung zu gewährleisten, ist eine projektbezogene Vergrößerung der Industriezone erforderlich. Da es sich um eine betriebsgebundene Erweiterung handelt, kommt kein anderer Standort in Frage.

Die Einzonung tangiert Fruchtfolgefläche. Gemäss Art. 30 RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur beansprucht werden, wenn:

- a) ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und
- b) sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Zu Anforderung a)

Der kantonale Richtplan hält in Kapitel 6 Verkehr unter den Zielsetzungen und Leitsätzen zum Güterverkehr Folgendes fest:

Den Güterumschlag optimieren

Der Güterumschlag zwischen SBB und RhB sowie zwischen SBB und dem Strassengüterverkehr wird im Bündner Rheintal zwischen Landquart und Domat/Ems konzentriert und kapazitätsmässig sowie betrieblich den zukünftigen Bedürfnissen angepasst. Der Güterumschlag zwischen der RhB und dem Strassengüterverkehr auf regionaler Ebene findet in entsprechend ausgebauten bzw. ausgerüsteten Güterumschlagzentren statt.

Das vorliegende Güterumschlagzentrum in Domat/Ems fällt unter diese Leitüberlegungen des kantonalen Richtplanes. Mit der Stärkung dieses Güterumschlages durch Erhöhung der Schienenkapazität wird ein kantonales Interesse verfolgt und umgesetzt.

Zu Anforderung b)

Die beanspruchten Flächen werden projektbezogen für eine Logistikhalle mit Gleisanschluss genutzt. Die Gebäudevolumen und Manövriertflächen ergeben sich weitgehend aus den betrieblichen Bedürfnissen und Abläufen. Der Güterumschlag zwischen Schiene und Strasse kann als intensive Nutzung beurteilt werden. Aufgrund des vorliegenden Projektes ist eine optimale Nutzung gewährleistet.

Kompensation Fruchtfolgefläche

Fruchtfolgeflächen sind grundsätzlich zu erhalten und in ausreichendem Umfang zu sichern. Um den kantonalen Mindestumfang an FFF zu gewährleisten, sind beanspruchte FFF zu kompensieren. Hierzu wird zu prüfen sein, ob abzutragendes Bodenmaterial auf der einzuzonenden Fläche abgetragen und zur Aufwertung anthropogen beeinträchtigter Böden zu FFF verwendet werden kann. Die Gemeinde wird hierzu im Hinblick auf die Beschlussfassung und Genehmigung entsprechende Gutachten erarbeiten lassen.

Siedlungsgebiet

Die vorgesehene Einzonung von rund 0.8 ha bedingt (zusammen mit anderen Einzonungen) eine Festlegung im Richtplan bzw. eine Erweiterung des Siedlungsgebietes. Eine entsprechende Erweiterung ist in der laufenden Richtplanung Siedlung Imboden (Stand Vorprüfung) vorgesehen.

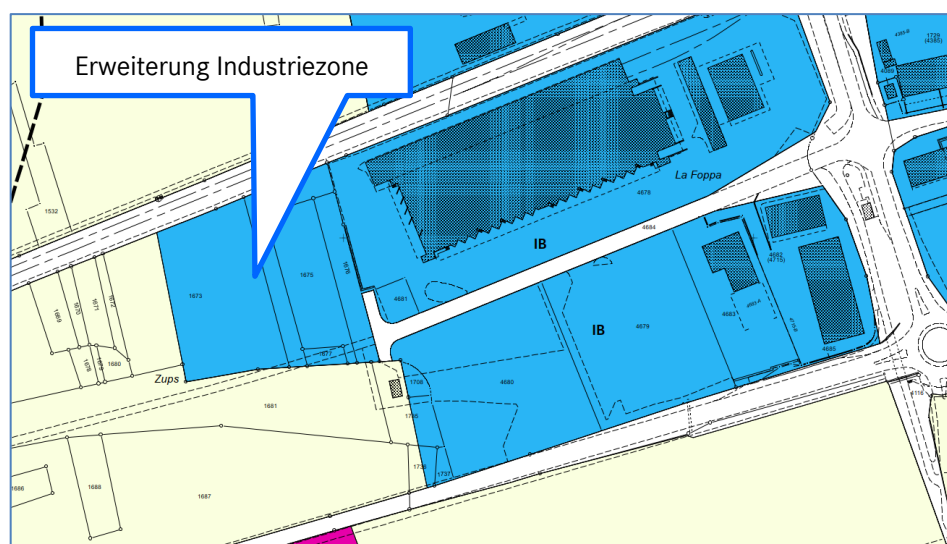


Abb. 25: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Paleu sura.

7.4 Einzonung Teilparzelle Nr. 2944

Das Grundstück Nr. 2944 wird seit längerem bereits gewerblich genutzt. Es handelt sich um den Werkhof und Umschlagplatz eines Bauunternehmens. Die tatsächliche Flächenbeanspruchung stimmt nicht mit der heutigen Bauzonengrenze überein. Ein

Teil der Umschlagsflächen liegt heute ausserhalb der Bauzone und ist nicht zonenkonform, wobei die betroffene Fläche bereits seit rund 30 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Da es sich um betriebsnotwendige Flächen handelt, beabsichtigt die Gemeinde die tatsächlich genutzten Flächen der Gewerbezone zuzuweisen. Es handelt sich um eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse.

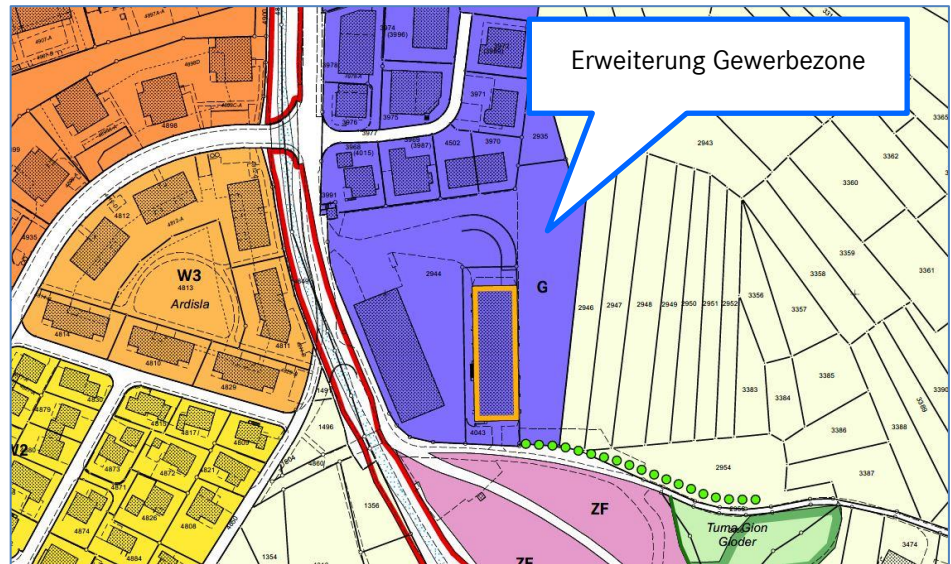


Abb. 26: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan mit Erweiterung Gewerbezone bei Parzelle Nr. 2944.

7.5 Erweiterung Industriezone Paleu Sura

Die Industriezone Paleu Sura mit Gleisanschluss ist in der heutigen Ausgangslage weitgehend ausgenutzt. Die Ausdehnung des Gebietes ist durch die Kantonsstrasse und die Autobahn räumlich begrenzt. Innerhalb des Arealen werden Entwicklungsmöglichkeiten unter anderem durch das Waldareal eingeschränkt.



Abb. 27: Industriezone Paleu Sura mit Waldflächen (braun).

Die bestehenden Waldflächen sind von Infrastrukturbauten und den Gleisanlagen umschlossen. Es handelt sich weder um Schutzwald noch um Wald mit besonderer Erholungsfunktion. Demgegenüber wird die Weiterentwicklung bestehender Industrieunternehmen durch die Waldfläche selbst und durch den Waldabstand von 10 m teilweise erheblich eingeschränkt. Aufgrund der räumlichen Voraussetzungen bestehen keine Alternativen für Betriebserweiterungen. Seitens ansässiger Betriebe bestehen konkrete Erweiterungsvorhaben, welche derzeit infolge des Waldareals nicht umsetzbar sind.

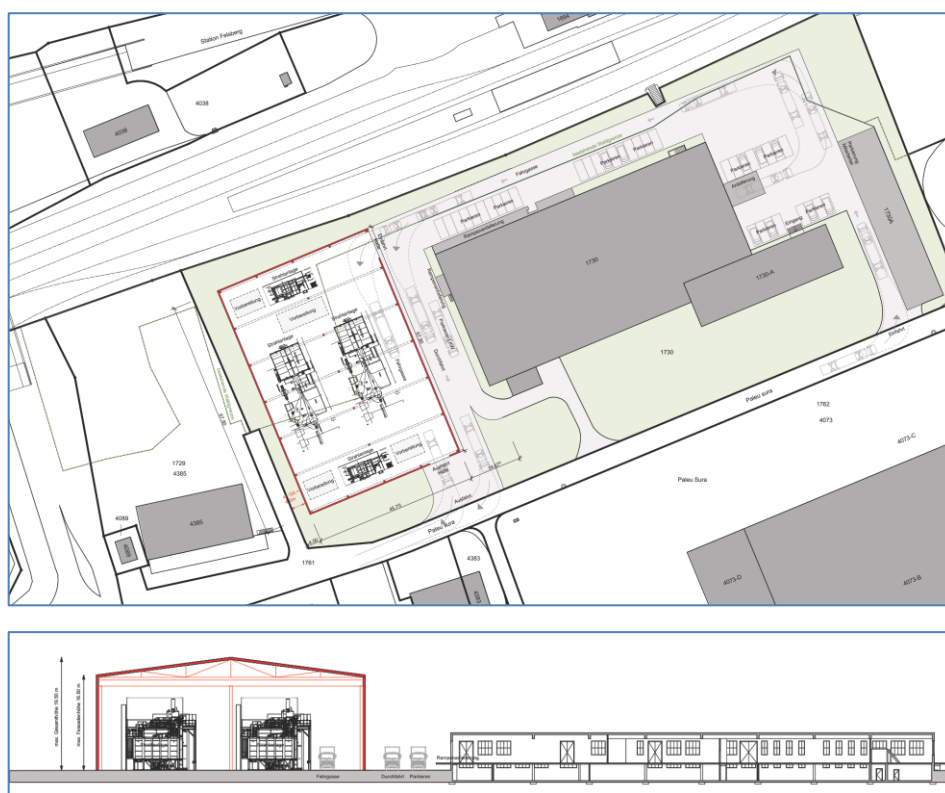


Abb. 28: Studie Werkhalle Freymatic (Ritter Schumacher Architekten, Chur).

Aus Sicht der Gemeinde überwiegen an diesem Standort daher die Interessen an der Weiterentwicklung des Industriestandortes gegenüber dem Erhalt der Waldfläche. Die Waldfläche wird daher neu der Industriezone zugewiesen. Hierzu ist eine Rodung von Waldareal erforderlich (Rodungsgesuch).

Standortgebundenheit

Es handelt sich um einen bestehenden Industriebetrieb im Technologiebereich. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des angrenzenden Gleisareals und der Erschliessungsstrasse eingeschränkt. Fremdes Eigentum der angrenzenden Betriebe kann nicht beansprucht werden, da diese Flächen durch sie selber benötigt werden. Es kommt daher nur eine Erweiterung Richtung Westen auf dem eigenen Grundstück des Unternehmens in Frage.

Öffentliches Interesse

Aus Sicht der Gemeinde besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Weiterentwicklung des Arbeitsplatzstandortes. Mit dem direkten Anschluss an das übergeordnete Strassennetz und der Lage in der Agglomeration Chur ist eine hohe Eignung als Arbeitsplatzgebiet gegeben.

7.6 Bereinigung Waldareal im Bereich Parzelle Nr. 1762

Das Grundstück Nr. 1762 wird unter anderem als Lagerfläche genutzt. Auf einem Teilbereich ist der befestigte Lagerplatz gemäss rechtskräftigem Zonenplan dem Waldareal zugewiesen. Die Fläche ist seit längerem keine Waldfläche mehr bzw. erfüllt auch keine Waldfunktion. Im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse wird diese Fläche im Umfang von ca. 450 m² der Industriezone B zugewiesen. Hierfür ist eine Rodungsbewilligung erforderlich, welche mit vorliegender Nutzungsplanung koordiniert wird.



Abb. 29: Ausschnitt Zonenplan mit Lagerfläche innerhalb der als Wald ausgewiesenen Fläche.

7.7 Gebiet Industriepark Vial

Der Industriepark Vial ist ein Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung. Er ist konzipiert und vorgesehen für exportorientierte Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte. Zur Sicherung dieser Nutzungsabsicht wurde im Jahr 2016 eine spezifische Industriezone (Industriezone C gemäss Art. 29 des Baugesetzes) geschaffen. Seither haben sich mehrere Unternehmen im Hightech-Bereich erfolgreich angesiedelt.

Auf rund einem Drittel der gesamten Fläche ist gemäss Generellem Gestaltungsplan und Arealplan ein «Bereich Sägereioption» festgelegt. In diesem Bereich ist unter den baugesetzlich festgelegten Voraussetzungen die Errichtung und der Betrieb

eines Sägewerks und, frühestens gleichzeitig, von Holzver- und bearbeitenden Betrieben möglich (Art. 29 Abs. 3 Baugesetz).

Aufgrund der positiven Entwicklung der letzten knapp 10 Jahre im Industriepark Vial zieht die Gemeinde in Erwägung, den Fokus künftig auf die Weiterentwicklung und Ansiedlung von High-Tech-Unternehmen bzw. von exportorientierten Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte zu legen. In diesem Zusammenhang wären die heutigen nutzungsplanerischen Festlegungen im Bereich der Industriezone C gesamthaft und vertieft zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Überprüfung würde insbesondere auch die Festlegungen im Zusammenhang mit der «Sägereioption» umfassen. Weiter wäre auch der rechtskräftige Arealplan Vial-Tuleu zu überprüfen.

Eine Überprüfung im Bereich der Industriezone C Vial und der "Sägereioption" würde sich auch für den Fall aufdrängen, dass sich im Bereich der Holzwirtschaft anderweitige oder neue Entwicklungen ergeben würden, insbesondere wenn eine ausschliessliche Holzver- und -bearbeitung zur industriellen Fertigung im Sinn von Produktherstellung mitzuberücksichtigen wäre.

Eine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Nutzungsplanung im Bereich der Industriezone Vial muss in einer separaten künftigen Teilrevision der Ortsplanung erfolgen. Es drängt sich daher auf, die Industriezone C mit den dazugehörigen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan von der laufenden Teilrevision auszuklammern. Bis zum Vorliegen der separaten Teilrevision Industriezone C Vial gilt damit im Bereich der Industriezone C unverändert die bisherige Nutzungsplanung.

8 Überprüfung Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

8.1 Sport- und Erholungsgebiet Vial

Die bestehenden Sportanlagen sind für die lokalen und regionalen Sportvereine von grosser Bedeutung. Die noch unüberbauten Flächen werden bereits heute zu Naherholungszwecken genutzt. Für die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen wurde 2021 eine Arbeitsgruppe «Sport- und Erholungszone Vial» eingesetzt. Diese hat sich mit den künftigen Nutzungen auf der ZöBA auseinandergesetzt und in einem Bericht zuhanden des Gemeindevorstandes als Zwischenergebnis festgehalten.

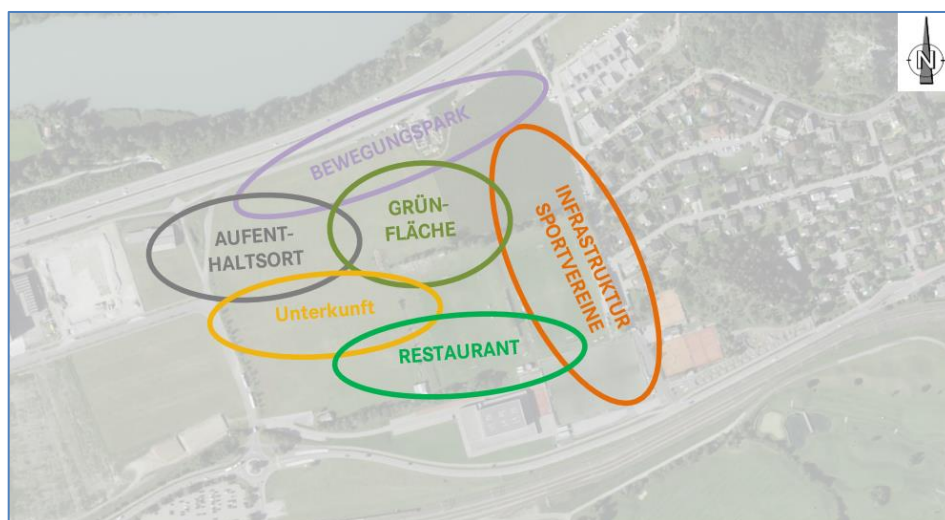


Abb. 30: Auszug Bericht Arbeitsgruppe «Sport- und Erholungszone Vial» mit angedachten Nutzungen.

Aus Sicht der Arbeitsgruppe ist der Fokus der Arealentwicklung auf die Naherholung und die Aufenthaltsqualität zu legen. D.h. gestaltete Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und entsprechenden Anlagen wie Spielplätze, Sitzgelegenheiten usw. Ebenfalls prüfenswert ist eine Ergänzung mit Wasserflächen (naturnahe Gestaltung, Schwimmteich o.ä.), um einen weiteren Beitrag an die Aufenthaltsqualität zu leisten. Der Freiraum dient einerseits der ansässigen Bevölkerung, andererseits der stetig zunehmenden Anzahl Arbeitnehmenden im direkt angrenzenden Industriepark Vial. Eine qualitätsvolle Naherholungsfläche leistet auch einen Beitrag an die Attraktivität dieses kantonalen Arbeitsstandortes. Aufgrund des Konzeptes zu den Arbeitsgebieten (vgl. Kap. 7.2) wird eine Teilfläche zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Zur Weiterentwicklung und Konkretisierung des Sport- und Freizeitangebotes sowie der Erholungsnutzung hat der Gemeindevorstand ein Sportstättenkonzept für die ZöBA Vial in Auftrag gegeben. Dieses wird sich auch mit den mittel- bis längerfristigen Entwicklungen in diesem Gebiet auseinandersetzen. Aufgrund der vorstehenden Nutzungsabsichten ist die bestehende ZöBA Vial in der heutigen Ausdehnung (abzüglich der umgezonten Gewerbezone) weiterhin erforderlich. Eine Reduktion der ZöBA hätte negative Auswirkungen auf die Entwicklung dieses wichtigen Sportstätten- und Naherholungsgebietes.

8.2 Weitere ZöBA innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes

Die weiteren, bestehenden ZöBA umfassen hauptsächlich die Schulstandorte sowie zugehörige Sporteinrichtungen und Sportflächen sowie die Gemeindeverwaltung. Aufgrund der Schulraumplanung sind diese Flächen weiterhin erforderlich. Am Standort Plong Muling befindet sich der Recyclingplatz der Gemeinde.

8.3 Umzonung von ZöBA in Wohnzone

Die Grundstücke Nr. 562 und 563 befinden sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Grundstücke werden zu Wohnzwecken genutzt und haben keinen Bezug mehr zum angrenzenden Pfarrhaus auf Parzelle Nr. 856. Aufgrund der vorherrschenden Nutzung werden diese Grundstücke der Wohnzone zugewiesen.

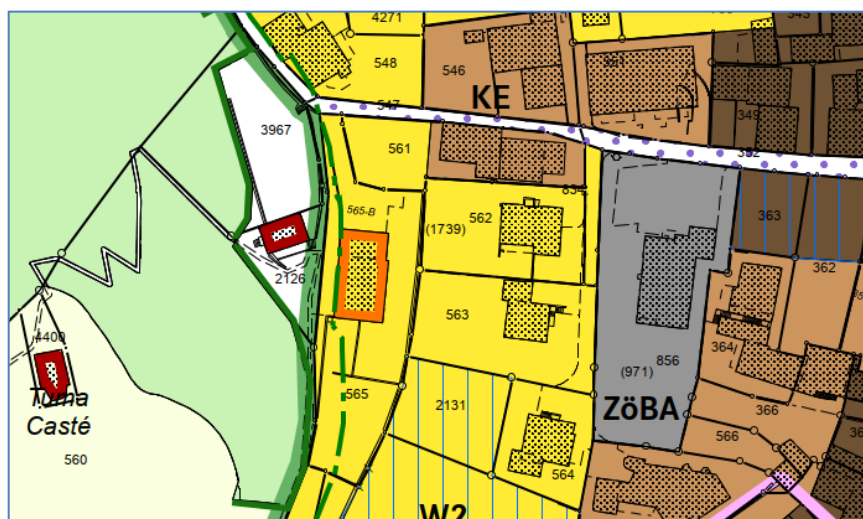


Abb. 31: Ausschnitt Zonenplan mit Umzonung der Grundstücke Nr. 562 und 563 in Wohnzone.

9 Massnahmen im Bereich Energie, Ökologie und Mobilität

9.1 Förderung energieeffizientes Bauen

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Thematik Energie und dem schnell voranschreitenden technologischen Fortschritt beabsichtigt die Gemeinde sämtliche Regelungen, welche energieeffizientes Bauen betreffen in einem separaten Energiegesetz festzulegen. Das Energiegesetz erlaubt eine umfassende und flexible Handhabung dieses Themas. Im neuen kommunalen Energiegesetz werden Vorschriften zum energieeffizienten Bauen, zum Energiefonds und zur Förderung festgelegt, weshalb sich die entsprechenden Vorschriften gemäss Baugesetz erübrigen.

9.2 Sicherstellen von qualitativen Freiräumen im Folgeverfahren

Zur Gewährleistung einer hohen Aussenraumqualität mit angemessenen Grün- und Freiräumen wird dies in Folgeverfahren neu explizit gefordert (Art. 57 BauG). Zu diesem Zweck kann die Baubehörde bei Bedarf ein Freiraumkonzept einfordern. Als positive Beispiele für solche Freiräume erachtet die Gemeinde die realisierten Aussenräume im Rahmen der neuen Überbauungen im Gebiet Ardisla. Ob es sich um öffentlich zugängliche oder private Aussenräume handelt, ist im jeweiligen Verfahren zu klären.

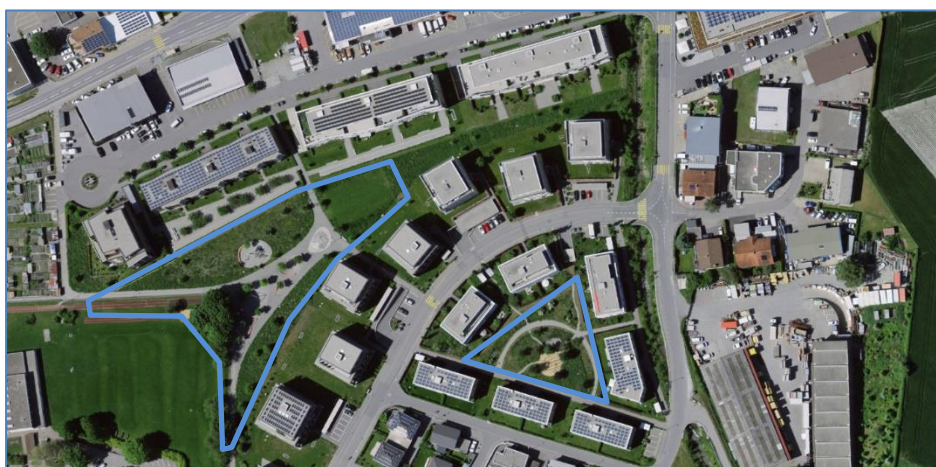


Abb. 32: Luftbild Gebiet Ardisla

Die Gemeinde erachtet die Lösung über Folgeplanungen gegenüber einer starren Grünflächenziffer o.ä. als zielführender, dies aus folgenden Gründen:

- Im Dorfkern bestehen verschiedentlich Ökonomiebauten in der 2. Bautiefe. Eine Umnutzung zu Wohnen hat hier auf Basis eines Gesamtkonzeptes zu erfolgen. Unter Beachtung der Anforderungen an die Wohnhygiene und Wohnqualität kann oft nicht eine Umnutzung in den bestehenden Bauten erfolgen, sondern es ist ein städtebauliches Konzept für eine Neubebauung erforderlich. Die Freiräume sind in diesem Konzept in Berücksichtigung der Bebauung festzulegen.

- Die wichtigen Plätze im Dorfkern sind entweder der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder der Verkehrsfläche zugewiesen. Ein Erhalt kann damit sichergestellt werden. Wichtige Brunnenplätze werden in der Nutzungsplanung neu als Schutzobjekte bezeichnet.
- Innerhalb der regulären Wohnzone sind in aller Regel genügend Grün- und Freiräume vorhanden. Dies liegt auch im Eigeninteresse der Eigentümerschaft zur Gewährleistung von attraktivem Wohnraum.
- In den vorgesehenen Innenentwicklungsgebieten sind Folgeplanungspflichten vorgesehen. Damit sind im Rahmen dieser Verfahren die Nachweise an die Freiraumqualität zu erbringen.

Die Gemeinde gelangt damit zum Schluss, dass qualitative Freiräume durch Folgeverfahren am effizientesten und auf die jeweilige Situation abgestimmt definiert werden können. Von fixen Grünflächenziffern oder vorgängigen Bezeichnungen nicht überbaubarer Flächen wird abgesehen.

10 Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz

10.1 Wichtige Grundlagen

Das Ortsbild der Gemeinde Domat/Ems ist von regionaler Bedeutung. Der Hauptteil des Siedlungsgebiets hat das Erhaltungsziel A (hohes Interesse am Erhalt), ebenso wie der Ortsteil Cresta. Weitere Gebiete weisen das Erhaltungsziel B auf. Der KRIP-S beauftragt die Gemeinden, für ihre schützenswerten Ortsbilder und wertvollen Kulturobjekte den Schutz und die ortsgerechte Weiterentwicklung in der Nutzungsplanung zu sichern (KRIP-S, S. 5.4-3). Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten entsprechende Ortsbildschutzanliegen zu berücksichtigen und in geeigneter Form den Erhalt zu regeln.

Für Domat/Ems liegt eine Inventarliste der Denkmalpflege gemäss der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung vor. Die Inventarliste ist im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen, entfaltet jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung. Grundeigentümergebunden sind die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan.

10.2 Konzept Ortsbildschutz

Im Rahmen der vorliegenden Revision ist folgendes Schutzkonzept vorgesehen:

- Bezeichnung der sehr wertvollen Einzelbauten als geschützte, erhaltenswerte oder architektonisch bedeutende Baute im Siedlungsgebiet.
- Bestimmungen in Bezug auf den Schutz und Erhalt der Ortsbilder Festlegungen von Kernzonen und Kernerweiterungszonen.
- Festlegung von Baulinien entlang der Hauptachse im Zentrum zur Sicherstellung der ortsbildprägenden Fassadenfluchten.

10.3 Gebäudeschutzkategorien

Im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Domat/Ems sind drei Schutzkategorien für wertvolle Bauten vorgesehen (vgl. Art. 45 BauG):

- **Geschützte Bauten** dürfen weder abgebrochen oder ausgekernt werden. Baumassnahmen dürfen nur unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz erfolgen und sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- **Erhaltenswerte Bauten** dürfen in ihrer wesentlichen Erscheinung nicht zerstört werden. Bei Erneuerung ist auf die historische Bausubstanz und die Bauweise Rücksicht zu nehmen.
- **Architektonisch bedeutende Bauten** sind grundsätzlich zu erhalten. Auf die vorhandene Bausubstanz und die Bauweise ist Rücksicht zu nehmen. Abbrüche sind nur mit einer erfolgten Interessenabwägung möglich.

Als Grundlage für die Festlegung der geschützten, erhaltenswerten architektonisch bedeutenden Bauten diene hauptsächlich das Inventar der Denkmalpflege. Die Inventarliste der Denkmalpflege wurde in der Kerngruppe sowie der Fachkommission vertieft besprochen. Die Objekte gemäss Inventar wurden wie folgt berücksichtigt:

- Bauten mit einer Bewertung gemäss Inventar von 4 bis 5 verfügen über einen hohen Eigenwert und werden grundsätzlich einer Schutzkategorie zugewiesen.
- Als schützenswert und erhaltenswert werden in der Regel jene Bauten eingestuft, welche einen Bezug zum historischen Ortsbild aufweisen (Kernzone und unmittelbar angrenzende Gebiete).
- Wichtige Zeitzeugen der Architekturgeschichte werden durch die Kategorie «architektonisch wertvolle Bauten» berücksichtigt.

	Geschützte Bauten	Erhaltenswerte Bauten	Architektonisch bedeutende Bauten
Beschrieb	• Besonders wertvolle Einzelbauten (historisch)	• Ortstypische Einzelbauten (historisch)	• Zeitzeugen der Architektur (neuzeitlich)
Schutzziel	• Kein Abbruch • Erhalt äussere Erscheinung • Keine Auskernung	• In der Regel kein Abbruch, Teilabbrüche möglich • Erhalt äussere Erscheinung	• Erhalt als Zeitzeuge • Abbruch möglich, sofern Interesse an Siedlungserneuerung überwiegt.
Bemerkungen	• Nur wenige Einzelbauten • In der Regel in der Kernzone	• Einzelbauten und Gebäudegruppen • In der Regel in der Kernzone	• Einzelbauten • In der Regel ausserhalb der Kernzone

Abb. 33: Systematik der Schutzkategorien wertvoller Bauten.

Das Interesse der Innenentwicklung und Siedlungserneuerung ist mit jenen des NHG abzuwägen. Bei verstreuten Einzelbauten innerhalb von Wohngebieten (Bauten ab 1950) überwiegt in der Regel das Interesse an der Innenentwicklung. Solche Bauten werden in der Regel keiner Schutzkategorie zugewiesen. Die planerische Massnahme (Unterschutzstellung) muss geeignet und erforderlich sein, um das gewünschte Ziel (Schutz des Ortsbildes) zu erreichen. Beim Ortsbildschutz im engeren

Sinne (Kernzone) ist dies grundsätzlich gegeben, da ein hohes öffentliches Interesse besteht. Bei einzelnen «Zeitzeugen» in Wohngebieten ist dies zu überprüfen. Aus Sicht der Gemeinde sind in den Wohngebieten die wichtigen Zeitzeugen der Architektur einer geeigneten Schutzkategorie zuzuweisen, was mit den «Architektonisch bedeutenden Bauten» umgesetzt wird. Solche Bauten können ersetzt werden, sofern dies einem überwiegenden Interesse der Siedlungserneuerung oder Innenentwicklung dient.

Siedlung Cunclas/Padrusa

Bauten des Wohngebiets Cunclas wurden nicht als wertvolle Einzelbauten festgelegt. Durch die Festlegung der neuen Wohnzone Cunclas zusammen mit den Anforderungen an ein Qualitätssicherndes Verfahren (vgl. vorstehendes Kapitel) werden die vorhandenen räumlichen Qualitäten jedoch berücksichtigt.

Rebwirtschaftszone

Der im Rebkataster enthaltene Rebberg am Tuma Casté wird von der Wohnzone 2 neu der Rebwirtschaftszone zugewiesen. Der Rebhang hat ortsbildprägende Bedeutung und soll entsprechend erhalten werden. Eine Überbauung ist bereits aufgrund des bestehenden Quartierplanes «Schlosshalde» ausgeschlossen.

10.4 Vereinfachung und Klärung Systematik Kernzonen

Gemäss rechtskräftiger Planung sind 5 Kernzonen sowie eine Kernerweiterungszone definiert. Zur Vereinfachung werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision die Kernzonen zusammengefasst. Nach der Revision sind folgende Kern- bzw. Kernerweiterungszonen vorgesehen:

- Die **Kernzone** ist bestimmt für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Grundsätzlich hat die Kernzone im Sinne des Ortsbildschutzes den Zweck, die bestehende Struktur zu erhalten. Jedoch bietet die Kernzone keinen Substanzschutz.
- Die **Kernerweiterungszone** ist für Wohnnutzungen vorgesehen. Zusätzlich sind Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig. Der Zweck der Kernerweiterungszone liegt darin, die Strukturen und die Substanz der Kernzone zu berücksichtigen.
- Die **Zentrumszone** ist für Wohnnutzungen, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für publikumsorientierte Nutzungen bestimmt. Die zulässigen Nutzungen dienen der Belebung der Hauptachsen.

	Kernzone	Kernerweiterungszone	Zentrumszone
Hauptzweck	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der historischen Siedlungsstruktur • Voraussetzungen für belebtes Zentrum schaffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung der Kernzonenbebauung • Übergangsbereich zwischen Kern und reiner Wohnzone • Nutzung Innenentwicklungspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffen belebter Hauptachsen • Wohn- und Dienstleistungsnutzung mit hoher Dichte
Nutzungsart	Wohnen und Gewerbe	Wohnen und Gewerbe	Wohnen und Gewerbe
Nutzungsmaß	4 Vollgeschosse	3 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt typische Häuserfronten • Angepasste Dachgestaltung • Gute Einfügung (Art. 19 BauG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung angrenzende Kernzone • Umstrukturierung im Rahmen Innenentwicklung zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Bestimmungen hinsichtlich Lage, Stellung usw. • Keine Vorgaben zur Erdgeschossnutzung

Abb. 34: Systematik der Kernzonen gemäss neuem Zonenplan und Baugesetz.

11 Teilrevision Baugesetz

11.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das Baugesetz wurde am 30. November 2008 beschlossen und am 10. März 2009 genehmigt. Seitdem wurden diverse Anpassungen vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Revision im Bereich Siedlung wird das Baugesetz punktuell ergänzt. Die restlichen Regelungen werden nicht angepasst, da sie sich in der Vergangenheit bewährt haben. Insbesondere wird auf eine gesamthafte Revision des Baugesetzes verzichtet. Aus Sicht der Gemeinde soll sich auf die für die Umsetzung von RPG1 relevanten Aspekte fokussiert werden.

11.2 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer hat sich als Nutzungsmaß bewährt und entspricht den Vorgaben der übergeordneten Vorgaben gemäss Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden. Das Nutzungsmaß wird daher beibehalten. Auf eine Erhöhung kann indes verzichtet werden.

11.3 Mehrwertabgabe

Die Gemeinde sieht für Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwertes vor. Bei den Einzonungen entspricht dies dem kantonalen Minimum. Bei Um- und Aufzonungen wird in Berücksichtigung der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens auf die Erhebung von Mehrwertabgaben verzichtet.

Mehrwertabgaben im Rahmen der vorliegenden Revision – Einzonungen

In der vorliegenden Revision erfolgen Einzonungen von Gewerbezonungen, welche der Mehrwertabgabe unterliegen. Die Mehrwertabgabe wird gemäss kantonalem Recht bei Veräusserung oder Überbauung zur Bezahlung fällig.

11.4 Weitere Anpassungen

Die weiteren Anpassungen im Baugesetz stehen im Zusammenhang mit Massnahmen gemäss den vorstehenden Kapiteln. Sie umfassen Vorschriften zur Mindestausnützung, Überarbeitung der Kernzonenbestimmungen, Streichung der Energievorgaben, Gebäudeschutzkategorien etc.

12 Verkehr

12.1 Regional Koordinierte Vorhaben

Im Rahmen des Agglomerationsprogrammes der 4. Generation sowie dem Regionalen Richtplan Verkehr sind verschiedene Massnahmen vorgesehen, welche auch die Gemeinde Domat/Ems betreffen. Einen Bezug zur Ortsplanung weisen insbesondere folgende Vorhaben auf:

- Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendleroute)
- Regionales Velonetz
- Erhöhung Leistungsfähigkeit Autobahnanschluss
- Busnetz und Bushaltestellen (Ausbau)

12.2 Ergänzung Genereller Erschliessungsplan Radwege

Die Velopendleroute wird, soweit nicht bereits vorhanden, im Generellen Erschliessungsplan als Radweg ergänzt. Dies umfasst auch die zusätzliche Langsamverkehrsbücke über den Rhein. Die übrigen Massnahmen (Autobahnanschluss, Busnetz) erfordern keine unmittelbaren nutzungsplanerischen Festlegungen.

13 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Teilrevision im Bereich Siedlung schafft die Gemeinde eine RPG1-konforme Nutzungsplanung. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde über die erforderlichen Instrumente und Rahmenbedingungen zur Umsetzung einer hochwertigen, qualitativen Innenentwicklung. Sie kommt damit dem gesetzlichen Auftrag des Raumplanungsgesetzes nach und berücksichtigt gleichzeitig die örtlichen Verhältnisse. Die revidierte Ortsplanung schafft zudem die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Arbeitsplatzstandortes. Insgesamt tragen die Massnahmen zur Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort bei.

Chur, März 2025, Stauffer & Studach AG

Anhang 1: Auswertung Ergebnisse kantonale Vorprüfung (Vorprüfungsbericht ARE vom 4. April 2024)

Kapitel im VP-Bericht	Antrag / Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde	Berücksichtigung
2 Umsetzung RPG1 und KRIP-S	<p>Die Hauptaufgaben aus dem RPG und dem kantonalen Richtplan wurden erkannt, gut aufgearbeitet und weitgehend konsequent umgesetzt.</p> <p>Die Revision stimmt mit den Strategien und Zielsetzungen des KRL überein</p>	Kenntnisnahme.	-
2.5 Bauzonenkapazität (Bevölkerungsprognose)	<p>Die Wachstumsannahmen der Gemeinde Domat/Ems liegen tiefer (+ 1400 Einwohner in 15 Jahren) als das kantonale Bevölkerungsszenario «Hoch» 2022 (+ 2300 Einwohner in 15 Jahren).</p> <p>Die Planung ist auf ein Wachstum von « 2300 Einwohner auszurichten und daher sind zusätzliche Verdichtungsmassnahmen zu prüfen.</p>	Die Gemeinde stützt sich auf die Wachstumsziele gemäss KRL sowie den Regionalen Richtplan. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungsszenarien 2019 bzw. die Szenarien «mittel» deutlich unter einem Wachstum von + 2300 Einwohner liegt.	Nein.
2.7 Baulandmobilisierung	<p>Die Gemeinde hat gestützt auf den Kantonalen Richtplan Massnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen. Diesem Auftrag kommt die Gemeinde nach.</p> <p>Allerdings bestehen aus Sicht des Kantons weitere Flächen, welche für eine Baulandmobilisierung in Frage kommen. Zudem erscheint die Mindestfläche von 450 m2 grosszügig gewählt. Es sind zusätzliche Mobilisierungsflächen zu prüfen.</p>	Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Umsetzung der Baulandmobilisierung auseinandergesetzt. Aus Sicht der Gemeinde werden mit den gewählten Kriterien (vgl. PMB vorstehend) sowohl die öffentlichen als auch die privaten Interessen angemessen berücksichtigt.	Nein
2.8 Mehrwertabgabe	<p>Die vorgesehenen Festlegungen können unterstützt werden.</p> <p>Für die Genehmigung sind die konkreten Mehrwerte zu erheben und die erforderlichen Gutachten dem ARE einzureichen.</p>	Kenntnisnahme.	—

Kapitel im VP-Bericht	Antrag / Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde	Berücksichtigung
2.9 Mindestdichte	Die Gemeinde hat im Planungsbericht zu begründen, weshalb teilweise tiefere Dichten als jene gemäss kantonalem Richtplan vorgesehen sind (z. B. südlich des Bahnhofes)	Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.	Ja.
3 Baugesetz (generell)	Die vorgesehene Teilrevision des Baugesetzes (anstelle einer Gesamtrevision) ist nachvollziehbar.	Kenntnisnahme.	
3.2 Bemerkungen zu einzelnen Artikeln	Vorschläge und Hinweise zu einzelnen, konkreten Bestimmungen.,	Die Gemeinde hat die Bemerkungen des Kantons zu den einzelnen Artikeln geprüft und das Baugesetz wo sinnvoll und zweckmässig ergänzt.	teilweise
4.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Innenentwicklungsgebiete)	Die Umsetzung der Innenentwicklungsgebiete ist im Planungsbericht sehr gut beschrieben. Die vorgesehenen Massnahmen können grundsätzliche unterstützt werden.	Kenntnisnahme	--
	Die Gemeinde wird angehalten, das Thema Freihaltung in den Innenentwicklungsgebieten nochmals zu prüfen und Massnahmen vorzusehen.	Der Planungsbericht wurde mit der Thematik der Freiräume ergänzt.	teilweise
	Es ist zu prüfen, ob das Gebiet südseitig des Bahnhofes (Via Rezia) auch als Innenentwicklungsgebiet umzusetzen ist.	Das Gebiet an der Via Rezia ist im KRL als Entwicklungsgebiet festgelegt. Der Zeithorizont des KRL beträgt 20-25 Jahre. Die Gemeinde sieht dieses Gebiet in der 2. Priorität und belässt es bis auf Weiteres in der Wohnzone 2. Mit den vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen werden genügend Kapazitäten für die nächsten 10 - 15 Jahre geschaffen.	Nein
	Für den Ortsteil Crestas sind gestützt auf das ISOS weitere qualitätssichernde Massnahmen wie Folgeplanungspflichten oder Gestaltungsberatungspflicht vorzusehen.	Aus Sicht der Gemeinde ist mit der Folgeplanungspflicht für die nicht überbauten Bauzonen sowie den Gestaltungsbestimmungen der Kernzone eine hohe Qualität der baulichen Entwicklung sichergestellt. Auf weitergehende Festlegungen wird verzichtet.	Nein

Kapitel im VP-Bericht	Antrag / Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde	Berücksichtigung
	Gebiet Cunclas/Padrusa: Es wird dringend empfohlen, für das gesamte Gebiet (inkl. bereits verdichteter Teil) eine Folgeplanungspflicht vorzusehen.	Für das Teilgebiet an der Via Triembel wurde gestützt auf den rechtskräftigen Quartierplan «Siedlung Padrusa» bereits eine Verdichtung umgesetzt. Der Fokus liegt auf dem unternutzten Teilgebiet an der Via Cunclas. Es macht daher Sinn, die Folgeplanung auf dieses Teilgebiet zu beschränken.	Nein
4.2 Arbeitszonen	Sorts di Lagher: Die geplante Umzonung der ZöBA in die Arbeitszone um Umfang von rund 1.4 ha kann grundsätzlich unterstützt werden.	Kenntnisnahme	–
	Plarenga, Parzelle Nr. 2944: Es sind die Nachweise für die Beanspruchung der Fruchtfolgeflechte zu erbringen. Falls diese erbracht werden können, ist die FFF zu kompensieren.	Die betreffende Fläche verfügt schon seit Jahrzehnten zu gewerblichen Zwecken genutzt. Eine Fruchtfolgeflechtequalität ist nicht vorhanden. Aus Sicht der Gemeinde ist die Feststellung, wonach hier FFF beansprucht werden, nicht korrekt. Dementsprechend sind auch keine Nachweise oder Kompensationen erforderlich.	Nein
	Isla/Zups: Die projektbezogene Einzonung tangiert Fruchtfolgeflechte. Bis zur Genehmigung ist die konkrete Kompensation der FFF nachzuweisen.	Die Gemeinde wird bis zur Genehmigungsvorlage Kompensationsmassnahmen vorlegen.	Ja
	Paleu sura: Die vorgesehene Erweiterung der Industriezone kann mangels Rodungsvoraussetzungen nicht genehmigt werden.	Die Gemeinde hat bezüglich Rodung gestützt auf die Vorprüfung weitere Abklärungen mit dem Amt für Wald und Naturgefahren getätigt. Eine reduzierte Rodung gestützt auf ein konkretes Projekt mit entsprechenden Nachweisen ist denkbar. Dementsprechend wird die Rodungsfläche und die Industriezone angepasst.	teilweise
4.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Die Ausführungen zu den ZöBA im Planungsbericht sind genügend und können unterstützt werden.	Kenntnisnahme.	

Kapitel im VP-Bericht	Antrag / Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde	Berücksichtigung
4.6.1 Natur	Die Biotopinventare sind zumindest in den Planfenstern 1:2000 umzusetzen. Dies betrifft Trockenwiesen, Hecken, Auen usw.	Der vorliegende Teilrevision setzt die Vorgaben aus RPG1 und Richtplan Siedlung um. Der Teil Naturschutz ist nicht Bestandteil der Vorlage und auch nicht direkt betroffen. Aufgrund der ohnehin bereits komplexen und umfangreichen Revisionsvorlage, können nicht noch weitere, sachfremde Inhalte aufgenommen werden. Die Gemeinde ist sich der Pendezen bewusst und wird dies wie im PMB beschrieben in einer nächsten Phase an die Hand nehmen.	Nein
4.6.2 Landschaft	Im Bereich Tuma Turera ist eine Vergrösserung der Landschaftsschutzzone zu prüfen.	Vgl. Bemerkungen zu Ziff. 4.6.1	Nein
4.6.4 Grundwasser	Es wird beantragt, das Grundwasserschutzareal Plarenga ebenfalls einer Grundwasserschutzzone zuzuweisen	Die Grundwasserschutzzone wird zuhanden der Beschlussfassung überprüft.	-
4.6.7 Nichtionisierende Strahlung	Gegenüber der RhB-Fahrleitung und Übertragungsleitung ist der NIS-Abstand im Bereich der Einzonungen der Gewerbezone zu klären.	Die entsprechenden Berechnungen werden zuhanden des Genehmigungsverfahrens eingeholt.	Ja
4.9 Wald und Naturgefahren	Es ist der aktuelle Waldumriss zu verwenden	Der Datensatz wird im Hinblick auf die Beschlussfassung aktualisiert.	Ja
	Die Gefahrenzonen werden derzeit überarbeitet durch die Gefahrenkommission. Eine Aufnahme der neuen Gefahrenzonen in die Vorlage ist zu prüfen.	Da die Gefahrenzonen noch nicht vorliegen, wird auf eine Integration in die vorliegende Revision verzichtet.	
5.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	Im PMB ist aufzuzeigen, wie die Anforderungen des ISOS in vorliegender Planung berücksichtigt wurden.	Der PMB wurde entsprechend ergänzt.	teilweise

Kapitel im VP-Bericht	Antrag / Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde	Berücksichtigung
5.2 Ortsbildschutzbereich	Es wird empfohlen, für den Ortskern im Sinne einer Verbesserung des Ortsbildschutzes einen Schutz- oder Erhaltungsbereich festzulegen.	Aus Sicht der Gemeinde ist der Ortsbildschutz durch die Bestimmungen in der Kernzone sowie durch den Einbezug der Baukommission in genügender Weise sichergestellt. Auf ergänzende Schutzfestlegungen im Generellen Gestaltungsplan im Sinne von Schutz- und Erhaltungsbereichen wird verzichtet.	Nein
5.3 Baulinien / Baugestaltungslinien	Aus Sicht des Ortsbildschutzes sind die vorgesehenen Baugestaltungslinien entlang der Kantonsstrasse begrüßenswert. Aus Sicht des Tiefbauamtes können individuelle Lösungen im Rahmen von konkreten Vorhaben gefunden werden, ohne Baugestaltungslinien. In jedem Fall sind Baugestaltungslinien vorgängig mit dem TBA abzustimmen.	Die Baulinien werden zuhanden des Genehmigungsverfahrens überprüft.	
5.4 Wertvolle Bauten	Es wurden nicht sämtliche Bauten gemäss der Inventarliste der Denkmalpflege in Form einer Schutzfestlegung umgesetzt. Diese Diskrepanz ist zu erläutern und anhand einer Interessenabwägung im Einzelfall konkret zu begründen.	Aus Sicht der Gemeinde ist zu betonen, dass es sich bei der Inventarliste der Denkmalpflege um eine reine Grundlage handelt, welche keinerlei Rechtswirkung entfaltet. Dementsprechend kann auch keine Interessenabwägung gefordert werden. Die Gemeinde hat sich mit der Liste auseinandergesetzt und im PMB dargelegt, wie diese in der Planung berücksichtigt wurde. Ergänzend hierzu wird eine Liste erstellt mit Begründung des Verzichts auf Schutzfestlegungen.	teilweise