



Kanton Graubünden
Gemeinde Domat/Ems

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Revision Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz – **2. Vorlage**

Gemeinderat

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 Rüeegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Ab Juli 2021

Bearbeitungsstand

März 2026

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Überarbeitung der Planung nach der Ablehnung vom 18. Mai 2025	4
1.2	Anpassung der Nutzungsplanung an die Anforderungen von RPG1	5
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	5
1.4	Kommunales räumliches Leitbild	6
1.5	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	7
2	Organisation und Verfahren	8
2.1	Organisation des Planungsträgers	8
2.2	Kerngruppe und vorparlamentarische Fachkommission	8
2.3	Einbezug Direktbetroffene	9
2.4	Erarbeitungsprozess	9
2.5	Ablauf / Termine	10
2.6	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	10
2.7	Öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung nach Art. 13 KRVO	10
2.8	Behandlung im Gemeinderat	15
2.9	Urnenabstimmung	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	Bevölkerungsperspektive für die Gemeinde Domat/Ems	19
4.3	Plausibilisierung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung	20
4.4	Bestehende Nutzungsreserven	23
4.5	Zwischenbilanz zum Bauzonenbedarf	25
5	Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen	26
5.1	Anpassungen gegenüber der ersten Vorlage vom 18. Mai 2025	26
5.2	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	26
5.3	Reduktion der Grenzabstände	28
5.4	Sicherstellen von Mindestdichten	29
5.5	Qualitative Innenentwicklung durch Folgeplanungen	30
5.6	Nutzungsreserven nach vorliegender Revision	30
5.7	Übereinstimmung mit kantonaler Bevölkerungsprognose	31
5.8	Keine Einzonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	32
6	Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	32
6.1	Voraussetzungen für Innenentwicklung schaffen	32
6.2	Hochbauverbot Parzelle Nr. 1164	41
6.3	Umgang mit Freiräumen	42
7	Arbeitsgebiete / Gewerbe- und Industriezone	43
7.1	Anpassungen gegenüber der ersten Vorlage vom 18. Mai 2025	43
7.2	Ausgangslage	43
7.3	Erweiterung Industriezone aufgrund Betriebserweiterung	44
7.4	Einzonung Teilparzelle Nr. 2944	46

7.5	Erweiterung Industriezone Paleu Sura	47
7.6	Bereinigung Waldareal im Bereich Parzelle Nr. 1762	48
7.7	Gebiet Industriepark Vial	49
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	50
8.3	Umzonung von ZöBA in Wohnzone	51
9	Massnahmen im Bereich Energie, Ökologie und Mobilität	51
9.1	Förderung energieeffizientes Bauen	51
9.2	Sicherstellen von qualitativen Freiräumen im Folgeverfahren	51
10	Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz	53
10.1	Wichtige Grundlagen	53
10.2	Konzept Ortsbildschutz	53
10.3	Gebäudeschutzkategorien	53
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	56
12	Verkehr	57
12.1	Regional Koordinierte Vorhaben	57
12.2	Ergänzung Genereller Erschliessungsplan Radwege	57
13	Schlussfolgerungen	57

Separate Beilagen

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

1 Anlass

1.1 Überarbeitung der Planung nach der Ablehnung vom 18. Mai 2025

Die Stimmbevölkerung der Gemeinde Domat/Ems hat die erste Vorlage der Teilrevision der Ortsplanung Teil Siedlung an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 abgelehnt. Der Gemeindevorstand hat das Abstimmungsergebnis analysiert und folgende Hauptgründe für die Ablehnung der ersten Vorlage eruiert:

- Hohe Komplexität der Vorlage aufgrund der umfangreichen Inhalte
- Generelle Befürchtung eines zu schnellen Bevölkerungswachstums innerhalb der Gemeinde
- Zu weitgehende Massnahmen bei der Baulandmobilisierung, der Innenentwicklung bei einzelnen Gebieten und der Reduktion der Grenzabstände.

Der Gemeindevorstand hat in Zusammenarbeit mit der vorparlamentarischen Fachkommission und der Kerngruppe eine Überarbeitung der Planungsvorlage in Berücksichtigung der Bedenken seitens der Bevölkerung vorgenommen. Die Überarbeitung umfasst dabei insbesondere folgende Anpassungen:

(A) Das Bevölkerungswachstum nicht forcieren (siehe Kap. 4.2)

Die Ortsplanung wird auf ein moderates Bevölkerungswachstum ausgerichtet. Die Gemeinde stützt sich bewusst auf das Szenario «mittel» und nicht auf das Szenario «hoch» gemäss der kantonalen Bevölkerungsperspektive. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von durchschnittlich 0.8% bzw. rund 75 Personen pro Jahr. Dies entspricht dem langjährigen Durchschnitt.

(B) Weniger weit gehende Innenentwicklung (siehe Kap. 5)

Der Umfang der Innenentwicklung und der Baulandmobilisierung werden reduziert. Dabei wird berücksichtigt, dass die übergeordneten Ziele einer moderaten Innenentwicklung dennoch gewahrt bleiben. Die Kriterien der Baulandmobilisierung werden so angepasst, dass keine Gärten oder Umschwungsflächen (Teilparzellen) betroffen sind. Nur grössere Bauzonenreserven werden der Baulandmobilisierung unterstellt.

(C) Reduktion des Umfangs und der Komplexität der Vorlage (siehe Kap. 7, 8)

Die Vorlage wird auf die Umsetzung der Vorgaben aus dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG1) fokussiert. Die Thematik der Entwicklung der Arbeitsgebiete Vial und Ems Chemie erfolgen später in einer separaten Vorlage. Auf eine Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei Vial wird verzichtet und nach Vorliegen des Sportstättenkonzeptes erneut beurteilt. Die Inhalte im Zonenplan und im Baugesetz werden so weit als möglich vereinfacht.

Aus Sicht des Gemeindevorstandes bildet die vorliegende, überarbeitete Teilrevision «Teil Siedlung und Baugesetz» eine fundierte und zielführende Vorlage, welche die Anliegen der Bevölkerung sowie die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben angemessen berücksichtigt.

1.2 Anpassung der Nutzungsplanung an die Anforderungen von RPG 1

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. 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.

1.3 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 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.

1.4 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.

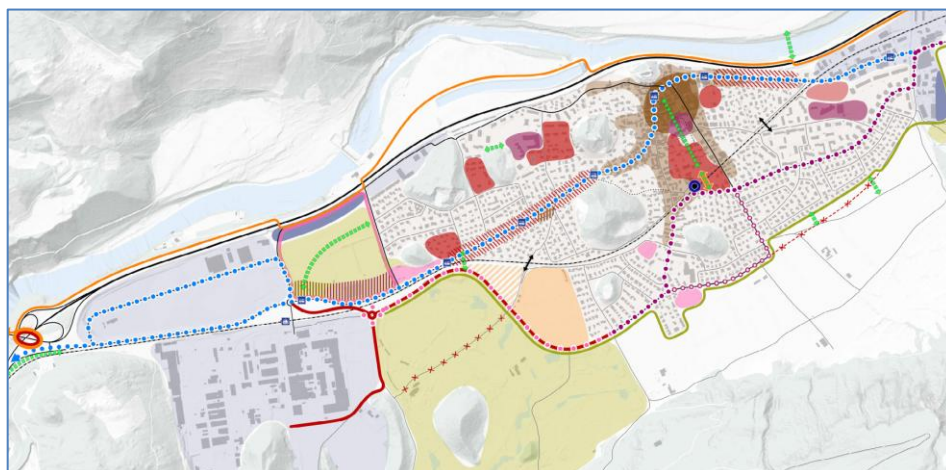


Abb. 1: Auszug Strukturplan KRL Domat/Ems 2021.

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.

1.5 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümergebunden 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:

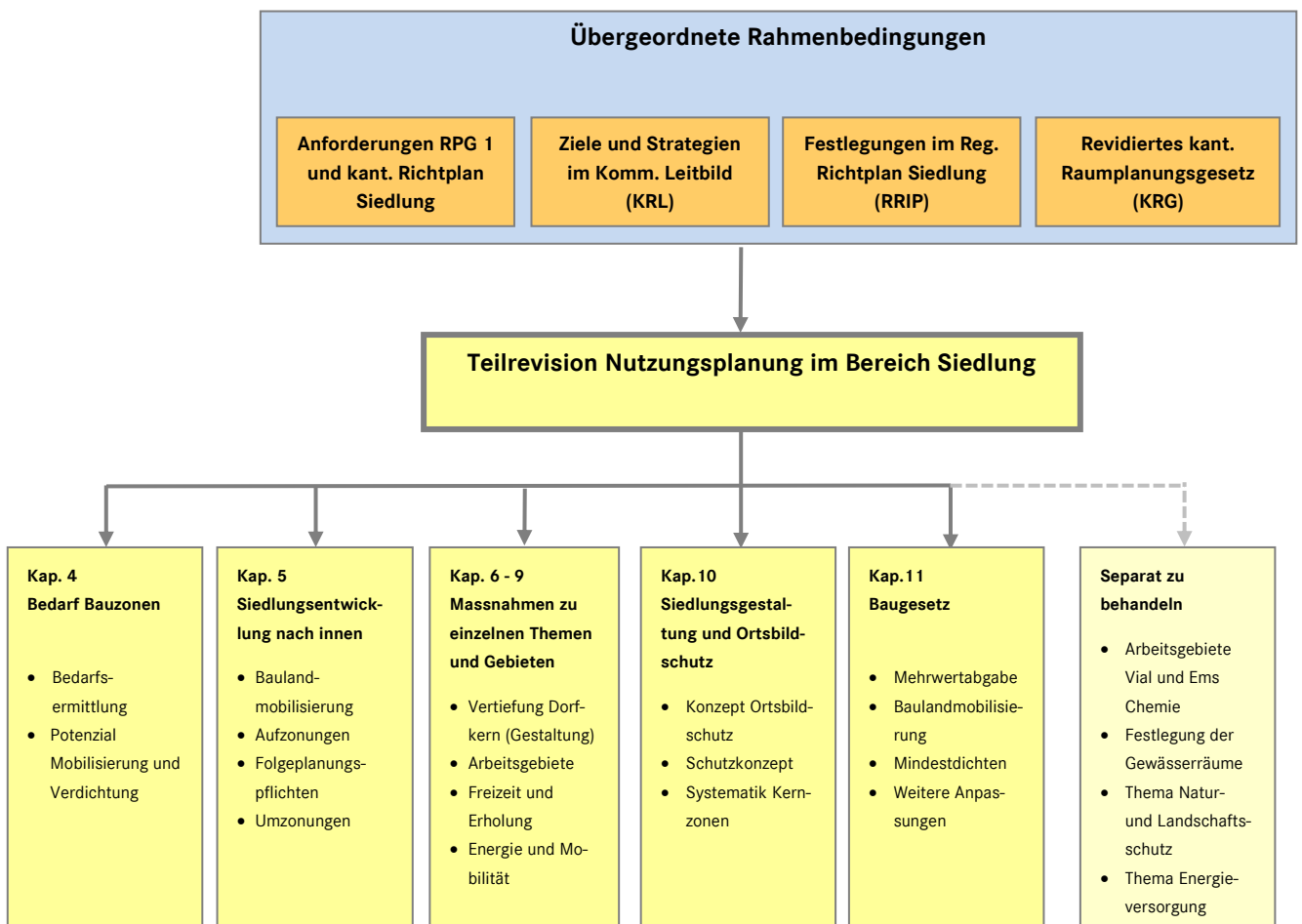


Abb. 2: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

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 ortsplanerischen Begleitung und Dr. Gieri Caviezel mit der juristischen Begleitung der Teilrevision der Nutzungsplanung.

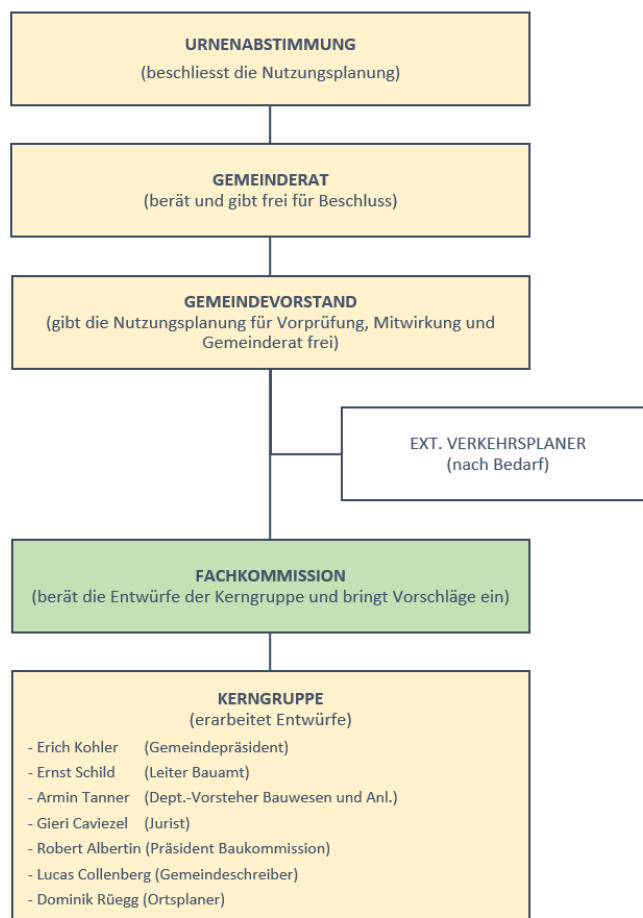


Abb. 3: Organigramm Ortsplanungsrevision.

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), Diego Krättli (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

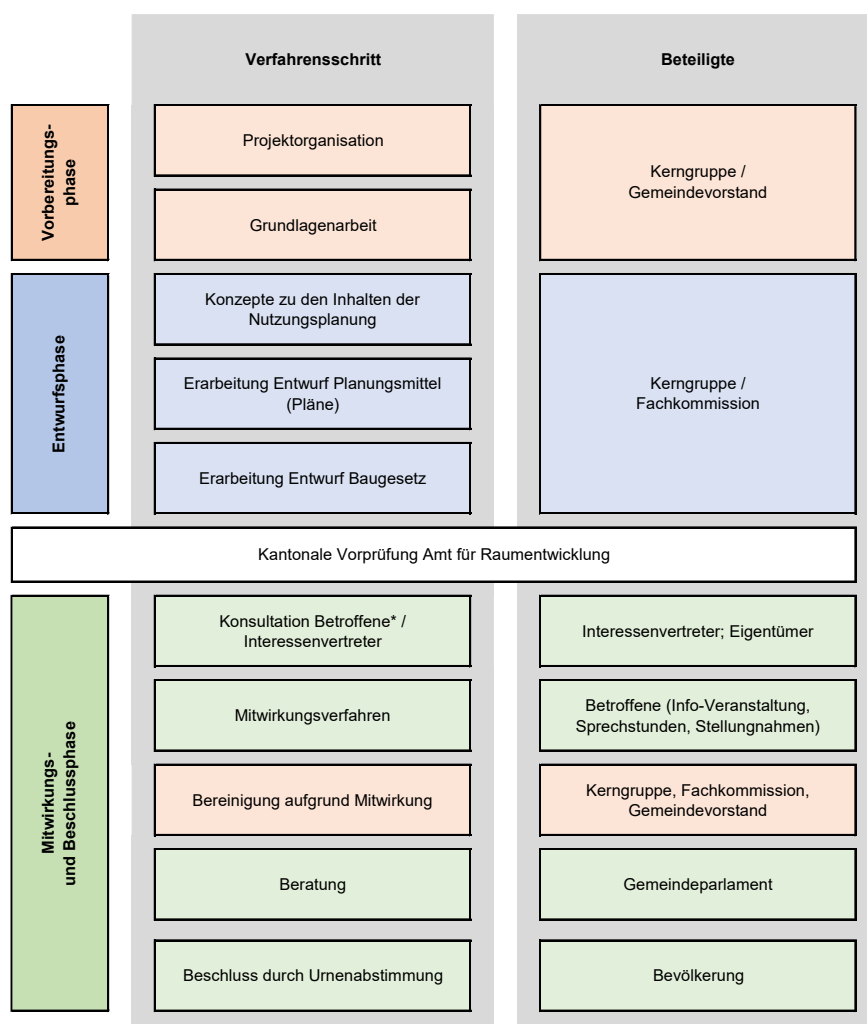


Abb. 4: Erarbeitungsprozess Revision Nutzungsplanung Domat/Ems.

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
Urnenabstimmung (Ablehnung)	18. Mai 2025

Zweite Vorlage

Überarbeitung nach abgelehnter Revisionsvorlage	Mai 2025 – Sept. 2025
Mitwirkungsaufgabe	9. Jan. – 9. Feb. 2026
Informationsveranstaltung	12. Januar 2026
Behandlung der Mitwirkungen	Februar 2026
Beratung im Gemeindeparlament	23. März 2026
Urnenabstimmung	14. Juni 2026

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 Mitwirkung der Bevölkerung 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.

Mitwirkungsaufgabe zur 1. Vorlage 2024

Die erste Mitwirkungsaufgabe erfolgte während 2 Monaten im Zeitraum Oktober – Dezember 2024. In Berücksichtigung der Komplexität der Vorlage wurde die Mitwirkungsfrist gegenüber dem gesetzlichen Minimum von 30 Tagen verlängert. 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:

- Mehrwertabgabe (18 Stellungnahmen)
- Baulandmobilisierung (8 Stellungnahmen)
- Innenentwicklungsgebiete (17 Stellungnahmen)
- Mindestausnützung (9 Stellungnahmen)
- Zuständigkeit für den Generellen Erschliessungsplan

Aufgrund der Ergebnisse der ersten Mitwirkung wurden folgende wesentlichen inhaltlichen Anpassungen vorgenommen:

- Mehrwertabgabe: Auf die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonen wird verzichtet. Damit gilt die kantonale Mindestvorgabe, wonach ausschliesslich Einzonungen einem Mehrwertabgabesatz von 30% unterliegen.
- Baulandmobilisierung: Einzelne Grundstücke werden aus der Regelung zur Baulandmobilisierung entlassen. Die Überbauungsfrist wird auf das gesetzliche Maximum von 8 Jahren erhöht (statt 6 Jahre).
- Innenentwicklungsgebiete: Für das Gebiet Tircal wird präzisiert, dass Bauten zwischen 2-4 Geschossen aufweisen können. Die genaue Geschossigkeit wird im Folgeverfahren festgelegt. Hinsichtlich den Gebieten Padrusa und Cunclas erfolgen keine Änderungen.
- Zuständigkeit Genereller Erschliessungsplan: Die Zuständigkeit wird weiterhin bei der Urnenabstimmung belassen und nicht wie ursprünglich vorgesehen dem Gemeindeparlament übertragen.

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur 2. Vorlage 2025

Aufgrund der Rückweisung der ersten Vorlage an der Urnenabstimmung vom Mai 2025 wurde die Teilrevision der Ortsplanung überarbeitet. Diese 2. Vorlage wird erneut einem Mitwirkungsverfahren unterstellt. Interessierte und Betroffene hatten damit die Möglichkeit, anlässlich dieser Mitwirkungsaufgabe Vorschläge und Einwendungen einzureichen. Die Mitwirkungsaufgabe dauerte vom 9. Januar bis 9. Februar 2026. Am 12. Januar 2026 fand dazu eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe zur 2. Vorlage

Während der Mitwirkungsaufgabe gingen rund 20 Stellungnahmen mit 30 Anträgen ein. Folgende wesentlichen Themen waren Gegenstand der Mitwirkung:

Fussweg Innenentwicklungsgebiet Tircal (6 Stellungnahmen)

Antrag: Mehrfach wurde das Anliegen geäussert, auf die Festlegung eines Fussweges durch das Innenentwicklungsgebiet Tircal im Generellen Erschliessungsplan (GEP) zu verzichten. Diese Erschliessung bedeute einen Eingriff in das Privateigentum, habe einen geringen Nutzen und entspreche nicht einem Bedürfnis der Bevölkerung. Zudem sei die Verbindung vom Bahnhof ins Zentrum über die Gassa surò und die Gassa sutò ausreichend sichergestellt.

Entscheid Gemeindevorstand: Auf die Festlegung des Fussweges in GEP wird verzichtet. Die Erschliessung soll im Rahmen der späteren Quartierplanung konkretisiert werden.

Gebäudeabmessungen Zentrumszone Bahnhof (Zentrumszone B) (2 Stellungnahmen)

Antrag 1: Um die erwünschte Verdichtung zu erreichen und mehr Spielraum bei der späteren Projektentwicklung zu haben, wurde seitens einer Eigentümerschaft der Antrag eingebracht, die Fassadenhöhe auf 12.5 m (14 m bei gewerblicher Erdgeschossnutzung) und die Gesamthöhe auf 15 m (16.5 m bei gewerblicher Erdgeschossnutzung) zu erhöhen, wodurch die Realisierung eines zusätzlichen Geschosses in der Zentrumszone B ermöglicht würde.

Entscheid Gemeindevorstand: Die zulässigen Höhen in der Zentrumszone B werden unverändert gemäss der Mitwirkungsaufgabe belassen. Die Höhen sind abgestimmt auf die angrenzende Kernzone. Durch den Verzicht auf eine maximale Ausnutzungsziffer und den Höhenbonus bei gewerblichen Erdgeschossnutzungen ist eine hohe bauliche Dichte realisierbar. Hierzu sind nicht zwingend vier Vollgeschosse erforderlich – drei Vollgeschosse plus Dach- oder Attikageschoss werden in Berücksichtigung der baulichen Umgebung als für den Ort angemessene Dichte beurteilt. Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet. Da das Gebiet ohnehin der Quartierplanpflicht unterliegt, sind die Gebäudelängen im Rahmen des Quartierplanverfahrens festzulegen.

Gewerbezone Vial (1 Stellungnahme)

Antrag: An der Umzonung einer Teilfläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in Vial in die Gewerbezone sei analog der 1. Vorlage festzuhalten.

Entscheid Gemeindevorstand: Auf die Umzonung einer Teilfläche der ZöBA Vial in die Gewerbezone wird verzichtet. Diese Umzonung war sowohl im Mitwirkungsverfahren als auch in der Beratung des Gemeinderates zur 1. Vorlage umstritten. Dies

insbesondere aufgrund der unklaren Auswirkungen auf das in Bearbeitung befindliche Sportstättenkonzept. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist diese Thematik daher aus vorliegender Teilrevision auszuklammern und nach Vorliegen der weiteren Erkenntnisse erneut zu prüfen. Da auch die Industriezone und der Industriepark Vial von vorliegender Teilrevision ausgeklammert sind, können nach heutiger Einschätzung diese drei Gebiete zusammen bearbeitet und behandelt werden. Eine hohe Dringlichkeit für zusätzliches Gewerbeland konnte bisher nicht festgestellt werden. Zumindest wurden seitens Gewerbe keine entsprechenden Anträge eingebracht.

Fassadenhöhen in der Wohnzone 2 (1 Stellungnahme)

Antrag: Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe in der Wohnzone 2 sei von 6.50 m auf 7.80 m zu erhöhen, um die Realisierung von drei Vollgeschossen innerhalb der bestehenden Ausnützungsziffer zu ermöglichen. Dadurch würden sinnvolle Rahmenbedingungen für die Aufstockung bestehender Gebäude geschaffen und dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum entsprochen.

Entscheid Gemeindevorstand: Die durchgeführten Mitwirkungsverfahren und auch das Abstimmungsergebnis der 1. Vorlage haben klar gezeigt, dass die Mehrheit der Bevölkerung der Gemeinde Domat/Ems eine lediglich moderate Innenentwicklung wünscht. Eine Erhöhung der Gebäudehöhe in der Wohnzone 2 bildet bisher nicht Gegenstand der Vorlage. Grundsätzlich ist die Wohnzone 2 für zwei Vollgeschosse vorgesehen. Wo eine bauliche Verdichtung Sinn macht, wird in der vorliegenden Teilrevision explizit eine Aufzonung vorgesehen (in der Regel Wohnzone 3 mit drei Vollgeschossen). Eine flächendeckende Erhöhung der Gebäudehöhe in der Wohnzone 2 stünde im Widerspruch zur angestrebten, gezielten und moderaten Innenentwicklung.

Mindestausnützung (3 Stellungnahmen)

Antrag: Betreffend die Vorgabe, dass bei Bauvorhaben grundsätzlich mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen ist, wurden verschiedene Fragen eingereicht.

Entscheid Gemeindevorstand: Die Festlegung der Mindestausnützung von 80% wird vom kantonalen Richtplan Siedlung verlangt. Ein Verzicht bzw. eine Reduktion sind nicht zulässig. Mit der Formulierung im Baugesetzentwurf wird der Spielraum der Gemeinde so weit als möglich ausgenützt, indem die Mindestausnützung nur auf Neubauten und wesentliche Erweiterungen angewendet wird. Eine wesentliche Erweiterung liegt vor, wenn die bestehende anrechenbare Geschossfläche um mehr als 30% erweitert wird. Weiter kann ein Grundstück auch etappenweise überbaut werden, wenn dies nachvollziehbar aufgezeigt werden kann.

Baulandmobilisierung (1. Stellungnahme)

Antrag: Zur Vermeidung von Ungleichheiten und im Sinne der besseren Nachvollziehbarkeit sei die Baulandmobilisierung konsequenter umzusetzen oder es sei auf die Mobilisierung vollständig zu verzichten.

Entscheid Gemeindevorstand: Die Umsetzung der Baulandmobilisierung erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten in Domat/Ems. Ein grosser Teil der neuen Wohnungen entsteht durch Verdichtung im Bestand, beispielsweise durch Abbruch von Altliegenschaften und Neubau eines Mehrfamilienhauses. Diese bereits stattfindende Innenentwicklung ist bei der Umsetzung von Massnahmen in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Die Baulandmobilisierung im Sinne von Bauverpflichtungen auf nicht überbauten Grundstücken konzentriert sich daher auf grössere Bauzonenflächen. An diesen Flächen besteht aufgrund des Potenzials auch ein erhöhtes öffentliches Interesse an einer Überbauung. Für eine Mobilisierung von kleineren Flächen oder Gärten von teilweise überbauten Grundstücken ist im Falle von Domat/Ems der Bedarf und damit das überwiegende öffentliche Interesse nicht gegeben.

Bevölkerungswachstum (1. Stellungnahme)

Antrag: Es sei ein Bevölkerungswachstum von 0.5% und nicht von 0.8% anzustreben.

Entscheid Gemeindevorstand: Das Bevölkerungswachstum von 0.8% ist keine Zielgrösse, sondern entspricht der aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Domat/Ems. Das Bevölkerungswachstum kann durch die Ortsplanung nur sehr beschränkt gesteuert werden. Das Angebot an Wohnraum ist in hohem Masse von privaten Investitionen in die Entwicklung ihrer Liegenschaften abhängig, beispielsweise durch Abbruch von Altliegenschaften und grösseren Neubauten. Die Auswertung der baulichen Entwicklung der letzten Jahre bestätigt diese Feststellung. Mit der nun vorliegenden 2. Vorlage werden die Baulandmobilisierung und die Innenentwicklung im Vergleich zur 1. Vorlage deutlich reduziert. Wie hoch das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren sein wird, wird sich zeigen. Jedenfalls wird das Wachstum durch die vorliegende Ortsplanung nicht forciert.

Umzonung Bahnhofareal (1. Stellungnahme)

Antrag: Zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine 2. Etappe der Bahnhofüberbauung sei das Grundstück Nr. 5428 in die Zentrumszone Bahnhof umzuzonen.

Entscheid Gemeindevorstand: Beim Bahnhofareal ist keine zusätzliche Erweiterung der Bauzone für Wohnnutzungen vorgesehen. Der Fokus liegt auf den Innenentwicklungsgebieten, beispielsweise dem gegenüberliegenden Gebiet Tircal. Dem Antrag

auf zusätzliche Bauzonenflächen am Bahnhof wurde daher nicht zugestimmt. Dies auch mit Blick auf die beabsichtigte, moderate Bauentwicklung.

Förderung von Wohnbaugenossenschaften (1 Stellungnahme)

Antrag: Wohnbaugenossenschaften, die bestehende Einfamilienhäuser übernehmen, umbauen und ergänzen seien zu fördern, beispielsweise durch erleichterte baurechtliche Auflagen, finanzielle Beiträge/Darlehen oder Beratung und Begleitung durch die Gemeinde.

Entscheid Gemeindevorstand: Die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft durch Private ist grundsätzlich möglich – jedenfalls steht die Ortsplanung einer entsprechenden Absicht nicht entgegen. Mit den Massnahmen zur Innenentwicklung sowie den bestehenden Bauzonen werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen gegeben. Diese Rahmenbedingungen gelten für sämtliche Bauherrschaften gleichermaßen, unabhängig der gewählten Wohn- und Eigentumsform. Spezielle Massnahmen für Genossenschaften (finanzielle Beiträge, Beratung etc.) sind nicht erforderlich bzw. nicht Gegenstand der Ortsplanung.

Weitere Einzelanliegen

Die weiteren Anliegen und Fragen zu konkreten Gebieten wurden gegenüber den Mitwirkenden direkt beantwortet.

2.8 Behandlung im Gemeinderat

2.9 Urnenabstimmung

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. 5.4*).

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 zuhänden 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 Bevölkerungsperspektive für die Gemeinde Domat/Ems

Der Kanton Graubünden publiziert periodisch die Bevölkerungsperspektiven für die Regionen und die einzelnen Gemeinden. Die aktuelle kantonale Bevölkerungsperspektive datiert vom Juni 2025. Für die Gemeinde Domat/Ems geht der Kanton innerhalb der nächsten 15 Jahre (bis 2040) von einer jährlichen Wachstumsrate von +1.16% (+1'600 EW) im Szenario «hoch» aus. Im Szenario «mittel» beträgt die Wachstumsrate +0.83% (+1'100 EW). Die Wachstumsprognose liegt damit tiefer als bei der letzten kantonalen Bevölkerungsperspektive aus dem Jahr 2022.

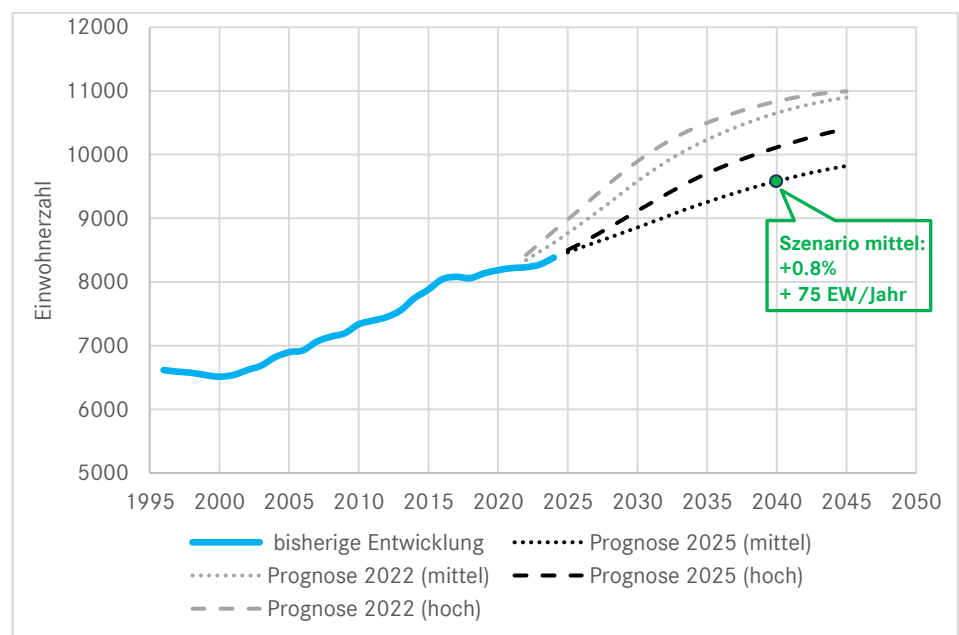


Abb. 5: Kantonale Bevölkerungsperspektiven für die Gemeinde Domat/Ems.

Die Prognose 2022 prognostizierte 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 gemäss Leitbild. Aus diesem Grund wird für die vorliegende Ortsplanungsrevision von der Bevölkerungsperspektive 2025, Szenario «mittel» ausgegangen, welches eine Bevölkerungszunahme um rund 1'100 Einwohner innerhalb der nächsten 15 Jahre prognostiziert. Dies entspricht einem Zuwachs von durchschnittlich 75 Einwohnern pro Jahr. Die Gemeinde bewegt sich damit innerhalb des tieferen kantonalen Szenarios. 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.

Die Gemeinde geht von der tieferen Bevölkerungsperspektive aus, welche ein Wachstum von durchschnittlich 75 Personen pro Jahr prognostiziert (0.8%).

4.3 Plausibilisierung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung

Grundsätzlich erfolgt ein Bevölkerungswachstum im Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen. Mit der Ortsplanung kann das tatsächliche Bevölkerungswachstum nur sehr bedingt aktiv gesteuert werden. Der Zuwachs an Wohnungen und Einwohnern hängt in hohem Masse von den Investitionen der privaten Liegenschaftsbesitzenden und der durch externe Faktoren bestimmten Nachfrage nach Wohnraum ab.

Die Schaffung von Wohnraum erfolgt durch (1) Erneuerungen im Bestand, (2) Überbauung von Baulücken, (3) Innenentwicklung oder (4) Neueinzonungen von Wohnzonen. In der Gemeinde Domat/Ems zeigt sich folgende Situation:

(1) Erneuerungen im Bestand

In der Gemeinde Domat/Ems wurden zwischen 2018 bis 2024 im Rahmen von Erneuerungen im Bestand jährlich durchschnittlich 17 neue Wohnungen erstellt. Darunter fällt beispielsweise der Abbruch eines älteren Einfamilienhauses mit anschliessendem Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.1 Personen pro Haushalt ergibt dies eine jährliche Bevölkerungszunahme von 38 Personen. Auf die Anzahl an Erneuerungen im Bestand kann mittels der Ortsplanung kein direkter Einfluss genommen werden. Ausschlaggebend sind private Interessen der Hauseigentümer.

(2) **Überbauung von Baulücken**

Das Schaffen von neuem Wohnraum auf Baulücken entspricht dem übergeordneten Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und kann durch die Nutzungsplanung mittels Baulandmobilisierung in begrenztem Masse gefördert werden. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden lediglich grosse Bauzonenreserven zu mobilisieren (vgl. Kap. 5.1). Zurzeit bieten die vorhandenen Bauzonenreserven Platz für rund 700 zusätzliche Einwohnernde. Davon ausgehend, dass 60% dieser Kapazitätsreserve in den nächsten 15 Jahren ausgeschöpft werden, würde dies einer jährlichen Bevölkerungszunahme von rund 28 Personen entsprechen.

(3) **Innenentwicklung**

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird in diversen Wohnquartieren von Domat/Ems (u.a. Tircal, Cunclas, etc.) mittels Aufzonung die Grundlage für eine qualitätsvolle Innenverdichtung geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Umsetzung der Innenverdichtung in diesen Gebieten über einen längeren Zeitraum von rund 25 – 30 Jahren erstreckt. Wird von einer durchschnittlichen Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.2 in den betroffenen Gebieten ausgegangen, entstehen neue Geschossflächenreserven in der Höhe von 13'300 m². Bei einem Flächenverbrauch von 55 m² pro Person entspricht dies zusätzlichen 240 Einwohnern bzw. + 10 Einwohner pro Jahr.

(4) **Einzonung von Wohnzone**

Durch die Einzonung neuer Flächen in die Wohnzone kann im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision die Förderung von neuem Wohnraum aktiv gefördert werden. Die Gemeinde Domat/Ems ist jedoch der Ansicht, dass innerhalb der bestehenden Wohnzone genügend grosse Kapazitätsreserven für ein moderates Bevölkerungswachstum vorhanden sind und verzichtet folglich auf Einzonungen neuer Wohnzonen.

Zusätzliche Wohnungen durch:	Berechnungsfaktoren des jährlichen Einwohnerzuwachses in Domat/Ems
Erneuerung im Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Durchschnittlich +17 Wohnungen pro Jahr (Referenzperiode 2018 – 2024) - Belegung 2.1 Personen pro Wohnung <hr/> <p style="text-align: right; background-color: #e6e6fa; padding: 2px;">= + 36 Einwohner pro Jahr</p>
Überbauung von Baulücken	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht überbaute Bauzone bietet Platz für zusätzliche 700 Einwohner - 60% der Baulücken werden innert 15 Jahren überbaut <hr/> <p style="text-align: right; background-color: #e6e6fa; padding: 2px;">= +28 Einwohner pro Jahr</p>
Innenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - In den Gebieten Tircal, Cunclas, Padrusa, Tuma Casté und Cisterna wird Wohnraum für 250 zusätzliche Einwohner geschaffen. - Die Umsetzung dieser Innenentwicklung ist langfristig (25 Jahre) <hr/> <p style="text-align: right; background-color: #e6e6fa; padding: 2px;">= +10 Einwohner pro Jahr</p>
Einzonung von Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> - In vorliegender Revision ist keine Einzonung von Wohnzone vorgesehen. <hr/> <p style="text-align: right; background-color: #e6e6fa; padding: 2px;">= +0 Einwohner pro Jahr</p>
Total	+74 Einwohner pro Jahr

Tab. 1: Übersicht über die erwartete jährliche Bevölkerungszunahme bis 2040.

Erkenntnisse zur erwarteten Bevölkerungszunahme

Anhand der durchgeführten Schätzung ergibt sich für Domat/Ems eine jährliche Bevölkerungszunahme von 74 Personen bis 2040. Dies stimmt gut mit der Prognose 2025 Szenario «mittel» überein und unterstreicht deren Plausibilität.

Die Schätzung zeigt zudem, dass voraussichtlich rund die Hälfte des Bevölkerungswachstums bis ins Jahr 2040 durch Erneuerungen im Bestand sowie mehr als ein Drittel auf Überbauung von Baulücken zurückgeführt werden kann. Während die Anzahl der Erneuerungen im Bestand durch die vorliegende Revision der Nutzungsplanung nicht beeinflusst wird, betrifft diese die Überbauung von Baulücken nur in begrenztem Umfang – insbesondere werden lediglich grössere Baulücken mobilisiert. Der direkt auf die vorliegende Revision zurückzuführende Anteil am erwarteten Bevölkerungswachstum (Innenentwicklung) ist entsprechend gering. Das tatsächliche Bevölkerungswachstum hängt daher in hohem Masse von den Entscheidungen der jeweiligen Grundeigentümerschaften ab. Die Ortsplanung kann nur sehr beschränkt Einfluss nehmen.

4.4 Bestehende Nutzungsreserven

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestehen in der Gemeinde Domat/Ems heute nicht überbaute Bauzonenreserven (WMZ) im Umfang von 10.04 ha. Der grösste Anteil an nicht überbautem Bauland entfällt auf die Wohnzonen, welche fast 90 % der gesamten Bauzonenreserve ausmachen.

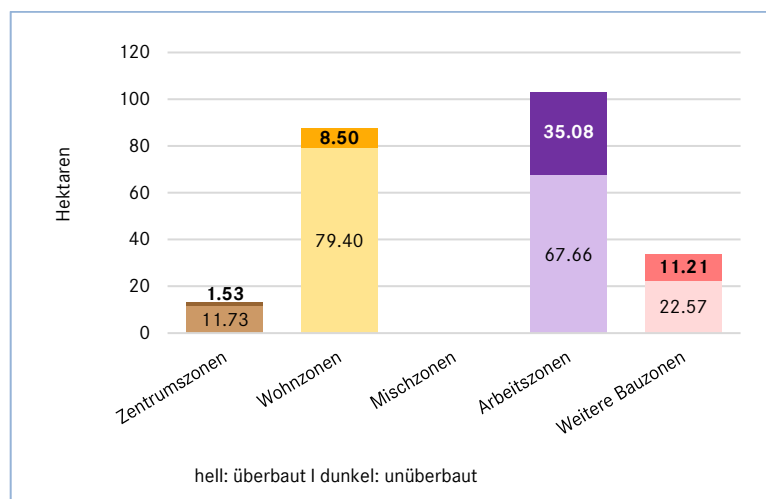


Abb. 6: Aktueller Überbauungsstand.

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 Einzonen zu erbringen ist. Erst wenn trotz konsequenter Mobilisierung und Verdichtungsmaßnahmen noch immer ein Bedarf an Bauland ausgewiesen werden kann, sind Einzonen 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 483 Einwohnern bei den nicht überbauten Parzellen (bei Mobilisierbarkeit 70 %) sowie einer Kapazitätsreserve von weiteren 411 Einwohnern bei überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen, Mobilisierbarkeit 50 %).

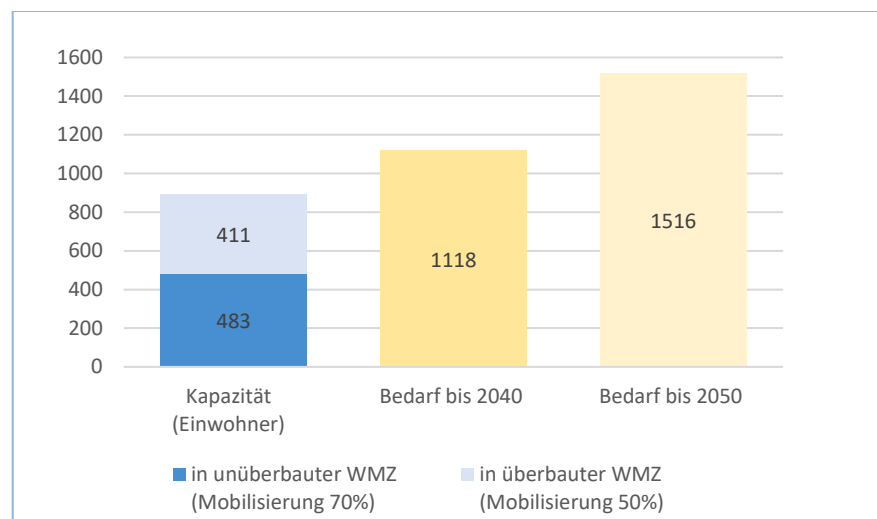


Abb. 7: Bestehende Kapazitätsreserven bei erhöhter Mobilisierung und Bedarf bis 2040 und 2050 gemäss Prognose 2025 (Szenario «Mittel»).

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.

4.5 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. 5) 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 Anpassungen gegenüber der ersten Vorlage vom 18. Mai 2025

In Berücksichtigung des Abstimmungsergebnisses wurde die Umsetzung der Baulandmobilisierung angepasst. Insbesondere wird auf die Mobilisierung von bereits teilweise überbauten Grundstücken verzichtet (ausser die verbleibende Reserve ist grösser als 1000 m²). Die Mindestfläche der Grundstücke, welche der Baulandmobilisierung unterliegen, wurde auf 650 m² (statt wie bisher 450 m²) erhöht. Damit werden keine Gärten oder Umschwungflächen mehr mit einer Bauverpflichtung belegt, sondern effektive grössere Bauzonenreserven. Die Anzahl der mobilisierten Parzellen verringert sich durch diese Anpassung von bisher 72 (1. Vorlage) auf neu 28 Grundstücke und umfasst knapp 3 % der gesamten WMZ (vgl. Abb. 8).

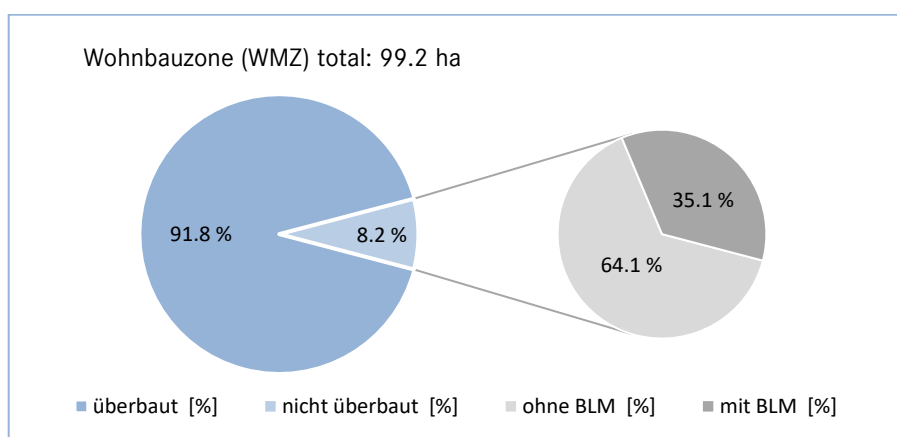


Abb. 8: Rund ein Drittel der nicht überbauten WMZ unterliegt der Baulandmobilisierung (BLM). Dies entspricht knapp 3 % der gesamten WMZ.

5.2 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.

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 milderen Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

5.2.1 Umsetzung der Baulandmobilisierung

An der bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone (d.h. deren Überbauung) besteht grundsätzlich ein hohes öffentliches Interesse. Andererseits bestehen auch private Interessen, welche angemessen zu berücksichtigen sind, beispielsweise bestehende Nutzungen wie Gärten oder Umschwungsflächen.

Hinsichtlich der Wohnraumentwicklung in Domat/Ems kann festgestellt werden, dass ein hoher Anteil des zusätzlichen Wohnraumes durch Erneuerungen und Ersatzneubauten geschaffen wird (vgl. Kap. 4.3). Oft werden mit solchen Massnahmen bisher unternutzte Liegenschaften durch die Eigentümerschaft neu bebaut und baulich verdichtet, das der Zielsetzung des Raumplanungsgesetzes entspricht. Gleichzeitig ist der Anteil an nicht überbauten Bauzonen gegenüber der überbauten Bauzone verhältnismässig gering – der Überbauungsgrad beträgt hohe 90%. Die Überbauung der vorhandenen Baulücken trägt damit weniger zur Innenentwicklung bei, als die Erneuerung und Verdichtung auf bereits überbauten Grundstücken.

Unter Berücksichtigung der angestrebten, moderaten Bevölkerungsentwicklung liegt der Fokus der Baulandmobilisierung daher auf den grösseren Bauzonenreserven. In Domat/Ems wird deshalb eine Baulandmobilisierung angestrebt, welche den reduzierten Bedarf an mobilisierten Flächen aufgrund der hohen Anzahl an Erneuerungen im Bestand sowie die privaten Interessen angemessen berücksichtigt und trotzdem der gesetzlich vorgesehenen Förderung der Baulandverfügbarkeit nachkommt. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass folgende Kriterien für die Festlegung von Bauverpflichtungen verhältnismässig sind, um dieses Ziel zu erreichen:

Kriterien für die Festlegung von Baulandmobilisierungsmassnahmen

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

- (a) Eigenständige Parzelle mit einer Mindestfläche von 650 m²
- (b) Teilparzellen unterliegen nicht der Baulandmobilisierung, ausser die Bauzonenreserve beträgt über 1000 m².
- (c) Grundstückserschliessung muss gewährleistet sein
- (d) Parzellenform muss zonengemässe Überbauung zulassen

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 Gärten und Umschwungsflächen bestehender Liegenschaften. Hier wäre die Anordnung einer Bauverpflichtung aus Sicht der Gemeinde unverhältnismässig. Weiter wird auch auf die Baulandmobilisierung bei Teilparzellen verzichtet, da der Eingriff ins Eigentum hier deutlich höher ist als bei nicht überbauten Bauzonenliegenschaften. Ausnahme bilden sehr grosse Teilparzellen von mehr als 1000 m².

5.2.2 Maximale Überbauungsfristen gemäss kantonalem Recht

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.

5.3 Reduktion der Grenzabstände

5.3.1 Anpassungen gegenüber der ersten Vorlage vom 18. Mai 2025

Die konkreten Abstandsmasse der grossen und kleinen Grenzabstände werden unverändert belassen. In der 1. Vorlage war eine Reduktion dieser Abstände vorgesehen. Weiterhin vorgesehen ist, dass der grosse Grenzabstand nur 1-seitig einzuhalten ist, und nicht mehr wie bisher auf 2 Seiten. Der Spielraum für die Bauherrschaft bei der Anordnung des Bauvolumens auf dem Grundstück wird dadurch vergrössert.

5.3.2 Mehr Spielraum bei der Anordnung der Gebäude

Die Auswirkungen des erweiterten Spielraums bei der Anordnung der Bauvolumen werden beispielhaft in Abb. 9 aufgezeigt. Dabei wird von einer Parzelle in der W3 ausgegangen, für welche eine AZ von 0.8, ein kleiner Grenzabstand von 3 m und ein grosser von 6 m gilt. Das in der Abb. dargestellte Bauvolumen orientiert sich an der maximal bebaubaren Grundfläche für eine dreigeschossige Baute. Es zeigt sich, dass die Setzung des Bauvolumens gemäss Revisionsvorlage mit nur einem grossen Grenzabstand (grün) im Vergleich zur rechtskräftigen Regelung mit zwei grossen Grenzabständen (rot) deutlich flexibler gestaltet werden kann. Das zulässige Bauvolumen ändert sich durch die Anpassung der Abstandsvorschriften nicht.

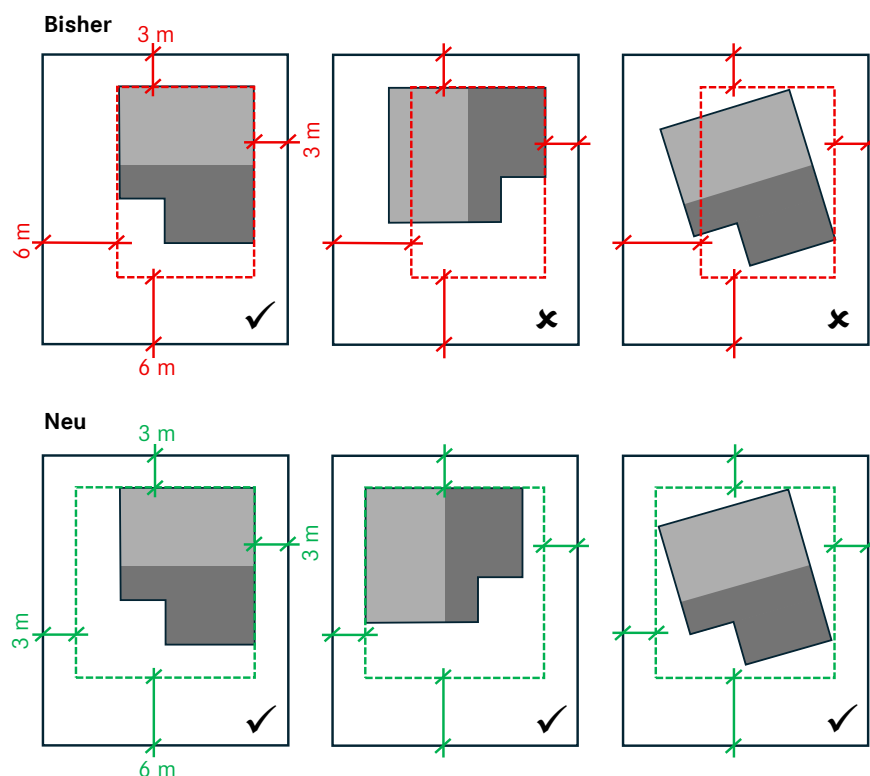


Abb.9: Schema mit zwei grossen Grenzabständen (rot, rechtskräftig) und mit nur einem grossen Grenzabstand (grün, Revisionsvorlage) und dadurch erhöhtem Spielraum in den Wohnzonen.

5.4 Sicherstellen von Mindestdichten

5.4.1 Mindestausnutzung bei Bauvorhaben

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80 % der zulässigen Ausnutzungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen sind. Kann die Minimalausnutzung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnutzung 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 Mindestausnutzung ist ein Auftrag an die Gemeinden aus dem Kantonalen Richtplan Siedlung, welcher damit umgesetzt wird.

5.4.2 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 Ausnutzungsziffer 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 Cunclas 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.

5.5 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 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.

5.6 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 80 %).
- Höhere bauliche Dichte in den Innenentwicklungsgebieten infolge Aufzonungen.

Die rechnerische Kapazitätsreserve erhöht sich durch diese Massnahmen um zusätzliche 150 Einwohner. Die effektive zusätzliche Einwohnerkapazität dürfte um ca. 100 Einwohner 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 250 Einwohnern innerhalb der nächsten Planungsperiode durch die vorgesehenen Aufzonen ist daher als realistisch einzustufen.

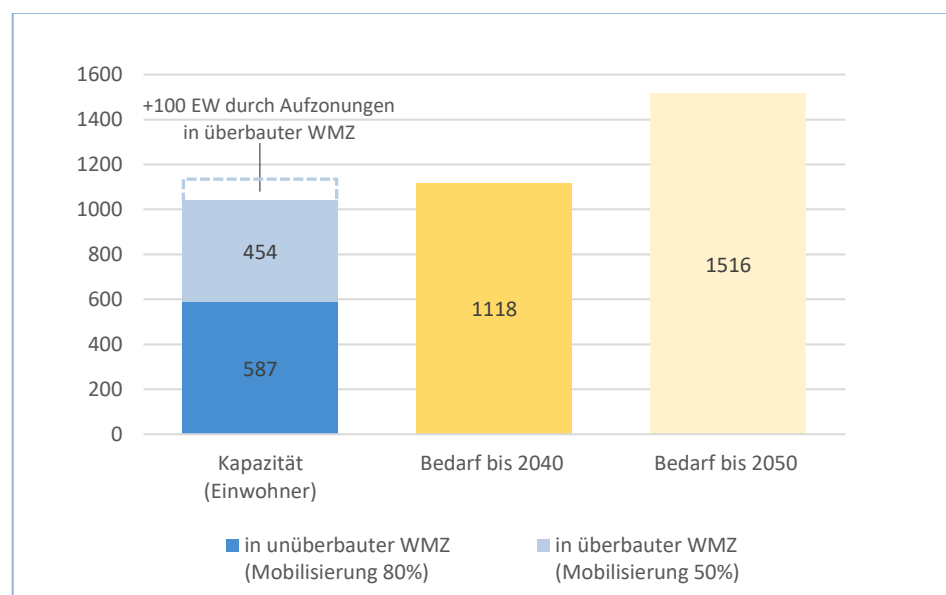


Abb. 10: Kapazitätsreserven bei erhöhter Mobilisierung gemäss revidierter Ortsplanung und Bedarf bis 2040 und 2050 gemäss Prognose 2025 (Szenario «Mittel»).

Mit dieser zusätzlichen Kapazität innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes kann ein Bevölkerungswachstum von insgesamt (mindestens) 1'100 zusätzlichen Einwohnern aufgenommen werden, was dem mutmasslichen Bedarf der nächsten 15 Jahre gemäss kantonaler Bevölkerungsperspektive «mittel» entspricht.

5.7 Übereinstimmung mit kantonaler Bevölkerungsprognose

Die Kapazitätsreserve entspricht der prognostizierten Bevölkerungszunahme gemäss Bevölkerungsperspektive Graubünden 2025 - 2055, Szenario mittel. 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).

5.8 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.

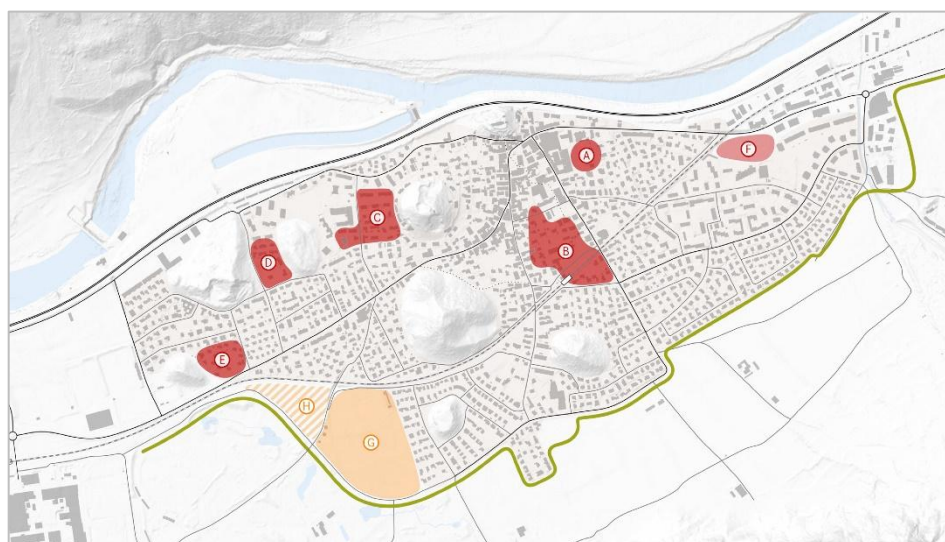


Abb. 11: Strategie Siedlungsentwicklung Wohnen, Kommunales räumliches Leitbild.

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 sutò. Mit rund 7'000 m² handelt es sich um eine der grössten, zusammenhängenden Bauzonenreserven in der Gemeinde.

Erkenntnisse zum Innenentwicklungspotenzial

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.

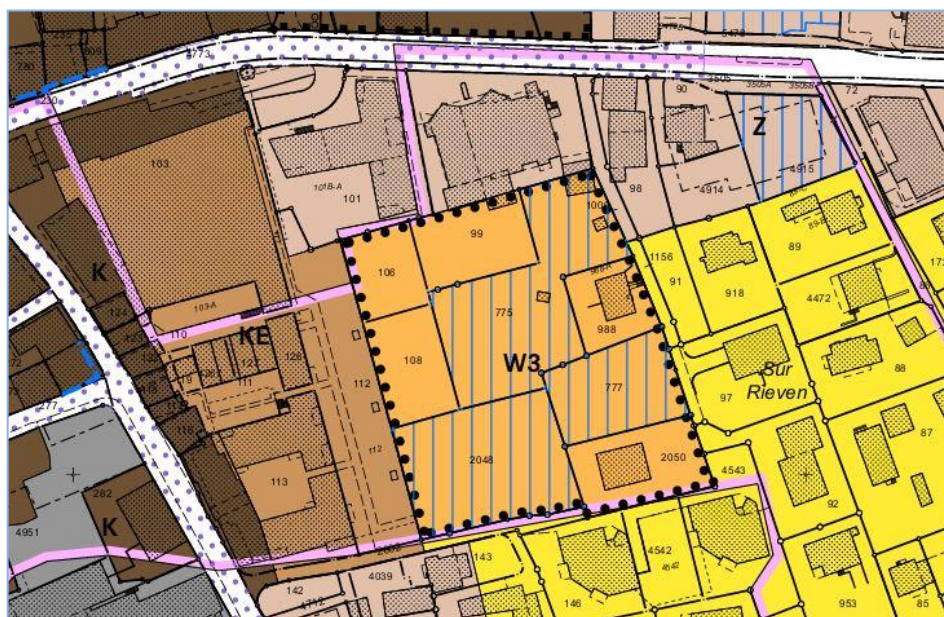


Abb. 12: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Cisterna.

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 zum Innenentwicklungspotenzial

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 voraussichtlich ein Gesamtkonzept erforderlich. Darin sind insbesondere auch das Bebauungskonzept sowie die Etappierung und die Grenzberichtigung 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. Auf den Erlass einer Folgeplanungspflicht wird verzichtet, da die nicht überbauten Flächen nur eine geringe Anzahl von Grundstücken betrifft. Bei Bedarf kann unabhängig einer Folgeplanungspflicht ein Quartierplanverfahren eingeleitet werden.



Abb. 13: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, 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 zum Innenentwicklungspotenzial

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 Aufzoning 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.

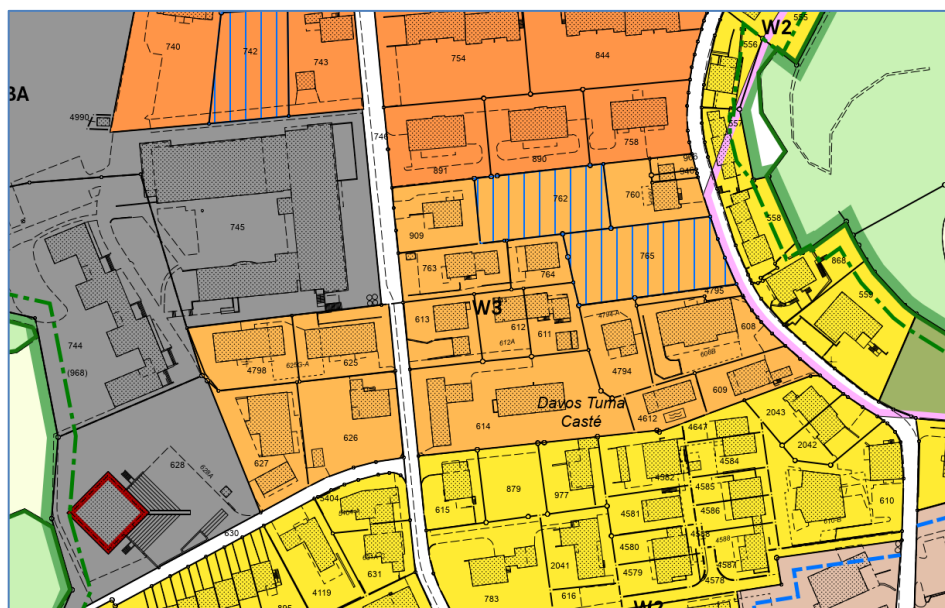


Abb. 14: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Davos Tuma Casté.

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 Triembel) 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 eigentümerverschuldet 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. 16: 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. 17: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Tircal.

Anpassungen gegenüber der ersten Vorlage vom 18. Mai 2025

Die planerische Umsetzung der Innenentwicklung im Gebiet Tircal wurde nochmals überprüft. Die Planungsbehörde gelangt dabei zu folgenden Erkenntnissen:

- Die Umsetzung einer Innenentwicklung im Gebiet Tircal wird vereinfacht. Dies einerseits durch Reduktion der Anzahl direktbetroffener Grundstücke, andererseits durch klar definierte Zonen.
- Die Kernbebauung entlang der beiden Bahnhofstrassen wird wie in der rechtskräftigen Ortsplanung in der Kernzone belassen. Damit bestehen genügend Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung.
- Die unterschiedlichen Dichten innerhalb der bisherigen Wohnzone 2 werden bereits im Zonenplan festgelegt. Eine höhere Dichte ist gegenüber dem Bahnhof vorgesehen (Zentrumszone Bahnhof). Die weiter nördlich gelegenen Gebiete werden der Wohnzone 3 zugewiesen.
- Die Klärung der Erschliessung und gegebenenfalls Parkierung wird in einem Quartierplanverfahren geregelt. Der Perimeter beschränkt sich im Zonenplan auf die aufgezonten Gebiete.
- Auf eine spezielle Regelung für das Gebiet Tircal im Baugesetz wird zwecks Vereinfachung und Gleichbehandlung mit anderen Gebieten verzichtet.

Mit diesen Anpassungen wird eine weniger weit gehende Innenentwicklung im Gebiet Tircal vorgesehen als in der 1. Vorlage. Durch die klare Zonenzuweisung sind die zulässigen baulichen Dichten bereits jetzt im Zonenplanverfahren geklärt und werden nicht auf das Folgeverfahren verschoben. Die Zielsetzung einer Innenentwicklung kann dennoch erreicht werden.

Massnahmen in der Nutzungsplanung

Das Gebiet wird im Norden neu der Wohnzone 3 und im Süden der Zentrumszone Bahnhof zugewiesen. Die Wohnzone 3 bezweckt die Ermöglichung einer erhöhten Ausnützung und somit verdichteten Bauweise. Die Zentrumszone Bahnhof bietet zudem die Grundlage für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss. Insgesamt führen die Anpassungen der Zonierung zur Schaffung eines zentrumsnahen Wohnquartiers mit einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität.

6.2 Hochbauverbot Parzelle Nr. 1164

Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Kapellenstiftung Nossadunna, 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.

6.3 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 Anpassungen gegenüber der ersten Vorlage vom 18. Mai 2025

Die Industriezone im Bereich der Ems Chemie sowie der Industriepark Vial sind im Gegensatz zur 1. Vorlage nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision. Zudem wird vorläufig auf die Ausscheidung einer Gewerbezone im Bereich der bestehenden ZöBA Vial verzichtet (vgl. Kap. 8.1). Allfällige Anpassungen dieser Gebiete werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen von separaten Teilrevisionen weiterverfolgt.

7.2 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.

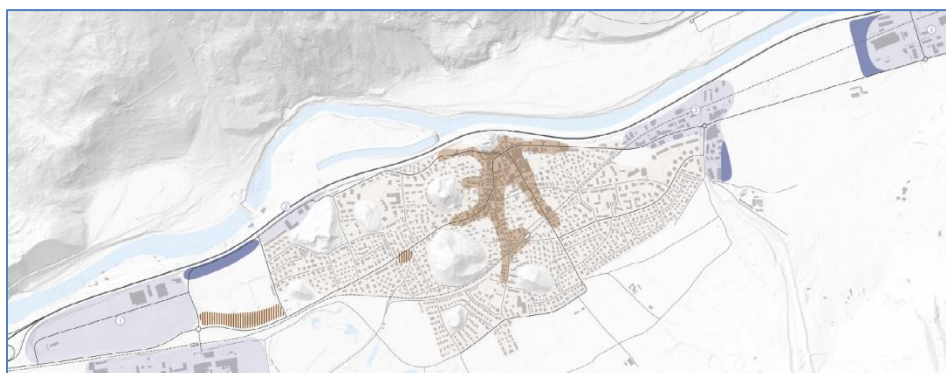


Abb. 18: Strategie Siedlungsentwicklung Arbeiten und Versorgung, Kommunales räumliches Leitbild.

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.

7.3 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.

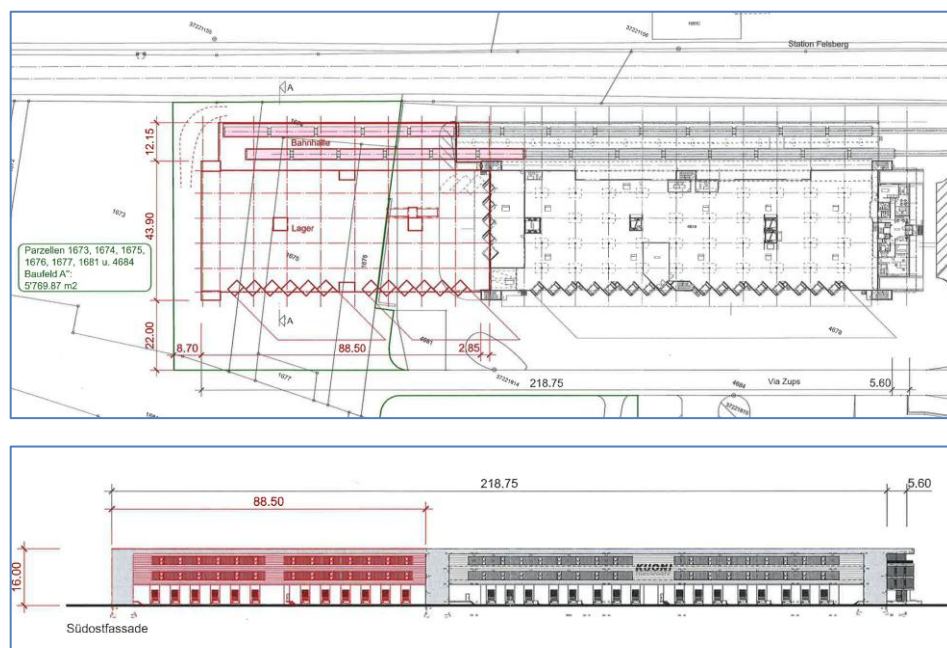


Abb. 19: Skizze Erweiterung Logistikzentrum (Kuoni Transporte AG).

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:

- 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 Güterumschlagszentren 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.

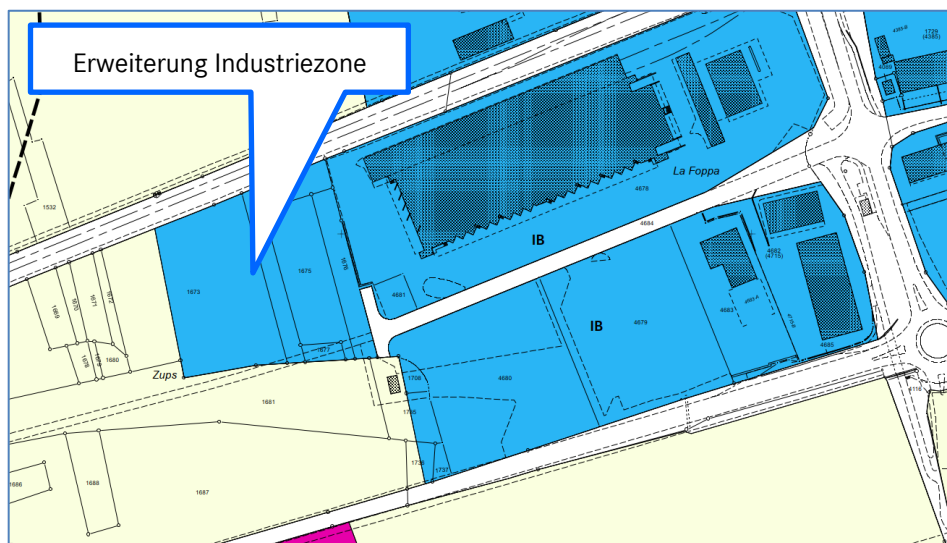


Abb. 20: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Paleu sura.

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.

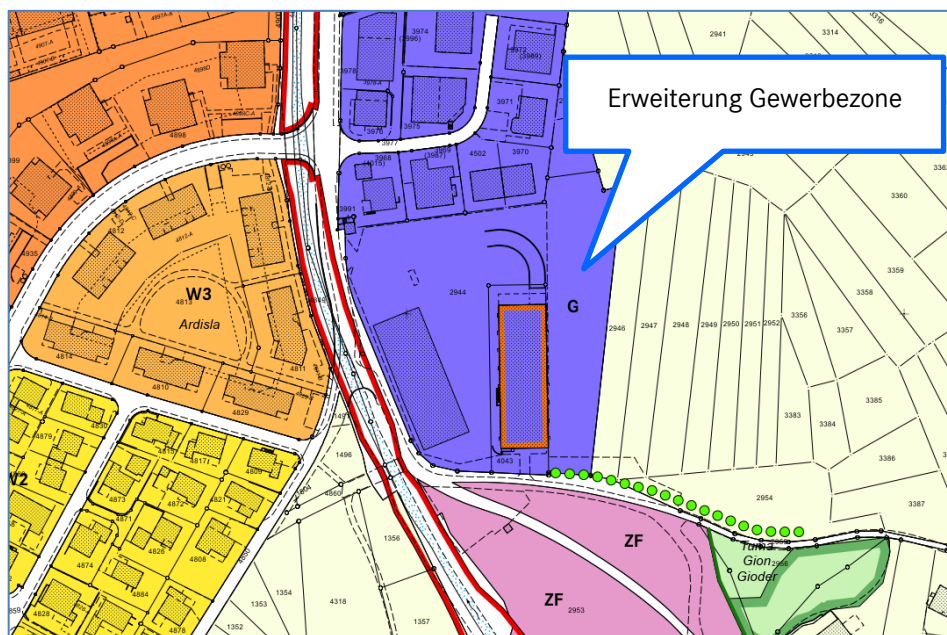


Abb. 21: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan mit Erweiterung Gewerbezone bei Parzelle Nr. 2944.

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. 22: 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.

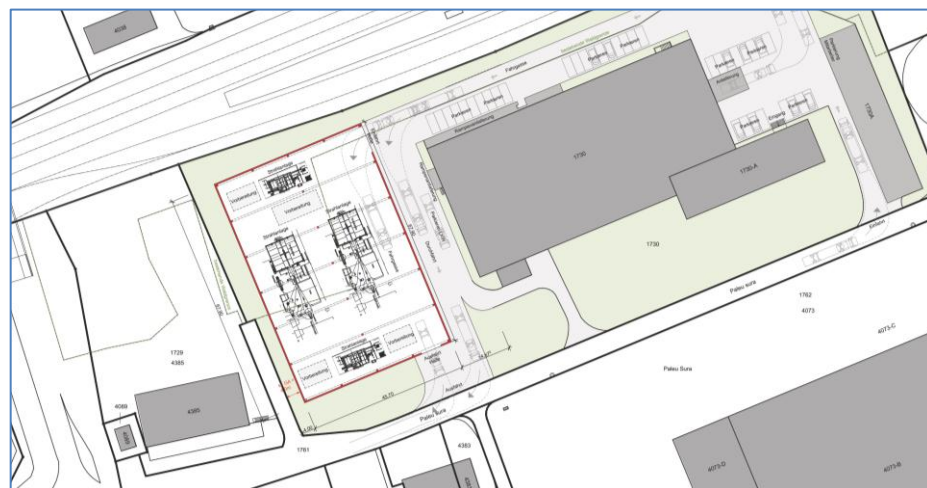


Abb. 23: Studie Werkhalle Freymatic (Ritter Schumacher Architekten, Chur).

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. 24: 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

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. 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) Weiterentwicklung der bestehenden Sport- und Freizeitinfrastruktur.
- b) Erhalt als Naherholungsgebiet und Übergangsbereich zum Wohngebiet.
- c) Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben in Domat/Ems.

Die Gemeinde erarbeitet zurzeit ein Sportstättenkonzept für die ZöBA Vial, das eine umfassende Areal- und Anlagenstrategie beinhalten wird. Auf Grundlage dieses Konzepts und der darin formulierten strategischen Ausrichtungen wird ersichtlich, wie hoch der Raumbedarf für die Weiterentwicklung der bestehenden Sport- und Freizeitinfrastruktur ist und wo gegebenenfalls neue Anlagen zu situieren sind. Aus Sicht der Gemeinde stellt das Sportstättenkonzept eine zentrale Grundlage dar, um die oben genannten Interessen fundiert gegeneinander abzuwägen.

In diesem Sinne wird im Rahmen der vorliegenden Revision Nutzungsplanung Teil Siedlung vorerst an der bestehenden Zonierung der ZöBA festgehalten. Wenn das Konzept vorliegt, wird die ZöBA Vial durch die Gemeinde vertieft geprüft und eine entsprechende Interessenabwägung vorgenommen. Sollte sich dabei zeigen, dass eine teilweise Umzonung der ZöBA in eine Gewerbezone zielführend ist, würde dies zu gegebener Zeit im Rahmen einer separaten Teilrevision umgesetzt.

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.

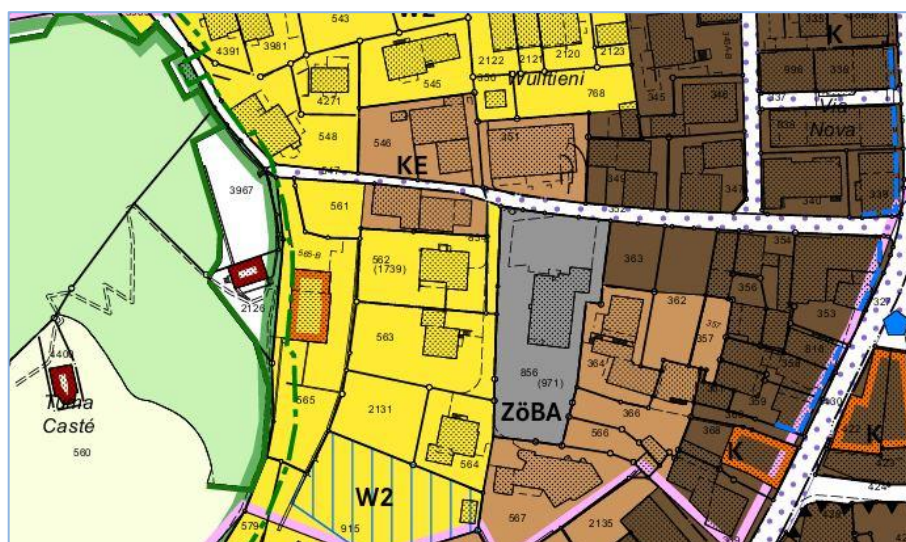


Abb. 25: Ausschnitt Zonenplan mit Umzonung der Grundstücke Nr. 562 und 563 in Wohnzone.

9 Massnahmen im Bereich Energie, Ökologie und Mobilität

9.1 Förderung energieeffizientes Bauen

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Thematik Energie und dem schnell vorschreitenden 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.

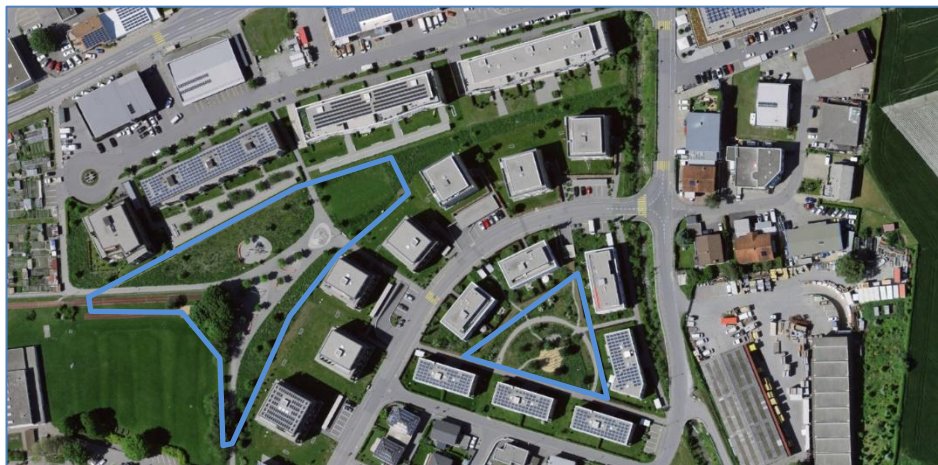


Abb. 26: Luftbild Gebiet Ardisla

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. Grundeigentümergehörig 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	<ul style="list-style-type: none"> • Besonders wertvolle Einzelbauten (historisch) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortstypische Einzelbauten (historisch) 	<ul style="list-style-type: none"> • Zeitzeugen der Architektur (neuzeitlich)
Schutzziel	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Abbruch • Erhalt äussere Erscheinung • Keine Auskernung 	<ul style="list-style-type: none"> • In der Regel kein Abbruch, Teilabbrüche möglich • Erhalt äussere Erscheinung 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt als Zeitzeuge • Abbruch möglich, sofern Interesse an Siedlungserneuerung überwiegt.
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Nur wenige Einzelbauten • In der Regel in der Kernzone 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelbauten und Gebäudegruppen • In der Regel in der Kernzone 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelbauten • In der Regel ausserhalb der Kernzone

Abb. 27: 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 (Unterschutzzstellung) 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. 28: 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 (Velopendlerroute)
- Regionales Velonetz
- Erhöhung Leistungsfähigkeit Autobahnanschluss
- Busnetz und Bushaltestellen (Ausbau)

12.2 Ergänzung Genereller Erschliessungsplan Radwege

Die Velopendlerroute 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. Sie berücksichtigt dabei auch die Bedenken der Bevölkerung hinsichtlich der Innenentwicklung, welche zur Rückweisung der 1. Vorlage geführt haben. 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 2026, 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 Fruchtfolgeflechten. 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 Pendeiz 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