

Kanton Graubünden

Gemeinde Domat/Ems



Teilrevision Ortsplanung 2002

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
KORNPLATZ 2
CH-7000 CHUR

Telefon 081 252 22 56

Telefax 081 252 52 40

E-Mail stw_ag@sp.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
1.1	Ortsplanung 1989	1
1.2	Entwicklung seit 1989	1
1.3	Gemeindeleitbild	2
2	Zielsetzung	3
3	Ergänzungen der Planungsmittel	3
3.1	Genereller Erschliessungsplan	3
3.2	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan	3
3.3	Baugesetz	10
4	Ablauf und Mitwirkung	10

Anhang

Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife 31.12.2002

1 Ausgangslage

1.1 Ortsplanung 1989

Die Stimmbürger der Gemeinde Domat/Ems haben im Dezember 1988 an der Urnenabstimmung die Totalrevision der Ortsplanung mit Zonenplan und Baugesetz beschlossen, welche im Juli 1989 durch die Regierung mit Auflagen genehmigt wurde. Mit der Teilrevision der Ortsplanung vom Dezember 1994 konnten die meisten Auflagen bereinigt werden. Seit dieser Zeit wurden verschiedene kleinere Teilrevisionen durchgeführt. Die Teilrevision der Ortsplanung Golfplatz Vogelsang im Herbst 1995 war seither mit Abstand die wichtigste Anpassung.

1.2 Entwicklung seit 1989

Das Baugebiet von Domat/Ems wurde seit 1989 nur marginal erweitert, von 189 ha auf 206 ha (+10%). Die Wohnzonen wurden durch die verschiedenen Anpassungen der Teilrevisionen kleinräumig um 3 ha und die Industriezone um 10 ha (Hof Vogelsang) vergrössert. In diesen gut 10 Jahren wurden beinahe 20 ha Bauland überbaut (Wohnen 8 ha, Arbeiten 7 ha und öff. Einrichtungen 2 ha). Die Bevölkerung ist im selben Zeitraum um 2% auf 6513 Einwohner gewachsen, die Arbeitsplätze sind um 20% auf 2780 gestiegen.

Gemäss Zonenplan mit Stand 2000 umfasst das Baugebiet also 206 ha. Davon teilen sich 102 ha in Wohnbauzonen, 77 ha in Arbeitszonen und der Rest von 27 ha sind für öffentliche Nutzungen bestimmt. Die Betrachtung der Baulandreserven ergeben folgendes Bild: Für Wohnnutzungen (Kern- und Wohnzonen) stehen noch rund 21 ha Bauland zur Verfügung, welches nach heutigem Wissen für den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausreicht. Bei den Arbeitsplatznutzungen sind die Reserven wesentlich geringer. Werden die Reserven der Industriezone abgezogen, da diese für den Eigenbedarf der Ems-Chemie bestimmt sind, verbleiben noch rund 6 ha freies Bauland (1,5 ha Industriezone und 4.7 ha Gewerbezone). Diese Flächen reichen bei einem jährlichen Verbrauch von 0.5 ha noch knapp für die nächsten 10 Jahre. Die grossen Reserven bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen rühren daher, dass in Sorts digl Lagher (bei den Fussballfeldern) ein grosser Teil von der Sport- und Erholungszone in die ZöBA umgezont wurde und noch brach liegt.

Bild 1: Übersicht der Bauzonenflächen und Reserven 2000

Zone	Bauzonenfläche 2000		
	Total	als Reserve	in %
Kernzonen	13.0 ha	1.6 ha	12%
Wohnzone 4	14.6 ha	3.5 ha	24%
Wohnzone 3	2.0 ha	1.0 ha	49%
Wohnzone 2	72.1 ha	18.0 ha	25%
Wohnzonen	101.7 ha	24.1 ha	24%
Wohn-Gewerbezone	0.6 ha	0.6 ha	100%
Industriezone	59.6 ha	24.2 ha	41%
Gewerbezone	16.9 ha	4.7 ha	28%
Industrie/Gewerbezone	77.1 ha	29.5 ha	38%
ZöBA	26.9 ha	12.3 ha	46%
Total Bauzone	205.7 ha	65.9 ha	32%

1.3 Gemeindeleitbild

Seit Dezember 1998 besitzt die Gemeinde Domat/Ems ein Leitbild. Für die Nutzungsplanung sind folgende Leitgedanken abzuleiten:

- Attraktiver Arbeitsplatzstandort mit Gewerbeland zu günstigen Bedingungen;
- Verkehrsentslastung im Dorfkern und in den Wohngebieten durch schrittweise Realisierung der Sammelstrasse Südost;
- Ausreichende Freizeitmöglichkeiten fördern oder realisieren;
- Sparsamer Umgang mit dem Bauland und Wert auf qualitative Siedlungsgestaltung legen (Quartierplanungen).

2 Zielsetzung

Die Ortsplanung der Gemeinde Domat/Ems ist bezüglich verschiedener Punkte revisionsbedürftig. Der Gemeindevorstand hat beschlossen, die erforderlichen Anpassungen vorzunehmen, ohne aber eine Gesamtrevision durchzuführen. Die Teilrevision beschränkt sich auf das Siedlungsgebiet.

Im Vordergrund dieser Teilrevision stehen folgende Ziele:

- Einzelne, punktuell Nutzungskonflikte sind zu bereinigen.
- Zuweisung der Landwirtschaftszone anstelle der übrigen Gemeindegebietsfläche, eine Auflage der Ortsplanung 1988, im Zusammenhang mit der Aufhebung Nutzungskonzentrationspflicht im Gebiet Marchesa vom November 1999.
- Bereinigen der Unstimmigkeiten in Detailbereichen der Ortsplanung 1989 und den folgenden Teilrevisionen durch die digitale Zonenplanerarbeitung. Der Grundsatz lautet: Nach Möglichkeit liegt die Zonengrenze auf einer Parzellengrenze.
- Die Gemeinde wünscht einen bereinigten Zonenplan, welcher in der Genauigkeit und den Nutzungszuweisungen auf dem aktuellen Stand ist und eine übersichtliche Handhabe ermöglicht, ohne die verschiedenen, separaten Teilzonenpläne.

Diese Vorlage ist an diesen Zielen als Massstab zu beurteilen und der Inhalt daran zu prüfen.

3 Ergänzungen der Planungsmittel

3.1 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan erfährt keine Änderungen. Es stehen kleine Korrekturen betreffend der Linienführung von Leitungen und Strassen aufgrund getätigten Realisierungen an. Neue Gebietserschliessungen können mit dem Instrument der Quartierplanung gelöst werden. Die Aktualisierung des Erschliessungsplanes von 1988 mit den verschiedenen Teilrevisionen ist in nächster Zeit beabsichtigt und zwar vor allem für eine bessere Lesbarkeit der Pläne, möglich durch die digitale Datenverarbeitung und Darstellung.

3.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Die Anpassungen beziehen sich auf das Siedlungsgebiet (Zonenpläne 1:2000). Ausserhalb der Bauzone, mit Ausnahme zwischen dem Dorf und dem Bahnhof Felsberg, wurden keine Änderungen vorgenommen.

Bild 2: Übersicht der Bauzonenflächen 2002

Zone	Bauzonenflächen		
	2000*	2002	Veränderung
Kernzonen	13.0 ha	13.1 ha	0.1 ha
Wohnzone 4	14.6 ha	14.6 ha	0.0 ha
Wohnzone 3	2.0 ha	2.0 ha	0.0 ha
Wohnzone 2	72.1 ha	71.9 ha	-0.2 ha
Wohnzonen	101.7 ha	101.6 ha	-0.1 ha
Wohn-Gewerbezone	0.6 ha	0.0 ha	-0.6 ha
Industriezone	59.6 ha	58.1 ha	-1.5 ha
Gewerbezone	16.9 ha	22.0 ha	5.1 ha
Industrie/Gewerbezone	77.1 ha	80.1 ha	3.0 ha
ZöBA	26.9 ha	27.1 ha	0.2 ha
Total Bauzone	205.7 ha	208.8 ha	3.1 ha

*) Angabe nach digital erfasstem Zonenplan 1989 und Teilrevisionen

Kernzonen

Die Zonenabgrenzung der Kernzonen (KA bis KD) sind nicht nur durch die gesamten Liegenschaften entlang den Dorfstrassen definiert sondern auch durch hinterliegende Gebäudefluchten. In den letzten 15 Jahren sind einige Hofbauten (Ökonomiegebäude) abgebrochen und die tiefen Grundstücke neu parzelliert worden, so u.a. im Wulftieni, im Gebiet Heimat oder östlich der Tuma Tschelle. Durch die Anpassung auf die Parzellengrenzen können klare, nachvollziehbare Zonengrenzen geschaffen werden, um das Bauen nicht zu erschweren. Es sind dies in den Bereichen der Parzellen 4407, 342, 495, 4014, 4146, 143 und 113.

Wohnzone 2

Mit der erfolgten Quartierplanung Marchesa ist die Bauzone um die Tuma Marchesa vollständig erschlossen und neu parzelliert worden. Das selbe gilt auch für das Gebiet Falveng, welches bekanntlich überbaut ist. Einerseits soll die Bauzone auf die erfolgte Parzellierung angepasst werden, andererseits kann sie von der zweiten in die erste Erschliessungsetappe aufgestuft werden. Nicht mehr in der Bauzone (W2) belassen werden die öffentlichen Strassen und Wege. Diese werden dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Die rechtskräftigen Quartierplanungen löschen die Quartierplanpflicht beider Gebiete.

Das Areal des ehemaligen Schienenlagers der RhB (0.6 ha) liegt in der Wohn-Gewerbezone. Für Gewerbebetriebe wäre die Lage an der Bahn nicht ungeeignet, der Zubringer durch reines Wohngebiet jedoch umständlich und nicht zumutbar. Die Gemeinde als Eigentümerin beabsichtigt daher im Rahmen der Quartierplanung Marchesa,

dieses Areal ebenfalls nur zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Gemeinde erhält dadurch die Möglichkeit für Einheimische aktive Bodenpolitik zu betreiben. Für Gewerbenutzung ist an geeigneten Standorten, mit direkter Erschliessung an die Hauptverkehrswege, Ersatz vorgesehen. Das ehemalige Schienenlager wird in die Wohnzone (W2) umgezont. Durch die Umzonung in eine reine Wohnzone überschreitet der Bahnlärm den Grenzwert, da die W2 eine tiefere Empfindlichkeitsstufe aufweist, als die Wohn-Gewerbezone. Die Lärmsituation musste bereits im Quartierplanverfahren Marchesa berücksichtigt werden, eine Lärmschutzwand ist in Projektierung.

Gewerbezone

Die Gemeinde Domat/Ems will für kleinere und mittlere Unternehmungen attraktiver werden. Als Massnahme erster Priorität sieht sie im Leitbild das Bereitstellen von Gewerbeland zu günstigen Bedingungen vor. Erwünscht sind keine Industriebetriebe, welche das grösste Bündner Industrieunternehmen konkurrenzieren, sondern Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmungen. Die heutigen Gewerbezone werden mit Ausnahme von Paleu Sura (Station Felsberg) durch das örtliche Mittel- und Kleingewerbe genutzt. Einerseits weil die eher schmalen Zonenformen und andererseits die Lage und die Erschliessung für Neuansiedlungen eher uninteressant sind. Hinzu kommt noch, dass über 70% der Gewerbezone überbaut ist. Die Reserven sind auf Plong Muling, zwischen der Bahn und Autobahn, Sorts da Plong Muling entlang der Kantonsstrasse sowie hinter der Tuma Padrusa im Hofstättle verteilt. Für grossflächigere Betriebe und solche mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (Lieferung, Kunden) sind diese Gebiete wenig geeignet.

Mit der Einzonung des Gebietes La Foppa in der Grösse von 4 ha, als verbleibendes Geviert in Paleu Sura bis auf die Höhe des Grundwasserpumpwerks, schafft die Gemeinde Gewerbeentwicklungsland auch für mittelgrosse Betriebe an guter Verkehrslage für die nächsten 10 Jahre. Die Quartierplanpflicht soll neben der Regelung der Erschliessung vor allem eine geordnete Gesamtgestaltung sicherstellen und hat die Lärmsituation gemäss der Revision Ortsplanung 1992/93/94 (Lärmimmissionen auf Bauzonen) zu berücksichtigen.

Die östlichen Zonenabgrenzungen der Gewerbezone im Gebiet L'Ogna bei der Gärtnerei und dem Gemeindesägewerk sowie die westliche Abgrenzung beim Bauunternehmung-Werkhof in der Isla berücksichtigen den Grenzverlauf der Parzellen nicht und sind daher heute nicht mehr nach vollziehbar. Diese Restparzellen sind im rechtsgültigen Zonenplan als übriges Gemeindegebiet ausgeschieden. Mit dem klaren Grundsatz: Parzellengrenze gleich Zonengrenze (nach Möglichkeit), werden auch für den Eigentümer eindeutige Abgrenzungen festgelegt – unüberbaubare Parzellenresten werden so eliminiert. Das Ausmass der Einzonung dieser Flächen ermöglicht den Eigentümern betriebliche Erweiterungen vorzunehmen und sind

nicht für neue Betriebe vorgesehen. Teile der aufgezählten Anpassungen werden heute schon als betriebliche Lagerplätze genutzt. Mit dieser Anpassung wird der tatsächlichen Nutzung Rechnung getragen.

Industriezone

1995 wurden in der Teilrevision die Golfzone als Voraussetzung für den Golfplatzbau Vogelsang genehmigt. Im Bereich des Hofes Vogelsang wurde das Gros der Bauten der angrenzenden Industriezone (2. Erschliessungsetappe) zugewiesen, einzelne Betriebsgebäude und -flächen im westlichen Teil in die Golfplatzzone eingezont. Verschiedene Bauten und Flächen wurden indes nie für den Golfsport und deren Betrieb gebraucht, sondern unter anderem als Pferdedressurbahnen. Da das Baugesetz für die Golfplatzzone eine sehr starre Nutzung festlegt, Golfsport eben, soll ein Streifen von rund 40 m in die Industriezone umgezont werden, um den Bau einer Reithalle zu ermöglichen. Mit dieser Bereinigung kommt der ganze Hof in die Industriezone zu liegen. Der Golfplatz respektive die Spielbahnen haben diese heute beabsichtigte Korrektur bereits bei der Realisierung berücksichtigt. Für den Sport sowie für den Unterhalt benutzte Bauten verändert sich dadurch nichts, die Benutzung der Betriebsbauten ist vertraglich geregelt.

Industriezone 1

Im Gebiet Paleu Gronda, angrenzend an das Gewerbegebiet Paleu Sura - Bahnhof Felsberg, bestand die Absicht, ein überregional tätiger Holzhandelbetrieb zu erstellen - ein zentraler Rundholzlagerplatz für das Gebiet Nordbünden. Aus diesem Anlass wurde eine Bauzonenerweiterung mit einer Industriezone 1 vorbereitet und im zweiten Auflageverfahren öffentlich aufgelegt. Da sich die Absicht des vorgesehenen Betriebs nicht weiter konkretisierten, entschied der Gemeinderat von dieser Einzonung abzusehen um nicht die wichtige Gewerbezone La Foppa zu konkurrenzieren.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die politische Gemeinde hat das frei werdende Kirchgemeindezentrum mit dem Ziel für eine Umnutzung zum öffentlichen Freizeitzentrum erworben (Kredit an der Gemeindeversammlung vom 24.10.99 gesprochen). Der Standort darf, mit der unmittelbaren Nähe zu der Schule, dem Gemeindehaus und den Parkplätzen im Zentrum von Domat/Ems, als ideal bezeichnet werden. Die gesamte Liegenschaft Freizeitzentrum wird gemäss ihrem neuen Zweck von einer Wohnzone (W2) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umgezont.

Landwirtschaftszone

Das gesamte Land zwischen Plong Muling und Isla ist dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Die Gemeinde hat dieses Land (beinahe 20 ha) in den letzten Zonenplanrevisionen als potentiell Bauentwicklungsgebiet vorgesehen und wurde jeweils aufgrund der Grösse und der planerischen Konfliktsituation mit den Fruchtfolgeflächen des Sachplanes des Bundes von der Regierung angehalten, dieses Land einer Nutzung zuzuführen (siehe folgenden Abschnitt übriges Gemeindegebiet). Im Zusammenhang mit dem Gesuch um Aufhebung der Nutzungskonzentrationspflicht im Quartierplangebiet Marchesa an die Regierung 1999, hat die Gemeinde zugesichert, in der nächsten Ortsplanungsrevision das Gebiet im Bereich Sorts/Isla der Landwirtschaftszone zuzuweisen (RB 2065, 29.11.1999).

Das Gebiet zwischen der Churer Strasse und der Bahnlinie wird bis an die Gewerbezone Sorts da Plong Muling und La Foppa der Landwirtschaftszone zugeteilt. Auf die bestehenden Nutzungen (z.B. Gartenbau) hat dies keine Auswirkungen. Auf der Seite Bahnlinie-A13 wird die Ebene bis auf eine Distanz von 200 m an die Gewerbezone L'Ogna ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das rund 2 ha grosse übrige Gemeindegebiet, an den Gemeindewerkhof angrenzend, soll nach wie vor das potentielle Bauentwicklungsgebiet kennzeichnen. Die erstellten Erschliessungsanlagen Plong Muling bis Gemeindewerkhof sind für eine Weiterführung ausgelegt.

Schrebergartenzone

Die bestehenden Schrebergärten zwischen Plong Muling und Isla gelegen, werden aus dem übrigen Gemeindegebiet der Schrebergartenzone zugewiesen und damit den Fortbestand nutzungsplanerisch gesichert.

Übriges Gemeindegebiet

Die Regierung hat seinerzeit in ihrem Beschluss von 1989 festgehalten, dass das Ausmass des von der Gemeinde Domat/Ems ausgeschiedenen übrigen Gemeindegebietes den Rahmen der zu tolerierenden Baulandreserven bei weitem übersteigt. Nach der im Richtplanentwurf 1994 von ihr selbst stark reduzierten Fruchtfolgefläche muss diese Aussage heute relativiert werden.

Mit dem Gesuch um die Aufhebung betreffend der Nutzungskonzentration im Quartierplangebiet Marchesa hat sich die Gemeinde 1998 bereit erklärt, bei der nächsten Revision der Ortsplanung die Konflikte zwischen Fruchtfolgefläche und übriges Gemeindegebiet zu prüfen. Der Anteil an üG-Fläche ist heute vertretbar.

Bild 3: Übersicht von Fläche im übrigem Gemeindegebiet

Gebiet	mögliche Nutzung	Zonenplan 1987	Zonenplan 1998	Zonenplan 2002
Sorts-Isla	Gewerbenutzung	25.00 ha	24.00 ha	2.00 ha
Falveng-Seglia	Wohnnutzung	10.00 ha	9.00 ha	9.00 ha
Giraglia	Wohnnutzung	17.00 ha	14.00 ha	14.00 ha
Vogelsang	Industrienutzung	40.00 ha	-	-
Gesamtfläche Übriges Gemeindegebiet		92.00 ha	47.00 ha*	25.00 ha
Anteil an der Bauzonenfläche		50 %	25 %	12 %

*) ohne Golfplatzzone (= Nichtbauzone)

Die dem Gesuch beigelegte Begründung hat aus Variantenvergleichen ergeben, dass sich im Gebiet Sorts-Isla eine grössere, zusammenhängende Fläche als Landwirtschaftszone anbietet. Diese Zuweisung signalisiert gleichzeitig, dass ein Zusammenwachsen der beiden Gewerbegebiete bewusst verhindert werden soll. Plong Muling und Plarenga gehören räumlich klar zum Dorfgebiet und Isla zum Gewerbegebiet bei der Abzweigung nach Felsberg.

Die südlich und südwestlich am Dorfgebiet angrenzenden Flächen übriges Gemeindegebiet bilden langfristige Baulandreserven. Durch diese Gebiete in Giraglia und Falveng-Seglia führt die geplante Sammelstrasse Ems Südost. Diese wird nach Marchesa und nächstens bei Falveng etappenweise erstellt. Sie ist die einzige Möglichkeit, die wachsenden Wohngebiete südlich der Bahn auf längere Sicht angemessen zu erschliessen, um die zwei Bahnübergänge und das Dorfzentrum vom Verkehr zu entlasten.

Die Gemeinde ist im Gegensatz zum Kanton bezüglich «Optionen» für die Siedlungsentwicklung ganz anderer Ansicht. Wohl wäre eine spätere ausgewiesene Einzonung von der Landwirtschaftszone und Fruchtfolgefläche in Wohnzone genau so möglich, jedoch politisch fehlt diese Überzeugung. Die Gemeinde hält aufgrund der erfolgten Reduktion des übrigen Gemeindegebietes in der Isla und dem beabsichtigten Ausbau der Sammelstrasse Süd an der kontinuierlichen Ortsplanungsabsicht der letzten 15 Jahre fest.

Waldfeststellung und Baulinien

Mit der Teilrevision Ortsplanung 1998/99 über das Siedlungsgebiet von Domat/Ems sind entlang der Bauzonen die genauen Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 des eidg. Waldgesetzes festgelegt und durch die Regierung am 7. November 1999 (RB Nr. 2137) genehmigt worden. Darin wurden ebenfalls die Baulinien gegenüber Wald (Waldabstandslinien) und der Landschaftsschutz verbindlich festgelegt. Einzelne Abschnitte der Waldfeststellung und Baulinie im Gebiet der Ems-Chemie fehlen, diese wurden auf Grund von hängigen Einsprachen beim Departement und eingegangenen Wünschen bei der Gemeinde dem Stimmbürger nicht zur Abstimmung unterbreiten und somit von Genehmigung der Regierung ausgenommen.

In der Zwischenzeit haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen für bestehende Bauten im Waldabstandsbereich verbessert (Art. 27 Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz). Die Ausnahmeregelung gewährt bestehenden Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich die Besitzstandsgarantie und zusätzlich eine Erhöhung und Erweiterung gemäss Zonenvorschrift im Baugesetz, sofern der Waldabstand nicht weiter verringert wird.

Die noch ausstehenden Waldfeststellungen wurden von den Forstorganen nochmals überprüft, korrigiert (Sprengstoffdepot und Lüftungskamin im Wald) oder an erfolgte Rodungen angepasst (Polenweg). Damit verbunden werden ebenfalls die fehlenden Baulinien (Wald- und Landschaftsschutzabstand) definiert. Zur besseren Übersicht sind diese Ergänzungen in einem separaten Zonenplan (Mst 1:1000) zeichnerisch fett hervorgehoben und begründet, wo die minimalen Abstände von 10 m respektive 6 m gegenüber dem Landschaftsschutz reduziert werden.

Formelle Anpassung des digitalen Zonenplanes

Die Gemeinde Domat/Ems verfügt seit 1999 über einen digitalen Datensatz der Zonenpläne. Der Kanton hat diese Erfassung im Rahmen der erstmaligen Digitalisierung durchgeführt, jedoch ohne Rechtsverbindlichkeit. Diese Daten stehen nun für eine Revision der Zonenpläne als Basis zur Verfügung.

Seit der letzten Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 1994 haben auf Grund von Strassenerneuerungen und Quartierplanungen verschiedene Strassen leicht andere Linienführungen und Knoten erhalten. Die dazumal ausgeschiedenen Verkehrsflächen (übriges Gemeindegebiet) liegen nach erfolgten Grundstückbereinigungen in den zu überbauenden Parzellen. Dies ist der Fall in Plarenga mit dem neuen Kreisel, in Sorts da Plong Muling, in Falveng, beim Plaz Cumpogna oder bei der Post. Das übrige Gemeindegebiet wird auf den effektiven Strassenverlauf verschoben.

Im weiteren sind einige Strassen durch deren Erstellung in den Besitz der Gemeinde übergegangen. Die öffentlichen Strassen bilden gemäss Art. 73 des Baugesetzes von Domat/Ems keine Bauzonenfläche mehr (nicht anrechenbare Grundstückflächen). Diese Strassenparzellen werden aus der Bauzone entlassen und dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Es sind dies in den Gebieten Marchesa, Sum Curtschins und Scherrat. Ebenfalls bereinigt werden die nicht überbaubaren Strassen- und Bahnböschungen bis an die Parzellengrenze in Paleu und Padrusa. Im Gegenzug werden private, aufgehobene oder noch nicht erstellte Verkehrswege, deren genaue Lage (noch) unbekannt ist, der Bauzone zugeführt, so beim Gemeindewerkhof, in Sorts da Plong Muling, in Falveng, im Scherrat, entlang der A13 und am Fuss des Igls Aults bei der Ems-Chemie.

Formelle Bereinigung Waldfeststellung 1999

Die genauen Waldgrenzen entlang der Bauzonen von Domat/Ems wurden in der Teilrevision Ortsplanung 1998/99 festgelegt. Die Anpassung im Zonenplan der Bauzone respektive Forstwirtschaftszone ist nicht erfolgt. Um die Rechtssicherheit für die genaue Bauzonenabgrenzung wieder herzustellen, werden mit dieser Teilrevision die Zonen an die statischen Waldgrenzen formell angepasst. Es betrifft die Bauzonengebiete Paleu, Plong Muling und Ems-Chemie-Areal. Entlang den Tumas erfolgen die Änderungen ohne Bauzonenanpassung, sondern es betrifft das übrigen Gemeindegebiet.

3.3 Baugesetz

Das Baugesetz wird nicht geändert.

4 Ablauf und Mitwirkung

Der Inhalt der Teilrevision wurde in verschiedenen Arbeitssitzungen erarbeitet und bestimmt. In der laufenden Bearbeitung wurden aufgrund der detaillierten Überprüfung der gesetzten Revisionsziele weitere kleine Pendenzen und Wünsche aufgedeckt und behandelt, weshalb sich die Bearbeitungszeit über ein Jahr erstreckte. An den sechs Arbeitssitzungen nahmen jeweils die Gemeindevertreter

D. Federspiel (Gemeinderat) und M. Durisch (Bauamt) teil.

Die Anpassungen des Zonenplanes ist im Gemeindevorstand behandelt worden.

Eine Vorprüfung beim kantonalen Amt für Raumplanung wird auf Grund diverser Vorbesprechungen mit der Kreisplanerin und dem Regionalforstingenieur keine durchgeführt.

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 11 des Baugesetzes der Gemeinde Domat/Ems fand zwischen 22. Februar 2002 und 14. März 2002 und ein zweites Mal vom 23. August bis 12. September 2002 statt und wurden im Bezirksamtsblatt (Rhiiblatt) rechtzeitig publiziert.

Während der ersten Auflagefrist ging ein Einzonungsbegehren in Paleu Gronda der Bürgergemeinde Domat/Ems bei der Gemeinde ein. Der Gemeindevorstand hatte auf Grund eines vorliegenden Projekts entschieden, dem Antrag zu entsprechen und legte die gesamte Teilrevision gemäss Art. 11 des Baugesetzes nochmals öffentlich auf. Die zweite Auflagefrist verstrich unbenutzt.

Die Bevölkerung von Domat/Ems hat am 24. November 2002 hat die Teilrevision der Ortsplanung mit 1233 zu 317 Stimmen gutgeheissen. Die Beteiligung lag bei rund 40 Prozent. Angenommen wurden folgende Planungsakten:

- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Dorf
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Tuleu - Vogelsang
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Isla
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1: 10'000

Die eigentlichen Änderungen zu den bisher rechtsgültigen Planungsmittel wurden zur Kenntnis genommen:

- Zonenplan 1: 1000, Waldfeststellung im Baugebiet, Baulinien
- Änderungen, Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Dorf
- Änderungen, Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Tuleu - Vogelsang
- Änderungen, Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 Isla

Die öffentliche Bekanntgabe der Beschwerdefrist und nochmalige Auflage der Planungsmittel gemäss Art. 37a KRG während 20 Tagen erfolgte ordnungsgemäss am 29. November 2002 im Kantons- und Bezirks-Amtsblatt.