

Kanton Graubünden



Gemeinde Domat/Ems

Gesamtrevision Ortsplanung 2008 - 2012 (Phase 2)

- Teilrevision Baugesetz
- Totalrevision Nutzungspläne

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 17. Juni 2012

Objekt: 21056

Status: Genehmigung

Impressum

Gesamtrevision Ortsplanung Gemeinde Domat/Ems

Planungs- und Mitwirkungsbericht

17. Juni 2012

Status: Genehmigung

Auftraggeber:

Gemeinde Domat/Ems

Bearbeitung:

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Ralf Petter)

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	7
2.	Phase 2 Gesamtrevision Ortsplanung vor der Ablehnung	7
2.1	Ablauf der Planung	7
2.2	Vorprüfungsverfahren Kanton	8
2.3	Öffentliche Auflage und Mitwirkung der Bevölkerung	9
2.4	Beschluss des Gemeindevorstandes	9
2.5	Orientierungsversammlung	9
2.6	Urnenabstimmung	9
3.	Phase 2 Gesamtrevision Ortsplanung nach der Ablehnung	10
3.1	Überprüfung der Gesamtrevisionsvorlage nach der Ablehnung	10
3.2	Vorprüfungsverfahren Kanton	13
3.3	Öffentliche Auflage und Mitwirkung der Bevölkerung	13
3.4	Beschluss des Gemeindevorstandes	14
3.5	Urnenabstimmung	14
4.	Aufbau und Struktur der Revision	14
4.1	Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne	14
4.2	Generelle Erschliessungspläne	15
4.3	Baugesetz	15
4.4	Änderungspläne	15
5.	Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	15
5.1	Kantonale Richtplanung	15
5.2	Regionale Richtplanung, Inventare	17
5.3	Gefahrenzonen	19
5.4	Wald	19
5.5	Fruchtfolgeflächen	21
5.6	Leitbild 2040	22
6.	Bauzonengrösse	23
6.1	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)	23
6.2	Bautätigkeit / Baulandverbrauch / Baulandbedarf	23

7.	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	25
7.1	Wohnbauzonen	25
7.1.1	Neueinzonung	25
7.1.1.1	Planung vor der Ablehnung	25
7.1.1.2	Planung nach der Ablehnung (Überarbeitung 2011/2012)	28
7.2	Gewerbe- und Industriezonen	29
7.2.1	Allgemeines	29
7.2.2	Hofstättle	30
7.2.3	Plong Muling/Plarenga	33
7.2.4	L'Ogna	33
7.2.5	Isla	35
7.2.6	Standort Lager- und Materialaufbereitungsfläche (Gartenbau)	35
7.2.7	Plong Puntzoll	36
7.2.8	Paleu Gronda	37
7.2.8.1	Planung vor der Ablehnung	37
7.2.8.2	Planung nach der Ablehnung (Überarbeitung 2011/2012)	38
7.2.9	Tuleu	38
7.2.10	Industriezone C, Gebiet Vial (Sägereiareal)	39
7.2.11	Bahnhofzonen	39
7.3	Ortsbild, Massnahmen im Ortskern	39
7.3.1	Liegenschaft Krone	39
7.3.2	Siedlungsverdichtung Kernzone und kernnahe Gebiete	40
7.3.2.1	Planung vor der Ablehnung	40
7.3.2.2	Planung nach der Ablehnung (Überarbeitung 2011/2012)	43
7.3.3	Ortsdurchfahrt	43
7.4	Weitere Planungsmassnahmen	45
7.4.1	Quell- und Grundwasserschutzzonen	45
7.4.2	Abwärmenutzung Axpo Tegra	45
7.4.3	Wintersportzonen	45
7.4.3.1	Planung vor der Ablehnung	45
7.4.3.2	Planung nach der Ablehnung (Überarbeitung 2011/2012)	45
7.4.4	Archäologiezonen	46

8.	Genereller Erschliessungsplan	47
8.1	Bereich Verkehr	48
8.2	Bereich Ver- und Entsorgung	49
9.	Teilrevision Baugesetz	51
9.1	Allgemeines	51
9.2	Boden- und Baulandpolitik	51
9.2.1.1	Stand vor der Ablehnung	51
9.2.1.2	Stand nach der Ablehnung (Überarbeitung 2011/2012)	52
9.3	Erläuterungen zu den einzelnen geänderten Vorschriften	52
9.3.1	Art. 7 Festlegungen	52
9.3.2	Art. 9 Zonenschema	52
9.3.3	Art. 13 Gesamt- und Fassadenhöhe	53
9.3.4	Art. 18 Ziff. 9 Attikageschosse	53
9.3.5	Art. 26 Abs. 3 Gewerbezone	53
9.3.6	Art. 41 Übriges Gemeindegebiet	53
9.3.7	Art. 42 Festlegungen (GGP)	54
9.3.8	Art. 43b Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen	54
9.3.9	Art. 45 Geschützte und erhaltenswerte Bauten	54
9.3.10	Art. 59 Baugesuchsunterlagen	54
9.3.11	Art. 60 Anwendungsbereich des Meldeverfahrens	54
9.3.12	Art. 64 Materielle Energievorschriften	55
9.3.13	Art. 65 Förderung, 1. Kosten Zertifizierung	55
9.3.14	Art. 66 2. Beiträge Gebäudesanierungen und –umbauten	55
9.3.15	Art. 73a Windkraftanlagen	55
9.3.16	Art. 73b Solaranlagen	56
9.3.17	Art. 97 Inkrafttreten	56
10.	Weiteres Vorgehen	57
11.	Anhang I: Lärmschutzgutachten L'Ogna	58
12.	Anhang II: Terminprogramm	59
13.	Anhang III: Organisation	60
1	Gemeindevorstand	60
2	Fachkommission	60

3	Expertenkommission	60
14.	Anhang IV: Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB)	61
15.	Anhang V: Tabelle Auswertung Vorprüfungsbericht ARE (vor Ablehnung)	62
16.	Anhang VI: Tabelle Auswertung Mitwirkung Bevölkerung (vor Ablehnung)	63
17.	Anhang VII: Beurteilung Schutzwürdigkeit Krone	64
18.	Anhang VIII: Tabelle Auswertung Vorprüfungsbericht ARE (2012)	65
19.	Anhang IX: Tabelle Auswertung Mitwirkung Bevölkerung (2012)	66

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Domat/Ems verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1988, welche verschiedentlich teilrevidiert wurde, letztmals am 24. November 2002 (RB Nr. 1447 vom 18. Oktober 2004 sowie am 27. November 2005 (RB Nr. 76 vom 24. Januar 2006).

Der Gemeindevorstand entschloss sich, in einer ersten Phase das Baugesetz zu überarbeiten, dies vor allem mit Rücksicht auf den Anpassungsbedarf im Zusammenhang mit der am 1. November 2005 in Kraft getretenen Revision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO). In Ergänzung dazu wurden diejenigen Änderungen an den übrigen Planungsmitteln der Ortsplanung (Zonenplan ZP, Genereller Gestaltungsplan GGP, Genereller Erschliessungsplan GEP) vorgenommen, welche sich aufgrund der Revision des Baugesetzes oder wegen anderen Dringlichkeiten aufdrängten. Diese Phase 1 der Gesamtrevision Ortsplanung wurde mit der Urnenabstimmung vom 30. November 2008 sowie mit Regierungsbeschluss Nr. 212 vom 10. März 2009 abgeschlossen.

2. Phase 2 Gesamtrevision Ortsplanung vor der Ablehnung

2.1 Ablauf der Planung

Die Phase 2 der Gesamtrevision Ortsplanung wurde mit der ersten Sitzung der Expertenkommission (EK) Ortsplanung vom 28. Mai 2009 eingeleitet. Die EK (4 Personen) besprach jeweils die wesentlichen Revisionspunkte und bereitete diese für die Diskussion der Fachkommission Ortsplanung (Expertenkommission erweitert mit Vertretern des Gemeinderates und der Bürgergemeinde; 10 Personen) vor. Die Beratung wurde von der STW AG für Raumplanung (Christoph Zindel, Ralf Petter) und fallweise durch Dr. iur. Gieri Caviezel übernommen.

Im Oktober 2009 entschied sich der Gemeindevorstand, zusätzlich zu den bereits begonnenen Arbeiten zur Revision Ortsplanung ein Verkehrskonzept zu erstellen. Dafür wurde ein erweitertes Beraterteam eingesetzt. Die Arbeiten für das Verkehrskonzept erfolgten primär durch das Büro Hartmann und Sauter, Raumplaner & Verkehrsingenieure, Chur (Peter Hartmann), sowie durch die Expertenkommission mit Beteiligung der STW AG für Raumplanung. Zudem erfolgte ein Einbezug der Bevölkerung in den Prozess in Form einer Zukunftskonferenz am 4./5. Dezember 2009 sowie im Rahmen einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung am 22. April 2010.

Der Terminplan für die Revision Ortsplanung wurde unter Berücksichtigung der Arbeiten für das Verkehrskonzept angepasst.

2.2 Vorprüfungsverfahren Kanton

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung, welche am 28. September 2010 eingeleitet und mit Bericht vom 17. Januar 2011 abgeschlossen wurde, wurden Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert. Insbesondere geht es darin um die folgenden wichtigsten Themenbereiche/Fragestellungen:

- Teilrevision oder Totalrevision
- Wohnzone Ems Süd
- Gewerbe- und Industrieflächenbedarf
- Lärm und Strahlung L'Ogna
- Natur und Landschaft
- Gestaltung

Die wichtigsten Punkte des Vorprüfungsberichts wurden in einer Tabelle zusammengefasst (vgl. Anhang IV) und in den beiden Kommissionen, im Gemeindevorstand und im Gemeinderat besprochen. Die jeweiligen Behandlungen/Beschlüsse sind in der Tabelle ersichtlich. Die betroffenen thematischen Punkte im Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden entsprechend angepasst.

2.3 Öffentliche Auflage und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde am 5. Oktober 2010 an einer Orientierungsversammlung im Rahmen des offiziellen Mitwirkungsverfahrens in den Planungsprozess einbezogen. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO erfolgte vom 24. September bis zum 25. Oktober 2010. Die Vorschläge und Einwendungen der Bevölkerung wurden gesammelt und im Sinne von Art. 13 Abs. 2 KRVO in einer Tabelle zusammengefasst (vgl. Anhang V). Die Mitwirkungseingaben wurden in den Kommissionen und den politischen Instanzen besprochen. Die jeweiligen Behandlungen/Beschlüsse sind in der Tabelle ersichtlich. Die betroffenen thematischen Punkte im Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden diesbezüglich angepasst. Die Mitwirkenden erhielten zu ihrer Eingabe seitens der Gemeinde eine Antwort.

2.4 Beschluss des Gemeindevorstandes

Am 28. Februar 2011 beschloss der Gemeindevorstand und am 21. März 2011 der Gemeinderat, die Revision der Urnengemeinde zu unterbreiten.

2.5 Orientierungsversammlung

Am 28. April 2011 fand eine Orientierungsversammlung statt, um die Bevölkerung nochmals über die Planung zu informieren.

2.6 Urnenabstimmung

An der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2011 wurde die Vorlage von der Bevölkerung mit 516 Ja zu 600 Nein-Stimmen abgelehnt.

3. Phase 2 Gesamtrevision Ortsplanung nach der Ablehnung

3.1 Überprüfung der Gesamtrevisionsvorlage nach der Ablehnung

Im Anschluss an die am 15. Mai 2011 erfolgte Ablehnung der Ortsplanungsvorlage fand eine erneute Fachkommissionssitzung statt. Dabei ging es zunächst darum, die Gründe für die Ablehnung der Vorlage zu analysieren und das weitere Vorgehen zu diskutieren. Man kam zum Ergebnis, dass vielfältige Gründe zur Ablehnung der Vorlage führten, so wie die folgenden Themenbereiche/Umwstände:

- Abstimmungsdatum (keine weiteren Abstimmungen)
- Komplexität
- Folgeplanungen (Tircal, Padrusa)
- Mehrwertabschöpfung und Überbauungspflicht
- Neueinzonung Ems Süd
- Gewerbezone Hofstättle

Aufgrund dieser Analyse wurden kritische Themenbereiche an verschiedenen Besprechungen des Vorstandes, der Fachkommission und der Expertenkommission diskutiert. Daraus ergaben sich die folgenden Anpassungen an der ersten Vorlage resp. in Bezug auf die Vorgehensweise:

- Das Abstimmungsdatum wird mit einem eidgenössischen Abstimmungsdatum koordiniert. Die neue Abstimmung soll am 17. Juni 2012 stattfinden.
- Aufgrund der Komplexität der Vorlage wurde diskutiert, ob die kritischen Themenbereiche allenfalls mit separaten „Abstimmungsfenstern“ der Bevölkerung zur Abstimmung unterbreitet werden sollen. Die Kommissionen und der Gemeindevorstand hielten dafür, dass ein solches Vorgehen die Gesamtvorlage eher noch komplexer mache. Sie entschieden daher, die Vorlage wiederum

als Ganzes nochmals zur Abstimmung zu bringen, freilich mit diversen Änderungen.

- Die Neueinzonung W2 Ems Süd soll fallengelassen werden. Damit entfallen auch die dazugehörigen Baugesetzartikel (Art. 2a: Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile; Art. 25a: Wohnzone Ems Süd, Allgemeine Bestimmungen; Art. 25b: Sicherung der Baulandverfügbarkeit). Das Gebiet wird der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) zugewiesen. Die entsprechenden Einträge im Generellen Erschliessungsplan Verkehr im Zusammenhang mit der geplanten Süderschliessung sollen jedoch beibehalten werden. Den Hauptgrund für den Verzicht auf die Einzonung Ems Süd bildet der Umstand, dass auch in der 1. Vorlage ein achttjähriger Aufschub der Überbaubarkeit vorgesehen war. Somit ist es auch vertretbar, dass über die eigentliche Einzonung erst in ein paar Jahren entschieden wird. Die Süderschliessungsstrasse wurde dennoch im Plan belassen, um über deren Realisierung die nötigen Handlungs- und Entscheidungsspielräume zu wahren. Falls diese Süderschliessung gebaut wird, ist geplant diese mit separatem Rad- und Fussweg, Grünstreifen und verkehrsberuhigter Strassenführung zu erstellen.
- Die Industriezone Paleu Gronda wurde als projektbezogene Nutzungsplanung der Gesamtrevision vorgezogen. Die entsprechende Vorlage wurde bereits an der Urnenabstimmung vom 23. Oktober 2011 gutgeheissen (mit 1572 Ja- zu 126 Nein-Stimmen) und mit Regierungsbeschluss Nr. 19 vom 17. Januar 2012 durch die Regierung genehmigt. In den Kommissionen und im Gemeindevorstand wurde diskutiert, ob im Rahmen der Gesamtrevision jetzt die Gesamtfläche eingezont werden soll. Da zur Zeit kein Bedarf von der Heineken besteht, wird entschieden, dass die Fläche nicht eingezont und in der Landwirtschaftszone belassen werden soll.
- Die Gewerbezone Hofstättle wurde als weiteres neuralgisches Thema der Gesamtrevision der Ortsplanung identifiziert. Inner-

halb der Kommissionen und des Gemeindevorstandes wurde dieser Sachbereich eingehend diskutiert. Man ist dabei zum Schluss gekommen, dass mit der bereits in der 1. Auflage der OP-Revision getroffenen Lösung eine siedlungsverträgliche Lösung gefunden wurde, welche einer sorgfältigen Interessenabwägung standzuhalten vermag. Aus diesen Gründen soll an den bisherigen Planfestlegungen festgehalten werden. Ausschlaggebend für diesen Entscheid ist vor allem der Umstand, dass die Gewerbezone Hofstättle noch im Jahre 2008 als solche bestätigt worden war, weshalb sich die Grundeigentümer mit gutem Recht auf ihren Anspruch auf Planbeständigkeit berufen dürfen.

- Der Quartierplan Scherrat und der Arealplan Gassa surò werden beibehalten. Die Arealpläne Padrusa und Tircal werden demgegenüber nicht mehr weiterverfolgt. Bei Verzicht auf den Arealplan Padrusa stand die Überlegung im Vordergrund, dass die gleichen siedlungsgestalterischen Absichten auch über eine Quartierplanänderung umsetzbar sind.
- Die Wintersportzone am Emserberg wird wieder wie bisher in die revidierte Ortsplanung aufgenommen.

Im Weiteren wurde am Generellen Erschliessungsplan Verkehr, bezüglich Fusswegen mit sämtlichen wichtigen Schulwegen als geplante Verbindungen festgehalten. Geringfügige Anpassungen wurden vorgenommen.

Im Jahr 2011 haben sich in der Baubewilligungspraxis verschiedene Probleme bezüglich der Raumhöhe von Wohnbauten, im Zusammenhang mit neueren Anforderungen, insbesondere bezüglich energieeffizienter und schallgedämmter Bauweise, gezeigt (MINERGIE/SIA-Normen). Aufgrund dieser Probleme wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Für die Wohnzone W3 wurden die Fassadenhöhe, für die Wohnzone W4 die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe geringfügig erhöht.

- Die zulässige Höhe vom Attikageschoss auf Flachdachbauten wurde ebenfalls geringfügig erhöht.

Daneben wurden noch weitere Planfestlegungen diskutiert, ohne dass dies jedoch zu Anpassungen an der ersten Gesamtvorlage geführt hätte.

3.2 Vorprüfungsverfahren Kanton

Im Rahmen der 2. Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung, welche am 9. Januar 2012 eingeleitet und mit Bericht vom 5. März 2012 abgeschlossen wurde, wurden Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert. Insbesondere geht es darin um die folgenden wichtigsten Themenbereiche/Fragestellungen:

- Natur und Landschaft
- Gestaltung

Die wichtigsten Punkte des Vorprüfungsberichts wurden in einer Tabelle zusammengefasst (vgl. Anhang VIII) und in den beiden Kommissionen, im Gemeindevorstand und im Gemeinderat besprochen. Die jeweiligen Behandlungen/Beschlüsse sind in der Tabelle ersichtlich. Die betroffenen thematischen Punkte im Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden entsprechend angepasst.

3.3 Öffentliche Auflage und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde am 18. Januar 2012 an einer Orientierungsversammlung im Rahmen des offiziellen Mitwirkungsverfahrens in den Planungsprozess einbezogen. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO erfolgte vom 6. Januar bis zum 6. Februar 2012. Die Vorschläge und Einwendungen der Bevölkerung wurden gesammelt und im Sinne von Art. 13 Abs. 2 KRVO in einer Tabelle zusammengefasst (vgl. Anhang IX). Die Mitwirkungseingaben wurden in den Kommissionen und den politischen Instanzen besprochen. Die jeweiligen Behandlungen/Beschlüsse sind in der Tabelle

ersichtlich. Die betroffenen thematischen Punkte im Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden diesbezüglich angepasst. Die Mitwirkenden erhielten zu ihrer Eingabe seitens der Gemeinde eine Antwort.

3.4 Beschluss des Gemeindevorstandes

Am 26. März 2012 beschloss der Gemeindevorstand und am 16. April 2012 der Gemeinderat, die Revision der Urnengemeinde zu unterbreiten.

3.5 Urnenabstimmung

An der Urnenabstimmung vom 17. Juni 2012 wurde die Vorlage von der Bevölkerung mit grossem Mehr angenommen .

4. Aufbau und Struktur der Revision

4.1 Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne

Die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne (GGP) wurden komplett neu aufgelegt. Es sind also die gesamten Pläne Gegenstand der Revision. Ausgenommen von dieser vollständigen Neuauflage resp. weiterhin gültig bleiben die folgenden Generellen Gestaltungspläne:

- GGP 1:2'000 Golfplatz Vogelsang (RB Nr. 1854 vom 11.07.1995)
- GGP 1:2'000 Kiesabbau Plong Vaschnaus (RB Nr. 1436 vom 12.09.2001)
- GGP 1:2'000 Industriezone Vial (RB Nr. 76 vom 24.01.2006)
- GGP 1:1'000 Plarena (RB Nr. 212 vom 10.03.2009)

4.2 Generelle Erschliessungspläne

Die Generellen Erschliessungspläne (GEP) wurden ebenfalls komplett neu aufgelegt. Auch bezüglich der GEP sind also die gesamten Pläne Gegenstand der Revision.

4.3 Baugesetz

Nachdem das Baugesetz bereits in der Phase 1 der Gesamtrevision Ortsplanung totalrevidiert wurde, wird es in der vorliegenden Phase 2 nur noch punktuell angepasst, d.h. es wird eine Teilrevision des Baugesetzes durchgeführt.

4.4 Änderungspläne

Zum besseren Verständnis der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden die vorgenommenen Änderungen an den Zonen-, den Generellen Gestaltungs- und Generellen Erschliessungsplänen als Information (nicht Gegenstand der Abstimmung / Genehmigung) in separaten Änderungsplänen dargestellt.

5. Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

5.1 Kantonale Richtplanung

Die Gemeinde Domat/Ems befindet sich gemäss kantonalem Richtplan 2000 (RIP2000) im „städtischen Raum / Agglomeration“ sowie teilweise im „ländlichen Raum“. Als Teil des in Graubünden am dichtesten besiedelten Gebiets des Bündner Rheintals beschäftigen die Gemeinde Domat/Ems die gleichen Fragestellungen wie andere Agglomerationsgemeinden (Siedlungsentwicklung, Wohnqualität, Standortpromotion / Standortqualität, Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV) und öffentlicher Verkehr (ÖV), Ver- und Entsorgung, Lärm-, Luft-, Umweltfragen, u.a.).

Konkret enthält der RIP2000 bezüglich Domat/Ems folgende Eintragungen:

Nr.	Name	Stand der Koordination
Landschaft		
Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung		
01.LK.15K	Heckenlandschaft Purchera	Zwischenergebnis
Landschaftsschutzgebiete		
01.LS.8R	Auenlandschaft Hinterrhein-Ils Aults	Festsetzung
01.LS.9R	Tumalandschaft	Festsetzung
Naturschutzgebiete		
A-27	Rhäzünser Rheinauen	Festsetzung
AM-397	Amphibienlaichgebiet innerhalb A-27	Festsetzung
FM-817	Flachmoor Zeus	Festsetzung
FM-818	Flachmoor Alp Urtgicla	Festsetzung

Tourismus		
Intensiverholungsgebiete in Tourismusräumen		
05.FS.10	Lenzerheide / Arosa / Chur Verbindung Pradaschier- Dreibündenstein	Ausgangslage Festsetzung
Kleinere Intensiverholungsgebiete in ländlichen Räumen		
03.FS.10	Feldis Erweiterung in Richtung Alp da Veul- den-Alp Raguta Verbindung mit Dreibündenstein über Emser Skihütte	Ausgangslage Zwischenergebnis Vororientierung

Siedlung und Ausstattung		
Arbeitsplatzgebiete für flächenintensive Nutzungen		
01.SW.04	Domat/Ems	Festsetzung
Schützenswerte Orte		
01.SO.02	Domat/Ems	Zwischenergebnis

Verkehr		
Angebote des öffentlichen Verkehrs		
01.TO.01	Bus: Erschliessungsraum Rhäzüns / Chur / Landquart	Festsetzung
01.TV.01	Tarifverbund: Bündner Rheintal und angrenzende Regionen	Festsetzung

Fussgänger- und Veloverkehr		
XX.TF.01	Kantonales Fuss- und Wanderwegnetz	Festsetzung
XX.TF.03	Schweizer Radwanderrouen	Festsetzung
XX.TF.04	Regionale Radwanderrouen	Zwischenergebnis
Flugverkehr		
01.TL.01	Aufhebung Heliport Domat/Ems	Festsetzung
Übrige Raumnutzung		
Wasserkraftnutzung		
01.VE.01	Ems - Mastrils	Vororientierung
Objekte Materialabbau und -verwertung		
01.VB.02.1	Plong Vaschnaus	Ausgangslage
01.VB.02.2	Plong Vaschnaus	Zwischenergebnis
Elektrische Übertragungsleitungen		
00.HS.01	Trassee Hochspannungsleitung 50-400kV (inkl. 66kV RhB)	-
Weitere		
00.OE.01	Ehemalige Ölpipeline ("Oleodotto")	-

Tab.: Objektliste Kantonalen Richtplan (RIP2000)

Die relevanten kantonalen Grundlagen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Planung kann somit als richtplankonform bezeichnet werden.

5.2 Regionale Richtplanung, Inventare

Insbesondere folgende Grundlagen sind in die Planung eingeflossen und hatten folgende konkrete Anpassungen und Ergänzungen an den Inhalten der Planungsinstrumente zur Folge:

- Regionaler Richtplan Langsamverkehr, Region Nordbünden;
 - Neue Radwege, neue Skatingrouen und das aktuelle Wanderwegnetz wurden umgesetzt, und es wurden Anpassungen an bestehenden Linienführungen vorgenommen.
- Inventar der geschützten Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung, Amt für Natur und Umwelt (ANU);
 - a) An der bestehenden Naturschutzzone Rhäzünser Rheinauen wurden aufgrund der Abgrenzung der Auen von nationaler Bedeutung Anpassungen vorgenommen. Die Ersatz- und

Ausgleichsmassnahmen „Isla Spinatsch“ (für das Sägewerk) sind bewilligt, in Ausführung und tangieren die landwirtschaftliche Nutzfläche in diesem Bereich, welche ebenfalls innerhalb des Bundesinventars liegen, nicht. Aus Sicht der Gemeinde macht es keinen Sinn, die beiden landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesen „Isla Spinatsch“ sowie „Bregl Dadens“ der Naturschutzzone zuzweisen. Sie sollen folglich nach wie vor nicht der Naturschutzzone zugewiesen werden.

- b) Die Flachmoore von regionaler Bedeutung in den Gebieten Zeus und Alp Urtgicla wurden als neue Naturschutzzonen im Zonenplan umgesetzt.
- c) Die Landschaften von regionaler Bedeutung in den Gebieten Val Purchera und Dreibündenstein wurden als neue Landschaftsschutzzonen im Zonenplan umgesetzt.
- d) Auf dem Gemeindegebiet von Domat/Ems sind diverse Trockenwiesen und –weiden im entsprechenden Inventar verzeichnet. Diese liegen entweder schon in Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen, oder es liegen bereits Bewirtschaftungsverträge vor. Zudem sind die Abgrenzungen der Trockenwiesen und –weiden teilweise nicht mehr aktuell, und es wird ein Vernetzungskonzept bearbeitet, welches neben anderem auch genauere Abgrenzungen der entsprechenden Flächen zum Resultat haben wird. Die Gemeinde hat sich aus diesen Gründen entschlossen, diese Flächen (noch) nicht in einer Trockenstandortzone oder einem Vorranggebiet umzusetzen und somit auch keine neuen Baugesetzbestimmungen einzuführen. Dies kann nach Abschluss des Vernetzungskonzepts und besserer Inventargrundlagen nochmals diskutiert werden.
- e) Die in der rechtsgültigen Ortsplanung enthaltenen Naturobjekte (Hecken) werden unverändert beibehalten.

5.3 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkarten wurden im Jahr 2009 von der regionalen Gefahrenkommission aufgrund der erfolgten Hochwasserschutzmassnahmen (Verbauungen Val da Muling und Val Purchera) überprüft, angepasst und nachgeführt, sodass für die Revision Ortsplanung eine aktualisierte Fassung der Gefahrenzonenpläne übernommen und umgesetzt werden konnte. Die Umsetzung der Gefahrenzonenpläne bedingt geringfügige Reduktionen von Bauzonen entlang des Bachlaufes La Val. Wo die Gefahrenzone 1 (rot) eine Bauzone überlagert, wird letztere in ÜG (Übriges Gemeindegebiet) umgezont.

5.4 Wald

Die dynamischen Waldgrenzen gemäss Waldumrissplan der Forstorgane (Stand April 2010) wurden in den Plänen übernommen. Die wesentlichen Waldfeststellungen wurden in Domat/Ems bereits durchgeführt. Es ist zurzeit nur ein punktueller Bedarf nach einer erneuten Waldfeststellung vorhanden, nämlich dort, wo neue Bauzonen ausgeschieden werden, welche an Wald grenzen. Im Gebiet Paleu Gronda wurde die Waldgrenze im April 2010 vom Amt für Wald Graubünden (AfW Region 2) aufgenommen und vom Geometer vermessen. Diese Waldfeststellungslinie wurde im Zonenplan als statische Waldgrenze übernommen.

Beim Bahnhof Felsberg wird neu eine Bahnhofszone ausgeschieden. Da es sich bei dieser um eine Bauzone handelt, wurde ebenfalls eine Waldfeststellung durchgeführt, und diese ist dann als statische Waldgrenze in die Nutzungsplanung übernommen worden.

In den Bereichen der beiden Zonen für Energieanlagen (ZEA) wurden ebenfalls zwei kleinere Waldfeststellungen durchgeführt und als statische Waldgrenzen in die Nutzungsplanung übernommen.

Im Gebiet des Golfplatzes wurden durch das AfW Region 2 kleinere Anpassungen des Waldes in Übergangsbereichen zu den Tumas und zum südlich angrenzenden Wald vorgenommen und umgesetzt.

Die Bearbeitung und der Umgang mit diversen kleineren Waldflächen, welche im aktuellen Waldumrissplan als Wald enthalten sind, wurden vom AfW geklärt, und es wurde bei einigen Flächen beschlossen, dass sie aus dem Wald entlassen werden sollen. Dies wurde so in den Plänen umgesetzt.

Mit der Revision sollen die Rodungs- und Ersatzflächen beim Sägereiareal Vial gemäss Ist-Zustand bereinigt werden:

Für das Gebiet Vial genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 76 vom 24. Januar 2006 eine Teilrevision der Ortplanung. Die Industriezone Vial (heute Industriezone C) wurde für die Ansiedlung des Sägereibetriebs Mayr-Melnhof (ehemals Stallinger) ausgeschieden. Die Einzonung war mit einer Rodung von rund 10 ha verbunden. Im Rahmen der erforderlichen Projektkonkretisierung und der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen wurden seitens der Beteiligten Vorschläge für die Anpassung der Waldflächen eingereicht. Das vorliegende Gesuch stellt eine Abänderung der dazumaligen Waldabgrenzung dar. Im Ergebnis wird auf dem Areal Vial mehr Fläche dem Wald zugeordnet als gemäss Rodungsgesuch aus dem Jahre 2006 vorgesehen war (vgl. Rodungsdossier Vial).

Die Ems Chemie beabsichtigt, zwecks Trennung von Waldareal und Industriezone vier Rodungen auf ihrem Areal durchzuführen. Begründet werden diese mit der neuen Organisation der Hauptzufahrt für den Schwerverkehr zu den Hochregallagern, zu den Produktionsstätten der Ems Chemie AG sowie zum Biomassekraftwerk der Axpo Tegra AG. Insgesamt umfassen die vier Rodungsstandorte eine Gesamtrodungsfläche von rund 2'000 m². Die Ersatzmassnahmen (Strukturaufwertung im Föhrenwald) umfassen eine Fläche von ca. 10'000 m², welche sich angrenzend an eine der Rodungsflächen be-

findet (vgl. Rodungsdossier Werkzufahrt Ems Chemie AG / Axpo Tegra AG).

Die Strassenführung hat aus Sicht der Gemeinde lediglich informativen Charakter und ist nicht ortsplanungsrelevant.

5.5 Fruchtfolgeflächen

Mit Beschluss vom 8. April 1992 hat der Bundesrat den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Dieser Sachplan legt den gesamtschweizerischen Mindestumfang der FFF und die kantonalen Flächenanteile fest. Für den Kanton Graubünden sind es 6300 Hektaren, die als Mindestfläche (Kontingent) erhalten bleiben müssen. Ziel ist es, die FFF mit den Landwirtschaftszonen der Nutzungsplanungen zu sichern, und zwar für Zeiten gestörter Nahrungsmittelzufuhr. Die Aktualisierung der FFF für das Jahr 2010 zeigt, dass 7135 Hektaren in Landwirtschaftszonen gesichert sind. Dabei sind die rekultivierbaren Flächen von Golfplätzen („Besondere FFF“) nicht eingerechnet.

Mit der geplanten Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) werden die in Domat/Ems vorhandenen Fruchtfolgeflächen insgesamt um ca. 3 ha verkleinert.

Es ist festzuhalten, dass die vor allem in Nordbünden immer noch grossflächig vorhandenen FFF genügen, um den Mindestumfang gemäss der Vorgabe des Bundes zu decken. Es ist deshalb als vertretbar zu betrachten, im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision und im Sinne einer massvollen zukünftigen baulichen Entwicklung, die Fruchtfolgeflächen in Domat/Ems um das erwähnte Mass zu reduzieren. Es darf positiv gewürdigt werden, dass die Gemeinde keine Neueinzonungen von Wohnbauland vornimmt, sondern lediglich eine Zone für künftige bauliche Nutzung ausscheidet.

5.6 Leitbild 2040

Die Gemeinde Domat/Ems erarbeitete das Leitbild 2040, welches vom Gemeindevorstand am 22. Juni 2009 verabschiedet wurde. Die für die Ortsplanung wichtigsten relevanten Aussagen des Leitbilds lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Zielwert gemäss Leitbild 2040 = 8'000 Einwohner
- Zielwert gemäss Leitbild 2040 = 3'500 Arbeitsplätze
- Verdichtete Bauweise in den bestehenden Bauzonen fördern
- Industriegelände verdichten
- Alternative Energien fördern und dafür Flächen zur Verfügung stellen
- Dorfkern beleben
- Verkehrsprobleme lösen
- Grüngürtel zwischen Chur und Domat/Ems (Plarenga) erhalten
- Naturräume bewahren und aufwerten

6. Bauzonengrösse

6.1 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

Die detaillierte Flächenübersicht des im Jahre 2009 aktualisierten Überbauungsstandes in der Gemeinde Domat/Ems ergibt folgendes Bild:

Gemeinde Domat/Ems - Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB); Juni 2009 (Stand: Ausgangslage)															
Nutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif			innert 5 Jahren			
	m²	ha	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%	
Kernzone A	20'451	2.0	20'451	2.0	100	0	0.0	0	0	0.0	100	0	0.0	0	
Kernzone B	10'585	1.1	9'027	0.9	85	1'558	0.2	15	1'558	0.2	100	0	0.0	0	
Kernzone C	67'114	6.7	58'688	5.9	87	8'426	0.8	13	6'665	0.7	79	1'761	0.2	21	
Kernzone D	32'404	3.2	31'016	3.1	96	1'389	0.1	4	1'389	0.1	100	0	0.0	0	
Wohnzone 2	719'311	71.9	638'685	63.9	89	80'626	8.1	11	65'102	6.5	81	15'524	1.6	19	
Wohnzone 3	20'086	2.0	10'389	1.0	52	9'697	1.0	48	9'697	1.0	100	0	0.0	0	
Wohnzone 4	146'077	14.6	114'591	11.5	78	31'486	3.1	22	31'486	3.1	100	0	0.0	0	
Wohnbauzonen	1'016'029	101.6	882'847	88.3	87	133'182	13.3	13	115'897	11.6	87	17'285	1.7	13	
Gewerbezone	125'824	12.6	100'411	10.0	80	25'413	2.5	20	4'828	0.5	19	20'585	2.1	81	
Industriezone A	581'461	58.1	452'420	45.2	78	129'040	12.9	22	129'040	12.9	100	0	0.0	0	
Industriezone B	127'841	12.8	126'375	12.6	99	1'466	0.1	1	1'466	0.1	100	0	0.0	0	
Industriezone C	210'977	21.1	178'425	17.8	85	32'551	3.3	15	32'551	3.3	100	0	0.0	0	
Gewerbe- und Industriezonen	1'046'102	104.6	857'631	85.8	82	188'471	18.8	18	167'886	16.8	89	20'585	2.1	11	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	256'863	25.7	171'485	17.1	67	85'378	8.5	33	85'378	8.5	100	0	0.0	0	
Erschliessungsflächen	229'781	23.0	229'501	23.0	100	280	0.0	0	276	0.0	99	4	0.0	1	
Öffentliche Zonen	486'643	48.7	400'986	40.1	82	85'658	8.6	18	85'654	8.6	100	4	0.0	0	
Bahnhofzone	46'277	4.6	46'277	4.6	100	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	
Zone für Energieanlagen	8'120	0.8	8'120	0.8	100	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	
Parkierungszone	21'605	2.2	21'605	2.2	100	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	
Spezialzonen	76'003	7.6	76'003	7.6	100	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	
Total Bauzonen	2'624'777	262.5	2'217'466	221.7	84	407'311	40.7	16	369'437	36.9	91	37'874	3.8	9	
Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	131'772														
Schreibergartenzone	45'059														
Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone	28'169														
Golfplatzzone	889'687														
Zone für Fahrende	3'646														
Landwirtschaftszone	6'528'946														
Wald	12'712'201														
Zone für künftige bauliche Nutzung	293'075														
Zone übriges Gemeindegebiet	960'217														

STW AG für Raumplanung, 31.08.2010, Ge

STW AG für Raumplanung, 31.08.2010, Ge

Tab: Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB) Juni 2009 (Vergrösserte Tabelle siehe Anhang III)

Die für die Beurteilung der Bauzonengrösse massgeblichen Wohnbauzonen umfassten 2009 somit rund 101.6 ha; davon waren 88.3 ha (87%) überbaut und 13.3 ha (13%) nicht überbaut.

6.2 Bautätigkeit / Baulandverbrauch / Baulandbedarf

Massgebend ist die Baulandstatistik der Gemeinde während der letzten 10/15/25 Jahre bis zum Juli 2010 (insbesondere auch inkl.

neue Baugesuche im Bereich Ardisla). Auf Basis dieser Baulandstatistik erfolgte eine Trendrechnung, worauf der Wohnbauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre abgeschätzt werden kann. Der daraus resultierende trendmässige Baulandverbrauch beträgt 21.6 ha (1.44 ha/Jahr). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Reserven von 13.3 ha ist somit ein theoretischer Bedarf von 8.3 ha Neueinzonungen für die nächste Planungsperiode von 10 – 15 Jahren ausgewiesen (vgl. Kap. 7.1.1).

Die detaillierte Flächenübersicht des im Dezember 2011 aktualisierten Überbauungsstandes in der Gemeinde Domat/Ems ergibt folgendes Bild:

Gemeinde Domat/Ems - Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB); Dezember 2011 (Stand: Vorprüfung und öffentliche Auflage)																	
Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif			in 5 Jahren			Innert 5-15 Jahren		
	m²	ha	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%
Kernzone A	20'452	2.0	20'038	2.0	100	414	0.0	5	414	0.0	100	0	0.0	0	0	0.0	0
Kernzone B	10'584	1.1	9'788	1.0	92	797	0.1	8	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0
Kernzone C	68'692	6.9	60'482	6.0	88	8'211	0.8	12	6'735	0.7	82	1'475	0.1	18	0	0.0	0
Kernzone D	32'402	3.2	30'135	3.0	93	2'267	0.2	7	1'898	0.2	84	369	0.0	16	0	0.0	0
Wohnzone 2	715'537	71.6	655'443	65.5	92	60'094	6.0	8	42'630	4.3	71	16'890	1.7	28	0	0.0	0
Wohnzone 3	19'531	2.0	10'500	1.1	54	9'031	0.9	46	9'031	0.9	100	0	0.0	0	0	0.0	0
Wohnzone 4	143'920	14.4	114'587	11.5	80	29'333	2.9	20	29'333	2.9	100	0	0.0	0	0	0.0	0
Wohnbauzonen	1'011'119	101.1	900'973	90.1	89	110'147	11.0	11	90'041	9.0	82	18'734	1.9	17	0	0.0	0
Gewerbezone	103'245	10.3	71'575	7.2	69	31'670	3.2	31	11'081	1.1	35	20'589	2.1	65	0	0.0	0
Industriezone A	582'792	58.3	491'051	49.1	84	91'741	9.2	16	91'741	9.2	100	0	0.0	0	0	0.0	0
Industriezone B	125'884	12.6	116'923	11.7	93	8'961	0.9	7	8'961	0.9	100	0	0.0	0	0	0.0	0
Industriezone C	211'007	21.1	166'737	16.7	79	44'270	4.4	21	44'270	4.4	100	0	0.0	0	0	0.0	0
Gewerbe- und Industriezonen	1'022'928	102.3	846'287	84.6	83	176'642	17.7	17	156'053	15.6	88	20'589	2.1	12	0	0.0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	80'560	8.1	75'190	7.5	93	5'370	0.5	7	5'370	0.5	100	0	0.0	0	0	0.0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ES III	191'206	19.1	95'659	9.6	50	95'547	9.6	50	95'547	9.6	100	0	0.0	0	0	0.0	0
Öffentliche Zonen	271'767	27.2	170'850	17.1	63	100'917	10.1	37	100'917	10.1	100	0	0.0	0	0	0.0	0
Bahnhofzone	43'459	4.3	43'459	4.3	100	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0
Zone für Energieanlagen	7'792	0.8	7'792	0.8	100	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0
Parkierungszone	21'233	2.1	21'233	2.1	100	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0
Spezialzonen	72'484	7.2	72'484	7.2	100	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0
Total Bauzonen	2'378'299	237.8	1'990'594	199.1	84	387'705	38.8	16	347'011	34.7	89.5	39'323	3.9	10.1	0	0.0	0.0
Schreibergartenzone	45'315																
Zone für Freizeitnutzungen	136'528																
Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone	28'169																
Golfplatzzone	893'863																
Zone für Fahrende	3'646																
Landwirtschaftszone	6'646'510																
Wald	12'797'312																
Zone übriges Gemeindegebiet	1'244'684																
Zone für künftige bauliche Nutzung	30'046																
STW AG für Raumplanung, 13.12.2011, Ge																	

STW AG für Raumplanung, 13.12.2011, Ge

Tab: Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB) Dezember 2011 (Vergrösserte Tabelle siehe Anhang III)

7. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

7.1 Wohnbauzonen

7.1.1 Neueinzonung

7.1.1.1 Planung vor der Ablehnung

Die Grundlage für die Erweiterung der Wohnbauzonen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision bilden Aussagen aus dem aktuellen Leitbild der Gemeinde. Gemäss diesen ist die verdichtete Bauweise zu fördern, und der Einwohnerzielwert 2040 beträgt 8'000 Einwohner.

Eine Neueinzonungsfläche von 8.3 ha, wie sie gemäss Trendmethode ausgewiesen wäre, würde bei einer durchschnittlichen AZ von 0.5 und einem durchschnittlichen BGF-Bedarf pro Einwohner von 40 m² etwa 1'000 zusätzliche Einwohner, bei 50 m² BGF etwa 800 zusätzliche Einwohner ermöglichen. In den Diskussionen innerhalb der für die OP-Revision gebildeten Kommissionen gab es drei grundsätzliche Varianten für die Wohnzonenbereitstellung:

Variante 1: Der Zielwert gemäss Leitbild (im Jahr 2040 = 8'000 EW) wird mit der Überbauung/Nutzung der vorhandenen Wohnbaulandreserven (13.3 ha; Stand Juni 2009) angestrebt – nach diesem Szenario soll kein zusätzliches Wohnbauland eingezont werden.

Variante 2: Der trendmässig ermittelte Neueinzonungsbedarf von 8.3 ha (Baulandbedarf 21.6 ha/Reserven 13.3 ha) wird vollumfänglich eingezont. Bei einer vollumfänglichen Nutzung wird der Zielwert von 8'000 Einwohnern bereits nach rund 20 Jahren (im Jahre 2029) erreicht.

Variante 3: Mittelweg zwischen den beschriebenen zwei Extremvarianten: Es wird angenommen, dass zukünftig vermehrt die Reserven

im weitgehend überbauten Gebiet genutzt werden, so dass noch etwa die Hälfte des „Neueinzonungsbedarfs“ für die nächste Planungsperiode, also noch ca. 4 ha Wohnbauland, neu eingezont werden. Bei einer vollumfänglichen Nutzung wird innert der Planungsperiode von 15 Jahren der Wert von rund 500 zusätzlichen Einwohnern erreicht. Bei stetiger Weiterentwicklung kann der Zielwert gemäss Vorgabe des Vorstandes im Jahre 2040 erreicht werden, indem die inneren Reserven mobilisiert werden. Dieser Mittelweg erschien den beiden Kommissionen angemessen, und es wurde beschlossen, dass aufgrund dieser Basis die Neueinzonungen für Wohnbauland vorgenommen werden sollen.

Für die vorzunehmende Neueinzonung von ca. 4 ha standen fünf verschiedene Gebiete zur Diskussion, welche in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich sind. Man entschied sich für das Gebiet B.



Abb. 1: Mögliche Gebiete für Neueinzonungen von Wohnbauland in Domat/Ems (nicht massstäblich)

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses wurde geprüft, ob der Hochwasserschutz (Wall) oder die Erschliessungsstrasse den vorläufigen Siedlungsrand bilden soll.

Man entschied sich dafür, dass die neue Strasse den Siedlungsrand bilden soll, so dass sich die Einzonungsfläche innerhalb des Gebiets B reduzierte. In der aktuellen Revisionsvorlage sollen 3 ha des Gebiets B der Wohnzone W2 zugewiesen werden, wobei diese Fläche zur Sicherstellung einer qualitativen und zeitgemässen Siedlungsgestaltung, einer zweckmässigen Erschliessung sowie der Landumlegung mit einer Quartierplanpflicht überlagert werden soll.

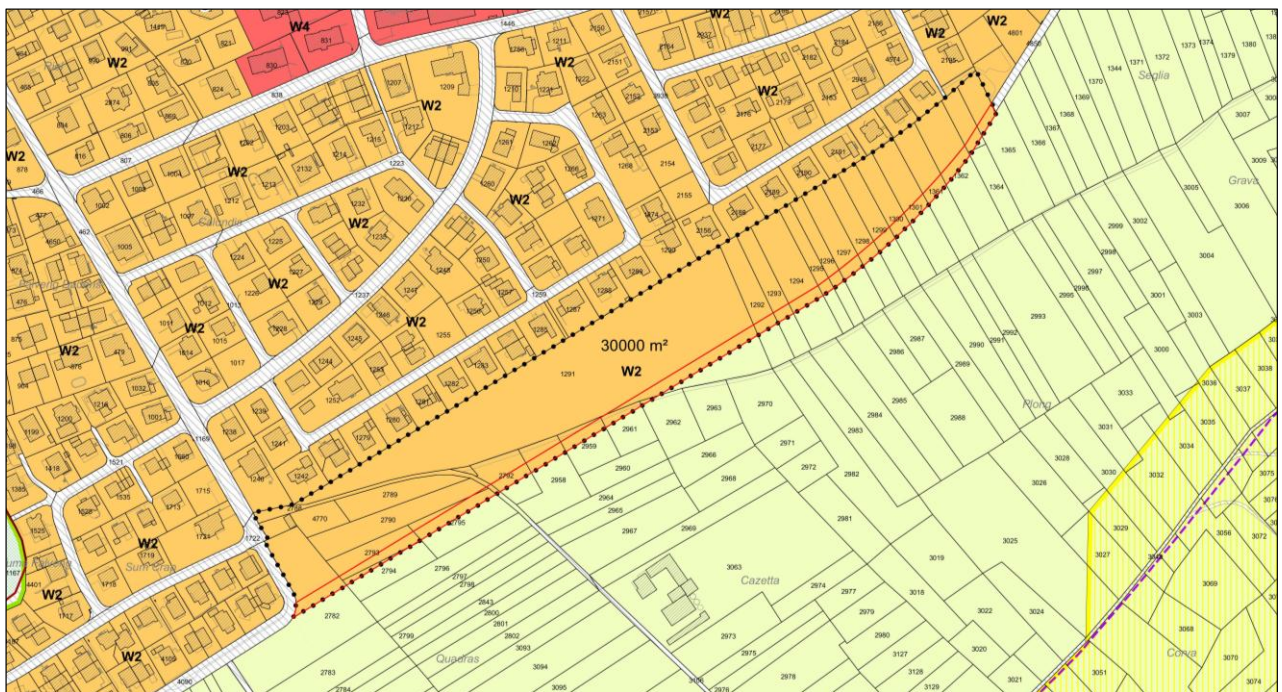


Abb. 2: Einzonung Wohnzone Ems Süd (nicht massstäblich)

Um die ohnehin schon sehr rasante Entwicklung der Wohnbauzonen in Domat/Ems und insbesondere im Bereich Ardisla zu regulieren und ein kontrolliertes Bevölkerungswachstum zu erreichen, soll die Überbaubarkeit der neu eingezonten Fläche zeitlich dosiert werden. Daher wurde beschlossen, dass der Quartierplan frühestens 8 Jahre nach der Genehmigung der neuen Zone (also frühestens im Verlaufe des Jahres 2019) erlassen werden darf.

Die Gebiete entlang der Bauzone im Süden des Siedlungsgebiets und im Südwesten angrenzend an den Golfplatz sind in der rechtskräftigen Ortsplanung dem Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugeordnet. Gemäss neuer kantonaler Raumplanungsgesetzgebung (Art. 41 KRG) umfasst das ÜG ausschliesslich unproduktives Land, Gewässer und kleinere Restflächen, für welche keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Nach neuem kantonalen Recht müssen die Flächen also einer Zone zugewiesen werden. Es wird vorgeschlagen, dass abgesehen von der Neueinzonung Ems Süd, die betreffenden Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden sollen.

7.1.1.2 Planung nach der Ablehnung (Überarbeitung 2011/2012)

Um die rasante Entwicklung der Wohnbauzonen in Domat/Ems zu dämpfen, insbesondere im Bereich Ardisla, und ein kontrolliertes Bevölkerungswachstum zu erreichen, soll zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Einzonung ganz verzichtet werden. Die Fläche Ems Süd wird der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) zugewiesen. Den Hauptgrund für den Verzicht auf die Einzonung Ems Süd bildet der Umstand, dass auch in der 1. Vorlage ein achtjähriger Aufschub der Überbaubarkeit vorgesehen war. Somit ist es auch vertretbar, dass über die eigentliche Einzonung erst in ein paar Jahren entschieden wird. Die Süderschliessungsstrasse wurde dennoch im Plan belassen, um über deren Realisierung die nötigen Handlungs- und Entscheidungsspielräume zu wahren. Falls diese Süderschliessung gebaut wird, soll sie gemäss dem Vorbild der Via Musel mit separatem Rad- und Fussweg, Grünstreifen und verkehrsberuhigter Strassenführung erstellt werden.

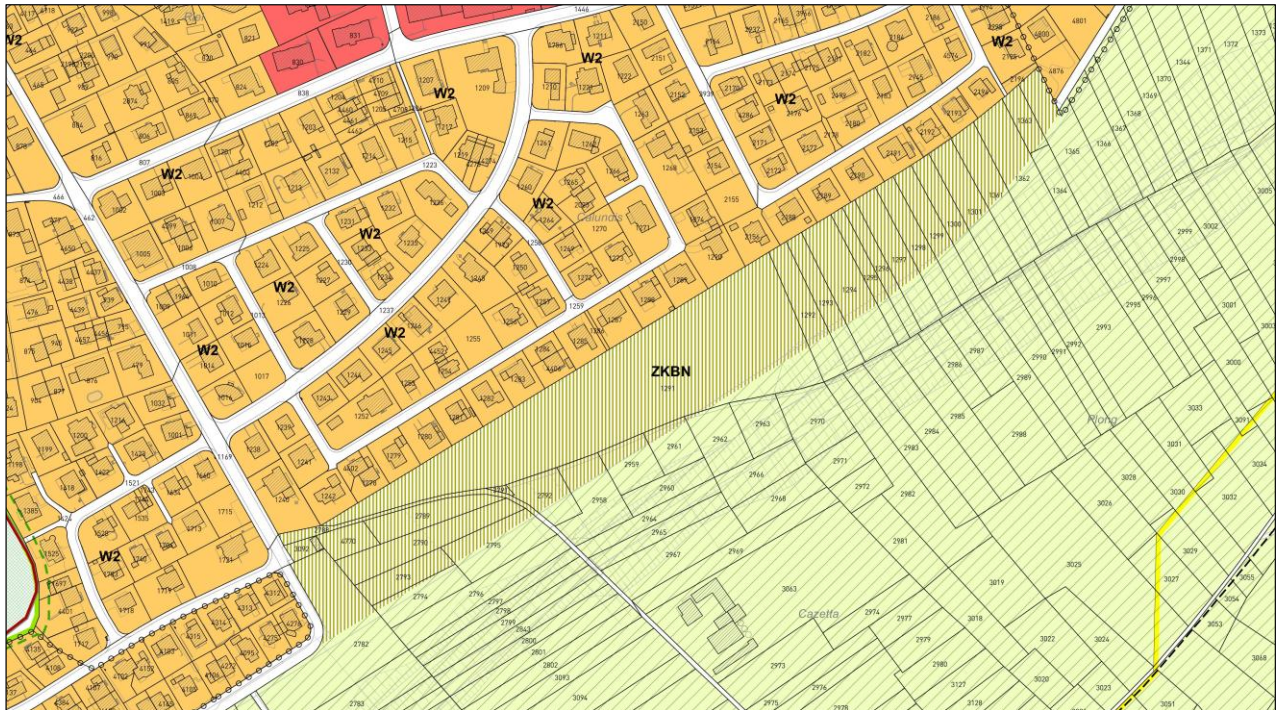


Abb. 3: Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) Bereich Ems Süd (nicht massstäblich)

7.2 Gewerbe- und Industriezonen

7.2.1 Allgemeines

Das Leitbild der Gemeinde macht folgende Aussagen zum Thema Gewerbe- und Industriezonen:

- Industrie/Gewerbe verdichten
- Grüngürtel zwischen Domat/Ems und Chur bewahren
- Arbeitsplatzzielwert Jahr 2040 = 3'500 Arbeitsplätze (AP), (heute ca. 2'800 AP). Dies bedeutet ein Wachstum von rund 1% pro Jahr.

Folgende Stossrichtung in Bezug auf die Nutzung und allenfalls Neueinzonungen von Gewerbe- und Industrieland wird von der Gemeinde verfolgt:

- In erster Priorität soll der vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen für die Ansiedlung von KMU im bereits eingezonten Gebiet Hofstättle abgedeckt werden.

- In zweiter Priorität soll das Gebiet um die bestehende Gewerbezone Plong Muling/Plarenga genutzt werden. Es sollen ein klarer Siedlungsrand definiert und vorläufig keine neuen Gewerbeflächen eingezont werden.
- In dritter Priorität soll die Industriezone Isla in Richtung Westen erweitert werden.

7.2.2 Hofstättle

Das Gebiet Hofstättle wurde bereits im Zuge der im Jahre 2008 durchgeführten Phase 1 der Gesamtrevision Ortsplanung Domat/Ems (von der Regierung genehmigt mit RB Nr. 212 vom 10. März 2009) der Gewerbezone zugewiesen. Seitens der Eigentümer der benachbarten Wohnzone gab es dagegen keinerlei Einwendungen. Das Gebiet Hofstättle wurde im Übrigen bereits in den Ortsplanungen 1973 und 1988 einer Industrie- / Gewerbenutzung zugewiesen.

Im Rahmen der aktuellen Phase 2 der Gesamtrevision Ortsplanung wird im Gebiet Hofstättle also nicht etwa ein neues Gewerbegebiet geschaffen, sondern es wird lediglich eine bereits seit vielen Jahren bestehende Gewerbezone übernommen.

Dennoch äusserten im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zahlreiche Einwohnerinnen und Einwohner des oberen Dorfteils grosse Besorgnis im Zusammenhang mit der Gewerbezone Hofstättle. Dabei richten sich die Bedenken nicht direkt gegen die Zone an sich, sondern vielmehr gegen die vorgesehene Erschliessung, falls die Gewerbezone Hofstättle über die Via Lagher in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand und Verkehrsregime erschlossen werden sollte. Es wird sinngemäss geltend gemacht, dass eine Gewerbezone nicht über eine Strasse erschlossen werden dürfe, welche auch als Zufahrt zu Sportanlagen, Wohnzonen etc. diene (Gefährdung Kinder,

Fussgänger, Velofahrer; gefährliche Einmündung in Kantonsstrasse etc.).

Angesichts dieser nicht unbegründeten Einwendungen haben sich die Kommissionen und der Gemeindevorstand eingehend mit der Situation befasst. Dabei einigte man sich auf den Grundsatz, dass Baubewilligungen für neue Gewerbebetriebe in der Gewerbezone erst erteilt werden sollen, wenn in Bezug auf die Erschliessungssituation namhafte Verbesserungen erzielt worden sind.

Für eine namhafte Verbesserung der Situation stehen zwei Hauptvarianten im Vordergrund:

- 1) Bau einer vollständig neuen rückwärtigen Erschliessungsstrasse ab Kreisel West über Sorts dil Lagher

oder
- 2) Neugestaltung der bestehenden Via Lagher in baulicher und verkehrstechnischer Hinsicht

Die Gemeinde gelangt zum Schluss, dass ein Vorgehen nach Variante 1, d.h. eine Rückstellung der Bautätigkeiten in der Gewerbezone bis zur Errichtung einer neuen rückwärtigen Erschliessungsstrasse über Sorts dil Lagher, angesichts der hohen Kosten und des Landverschleisses nicht vertretbar ist (schlechtes Kosten-Nutzenverhältnis). Es wird daher ein Vorgehen nach Variante 2 vorgeschlagen, d.h. eine Erschliessung über die schon bestehende, aber baulich / verkehrstechnisch neu zu gestaltende Via Lagher. Für die vorzunehmende Neugestaltung der Via Lagher werden folgende Massnahmen geprüft:

- Tempo 30
- Trottoir, durchgehend
- sichere Fussgängerquerungen
- Verbesserung Einmündung Hauptstrasse

- Regelung Parkplatzsituation Sportanlagen

Gesichert wird diese Optimierung durch einen neuen Art. 26 Abs. 3 im Baugesetz mit folgendem Wortlaut:

„In der Gewerbezone Hofstättle werden Bauten und Anlagen erst bewilligt, wenn die im Generellen Erschliessungsplan enthaltene Erschliessungsstrasse "Via Lagher" baulich und verkehrstechnisch neu so ausgestaltet und beruhigt wird, dass Konflikte zwischen dem motorisierten Verkehr einerseits und dem Langsamverkehr, Anwohnern sowie Nutzern der Sportanlagen andererseits möglichst minimiert werden können.“

Die rückwärtige Erschliessung ab Kreisel West wird im Übrigen gleichwohl als geplante Strasse in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Gebaut werden soll sie jedoch erst im Zusammenhang mit allfälligen zusätzlichen Nutzungen im Gebiet Sorts dil Lagher / Vial. Erst dann stünden die Kosten in einem einigermaßen vernünftigen und vertretbaren Verhältnis zum Nutzen.

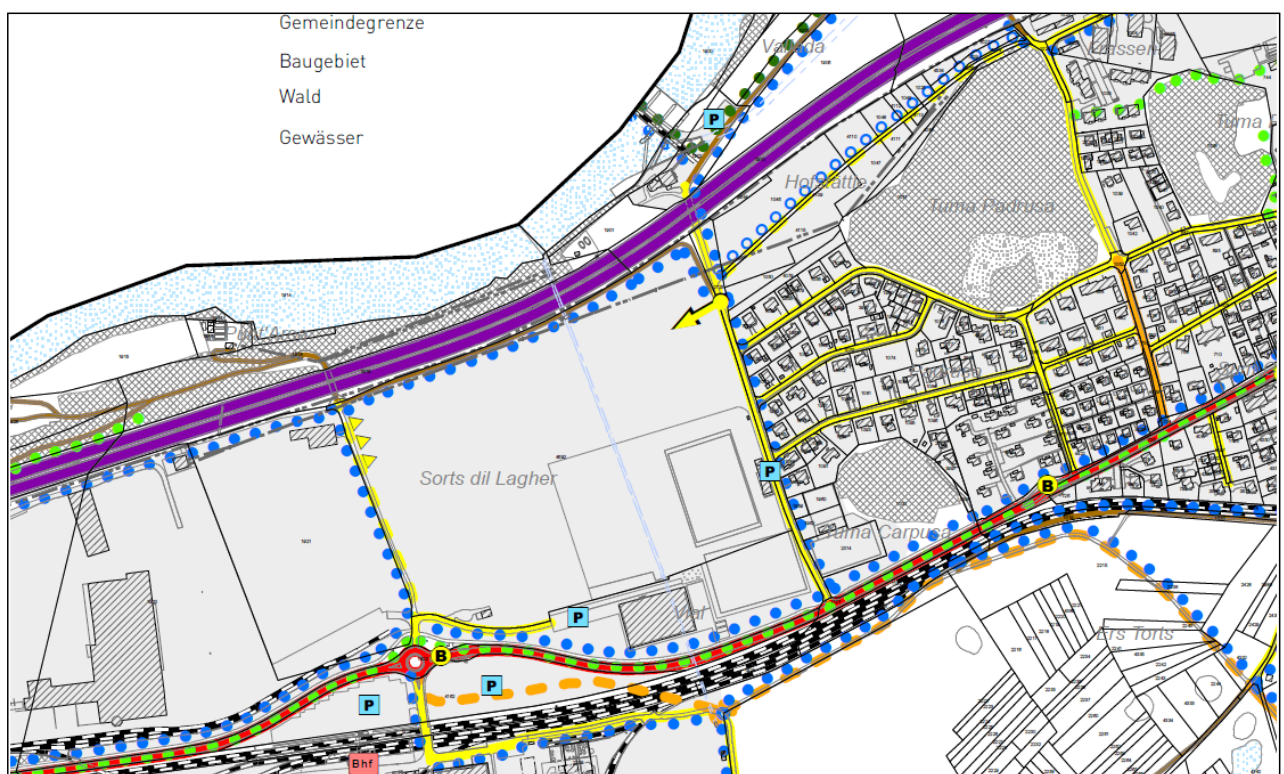


Abb. 4: Ausschnitt GEP Verkehr im Bereich Hofstättle, nicht massstäblich

7.2.3 Plong Muling/Plarenga

Im Bereich Plong Muling/Plarenga sind noch vereinzelte Reserven in den bestehenden Bauzonen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbeunternehmungen vorhanden. Für die Umsetzung der festgelegten Stossrichtung sind keine weiteren ortsplanerischen Massnahmen nötig.

7.2.4 L'Ogna

Der bestehende Werkhof der Gemeinde sowie die angrenzende Fläche, für welche die Genehmigung vor einigen Jahren aus Lärmschutzgründen sistiert wurde (RB Nr. 1447 vom 18. Oktober 2004), sollen in die ZöBA umgezont werden, dies insbesondere für eine allfällige Erweiterung der Werkhofbetriebe und zur Sicherstellung eines eventuellen Ersatzstandortes für den Grüngut- und Recyclingsammelplatz Vallada, welcher mittelfristig verlegt werden soll.

Für diese Umzonung wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, welches vom Büro Kuster und Partner AG im Juli/August 2010 erarbeitet wurde (vgl. Anhang I).

Insbesondere werden in der Beurteilung die folgenden Schlüsse gezogen:

- Das Gebiet L'Ogna ist durch Lärmimmissionen von der Nationalstrasse A13 und der Rhätischen Bahn betroffen. Hauptlärmquelle ist dabei der Strassenlärm von der A13.
- Die Immissionen durch den Eisenbahnverkehr sind deutlich geringer, so dass der Planungswert bezüglich Gewerbenutzung (z.B. Lagerflächen mit Annahmegebäude) überall eingehalten ist. Der Planungswert für Wohnnutzung (z.B. Betriebsleiterwohnung) ist nur in einem sehr kleinen Bereich überschritten. Massnahmen sind hier einfach im Bereich der Gebäudegestaltung umzusetzen.

- Durch den Strassenlärm von der A13 werden im Gebiet L'Ogna die massgebenden Planungswerte für Gewerbe- und Wohnnutzung der Empfindlichkeitsstufe III grossflächig überschritten. Lärmschutzmassnahmen oder Nutzungseinschränkungen sind notwendig.
- Gewerbenutzungen ohne Lärmschutzmassnahmen sind nur auf dem südlichen Arealbereich (Abstand von 70 m von der Achse der A13) möglich.

Der Bau einer Lärmschutzwand für eine Lagernutzung wird als unverhältnismässig beurteilt und kann mit der Einführung einer Nutzungsbeschränkung vermieden werden. Die Gemeinde möchte allerdings offen lassen, ob allenfalls auch eine andere öffentliche Nutzung am Standort angesiedelt werden könnte, bei welcher eine Lärmschutzmassnahme die bessere Lösung wäre.

Aus diesem Grund werden folgende planerischen Massnahmen vorgeschlagen:

- Es wird ein Bereich mit Nutzungsbeschränkung festgelegt (Neueinzonung resp. Einzonung der sistierten Fläche gemäss RB Nr. 1447 vom 18. Oktober 2004) inkl. Abstandsbereich des RhB-Geleises (14.25 m), und in der Legende wird darauf hingewiesen, dass innerhalb dieses Bereichs lärmempfindliche Nutzungen nur mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen zugelassen sind und empfindliche Nutzungen (NISV) nur mit Nachweis über allfällige Abschirmungsmassnahmen bewilligt werden können.
- Bei der umzuzonenden Fläche des Werkhofs (von Gewerbezone in ZöBA) gilt die Besitzstandsgarantie, so dass keine planerischen Massnahmen zu treffen sind.

Östlich angrenzend befindet sich eine grosse Fläche im ÜG, welche im Rahmen der vorliegenden OP-Revision in die Landwirtschaftszone umgezont wird.

7.2.5 Isla

Es liegt ein Gesuch zur Erweiterung der Gewerbezone Isla vor. Gemäss der definierten allgemeinen Stossrichtung im Leitbild der Gemeinde sowie gemäss Meinung der beiden Kommissionen (EK und FK) und des Gemeindevorstandes soll in dieser Entwicklungsphase von Domat/Ems das Gebiet westlich von Isla vorerst für die Landwirtschaft freigehalten und nicht eingezont werden.

Das Einzonungsbegehren für das Gebiet Isla soll gemäss festgelegter Stossrichtung in dritter Priorität berücksichtigt werden, d.h. vorderhand soll darauf nicht eingetreten werden.

7.2.6 Standort Lager- und Materialaufbereitungsfläche (Gartenbau)

Nach ersten Standortabklärungen für eine Lager- und Materialaufbereitungsfläche (ein Gartenbaubetrieb wünscht eine Fläche, um Gartenabfälle, Humus und dergleichen zu lagern sowie Gartenbaumaterial aufzubereiten) wurde ein erster vorgeschlagener Standort im Gebiet Paleu Gronda vom Landeigentümer nicht zur Verfügung gestellt.

Als weiterer Standort war das Gebiet Gonda/Cuschas in Diskussion. Es wurde eine Begehung in diesem Gebiet mit Vertretung des Landeigentümers, der Gemeinde und des Planungsbüros durchgeführt, und es wurde ein Standortvergleich erarbeitet. Die Kommissionen lehnten daraufhin im vorgeschlagenen Raum Gonda/Cuschas eine solche Nutzung ab, da diese die Naherholungsfunktion des Gebietes störe (Vitaparcours, Spielplatz, Fuss- und Veloweg), die Lärmemissionen bedeutend sind (mobile Brecher) und ein beträchtliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist (Kiesumschlag).

Darauf wurden weitere Standorte in den Bereichen Isla, Hofstättle, Punt'Arsa, Plong Puntzoll in die Standortabklärungen integriert. Es fanden insbesondere Abklärungen für die vorgesehene Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb am Standort Punt'Arsa statt. Nach

eingehender Prüfung kommt die Gemeinde zum Schluss, dass für eine Einzonung des Gebiets Punt'Arsa in die Gewerbezone die nötigen Voraussetzungen fehlen. Insbesondere eine Erschliessung des Gebiets wäre nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich. Aus diesem Grunde wurde ein Antrag für die Ausscheidung einer Gewerbezone im Gebiet Punt'Arsa abgelehnt.

7.2.7 Plong Puntzoll

Es liegt ein Gesuch für eine Zonenplanänderung im Gebiet Plong Puntzoll (Parzelle 1940) von ÜG in Industriezone vor.

Heute müssen alle baulichen Anpassungen an den Betriebsgebäuden im BAB-Verfahren durchgeführt werden. Mit der Umzonung sollen die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb des Kieswerks geschaffen werden.

Aufgrund von Kontakten mit dem Kieswerkbetreiber ist man zu folgenden Schlüssen gekommen:

- Eine Drittnutzung auf dem Areal (vgl. Kap. 7.2.6) ist aufgrund der geringen Platzverhältnisse nicht möglich.
- Der Perimeter des Betriebsareals soll auf die tatsächlichen Bedürfnisse des Kieswerks ausgedehnt werden (inkl. Parzelle der RhB im Baurecht und Ausdehnung bis an die Waldgrenze).

Die Gemeinde ist der Meinung, dass auf dem Areal wie ursprünglich geplant die Nutzung durch das Kieswerk und anverwandte Betriebe, aber keine Drittnutzungen, zugelassen werden sollen.

Die formelle Korrektur, welche mit der Phase 1 der OP-Revision begonnen wurde (neue Baugesetzartikel zur Materialabbau- und zur Materialablagerungszone sowie Plan Namensänderungen), wird nun noch vervollständigt, indem die alte „Abbau- und Deponiezone“ und die „Abbau- und Deponiezone 2. Etappe“ formell aufgehoben und als

„Materialabbauzone“ und als „Materialablagerungszone“ neu festgesetzt werden.

Die Parzelle Nr. 1940 mit dem Betriebsareal des Kieswerks entspricht nicht der „Zone übriges Gemeindegebiet“ nach Art. 41 KRG. Deshalb wird die Grundnutzung der Fläche neu als „Materialabbauzone“ festgesetzt. Materiell hat dies keine Auswirkungen gegenüber dem rechtsgültigen Zustand, da die „Materialabbauzone“ eine „Nichtbauzone“ ist und somit bauliche Änderungen an den Betriebsgebäuden dem BAB-Verfahren unterliegen.

7.2.8 Paleu Gronda

7.2.8.1 Planung vor der Ablehnung

Es wurde ein Gesuch für eine Zonenplanänderung in Paleu Gronda (von ÜG und Landwirtschaftszone in Industrie- oder Gewerbezone) für die Realisierung eines schienenengebundenen Güterumschlagplatzes für die Heineken AG eingereicht. Heineken hat eine Konzeptidee (Beschrieb mit Übersichtsplänen) für einen Wechselbehälter-Verlad am Standort Paleu Gronda präsentiert. Im Jahr 2009 wurde ein Pilotversuch am Standort durchgeführt.

Gemäss vorliegenden Skizzen möchte die Heineken AG die ganze am Standort zur Verfügung stehende, nicht bewaldete Fläche einzonen, um den Warenumschat resp. die Lager- und Abstellfläche je nach Bedarf erweitern zu können. Die Gemeinde ist der Meinung, dass aus landschaftlichen und gestalterischen Gründen an diesem Standort gewisse Einschränkungen gemacht werden müssen. Der Raum ist aus Sicht der Gemeinde wichtig für die Qualität als Eingangssituation zum Bahnhof Felsberg. Zudem ist das Schadenpotenzial durch die Gefahrensituation nicht zu unterschätzen (teilweise rote und teilweise blaue Gefahrenzone).

Im Zusammenhang mit der Einzonung soll daher vorgeschrieben werden, dass das Vorhaben nicht ausschliesslich auf offenen Lager- und Umschlagsflächen, sondern vornehmlich in Gebäuden realisiert werden muss, und es werden Gestaltungsvorgaben formuliert.

Mit der Schaffung eines „Bereichs mit Pflicht zur Gestaltungsberatung“ werden die Voraussetzungen für die Erreichung dieser Zielsetzungen geschaffen. Die betreffende Fläche soll in die Industriezone B eingezont werden.

Die Verfügbarkeit des Baulandes kann aufgrund der Tatsache, dass die Bürgergemeinde Grundeigentümerin ist, als gegeben betrachtet werden.

7.2.8.2 Planung nach der Ablehnung (Überarbeitung 2011/2012)

Das Begehren der Heineken AG wurde in einer Teilrevision der Ortsplanung als projektbezogene Nutzungsplanung vorgezogen. Diese Teilrevision wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 19 vom 17. Januar 2012 durch die Regierung genehmigt. Es wurde nur noch diejenige Fläche eingezont, welche gemäss projektbezogenem Bedarf der Heineken AG auch effektiv benötigt wird. Es sind im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision keine Änderungen gegenüber dieser Teilrevision vorgesehen.

7.2.9 Tuleu

Im Zusammenhang mit der frei werdenden Fläche des bestehenden Parkplatzes im Gebiet Tuleu beim Autobahnanschluss Reichenau und im Zusammenhang mit einem Gesuch, diese Fläche als Industrie- und Gewerbezone zu nutzen, wurden diverse Abklärungen getätigt.

Im Bereich des bestehenden Parkplatzes ist ein Grosskreiselprojekt im Umfeld des Autobahnanschlusses A13 geplant. Der entsprechende Platzbedarf des Projektes soll gemäss Schreiben des kant. Tief-

bauamtes (TBA) vom 23. Juli 2009 in der Ortsplanung reserviert werden.

Die Grösse des geplanten Kreiselprojekts lässt keine weitere Nutzung im Bereich des heutigen Parkplatzes zu. Aus diesem Grund wird das Gesuch, die Parkplatzfläche als Industrie-/Gewerbezone zu nutzen, im Rahmen der OP-Revision nicht weiterverfolgt.

7.2.10 Industriezone C, Gebiet Vial (Sägereiareal)

Die Industriezone C, Gebiet Vial, deren Nutzung gemäss Art. 29 BauG auf den Betrieb einer Grosssägerei sowie weitere Holzverarbeitungsbetriebe eingeschränkt ist, wird trotz der zurzeit ungewissen Zukunft des Sägereibetriebs unverändert übernommen. Diese Übernahme ist jedoch mit dem Hinweis zu verbinden, dass sich kurz- bis mittelfristig je nach Entwicklung eine Teilrevision der Ortsplanung in diesem Gebiet aufdrängen könnte.

7.2.11 Bahnhofzonen

Die Bahnhöfe Reichenau, Domat/Ems und Felsberg werden vom übrigen Gemeindegebiet der Bahnhofzone zugewiesen. Die Haltestelle Ems Werk (Ems Chemie AG) ist davon nicht betroffen.

Die Bahnhofzone unterscheidet zwischen bahnbetrieblich bedingten Bauten und Anlagen, welche nach den Vorgaben des Eisenbahnrechts beurteilt und bewilligt werden, sowie den nicht bahnbetrieblich bedingten Bauten und Anlagen, welche nach kommunalem Bau- und dem übergeordneten Planungsrecht zu bewilligen sind.

7.3 Ortsbild, Massnahmen im Ortskern

7.3.1 Liegenschaft Krone

Die Liegenschaft Krone ist die einzige Privatliegenschaft, welche als geschützte Baute im Generellen Gestaltungsplan festgelegt ist. Es

liegt ein Antrag vor, diesen Schutzstatus aufzuheben, da ein genaues Schutzinventar fehlt.

Im Inventar der kantonalen Denkmalpflege ist die Liegenschaft nicht verzeichnet. Der Gemeindevorstand ist der Meinung, dass das Gebäude nicht zwingend als geschützter Einzelbau bezeichnet werden muss. Bedeutung kommt jedoch der Gesamtsituation bzw. dem Situationswert des Gebäudes (raumbildende Aussenmauern, Strassenraumcharakter) zu. Der Bau als solcher ist nicht integral zu schützen. Der Situationswert ist aber unbestritten. Es wurde von der Gemeinde eine Beurteilung der Schützenswürdigkeit der Krone in Auftrag gegeben, welche als Grundlage für die Änderung des Schutzstatus dienen soll (vgl. Anhang VI).

Der Schutzstatus der Krone als „geschützte Baute“ wird also aufgehoben, und das Gebäude wird neu als „erhaltenswert“ bezeichnet. Im Baugesetz wird eine entsprechende Vorschrift eingeführt, welche vor allem auf den Erhalt des Volumens und der Fassade abzielt.

7.3.2 Siedlungsverdichtung Kernzone und kernnahe Gebiete

7.3.2.1 Planung vor der Ablehnung

Das Gemeindeleitbild fordert eine innere Verdichtung der Bauzonen, so in den Gebieten En Streia, Scherrat und Tircal, dies z.B. mit einer Optimierung der Erschliessung, Einführung einer Folgeplanpflicht, etc. Die Expertenkommission führte eine Begehung in den Kerngebieten sowie einen Arbeitsnachmittag zur Bearbeitung von verschiedenen Kerngebieten durch. Folgende Ergebnisse wurden erzielt:

- En Streia: Der Planungsaufwand wird als zu gross erachtet, im Gebiet En Streia ein Quartierplanverfahren durchzuführen, um eine vergleichsweise kleine Fläche des Dorfkerns zu verdichten. Es wird auf die Festlegung eines Perimeters mit QP-Pflicht verzichtet.

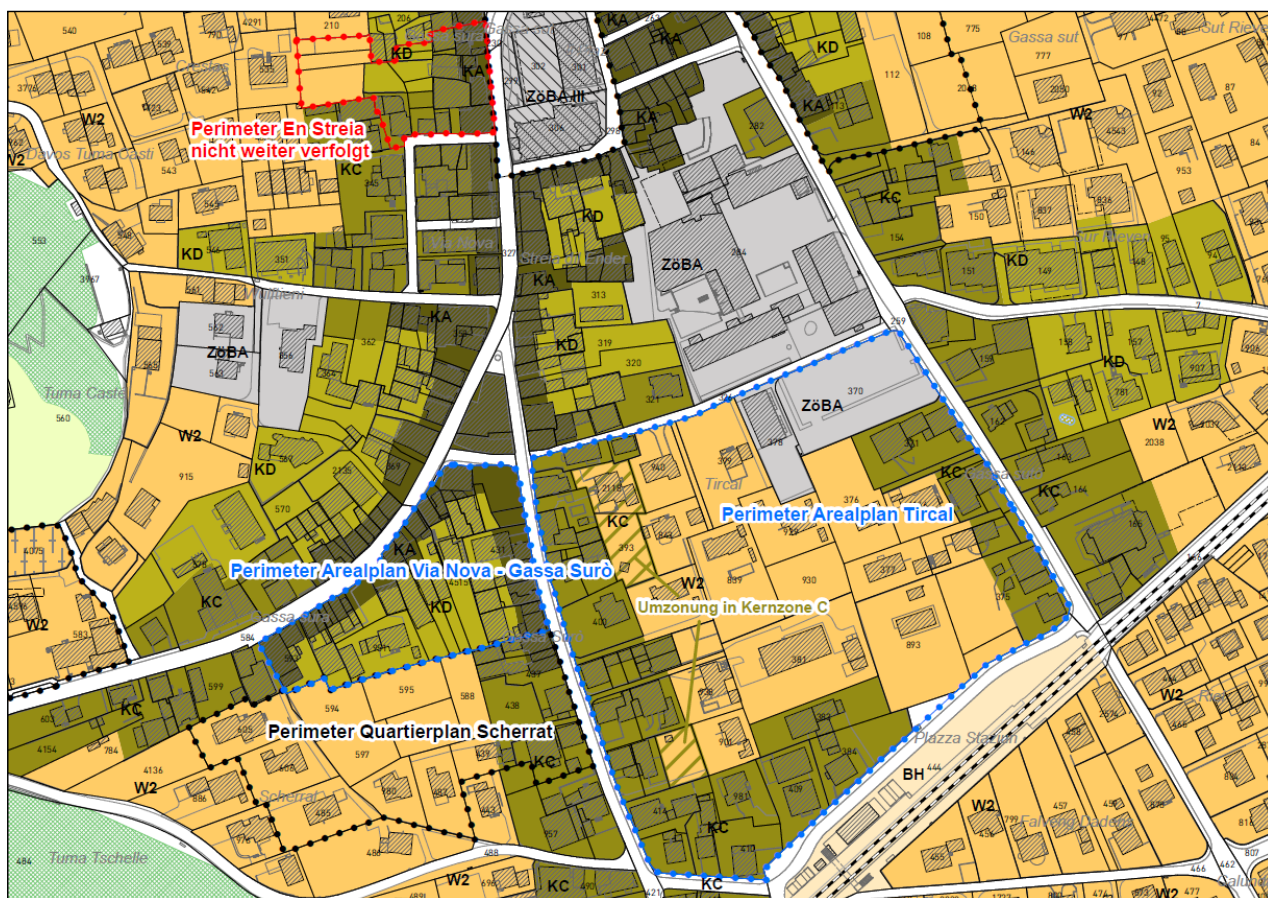


Abb. 5: Planungsmassnahmen Kernzonen und kernnahe Gebiete

- Scherrat: Im Gebiet Scherrat besteht Verdichtungspotenzial, und es wird folglich vorgeschlagen, einen Quartierplan zu erarbeiten. Zu diesem Zweck wird eine Quartierplanpflicht festgelegt. Zudem sollen Erschliessungsfragen geklärt werden.
- Tircal: Es wurde intensiv über die Verdichtungspotenziale des Gebiets und mögliche Vorgehensweisen, um dieses Potenzial verfügbar zu machen, diskutiert (Status Quo, teilweise Umzonung, Quartierplanpflicht, Arealplanpflicht, Wettbewerbsverfahren). Folgendes wurde beschlossen: Es soll ein Perimeter für eine Arealplanpflicht festgelegt werden. Die Kernzone wird erweitert. Damit werden gute Voraussetzungen für eine Erneuerung und Verdichtung dieses zentrumsnahen Gebiets geschaffen.
- Via Nova-Gassa surò: Weiter wurde für das Gebiet Via Nova-Gassa surò eine Folgeplanung oder alternativ die Festlegung ei-

ner Baulinie beim Engpass M.K. Maissen geprüft, um den Durchgang für Fussgänger zu sichern.

Aufgrund der schwierigen Parzellenstruktur und Zonenabgrenzungen (Kernzonen A und D) wurde der Quartierplan, bei welchem keine Abweichungen von der Grundordnung möglich sind, als ungeeignetes Instrument beurteilt. Der Arealplan hingegen erlaubt gemäss Art. 46 KRG Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise, was hier unter Umständen nötig wird, um eine zweckmässige Bebauung sicherzustellen und die Sicherung der Fussgängerverbindung im Bereich M.K. Maissen zu gewährleisten. Das Festlegen einer Baulinie in der Grundordnung wird mit einem Arealplan ebenfalls hinfällig, da verkehrssichernde Massnahmen beim Engpass zusammen mit der Erarbeitung des Arealplans vorgesehen werden können.

Die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Arealplans werden wie folgt definiert:

- Sicherstellen einer zweckmässigen, der ortsbaulichen Situation angepassten Bebauung und sinnvolle Anordnung der Parzellengrenzen innerhalb des Arealplanperimeters
 - Sicherstellen einer sicheren Fusswegverbindung auf Höhe und Seite von M.K. Maissen
 - Gestaltungsgrundsätze der Kernzonen beibehalten
 - Art und Mass der Nutzung entsprechen in den Grundsätzen den Kernzonen
- Padrusa West: Zudem wurde entschieden, über die Siedlung Padrusa West (Parz. 686) eine Arealplanpflicht festzulegen und als Zielsetzung dazu eine Wettbewerbspflicht (nach SIA 142) zu verlangen.

Die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für das Arealplanverfahren Padrusa werden wie folgt definiert:

- Sicherstellen einer verdichteten Bauweise und Siedlungsentwicklung nach Innen
- Art und Mass der Nutzung entsprechen in den Grundsätzen der Wohnzone W2
- Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach SIA 142

7.3.2.2 Planung nach der Ablehnung (Überarbeitung 2011/2012)

Tircal:

Infolge Ablehnung der Gesamtrevision der Ortsplanung haben in diesem Gebiet wichtige Bauprojekte eine starke Verzögerung erfahren. Auch eröffnen zwischenzeitlich erfolgte Handänderungen neue Überbaumöglichkeiten und Impulse für dieses Gebiet. Um für dieses zentrumsnahe Gebiet wichtige Bauvorhaben nicht zu blockieren bzw. zu gefährden, hat die Gemeinde entschieden, den Arealplan Tircal nicht weiterzuverfolgen.

Padrusa West:

Nach der Ablehnung der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die Zielsetzungen für dieses Gebiet nochmals eingehend diskutiert. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass für dieses Gebiet auf eine Arealplanpflicht verzichtet werden kann, da die anvisierten Gestaltungs- und Überbauungsziele zu gegebener Zeit auch über eine Quartierplanänderung umgesetzt werden können.

Der Quartierplan Scherrat und der Arealplan Via Nova - Gassa surò werden beibehalten.

7.3.3 Ortsdurchfahrt

Eines der grössten Probleme der inneren strassenseitigen Erschliessung betrifft die Gestaltung der Ortsdurchfahrt im Dorfzentrum.

Gemäss Verkehrskonzept Domat/Ems 2010 bleibt die Ortsdurchfahrt weiterhin eine verkehrsorientierte Strasse, die grosse Teile des ortsbezogenen Verkehrs und den (bescheidenen) Durchgangsverkehr aufnimmt und bei gesperrter A13 als Ausweichroute für den Verkehr auf der Nationalstrasse dient. Ein Rückbau der bestehenden Fahrbahn und/oder der Einbau von Verkehrsberuhigungselementen kommen, auch aus Gründen des Busverkehrs, nicht in Frage.

Damit der Verkehr in der Ortsdurchfahrt zwischen Coop und ehemaligem Restaurant Weisses Kreuz mit den grossteils fehlenden Trottoirs und den vielen Fussgängern längs und quer zur Strasse siedlungsverträglich und sicher abläuft, besteht gemäss Verkehrskonzept die Absicht, Tempo 30 einzuführen, und es sind gestalterische bzw. optische Massnahmen in der in heutiger Breite belassenen Fahrbahn vorgesehen. Diese könnten aus der Anordnung von flächigen Belagswechseln in den Einmündungen sowie farbigen Bändern am Fahrbahnrand bestehen. Diese mögliche Gestaltung soll tiefere Geschwindigkeiten und eine höhere Aufmerksamkeit der Autofahrer bewirken. Die umgebenden Freiräume sollen in die Gestaltung miteinbezogen werden, wobei die heutige Anordnung sowie Struktur der Gebäude (keine Arkaden) und die Dimensionen der Trottoirs grundsätzlich beibehalten werden sollen. Ausnahmen (z.B. bei Velo Maissen) sollen im begründeten Einzelfall möglich sein. Die Massnahmen und ihre Umsetzung unter Beizug eines Gestalters bedingen die Erarbeitung und Beurteilung von Projektvarianten und das Einverständnis des Kantons.

Diese Ergebnisse des Verkehrskonzepts haben im Wesentlichen keinen direkten Einfluss auf die Ortsplanung. Dennoch soll im Rahmen der Generellen Gestaltungsplanung ein „Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen“ festgelegt werden, um eine Qualitätssicherung allfälliger Projekte im Strassenraum der Ortsdurchfahrt zu erreichen (vgl. Kap. 9.3.8).

7.4 Weitere Planungsmassnahmen

7.4.1 Quell- und Grundwasserschutzzonen

In Plarena wurde für das neue Grundwasserpumpwerk eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorgenommen. Diese liegt im Entwurf vor (Stand Juli 2010) und ist als summarische Schutzzone in der Ortsplanung übernommen worden. Die definitive Schutzzonenausscheidung wurde zur Vorprüfung dem ANU eingereicht (Februar 2011). Die definitive Abgrenzung der Grundwasser- und Quellschutzzone wird, sobald sie genehmigt ist, in der Ortsplanung übernommen.

7.4.2 Abwärmenutzung Axpo Tegra

Die neusten Projekt- bzw. Leitungsdaten resp. Leitungsführungen der Hauptleitungen der geplanten Abwärmenutzung (Plan: Fernwärme, Axpo Tegra - Domat/Ems - Chur West, Leitungsführung FW) wurden in der Ortsplanung aufgenommen und als Festsetzung in den GEP Ver- und Entsorgung übertragen (vgl. Kap. 8.2).

7.4.3 Wintersportzonen

7.4.3.1 Planung vor der Ablehnung

Die bestehende Wintersportzone wurde überprüft. Diese wird zukünftig nicht mehr benötigt und soll in der vorliegenden Revision aufgehoben werden.

7.4.3.2 Planung nach der Ablehnung (Überarbeitung 2011/2012)

Die Beibehaltung der Wintersportzone wird von Seiten des Ski & Snowboardclubs Domat/Ems für das Befahren der Maiensässe unter Einhaltung der Bestimmungen für Tourenskifahrer und unter Berücksichtigung der Wildschutz- und Ruhegebiete als wichtig erachtet. Da eine Aufhebung der Zone nicht zwingend nötig ist, wird

die Wintersportzone gemäss rechtskräftigen Plänen unverändert beibehalten. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung sind die Abgrenzungen der Wintersportzone auf die Naturschutzzonen sowie die Wald- und Wildschonzone angepasst worden.

7.4.4 Archäologiezonen

Die Eingabe vom Jahr 2007 des Archäologischen Dienstes des Kantons Graubünden (ADG) wurde aufgenommen, und die erforderlichen Archäologiezonen sind im Zonenplan dargestellt. Gemäss Art. 36 KRG umfassen Archäologiezonen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.

8. Genereller Erschliessungsplan

Die beiden Bereiche Verkehr sowie Ver- und Entsorgung werden in zwei separaten Generellen Erschliessungsplänen (GEP) dargestellt. Inhaltlich wurden im Wesentlichen die bestehenden Inhalte der Generellen Erschliessungspläne übernommen und mit den wichtigsten Anpassungen/Neuerungen vor allem aus dem Verkehrskonzept ergänzt. In den entsprechenden Kapiteln wird auf wesentliche, inhaltliche Festlegungen eingegangen.

Die wesentlichste Neuerung gegenüber dem alten GEP (RB Nr. 1923 vom 10. Juli 1989) sind die Anpassungen betreffend die Süderschliessung:

- Im alten GEP (1988 sowie 1994) war die Süderschliessung als geplante Sammelstrasse ab der Reichenauerstrasse (bei der Tuma Carpusa) mit Kreisel und Bahnunterführung dem Golfplatz entlang über die Via Tardels, Via da Munt, Via Musel, heutige Via Sid, Via La Val zum Kreisel Ost in die Churerstrasse vorgesehen.

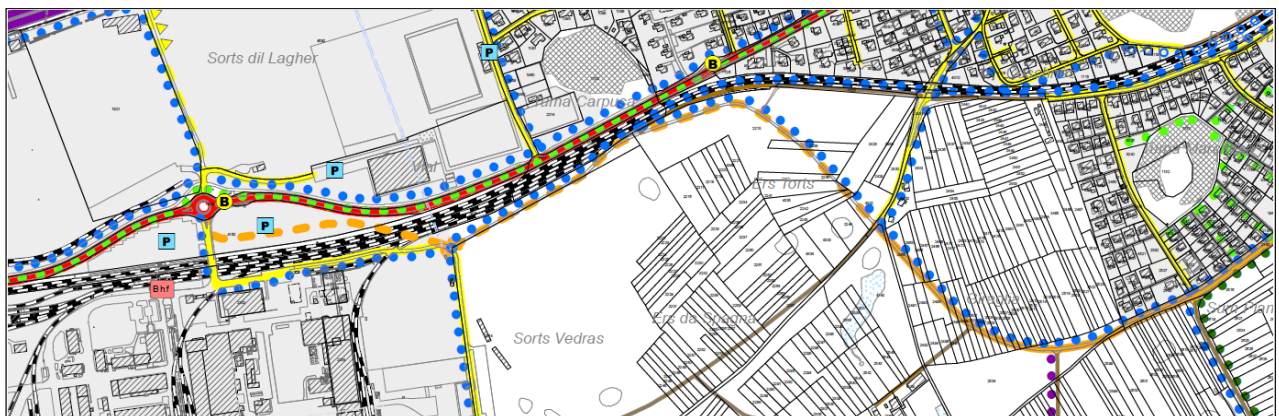


Abb.6: Neuerschliessung Ems Chemie AG mit Anschluss Süderschliessung

- Im neuen GEP (2012) wird im Zusammenhang mit der geplanten Neuerschliessung der Ems Chemie AG beim Kreisel West (neue Unterführung RhB, neuer Kreisel Ems-Chemie) die Süderschliessung ab diesem neuen Knoten dem Golfplatz entlang an die südlichen Wohngebiete geführt.

- Die Süderschliessungsstrasse im Gebiet der ZkbN Ems Süd wurde als geplante Sammelstrasse im Plan belassen, um über deren Realisierung die nötigen Handlungs- und Entscheidungsspielräume zu wahren. Falls diese Süderschliessung gebaut wird, soll sie gemäss dem Vorbild der Via Musel mit separatem Rad- und Fussweg, Grünstreifen und verkehrsberuhigter Strassenführung erstellt werden.



Abb.7: Süderschliessung im Bereich der ZkbN Ems Süd (geplante Sammelstrasse)

8.1 Bereich Verkehr

Im GEP Verkehr werden folgende bestehenden, geplanten und aufzuhebenden Inhalte festgesetzt:

- Sammelstrasse
- Erschliessungsstrasse
- Anschlussbereich Erschliessungsstrasse
- Anschlusspunkt Erschliessungsstrasse
- Land- und Forstwirtschaftsweg
- Radweg
- Fussweg

- Wanderweg
- Mountainbikeweg
- Skatingroute
- Förderband (Kies)
- Parkplatz/Parkhaus
- Wende-/Kehrplatz
- Anschlusspunkt an NS
- Bushaltestelle

Die folgenden Inhalte sind als Hinweise im GEP enthalten:

- Nationalstrasse
- Kantonale Hauptstrasse
- Kantonale Verbindungsstrasse
- Bahnlinie
- Bahnhof
- Gemeindegrenze
- Baugebiet
- Wald
- Gewässer

Verkehrspolizeiliche Aspekte wie z.B. Tempo 30-Gebiete können nicht Gegenstand eines GEP bilden.

8.2 Bereich Ver- und Entsorgung

Im GEP Ver- und Entsorgung werden folgende bestehenden, geplanten und aufzuhebenden Inhalte festgesetzt:

- Wasserleitung (Hauptleitung)
- Reservoir
- Hydrant
- Pumpwerk
- Abwasserleitung (Hauptleitung)

- Regenabwasserleitung
- Regenbecken
- Pumpwerk
- Fernwärmeleitung

Die folgenden Inhalte sind als Hinweise im GEP enthalten:

- Hochspannungsleitung
- Mittelspannungsleitung
- Kraftwerk
- Trafostation
- Unterwerk
- Erdgasleitung
- Erdgasleitung (ehem. Oleodotto)
- Gemeindegrenze
- Baugebiet
- Wald
- Gewässer

9. Teilrevision Baugesetz

9.1 Allgemeines

Das Baugesetz wird aufgrund von neuen Erkenntnissen, Erfahrungen aus der Praxis oder bedingt durch Festlegungen in den Plänen in dieser zweiten Phase der OP-Revision teilrevidiert. Es werden Artikel geändert, neu eingeführt oder aufgehoben. Im Folgenden werden die Hintergründe zu den einzelnen Massnahmen im Baugesetz erläutert.

9.2 Boden- und Baulandpolitik

9.2.1.1 Stand vor der Ablehnung

Die Gemeinde ist gemäss Art. 19 Abs. 2 KRG verpflichtet, bei einer Neueinzonung die Verfügbarkeit des Baulandes nachzuweisen. Dies kann folgendermassen sichergestellt werden:

- Vertragliche Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten der Gemeinde für den Fall, dass die Überbauung durch den Eigentümer nicht innert einer bestimmten Frist erfolgen sollte;
- Gesetzliche Verankerung eines Kaufrechts zugunsten der Gemeinde für den Fall, dass die Überbauung innert einer bestimmten Frist ausbleibt.

Vorliegend schlägt die Gemeinde die gesetzliche Variante vor. Diese hat den Vorteil, dass nicht dutzende Einzelverträge mit dem analogen Inhalt abgeschlossen werden müssen (Minimierung Verwaltungsaufwand). Zudem ist die Gemeinde bei der gesetzlichen Lösung nicht gehalten, das Kaufrecht innert 10 Jahren auszuüben, wie dies bei der vertraglichen Lösung zur Verhinderung des zivilrechtlich vorgesehenen automatischen Untergangs des Kaufrechtvertrages nach 10 Jahren der Fall ist. Die Gemeinde kann bei der gesetzlichen Variante also eher zuwarten, bis wirklich ein Bedarf besteht.

Die Gemeinde führt zudem einen Mehrwertausgleich bei Neueinzonungen ein, welcher in Art. 2a BauG verankert wird. Die Absicht dieses Ausgleichs ist: Wenn planerische Massnahmen (z.B. Einzonung von Nichtbauzone in Wohnbauzone) zu erheblichen finanziellen Vorteilen für die betroffenen Grundeigentümer führen, soll der Gemeindevorstand mit den Betroffenen vertraglich den Ausgleich festlegen. Der Ertrag dieses Ausgleichs wird für planerische und bauliche Massnahmen (z.B. Infrastrukturen und Ausstattungen zur Erhöhung der Wohn- und Gestaltungsqualität) sowie für den Ausgleich planungsbedingter Nachteile (inklusive materielle Enteignungen) verwendet.

9.2.1.2 Stand nach der Ablehnung (Überarbeitung 2011/2012)

Nachdem die Neueinzonung Wohnzone W2 Ems Süd nicht weiterverfolgt wird, entfällt der entsprechende Baugesetzesartikel (Art. 25a). Da ansonsten keine Neueinzonungen vorgenommen werden, entfällt auch die Notwendigkeit zur Einführung einer Mehrwertausgleichsregelung und einer Baulandverfügbarkeitsregelung (Art. 2a und 2b).

9.3 Erläuterungen zu den einzelnen geänderten Vorschriften

9.3.1 Art. 7 Festlegungen

Es handelt sich um formelle Anpassungen.

9.3.2 Art. 9 Zonenschema

Im Jahr 2011 haben sich in der Baubewilligungspraxis verschiedene Probleme bezüglich der Raumhöhe von Wohnbauten im Zusammenhang mit neueren Anforderungen insbesondere bezüglich Wärmedämmung gezeigt. Aufgrund dieser Probleme sollen kleinere Anpassungen vorgenommen werden. Bei der Wohnzone W3 wird die Fassadenhöhe von 9.00 m auf 9.10 m geringfügig erhöht und bei der

Wohnzone W4 werden die Gesamthöhe (15.00 m auf 15.30 m) und die Fassadenhöhe (11.50 m auf 12.00 m) etwas angehoben.

9.3.3 Art. 13 Gesamt- und Fassadenhöhe

Der bestehende Art. 13 ist bezüglich der Gesamthöhe bei Flachdachbauten nicht genügend klar. Es hat sich in der Praxis der letzten Jahre gezeigt, dass eine Präzisierung des Artikels erforderlich ist. Die Zielsetzungen des Artikels bleiben die gleichen (keine Erhöhung der Fassadenhöhe bei Flachdachbauten; Gebäudehöhe entspricht der Fassadenhöhe; Attikageschoss hat eine Höhe von max. 3.30 m). Der Artikel wird allerdings so umformuliert, dass er vereinfacht und die Praxis vereinheitlicht wird.

9.3.4 Art. 18 Ziff. 9 Attikageschosse

Bei Attikageschossen soll im Einverständnis mit den Nachbarn ein zweiseitiges Verschieben auf die Fassadenflucht ermöglicht werden. Der Artikel wird entsprechend umformuliert.

9.3.5 Art. 26 Abs. 3 Gewerbezone

Art. 26 Abs. 3 legt neu fest, dass in der In der Gewerbezone Hofstättele Bauten und Anlagen erst bewilligt werden, wenn die im Generellen Erschliessungsplan enthaltene Erschliessungsstrasse Via Lagher baulich und verkehrstechnisch neu so ausgestaltet und beruhigt wird, dass Konflikte zwischen dem motorisierten Verkehr einerseits und dem Langsamverkehr, Anwohnern sowie Nutzern der Sportanlagen andererseits möglichst minimiert werden.

9.3.6 Art. 41 Übriges Gemeindegebiet

Der Artikel wird aufgehoben. Massgebend für die Zone übriges Gemeindegebiet ist Art. 41 KRG.

9.3.7 Art. 42 Festlegungen (GGP)

Die Aufzählung der Festlegungen wird ergänzt mit neuen Inhalten des GGP (Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen; erhaltenswerte Bauten).

9.3.8 Art. 43b Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen

Die Gemeinde definiert aus den Ergebnissen des Verkehrskonzepts im Rahmen der Generellen Gestaltungsplanung einen „Strassenbereich mit erhöhten Gestaltungsanforderungen“, um eine Qualitätssicherung allfälliger Projekte im Strassenraum der Ortsdurchfahrt zu erreichen.

9.3.9 Art. 45 Geschützte und erhaltenswerte Bauten

Im Baugesetz wird ein Artikel zu den „erhaltenswerten Bauten“ eingeführt (vgl. 7.3.1).

9.3.10 Art. 59 Baugesuchsunterlagen

Bei der vorgeschlagenen Ergänzung des Artikels handelt es sich um eine Präzisierung.

9.3.11 Art. 60 Anwendungsbereich des Meldeverfahrens

Aufgrund der Änderung von Ziffer 5 von Art. 60 ergibt sich folgendes

- Satellitenempfangsanlagen bis 1.5 m²: kein Meldeverfahren mehr
- Satellitenempfangsanlagen über 1.5 m²: Baubewilligungsverfahren wie bisher
- Solaranlagen bis 6 m²: neu Meldeverfahren in der Kernzone A
- Solaranlagen über 6 m²: Baubewilligungsverfahren wie bisher

9.3.12 Art. 64 **Materielle Energievorschriften**

Die Gewerbebauten werden von der Minergie-Pflicht ausgenommen.
Im Weiteren handelt es sich um eine Präzisierung.

9.3.13 Art. 65 **Förderung, 1. Kosten Zertifizierung**

Die Kostenübernahme der Gemeinde bei einer Zertifizierung wird präzisiert.

9.3.14 Art. 66 **2. Beiträge Gebäudesanierungen und –umbauten**

Die kommunalen Beiträge werden im Verhältnis zu den rechtskräftigen Beiträgen von Kanton und Bund berechnet. Der minimale Faktor, welcher jährlich vom Gemeinderat bestimmt wird, wird von 0.5 auf 0.25 reduziert. Der maximale Faktor von 2.0 bleibt unverändert.

9.3.15 Art. 73a **Windkraftanlagen**

Im 1. Absatz wird festgehalten, dass Windenergieanlagen zur Stromproduktion für den Eigenbedarf direkt im raschen Baubewilligungsverfahren geprüft werden können. Sofern sie in der Bauzone errichtet werden sollen, gelten die einschlägigen Bau- und Zonenvorschriften. Ausserhalb der Bauzone gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone.

Absatz 2 befasst sich mit allen übrigen Windenergieanlagen, wie insbesondere solche zur kommerziellen Stromproduktion. Diese bedürfen vorgängig des Baubewilligungsverfahrens einer Nutzungsplanung auf der Basis einer gesamtkommunalen Standortevaluation nach anerkannten Standortkriterien (wie genügendes Windpotenzial, keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen des Ortsbild-, Landschafts-, Natur- und Umweltschutzes; Rücksichtnahme auf Wohngebiete). Vorbehalten bleiben Standortfestlegungen im Rahmen einer regionalen oder kantonalen Richtplanung.

Hintergrund dieser neuen Baugesetzesvorschrift bildet eine geplante Windenergieanlage im Gebiet La Cazetta, welche nicht ausschliesslich für den Eigenstrombedarf konzipiert werden soll.

9.3.16 Art. 73b Solaranlagen

Im 1. Absatz wird festgehalten, dass sich Solaranlagen grundsätzlich an die allgemeinen Vorschriften über die Bauästhetik und Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu halten haben, wobei dem energiepolitischen Anliegen eines bestmöglichen Energiewirkungsgrades in der Interessenabwägung besonderes Gewicht beizumessen ist.

Im 2. Absatz wird darauf hingewiesen, dass die Baubehörde im Hinblick auf die im Einzelfall vorzunehmende Interessenabwägung und gestalterische Beurteilung eine Wegleitung erlässt.

9.3.17 Art. 97 Inkrafttreten

Es handelt sich hier um formelle Anpassungen.

10. Weiteres Vorgehen

Gleichzeitig mit der Vorprüfung der Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) gemäss Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) wurden die Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht während 30 Tagen gestützt auf Art. 13 KRVO öffentlich aufgelegt.

Nach Abschluss der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden die Vorschläge und Einwendungen (Eingaben) der Mitwirkung durch den Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung flossen ebenfalls in die Planung ein, soweit dies angezeigt ist. Nach Behandlung der Vorlage im Gemeinderat wird dann wiederum die Urnengemeinde über die Revision Ortsplanung (2. Phase) befinden. Anschliessend findet das Genehmigungsverfahren bei der Regierung statt. Rechtsmittel sind erst gegen den Beschluss der Urnengemeinde möglich (Planungsbeschwerde an die Regierung im Sinne von Art. 101 KRG).