

Kanton Graubünden

Gemeinde Domat / Ems



Gesamtrevision der Ortsplanung (Phase 1)

Totalrevision Baugesetz

Teilrevision Nutzungspläne (Baugesetzes- bedingte und weitere dringliche Anpassungen)

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Fon 081 254 38 20
Fax 081 254 38 21
raumplanung@stw.ch

Datum: 28. Januar 2009
Objekt: 17031

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Totalrevision Baugesetz.....	4
2.1	Verhältnis Baugesetzesrevision / Gesamtrevision Ortsplanung	4
2.2	Ziele der Baugesetzrevision	5
2.3	Erläuterungen zu einzelnen Baugesetzesartikeln	5
3.	Teilrevision der Nutzungspläne	16
3.1	Anpassungen wegen der Baugesetzrevision	16
3.1.1	Vorbemerkung.....	16
3.1.2	Übriges Gemeindegebiet / Zone übriges Gemeindegebiet.....	17
3.1.3	Anpassungen Planlegenden.....	17
3.2	Weitere dringliche Anpassungen	18
3.2.1	Sachbereich Industrie- und Gewerbezone	18
3.2.2	Sachbereich Pferdesportnutzung Plarenga	19
4.	Verfahren	21
4.1	Vorprüfungsverfahren (Art. 12 Abs. 1 KRVO)	21
4.2	Mitwirkungsverfahren (Art. 13 Abs. 1 KRVO)	21
4.3	Bereinigung der Unterlagen	21
4.4	Beschluss- und Genehmigungsverfahren	21
5.	Weitere Ortsplanungsrevision	22

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Domat / Ems verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1988, welche verschiedentlich teilrevidiert wurde, letztmals am 25. November 2002 (RB Nr. 1447 vom 18. Oktober 2004) und am 27. November 2005 (RB Nr. 76 vom 24. Januar 2006, Sägewerk Vial).

Es sind seit längerer Zeit Bestrebungen im Gange, die geltende Ortsplanung, die in den Grundzügen auf das Jahr 1988 zurück geht und somit schon rund 20 Jahre alt ist, einer Totalrevision zu unterziehen.

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 sollten diejenigen Änderungen an den übrigen Planungsmitteln der Ortsplanung (Zonenplan ZP, Genereller Gestaltungsplan GGP, Genereller Erschliessungsplan GEP) vorgenommen werden, welche sich aufgrund der Revision des Baugesetzes oder wegen anderen Dringlichkeiten aufdrängen.

Anfangs 2006 erarbeitete eine vom Gemeindevorstand eingesetzte Planungskommission einen ersten Entwurf für ein revidiertes Baugesetz. Im Frühsommer 2006 ging dieser erste Entwurf in die Vernehmlassung bei Parteien und Verbänden. Aufgrund des Ergebnisses dieser Vernehmlassung sah sich der Gemeindevorstand veranlasst, die Planungskommission mit der Erarbeitung einer neuen Baugesetzesvorlage zu beauftragen, welche sich in den Grundzügen und in der Systematik an das von der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) herausgegebene Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 07) orientiert. Diesem Auftrag kam die Planungskommission nach, indem sie einen neuen Entwurf auf der Basis des MBauG erarbeitete.

In der Folge hat sich der Gemeindevorstand entschlossen, anstelle der Durchführung einer erneuten Vernehmlassung dem Gemeinderat die Einsetzung einer aus 5 Gemeinderatsmitgliedern bestehenden „Vorberatungskommission“ zu beantragen, welcher die Mitglieder der bisherigen Planungskommission (Departementsvorsteher Hochbau und Anlagen Dieter Federspiel, Leiter Technische Dienste Martin Durisch, Architekt Jürg Frei, Ortsplaner Christoph Zindel und Gemeindejurist Dr. Gieri Caviezel) mit Beratungsfunktion angehören sollen. An seiner Sitzung vom 18. Juni 2007 hat der Gemeinderat einen entsprechenden Antrag des Gemeindevorstandes angenommen, die erwähnte „Vorberatungskommission“ eingesetzt und dieser den Auftrag erteilt, zum zweiten Entwurf des Gemeindevorstandes für ein neues Baugesetz zuhanden des Gemeindevorstandes Stellung zu nehmen.

Seit Juni 2007 bearbeitet die Gemeinde zudem zusammen mit dem Planungsbüro STW AG für Raumplanung, Planungsleitung Christoph Zindel, die Gesamtrevision der Ortsplanung. Diese Überprüfung der Nutzungspläne drängt sich gestützt auf Aussagen im Leitbild 2006, als Folge des neuen kantonalen Raumplanungsrechtes (KRG und KRVO), wegen laufenden Quartierplanungen sowie wegen weiteren Bedürfnissen der Gemeinde auf. Alle Revisionsarbeiten wurden im Revisionskatalog der Gemeinde vom 27. April 2007 festgehalten und priorisiert. Die umfassende Gesamtrevision der Ortsplanung ist noch im Gange und soll zügig weitergeführt werden.

2. Totalrevision Baugesetz

2.1 Verhältnis Baugesetzesrevision / Gesamtrevision Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Domat/Ems stammt wie erwähnt in den Grundzügen aus dem Jahre 1988 und besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan (ZP), dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) und dem Generellen Erschliessungsplan (GEP). Es bestehen schon seit längerer Zeit Bestrebungen, diese Ortsplanung einer Totalrevision zu unterziehen.

Bei der vorliegenden Totalrevision des Baugesetzes handelt es sich um einen vorgezogenen Bestandteil dieser angestrebten Totalrevision der Ortsplanung. Sie stellt mit anderen Worten die erste Phase der Totalrevision der Ortsplanung dar. Dabei sollen gleichzeitig die aufgrund der Baugesetzesrevision nötig werdenden Änderungen am ZP, GGP und GEP vorgenommen werden, soweit sie unbestritten sind. Ebenso sollen im Rahmen dieser ersten Phase das kommunale Gesetz über die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer sowie die kommunale Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren angepasst werden. In einer zweiten Phase soll dann die Totalrevision der Pläne erfolgen.

Zusammenfassend kann die laufende Totalrevision der Ortsplanung folgendermassen strukturiert werden:

Totalrevision OP Phase 1:

- Totalrevision Baugesetz
- Teilrevision ZP, GGP und GEP, soweit baugesetzesbedingt und unbestritten
- Gesetz über die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer (separate Botschaft)
- Gebührenordnung für das Baubewilligungsverfahren (separate Botschaft).

Totalrevision OP Phase 2:

- Totalrevision Pläne (ZP, GGP und GEP)
- evtl. Teilrevision Baugesetz.

2.2 Ziele der Baugesetzrevision

Die von der Gemeinde eingeleitete umfassende Revision des Baugesetzes zielt vor allem auf eine Aktualisierung in Bezug auf das neue KRG / KRVO sowie die Umsetzung der Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Im Weiteren stehen folgende zusätzliche Aktionsfelder bzw. Themenkreise zur Diskussion:

- Geringfügige Abschöpfung des bei Einzonungen entstehenden Planungsmehrwertes zugunsten gestalterischer Aufwertungen im Ortszentrum;
- Überprüfung der Kernzonenvorschriften, um die Weiterentwicklung des Ortskernes unter Wahrung der typischen Emser Siedlungsstrukturen möglichst zu erleichtern;
- Sicherstellung und Förderung des energieeffizienten Bauens;
- Ermöglichung nachhaltiger kommunaler Energieversorgungskonzepte;
- Verbesserungen im Bereich Wohnlichkeit;
- Gewährleistung möglichst grosser Baufreiheiten, soweit nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen;
- Berücksichtigung von Anliegen des Klimaschutzes (inkl. Mikroklima).

2.3 Erläuterungen zu einzelnen Baugesetzesartikeln**Art. 3 Boden und Baulandpolitik**

Nach Art. 19 Abs. 1 KRG haben die Gemeinden insbesondere bei Einzonungen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes für den vorgesehenen Zweck zu treffen. Es geht dabei darum, zu verhindern, dass eingezontes Land aus spekula-

tiven oder auch anderen Gründen gehortet wird, so dass immer neue Flächen auf der "grünen Wiese" eingezont werden müssen.

Eine geeignete Massnahme stellt der Abschluss von Kaufsverträgen zwischen der Gemeinde und den Eigentümern von einzuzonenden Grundstücken dar. Darin verpflichten sich die Grundeigentümer, das eingezonte Land nach einer bestimmten Frist ab Herbeiführung der Baureife (in der Regel Rechtskraft der Quartierplanung) zu überbauen, und die Gemeinde erhält das Recht, das Land zum Verkehrswert zu übernehmen, falls der Grundeigentümer seiner Pflicht nicht nachkommt.

Art. 4 Angemessener Ausgleich von Planungsmehrwerten

Gemäss Art. 5 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen. Dabei wurde in erster Linie an Bodenwertsteigerungen gedacht, welche durch staatliche Infrastruktur oder Planungsmassnahmen bewirkt worden sind. Führen beispielsweise Planungsmassnahmen wie Einzonungen zu einer Bodenwertsteigerung, sollen diese Planungsmehrwerte nach den Vorstellungen des Gesetzgebers auch abgeschöpft werden (Mehrwertabschöpfung), indem der Grundeigentümer dafür eine Abgabe zu entrichten hat. Auf kantonaler Ebene wurde diese Mehrwertabschöpfung lediglich in zwei Kantonen (BS und NE) eingeführt.

Der Kanton Graubünden hat im neuen KRG (Art. 19 Abs. 3) eine Regelung bezüglich des Ausgleichs von planerischen Vorteilen erlassen. Nach dieser neuen Regelung können die Gemeinden mit den betroffenen Grundeigentümern vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen, wenn planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen. Damit wird - so die Botschaft zum KRG - der Weg geebnet, damit die Gemeinden „mit Grundeigentümern z.B. eine Planungsmehrwertabschöpfung (in Geld oder in Form einer Sachleistung) aushandeln“ können (Botschaft KRG-Revision S. 302).

Der Entwurf zum neuen Baugesetz sieht nun eine Regelung vor, aufgrund welcher der Gemeindevorstand mit den Eigentümern von eingezontem Bauland einen Planungsmehrwertvertrag abzuschliessen hat, worin sich die Grundeigentümer verpflichten, der Gemeinde wenigstens 10% des Mehrwertes zu entrichten, den der Boden zufolge der Einzonung erfahren hat. In Domat/Ems z.B. erfährt ein 500 m² grosses Grundstück bei einer Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone einen Mehrwert von ca. Fr. 250'000.-. Der betreffende Grundeigentümer müsste also der Gemeinde von diesen ohne persönliche Leistung gewonnenen Fr. 250'000.- einen Betrag von Fr. 25'000.- abliefern. In Absatz 2 wird die Fälligkeit geregelt, und in Abs.

3 wird umschrieben, wofür die Gemeinde die Mehrwertabgabe verwenden kann (Aufwertung Ortskern etc.).

Art. 5

Baubehörde

Gemäss heutiger Regelung ist der Gemeindevorstand die Baubehörde, welche für sämtliche Angelegenheiten im Zusammenhang mit dem Vollzug des Baugesetzes zuständig ist. Im Zuge der Revision kommt das Bedürfnis auf, die Kompetenzregelung dahingehend zu vereinfachen, dass die Beurteilung von Bauvorhaben untergeordneter Natur nicht mehr in den Aufgabenbereich des Gesamtvorstandes, sondern einer untergeordneten kommunalen Behörde fällt. Im Lichte des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde wurde diesem Bedürfnis wie folgt Rechnung getragen.

Gemäss Art. 85 Abs. 2 KRG ist der Gemeindevorstand die für Verfügungen und Entscheide im Baubereich zuständige Behörde, soweit das Gemeinderecht nicht eine andere kommunale Behörde bestimmt. Denkbar ist auch, dass nur Teile dieser Aufgabe auf andere Behörden übertragen werden (vgl. Botschaft KRG, S. 359). Werden gewisse Aufgaben auf andere Behörden überwiesen, sind diese Aufgaben klar zu definieren und sie sollen mit Vorteil einen in sich abgeschlossenen Bereich umfassen. Ausgehend von der Vorstellung, für untergeordnete Bauvorhaben Vereinfachungen einzuführen, bietet sich als Anknüpfungspunkt das im neuen KRG bzw. KRVO neu geschaffene Meldeverfahren an. Es stellt ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren dar, welches einerseits auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, sowie andererseits auf jene Bauvorhaben, die gemäss Art. 40 KRVO von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt sind, Anwendung. Der Aufgabenumfang ist damit gesetzlich vorgegeben und in sich abgeschlossen.

Gemäss Art. 34 Abs. 3 zweiter Satz der Verfassung erlassen die Departementsvorsteher Entscheide, „wenn sie durch die Gesetzgebung dazu ermächtigt sind“. Eine weitere Delegation von Entscheidkompetenzen, insbesondere beispielsweise an das Bauamt, ist weder in der Verfassung noch in der Geschäftsordnung des Gemeindevorstandes vorgesehen. Ausserdem enthält die Verfassung der Gemeinde Domat/Ems (im Gegensatz zu anderen Gemeindeverfassungen) auch keine ausdrückliche Bestimmung, wonach der Gemeindevorstand Angelegenheiten untergeordneter Natur an untergeordnete Behörden delegieren kann. Folglich wird im Entwurf der Vorsteher des Departements Hochbau und Anlagen für Verfügungen und Entscheide, welche das gesamte Meldeverfahren betreffen, als zuständig erklärt.

Art. 6 Baukommission

In der Baukommission soll neu kein Vertreter des Bauamtes mehr Einsitz nehmen; der Mitarbeiter des Bauamtes nimmt an den Sitzungen der Baukommission nur mit beratender Stimme teil. Diese Änderung drängt sich auf, um Interessenkollisionen zu vermeiden und die Unabhängigkeit des Bauamtes zu wahren.

Art. 8 Grundordnung

Art. 8 regelt die Zuständigkeiten im Bereich der Grundordnung. Erlass und Änderungen von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan fallen in die Zuständigkeit der Stimmbürger (Urnenabstimmung).

Für den Erlass von Arealplänen ist gemäss KRG ohne anderslautende Vorschrift im kommunalen Baugesetz die Baubehörde zuständig. Im vorliegenden Baugesetz wird die Zuständigkeit für den Erlass dem Gemeinderat übertragen (ebenso für den Erlass von Quartierplänen, vgl. Art. 58 BauG).

Beim Arealplan handelt es sich um ein neues Instrument, welches im Rahmen der KRG-Revision auf kantonaler Ebene eingeführt wurde. Der Inhalt des Arealplanes ist in Art. 46 KRG geregelt. Dieser Plan legt demzufolge die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. Der Arealplan wird für Gebiete erlassen, für die eine Folgeplanung festgelegt ist, wobei diese Gebiete sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone liegen können.

Der Arealplan ist im Kern vergleichbar mit einem Quartierplan, wobei die Besonderheit des Arealplans im Wesentlichen darin liegt, dass im Arealplan in stärkerem Masse von der Grundordnung abgewichen werden darf als beim Quartierplan (vgl. Botschaft KRG Revision S. 322). Dafür bedarf der Arealplan, obwohl er vom Gemeinderat erlassen wird, der Genehmigung durch die Regierung.

In der Botschaft wird zum Arealplan weiter ausgeführt:

„Mit dem Arealplan erhalten die Gemeinden ein Planungsinstrument, das ihnen erlaubt, auf die immer aktueller werdenden Bedürfnisse der Siedlungserneuerung möglichst flexibel und im Rahmen einer einheitlichen, umfassenden Gebietsplanung zu reagieren. Ein weiterer Vorteil des Arealplans besteht darin, dass sich die Gemeinden in Teilen der Bauzone, die einer Arealplanpflicht unterstellt werden, darauf beschränken können, das Mass der Nutzung lediglich als Richtwert oder Rahmen festzulegen. Die genaue Festlegung des Nutzungsmasses

kann dann im Zug der Arealplanung und damit in einem Zeitpunkt erfolgen, in welchem sich die Überbauungsvorstellungen konkretisiert haben. Dadurch werden die Voraussetzungen für kooperative Planungsprozesse und für eine gute Siedlungsqualität erheblich verbessert“.

Art. 9 Zonenarten

In Art. 9 werden die verschiedenen Zonenarten und Zonen gemäss Zonenplan definiert. Soweit sich die jeweils zulässige Nutzung direkt aus dem kantonalen Recht ergibt bzw. von diesem vorgeschrieben wird, wird auf die entsprechende Bestimmung des KRG verwiesen. Das Baugesetz enthält nur für jene Zonen Bestimmungen, deren Nutzung im KRG nicht geregelt ist bzw. wenn die kommunale Nutzung von der im KRG vorgesehenen abweicht.

Die Gemeinde hat sich entschieden auch diejenigen Zonenbestimmungen vorsorglich ins Baugesetz aufzunehmen, welche erst mit der nachfolgenden Revision der Nutzungspläne (Phase 2) Anwendung finden. Aus Sicht der Gemeinde macht dieses Vorgehen Sinn. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das Genehmigungsverfahren für einzelne Bestimmungen von der Regierung sistiert werden kann, bis nicht auch die Nutzungspläne entsprechend angepasst sind.

Art. 10 Regelbauweise

Die Bauweise und das Mass der Nutzung richten sich – wie bisher – grundsätzlich nach dem Zonenschema. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der sog. Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, verweist das Baugesetz neu auf die in den Anhängen zur IVHB enthaltenen Umschreibungen. Die Bezugspunkte werden jeweils durch entsprechende Ziffern in Klammern hergestellt. Bezüglich konkreter Masse, die die IVHB bei einigen Begriffsdefinitionen vorbehält, verweist das Baugesetz auf den entsprechenden Artikel 20 BauG.

Art. 11 Zonenschema

Nach Art. 25 Abs. 1 KRG ist den Nutzungszonen das Nutzungsmass zuzuweisen. Die Gemeinde Domat / Ems ist dieser Pflicht nachgekommen mit Ausnahme bezogen auf die Industriezone A und die Industriezone C. Diese beiden Nutzungszonen sind aus Sicht der Gemeinde speziell zu beurteilen. Das Areal der Ems Chemie AG (IZA) benötigt eine grösstmögliche Flexibilität hinsichtlich der baulichen Nutzung, damit die entsprechenden Betriebsanlagen erstellt werden können. Das Areal der Stallinger Swiss Timber AG (IZC) ist bebaut. Es ist überdies darauf hinzuweisen, dass die Regelung der IZA der geltenden Regelung für das Areal der ECAG entspricht und dass anlässlich der Teilrevision für die IZC im Jahre 2005 auch für diese Bauzone kein

weitergehendes Nutzungsmass definiert wurde. Es ist aus Sicht der Gemeinde sachlich nicht nachvollziehbar, weshalb nun für diese beiden Nutzungszonen plötzlich weitergehende Festlegungen getroffen werden müssen.

Art. 12 Ausnützungsziffer

Das neue BauG hält (entgegen der IVHB) an der Ausnützungsziffer fest. Bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche wird der Einfachheit halber auf SIA Norm 421 abgestellt. Da nach der SIA Norm 421 mehr Gebäudeflächen zur anrechenbaren Geschossfläche zählen, als dies nach bisherigem Baugesetz der Fall ist, musste bei der Höhe der Ausnützungsziffern im Zonenschema eine Korrektur nach Oben vollzogen werden.

Art. 15 Gesamt- und Fassadenhöhe

Anstelle der bisherigen Gebäude- und Firsthöhe verwendet das neue BauG die Begriffe der Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss IVHB. Neu ist die Möglichkeit von Attikageschossen vorgesehen.

Art. 20 Masse gemäss IVHB

Bei der Definition einzelner Begriffe und Messweisen überlässt die IVHB die Festlegung konkreter Masse den Gemeinden (z.B. beim Begriff Kleinbaute). Der Art. 20 enthält entsprechende Masse.

Zu Ziff. 8: Hier geht es nicht um die Begrenzung von Dachaufbauten, sondern lediglich um die Klarstellung, dass ein Dachgeschoss als Vollgeschoss gilt, wenn die Dachaufbauten eine Breite von 4 m und in der Summe von einem Drittel der Fassadenlänge überschreiten.

Art. 21 – 23 Kernzonen

Die drei Artikel 21 - 23 befassen sich mit den gemeinsamen Bestimmungen aller vier Typen von Kernzonen, nämlich:

- Art. 21: allgemeine Bestimmungen
- Art. 22: Hofstattrecht
- Art. 23: Besondere Verfahrensregelung

Das Hofstattrecht in den Kernzonen lässt einen Wiederaufbau nach Abbruch oder Zerstörung im Rahmen der bisherigen Gebäudevolumen zu; die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudelänge und -höhe sind dabei nicht zu beachten.

- Art. 24/25 Kernzonen A und B
- Gebäudelänge und –breite gegenüber Strassen und Gassen sollen in den Kernzonen A und B das Maximalmass von 12 m grundsätzlich (wie bisher) nicht übersteigen. Die Baubehörde hat aber die Kompetenz, in Ausnahmefällen und im Rahmen von Quartierplanungen von den Höchstmassen abzuweichen, soweit eine architektonisch gute Lösung gewährleistet wird.
- Art. 28 Gewerbezone
- Auf eine Übernahme der bisherigen Bestimmung über die Gewerbe- und Wohnzone (Art. 49) in das neue Recht wurde verzichtet, weil bereits im heutigen Zonenplan keine solche Zone ausgeschieden ist.
- In der Gewerbezone wurde die bisherige Regelung hinsichtlich der Möglichkeit von Wohnnutzungen im Wesentlichen beibehalten, wobei präzisierend festgelegt wird, dass pro Gewerbebetrieb sowie auch pro einheitlichen zusammenhängenden Gebäudekomplex mit mehreren Gewerbebetrieben nur **eine** Wohnung erstellt werden darf und dass diese Wohnungen vom Betriebsinhaber oder von einem Betriebsangestellten bewohnt werden darf. Auf die Voraussetzung der Unerlässlichkeit der betrieblichen Anwesenheit des Betriebsleiters resp. des Betriebspersonals wurde verzichtet. Eine weitergehende Öffnung der Wohnnutzung in der Gewerbezone ist unter verschiedenen Aspekten heikel und dürfte auch im Genehmigungsverfahren zu Vorbehalten führen. Grundsätzlich wird eine Trennung von Wohnzonen und nicht Wohnzonen bzw. Wohnnutzung und nicht Wohnnutzung angestrebt. Dies ist aus Gründen der Immissionen (Lärm, Luft etc.) sowie der Wohnhygiene anzustreben.
- Art. 30 Industriezone B
- Während Art. 29 die „normale“ Industriezone A (bisher im Wesentlichen das Areal der Ems Chemie) behandelt, regelt Art. 30 die zulässige Nutzung für die Industriezone B.
- Art. 31 Industriezone C
- Art. 31 regelt die in der Industriezone C (Areal des neuen Sägewerks sowie Fläche für künftige Holzverarbeitungsbetriebe) gemäss dem Genehmigungsbeschluss der Regierung zulässige Nutzung.
- Art. 34 Zone für Energieanlagen
- Dieser Zonentyp ist neu eingeführt worden, weil die entsprechenden Areale nach der im neuen KRG enthaltenen Zonenumschreibung für

das übrige Gemeindegebiet nicht mehr im übrigen Gemeindegebiet belassen werden können. Die Bestimmung wird im Hinblick auf die im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplanes noch auszuscheidende Zone erlassen. Die Zone ist vornehmlich für Bauten und Anlagen für die Energieproduktion, Energieversorgung und Energieverteilung bestimmt. Das Bewilligungsverfahren richtet sich bei solchen Bauvorhaben in aller Regel nach einem spezialrechtlichen Konzessions-, Plan- oder Projektgenehmigungsverfahren, z.B. nach dem kant. Wasserrechtsgesetz (BWVG) oder nach dem eidgenössischen Elektrizitätsgesetz (ElG).

Art. 35 Bahnhofzone

Dieser Zonentyp ist ebenfalls neu eingeführt worden, weil die entsprechenden Bahnhofareale nach der im neuen KRG enthaltenen Zonenumschreibung für das übrige Gemeindegebiet nicht mehr im übrigen Gemeindegebiet belassen werden können. Die Bestimmung wird im Hinblick auf die im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplanes noch auszuscheidende Zone erlassen. Die Zone ist vornehmlich für Bauten und Anlagen bestimmt, die ganz oder überwiegend dem Bau oder Betrieb einer Eisenbahn dienen. Das Bewilligungsverfahren richtet sich bei solchen Bauvorhaben nach dem Plangenehmigungsverfahren gemäss eidgenössischem Eisenbahngesetz (Art. 18 EBG).

Art. 36 Wald- und Wildschonzone

Der neue Art. 36 ersetzt die „Sperrzone“ des geltenden Baugesetzes, wobei die Beschränkungen im Einzelnen aufgeführt werden. Ein generelles OL-Verbot, wie es die „Sperrzone“ vorsieht, wäre im Übrigen bundesrechtswidrig (BGE in Sachen Bonaduz). Die Wald- und Wildschonzone bedingt eine Teilrevision des Zonenplanes.

Art. 37 Zone für Freizeitnutzungen

Die Zone für Freizeitnutzungen entspricht der Sport- und Erholungszone des geltenden Baugesetzes. Die neue Zonenbezeichnung bringt besser zum Ausdruck, dass es sich dabei nicht etwa um eine Zone für eigentliche Sportanlagen handelt (wie der Tennisplatz, die neue Sporthalle Vial oder die Fussballanlage Vial, welche allesamt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen), sondern um eine Zone abseits der Siedlungsgebiete für "sanfte" Formen der Sport- und Freizeitbetätigung, welche in der Regel ohne spezielle Gebäude auskommen, wie Kinderspielplätze, offene Eisfelder etc. Die neue Zonenbezeichnung bedingt eine Teilrevision des Zonenplanes.

Art. 39 Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone

Diese Bestimmung wurde im Hinblick auf die mögliche Realisierung einer Pferdeausbildungsanlage / Pferdepension in „Plarenga“ neu in das Baugesetz aufgenommen. Für die Verwirklichung einer derartigen Anlage ist nebst dem Erlass der vorliegenden Baugesetzesbestimmung auch die Ausscheidung einer entsprechenden Zone im Zonenplan erforderlich.

In Absatz 1 wird zum Ausdruck gebracht, dass die Bewilligung und Errichtung von Bauten und Anlagen den Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes voraussetzt.

Der Absatz 2 widmet sich den Hochbauten, der Absatz 3 den Reitsportanlagen und der Absatz 4 den temporären Bauten und Anlagen für einzelne Reitsportanlässe. In Absatz 2 wird für die maximalen Abmessungen von Wohnraum auf die analoge kantonale Regelung über den landwirtschaftlichen Wohnraum verwiesen (Art. 38 und 39 KRVO).

In Absatz 5 wird in Analogie zum Vorgehen bei der seinerzeitigen Ausscheidung der Industriezone C (Sägewerk Stallinger) sichergestellt, dass die Fläche der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone automatisch wieder als Landwirtschaftszone gilt, sofern die Zone während fünf Jahren nicht mehr zweckentsprechend genutzt wird.

Art. 40 Zone für Fahrende

Diese neue Zone regelt die Nutzung von Stand- und Durchgangsplätzen. Sie ersetzt die bisherige Festlegung "Durchgangsplatz für Fahrende" (überlagerte Nutzung mit Grundnutzung übriges Gemeindegebiet) und bedingt eine Teilrevision des Zonenplanes. Sie wird im Rahmen der nachfolgenden Ortsplanungs-Revision geschaffen.

Art. 41/42 Materialabbauzone/Materialablagerungszone

Aus der bisherigen "Abbau- und Deponiezone" wurden in Analogie zum Musterbaugesetz zwei verschiedene Zonentypen formuliert. Für die gegenwärtige Kiesabbau- und Materialauffüllstelle im Gebiet "Plong Vaschnaus" hat diese Aufteilung keine Konsequenzen, zumal für diesen Betrieb ohnehin die entsprechende projektbezogene Nutzungsplanung gilt, die von der Gemeinde am 18. Juni 2000 beschlossen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 1436 vom 11. September 2001 genehmigt wurde. Die Aufteilung in zwei Zonentypen bedingt eine Teilrevision des Zonenplanes/Generellen Gestaltungsplanes. Diese soll aber erst in der Phase 2 der Ortsplanungsrevision erfolgen. Im Anhang zum Planungs- und Mitwirkungsbericht werden die neue Zonenbezeichnungen den ursprünglichen Zonenabgrenzungen rein informationshalber zugeordnet.

Art. 43 Übriges Gemeindegebiet

Die Gemeinde hat in Art. 43 die alte Bestimmung zum übrigen Gemeindegebiet ohne Abänderung übernommen. Der Systemwechsel zur „Zone übriges Gemeindegebiet“ gemäss KRG wird in der Phase 2 der Ortsplanungsrevision vollzogen.

Art. 45 Baubereiche

Nach Absatz 2 können Baubereiche beispielsweise in Kernzonen, aber auch in der Materialabbau- oder Materialablagerungszone festgelegt werden.

Art. 46 Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen

Die in Art. 46 geregelten "Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen" bedingen eine Ergänzung des Zonenplanes/Generellen Gestaltungsplanes.

Art. 48 Baulinien für die Bauliche Gestaltung

Die in diesem Artikel vorgesehenen diversen Baulinientypen bedingen entsprechende Ergänzungen des Zonenplanes oder Generellen Gestaltungsplanes.

Art. 49 Natur- und Kulturobjekte

Die Gemeinde hat ergänzend zur Vorprüfungsvorlage eine Bestimmung zu den Natur- und Kulturobjekten ins Baugesetz aufgenommen. Entsprechende Bezeichnungen von solchen Objekten in den Nutzungsplänen erfolgen aber erst im Rahmen der Phase 2 der Ortsplanungsrevision.

Art. 58 Versorgungs- und Entsorgungsbereiche

Absatz 1 bildet u.a. die Voraussetzung und Basis für eine moderne, nachhaltige und aktive kommunale Energieversorgungspolitik. So können gestützt auf diese Bestimmung im Generellen Erschliessungsplan (GEP) z.B. Bereiche festgelegt werden, in denen die Gemeinde die Eigentümer einbezogener Grundstücke theoretisch zum Bezug einer bestimmten Energie (z.B. Fernwärme, Gas, Windenergie, Solarenergie etc.) anhalten könnte.

Art. 60 Zuständigkeiten bei Quartierplanungen

Abs. 1: Die Zuständigkeit für die Einleitung von Quartierplanungen liegt nach KRG fix beim Gemeindevorstand (nicht delegierbar). Das vorliegende Baugesetz sieht aber immerhin vor, dass der Gemeindevorstand den Gemeinderat vor der förmlichen Einleitung mit einem Bericht über die Ziele des einzuleitenden Quartierplanverfahrens (nur

Erschliessung oder auch Gestaltung, Etappierungsfragen etc.) ins Bild setzen soll. Im Rahmen der Diskussion kann der Gemeinderat den Gemeindevorstand unverbindlich auf wichtige Punkte hinweisen, die aus seiner Sicht wichtig wären.

Abs. 2: die Zuständigkeit für den Erlass (und Änderungen) von Quartierplänen ist demgegenüber nach KRG an den Gemeinderat delegierbar (Art. 53 Abs. 1 KRG). Davon wird hier Gebrauch gemacht.

Die Zuständigkeit von Arealplänen ist in Art. 8 (Grundordnung) hievore geregelt, zumal es sich beim Arealplan zwar ebenso wie dem Quartierplan um einen Folgeplan handelt, der aber zur Grundordnung gehört.

Art. 62 Anwendungsbereich des Meldeverfahrens

Das Baubewilligungsverfahren wird mit dem neuen KRG weitestgehend durch das kantonale Recht geregelt. KRG und KRVO ordnen das Bewilligungsverfahren im Wesentlichen abschliessend. Den Gemeinden steht es noch frei, einzelne (oder alle) von der Regierung in Art. 40 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) als baubewilligungsfrei erklärte Bauvorhaben dem Meldeverfahren zu unterstellen und dadurch (wiederum) als baubewilligungspflichtig zu erklären. Dies erfolgt in Art. 62.

Art. 63 Kinderspielplätze

Die bisher bereits gültige Bestimmung über Kinderspielplätze wird grundsätzlich beibehalten. Die Baubehörde soll jedoch in begründeten Fällen Ausnahmen von der Pflicht zur Erstellung von Kinderspielplätzen gestatten können. Dies soll insbesondere dort möglich sein, wo Kinderspielplätze unnötig sind bzw. eine Pflicht zur Erstellung keinen Sinn macht (bspw. Alterswohnungen, Kleinwohnungen etc.).

Art. 64 Wohnhygiene

Abs. 3: Mit diesem Absatz soll gewährleistet werden, dass die Fenster von Räumen in abgegrabenen Verhältnissen zumindest an einer Fasadenseite nicht einfach als schmaler Fensterkranz im obersten Raumbereich, sondern auf "Kindshöhe" resp. "Mannshöhe" angelegt werden, und dass ein einigermaßen "flacher" Blick ins Freie möglich ist (keine blossen Lichtschächte).

Art. 65 - 67 Energieeffizientes Bauen

Der Art. 65 enthält materielle Vorschriften über das energieeffiziente Bauen, wogegen die Art. 66 und 67 die (finanzielle) Förderung von

über das gesetzliche Minimum hinausgehenden Anstrengungen des Bauherrn zum Ziele haben.

Art. 65:

Art. 65 widmet sich den Neubauten, Gebäudesanierungen und Gebäudeumbauten. Diesbezüglich begnügt sich das Baugesetz mit der Einhaltung der kantonalen Mindestvorschriften.

Art. 66:

Mit Art. 66 wird die gesetzliche Grundlage für die Ausrichtung der Zertifizierungskosten geschaffen.

Art. 67:

Art. 67 gibt der Gemeinde die Möglichkeit, Gebäudesanierungen analog dem Kanton (mit einem vom Gemeinderat jährlich zu bestimmenden Faktor von zwischen 0.5 und 2.0) zu unterstützen. Der Bauherr braucht bloss die rechtskräftige Beitragsverfügung des Kantons vorzulegen. Pro Jahr ist mit einem Aufwand von vielleicht Fr. 20'000.– zu rechnen.

Art. 70 Einfriedungen, Pflanzen und Lärmschutzwände

Beim 2. Absatz geht es vor allem darum, zu verhindern, dass sich Wild und andere Tiere an gefährlichen Zäunen resp. Zaunmaterialien verletzen können.

Art 72 Lagerplätze

Es handelt sich um eine neue Vorschrift, welche im Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes dazu dient, Materiallagerplätze in geordnete Bahnen zu lenken. Grundsätzlich sollen solche Lagerplätze nur noch dort angelegt werden können, wo eine entsprechende Zone solche Plätze für zulässig erklärt. Daneben enthält der Artikel auch Vorschriften für den Umgang mit bereits bestehenden Lagerplätzen.

3. Teilrevision der Nutzungspläne

3.1 Anpassungen wegen der Baugesetzrevision

3.1.1 Vorbemerkung

Im neuen Baugesetz sind einige Bestimmungen zu Nutzungszonen formuliert, welche im geltenden Zonenplan noch nicht enthalten sind und welche erst in der 2. Phase der Revision der Ortsplanung im neuen Zonenplan ausgeschieden werden sollen. Bestimmungen, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des revidierten Baugesetzes in den

Nutzungsplänen noch nicht enthalten sind, entfalten faktisch keine Wirkung. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Regierung allenfalls für einzelne Bestimmungen wegen der noch fehlenden Darstellung in den Nutzungsplänen das Genehmigungsverfahren sistieren kann. Dennoch erachtet die Gemeinde dieses Vorgehen als richtig und zweckmässig in dieser 1. Phase der Revision der Ortsplanung.

3.1.2 Übriges Gemeindegebiet / Zone übriges Gemeindegebiet

Mit der Anpassung des Baugesetzes an das KRG vom 6. Dezember 2004 und die KRVO vom 24. Mai 2005 soll das übrige Gemeindegebiet in die „Zone übriges Gemeindegebiet“ umbenannt, und die Bestimmungen von Art. 41 KRG sollen direkt zur Anwendung gelangen. Gemäss Art. 41 KRG umfassen die Zonen übriges Gemeindegebiet das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Dies hat zur Folge, dass für grosse Flächen übriges Gemeindegebiet, welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan bislang z.B. Reservebaugelände darstellten oder z.B. Bestandteil des Bahnareals bildeten, die baurechtliche Verankerung entzogen würde. Aus diesem Grund lässt die Gemeinde in Art. 43 die Bestimmung gemäss bisher geltendem Baugesetz bestehen und wird den Systemwechsel zur „Zone übriges Gemeindegebiet“ nach KRG erst im Rahmen der 2. Phase der Revision der Ortsplanung vollziehen.

3.1.3 Anpassungen Planlegenden

Die Planlegenden des rechtskräftigen Zonenplanes müssen punktuell angepasst werden, damit sie in Übereinstimmung mit den Begriffen gemäss neuem Baugesetz gelangen. Konkret werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Industriezone A anstelle Industriezone
- Industriezone B anstelle Industriezone 1 und Gewerbezone (hier sind, wie unter Ziffer 3.2.1 erwähnt, auch Änderungen der Plangrundlagen erforderlich)
- Industriezone C anstelle Industriezone Vial
- Zone für Freizeitnutzungen anstelle Sport- und Erholungszone
- Wald (hinweisend) anstelle Forstwirtschaftszone
- Zone für Fahrende anstelle Durchgangsplatz für Fahrende
- Materialabbauzone sowie Materialablagerungszone anstelle Abbaubau- und Deponiezone
- Wald- und Wildschonzone anstelle Sperrzone

Weitere Anpassungen der Legenden der Nutzungspläne werden erst im Zeitpunkt der eigentlichen Revision der Ortsplanung notwendig. Die verschiedenen im neuen Baugesetz zusätzlich vorgeschlagenen Nutzungszonen und Begriffe sind zwar bereits auf die geplanten An-

passungen der Nutzungspläne abgestimmt, werden jedoch erst später effektiv integriert und angewendet.

3.2 Weitere dringliche Anpassungen

3.2.1 Sachbereich Industrie- und Gewerbebezonen

In der geltenden Ortsplanung hat die Gemeinde Gewerbebezonen, Industriezonen und Industriezonen 1 der 1. und 2. Etappe ausgeschieden. Bereits im Rahmen der Teilrevision für das Sägewerk in Vial wurde eine zusätzliche industrielle Nutzungszone (Industriezone Vial) geschaffen.

In der laufenden Revision des Baugesetzes und der Nutzungspläne wurden nun diese industriell gewerblichen Nutzungszonen ohne materielle Änderungen auf die folgenden 4 Typen umbenannt und teilweise umgezont:

- Gewerbezone
- Industriezone A
- Industriezone B
- Industriezone C

Rein plandarstellerisch betreffen die Änderungen der Nutzungspläne im Sachbereich Industrie-/Gewerbebezonen Flächen, welche dem neu geschaffenen Typ „Industriezone B“ zugeordnet oder von der Industriezone 1 in die Gewerbezone umgezont werden sollen.

Industriezonen A und C

Die Industriezonen A und C für die Anlagen der ECAG und der Stallinger AG sind aus Sicht der Gemeinde spezielle Nutzungszonen von kantonaler Bedeutung, für welche für eine hinreichende Flexibilität der baulichen Nutzung, gleich wie im bisher geltenden Baurecht, keine Vorgaben zur Regelbauweise zu definieren sind. Die Regierung genehmigte diese Regelung letztmals im Jahre 2005 für die Umzonung des Sägewerkes Stallinger.

Industriezone B

Bei der neu ausgeschiedenen Industriezone B handelt es sich um die gewerblich genutzten Flächen beim Abzweiger Felsberg. Bezüglich der Abgrenzung sind für diese Flächen keine Anpassungen erfolgt.

Bezüglich der Baugesetzesbestimmungen ist auf das revidierte Baugesetz zu verweisen. In der Industriezone B gelten gegenüber der Gewerbezone vergrösserte Gebäudeabmessungen (neu Gesamthöhe 19.50 m und Fassadenhöhe 16.50 m gegenüber früher Firsthöhe 13.50 m und Gebäudehöhe 10.00 m). Zudem wurde eine maximale

Gebäudelänge von 100 m definiert, wobei sich die Gemeinde vorbehält im Rahmen von Folgeplanverfahren davon abzuweichen.

Gewerbezone „Hofstättle“

Die Umzonung von der ehemaligen Industriezone 1 in die Gewerbezone betrifft das Gebiet „Hofstättle“ beim Tuma Padrusa. Bezüglich der Abgrenzung ist für diese Fläche keine Anpassung erfolgt. Hingegen erfährt ein Streifen entlang der A13 eine Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) von ES III in ES IV, da durch die Umzonung eine Abstufung von der ES IV (ehemalige Industriezone 1) in die ES III (Gewerbezone) notwendig wird. Die Aufstufung wird gestützt auf die Berechnungen der Lärmimmissionen im Rahmen der Ortsplanung 1992/93/94 vorgenommen (angenommen von der Urnengemeinde am 4. Dezember 1994, Beschluss der Regierung vom 7. November 1995 mit Protokoll Nr. 2785).

Die Umzonung von der Industriezone 1 in die Gewerbezone hat in Bezug auf das Mass der Nutzung, mit Ausnahme der oben erwähnten Änderung der ES, keine Auswirkungen.

Ergänzung Grund- und Quellwasserschutzzonen

Die Gemeinde betreibt im Gebiet Islas eine Grundwasserfassung, welche im Zonenplan einer Grund- und Quellwasserschutzzone zugeordnet ist. Die Gemeinde plant eine Verlegung dieser Grundwasserfassung auf die südliche Seite der Kantonsstrasse ins Gebiet Plarenga. Eine entsprechende Studie des Büros CSD Thusis vom 16. Oktober 2007 liegt vor (Beilage). Die Schutzzone S3 gemäss Studie wird in der laufenden Ortsplanungsrevision der Grund- und Quellwasserschutzzone zugeordnet. Nach Abschluss der laufenden detaillierten Untersuchung der Grundwassersituation wird die Grund- und Quellwasserschutzzone in der 2. Phase der Ortsplanungsrevision nach Bedarf angepasst.

Übrige Anpassungen

Bei den übrigen Anpassungen handelt es sich lediglich um Namensänderungen, welche sich im Baugesetz und in den Legenden der Zonenpläne auswirken. Die Gewerbezonen im Gebiet Felsberg (Areal zwischen Bahnlinie und A13), in den Gebieten Ardisla, Plong Mulin und Plarenga und im Gebiet Tuma Padrusa sowie die Industriezone Vial und die Industriezone der ECAG werden nicht betroffen. Sie bleiben in der Abgrenzung im Moment unverändert gemäss geltendem Zonenplan bestehen, erhalten aber eine neue Bezeichnung.

3.2.2 Sachbereich Pferdesportnutzung Plarenga

Im Gebiet Plarenga werden seit einigen Jahren Isländerpferde ausgebildet und gehalten. Die Betreiber der Ausbildungsanlage beabsichti-

gen, diese zu modernisieren und umzubauen. Geplant sind die Erstellung einer Ausbildungshalle, weiterer Infrastrukturanlagen für die Ausbildung und die artgerechte Haltung der Pferde, Sportanlagen sowie Unterkünfte für das Betriebspersonal, welches zwingend vor Ort logieren muss.

Nutzungsplanerisch werden die Ausscheidung einer Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone im Zonenplan, der Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes und der Erlass eines Generellen Erschliessungsplanes vorgeschlagen. Wie in Art. 39 des neuen Baugesetzes vorgeschlagen, sind die Bauten und Anlagen ausschliesslich innerhalb der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche zulässig.

Die Gemeinde betreibt im Gebiet Islas wie erwähnt eine Grundwasserfassung. Die vorgeschlagene Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone beansprucht teilweise die Flächen der entsprechenden Grundwasser- und Quellschutzzone. Bauliche Eingriffe in der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone sind mit der Grundwassernutzung in Konflikt. Die Gemeinde plant aus diesem Grund und auch bedingt durch die Gefährdung von Verschmutzungen ausgehend von der Kantonsstrasse eine Verlegung dieser Grundwasserfassung auf die südliche Seite der Kantonsstrasse ins Gebiet Plarenga. Bei Realisierung dieser alternativen Grundwasserfassung ist die Nutzung des Gebiets der Pferdeanlage Plarenga nicht mehr eingeschränkt, weil sie talseitig ausserhalb des Zuflussgebiets der Grundwasserfassung zu liegen kommt.

Der strassenmässige Anschluss des Pferdeausbildungsplatzes Plarenga an die Kantonsstrasse besteht bereits. Der Anschluss ist übersichtlich. Die Modernisierung der Ausbildungsanlage Plarenga zielt nicht auf eine Nutzungsintensivierung, sondern auf eine Modernisierung der bestehenden Ausbildungsanlagen. Mittels der geplanten Reithalle wären Betreiber und Nutzer der Anlagen wetterunabhängig.

Im Generellen Gestaltungsplan Plarenga werden entsprechend dem von den Betreibern erstellten Vorprojekt für die Pferdesportanlage Baubereiche für Hochbauten, Bereiche für Aussenanlagen für Pferdeausbildung und Pferdesport sowie Baumalleen als gestalterische Elemente festgesetzt.

Im Generellen Erschliessungsplan Plarenga wurden sodann die zweckmässigen Ergänzungen der Vervollständigung und Aktualisierung der Erschliessungsanlagen abgebildet. Der grösste Anteil der Erschliessungsanlagen werden vorliegendenfalls erstmals digital aufgearbeitet und bilden Gegenstand der Vorlage.

4. Verfahren

4.1 Vorprüfungsverfahren (Art. 12 Abs. 1 KRVO)

Das Baugesetz zusammen mit den unbedingt notwendigen und unbestrittenen Anpassungen der Nutzungspläne wurde am 19. Mai 2008 im Gemeindevorstand behandelt und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) datiert vom 30. Juli 2008. Auf die im Vorprüfungsbericht vorgebrachten Hinweise und Bemerkungen wurde in der Weiterbearbeitung Bezug genommen. Teilweise wurden die Vorschläge übernommen, teilweise nicht.

4.2 Mitwirkungsverfahren (Art. 13 Abs. 1 KRVO)

Die Mitwirkungsaufgabe der Totalrevision des Baugesetzes und der Teilrevision der Nutzungspläne ist parallel zum Vorprüfungsverfahren während 30 Tagen erfolgt. Im Rahmen dieser Auflage wurde ein Änderungsantrag der Ems Chemie AG eingereicht, welcher die Zuweisung einer zusätzlichen Waldfläche im Gebiet Punt arsa zur Gewerbezone vorsieht, und in der 2. Phase der Ortsplanungsrevision eine zusätzliche Einzonung im Gebiet Isla vorschlägt. Der Gemeindevorstand und der Gemeinderat behandelten diese Anträge im laufenden Beschlussverfahren. Die Einzonung Punt arsa wurde im Rahmen der vorliegenden Revision Phase 1 schlussendlich nicht mehr weiterbearbeitet, bzw. nicht zur Abstimmung gebracht.

4.3 Bereinigung der Unterlagen

Die Bereinigung der Unterlagen unter Berücksichtigung des Vorprüfungsergebnisses und der Eingaben im Rahmen der Mitwirkung erfolgt Ende August 2008.

Die Verabschiedung aller angepassten, relevanten Erlasse (Baugesetz, Gesetz über die Erschliessungsbeiträge, Gebührenordnung zum Baubewilligungsverfahren und Anpassungen Nutzungspläne) zuhanden des Gemeinderates erfolgte Ende August / Anfangs September 2008..

4.4 Beschluss- und Genehmigungsverfahren

Die Beschlussfassung der Bestandteile der Grundordnung erfolgte anlässlich der Volksabstimmung vom 30. November 2008. Die regierungsrätliche Genehmigung kann im Zeitraum Anfang 2009 erwartet werden.

5. Weitere Ortsplanungsrevision

Die laufende, umfassende Revision der Ortsplanung soll parallel zum Genehmigungsverfahren weiterbearbeitet und zum Abschluss gebracht werden. Der Zeithorizont für diese Anpassung ist abhängig vom Verlauf der vorliegenden Revision, von einigen grundsätzlichen Entscheiden der Gemeindebehörden zur weiteren Entwicklung der Gemeinde und dem Fortgang der entsprechenden Prüfungs- und Mitwirkungsverfahren. Ein Abschluss dieser Revisionsarbeiten per Ende 2009 ist anzustreben.

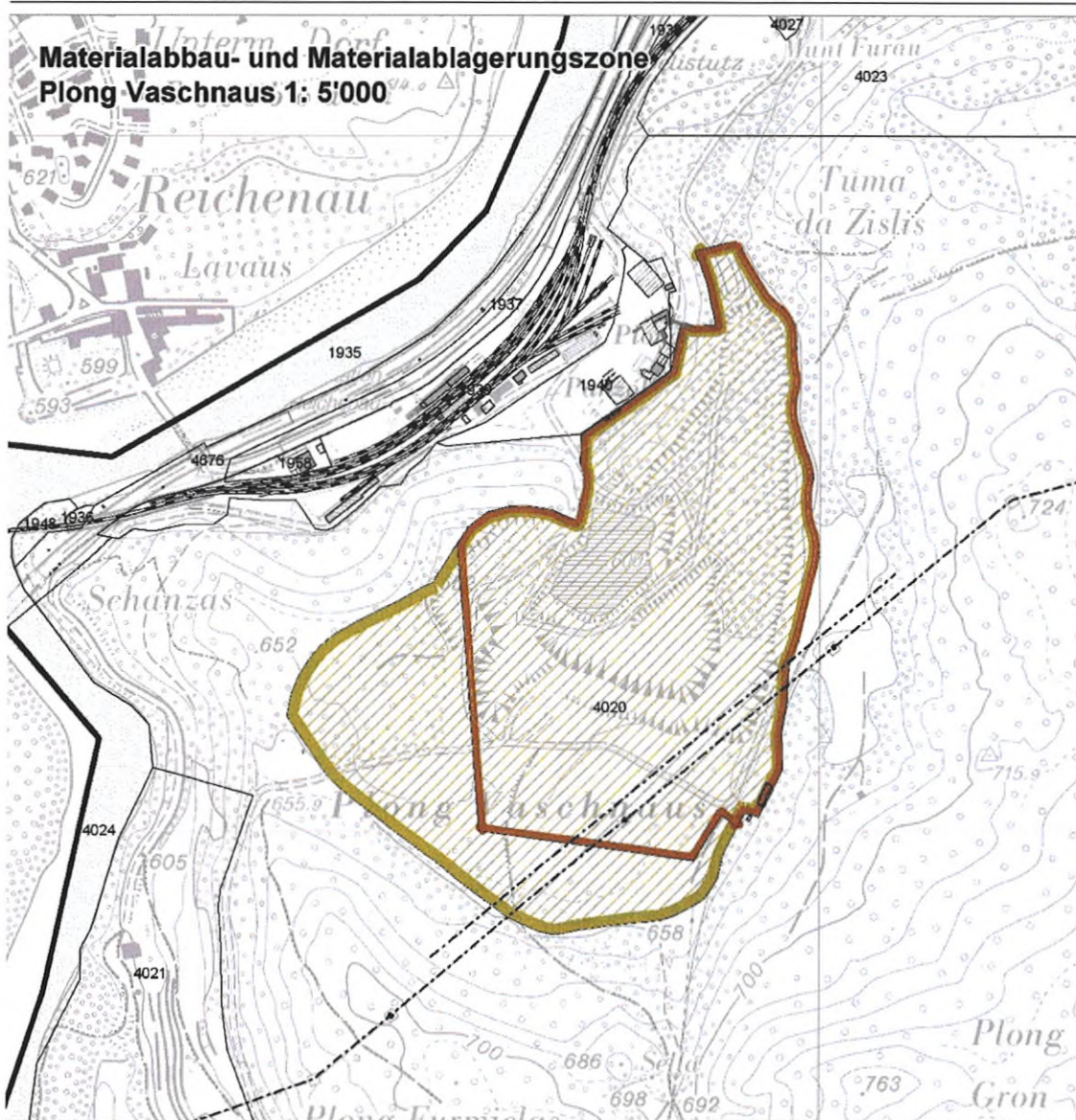
Chur, 28.01.2009 / Christoph Zindel

Beilagen:

- Beurteilung und hydrogeologische Abklärung Verlegung Pumpwerk Isla Gemeinde Domat / Ems vom 16. Oktober 2007
- Situationsplan Materialabbauzone und Materialablagerungszone Plaun Vaschnaus (Informationsbeilage)

Kanton Graubünden

Gemeinde Domat/ Ems



Legende



Materialabbauzone

Materialablagerungszone



Gemeindegrenze

Gewässer

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GAUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR
Tel. 051 254 35 28
Fax 051 254 35 21
raumplanung@stw.ch

Datum: 21.08.2008_Ae
Objekt: 17031
Format: A4
Hinweis: Hintergrundkarte © 2003 Kantonale Verwaltung Graubünden

