GEMEINDE DOMLESCHG

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung Domleschg

Zweite öffentliche Auflage | 31. Oktober bis 30. Dezember 2024



Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Domleschg, Dorfstrasse 5, 7418 Tumegl/Tomils

Kontaktperson
Pius Giger, Gemeindepräsident
+41 81 650 13 13
pius.giger@domleschg.ch

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung
+41 81 555 32 80
info@stauffer-studach.ch

Bearbeitungsstand
21. Oktober 2024

Foto Titelseite: eigene Aufnahme

Inhalt

1 Einleitung 6
1.1 Anlass zur Planung 6
1.2 Ziele der Revision 7

2 Organisation und Verfahren 8
2.1 Organisation der Planung 8
2.2 Ablauf des Verfahrens 10

3 Grundlagen für die vorliegende Revision 14
3.1 Raumplanungsgesetz (RPG) 14
3.2 Kantonaler Richtplan (KRIP) 14
3.3 Regionaler Richtplan (RRIP) 16
3.4 Kommunales räumliches Leitbild (KRL) 17
3.5 Kommunale Nutzungsplanung 24
3.6 Weitere relevante Grundlagen 25

4 Analyse der einzelnen Fraktionen 26
4.1 Analyse Feldis 27
4.2 Analyse Scheid 29
4.3 Analyse Trans 31
4.4 Analyse Tomils 33
4.5 Analyse Paspels 35
4.6 Analyse Rodels 37
4.7 Analyse Pratval 39
4.8 Analyse Almens 41

5 Strategie Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) 43
5.1 Abstimmung von Bauzonenbedarf und Bauzonenkapazität 43
5.2 Ermittlung der Bauzonenkapazität 43
5.3 Ermittlung des Bauzonenbedarfs 45
5.4 Auswirkungen der Gesamtrevision auf die Bauzonenkapazität 47
5.5 Beurteilung der Übersicht Bauzonenkapazität 51
5.6 Argumente für Bauzonenbedarf 52
5.7 Fazit zur Bauzonendimensionierung 54

6 Siedlungsentwicklung nach innen 55
6.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven 55
6.2 Kriterien zur Mobilisierung der inneren Reserven 56
6.3 Anpassung der Ausnützungsziffer 57
6.4 Anpassung der Grenzabstände 57
6.5 Sicherstellen von Mindestdichten 57
6.6 Folgeplanpflicht 58

7 Strategien zu einzelnen Gebieten 58
7.1 Wichtigste Einzonungen in WMZ 58
7.2 Wichtigste Umzonungen in WMZ 58
7.3 Umzonung «Schegnas Davos» in Feldis 59
7.4 Umzonung «Tgiplat» in Scheid 60
7.5 Einzonungen Tomils 62
7.6 Umzonung «Curtgegn» in Paspels 63
7.7 Einzonung «Oberdorf» in Rodels 64
7.8 Einzonung «Pro da Cavals» in Pratval 65

7.9 Umzonung «Plaun Pardieni» in Almens 68
7.10 Einzonung «Sur Bigls» und «Bei der Mühle» in Almens 69
7.11 Weitere kleinere Um- und Einzonungen in WMZ 70

8 Weitere Anpassungen 71
8.1 Rückzonungen im Quartier Vazzal 71
8.2 Gebiete mit Folgeplanpflicht 72
8.3 Alp da Veulden und Plaun digls Mats 73
8.4 Neuer öffentlicher Parkplatz in Almens 74
8.5 Wohnnebennutzungen und Gärten 77

9 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan Siedlung 78
9.1 Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung 78
9.2 Leitsätze 78

10 Umsetzung in die Planungsmittel 86
10.1 Bestandteile der Planung 86

11 Baugesetz 87
11.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz 87
11.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung 87
11.3 Sicherstellen von Mindestdichten 87
11.4 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven 88
11.5 Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte 89
11.6 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen 90
11.7 Zonenschema 91
11.8 Zweitwohnungsgesetzgebung 92
11.9 Ortsbildschutz 92

12 Zonenplan 92
12.1 Weitere Bauzonen 92
12.2 Landwirtschaftszonen 95
12.3 Schutzzonen 96
12.4 Weitere Zonen 99
12.5 Nicht mehr verwendete Zonen 101

13 Genereller Gestaltungsplan (GGP) 102
13.1 Gesamtkonzept über den Ortsbildschutz 102
13.2 Festlegungen zum Schutz von Ortsbildern 103
13.3 Festlegungen zum Schutz von Baugruppen 105
13.4 Festlegungen zum Schutz von Einzelbauten 113
13.5 Weitere Festlegungen 114
13.6 Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS) 117
13.7 Bestehender Genereller Gestaltungsplan Islutta-Tuleu 117

14 Genereller Erschliessungsplan (GEP) 118
14.1 Verkehrsanlagen 118
14.2 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen 119

15 Abkürzungsverzeichnis 120

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung der Projektorganisation 8
Abbildung 2: Luftbild Feldis April 2019 (eigene Aufnahme) 27
Abbildung 3: Luftbild Scheid April 2019 (eigene Aufnahme) 29
Abbildung 4: Luftbild Trans April 2019 (eigene Aufnahme) 31
Abbildung 5: Luftbild Tomils April 2019 (eigene Aufnahme) 33
Abbildung 6: Luftbild Paspels April 2019 (eigene Aufnahme) 35
Abbildung 7: Luftbild Rodels April 2019 (eigene Aufnahme) 37
Abbildung 8: Luftbild Pratval April 2019 (eigene Aufnahme) 39
Abbildung 9: Luftbild Almens April 2019 (eigene Aufnahme) 41
Abbildung 10: Vergleich der verschiedenen Bevölkerungsprognosen 46
Abbildung 11: Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038 gemäss rechtskräftiger Ortsplanung 48
Abbildung 12: Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038 vs. Bedarf gemäss Prognose 2022. 48
Abbildung 13: Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038 gemäss Revision. 49
Abbildung 14: Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038 vs. Bedarf gemäss Prognose 2022 (mittlere Säulen) und Prognose 2019/KRL (Säule rechts). 49
Abbildung 15: Massgebender Wert für Bauzonendimensionierung: Scheitelpunkt der Prognose 2019 und Schnittpunkt mit KRL-Szenario (violetter Kreis): 2554 EW, wird im Jahr 2025 erreicht 50
Abbildung 16: Bauzonenstatistik rechtskräftige Planung 52
Abbildung 17: Bauzonenstatistik Revision 52
Abbildung 18: Altersstruktur im Vergleich mit der Region und dem Kanton (Quelle: BFS STATPOP 2022) 53
Abbildung 19: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Schegnas Davos in Feldis 59
Abbildung 20: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Tgiplat in Scheid 60
Abbildung 21: Luftaufnahme des Gebiets Tgiplat in Scheid mit tatsächlicher Raumnutzung 61
Abbildung 22: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Curschiglias (links) und Plideglia in Tomils 62
Abbildung 23: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Curtgegn in Paspels 63
Abbildung 24: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Oberdorf in Rodels 64
Abbildung 25: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Pro da Cavals in Pratval 65
Abbildung 26: Lärmbelastungskataster Strasse (links) und Plan des kantonalen Strassennetzes mit der signalisierten Höchstgeschwindigkeit (rechts). 67
Abbildung 27: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Plaun Pardieni in Almens 68
Abbildung 28: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Sur Bigls und bei der Mühle in Almens 69
Abbildung 29: Luftaufnahme Vazzal von April 2019 72
Abbildung 30: Ansicht der Alp da Veulden (Quelle: viamala.graubuenden.ch) 73
Abbildung 31: Ansicht des möglichen Parkplatzstandorts (Quelle: Google Streetview) 75
Abbildung 32: Catamin, bestehender Parkplatz (Quelle: Google Streetview) 76
Abbildung 33: Standorte Parkplätze Catamin und Pardieni 76
Abbildung 34: Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038 vs. Bedarf gemäss Prognose 2022 (mittlere Säulen) und gemäss Prognose 2019/KRL (Säule ganz rechts). 79
Abbildung 35: Rück- und Umzonung im Quartier Vazzal in Feldis 80
Abbildung 36: Umzonung von siedlungsinternen Grünräumen in Almens. 80
Abbildung 37: Siedlungsgebiet (rote Linie) gemäss RRIP in Tomils, Rodels, Pratval mit vorgesehenen Einzonungen (rote Kreise). 81
Abbildung 38: Gebiet mit ÖV-Güteklasse E in Tomils, Paspels, Rodels/Pratval und Almens mit den vorgesehenen Einzonungen (rote Kreise). 84
Abbildung 39: Schema Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe (eigene Darstellung) 90
Abbildung 40: Gesamtkonzept über den Ortsbildschutz 103
Abbildung 41: Anpassung des geschützten Siedlungsbereichs in Pratval aufgrund von Neubauten. 104
Abbildung 42: Gestaltungsbereiche in Dusch 107
Abbildung 43: Gestaltungsbereiche in Canova 108

Abbildung 44: Gestaltungsbereiche beim Schloss Sins 109
Abbildung 45: Gestaltungsbereiche beim Schloss Ortenstein 110
Abbildung 46: Gestaltungsbereich beim Schloss Rietberg 111
Abbildung 47: Erhaltungszone (braun) und Bereich «zu erhaltende Baugruppe» (blau schraffiert) bei der Alp da Veulden. (Quelle: GeoGR) 112

Anhänge:

1. Publikationstext öffentliche Mitwirkungsauflage vom 11. März bis 10. Mai 2024
2. Publikationstext zweite öffentliche Mitwirkungsauflage vom 31. Oktober bis 30. Dezember 2024

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

1.1.1 Harmonisierung nach Gemeindefusion

Die Gemeinde Domleschg entstand am 1. Januar 2015 durch die Fusion der Gemeinden Tomils, Paspels, Rodels, Pratval und Almens. Tomils war zuvor am 1. Januar 2009 aus der Fusion der Gemeinden Feldis/Veulden, Scheid, Trans und Tumegl/Tomils entstanden. Aufgrund dieser Situation bestehen bis heute fünf eigenständige Ortsplanungen für Tomils, Paspels, Rodels, Pratval und Almens. Diese sollen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision zusammengeführt werden.

1.1.2 Periodischer Revisionsbedarf

Da die Bauzonen in der kommunalen Nutzungsplanung jeweils dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen sollen (Art. 15 RPG), sind die Gemeinden dazu angehalten, ihre Ortsplanungen etwa alle zehn Jahre gesamthaft zu überprüfen. Wie die nachfolgende Auflistung zeigt, liegen die letzten Gesamtrevisionen der ehemaligen Gemeinden, aus denen sich Domleschg heute zusammensetzt, zwischen acht und 16 Jahre zurück. Eine Überarbeitung ist daher angebracht.

Ehemalige Gemeinde	Letze Gesamtrevision
Tomils	2014
Paspels	2006
Rodels	2013
Pratval	2008
Almens	2012

1.1.3 Anpassung an übergeordnete Grundlagen

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getretenen. Daraufhin wurde der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und an die Anforderungen des RPG 1 angepasst. Die Regierung hat den KRIP-S am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde. Mit Erlass des kantonalen Richtplans wurden die Gemeinden angewiesen, innert drei Jahren ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten – das vom Gemeindevorstand Domleschg im Oktober 2020 beschlossen wurde – und auf dessen Grundlage innert fünf Jahren (bis im März 2023) ihre Ortsplanungen zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

1.2 Ziele der Revision

Die Hauptziele, welche die Gemeinde mit der vorliegenden Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bezweckt, sind folgende:

1.2.1 Ortsplanerische Umsetzung der Gemeindefusion

Die bestehenden Ortsplanungen der verschiedenen Fraktionen sollen infolge der Gemeindefusion von 2015 zusammengeführt und harmonisiert werden. Zugleich soll den Eigenheiten der einzelnen Fraktionen Rechnung getragen werden, indem – wo sinnvoll und zielführend – individuelle Regelungen für einzelne Fraktionen getroffen werden.

1.2.2 Umsetzung kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Die Nutzungsplanung soll an die Bedürfnisse der Gemeinde und die angestrebte räumliche Entwicklung in Sinne des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) angepasst werden.

1.2.3 Umsetzung der Vorgaben von Bund, Kanton und Region

Die Nutzungsplanung soll an die neuen Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG1), des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) angepasst werden.

Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen sollen insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte getroffen werden.

Das Baugesetz soll gesamthaft revidiert, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abgestimmt und in der Systematik dem neuen Musterbaugesetz 2020 angepasst werden.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation der Planung

Für die fachliche Begleitung beauftragte die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit Esther Casanova als verantwortlicher Planerin.

Die Erarbeitung startete im Mai 2020, damals noch mit Esther Casanova Raumplanung GmbH. Per Anfang 2022 fusionierte Esther Casanova Raumplanung GmbH mit dem Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung. Die planerische Bearbeitung der Ortsplanungsrevision Domleschg wurde daher unter dem Namen Stauffer & Studach fortgesetzt.

Sämtliche Entscheide bezüglich Ortsplanung werden ausschliesslich durch den Gemeindevorstand getroffen und der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Zur Erarbeitung der Revision wurden eine Arbeitsgruppe und eine Ortsplanungskommission eingesetzt.

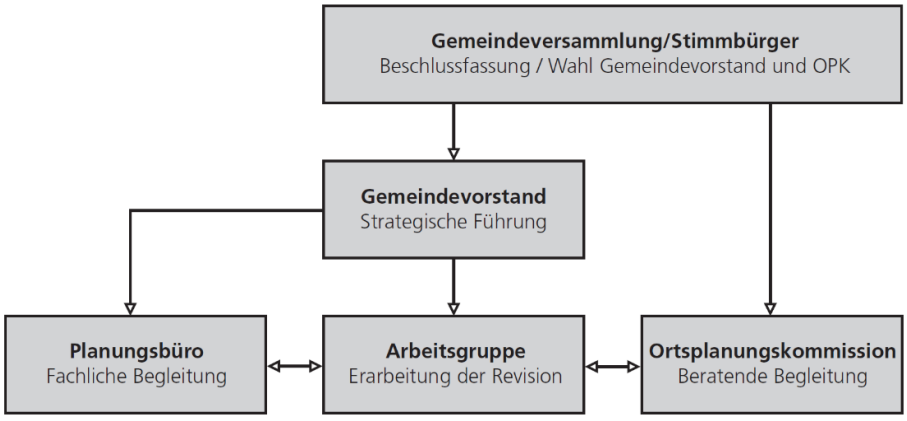


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Projektorganisation

2.1.1 Arbeitsgruppe (AG)

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe wurden vom Gemeindevorstand ernannt. Die Gruppe setzt sich aus Vertretern der Gemeinde, dem Präsidenten der Ortsplanungskommission (OPK) und des Planungsbüros zusammen. Die Arbeitsgruppe ist für die inhaltliche Erarbeitung verantwortlich. Die Arbeitsgruppe umfasst folgende Mitglieder:

- Werner Natter (Gemeindepräsident bis 31.12.2021)
- Pius Giger (Gemeindepräsident seit 01.01.2022)
- Peter Lehmann (Vorstand, Präsident Baukommission bis 31.12.2022)
- Matthias von Blumenthal (Vorstand, Präsident Baukomm. seit 01.01.2023)
- Stefan Collet (Leiter Bauamt bis 30.9.2024)
- Arno Mainetti (Leiter Bauamt ab 1.10.2024)
- Gian Reto Deflorin (Präsident OPK)

Planerische Begleitung:
- Esther Casanova (Raumplanung Projektleitung)
- Mark Egger (Assistenz Projektleitung Raumplanung)

2.1.2 Ortsplanungskommission

Die Ortsplanungskommission (OPK) besteht aus Bevölkerungsvertretern der verschiedenen Fraktionen, deren Mitglieder per Urnenabstimmung gewählt wurden. Sie gibt strategische Zielsetzungen vor und kontrolliert deren Umsetzung durch die Arbeitsgruppe. Die Ortsplanungskommission umfasst folgende Mitglieder:

- Gian-Reto Deflorin (Präsident)
- Nina von Albertini
- Alexandra Blumenthal
- Flurin Frigg
- Gabrielle Frey
- Rudolf Küntzel
- Mirco Lötscher
- Christian Schmid
- Linard Sonder

Dieses Gremium begleitete den Erarbeitungsprozess und stand in engem Austausch mit der Arbeitsgruppe. Die Erarbeitungsphase fand ihren Abschluss im Sommer 2022 mit dem Einreichen der Planung zur Vorprüfung. Nach der kantonalen Vorprüfung wurde die Planung durch die Arbeitsgruppe und die Fachplaner überarbeitet und die überarbeitete Fassung der Ortsplanungskommission in einer Informationssitzung am 13. Dezember 2023 präsentiert, welche sodann mit der Abschlusssitzung vom 14. Februar 2024 ihre Arbeit beendete.

2.2 Ablauf des Verfahrens

Erste Sitzung der Arbeitsgruppe	Mai 2020
Grundlagen- und Analysephase	Herbst 2020
Wahl der Ortsplanungskommission	7. März 2021
Erste Sitzung der Ortsplanungskommission	22. April 2021
Erarbeitung Entwurf Pläne und Baugesetz ca. 20 Sitzungen der Ortsplanungskommission ca. 10 Sitzungen der Arbeitsgruppe	April 2021 - Mai 2022
Verabschiedung Gemeindevorstand zuhanden Vorprüfung beim Kanton	21. Juni 2022
Kantonale Vorprüfung	bis 4. April 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	Juli 2023 – März 2024
Allgemeine Informationsveranstaltung Ortsplanung	15. März 2024
Mitwirkungsauflage (60 Tage gemäss Beschluss) / Einspracheauflage Waldfeststellung (30 Tage)	11. März bis 10. Mai / 11. März bis 10. April
Infoveranstaltungen in Feldis, Tomils, Paspels, Rodels	März 2024
Sprechstunden auf Anmeldung	April/Mai 2024
Zweite Mitwirkungsauflage	31. Oktober bis 30. Dezember 2024
Gemeindeversammlung	[…]
Beschwerdeauflage (30 Tage)	[…]
Genehmigung durch Regierung	[…]

2.2.1 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) am 21. Juli 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE nahm mit Bericht vom 4. April 2023 zu der Vorlage Stellung.

Aufgrund der Vorprüfung und der seither erfolgten Entwicklung ergaben sich folgende wesentlichen Änderungen in der Vorlage:

- Überarbeitung des Kapitels zur Bauzonendimensionierung unter Verwendung der aktuellen Prognose (Bevölkerungsperspektive 2022-2050)
- Verzicht auf einen Grossteil der geplanten Siedlungserweiterungen, welche in der Vorprüfungsvorlage enthalten waren.

- Fokus der Siedlungsentwicklung auf Baulandmobilisierung
- Erarbeitung Gesamtkonzept Ortsbildschutz
- Ergänzungen und Überarbeitungen in diversen Bereichen

2.2.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkung der Bevölkerung findet in Form der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Mitwirkungsauflage statt, welche allerdings durch Beschluss der Gemeindeversammlung auf 60 Tage ausgedehnt wurde und vom 11. März bis am 10. Mai 2024 dauert. Die Bevölkerung wurde am 15. März 2024 an einer allgemeinen Informationsveranstaltung über den Inhalt der Planung sowie über ihre Mitwirkungsmöglichkeiten informiert. Ausserdem fanden fraktionsweise Infoveranstaltungen statt in Feldis, Tomils, Paspels und Rodels. Begleitend erhielten die Direktbetroffenen die Möglichkeit, sich für Sprechstunden anzumelden, was rege genutzt wurde. Es wurden rund 90 Sprechstunden im Zeitraum April/Mai 2024 durchgeführt.

Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 KRVO).

2.2.3 Ergebnisse der Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO

Während der ersten Mitwirkungsauflage haben sich 236 Personen auf der e-Mitwirkungsplattform wwwmitwirken.domleschg.ch registriert. 202 Personen haben Eingaben übermittelt. Insgesamt wurden 641 Eingabepunkte übermittelt, wobei sich Teilnehmer auch anderen, öffentlichen Stellungnahmen anschliessen konnten, sodass 1174 Nennungen resultierten. Alle Einwendungen wurden individuell beantwortet und den Absendern zugestellt.

2.2.4 Änderungen nach der ersten Mitwirkungsauflage

Für die Bearbeitung der Antworten und allfällige Änderungen an der Planung hat der Gemeindevorstand die folgenden Stossrichtungen festgelegt:

Zonenplan

- Wünsche für Umzonungen (von einer Bauzone in eine andere) werden, wenn immer möglich, berücksichtigt.
- Grosse Einzonungen, die ausserhalb des Rahmens des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) liegen, werden nicht umgesetzt.
- Um-, Ein-, oder Rückzonungswünsche Privater, die Parzellen Dritter betreffen, werden nicht berücksichtigt.
- An der Baulandmobilisierung wird festgehalten. Die Kriterien für die Mobilisierung von Teilparzellen lauten wie folgt:

    - Unbebauter Parzellenteil kann sinnvoll abparzelliert werden (Form, Abmessung)
    - Unbebauter Parzellenteil liegt in einem einzigen Bauzonentyp
    - Keine legitime Nebennutzung zu bestehender Wohnnutzung vorhanden (Garage, Parkplatz, Gartenbauten, Spielplatz, etc.)
    - Normale Gebäude- und Grenzabstände können eingehalten werden
    - Minimale überbaubare, zusammenhängende Fläche von 350m2
    - Die Abparzellierung führt auf dem überbauten Parzellenteil nicht zu einer Übernutzung (rechnerische und plangrafische Analyse).
    - Erschliessung ohne Folgeplanung gewährleistet/ist gesichert
    - Keine Folgeplanung erforderlich
- Aufwertung Dorfplätze (Rodels, Almens): braucht keine ortsplanerischen Entscheide oder Änderungen (bereits im KRL so abgegrenzt).
- Ehem. Schulhäuser: Dorfzone statt Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA): aktuelle Nutzung ist nicht zonenkonform in der ZöBA, nur Unterhalt zulässig.
- Strassen der Feinerschliessung (Quartierstrassen) wurden konsequent dem üG zugewiesen, da diese gemäss SIA 416 nicht als anrechenbare Grundstückfläche gelten (zählt nicht zur Ausnützung) und somit sonst von falschen möglichen Ausnützungen ausgegangen wird.
- Parkierung Dorfeingang Almens: Verkleinerung geplanter PP Plaun Pardieni, zusätzlicher Standort Catamin (Zufahrt über Sagliolasweg).

Genereller Gestaltungsplan

- Einzelschutz für Objekte nur, wenn im Inventar oder im ISOS enthalten.
- Sicherstellung Qualität über generell geschützten Siedlungsbereich mit Inventarisierungspflicht.

Genereller Erschliessungplan

- Bezeichnung der öffentlichen Interessenz wird nicht als Festlegung in der Legende des Generellen Erschliessungsplans dargestellt, sondern als Hinweis.
- Erschliessungsstrassen, welche nicht durchgängig befahrbar sind, werden mit einer öffentlichen Interessenz von 40% festgelegt.
- Bei Strassen und Wegen, die durchgängig befahrbar sind, wird die öffentliche Interessenz mit 50% festgelegt.
- Fusswegverbindung Curtegn: nur eine Variante

Baugesetz

- Art. 10 (Ergänzende Bestimmung zur Baulandmobilisierung): Die Gemeinde kann bei Ablauf der Frist eine Lenkungsabgabe von 1% des Verkehrswerts erheben (keine Erhöhung in Folgejahren).
- Art. 14 (zusätzliche Abgabetatbestände): Beibehaltung Mehrwertabgabepflicht bei Umzonungen und Aufzonungen, vertragliche Regelung

- Art. 15 (Höhe der Mehrwertabgabe): bei Einzonung, Umzonungen und Aufzonungen: 30% des Mehrwerts (statt 50%)
- Art. 20 (Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses): Neubauten sowie wesentliche Erweiterungen («und neubauähnliche Umbauten» gestrichen) bestehender Bauten werden nur bewilligt, wenn mind. 80% der AZ ausgeschöpft wird oder aufgezeigt wird, wie Bebauung etappiert werden kann, Grundbucheintrag für Erschliessung «wenn nötig».
- Art. 26 (Dorfzone): Streichung der Bauberatungspflicht bei Neubauten und grösseren Umbauten. Bauamt entscheidet über Beizug der Bauberatung.
- Art. 40 (Baumgartenzone): Streichung der Pflicht von Graswirtschaft. Gartenanlagen sollen zulässig sein.
- Art. 83 (Dächer und Dachaufbauten): keine Änderung, Flachdächer nicht zulässig.

2.2.5 Zweite öffentliche Mitwirkungsauflage

Die grosse Anzahl Mitwirkungen und die daraus resultierenden Änderungen an der Vorlage führten zum Entscheid, eine zweite Mitwirkungsauflage durchzuführen. Diese findet statt vom 31. Oktober bis 30. Dezember 2024.

2.2.6 Änderungen nach der zweiten Mitwirkungsauflage

Text

2.2.7 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Für die Beschlussfassung der Ortsplanung ist die Gemeindeversammlung zuständig, welche der Vorlage am …. mit einem Ja-Stimmen-Anteil von …. % zugestimmt hat.

2.2.8 Beschwerdeauflage

Nach der Beschlussfassung erfolgte die Beschwerdeauflage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen.

2.2.9 Genehmigung Regierung

Rechtskräftig wird die Vorlage mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden gegen die Ortsplanung entscheidet. Nach der Genehmigung findet die 30tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt.

3 Grundlagen für die vorliegende Revision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

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

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich,
  - wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist,
  - wenn das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und
  - wenn die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

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

3.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)

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

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (KRIP: Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die regionale Abstimmung erfüllt sind (KRIP: Kap. 5.2-12).
- Bei Einzonungen ist im ländlichen Raum mindestens die ÖV-Güteklasse E zu erreichen.

- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (KRIP: Kap. 5.2-12).
- Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung bestehender Siedlungsgebiete (über 1 ha) erfordert ein Richtplanverfahren (KRIP: Kap. 5.2-22).

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE publizierte Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs zu beachten.

3.2.1 Vorgaben aus dem KRIP für die Gemeinde Domleschg

Wie die in diesem Kapitel beschriebenen Themen in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt wurden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang erläutert.

- **Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)**
  Um die Nutzung der Bauzonen zu überprüfen, entwickelte das Amt für Raumentwicklung standardisierte Gemeindedatenblätter, die eine Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) sowie der Nutzungsreserven (NR) in den Gemeinden liefern. Anhand dieser Gemeindedatenblätter lässt sich ablesen, ob die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in einer Gemeinde richtig dimensioniert bzw. zu knapp oder zu gross bemessen sind, um die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 aufzunehmen. Als Grundlage für diese Einschätzung dienten die rechtskräftigen Bauzonen und die Bevölkerungsperspektive 2016-2040. Mit Inkraftsetzung des revidierten KRIP-S im Jahr 2019 wurden die Gemeinden angewiesen, die provisorische Einschätzung des Kantons zu überprüfen und Bericht zu erstatten. Aus dem Gemeindedatenblatt für Domleschg geht hervor, dass die rechtskräftigen WMZ zu knapp dimensioniert sind (A-Gemeinde, KRIP: Kap. 5.2-19). Für diesen Fall sieht der KRIP konkrete Handlungsanweisungen vor, welche in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden sollen (KRIP: Kap. 5.2-11).

- **Siedlung**
  Die Gemeinden mit schützenswerten Ortsbildern (ISOS), Kulturdenkmälern, historischen Wegen sowie archäologischen und historischen Stätten sichern im Rahmen der Nutzungsplanung deren Schutz und Weiterentwicklung (KRIP: Kap. 5.4-3).

- **Landschaft**
  Zwischen dem Hinterrhein und den Fraktionen Tomils und Paspels befindet sich das BLN-Objekt 1906 «Trockengebiet im vorderen Domleschg». In diesem Bereich ist im kantonalen Richtplan ein Landschaftsschutzgebiet verzeichnet. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet befindet sich im Bereich des Canova-sees.

- **Materialabbau**
  Das Gebiet Tuleu zwischen den Fraktionen Tomils und Paspels dient dem Materialabbau. Das Abbau- und Verwertungsgebiet ist im KRIP sowie im Regionalen Richtplan Viamala verzeichnet. Auf kommunaler Ebene besteht für das Abbaugebiet eine Abbau- und Deponiezone und ein Genereller Gestaltungsplan (vgl. Kap. 13.7), welcher in Kraft bleibt.

3.3 Regionaler Richtplan (RRIP)

Die Region Viamala ist daran, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung auszuarbeiten. Basierend auf dem regionalen Raumkonzept liegt der Entwurf des regionalen Richtplanes vor (Stand Oktober 2024: öffentliche Auflage geplant). Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Folgende Inhalte sind regional abgestimmt:

Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterungsgebiete
Die im Rahmen dieser Revision vorgesehenen Siedlungserweiterungen sind mit dem regionalen Richtplan abgestimmt und entsprechen der dortigen Definition des Siedlungsgebiets.

Zentrenstruktur
Die Zentren von Feldis, Tomils, Paspels und Rodels wurden als funktionale Ortskerne definiert.

Gebiete Innenentwicklung
In der Gemeinde Domleschg befinden sich keine Gebiete für Innenentwicklung von regionaler Bedeutung.

Arbeitsgebiete
In der Gemeinde Domleschg befinden sich keine Arbeitsgebiete von regionaler Bedeutung.

Gebiete für Einkaufseinrichtungen
Einkaufseinrichtungen sind in den funktionalen Ortskernen (Feldis, Tomils, Paspels und Rodels) anzusiedeln. Standorte ausserhalb sind zu vermeiden, um die Ortskerne nicht zu schwächen.

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter
In der Gemeinde Domleschg befinden sich keine Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter von regionaler Bedeutung.

3.4 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen in die Fläche hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Domleschg hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Die nachfolgend aufgeführten Umsetzungsstrategien aus dem KRL wurden zur Bearbeitung an die vorliegende Revision überwiesen:

Umsetzungsstrategien im KRL	**Erklärung**
6.1 Gesellschaft und Gemeinschaft	
6.1.1 Wie sehr wollen wir wachsen? *Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:* *-> Kapitel 5*	Das prognostizierte Wachstum von jährlich 3% um ca. 867 Einwohner bis 2030 (gemäss Bevölkerungsperspektive 2016-2040) möchte die Gemeinde verhindern. Sie rechnet mit einem jährlichen Wachstum um ca. 1,5% bzw. mit ca. 395 neuen Einwohnern bis 2040. Die Gemeinde positioniert sich selbst als «ländlicher Raum». *Handlungsanweisungen:* • Mobilisierung unbebauter Bauzonenflächen • Etappierte Einzonung gestützt auf ein Konzept • Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland • Punktuell höhere Zieldichten anstreben • Auf eine ÖV-Güteklasse D hinarbeiten
6.2 Bildung	
6.2.1 Ausbau Schulanlage *Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:* *-> keine* *Anmerkung: Bei der Gemeindeversammlung am 24. Februar 2022 wies das Stimmvolk den Antrag des Gemeindevorstands zur Erweiterung des Schulhauses Rodels zurück und erteilte dem Vorstand den Auftrag, ein Gesamtschulkonzept zu entwickeln.*	Aufgrund der wachsenden Bevölkerung ist mit einem Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen. Die Gemeinde muss mehr Schulraum schaffen. *Handlungsanweisungen***:** • Vorhandene Kapazitäten analysieren und Bedarfsermittlung der zusätzlichen Flächen gemäss Bevölkerungs- und Schülerprognosen. • Regionaler Oberstufenstandort mit den Gemeinden Cazis, Thusis und Sils im Domleschg abstimmen.

6.3 Wirtschaft und Tourismus

6.3.1 Hotelnutzung weiterentwickeln

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 12.1.2 und 12.4.2

Das Berghotel Sterna ist ein wichtiger Bestandteil im touristischen Angebot auf der Sonnenterrasse Feldis. Im Jahr 2016 wurde ein Arealplan für die Sanierung und Erweiterung des Hotels erstellt und umgesetzt. Zukünftig soll die Umgebung stärker für unterschiedliche Angebote genutzt werden. Nördlich des Hotels soll ein Ruhe- und Erholungsort entstehen.

Handlungsanweisung:

- Planerische Grundlagen für Erweiterungen bei Bedarf projektbezogen schaffen.

6.3.2 Touristische Bewirtschaftung Alp da Veulden

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 8.3, 12.4.1, 13.3.7

Handlungsanweisungen:

- Schaffung einer Zone für landschaftsprägende Bauten und Erarbeitung der erforderlichen Inventargrundlagen/ Gestaltungsvorschriften.
- Sanierung und touristische Bewirtschaftung der Gemeindeschermen.

6.3.4 Gewerbeflächen

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 0, und 12.1.1

Heute bestehen in der Gemeinde ca. 135 Betriebe, die sich hauptsächlich in den Dorf- und Wohnzonen befinden. Sie integrieren sich gut in die Dorfstrukturen. Einzelne im Zonenplan ausgeschiedene Gewerbezonen bestehen, diese sind nicht überbaut oder nicht mit einem reinen Gewerbebetrieb überbaut. Eine eigentliche Gewerbezone besteht in der Gemeinde nicht.

Handlungsanweisung:

- Zonenbestimmung bei geeigneter Lage auf verträgliche Mischnutzung ausrichten.

6.3.5 Lagerplatz für Unternehmen

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 12.4.8

In Rodels auf dem Weg zum Forstgarten wird die Fläche an der Kreuzung Waldweg/Pardisla bereits heute als Lagerfläche für Holz und weitere Materialien verwendet. Diese Fläche befindet sich gemäss Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Auch zukünftig ist der Bedarf als Holzlager und für weitere Lagerflächen vorhanden.

Handlungsanweisung:

- Umfang des Standorts definieren und die benötigten Flächen in eine geeignete Zone, bspw. in eine Lagerzone, umzonen.

6.4 Kultur und Freizeit/Sport

6.4.1 Erholungsgebiet Canovasee

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 12.4.4

Der Canovasee ist für die Gemeinde Domleschg und darüber hinaus ein wichtiges Naherholungsgebiet. Parkierungsmöglichkeiten sind rar und der Autoverkehr belastet die angrenzenden Wohnquartiere.

Handlungsanweisungen:

- Massnahmen zur Besucherlenkung definieren.
- Standort des zusätzlichen Parkplatzes beim Schützenhaus Tomils im Generellen Erschliessungsplan festlegen. Umfang und Anzahl Parkfelder bestimmen.
- Prüfen, ob eine Parkplatzbewirtschaftung bzw. -lenkung nötig ist.

6.5 Gesundheit und Soziales

6.5.1 Entwicklungsschwerpunkt Gesundheit und Soziales

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 12.1.3

Heute befindet sich in Tomils am südlichen Dorfeingang eine Zone für Heimstätten mit verschiedenen Angeboten wie Alterswohnen, Café, Fitness- und Trainingsräumen, Werkstatt sowie Kurs-, Büro- und Gewerberäumen.

Ziel: Sicherstellen von öffentlichen Nutzungen und Angeboten rund um Gesundheit und Soziales am Standort Curschiglias in Tomils.

Strategie: Nicht in jeder Fraktion Einrichtungen im Bereich Gesundheit und Soziales zulassen, sondern am Standort Curscheglias in Tomils konzentrieren.

Handlungsanweisung: Anpassung Zonenplan und Baugesetz prüfen.

6.7 Siedlungsstruktur und -qualität

6.7.1 Historischer Kern

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 13.2.1

Die historischen Kerne umfassen die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichneten Bereiche. Die Denkmalpflege Graubünden führt ein Bauinventar mit schützenswerten Bauten. In der Gemeinde Domleschg werden ca. 169 Gebäude im Inventar als potenziell schützenswerte Bauten aufgeführt. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung findet eine Überprüfung dieser Grundlage statt.

Handlungsanweisungen:

- Sicherstellung des bestehenden Schutzes von Einzelbauten und wertvollen Gärten im Generellen Gestaltungsplan (geschützte oder bemerkenswerte Bauten, Grünzonen im Zonenplan, Umnutzung der wertvollen Gärten als Parkplätze verhindern).
- Punktuell Ergänzung von weiteren Einzelbauten und schützenswerten Objekte im Generellen Gestaltungsplan.

6.7.2 Stallbauten in der Bauzone

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel ***Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.***

Es befinden sich 172 Stallbauten in der Bauzone, die nur noch vereinzelt landwirtschaftlich genutzt werden. Der grösste Teil der Stallbauten befindet sich innerhalb der historischen Dorfkerne und ist teilweise prägend für das Ortsbild. Eine Umnutzung zu Zweitwohnungen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Stallbauten sollen folglich primär zu Wohnzwecken für Einheimische umgenutzt werden.

Strategie:

- Umbauten nach Regelbauweise oder im Hofstattrecht zulassen.
- Umnutzung der Stallbauten zu Zweitwohnungen aus strukturellen Gründen vermeiden.
- Zusätzlichen Wohnraum schaffen.

6.7.3 Siedlungserweiterung

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 7

Die erwartete Bevölkerungsentwicklung kann nicht vollständig innerhalb der bestehenden Bauzonen aufgefangen werden. In der Gemeinde Domleschg bestehen mehrere potenzielle Erweiterungsgebiete. Diese sollen etappiert und nach Bedarf eingezont werden.

Handlungsanweisungen:

- Erstellung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts (je nach Bedarf mit einer Landumlegung und Neuzuteilung). Einbezug der Grundeigentümer.
- Einzonung der im vorliegenden Leitbild festgelegten Flächen. Sicherstellung der Verfügbarkeit.
- Beibehaltung von Bauplätzen in den Fraktionen Feldis, Scheid und Trans für Erstwohnraum.

6.7.4 Gemeindeeigenes Bauland

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 7.3, 8.1 und 12.1.9

In den Fraktionen Feldis, Trans und Rodels besitzt die Gemeinde eigene Parzellen. Diese Flächen sollen an Standorte mit grösserer Baulandnachfrage verlagert werden. In den genannten Fraktionen bestehen Reserven in leerstehenden Liegenschaften.

Ziel: Flächen um die gemeindeeigenen Parzellen als längerfristige Reserve freihalten und Mobilisierung der inneren Reserven der Gemeinde.

Strategie: Verlagerung der Bauzonenreserven an Standorte mit grösserer Baulandnachfrage.

Handlungsanweisung: Nutzung überprüfen und eventuell Umzonung vornehmen, ohne Entwicklungsmöglichkeiten unnötig einzuschränken.

6.7.5 Mobilisierung Innenentwicklungsreserven

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 7.1, 11.4

Gemäss KRIP sind die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in der Gemeinde Domleschg knapp dimensioniert. Neben Einzonungen müssen daher auch die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufzunehmen.

Handlungsanweisungen:

- Bauverpflichtung für unbebaute Bauzonenflächen im Zonenplan über das ganze Gemeindegebiet festlegen und Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung vorsehen. Massnahmen umsetzten, wenn die Frist der Bauverpflichtung unbenutzt verstreicht.
- Prüfung der Reserven hinsichtlich Überbaubarkeit und Lage. Umlagerung der Bauzonen an geeignete Lagen.
- Bei allfälligen nicht baureifen Parzellen, Baureife herbeiführen.
- Punktuelle Umzonungen/Anpassungen der Grundnutzung im Zonenplan an die vorhandenen Nutzungen. Bereinigung der Übergänge zwischen Wohn- und Landwirtschaftszone (wo nötig Schaffung von Zonen für Kleinbauten

6.8 Landschaft und Umwelt

6.8.1 Siedlungsrand und Grünraum erhalten/aufwerten

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
Siedlungsrand:
-> Kapitel 12.1.5
-> Kapitel 12.1.6
-> Kapitel 12.1.11
-> Kapitel 12.3.2
-> Kapitel 12.3.3

Obstbaumgärten:
-> Kapitel 12.3.7
-> Kapitel 13.5.1

- *Ziel:*
  Beibehaltung und Akzentuierung des markanten Übergangs von der Siedlung in die Landschaft (Ränder und Verzahnungen).
- Ökologischer Wert der Freiflächen und Obstbaumgärten langfristig erhalten.

Strategie:

- Die festgelegten Siedlungsränder im Leitbildplan gelten als Siedlungsbegrenzungslinien.
- Anreize schaffen, dass diese Flächen extensiv bewirtschaftet werden und, wo das der Fall ist (oder war), als Hochstammobstgärten weiterbestehen.

Handlungsanweisung:

- Siedlungsränder bilden Bauzonengrenzen.
- Siedlungsränder sind nach innen und aussen zu verstehen (es können durchaus auch wichtige Grünflächen umgeben von Bauzone entstehen).
- Bepflanzungs- und Bewirtschaftungsstrategien im Sinne der traditionellen Nutzung zur Förderung der Artenvielfalt vorgeben oder zumindest empfehlen.

6.8.5 Schutz landwirtschaftlich wertvoller Räume und Bauernhöfe

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 12.2

Die produktivsten Landwirtschaftsflächen (LWF) liegen in der Talebene des Domleschg, wo sie auch dem grössten Nutzungsdruck ausgesetzt sind. Der Schutz und die Erhaltung dieser produktiven und strukturreichen Flächen hat oberste Priorität.

Ziel:

- Keine neuen Konflikte zwischen der Landwirtschaft und dem Siedlungsgebiet schaffen.
- Aussiedlungen sichern.

Handlungsanweisung:

- Keine Siedlungserweiterungen in unmittelbarer Nähe der Betriebsstandorte, welche die Entwicklungsmöglichkeiten des Hofs einschränken können.

6.9 Erschliessung und Versorgung

6.9.1 Mobilfunk

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 11

Der Ausbau des Mobilfunknetzes auf die Technologie 5G verursacht eine Verunsicherung in der Bevölkerung.

Handlungsanweisungen:

- Kurzfristige Massnahmen ergreifen (Planungszone), damit die Standorte neuer Antennenstandorte geplant und abgestimmt werden können.
- Festlegung der Antennenstandorte im Generellen Erschliessungsplan (Positivplanung) oder Festlegung von Ausschlussgebieten über den Zonenplan (Negativplanung).
- Unabhängige Abnahmemessungen als Kontrolle sowie ein zusätzliches Monitoring als Transparenz für die Bevölkerung.
- Koordination mit den Nachbargemeinden (Regionaler Richtplan, Infoveranstaltung in der Region).

6.9.2 Materialentsorgung

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:
-> Kapitel 12.4.6

Die Beseitigung der Grünabfälle (sieben Recycling- und Sondermüllsammelanlagen) sowie die Entsorgung von Murgangmaterial (ausserhalb der Gemeinde) ist aufwendig und teuer. Es braucht eine bessere Lösung:

Ziel:

- Effiziente und kostengünstige Zwischenlagerung/Entsorgung von allfälligem Murgangmaterial.
- Konzentration der Grüngutdeponien.

Strategie:

- Lösung innerhalb der Gemeinde für die Ablagerung von Murgangmaterial anstreben.
- Gemeinde stellt den entsprechenden Standort zur Verfügung.

Handlungsanweisungen:

- Kurze Wege für eine effiziente Materialbewirtschaftung schaffen.
- Lösungen für eine bessere Bewirtschaftung der Grüngutdeponien prüfen.

6.9.6 Neue Erschliessungsachsen für Paspels Ost *Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:* *-> keine*	Zurzeit generieren die Fahrten zu den Wohnquartieren und zum Parkplatz des Canovasees viel Verkehr auf der Oberdorfstrasse in Paspels. Paspels ist die Fraktion, welche am stärksten wachsen dürfte. Es ist daher zwingend, neue Verkehrsachsen anzubieten, um die Oberdorfstrasse zu entlasten. *Ziel:* Neue Verkehrserschliessung für Paspels Ost. *Strategie:* Neue Verkehrsachse Liut. Diese dient auch der direkten Anbindung des östlichen Dorfteils für Fussgänger an die neue Bushaltestelle Paspels Süd. *Handlungsanweisung:* • Effiziente und landschaftsschonende Linienführungen festlegen. Klärung mit Grundeigentümern. • Festlegung der Linienführungen im Generellen Erschliessungsplan.
6.9.8 Trinkwasserversorgung für 500 zusätzliche Einwohner *Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:* *-> Kapitel 14*	Der Bevölkerungszuwachs erfordert einen Ausbau der Trinkwasserversorgung. Zurzeit ist das GWP (Generelles Wasserversorgungsprojekt Domleschg) in Arbeit. *Handlungsanweisungen:* • Realisierung der Empfehlungen des GWP • Festlegung im Generellen Erschliessungsplan
6.9.9 Solarkraftwerk Feldis *Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:* *-> derzeit keine Verortung vorgenommen*	Private Investoren sind daran interessiert, in Feldis einen Solarpark zwecks Stromerzeugung zu realisieren. *Handlungsanweisungen:* • Überprüfung der Machbarkeit und der Vereinbarkeit mit der Kulturlandschaft • Festlegung im Zonenplan

3.4.1 Stellungnahme des ARE zum KRL

Mit Schreiben vom 18. Januar 2020 nahm das Amt für Raumentwicklung (ARE) zum KRL-Entwurf Stellung. Dabei kam das ARE zusammengefasst zu folgendem Schluss: Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) seien heute zu knapp dimensioniert. Die Hauptaufgabe für die Gemeinde in der Ortsplanungsrevision bestehe in erster Linie darin, die vorhandenen Kapazitätsreserven in der WMZ zu mobilisieren und zu verdichten. In zweiter Linie seien zusätzliche Einzonungen zu prüfen und umzusetzen. Das ARE merkt aber auch an, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Zukunft ändern könne. Dass der KRL-Entwurf auf den Raumtyp «ländlich» ausgerichtet wurde, entspreche nicht ganz der kantonalen Perspektive. Nichtsdestotrotz sei die Haltung der Gemeinde, sich für die nächsten 15 Jahre als «ländlich» zu positionieren und ein geringeres Wachstum anzustreben, aufgrund der Siedlungsstruktur und der Erschliessungsmerkmale grundsätzlich nachvollziehbar und stelle eine mögliche planerische Option dar. Für die weiteren Bearbeitungsschritte bestehe gemäss ARE folgender Anpassungs- und Konkretisierungsbedarf:

- Potenzialgebiete für Verdichtung und Umstrukturierung bezeichnen.
- Zielwerte an Mindestdichten für die einzelnen Gebiete definieren.
- WMZ-Erweiterungen nachvollziehbar auf die Wachstumsziele ausrichten.
- Für die einzelnen Innenentwicklungsgebiete sowie die einzelnen WMZ-Erweiterungsgebiete eine Priorisierung und zeitliche Etappierung vorsehen.

Weiter sei zu beachten:

- Fruchtfolgeflächen FFF dürfen grundsätzlich nicht tangiert werden, was beispielsweise beim im KRL vorgesehenen Erweiterungsgebiet in Paspels Punis der Fall wäre. Eine Siedlungserweiterung an dieser Stelle schätzt das ARE daher als schwierig bis kaum umsetzbar ein.
- Das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) muss im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Im Zuge der Nutzungsplanung muss bei jedem umzusetzenden Erweiterungsgebiet eine positive Abwägung gestützt auf objektiven ortsbaulichen Kriterien zugrunde liegen. Von den im KRL vorgesehenen Erweiterungsgebieten sind vor allem jene in Paspels Punis und Paspels Liut mit erheblichen Interessenskonflikten belastet.

Diese vorerwähnten planerischen Hürden und Erschwernisse führen dazu, dass eine Umsetzung aller vorgesehenen WMZ-Siedlungserweiterungsgebiete in der Nutzungsplanung aus raumplanerischen Gesichtspunkten infrage zu stellen ist. Die Siedlungserweiterungsgebiete sollen im Ergebnis kritisch hinterfragt werden und neuerlich gesamtheitlich überprüft werden.

Bereinigung des KRL

Aufgrund dieser Rückmeldungen des ARE wurde das KRL überarbeitet und am 27. Oktober 2020 vom Gemeindevorstand als Strategieinstrument für die zukünftige räumliche Entwicklung verabschiedet.

3.5 Kommunale Nutzungsplanung

Die Gemeinde Domleschg entstand 2015 durch eine Fusion der Gemeinden Almens, Paspels, Pratval, Rodels und Tomils. Die Ortsplanungen der früheren Gemeinden bleiben vorerst in Kraft, bis sie durch die vorliegende Gesamtrevision abgelöst werden, welche sie zu einer gesamthaften Ortsplanung für die Fusionsgemeinde Domleschg zusammenführt. Nachfolgend wird der aktuelle Zustand der rechtskräftigen Ortsplanungen der fünf Gemeindeteile dargestellt.

Ortsplanung Tomils

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Tomils wurde von der Regierung am 22. April 2014 genehmigt (RB Nr. 341). Teilrevisionen seither:

- Arealplan Sternahaus Feldis, am 9. Mai 2017 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 407).

Ortsplanung Paspels

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Paspels wurde von der Regierung am 19. September 2006 genehmigt (RB Nr. 1047). Teilrevisionen seither:

- Teilrevision Pradasetga, Beschwerde, am 20. Januar 2009 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 38).
- Teilrevision Quadrella, am 20. September 2022 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 744).

Ortsplanung Rodels

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Rodels wurde von der Regierung am 5. November 2013 genehmigt (RB Nr. 248). Seither keine Teilrevisionen.

Ortsplanung Pratval

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Pratval wurde von der Regierung am 11. März 2008 genehmigt (RB Nr. 248). Seither keine Teilrevisionen.

Ortsplanung Almens

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Almens wurde von der Regierung am 15. Mai 2012 genehmigt (RB Nr. 480). Teilrevisionen seither:

- Arealplan Pardieni, am 1. Mai 2018 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 343)
- Arealplan Pardieni, am 21. April 2020 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 327). Anmerkung: Infolge einer vom Verwaltungsgericht teilweise gutgeheissenen Beschwerde gegen den Arealplan Pardieni, wurde dieser formell aufgehoben, abgeändert und neu genehmigt.

3.6 Weitere relevante Grundlagen

3.6.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

In der Gemeinde Domleschg sind die historischen Ortskerne aller Fraktionen sowie weitere bedeutende Gebäudegruppen und Schlösser im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst. Die Erstaufnahme erfolgte 1989. Im Jahr 2019 wurde eine Überarbeitung des ISOS durchgeführt (nationale Neuaufnahme) und die Schutzbestimmungen überprüft. Dabei wurden einige der 1989 inventarisierten Ortsbilder von nationaler auf regionale Bedeutung zurückgestuft.

Erstaufnahme (1989)

- Feldis (regionale Bedeutung)
- Scheid (lokale Bedeutung)
- Trans (regionale Bedeutung)
- Tomils inkl. Schloss Ortenstein (nationale Bedeutung)
- Paspels inkl. Schloss Sins, Dusch, Canova (nationale Bedeutung)
- Rodels und Pratval inkl. Schloss Rietberg (regionale Bedeutung)
- Almens (nationale Bedeutung)

Konkretisierungen bei nationaler Neuaufnahme (2019)

- Schloss Sins (nationale Bedeutung, Spezialfall)
- Dusch (nationale Bedeutung, Spezialfall)
- Almens (nationale Bedeutung)

Rückstufungen bei nationaler Neuaufnahme (2019)

- Tomils inkl. Schloss Ortenstein (Rückstufung auf regionale Bedeutung)
- Paspels inkl. Canova (Rückstufung auf regionale Bedeutung)

Die Schutzinteressen gemäss ISOS wurden im Generellen Gestaltungsplan berücksichtigt (vgl. Kap. 13.1).

3.6.2 Inventar der kantonalen Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege erarbeitete in den letzten Jahren für alle Domleschger Fraktionen provisorische Inventarlisten der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten. Die Schutzinteressen gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege wurden im Generellen Gestaltungsplan berücksichtigt (vgl. Kap. 13.1).

4 Analyse der einzelnen Fraktionen

In diesem Kapitel werden die acht Fraktionen der Gemeinde Domleschg einzeln untersucht und die wichtigsten Massnahmen hinsichtlich Bauzonendimensionierung, Baulandmobilisierung und Ortsbildschutz vorgestellt. Viele dieser Themen inklusive des Charakters der einzelnen Fraktionen wurden bereits im Rahmen des KRL eingehend behandelt (vgl. Kap. 3.4) und werden hier nur in verkürzter Form wiedergegeben.

4.1 Analyse Feldis



Abbildung 2: Luftbild Feldis April 2019 (eigene Aufnahme)

4.1.1 Fakten zu Feldis

Lage Feldis ist das nördlichste der Domleschger Bergdörfer und liegt auf einer nach Südwesten ausgerichteten Terrasse in einer Höhe von ca. 1470 m ü.M.

Geschichte Ursprünglich war Feldis eine unabhängige Gemeinde. 2009 fusionierte das Dorf zusammen mit Trans, Scheid und Tomils zur Gemeinde Tomils, welche wiederum 2015 mit den Dörfern Almens, Paspels, Pratval und Rodels zur Gemeinde Domleschg fusionierte.

Ortsbild Feldis wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Erstaufnahme 1989 als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Bei der Überarbeitung des ISOS im Jahr 2019 wurde dieser Status bestätigt.

Einwohner Feldis hat ca. 120 Einwohner (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020) und weist einen hohen Zweitwohnungsanteil auf.

Versorgung Feldis ist gemäss RRIP ein Ort mit funktionalem Ortskern. Dank dem Volg und der darin integrierten Postfiliale besteht die Möglichkeit zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die nächstgelegene Primarschule befindet sich in Tomils. Die einzige Oberstufenschule der Gemeinde liegt in Paspels.

Verkehr Feldis ist für den MIV über die Strasse von Scheid und Tomils her erschlossen, über die eine Postautolinie verkehrt. Zudem hat Feldis dank der Luftseilbahn nach Rhäzüns eine direkte Verbindung ins Tal und weist daher gebietsweise mit Güteklasse D die beste ÖV-Erschliessung aller Domleschger Dörfer auf.

Tourismus Feldis ist sommers wie winters ein beliebtes Ausflugsziel. Der Tourismus spielt eine grosse Rolle. Es gibt zwei Hotels und das Dorf ist gut ins regionale Wanderwegnetz eingebunden. Südöstlich des Dorfs liegt die Sesselbahn nach Mutta, die ein kleines Skigebiet erschliesst.

4.1.2 Raumplanerische Einschätzung zu Feldis

Die wichtigsten Ziele in Feldis:

1. Qualitäten in den Bereichen Ortsbild und Landschaft sichern.
2. Gute Bedingungen für den Tourismus ermöglichen.
3. Entwicklung durch Mobilisierung innerer Reserven ermöglichen. Grosses Potenzial bergen dabei die ungenutzten Stallbauten.
4. Bauliche Entwicklungen auf geeignete Flächen konzentrieren.

Daraus resultieren folgende Massnahmen:

1. Überarbeitung Ortsbildschutz gemäss Gesamtkonzept (vgl. Kap. 13.1).
2. Baulandmobilisierung auf unbebauten Parzellen (vgl. Kap. 11.4)
3. Rückzonungen und Umzonungen im Gebiet Vazzal, um eine weitere Zersiedlung in diesem Bereich zu verhindern (vgl. Kap. 8.1). Reduktion der Kapazitätsreserven in diesem auf Ferienhäuser ausgerichteten Quartier auf das gemäss Zweitwohnungsgesetz zulässige Mass (Mindestanforderung).
4. Umzonung des alten Schulhauses auf Parzelle Nr. 129 und Folgeplanpflicht, um Entwicklung im Gebiet Schegnas Davos zu ermöglichen (vgl. Kap. 7.3).
5. Erweiterung der Hotelzone bei Berghotel Sterna und Festlegung einer Hotelparkzone, um die Nutzung des Aussenbereichs zu ermöglichen (vgl. Kap. 12.1.2, 12.4.2).

4.2 Analyse Scheid



Abbildung 3: Luftbild Scheid April 2019 (eigene Aufnahme)

4.2.1 Fakten zu Scheid

Lage Scheid liegt an der Strasse zwischen Feldis und Tomils auf einer Terrasse am Südhang über dem Val da Sched in einer Höhe von 1200 bis 1350 m ü.M. Es besteht aus zwei Siedlungsgruppen, dem tiefer gelegenen Scheid und dem höher gelegenen Purz.

Geschichte Ursprünglich war Scheid eine unabhängige Gemeinde. 2009 fusionierte das Dorf zusammen mit Trans, Feldis und Tomils zur Gemeinde Tomils, welche wiederum 2015 mit den Dörfern Almens, Paspels, Pratval und Rodels zur Gemeinde Domleschg fusionierte.

Ortsbild Scheid wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Erstaufnahme 1989 als Ortsbild von lokaler Bedeutung eingestuft. Bei der Überarbeitung des ISOS im Jahr 2019 wurde dieser Status bestätigt.

Einwohner Scheid hat ca. 120 Einwohner (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020) und weist einen hohen Zweitwohnungsanteil auf.

Versorgung Scheid hat keinen funktionalen Ortskern mehr. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs müssen die Einkaufsmöglichkeiten und Postfilialen in Feldis oder Tomils genutzt werden. Die nächstgelegene Primarschule befindet sich in Tomils. Die einzige Oberstufenschule der Gemeinde liegt in Paspels.

Verkehr Scheid ist für den MIV über die Strasse von Tomils her erschlossen, über die eine Postautolinie verkehrt. In Scheid gibt es drei Bushaltestellen. Mit Güteklasse F besteht jedoch nur eine Basiserschliessung des ÖV.

4.2.2 Raumplanerische Einschätzung zu Scheid

Die wichtigsten Ziele in Scheid:

1. Qualitäten in den Bereichen Ortsbild und Landschaft sichern.
2. Entwicklung durch Mobilisierung innerer Reserven ermöglichen. Grosses Potenzial bergen dabei die ungenutzten Stallbauten.
3. Bauliche Entwicklungen auf geeignete Flächen konzentrieren.

Daraus resultieren folgende Massnahmen:

1. Überarbeitung Ortsbildschutz gemäss Gesamtkonzept (vgl. Kap. 13.1).
2. Baulandmobilisierung auf unbebauten Parzellen (vgl. Kap. 11.4)
1. Umzonung im Gebiet Tgiplat (vgl. Kap. 7.4).

4.3 Analyse Trans



Abbildung 4: Luftbild Trans April 2019 (eigene Aufnahme)

4.3.1 Fakten zu Trans

Lage Trans liegt östlich und oberhalb von Tomils an einem Südwesthang in einer Höhe von ca. 1480 m ü.M.

Geschichte Ursprünglich war Trans eine unabhängige Gemeinde. 2009 fusionierte das Dorf zusammen mit Scheid, Feldis und Tomils zur Gemeinde Tomils, welche wiederum 2015 mit den Dörfern Almens, Paspels, Pratval und Rodels zur Gemeinde Domleschg fusionierte.

Ortsbild Trans wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Erstaufnahme 1989 als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Bei der Überarbeitung des ISOS im Jahr 2019 wurde dieser Status bestätigt.

Einwohner Trans hat ca. 35 Einwohner (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020).

Versorgung Trans hat keinen funktionalen Ortskern. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs müssen die Einkaufsmöglichkeiten und Postfiliale in Tomils genutzt werden. Die nächstgelegene Primarschule befindet sich in Tomils. Die einzige Oberstufenschule der Gemeinde liegt in Paspels.

Verkehr Trans ist für den MIV über die kürzlich sanierte Strasse von Tomils her erschlossen, über die auch eine Postautolinie verkehrt. In Trans gibt es eine Bushaltestelle. Mit Güteklasse F besteht nur eine Basiserschliessung des ÖV.

4.3.2 Raumplanerische Einschätzung zu Trans

Die wichtigsten Ziele in Trans:

1. Qualitäten in den Bereichen Ortsbild und Landschaft sichern.
2. Entwicklung durch Mobilisierung innerer Reserven ermöglichen.
3. Bauliche Entwicklungen auf geeignete Flächen konzentrieren.

Daraus resultieren folgende Massnahmen:

3. Überarbeitung Ortsbildschutz gemäss Gesamtkonzept (vgl. Kap. 13.1).
4. Baulandmobilisierung auf unbebauten Parzellen. (vgl. Kap. 11.4)

4.4 Analyse Tomils



Abbildung 5: Luftbild Tomils April 2019 (eigene Aufnahme)

4.4.1 Fakten zu Tomils

Lage Das Dorf Tomils liegt auf dem nach Westen zum Hinterrhein abfallenden Hangsockel zwischen Paspels im Süden und Rothenbrunnen im Norden auf einer Höhe von ca. 800 m ü.M. Tomils gliedert sich in zwei Ortsteile, das Hauptdorf Tomils und der kleinere und höher gelegene Weiler Rofna.

Geschichte Ursprünglich war Tomils eine unabhängige Gemeinde. 2009 fusionierte das Dorf zusammen mit Scheid, Feldis und Trans zur Gemeinde Tomils, welche wiederum 2015 mit den Dörfern Almens, Paspels, Pratval und Rodels zur Gemeinde Domleschg fusionierte.

Ortsbild Tomils inklusive Schloss Ortenstein wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Erstaufnahme 1989 als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Bei der Überarbeitung des ISOS im Jahr 2019 erfolgte die Rückstufung auf regionale Bedeutung.

Einwohner Tomils hat ca. 500 Einwohner (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020).

Versorgung Tomils ist gemäss RRIP ein Ort mit funktionalem Ortskern. Dank dem Volg und der darin integrierten Postfiliale besteht die Möglichkeit zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Zudem verfügt Tomils über eine eigene Primarschule und einen Kindergarten. Die einzige Oberstufenschule der Gemeinde liegt in Paspels.

Besonderheiten Unmittelbar westlich des Dorfs befindet sich das Schloss Ortenstein.
In der Ausgrabungsstätte Sogn Murezi inmitten eines Wohngebiets wurden 1994 die Mauerreste der klosterähnlichen karolingischen Kirchenanlage freigelegt.

Verkehr Tomils ist mit dem MIV gut erschlossen. Beim Dorfeingang befindet sich eine Bushaltestelle. Der südliche Teil des Dorfs liegt in der ÖV-Güteklasse E. Im nördlichen Teil erreicht die ÖV-Erschliessung nur Güteklasse F (Basiserschliessung).

4.4.2 Raumplanerische Einschätzung zu Tomils

Die wichtigsten Ziele in Tomils:

1. Qualitäten in den Bereichen Ortsbild und Landschaft sichern.
2. Entwicklung durch Mobilisierung innerer Reserven ermöglichen.
3. Bauliche Entwicklungen auf geeignete Flächen konzentrieren.

Daraus resultieren folgende Massnahmen:

1. Überarbeitung Ortsbildschutz gemäss Gesamtkonzept (vgl. Kap. 13.1).
2. Baulandmobilisierung auf unbebauten Parzellen (vgl. Kap. 11.4)
3. Einzonung im Sinne von Arrondierungen (vgl. Kap. 7.5).

4.5 Analyse Paspels



Abbildung 6: Luftbild Paspels April 2019 (eigene Aufnahme)

4.5.1 Fakten zu Paspels

Lage Das Dorf Paspels liegt auf dem nach Westen zum Hinterrhein abfallenden Hangsockel zwischen Rodels im Süden und Tomils im Norden auf einer Höhe von ca. 750 bis 800 m ü.M.

Geschichte Ursprünglich war Paspels eine unabhängige Gemeinde. 2015 fusionierte sie mit Tomils, Almens, Pratval und Rodels zur Gemeinde Domleschg.

Ortsbild Paspels inklusive Schloss Sins und den Weilern Canova und Dusch wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Erstaufnahme 1989 als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Bei der Überarbeitung des ISOS im Jahr 2019 wurde die nationale Bedeutung von Schloss Sins und Dusch bestätigt. Paspels und Canova wurden auf regionale Bedeutung zurückgestuft.

Einwohner Paspels hat ca. 515 Einwohner (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020).

Versorgung Paspels ist gemäss RRIP ein Ort mit funktionalem Ortskern. Dank dem Denner und der darin integrierten Postfiliale besteht die Möglichkeit zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Paspels hat einen Kindergarten und ein Oberstufenschulhaus. Die nächste Primarschule befindet sich Rodels.

Besonderheiten Südöstlich des Dorfs liegt der Canovasee, der insbesondere im Sommer ein beliebtes Ausflugsziel ist.

Verkehr Paspels ist mit dem MIV gut erschlossen und wird von zwei Postautolinien bedient. Der westliche Teil des Dorfs liegt daher in der ÖV-Güteklasse E. Im östlichen Teil erreicht die ÖV-Erschliessung nur Güteklasse F (Basiserschliessung). Der Freizeitverkehr zum Canovasee führt an Spitzentagen zu einer hohen Verkehrsbelastung. Ein Nadelöhr ist die Kreuzung im Dorfzentrum.

4.5.2 Raumplanerische Einschätzung zu Paspels

Die wichtigsten Ziele in Paspels:

1. Qualitäten in den Bereichen Ortsbild und Landschaft sichern.
2. Entwicklung durch Mobilisierung innerer Reserven ermöglichen.
3. Bauliche Entwicklungen auf geeignete Flächen konzentrieren.
4. Verkehrssituation entschärfen.

Daraus resultieren folgende Massnahmen:

1. Überarbeitung Ortsbildschutz gemäss Gesamtkonzept (vgl. Kap. 13.1).
2. Baulandmobilisierung auf unbebauten Parzellen (vgl. Kap. 11.4)
3. Umzonungen im Gebiet Curtgegn (vgl. Kap. 7.6/**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)
4. Neue Fussverkehrsverbindung parallel zu Oberdorfstrasse (vgl. Kap.14.1.2)

4.6 Analyse Rodels



Abbildung 7: Luftbild Rodels April 2019 (eigene Aufnahme)

4.6.1 Fakten zu Rodels

Lage Das Dorf Rodels liegt im unteren Bereich des nach Westen zum Hinterrhein abfallenden Hangsockels auf einer Höhe von ca. 660 bis 720 m ü.M. Rodels liegt unmittelbar nördlich des Rietbachs und grenzt entlang dessen Verlaufs an Pratval, mit dem es de facto zusammengewachsen ist.

Geschichte Ursprünglich war Rodels eine unabhängige Gemeinde. 2015 fusionierte sie mit Tomils, Almens, Pratval und Paspels zur Gemeinde Domleschg.

Ortsbild Rodels wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Erstaufnahme 1989 zusammen mit Pratval und dem benachbarten Schloss Rietberg als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Bei der Überarbeitung des ISOS im Jahr 2019 wurde dieser Status bestätigt.

Einwohner Rodels hat ca. 270 Einwohner (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020).

Versorgung Rodels ist gemäss RRIP ein Ort mit funktionalem Ortskern. Abgesehen von einem kleinen Laden gibt es aber kein Lebensmittelgeschäft. Auch eine Postfiliale fehlt. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit nur teilweise möglich. In Rodels befindet sich ein Schulhaus mit Kindergarten und Primarstufe. Die einzige Oberstufenschule der Gemeinde liegt in Paspels.

Verkehr Rodels ist mit dem MIV gut erschlossen und wird von zwei Postautolinien bedient. Der Bahnhof Rodels-Realta liegt in gut 1 km Wegdistanz entfernt. Das Dorf liegt in der ÖV-Güteklasse E (Basiserschliessung mit Verdichtungen).

4.6.2 Raumplanerische Einschätzung zu Rodels

Die wichtigsten Ziele in Rodels:

1. Qualitäten in den Bereichen Ortsbild und Landschaft sichern.
2. Entwicklung durch Mobilisierung innerer Reserven ermöglichen.
3. Bauliche Entwicklungen auf geeignete Flächen konzentrieren.

Daraus resultieren folgende Massnahmen:

1. Überarbeitung Ortsbildschutz gemäss Gesamtkonzept (vgl. Kap. 13.1).
2. Baulandmobilisierung auf unbebauten Parzellen (vgl. Kap. 11.4)
3. Einzonungen im Oberdorf auf der Parzellen Nr. 7207 und 7206 (vgl. Kap. 7.7).

4.7 Analyse Pratval



Abbildung 8: Luftbild Pratval April 2019 (eigene Aufnahme)

4.7.1 Fakten zu Pratval

Lage Pratval ist das südlichste Dorf der Gemeinde Domleschg und liegt im unteren Bereich des nach Westen zum Hinterrhein abfallenden Hangsockels auf einer Höhe von ca. 670 bis 700 m ü.M. Pratval grenzt im Norden an den Rietbach und entlang dessen Verlaufs an Rodels, mit dem es de facto zusammengewachsen ist.

Geschichte Ursprünglich war Pratval eine unabhängige Gemeinde. 2015 fusionierte sie mit Tomils, Almens, Rodels und Paspels zur Gemeinde Domleschg.

Ortsbild Pratval wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Erstaufnahme 1989 zusammen mit Rodels und dem benachbarten Schloss Rietberg als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Bei der Überarbeitung des ISOS im Jahr 2019 wurde dieser Status bestätigt.

Einwohner Pratval hat ca. 270 Einwohner (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020).

Versorgung Pratval ist gemäss RRIP ein Ort ohne funktionalen Ortskern. Es grenzt jedoch an Rodels, das als Dorf mit funktionalem Ortskern gilt. Da dort jedoch ein richtiges Lebensmittelgeschäft und eine Postfiliale fehlt, ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nur teilweise möglich. Im benachbarten Rodels befindet sich ein Schulhaus mit Kindergarten und Primarstufe. Die einzige Oberstufenschule der Gemeinde liegt in Paspels.

Verkehr Pratval ist mit dem MIV gut erschlossen und wird von zwei Postautolinien bedient. Das Dorf liegt in der ÖV-Güteklasse E (Basiserschliessung mit Verdichtungen).

4.7.2 Raumplanerische Einschätzung zu Pratval

Die wichtigsten Ziele in Pratval:

1. Qualitäten in den Bereichen Ortsbild und Landschaft sichern, Erhalt und Herstellung baulicher und freiräumlicher Qualitäten.
2. Entwicklung durch Mobilisierung innerer Reserven ermöglichen.
3. Bauliche Entwicklungen auf geeignete Flächen konzentrieren.

Daraus resultieren folgende Massnahmen:

1. Überarbeitung Ortsbildschutz gemäss Gesamtkonzept (vgl. Kap. 13.1).
2. Baulandmobilisierung auf unbebauten Parzellen (vgl. Kap. 11.4)
3. Einzonung im Gebiet Pro da Cavals auf Parzelle Nr. 8144 (vgl. Kap. 7.8) im Sinne einer Arrondierung, Sicherstellung von baulichen und freiräumlichen Qualitäten und des Lärmschutzes.

4.8 Analyse Almens



Abbildung 9: Luftbild Almens April 2019 (eigene Aufnahme)

4.8.1 Fakten zu Almens

Lage Almens liegt oberhalb von Rodels und Pratval am westlich zum Hinterrhein abfallenden Hang auf einer Höhe von ca. 780 m ü.M.

Geschichte Ursprünglich war Almens eine eigenständige Gemeinde. 2015 fusionierte sie mit Tomils, Pratval, Rodels und Paspels zur Gemeinde Domleschg.

Ortsbild Almens wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Erstaufnahme 1989 als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Bei der Überarbeitung des ISOS im Jahr 2019 wurde dieser Status bestätigt.

Einwohner Almens hat ca. 210 Einwohner (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020).

Versorgung Almens ist gemäss RRIP ein Ort ohne funktionalen Ortskern. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nur in benachbarten Dörfern möglich. Der nächste Kindergarten bzw. das nächste Primarschulhaus befinden sich in Rodels. Die einzige Oberstufenschule der Gemeinde liegt in Paspels.

Verkehr Almens ist mit dem MIV über eine Strasse von Pratval her erschlossen. Almens wird von zwei Postautolinien bedient. Das Dorf liegt teilweise in der ÖV-Güteklasse E (Basiserschliessung mit Verdichtungen).

Besonderheiten Auf der Parzelle Nr. 11032 am nördlichen Dorfrand ist eine genossenschaftlich organisierte Wohnsiedlung geplant. Gegen das Projekt ist momentan (Stand Herbst 2024) noch ein Beschwerdeverfahren hängig.

4.8.2 Raumplanerische Einschätzung zu Almens

Die wichtigsten Ziele in Almens:

1. die Qualitäten in den Bereichen Ortsbild und Landschaft zu sichern.
2. Entwicklung durch Mobilisierung innerer Reserven ermöglichen.
3. bauliche Entwicklungen auf geeignete Flächen konzentrieren.
4. Mehrverkehr innerhalb des Siedlungsgebiets vermeiden.

Daraus resultieren folgende Massnahmen:

1. Überarbeitung Ortsbildschutz gemäss Gesamtkonzept (vgl. Kap. 13.1).
2. Baulandmobilisierung auf unbebauten Parzellen (vgl. Kap. 11.4)
3. Umzonung von ZöBA in Dorf- bzw. Dorferweiterungszone (vgl. Kap. 12.1.9)
4. Arrondierungen am Bauzonenrand (vgl. Kap. 7.10)

5 Strategie Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

5.1 Abstimmung von Bauzonenbedarf und Bauzonenkapazität

Gemäss dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG 1) muss die Bauzonenkapazität jeweils dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen und Einzonungen sind nur möglich, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann. Eine wichtige Aufgabe in der vorliegenden Ortsplanungsrevision besteht folglich darin, den Bauzonenbedarf und die Bauzonenkapazität zu ermitteln und aufeinander abzustimmen.

5.2 Ermittlung der Bauzonenkapazität

Die theoretische Bauzonenkapazität bzw. die effektiv mobilisierbare Kapazitätsreserve sind eine zentrale Kennzahl zur Dimensionierung der Bauzone.

Die Berechnung der theoretischen Kapazitätsreserve (wie viele Einwohner theoretisch in der Bauzone Platz haben) basiert ausschliesslich auf physischen Dimensionen (Parzellenfläche, Ausnützungsziffer, Geschossfläche pro Einwohner).

Zur Berechnung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve (wie viel Wohnraum innerhalb eines bestimmten Zeitraums effektiv gebaut wird) müssen weitere Faktoren wie Ausbaugrad und Mobilisierungsgrad einbezogen werden.

Welche Werte für diese Berechnungsfaktoren anzunehmen sind, wird vom Kanton über den im kantonalen Richtplan definierten Raumtyp sowie in der Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» vorgegeben. In der jüngsten Vergangenheit wurden diese Vorgaben teilweise angepasst, was Einfluss auf das Berechnungsresultat hat.

5.2.1 Definition des Raumtyps

Durch die Gemeindefusion von 2015 besteht die Gemeinde Domleschg heute sowohl aus sehr ländlich geprägten Fraktionen in den höheren Lagen (Feldis, Scheid, Trans) sowie aus Fraktionen in den tieferen Lagen (Tomils, Pratval, Rodels, Paspels, Almens), in denen teilweise suburbane Tendenzen erkennbar sind. Im KRIP-S und damit auch im Gemeindedatenblatt zur UEB (vgl. Kap. 3.2.1) wurde das gesamte Gemeindegebiet dem suburbanen Raum zugerechnet. Im Selbstverständnis der Bevölkerung handelt es sich in Domleschg jedoch um einen ländlichen Raum. Diese Eigenwahrnehmung hielt die Gemeinde auch in ihrem KRL fest und argumentierte beispielsweise mit der kleinräumigen Siedlungsstruktur, der geringen ÖV-Erschliessung von Güteklasse E und F sowie den vielen schützenswerten Elementen der Kultur- und Naturlandschaft (ISOS, FFF, BLN, etc.). In der Stellungnahme zum KRL-Entwurf (vgl. Kap. 3.4.1) nahm das ARE die Haltung der Gemeinde zur Kenntnis und erklärte, diese könne «im Grundsatz nachvollzogen werden». Im RRIP wurde die Zuordnung des Raumtyps daher von «suburban» in «ländlich» geändert, was in der Berechnung einen Einfluss auf den Mobilisierungsgrad und den

Geschossflächenbedarf pro Einwohner hat. Im Vorprüfungsbericht zur vorliegenden Gesamtrevision kritisierte das ARE die Zuordnung zum ländlichen Raum (vgl. Kap. 2.2 «Raumtyp» im Vorprüfungsbericht). Eine pauschale Zuordnung des gesamten Gemeindegebiets zum ländlichen Raum beurteilt das ARE als nicht sinnvoll. Punktuelle Abweichung für bestimmte Fraktionen erschienen dagegen als plausibler Ansatz. Aufgrund dieser Rückmeldung wurde das Thema in der Arbeitsgruppe noch einmal diskutiert. Dabei wurde von den Gemeindevertretern klar zum Ausdruck gebracht, dass sie eine suburbane Entwicklung angesichts der bestehenden Siedlungsstrukturen nicht für wünschenswert und aufgrund der neusten Bevölkerungsprognose, die eine deutlich schwächere Entwicklungsdynamik vorhersieht als frühere Prognosen, auch nicht für realistisch halte. Daher wurde entschieden, bei der Zuordnung aller Fraktionen zum ländlichen Raum zu bleiben. Zusammengefasst sind diese Argumente entscheidend:

- Siedlungsmerkmale mit ländlichem Charakter, bäuerliche und kleinräumige Prägung
- Fehlende Arbeitsstandorte
- Fehlende Autobahnanschlüsse, fehlende zentral gelegene Bahnhöfe auf Gemeindegebiet
- Vorherrschende öV-Güteklassen E und F
- Erschliessungsmerkmale: enge Strassenabschnitte, fehlende Mittellinie, kaum Trottoire
- ausgeprägter (Langsam-) Freizeitverkehr durch die Dörfer

Fazit und Schlussfolgerung: Mit der Positionierung als ländliche Gemeinde ist die angestrebte Dichte bei Einzonungen tiefer anzusetzen als im suburbanen Raum. Auch die öV-Güteklasse ist dabei nicht zwingend zu verbessern, auch wenn sich die Gemeinde nicht gegen eine bessere öV-Erschliessung wehrt.

5.2.2 Berechnungsfaktor Mobilisierungsgrad

In der Wegleitung des ARE zur «Ermittlung Bauzonenbedarf» (vgl. Kap. 5.3.2) wurden die Mobilisierungsfaktoren – also die Annahme, wie hoch der Anteil der Bauzonenkapazität ist, der innerhalb eines bestimmten Zeitraums (15 Jahre) effektiv genutzt wird – gegenüber früheren Annahmen deutlich erhöht. Bei unbebauten Parzellen wurde der Mobilisierungsgrad von 50% auf 70% erhöht. Bei teilweise überbauten Parzellen (in die Berechnung werden alle Parzellen mit einem Ausbaugrad <50% einbezogen) wird nach Raumtyp unterschieden. Für Gemeinden im ländlichen Raum wird von einem Mobilisierungsgrad von 30% ausgegangen.

5.2.3 Berechnungsfaktor Geschossflächenbedarf

Der Geschossflächenbedarf pro Einwohner wird im ländlichen Raum mit 70m^2/Einwohner angenommen.

5.2.4 Berechnungsfaktor Ausbaugrad

Für die Berechnung der Kapazität wird gemäss «Wegleitung Bauzonenbedarf» ein Ausbaugrad von 80% angenommen.

5.3 Ermittlung des Bauzonenbedarfs

5.3.1 Bevölkerungsprognosen als Grundlage

Die Ermittlung des Bauzonenbedarfs richtet sich grundsätzlich nach der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im betrachteten Planungszeitraum (in diesem Fall 15 Jahre). Da die vorliegende Ortsplanungsrevision voraussichtlich gegen Mitte der 2020er-Jahre in Kraft treten wird, sind die prognostizierten Einwohnerzahlen für das Jahr 2040 massgebend.

Die neuste Bevölkerungsprognose für die Gemeinden des Kantons Graubünden stammt aus dem Jahr 2022. In der nachfolgenden Abhandlung spielen jedoch auch die zuvor publizierten Prognosen aus den Jahren 2016 und 2019 eine wichtige Rolle, da diese als Grundlage für die Revision der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) diente. Die Bevölkerungsperspektiven enthalten ein hohes, mittleres und tiefes Szenario. Gemäss Vorgabe des kantonalen Richtplans ist das hohe Szenario zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs massgebend.

5.3.2 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

2021 publizierte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) die aktualisierte Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist gemäss KRIP bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen. Die Gemeinde Domleschg ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzone (A-Gemeinde) festgelegt (vgl. Kap. 3.2). Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsprognose 2016. Zwischenzeitlich liegt die aktualisierte Bevölkerungsprognose 2022 vor. Gemäss Wegleitung ist bei der Revision der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsprognose beizuziehen.

5.3.3 Vergleich der Bevölkerungsprognosen

Das Vorgehen gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» stellt in der Gemeinde Domleschg eine besondere Herausforderung dar, denn die Abweichungen zwischen der Bevölkerungsprognose 2016, der Bevölkerungsprognose 2019 und der Bevölkerungsprognose 2022 sind sehr ausgeprägt. Per 31.12.2023 betrug die ständige Wohnbevölkerung 2219 Personen.

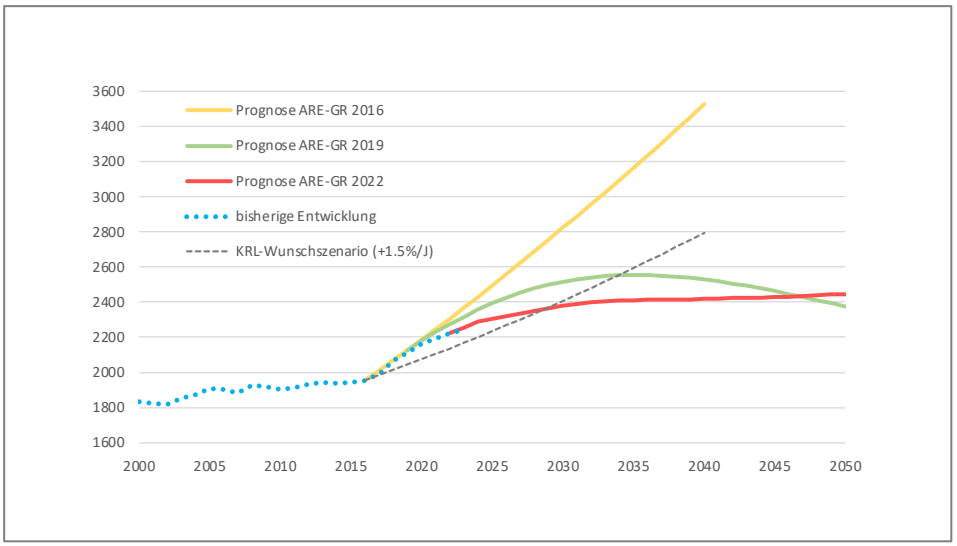


Abbildung 10: Vergleich der verschiedenen Bevölkerungsprognosen

Bevölkerungsprognose 2016

Die Bevölkerungsprognose 2016 sah fast eine Verdoppelung der Bevölkerung von ca. 1950 Einwohnern im Jahr 2016 auf über 3500 Einwohner im Jahr 2040 voraus.

Bevölkerungsprognose 2019

Die Bevölkerungsprognose 2019 reduziertere die Wachstumsprognose dann deutlich auf 30% gegenüber dem heutigen Stand auf maximal 2554 Einwohner.

Bevölkerungsprognose 2022

Die neuste Prognose, die im März 2023 publiziert wurde (Bevölkerungsperspektive 2022-2050) geht von einem noch schwächeren Wachstum aus: von aktuell 2200 Einwohnern (Quelle: STATPOP 2022) auf rund 2418 Einwohner im Jahr 2040.

Prognose im Kommunalen räumlichen Leitbild

Die Gemeinde erstellte ein kommunales räumliches Leitbild (KRL), dem ebenfalls die Bevölkerungsprognose 2016 zugrunde gelegt wurde. Die Gemeinde sprach sich aber gegen das starke Wachstum aus, das die Prognose 2016 vorsah. Als Alternative schlug die Gemeinde ein moderateres Wachstum vor, das sich am mittleren Szenario der Bevölkerungsprognose 2016 orientiert (Abbildung 10).

Massgebende Prognose

Im Schreiben vom 10. März 2023 macht das ARE deutlich, wie in Fällen vorgegangen werden soll, wo die Prognose 2022 tiefer ausfiel als die Prognose 2019:

«Daher kann für die Berechnung des Bauzonenbedarfs zwischen dem alten (2019–2050) und dem neuen Szenario (2022–2050) gewählt werden (Bandbreite zwischen dem alten Szenario hoch und dem neuen Szenario hoch) – soweit dies nicht den in der kommunalen oder regionalen Planung gemachten Überlegungen widerspricht.» «Sind (im KRL) solche Aussagen (über die Bevölkerungsentwicklung) vorhanden und liegen sie innerhalb der Bandbreite der Szenarien, so sind diese Annahmen als Grundlage für die Berechnung der Bauzonendimensionierung zu verwenden.» Die Situation in der Gemeinde Domleschg entspricht dem durch das ARE im Schreiben geschilderten Fall.

Der massgebende Wert der Bevölkerungsprognose ist demnach in den Jahren 2024/2035 erreicht und liegt sowohl beim KRL-Szenario als auch beim alten Szenario (2019-2050) bei 2554 Einwohnern.

Auf dieser Grundlage wurde die Planung ausgerichtet. Auf grosse Einzonungen im Sinne von Siedlungserweiterungen wird verzichtet. Vereinzelte Einzonungen im Sinne von Arrondierungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets werden vorgenommen. Der Fokus in der jetzigen Phase der räumlichen Entwicklung liegt klar auf der Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven (vgl. Kap. 11.4), der innerkommunalen Verlagerung und der Siedlungsentwicklung nach innen.

5.4 Auswirkungen der Gesamtrevision auf die Bauzonenkapazität

In den folgenden Unterkapiteln wird die Bauzonenkapazität gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen mit jener der revidierten Ortsplanung verglichen. Zur Berechnung wurde das vom ARE zur Verfügung gestellte Berechnungs-Tool verwendet. Ausgangsjahr für die Berechnung war jeweils 2022. Im Jahr 2022 wurden in der Gemeinde Domleschg 2200 Einwohner registriert, 1924 davon in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Für die Berechnung wurden für die Kriterien Mobilisierungsgrad, Geschossflächenbedarf pro Einwohner und Ausbaugrad die Berechnungsfaktoren verwendet, die in Kapitel 5.2 beschrieben wurden.

5.4.1 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ gemäss der rechtskräftigen Planung auf rund 5.69 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt durchschnittlich 90 Prozent. Die im Zeitraum von 15 Jahren zwischen 2022 und 2037 mobilisierbaren Nutzungsreserven bieten Platz für 393 zusätzliche Einwohner (vgl. Abbildung 11).

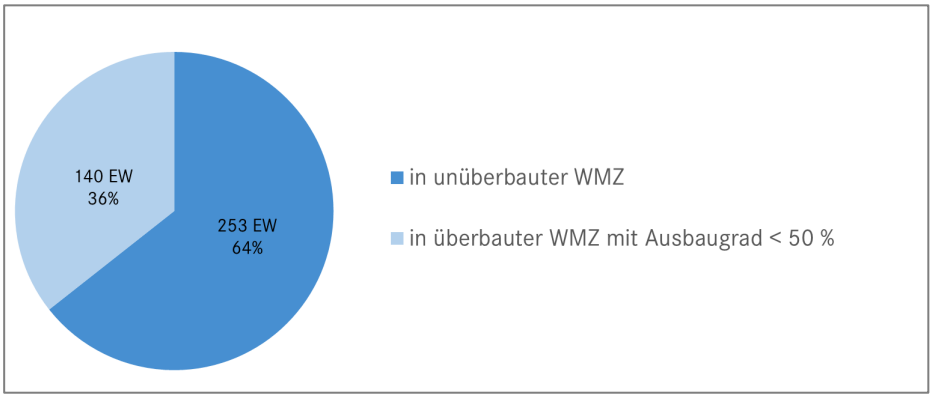


Abbildung 11: Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038 gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

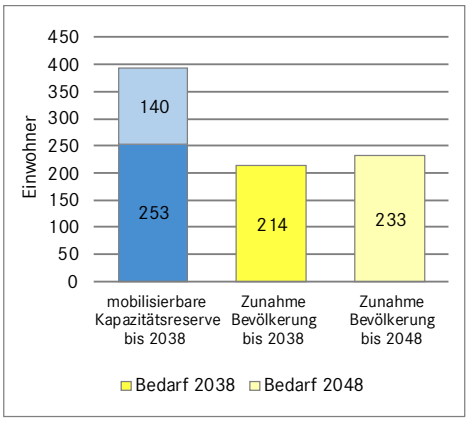


Abbildung 12: Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038 vs. Bedarf gemäss Prognose 2022.

5.4.2 Bauzonenkapazität (BZK) nach der Gesamtrevision

Durch die vorgesehenen Massnahmen zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (vgl. Kap. 11.4), der innerkommunalen Verlagerungen sowie einigen strategisch wichtigen Arrondierungen an zentralen Lagen mit guter Verkehrserschliessung (vgl. Kap. 7) nimmt die Kapazitätsreserve der unbebauten Bauzone um 14 Personen zu. Im Gegenzug führen Rückzonungen an peripheren Lagen sowie Umzonungen von Bauzonenflächen (Gärten, Parkierung, Höfe etc.) zu einer Reduktion der Kapazitätsreserve in den bebauten Bauzonen um 29 Personen. Diese Verlagerung der Kapazitätsreserven entspricht der raumplanerischen Zielsetzung. Gesamthaft betrachtet nimmt die Bauzonenreserve der WMZ infolge der Gesamtrevision leicht ab. Die mobilisierbaren Nutzungsreserven bis 2037 bieten Platz für 379 zusätzliche Einwohner, was einer Abnahme um 14 Einwohner gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung entspricht. Die mobilisierbare Kapazitätsreserve entspricht damit rechnerisch dem Bedarf gemäss Prognose, welche bis 2037 (Planungshorizont von 15 Jahren gerechnet ab 2022) von einem Bevölkerungswachstum um 335 Personen ausgeht

(Abbildung 14), weil der Wert gemäss Prognose 2019 von 2554 Einwohner im Jahr 2035 erreicht wird (Abbildung 10 und Abbildung 15).

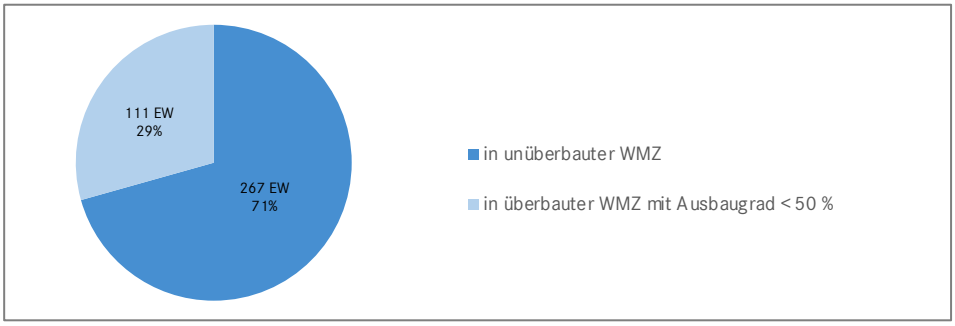


Abbildung 13: Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038 gemäss Revision.

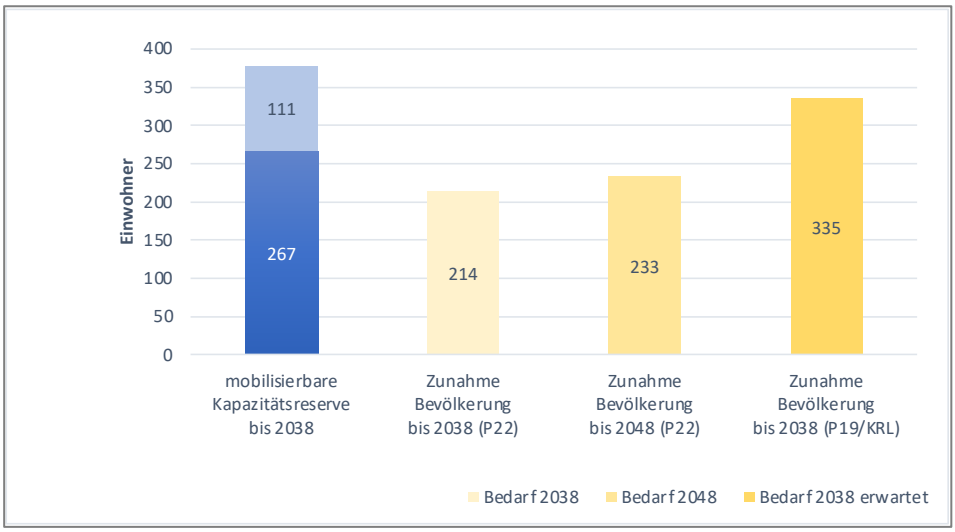


Abbildung 14: Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038 vs. Bedarf gemäss Prognose 2022 (mittlere Säulen) und Prognose 2019/KRL (Säule rechts).

In Abbildung 14 bedeutet P22 «Bevölkerungsperspektive 2022» und P19 «Bevölkerungsperspektive 2019». Die Säule ganz rechts mit einer Zunahme der Bevölkerung um 335 Einwohnern entspricht dem Scheitelpunkt der Kurve aus der Bevölkerungsperspektive 2019, wo sich diese Kurve mit der Prognose gemäss KRL schneidet. Gemäss Schreiben des ARE vom 10. März 2023 sind diese Annahmen als Grundlage für die Berechnung der Bauzonendimensionierung zu verwenden.

Dabei umfasst der Wert nur die Bevölkerung innerhalb der WMZ und liegt um 271 Einwohnern unter dem Wert von 2554 aus der Bevölkerungsperspektive, welche die gesamte Bevölkerung in der ganzen Gemeinde umfasst (Abbildung 15).

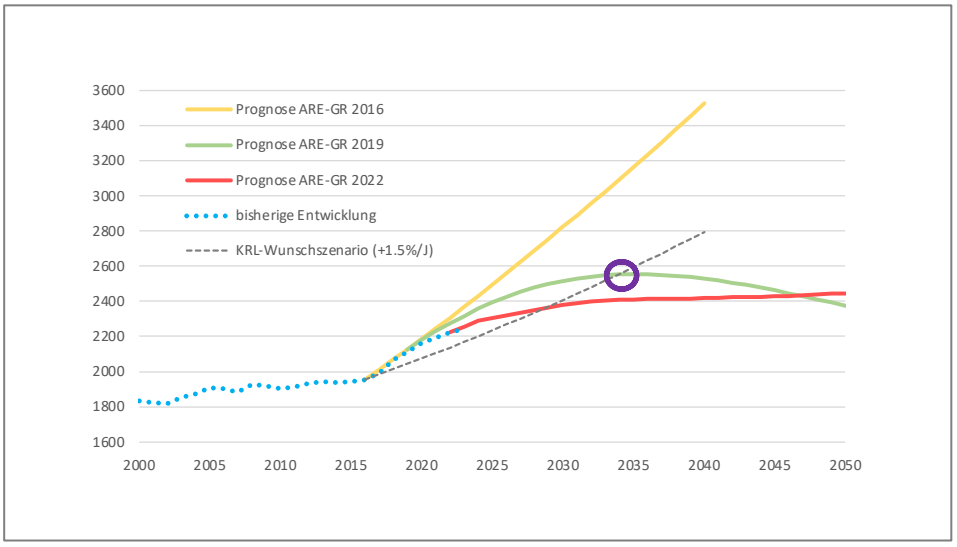


Abbildung 15: Massgebender Wert für Bauzonendimensionierung: Scheitelpunkt der Prognose 2019 und Schnittpunkt mit KRL-Szenario (violetter Kreis): 2554 EW, wird im Jahr 2025 erreicht

5.4.3 Veränderung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve in den WMZ

Die mobilisierbare Kapazitätsreserve ausgedrückt als zusätzliche Einwohner in der WMZ im Zeitraum von 15 Jahren von 2022 bis 2037 ergibt folgende Werte:

Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2037	**überbaute WMZ**	**Nicht überbaute WMZ**	**Total**
rechtskräftige Ortsplanungen	140 Einw.	253 Einw.	393 Einw.
revidierte Ortsplanung	120 Einw.	278 Einw.	398 Einw.
Veränderung infolge Ortsplanungsrevision	-20 Einw.	+25 Einw.	+5 Einw.

Damit wird deutlich, dass mit der Ortsplanungsrevision rechnerisch nur geringe Verschiebungen erfolgen.

Die Gemeinde Domleschg hat einen Zweitwohnungsanteil von 24%, der Erstwohnungsanteil beträgt somit 76%. Werden die eingeschränkten Kapazitätsreserven aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes berücksichtigt, reduzieren sich die mobilisierbaren Kapazitätsreserven in der überbauten WMZ um 24% bzw. stehen nur 76% der Reserven für Erstwohnraum zur Verfügung. In der Summe resultiert sodann eine Reduktion der mobilisierbaren Kapazitätsreserve um 24 Einwohner gegenüber heute.

Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2037	**überbaute WMZ**	**Nicht überbaute WMZ**	**Total**
rechtskräftige Ortsplanungen	140 Einw.	253 Einw.	393 Einw.
revidierte Ortsplanung	120 Einw.	278 Einw.	398 Einw.

Veränderung infolge Ortsplanungsrevision	-20 Einw.	+25 Einw.	+5 Einw.
Als Erstwohnraum verfügbar: 76% der überbauten WMZ (von 120 Einw. gem. rev. OP)	91 Einw.		
Anzahl Personen (gem. rev. OP), die Zwhg nutzen	29 Einw.	0 Einw.	
revidierte Ortsplanung inkl. ZWhg-Abzug	91 Einw.	278 Einw.	369 Einw.
Gesamthafte Veränderung (mit OP und ZWhg)	-49 Einw.	+25 Einw.	-24 Einw.

5.4.4 Veränderung der Bauzonenfläche WMZ infolge der Revision

Nebst der Betrachtung der Veränderung der Kapazität, ausgedrückt in Einwohner-Fassungsvermögen, ergibt sich mit der Ortsplanungsrevision eine Veränderung der Bauzonenflächen. Demnach erfolgen Einzonungen in WMZ im Umfang von 1.2 ha, gleichzeitig werden 2.0 ha rückgezont. Sodann erfolgen Umzonungen von verschiedenen Nicht-WMZ-Bauzonen zu WMZ im Umfang von +3.8 ha und von WMZ zu Nicht-WMZ-Bauzonen im Umfang von 4.9 ha, sodass insgesamt eine Reduktion der WMZ-Fläche von 1.8 ha zu verzeichnen ist.

Massnahme	**Fläche**
Einzonungen in WMZ (von Nichtbauzone zu WMZ)	+ 11'609 m^2
Rückzonungen von WMZ (von WMZ in Nichbauzone)	- 19'690 m^2
Umzonungen in WMZ (von Bauzone Nicht-WMZ in WMZ)	+ 38'271 m^2
Umzonungen von WMZ (von WMZ in Bauzone, aber Nicht-WMZ)	- 48'654 m^2
Rückgang WMZ-Fläche Netto	**- 18'464 m^2**

5.5 Beurteilung der Übersicht Bauzonenkapazität

Als Beilage zu den Revisionsunterlagen wird die Übersicht Bauzonenkapazität nach Angaben des ARE erstellt, und zwar bezogen auf die rechtskräftige Ortsplanung sowie die überarbeitete Revisionsvorlage. Bei der Analyse der rechtskräftigen Datenbasis wurde festgestellt, dass die Gewerbe- und Wohnzone in Paspels (Pradasetga) als Nicht-WMZ-Zone mit dem Zonencode 12120 codiert ist, sodass diese als Arbeitszone in der Bauzonenstatistik figuriert, dies obwohl 75% Wohnanteil in dieser Gewerbe- und Wohnzone zulässig war. In Abbildung 16 handelt es sich näherungsweise um den gelb markierten Wert von 2.96 ha überbaute Arbeitszone (abzüglich 0.2 ha überbaute Gewerbezone auf Parzelle 6462).

Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹) [ha]	nicht überbaut ²) [ha]	Überbau-ungsgrad [%]
Zentrumszonen	26.8	24.12	2.68	90
Wohnzonen	28.12	25.11	3.01	89
Mischzonen	0.0	0.0	0.0	0
Subtotal	54.92	49.23	5.69	90
Arbeitszonen	3.52	2.96	0.56	84
Zonen f. öff. Nutz.	5.18	4.89	0.29	94
Weitere Bauzonen	7.5	7.3	0.2	97
Total	71.12	64.37	6.74	91

¹) überbaut + Brachen/Nebenbauten ²) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

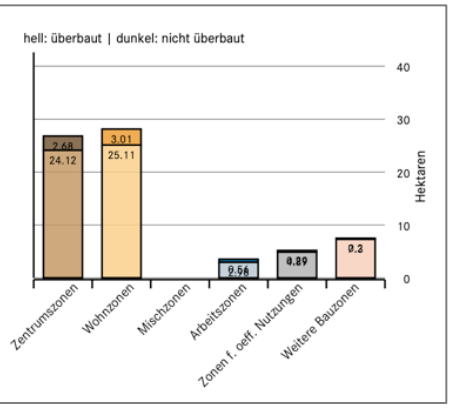


Abbildung 16: Bauzonenstatistik rechtskräftige Planung

Mit der Revision wird Pradasetga der aktuellen Nutzung als Wohngebiet mit einzelnen Gewerbebetrieben entsprechend der Wohnmischzone 0.5 zugewiesen, womit der Arbeitszone nur noch eine überbaute Fläche in Feldis angehören.

Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹) [ha]	nicht überbaut ²) [ha]	Überbau-ungsgrad [%]
Zentrumszonen	25.33	23.04	2.29	91
Wohnzonen	26.81	23.82	2.99	89
Mischzonen	2.8	2.73	0.06	98
Subtotal	54.94	49.59	5.34	90
Arbeitszonen	0.08	0.08	0.0	100
Zonen f. öff. Nutz.	4.82	4.3	0.52	89
Weitere Bauzonen	11.93	11.36	0.57	95
Total	71.76	65.33	6.43	91

¹) überbaut + Brachen/Nebenbauten ²) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

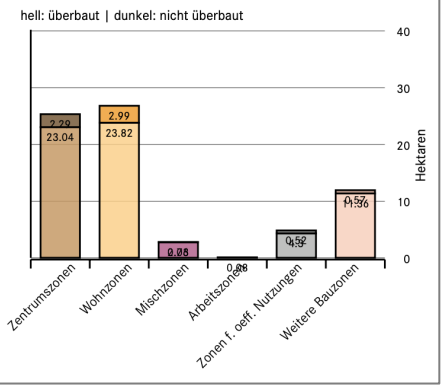


Abbildung 17: Bauzonenstatistik Revision

Dadurch vergrössert sich die Summe der neuen WMZ gegenüber der rechtskräftigen geringfügig.

Eine weitere Ungenauigkeit in der Bauzonenstatistik betrifft die Schlosszone, die mit dem Zonencode 11170 codiert ist und den Zentrumszonen zugeschlagen wird. Es handelt sich gemäss rechtskräftiger Planung bei der Schlosszone um eine Bauzone, die aber keine WMZ darstellen dürfte. Mit der Revision wird die Schlosszone in die Bauzone mit Spezialvorschriften umgezont, welche mit dem Zonencode 13590 keine WMZ darstellt und unter den weiteren Bauzonen subsumiert ist.

5.6 Argumente für Bauzonenbedarf

Nebst der rein zahlenmässigen Gegenüberstellung von Kapazitätsreserven und Bevölkerungsperspektive sprechen auch qualitative Aspekte für die vorliegende Siedlungsstrategie:

- Aufgrund der kleinräumigen Siedlungsstrukturen, der intakten Kulturlandschaft sowie der Kombination aus ländlicher Prägung und räumlicher Nähe zu wichtigen Arbeitsplatzgebieten, sind die Domleschger Dörfer ein sehr attraktiver Wohnstandort.
- Die Daten zur Altersstruktur zeigen, dass in der Gemeinde Domleschg verglichen mit der Region Viamala und dem Kanton Graubünden überdurchschnittlich viele Kinder leben. Diese Daten belegen die Popularität der Gemeinde als Wohnort für Familien. Zudem gibt es verhältnismässig viele Personen im Familiengründungsalter (Ende 20 bis Ende 30), wodurch der Bedarf nach Wohnraum steigen dürfte (vgl. Abbildung 18).

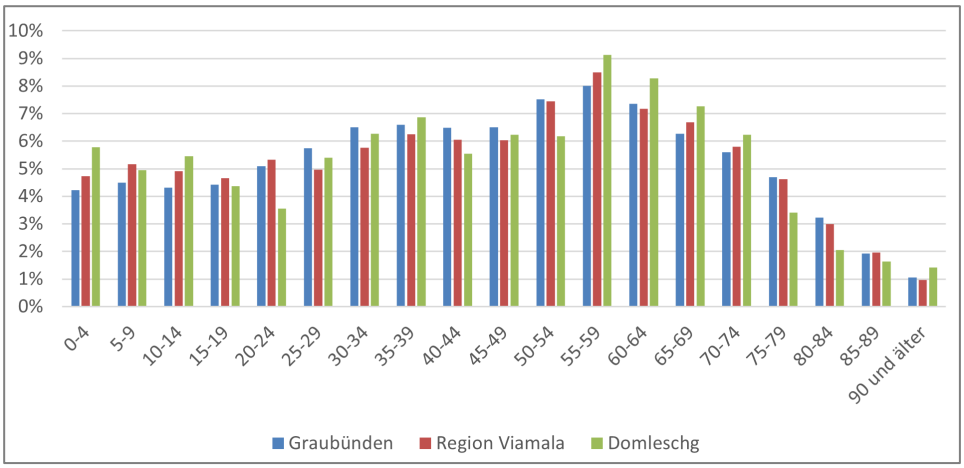


Abbildung 18: Altersstruktur im Vergleich mit der Region und dem Kanton (Quelle: BFS STATPOP 2022)

- Mit ihren acht Dörfern und mehreren Weilern weist die Gemeinde Domleschg einen hohen Fraktionierungsgrad auf. Es braucht in jeder Fraktion ein gewisses Entwicklungspotenzial in Form von Bauzonenreserven.
- Im Gegensatz zu anderen Gemeinden treten in der Gemeinde Domleschg noch kaum institutionelle Anleger als Bauherren in Erscheinung. Die meisten Neubauten der letzten Jahre wurden von privaten Bauherrschaften erstellt. Die Gründe dafür dürften einerseits in der Demografie und andererseits in der kleinräumigen Siedlungsstruktur liegen, die profitorientierte Überbauungen erschweren. Dieser Umstand wird sich in absehbarer Zukunft kaum ändern. Aus dieser Situation resultieren verhältnismässig geringe bauliche Dichten, da Neubauten primär für den Eigenbedarf (Einfamilienhäuser, ev. mit Einliegerwohnung) und weniger als Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) erstellt werden. Eine flächendeckende Innenentwicklung mit hohen Nutzungsdichten scheint wenig realistisch und nur in Einzelfällen einzutreffen. Verhältnismässig geringe Dichten und ein höherer Flächenbedarf pro Person verbunden mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität dürfte auch in Zukunft oft anzutreffen sein.
- Etwa ein Viertel der Wohnungen in der Gemeinde Domleschg sind Zweitwohnungen (24%). Damit liegt die Gemeinde über dem Grenzwert von 20 Prozent,

ab dem laut Zweitwohnungsgesetz keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Folglich konkurrenzieren Einheimische auf dem Immobilienmarkt mit Auswärtigen, die altrechtliche Liegenschaften als Zweitwohnung erwerben wollen. Die daraus resultierende Preissteigerung erschwert es den Einheimischen, Wohneigentum zu erwerben. Sofern ausreichend Bauzonenfläche zur Verfügung steht, bleibt für Einheimische die Option eines Neubaus, was für Auswärtige aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) nicht möglich ist.

- In diesem Zusammenhang ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass Dichtereserven bei altrechtlichen Liegenschaften aufgrund des ZWG nur bis zu 30% ausgeschöpft werden dürfen, unabhängig davon, wie grosse baugesetzliche Reserven noch bestünden. Somit reduziert sich die mobilisierbare Kapazitätsreserve in überbauter WMZ um 24% von 120 EW auf 91 EW.

- Die in der Wegleitung «Berechnung Bauzonenbedarf» vorgegebenen Mobilisierungsfaktoren von 30% auf bebauten Parzellen ist in den ländlichen Strukturen in der Gemeinde Domleschg deutlich zu hoch angesetzt. Eine starke bauliche Entwicklung widerspricht dem qualitativen Ziel, die stark durchgrünten, kleinteiligen Siedlungen zu erhalten.

5.7 Fazit zur Bauzonendimensionierung

Gesamthaft betrachtet resultiert aus den Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Revision eine leichte Zunahme der mobilisierbaren Kapazitätsreserve. Diese Veränderung ist das Resultat einer Verlagerung der WMZ-Reserven an raumplanerisch geeignete Orte.

- Bisher ungenutzte Bauzonenflächen an der Peripherie werden rückgezont (vgl. Kap. 8.1) oder in eingeschränkte Bauzonen umgezont (vgl. Kap. 8.5).
- An zentralen und gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen werden Arrondierungen vorgenommen (vgl. Kap. 7.5, 7.7, 7.8).
- Hinzu kommen einige Umzonungen in WMZ von bereits bestehenden, aber nicht (oder nicht mehr) genutzten Gewerbezonen und ZöBA.
- Die Erhöhung der Kapazitätsreserve entsteht durch die Revision auf den unbebauten Bauzonenflächen durch eine moderate Erhöhung der Ausnützungsziffer auf mind. 0.5.

Die mobilisierbare Kapazitätsreserve liegt im Bereich des Scheitelpunkts der Bevölkerungsperspektive 2019 und dem Schnittpunkt mit dem KRL. Aufgrund der im vorhergehenden Kapitel dargelegten Argumente für den Grundbedarf (vgl. Kap. 5.6), hält die Gemeinde die verbleibende Kapazitätsreserve in den WMZ für angemessen.

Entscheidend ist dabei, dass gemäss KRIP-S A-Gemeinden wie Domleschg Massnahmen ergreifen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ, dass aber eine Verkleinerung der Bauzone, wie es bei C-Gemeinden angezeigt ist, nicht verlangt wird, selbst bei A-Gemeinden

mit rückläufiger Bevölkerungsprognose. Dank der vorgenommenen innerkommunalen Verlagerungen der Bauzone gelingt es, die Kapazitätsreserven der revidierten Ortsplanung auf dem Niveau der rechtskräftigen Planung zu halten (Differenz - 14 Einw.). Somit entspricht die revidierte Planung mit der Bauzonengrösse und -lage sowie den daraus resultierenden Kapazitätsreserven voll und ganz der Zielsetzung des KRIP-S.

6 Siedlungsentwicklung nach innen

6.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, stehen dem Gemeindevorstand folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Ausübung des Kaufrechts (Art. 19d KRG)
- Entlassung aus der Bauzone (Art. 19e KRG)
- Erhebung einer Lenkungsabgabe (Art. 11 Baugesetz)

Das Kaufrecht wird ausgeübt, indem die Gemeinde die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen kann (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Als weitere mögliche Massnahme bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung kann der Gemeindevorstand die entschädigungslose Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist (Art. 19e KRG). Als dritte Möglichkeit bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung kann die Baubehörde gemäss Art. 11 Baugesetz eine jährliche Abgabe von der säumigen Grundeigentümerschaft erheben, welche ab dem 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des entsprechenden Landes beträgt (Lenkungsabgabe). Wo welche Regelung zur Anwendung gelangt, entscheidet der Gemeindevorstand nach Ablauf der Frist.

Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet. Es handelt sich um 88 Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer Gesamtfläche von 6.5 ha.

Eine Regelung zur Baulandverfügbarkeit wird grundsätzlich auf allen unüberbauten Parzellen vorgenommen. Für Teilparzellen wird die Massnahme nur vorgesehen, sofern die Restparzelle eine Überbauung aus ortsbaulicher und planungsrechtlicher Sicht zulässt und diese räumlich verträglich ist. Als Beurteilungsgrundlage wurde eine Kriterienliste erstellt. Ausserdem wurde eine Plananalyse vorgenommen, um die Nutzungsreserven zu ermitteln. Damit eine Teilparzelle also mit einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit versehen wird, müssen die Kriterien kumulativ erfüllt werden. Detaillierte Erläuterungen folgen im Kapitel 6.2.

Die Frist für die Überbauung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019[1] einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung festgelegt wird, beträgt gemäss Art. 19g KRG acht Jahre ab Inkrafttreten der Bauverpflichtung.

Bei neu der Bauzone zugewiesenen Flächen beträgt die Frist für die Überbauung ebenfalls acht Jahre (gestützt auf Art. 19c KRG). Die Nachfrist beträgt gestützt auf Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG jeweils zwei Jahre.

6.2 Kriterien zur Mobilisierung der inneren Reserven

Das Ziel einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit besteht darin, dass innerhalb der gesetzlichen Frist die vorhandenen Reserven mobilisiert werden und der Baulandhortung entgegengewirkt wird, denn Bauland ist zum Bauen da. Die Massnahme wurde in der vorliegenden Gesamtrevision konsequent angewendet. Ausnahmen bilden einzelne Situationen, wo auf bestehende Nutzungen und die räumlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen wurde. Konkret wurde eine Regelung zur Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG auf Teilparzellen nur dann vorgenommen, wenn folgende Kriterien für eine Teilparzelle kumulativ erfüllt sind:

- Der Grundstücksteil muss abparzellierbar sein und eine eigenständige Parzelle bilden, die von der Form und Grösse her eigenständig und ohne die Gewährung von Ausnahmen bezüglich Grenzabständen bebaut werden könnte.
- Der Parzellenteil liegt in einem einzigen Bauzonentyp.
- Bebaute Grundstücksteile werden nicht mobilisiert. Dies betrifft auch Ställe innerhalb der Bauzone.
- Die Gebäudeabstände zu bereits bestehenden Bauten müssen eingehalten werden können, ohne dass Ausnahmen gewährt werden müssen.
- Das Teilgrundstück umfasst eine minimale, überbaubare, zusammenhängende Fläche von 350m^2 (siehe Plananalyse).
- Auf dem überbauten Parzellenteil führt die BLM nicht zu einer Übernutzung und es verbleiben mind. 30% Ausnützungsreserven (siehe Plananalyse).

[1] Inkrafttreten des revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie der Raumplanungsverordnung (KRVO)

- Das derart zu bildende eigenständige Teilgrundstück muss über einen direkten Anschluss an eine öffentliche Erschliessung verfügen, ohne dass eine Folgeplanung durchgeführt werden müsste (siehe nächster Punkt) oder die Erschliessung über ein Drittgrundstück ist privatrechtlich gesichert.
- Weder für die Erschliessung noch für eine Grenzbereinigung ist eine Folgeplanung erforderlich. Kann eine Teilparzelle nur überbaut werden, wenn eine Folgeplanung durchgeführt wird, ist diese Fläche in der Priorisierung nicht gleich zu behandeln wie jene, die bereits baureif sind.

Eine Mobilisierung erfolgt ausserdem, wenn die Bebaubarkeit und Erschliessung eines Grundstücks in einer Quartierplanung aufgezeigt bzw. festgelegt ist.

6.3 Anpassung der Ausnützungsziffer

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Ausnützungsziffer der Dorferweiterungszone DZ 0.8 festgelegt. Bei den Wohnzonen wird differenziert in AZ 0.5 und 0.6. Damit werden die Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone angemessen erhöht. Die haushälterische Nutzung des Bodens wird damit verbessert.

6.4 Anpassung der Grenzabstände

Die Grenzabstände werden für die Dorfzonen und die Dorferweiterungszone auf den kantonalen Mindestabstand von 2.5m festgelegt. In den Wohnzonen wird zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden.

6.5 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) sieht in diesem Zusammenhang vor, dass die Gemeinde eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80% in ihren Baugesetzen sicherstellen muss.

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von den Bauherrschaften einfordern zu können (Art. 20 Baugesetz).

6.6 Folgeplanpflicht

In Gebieten, welche für die Siedlungsentwicklung von besonderer Bedeutung sind und offene Fragen in Bezug auf die Erschliessung und Bebauung bestehen, wird eine Folgeplanpflicht vorgesehen.

Dies erfolgt namentlich für die Gebiete Sterna, Schegnas Davos, Cafluri, Pro da Cavals, Curtgegn, Mulegn und Pradasetga. Weitere Ausführungen zu diesen Gebieten sind im Kapitel 8.2 zu finden.

7 Strategien zu einzelnen Gebieten

In den nachfolgenden Tabellen bzw. Seiten werden alle signifikanten Ein- bzw. Umzonungen in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) inkl. der wichtigsten quantitativen Merkmale und Überlegungen dargestellt.

7.1 Wichtigste Einzonungen in WMZ

Fraktion	Gebiet	Alt	Neu	Fläche	Einw. Potenzial (Ausbau 80%)
Tomils	4076	LW	W0.6	0.07 ha	5 Einwohner
	4508	LWZ	D B	0.06 ha	5 Einwohner
Rodels	Oberdorf	ZKBN	W0.6	0.14 ha	9 Einwohner
Pratval	Pro da Cavals	ZKBN	W0.6	0.35 ha	30 Einwohner
Almens	Sur Bigls	LWZ	D B	0.15 ha	5 Einwohner
	Bei der Mühle	LWZ	D B	0.06 ha	7 Einwohner
Total				**0.83 ha**	**61 Einwohner**

7.2 Wichtigste Umzonungen in WMZ

Fraktion	Gebiet	Alt	Neu	Fläche	Einw. Potenzial (Ausbau 80%)
Feldis	Schegnas Davos	ZöBA	DE	0.32 ha	29 Einwohner
Scheid	Tgiplat	G	DE	0.1 ha	10 Einwohner
Paspels	Curtegn (6462)	G	WM	0.25 ha	23 Einwohner
	6321, 6464, 6467, 6468	G	DE	0.27 ha	25 Einwohner

Almens	Plaun Pardieni	ZöBA	W 0.5	0.11 ha	8 Einwohner
		DE	W 0.5	0.51 ha	bebaut
Total				**1.56 ha**	**95 Einwohner**

7.3 Umzonung «Schegnas Davos» in Feldis

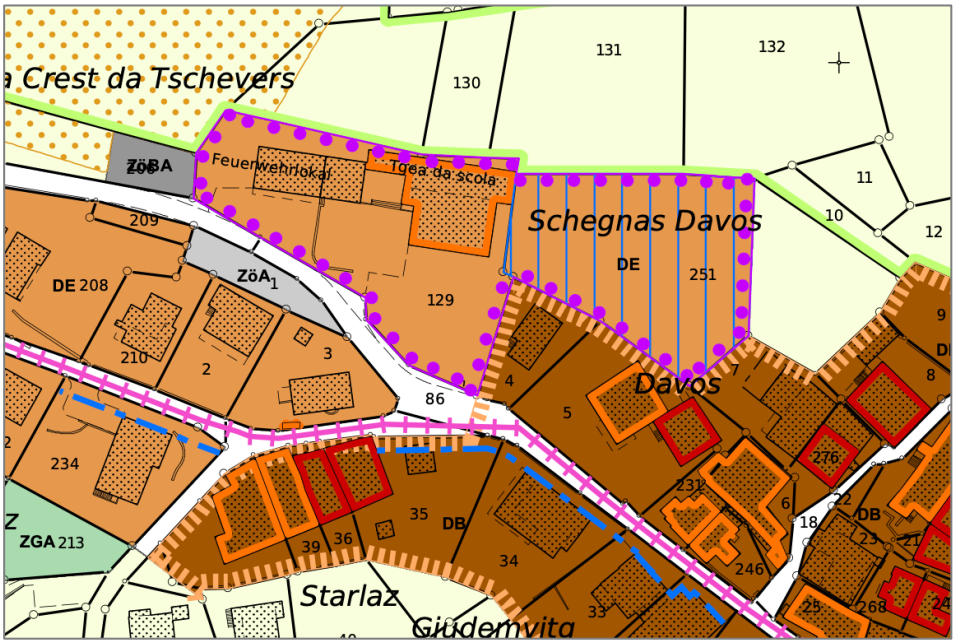


Abbildung 19: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Schegnas Davos in Feldis

Zwei Drittel der Parzelle Nr. 251 im Gebiet Schegnas Davos befinden sich gemäss rechtskräftiger Planung in der Dorferweiterungszone und ein Drittel in der Landwirtschaftszone. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist bisher nicht bebaut. Für den Bereich, der sich in der Bauzone befindet, wird eine Baulandmobilisierung festgelegt. Da die Parzelle nicht unabhängig erschlossen ist, muss das Gebiet zusammen mit der benachbarten Parzelle Nr. 129 entwickelt werden. Auf dieser befindet sich das ehemalige Schulhaus sowie das Feuerwehrlokal und ein Spielplatz. Die Parzelle Nr. 129 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde und liegt gemäss rechtskräftiger Planung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die Parzelle Nr. 129 in die Dorferweiterungszone umgezont. Zudem wird eine Folgeplanpflicht über die beiden Parzellen (Nr. 129 und 251) festgelegt, um Erschliessung, Bebauung und Gestaltung des gesamten Areals sicherzustellen. Der bestehende Spielplatz und das Feuerwehrdepot werden entweder in das Projekt integriert und können erhalten werden oder es braucht eine neue Lösung. Dies wird aber erst im Rahmen der Folgeplanung entschieden. Auch ergibt sich durch die Bezeichnung als «erhaltenswertes Gebäude» für das ehemalige Schulhaus eine wichtige Randbedingungen.

Fläche	0.32 ha
Grundnutzung bisher	Dorferweiterungszone / ZöBA
Grundnutzung neu	Dorferweiterungszone (AZ 0.8)
Einw. bei Ausbaugrad 80%	Ca. 29 Einwohner
Bestehende Bauten und Anlagen	Alte Schule, Feuerwehrlokal, Spielplatz

7.4 Umzonung «Tgiplat» in Scheid

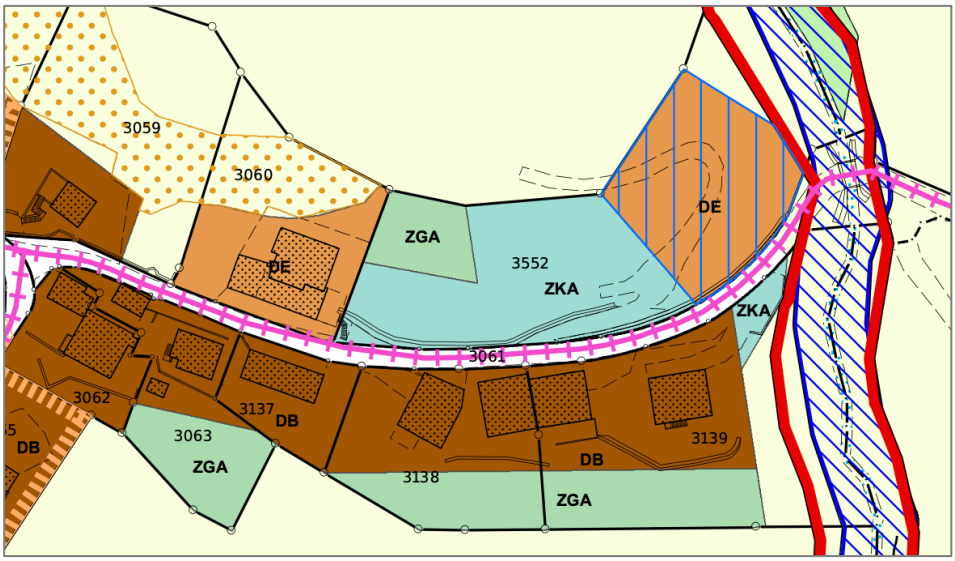


Abbildung 20: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Tgiplat in Scheid

Die Parzellen Nr. 3060, 3552 und 3137 im Gebiet Tgiplat am östlichen Dorfrand von Scheid befinden sich bisher in der Gewerbezone. Da auf dem Areal künftig kein Bedarf mehr für eine gewerbliche Nutzung besteht, sollen die Flächen umgezont werden. Die Teilparzelle Nr. 3060 wird der Dorferweiterungszone zugewiesen. Das Grundstück nördlich der Strasse ist mit einem Wohnhaus bebaut. Für eine Zuweisung der ganzen Parzelle 3552 zur WMZ liegt zur Zeit kein Bedarf vor, ebensowenig wie für die Beibehaltung der Gewerbezone. Einzig der nordöstliche Teil der Parzelle wird weiterhin genutzt wie bis anhin und der Dorferweiterungszone mit Baulandmobilisierung zugewiesen. Der mittlere Teil der Parzelle wird aufgrund der Steilheit des Geländes und der hohen Stützmauern an der Strasse als Zufahrt sowohl zum Wohnhaus auf Parzelle 3060 wie auch zum nordöstlichen Parzellenteil genutzt. Auch erfolgt die Verbindung zum nördlich anschliessenden landwirtschaftlichen Grundstück darüber. Deshalb wird im Generellen Erschliessungsplan eine entsprechende Festlegung gemacht (zu beachten ist, dass hier die amtliche Vermessung (Bodenbedeckung) von der tatsächlichen Situation abweicht). Der westliche Parzellenteil dient als Parkierung für das Wohnhaus 3060 sowie als Garten.



Abbildung 21: Luftaufnahme des Gebiets Tgiplat in Scheid mit tatsächlicher Raumnutzung

Deshalb werden die für die Erschliessung und Parkierung genutzten Flächen der Zone für Kleinbauten zugewiesen, die als Garten und Umschwung genutzte Fläche der Zone für Gärten und die im Zusammenhang mit einer baulichen Nutzung stehenden Flächen der Dorferweiterungszone.

Die Parzelle Nr. 3137 (südlich der Strasse) wird von der Gewerbezone in die Dorfzone umgezont.

Fläche	0.1 ha
Grundnutzung bisher	Gewerbezone
Grundnutzung neu	Dorferweiterungszone (AZ 0.8)
Einw. bei Ausbaugrad 80%	Ca. 10 Einwohner

7.5 Einzonungen Tomils

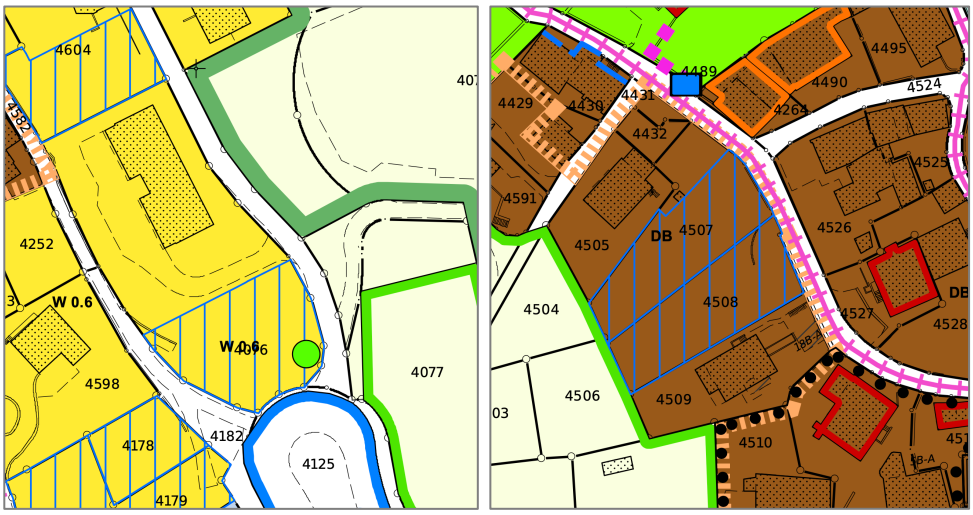


Abbildung 22: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Curschiglias (links) und Plideglia in Tomils

Der südliche Teil der Parzelle Nr. 4076 (Curschiglias) gehört bislang der Landwirtschaftszone an. Durch die Lage zwischen verschiedenen Strassen einerseits und einer bestehenden Bauzone andererseits kann die Fläche jedoch zum weitgehend überbauten Gebiet gezählt werden. Die Einzonung, welche eine Arrondierung darstellt, komplettiert gewissermassen eine bestehende Bautiefe und hat kaum negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle, zum Volg und zur Poststelle entspricht die Einzonung zudem optimal der raumplanerischen Zielsetzung zur Förderung der Siedlungsentwicklung an Lagen, die gut mit dem ÖV erschlossen sind und wo eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sichergestellt ist (Art. 3 Abs. 3 RPG). Ebenfalls als Arrondierung bezeichnet werden kann die Einzonung der Parzelle 4508. Die Parzelle befand sich bis anhin in der Landwirtschaftszone und wird nun der Dorfzone B zugewiesen.

Parzelle	4076	4508
Fläche	0.07 ha oder 700 m^2	0.06 ha oder 623 m^2
Grundnutzung bisher	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
Grundnutzung neu	Wohnzone (AZ 0.6)	Dorfzone B
Einw. bei Ausbaugrad 80%	Ca. 5 Einwohner	Ca. 5 Einwohner

7.6 Umzonung «Curtgegn» in Paspels

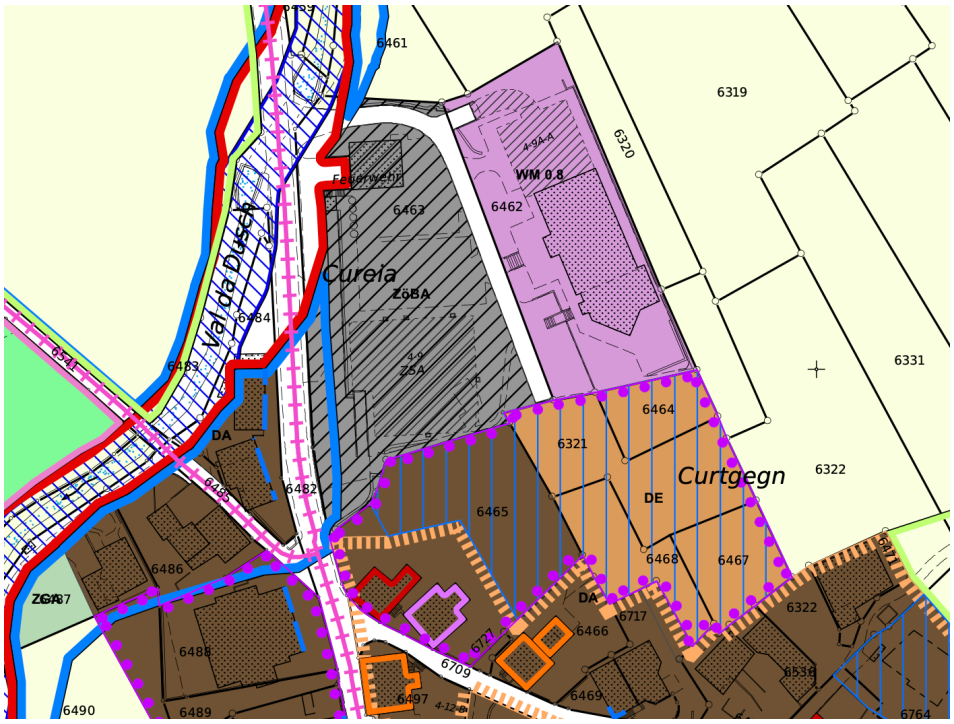


Abbildung 23: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Curtgegn in Paspels

Das Gebiet Curtgegn (Parzelle Nr. 6462) befindet sich bisher in der Gewerbezone. Künftig soll auf dem Areal auch eine Wohnnutzung möglich sein. Darum wird die Fläche in die Wohnmischzone 0.8 umgezont.
Das südlich angrenzende Gebiet Curtgegn (Parzellen Nr. 6321, 6464, 6467, 6468) befindet sich seit fast zwanzig Jahren in der Gewerbezone, wurde bisher allerdings nicht bebaut. Als bereits eingezonte Fläche innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets bietet sich das Areal für die künftige Entwicklung von Wohnraum und der Zuweisung zur Dorferweiterungszone an. Um eine zweckmässige Bebauung, Gestaltung und Erschliessung sicherzustellen und Entwicklung mit den Plänen für eine neue Fussverkehrsverbindung in diesem Bereich (vgl. Kap. 14.1.2) zu koordinieren, wird für das Areal zusammen mit der angrenzenden Parzelle 6465 eine Folgeplanpflicht festgelegt.
Durch die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle, zum Denner und zur Poststelle ist an diesem Ort eine Wohnnutzung mit der raumplanerischen Zielsetzung vereinbar, welche die Förderung der Siedlungsentwicklung an Lagen, die gut mit dem ÖV erschlossen sind und wo eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sichergestellt ist, postuliert (Art. 3 Abs. 3 RPG).

	6462	6321, 6464, 6467, 6468
Fläche	0.25 ha	0.27 ha
Grundnutzung bisher	Gewerbezone	Gewerbezone
Grundnutzung neu	Wohnmischzone (AZ 0.8)	Dorferweiterungszone (AZ 0.8)
Einw. bei Ausbaugrad 80%	Ca. 23 Einwohner	Ca. 25 Einwohner

7.7 Einzonung «Oberdorf» in Rodels

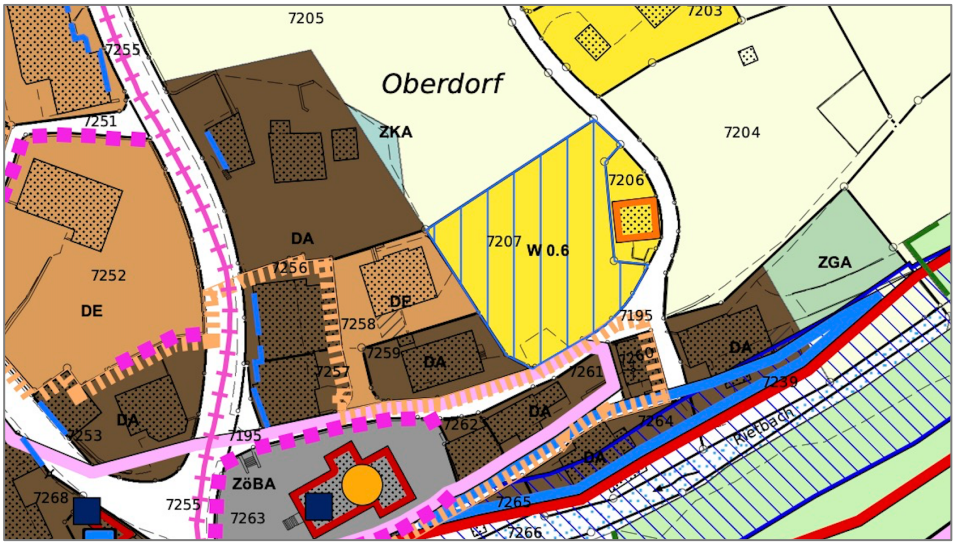


Abbildung 24: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Oberdorf in Rodels

Die weitgehend unbebaute Fläche im Oberdorf von Rodels auf den Parzellen Nr. 7205 und 7207 sowie die kleine Parzelle Nr. 7206 befinden sich bisher in der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN). Die Flächen liegen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets sowie in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern von Rodels bzw. zur Bushaltestelle. Aktuell für eine Einzonung und Zuweisung zur W 0.6 vorgesehen werden die Grundstücke 7206 und 7207. Die Teilparzelle 7205 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
Die Parzelle Nr. 7207 befindet sich im Eigentum der Römisch-Katholischen Kirchgemeinde Rodels, Parzelle Nr. 7206 in Privatbesitz.

Fläche	0.14 ha
Grundnutzung bisher	Zone für künftige bauliche Nutzung
Grundnutzung neu	Wohnzone (AZ 0.6)
Einw. bei Ausbaugrad 80%	Ca. 9 Einwohner

7.8 Einzonung «Pro da Cavals» in Pratval

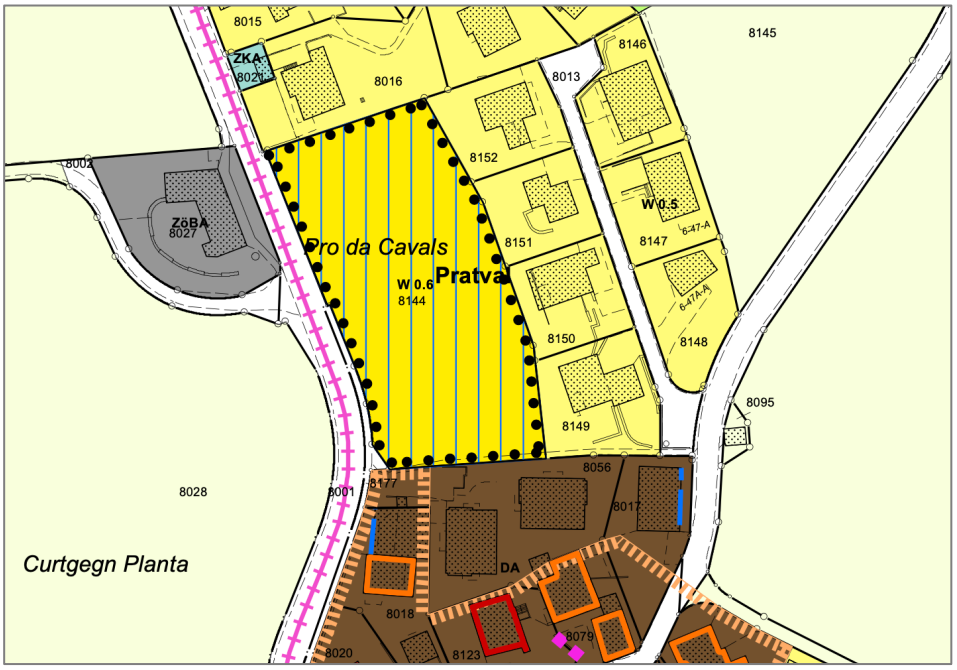


Abbildung 25: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Pro da Cavals in Pratval

Die Parzelle Nr. 8144 im Gebiet Pro da Cavals befindet sich bisher in der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN). Das Areal stellt das wichtigste Entwicklungsgebiet in Pratval dar und kann als Arrondierung betrachtet werden, da es auf drei Seiten von bebauten Bauzonen umgeben ist. Durch die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle entspricht eine Einzonung an diesem Ort der raumplanerischen Zielsetzung zur Förderung der Siedlungsentwicklung an Lagen, die gut mit dem ÖV erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3 RPG). Aus diesem Grund wird die Parzelle Nr. 8144 in die Wohnzone W 0.6 eingezont. Um Erschliessung, Bebauung, Gestaltung und Lärmschutz des Gebiets sicherzustellen, wird zudem eine Folgeplanpflicht für die Parzelle festgelegt.

Fläche	0.35 ha
Grundnutzung bisher	Zone für künftige bauliche Nutzung
Grundnutzung neu	Wohnzone (AZ 0.6)
Einw. bei Ausbaugrad 80%	Ca. 30 Einwohner

7.8.1 Lärmbelastung

Im Vorprüfungsbericht wies der Kanton darauf hin, dass die Einzonung «Pro da Cavals» an die kantonale Verbindungsstrasse 744.00 Domleschgerstrasse grenzt und gemäss Lärmbelastungskataster Strassen (ANU, DTV 2015) am Rand der geplanten Einzonung der Planungswert um 8 dB überschritten wird (vgl. Abbildung 26).

Heute beträgt die signalisierte Höchstgeschwindigkeit auf dem Abschnitt 50 Kilometer pro Stunde. Um die Lärmbelastung zu senken, wäre eine Temporeduktion auf dem betreffenden Abschnitt der Domleschgerstrasse die wirkungsvollste Massnahme. In den benachbarten Ortskernen von Rodels und Pratval gilt bereits heute Tempo 30. Zwischen diesen beiden Ortskernen liegt der rund 250 Meter lange Strassenabschnitt, an dem das Gebiet Pro da Cavals liegt, und auf dem heute Tempo 50 gilt. Durch die Reduktion auf Tempo 30 würde die Lärmbelastung auf ein Mass sinken, das mit der Einzonung vereinbar wäre. Die entsprechenden Abklärungen laufen bereits und es ist vorgesehen, T30 auf diesem Abschnitt 2025 einzuführen.

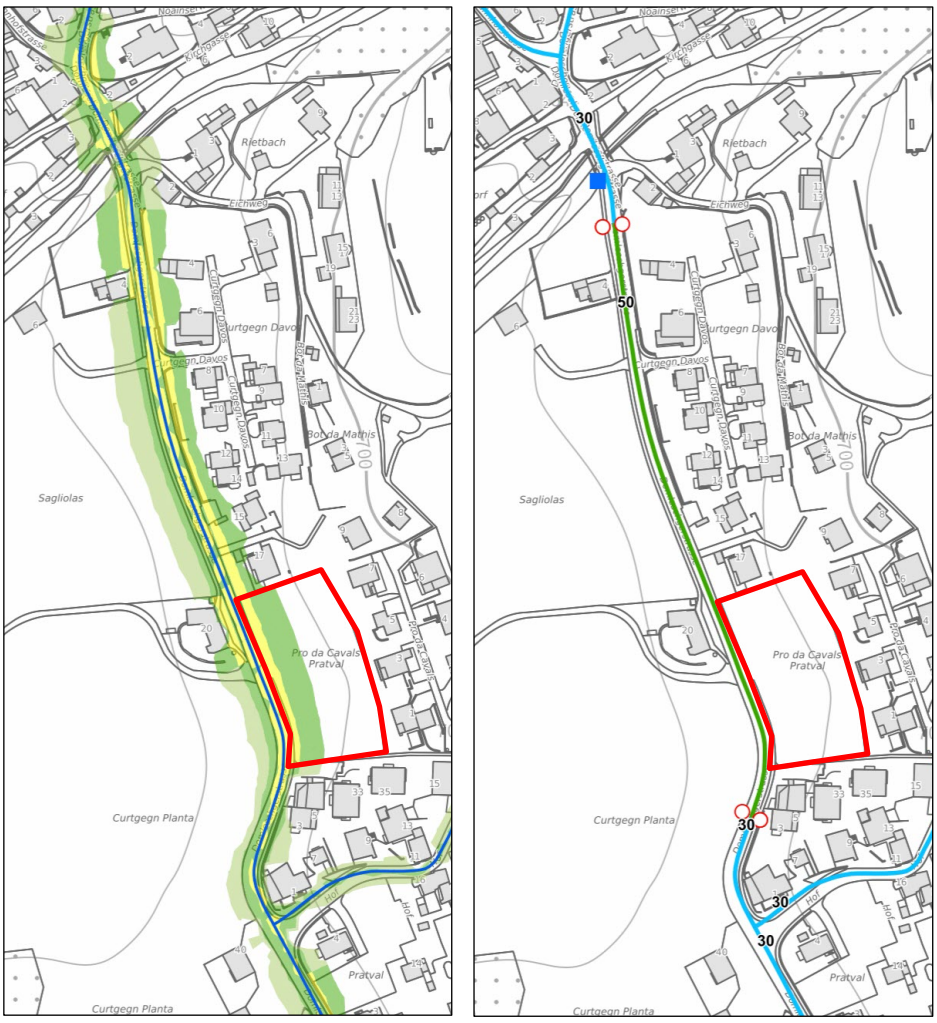


Abbildung 26: Lärmbelastungskataster Strasse (links) und Plan des kantonalen Strassennetzes mit der signalisierten Höchstgeschwindigkeit (rechts).

7.9 Umzonung «Plaun Pardieni» in Almens

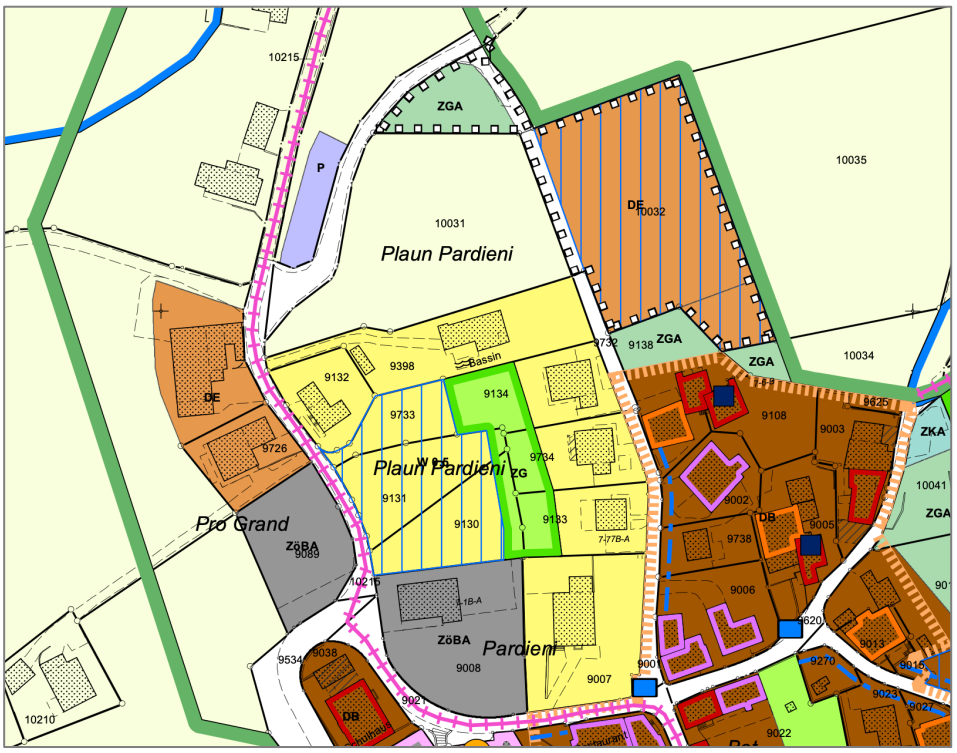


Abbildung 27: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Plaun Pardieni in Almens

Ein wichtiges Ziel bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung in Almens ist das Vermeiden von Mehrverkehr innerhalb des Siedlungsgebiets (vgl. Kap. 8.4.1). Daher sollte sich die Entstehung von zusätzlichem Wohnraum in der Nähe des Dorfeingangs konzentrieren. Die Parzellen Nr. 9130 und 9131, die sich bisher in der ZöBA befinden, stellen in diesem Zusammenhang eine wichtige innere Bauzonenreserve dar, weil für die Nutzung im öffentlichen Interesse kein Bedarf besteht. Sie werden daher in die Wohnzone 0.5 umgezont und mit einer Baulandmobilisierung belegt. Auch die umliegenden Parzellen des Quartierplangebiets Pardieni, die bis anhin der Dorferweiterungszone angehörten, werden in die Wohnzone 0.5 umgezont. Durch die unmittelbare Nähe zum Dorfeingang sowie zur Bushaltestelle entspricht eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich den raumplanerischen Grundsätzen (Art. 3 Abs. 3 RPG). Die wertvollen Obstbäume, die bis anhin einem Freihaltebereich angehörten, werden neu der Zone für Grünflächen mit überlagerter Baumgartenzone zugewiesen.

Fläche	0.11 ha
Grundnutzung bisher	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Grundnutzung neu	Wohnzone 0.5
Einw. bei Ausbaugrad 80%	Ca. 8 Einwohner

7.10 Einzonung «Sur Bigls» und «Bei der Mühle» in Almens

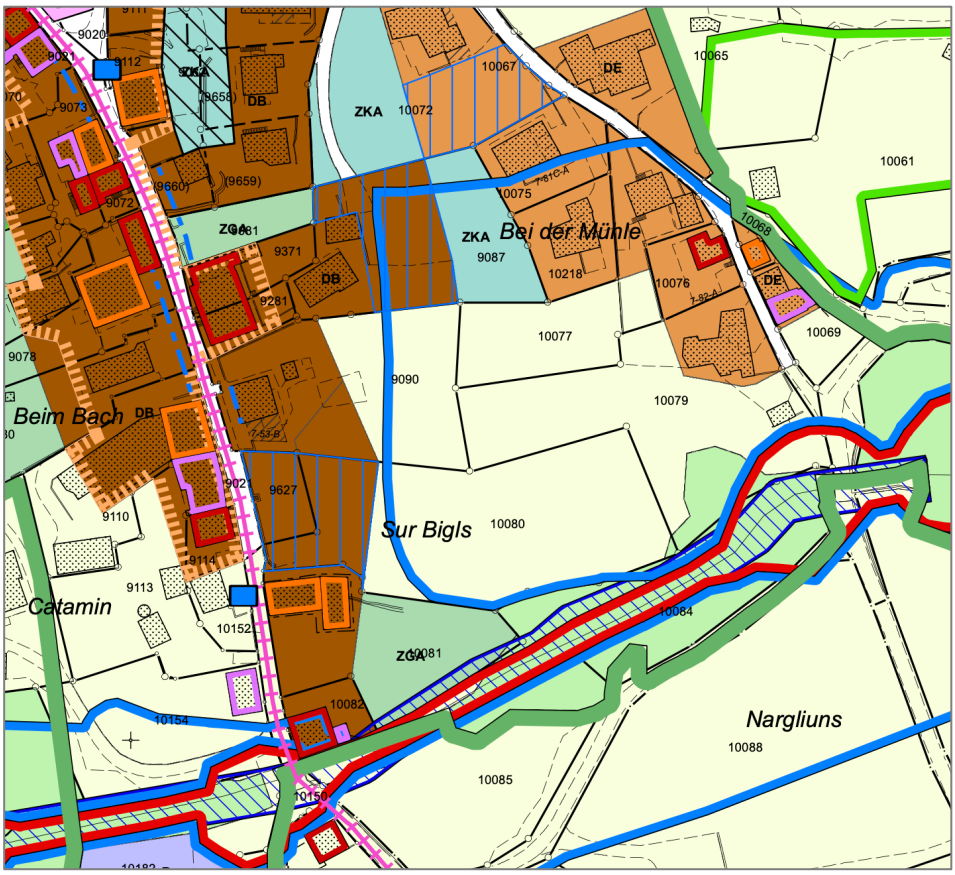


Abbildung 28: Ausschnitt Zonenplan des Gebiets Sur Bigls und bei der Mühle in Almens

Beim südlichen Dorfausgang von Almens, in Sur Bigls, befinden sich zahlreiche Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, die aufgrund ihrer Stellung jedoch klar als Teil des Dorfs gelesen werden können. Die unbebaute Parzelle Nr. 9627, die bislang den Abschluss der Bauzone bildet, wird mit einer Baulandmobilisierung versehen. Um die Bebaubarkeit der ganzen Häuserzeile zu vereinfachen, wird die Bauzone daher oberhalb der Dorfstrasse im Bereich der Parzellen Nr. 9090, 10080, 10081 und 10082 nach Süden vergrössert. Auch im Gebiet Bei der Mühle erfolgt eine Arrondierung, indem bereits dem Wohnumfeld zugehörende Flächen der Dorfzone B zugewiesen werden. Andere Flächen, die eher als Erschliessung, Parkierung oder für Nebengebäude im Garten genutzt werden, werden der Zone für Kleinbauten zugewiesen.

Flurname	Sur Bigls	Bei der Mühle
Fläche	0.15 ha (davon Neueinzonung unbebauter Fläche 0.04ha)	0.06 ha
Grundnutzung bisher	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
Grundnutzung neu	Dorfzone B (AZ ca. 0.8)	Dorfzone B (AZ ca. 0.8)
Einw. bei Ausbaugrad 80%	Ca. 5 Einwohner	Ca. 7 Einwohner

7.11 Weitere kleinere Um- und Einzonungen in WMZ

Neben den beschriebenen Um- und Einzonungen ganzer Areale (vgl. Kap. 7.3 bis 7.10), werden an diversen Stellen kleinere Um- und Einzonungen vorgenommen. Dabei handelt es sich teilweise um Bereinigungen der Bauzonenabgrenzung entlang von Parzellengrenzen oder entlang des Siedlungsrands. Weiter sind einige Anpassungen von untergeordneter Bedeutung vorgesehen, die dazu dienen, die Bebaubarkeit einzelner Parzellen zu erleichtern.

Fraktion	**Parzelle (oder Teilparzelle)**	**Grund für Einzonung**
Almens	9017, 9096	Beide Parzellen liegen bisher teilweise in der Dorfzone und teilweise in der ZKN. Neu werden die ganzen Parzellen der Dorfzone zugewiesen, sodass Zonengrenze und Parzellengrenze übereinstimmen.
Rodels	7253	Bereinigung Bauzonenabgrenzung entlang Strasse, sodass Zonengrenze und Parzellengrenze übereinstimmen.
Paspels	6329, 6693, 6680	Bereinigung der Bauzonenabgrenzung, sodass Zonengrenze und Parzellengrenze übereinstimmen.
	6726, 6627	Bereinigung der Bauzonenabgrenzung, sodass Zonengrenze und Parzellengrenze übereinstimmen. ÜG-Streifen war ausgespart für Erschliessung der zweiten Bautiefe Pradasetga, die jetzt aber von Zone künftiger baulicher Nutzung in Landwirtschaftszone umgezont wird.

	6512	Begradigung der heute in gezackter Form auf der Fassadenflucht verlaufenden Zonengrenze.
Tomils	4587, 4563	Beide Kleinstparzellen liegen bisher teilweise in der Wohnzone und teilweise in der Landwirtschaftszone. Neu werden die ganzen Parzellen der Wohnzone zugewiesen, sodass Zonengrenze und Parzellengrenze übereinstimmen.
	4572, 4574, 4644	Bereinigung der Bauzonenabgrenzung, sodass Zonengrenze und Parzellengrenze übereinstimmen.
	Nördlicher Teil von Rofna	Umzonung von der W mit AZ 0.6 in die W 0.5 dieser schwerwiegend als Zweitwohnungssitze genutzten Liegenschaften, die sehr geringe Dichten aufweisen. Erweiterungsmöglichkeit ZWhg von 30% der HNF bleibt gewährleistet.
Scheid	3088	Vergrösserung der Dorfzone, sodass Zonengrenze und Parzellengrenze übereinstimmen. Kompensation durch Zuweisung des mit einer Garage bebauten nordöstlichen Parzellenteils zur Zone für Kleinbauten (von Dorfzone).

8 Weitere Anpassungen

8.1 Rückzonungen im Quartier Vazzal

Im Gebiet Vazzal nordwestlich des historischen Kerns von Feldis entstand ab Mitte des 20. Jahrhunderts ein locker bebautes Wohnquartier (grösstenteils Ferien- oder Zweitwohnungen), das gemäss rechtsgültiger Ortsplanung noch erhebliche Bauzonenreserven aufweist. Aufgrund der dezentralen Lage und der Einschränkungen aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes sind diese Bauzonenreserven überdimensioniert. In Vazzal besteht weder ein ausgewiesener Bedarf nach dieser Menge Bauland für Erstwohnungen noch ist eine Siedlungsentwicklung an dieser Stelle aus Sicht des Ortsbildschutzes und aus Sicht der Siedlungsentwicklungsstrategie (siehe KRL) gewünscht. Dennoch soll eine massvolle Verdichtung nach innen im Rahmen dessen, was gestützt auf das Zweitwohnungsgesetz zulässig ist, weiterhin möglich sein, während eine weitere Intensivierung oder der Bau weiterer Strassen in diesem Gebiet nicht weiterverfolgt wird. Daher werden im Rahmen der vorliegenden Revision die unbebauten Flächen teilweise in Landwirtschaftszone rückgezont, in Zone für Grünflächen, Zone für Kleinbauten oder in Zone für Gärten umgezont. Somit wird sichergestellt, dass die hohe Wohnqualität in diesem Siedlungsteil erhalten bleibt.



Abbildung 29: Luftaufnahme Vazzal von April 2019

8.2 Gebiete mit Folgeplanpflicht

Für folgende Gebiete wird eine Folgeplanpflicht festgelegt bzw. besteht bereits ein rechtskräftiger Arealplan:

Gebiet	Grundstücke Nr. (oder Teilparz.)	Grund, Zielsetzung
Schegnas Davos, Feldis	129, 251	Erschliessung, Parkierung, Gestaltung, Bebauung, erhaltenswerte Baute, Spielplatz, Feuerwehrlokal, BLM
Sterna, Feldis	665, 1228	rechtskräftiger Arealplan. Weitergehende bauliche Veränderungen bedingen Anpassung Arealplan.
Cafluri, Tomils	4510, 4514, 4515, 4240	Erschliessung, Gestaltung, geschützte Objekte, BLM
Curtegn, Paspels	6321, 6464, 6465, 6467, 6468	Erschliessung, Landumlegung, Bebauung und Gestaltung, Sicherung Fusswegverbindung
Mulegn, Paspels	6488, 6489, 6490, 6491, 6492, 6493	Sicherstellung der Parkierung und Anlieferung Denner, Erschliessung der zweiten Bautiefe, Landumlegung
Pradasetga, Paspels	6602	Ortsbauliche Qualitäten, Erschliessung, Bebauung, Gestaltung, BLM

Pro da Cavals, Pratval	8144	Ortsbauliche Qualitäten, Erschliessung, Bebauung, Gestaltung, Lärmschutz, BLM
Pardieni, Almens	10032	Rechtskräftiger Arealplan. Ortsbauliche Qualitäten, Erschliessung, Bebauung, Gestaltung

8.3 Alp da Veulden und Plaun digls Mats

Die Alp da Veulden oberhalb von Feldis sowie Plaun digls Mats oberhalb von Scheid sind traditionelle Alpen bzw. Maiensässe. In der rechtskräftigen Ortsplanung Tomils sind für beide Gebiete Erhaltungszonen ausgeschieden, in welchen bis 2018 die Umnutzung von Ökonomiebauten zu Wohnzwecken zulässig war, sofern diese zum Erhalt der bestehenden Gebäude beitrugen. Wegen des Zweitwohnungsgesetzes und eines Bundesgerichtsurteils (1C_62/2018) zu einem vergleichbaren Fall in der Gemeinde Arosa (Blakter Stafel), hat sich die rechtliche Situation verändert und die Umnutzung bestehender Ökonomiebauten in Zweitwohnraum ausserhalb der Bauzonen ist neu nicht mehr möglich.

Die Gemeinde Domleschg ist Eigentümerin mehrerer Bauten auf der Alp da Veulden, von denen eine als Gruppenunterkunft vermietet wird. Die Maiensässe in Plaun digls Mats sind in Privateigentum.

Die Erhaltungszone ist in Art. 31 KRG geregelt. Ergänzend dazu wurde eine Bestimmung ins kommunale Baugesetz aufgenommen, die mit der jüngsten Rechtsprechung kompatibel ist. Zudem ist die Alp da Veulden im Generellen Gestaltungsplan als «zu erhaltende Baugruppe» bezeichnet. In Art. 55 BauG sind dazu gestalterische Anordnungen im Hinblick auf bauliche Massnahmen definiert.



Abbildung 30: Ansicht der Alp da Veulden (Quelle: viamala.graubuenden.ch)

8.4 Neuer öffentlicher Parkplatz in Almens

Das Dorf Almens mit seinem intakten Ortsbild und der reizvollen Landschaft sind beliebte Ausflugsziele. Bisher steht für die mit dem Auto anreisenden Besucher beim Dorfeingang südwestlich der Kirche an der Almenserstrasse ein öffentlicher Parkplatz mit sieben Stellplätzen zur Verfügung. Das Parkplatzangebot reicht allerdings nicht, um den Bedarf für Besucher, Spaziergänger, Kirchgänger und dgl. zu decken. Bei der Suche nach einem geeigneten Standort für zusätzliche Parkierungsflächen gilt es unter anderem die Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen.

8.4.1 Verkehrsproblematik in Almens

Die Strassenräume im Dorf sind sehr eng, was ein Kreuzen zweier Fahrzeuge an vielen Stellen schwierig macht. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse existieren zudem kaum Trottoirs oder sonstige Flächen, auf denen Fussgänger ausweichen können. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist es daher von grosser Bedeutung, Mehrverkehr innerhalb der Siedlung zu vermeiden. Der aktuelle Mangel an Parkplätzen führt jedoch immer wieder zu Suchverkehr im Dorf. Dieser Problematik soll mit einem zusätzlichen Parkplatzangebot beim Dorfeingang entgegengewirkt werden. Zusätzliche Parkplätze müssten möglichst nahe an der Zufahrt zum Dorf über die Almenserstrasse beziehungsweise ausserhalb des Dorfs angeordnet werden, um Besucher davon abzuhalten, unnötigerweise in das Siedlungsgebiet hineinzufahren.

8.4.2 Berücksichtigung des Ortsbildschutzes

Der bestehende Parkplatz beim Dorfeingang an der Almenserstrasse ist bezüglich Verkehrssicherheit gut gelegen. Erste Projektideen sahen daher eine Erweiterung bzw. Ergänzung des bestehenden Parkplatzes vor. Diese Idee steht jedoch den Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes entgegen. Almens ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung verzeichnet. Das ISOS enthält auch Aussagen zur unmittelbaren Umgebung des Dorfs, etwa der Bereich 5 «Talseitige Wieshänge», welcher die Westflanke des Dorfs umfasst und für den das Erhaltungsziel A gilt (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Für diesen Bereich wurde eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Der bestehende Parkplatz befindet sich mitten in diesem Bereich. Eine Erweiterung der Anlage würde somit den Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes widersprechen.

8.4.3 Standorte für Parkplätze

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Begebenheiten und der Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkungsauflage stehen zwei Standorte im Vordergrund:

- Parzelle Nr. 10022 an der Tobelstrasse beim nördlichen Dorfausgang (Abbildung 31) in Pardieni
- Parzelle Nr. 10182 in Catamin beim südlichen Dorfausgang

Beim Standort Tobelweg handelt es sich um eine neue Anlage, die zehn Parkfelder umfasst und 200m^2 misst. Abgesehen von einem kurzen Abschnitt des Canovawegs (ca. 100 Meter) ist keine Durchquerung des Siedlungsgebiets erforderlich, um den Parkplatz zu erreichen. Mit einer entsprechenden Ausschilderung des Parkplatzes kann der Suchverkehr im Dorf weitgehend verhindert und die Verkehrssicherheit somit erheblich verbessert werden. Der Standort weist keine Konflikte mit Schutzzonen oder Fruchtfolgeflächen auf und liegt nicht in einem Bereich, der vom ISOS als sensibel beurteilt wird. Die Ortsansicht von Norden her ist verglichen mit anderen Sichtbeziehungen von untergeordneter Bedeutung, wodurch der Bau eines Parkplatzes kaum relevante Störungen verursachen würde. Die Zufahrt zu den Parkfeldern erfolgt über eine Gemeindestrasse, wodurch keine Genehmigung des kantonalen Tiefbauamts erforderlich wäre. Mit der Eigentümerschaft der Parzelle wurden bereits Gespräche geführt und eine grundsätzliche Übereinkunft erzielt. Die Verfügbarkeit der Fläche ist somit sichergestellt. Um die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Parkplatzes zu schaffen, wird die benötigte Fläche in die Parkierungszone eingezont und im GEP bezeichnet.



Abbildung 31: Ansicht des möglichen Parkplatzstandorts (Quelle: Google Streetview)

Beim zweiten Standort handelt es sich um eine bestehende Parkierungsfläche im Gebiet Catamin südlich des Dorfes. Die Zufahrt erfolgt direkt ab der Almenserstrasse über den Sagliolasweg, ohne das Siedlungsgebiet zu befahren. Es handelt sich um einen bestehenden Parkplatz mit etwa 15 Plätzen. Der Parkierungszone zugewiesen wird jene Fläche im Ausmass von etwa 460m^2, die ausserhalb des Gewässerraums, des Waldes und ausserhalb der Gefahrenzone 1 liegt.



Abbildung 32: Catamin, bestehender Parkplatz (Quelle: Google Streetview)

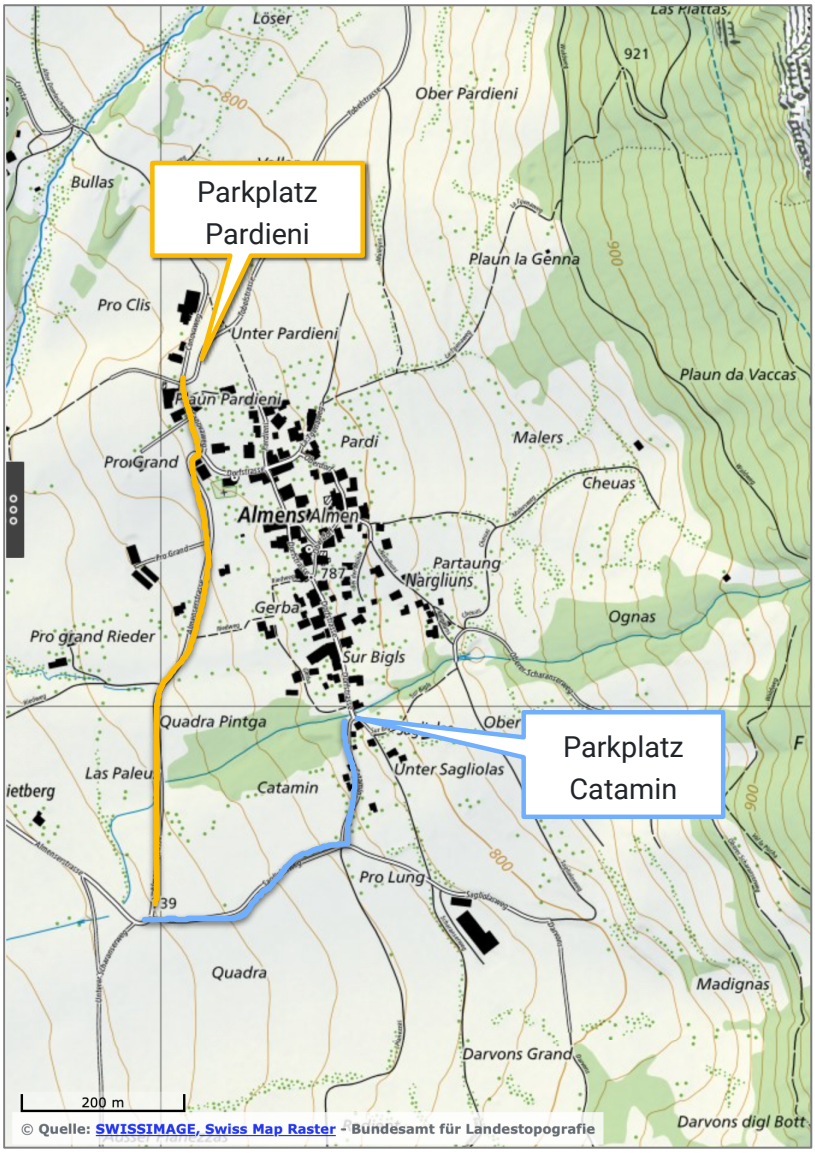


Abbildung 33: Standorte Parkplätze Catamin und Pardieni

8.4.4 Begründung des Bedarfs

Die Kapazität der bestehenden Parkierungsanlagen in Almens reicht schon seit längerem nicht mehr, um den Bedarf zu decken. Insbesondere an den Wochenenden sind die bestehenden Anlagen regelmässig überlastet. Zu den Nutzergruppen zählen neben privaten Besuchern des Dorfs auch Erholungssuchende wie Spaziergänger oder Wanderer sowie Kirchgänger.

8.4.5 Interessenabwägung

Standort Pardieni	Standort Catamin
Konflikte	
Verlust von ca. 200 m^2 Landwirtschaftsfläche	Von Wald umgeben → keine Erweiterungsmöglichkeit
Rückerstattung der im Rahmen der Gesamtmelioration geleisteten Bundes- und Kantonsbeiträge erforderlich	
Führt zu Mehrverkehr auf einem kurzen Abschnitt des Canovawegs	
Pluspunkte	
Zweckmässige Lösung für das Parkierungsproblem in Almens	
Verbesserung der Verkehrssicherheit in einem grossen Teil des Dorfs	
Keine direkte Zu- und Ausfahrt über eine Kantonsstrasse notwendig	
Kein Konflikt mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	
Kein Konflikt mit Landschaftsschutzzone oder anderen Schutzzonen	
Keine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen	
Verfügbarkeit der Fläche gesichert	Verfügbarkeit der Fläche gesichert (Gemeinde Grundeigentümerin)

Die Kombination der beiden Standorte verbunden mit einer Reduktion der Parkierungszone in Pardieni erlaubt die Schaffung eines kleinräumigen Angebots.

8.5 Wohnnebennutzungen und Gärten

Innerhalb der bestehenden Wohngebiete bzw. an deren Peripherie gibt es diverse unbebaute Parzellen (bzw. Parzellenteile), auf denen Nebennutzungen des Wohnens

wie Gärten, Spielplätze oder Grünflächen bestehen. Diese unbebauten Flächen befinden sich in Wohn-, Dorf- oder Mischzonen.

Zudem sprechen qualitative Argumente für eine Sicherung von Grünflächen, Gärten und Freiräume innerhalb der Siedlungen. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden derartige Flächen in die Zone für Kleinbauten (vgl. Kap. 12.1.5) bzw. in die Zone für Gärten (vgl. Kap. 12.1.6) umgezont. Dadurch werden Gärten und Grünräume gesichert.

Bei beiden Zonenarten handelt es sich um eine eingeschränkte Bauzone, die nicht zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) gehören. In der Zone für Kleinbauten sind Gartenhäuschen, Spielplatzmobiliar, etc. weiterhin erlaubt. Die Zone für Gärten ist dagegen ausschliesslich für die Gartennutzung gedacht.

Einige brach liegende oder landwirtschaftlich genutzte Bauzonenflächen an der Peripherie der Siedlungen werden zudem in die Landwirtschaftszonen rückgezont. Im Gegenzug werden vereinzelte, als Gärten genutzte Flächen am Siedlungsrand, die in der Landwirtschaftszone liegen, im Sinne einer Bereinigung in die Zone für Kleinbauten oder die Zone für Gärten eingezont. Es handelt sich um Fälle, wo die Bauzonengrenze nicht auf der Parzellengrenze lag, die Gartennutzung jedoch schöpfte die ganze Parzellenfläche aus.

9 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan Siedlung

9.1 Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung

Der Kantonale Richtplan Siedlung (vgl. Kap. 3.2) enthält eine Reihe von Leitsätzen zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), die in der Revision der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

9.2 Leitsätze

Nachfolgend werden die Leitsätze einzeln abgehandelt und erklärt, wie das jeweilige Thema im Rahmen der vorliegenden Revision berücksichtigt wurde.

9.2.1 Bauzonenkapazität auf den Bedarf ausrichten

Anweisung KRIP:
Die Kapazitätsreserve in der WMZ ist auf den Bedarf auszurichten. Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ mobilisieren die bestehenden Kapazitätsreserve und schaffen bei ausgewiesenem Bedarf neue WMZ an geeigneten Lagen.

Berücksichtigung:
Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die bestehenden Kapazitätsreserven konsequent mobilisiert (vgl. Kap. 11.4). Die Bauzonenkapazität in den WMZ liegt

mit einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve bis 2037 von total 398 Einwohnern zwar über dem prognostizierten Bedarf von 214 Einwohnern bis 2037. Die WMZ wurde gesamthaft betrachtet aber reduziert, sodass die mobilisierten Kapazitätsreserven dem effektiven Bedarf entsprechen dürften.

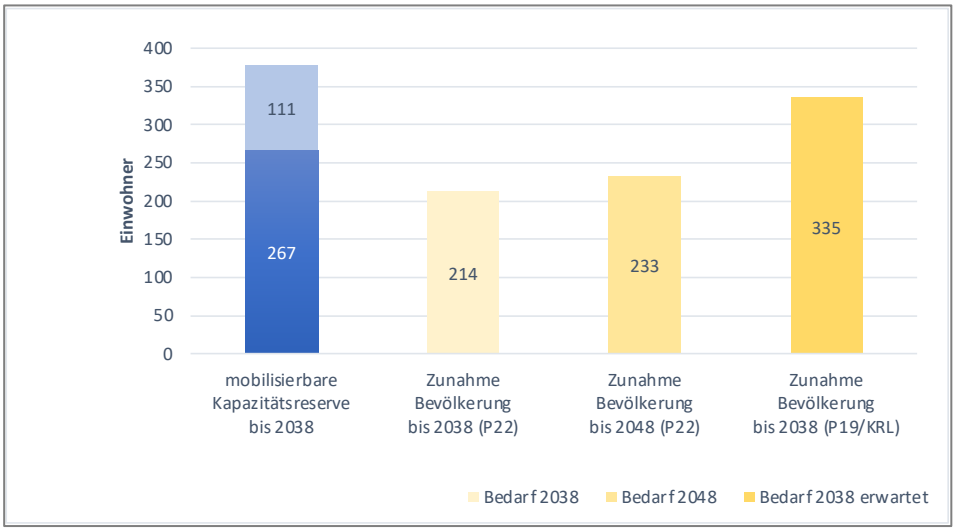


Abbildung 34: Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038 vs. Bedarf gemäss Prognose 2022 (mittlere Säulen) und gemäss Prognose 2019/KRL (Säule ganz rechts).

9.2.2 Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonen

Anweisung KRIP:

Als ungeeignet gelten insbesondere nicht überbaute und nicht oder nur teilweise erschlossene Bauzonen am Siedlungsrand mit einer oder mehreren der folgenden Eigenschaften:

- *Die Bauzone ist nur schwer erschliessbar und/oder überbaubar.*
- *Die Bauzone widerspricht der angestrebten Entwicklung gemäss kommunalem Leitbild.*
- *Die Bauzone steht in Konflikt mit Interessen des Ortsbildschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landwirtschaft, des Gewässerraumes, der Naturgefahren oder bezüglich gesetzlich festgelegter Grenzwerte.*
- *Die Bauzone gehört zu einem Gebiet mit vor 2005 in Kraft getretener Folgeplanung (Areal- oder Quartierplanung).*

Berücksichtigung:

Die WMZ wurden gemäss den im KRIP-S aufgelisteten Kriterien auf ihre Eignung überprüft. Bauzonen an ungeeigneten Lagen wurden durch Rückzonungen oder Umzonungen reduziert. Die flächenmässig bedeutendsten Rückzonungen erfolgten im Quartier Vazzal in Feldis (vgl. Kap. 8.1). Eine weitere Ausdehnung der Siedlung an dieser peripheren Lage widerspricht insbesondere den Interessen des Landschaftsschutzes.

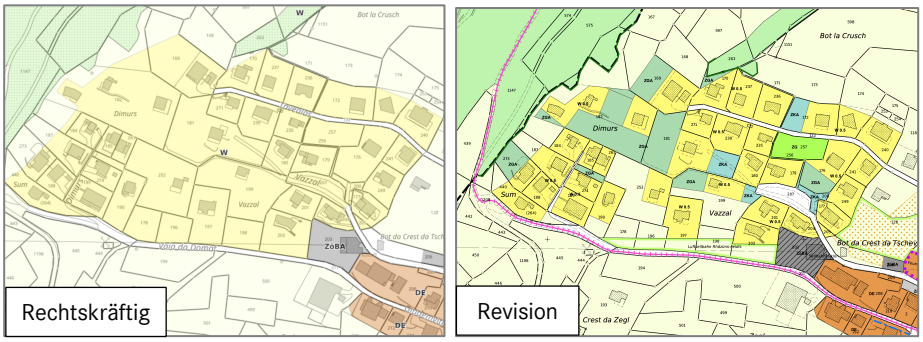


Abbildung 35: Rück- und Umzonung im Quartier Vazzal in Feldis

Die wichtigsten Umzonungsmassnahmen betreffen siedlungsinterne Grünräume sowie Gärten am Siedlungsrand, die in die Zone für Gärten, die Zone für Grünflächen oder ähnliche Zonenarten umgezont werden (vgl. Kap. 12.1.5, 12.1.6, 12.1.7, 12.1.11). Diese Umzonungen dienen primär den Interessen des Ortsbildschutzes. Insbesondere in Almens, ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, wurden siedlungsinterne Freiräume, die gemäss ISOS besonders prägenden Charakter für das Ortsbild haben, durch Zonen für Grünflächen gesichert.

Zahlenmässig handelt es sich um 1.9 ha ehemals der WMZ angehörenden Flächen, die dadurch einer Zone für Grünflächen, einer Zone für Gärten, einer Grünzone mit Unterniveaubauten oder einer Zone für Kleinbauten zugewiesen werden.

Massnahme	**Fläche**
Rückzonungen von WMZ (von WMZ in Nicht-Bauzone)	19’690 m^2
Umzonungen von WMZ in Nicht-WMZ	48’654 m^2

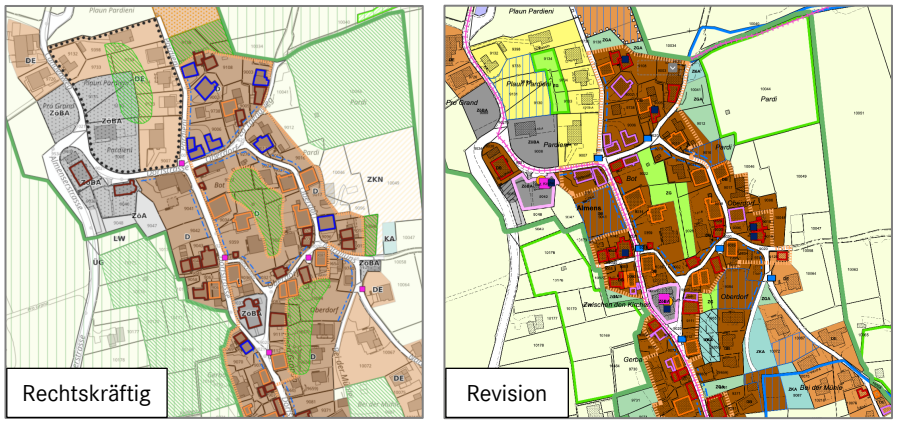


Abbildung 36: Umzonung von siedlungsinternen Grünräumen in Almens.

9.2.3 Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen vornehmen

Anweisungen KRIP:
Als geeignet gelten Lagen, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- *Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet ist im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt.*
- *Der Bedarf ist ausgewiesen und Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet sind getroffen.*
- *Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Mindestanforderungen der ÖV- Erschliessung.*
- *Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert.*
- *Die Einzonung ist innerhalb der Gemeinde kompensiert, oder die Kompensation ist planungsrechtlich gesichert oder über den Kanton gewährleistet.*
- *Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor. Im Bereich von ISOS-Objekten von nationaler Bedeutung liegt auch ein Gestaltungskonzept vor.*
- *Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erfüllen.*

Berücksichtigung:

- Die vorgesehenen Einzonungen sind grösstenteils mit dem regionalen Richtplan (Stand Vorprüfung am 21.02.2022) abgestimmt (vgl. Kap. 3.3). Ausser bei der Einzonung Sur Bigls in Almens sind alle betroffenen Flächen im RRIP als Siedlungsgebiet bzw. als Siedlungserweiterungen definiert. Bei Sur Bigls handelt es sich um ein bereits weitgehend überbautes Gebiet, das bisher ausserhalb der Bauzone liegt. Die vorgesehenen Einzonungen sind mit dem Regionalen Richtplan abgestimmt.

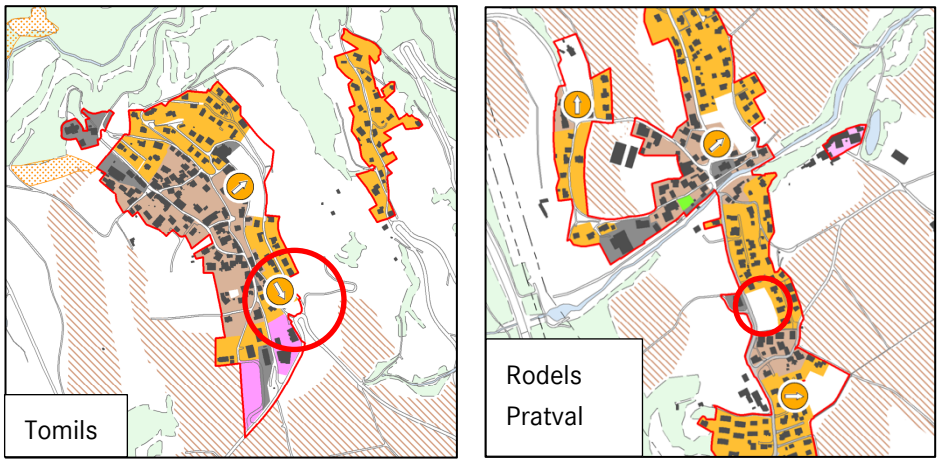


Abbildung 37: Siedlungsgebiet (rote Linie) gemäss RRIP in Tomils, Rodels, Pratval mit vorgesehenen Einzonungen (rote Kreise).

- Die vorgesehenen Einzonungen entsprechen dem Bedarf (vgl. Kap. 5.7)

- Die bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet werden mobilisiert (Bauland ist zum Bauen da).

- Die vorgesehenen Einzonungen erfüllen grösstenteils die Mindestanforderungen betreffend ÖV-Erschliessung, die im ländlichen Raum mindestens ÖV-Güteklasse E erreichen muss (vgl. Kap. 9.2.5).

- Die vorgesehenen Einzonungen unterstehen einer Mehrwertabgabepflicht. Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen der vorliegenden Revision ins Baugesetz aufgenommen (siehe Art. 13, 14 und 15 BauG) (vgl. Kap. 11.5). Die Mehrwertabgabe ist im Baugesetz bei 50% für Ein-, Um- und Aufzonungen festgelegt. Die Mehrwerte aller Neueinzonungen werden mittels Gutachten des AIB eingeschätzt und die Mehrwertabgabe wird nach Rechtskraft der Planung veranlagt.

- Die vorgesehenen Einzonungen unterstehen einer Regelung zur Baulandmobilisierung (Art. 19c KRG). Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen der vorliegenden Revision ins Baugesetz ergänzend zum KRG aufgenommen (Art. 9, 10 und 11 BauG) und ist mit der im Zonenplan parzellenweise bezeichneten BLM geregelt. Die Frist beträgt für alle Grundstücke 8 Jahre. Total handelt es sich um sechs Parzellen oder Teilparzellen mit einer Gesamtfläche von 0.7 ha.

- Die vorgesehenen Einzonungen von WMZ im Umfang von 0.9 ha werden im Sinne einer innerkommunalen Verlagerung durch Rückzonungen im Umfang von 2.0 ha an ungeeigneten Lagen andernorts auf Gemeindegebiet vollständig überkompensiert (vgl. Kap. 9.2.6). Die Differenz beträgt 1.0 ha, sodass die Einzonung eigentlich doppelt kompensiert sind durch Rückzonungen und innerkommunale Verlagerungen.

- Für die vorgesehenen Einzonungen werden Erschliessungs- und Bebauungskonzepte erarbeitet. Diese werden fertiggestellt, wenn die Einzonungen definitiv bekannt sind.

- Die vorgesehenen Einzonungen beanspruchen keine Fruchtfolgeflächen, wie auf den Planausschnitten zum RRIP zu sehen ist (vgl. Abbildung 37).

9.2.4 Mindestdichten festlegen

Anweisungen KRIP:
Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (AZ oder entsprechendes Nutzungsmass) festgelegt.

- *Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum (bzw. in touristischen oder ländlich geprägten Fraktionen); AZ min. 0.5.*

Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

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

Berücksichtigung:
Die WMZ in der Gemeinde Domleschg weisen gemäss revidiertem Baugesetz allesamt Ausnützungsziffern von 0.5 oder höher auf, wie die nachfolgende Zusammenstellung aufzeigt:

Dorfzone A	keine AZ
Dorfzone B	keine AZ
Dorferweiterungszone	AZ 0.8
Wohnzone 0.6	AZ 0.6
Wohnzone 0.5	AZ 0.5
Wohnmischzone 0.8	AZ 0.8
Wohnmischzone 0.5	AZ 0.5

Zudem wird im Rahmen der vorliegenden Revision neu ein Artikel zur Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses im Baugesetz (Art. 20 BauG) aufgenommen, der besagt, dass Neubauten sowie wesentliche Erweiterungen nur bewilligt werden, wenn mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer ausgeschöpft werden oder aufgezeigt wird, wie das verbleibende Potenzial später realisiert werden kann.

9.2.5 Bei Einzonungen Mindestanforderungen ÖV-Erschliessung einhalten

Anweisung KRIP:
Bei Neueinzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind bezüglich ÖV-Erschliessung folgende Anforderungen zu erfüllen (Angebotshorizont 2025):

- *Im ländlichen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem ÖV erschlossen Sein (Basiserschliessung, mindestens ÖV-Güteklasse E).*

Berücksichtigung:
Die vorgesehenen Einzonungen erfüllen grösstenteils die Mindestanforderungen bezüglich ÖV-Erschliessung und weisen mindestens ÖV-Güteklasse E auf, was den Mindestanforderungen für Einzonungen im ländlichen Raum entspricht.

Einzige Ausnahme ist die Einzonung Sur Bigls in Almens. Das Gebiet Sur Bigls liegt am südlichen Siedlungsrand von Almens und unmittelbar am Rand des Bereichs mit ÖV-Güteklasse E. Die einzige Bushaltestelle in Almens liegt am nördlichen Ende der Siedlung. Aufgrund der engen Strassenräume wäre eine Verlängerung der Buslinie bis zum südlichen Siedlungsrand nicht möglich. Die Fusswegdistanz vom Gebiet Sur Bigls zur Bushaltestelle beträgt rund 350 m und verläuft beinahe eben (Höhendifferenz zwischen Start und Ziel 10m). Der Fussweg ist sicher und attraktiv. Die Wegzeit beträgt ca. 6 Minuten.



Abbildung 38: Gebiet mit ÖV-Güteklasse E in Tomils, Paspels, Rodels/Pratval und Almens mit den vorgesehenen Einzonungen (rote Kreise).

9.2.6 Mit innerkommunalen Verlagerungen die Lage der WMZ-Reserven optimieren

Anweisung KRIP:
Innerkommunale Verlagerungen der WMZ können unter Beachtung der Leitsätze des kantonalen Richtplans (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte, Ausrichtung auf den Bedarf) sowie der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts vorgenommen werden. Die für die Verlagerungen vorgesehenen Gebiete müssen im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet gekennzeichnet sein. Untergeordnete Verlagerungen für Arrondierungen und Bereinigungen ausserhalb des gekennzeichneten Siedlungsgebiets sind im Rahmen der in Kapitel 5.2.1 bezeichneten Spielraums möglich.

Berücksichtigung:
Die vorgesehenen Einzonungen werden im Sinne einer innerkommunalen Verlagerung durch Rückzonungen an ungeeigneten Lagen andernorts auf Gemeindegebiet vollständig überkompensiert. Die Gesamtfläche der Einzonungen in WMZ liegt mit 0.9 ha deutlich tiefer als die Gesamtfläche der Rückzonungen von WMZ mit 2.0 ha (vgl. Kap. 4.4.4). Berücksichtigt man auch die Veränderung der WMZ-Fläche infolge von Umzonungen, so resultiert gesamthaft eine Reduktion der WMZ-Fläche um 3.8 ha.

Massnahme	**Fläche**
Einzonungen in WMZ	+ 11’608 m²
Rückzonungen von WMZ (von WMZ in Nichtbauzone)	- 19’690 m²
Umzonungen in WMZ (von Nicht-WMZ-Bauzone in WMZ)	+ 38’270 m²
Umzonungen von WMZ (von WMZ-Bauzone in Nicht-WMZ-Bauzone)	- 48’654 m²
Veränderung WMZ-Fläche Netto	**- 18’464 m²**

9.2.7 Bauzonen bundesrechtskonform erschliessen

Anweisung KRIP:
Es dürfen insgesamt nicht mehr Bauzonen erschlossen sein, als unter Annahme eines Wachstums gemäss dem mittleren Szenario des BFS für die Bevölkerungsentwicklung für die jeweils nächsten 15 Jahre benötigt werden (Art. 32 Abs. 2 RPV).

Berücksichtigung:
Die bestehenden Bauzonenreserven betreffen weitgehend bestehende Baulücken. Diese Baulücken sind voll erschlossen und von Form und Grösse her sofort bebaubar. Sie sind also baureif. Noch nicht vollständig erschlossen und daher noch nicht baureif sind Teile der Folgeplanpflichtgebiete Schegnas Davos in Feldis sowie Curtgegn Süd und das teilweise bebaute Gebiet Pradasetga (Pz. 6602) in Paspels sowie Pro da Cavals in Pratval. Diese noch nicht baureifen Flächen messen insgesamt 1.3 ha. Mit der Durchführung der Folgeplanverfahren werden diese Flächen die Baureife erlangen. Durchführung und Abschluss dieser Folgeplanungsverfahren wird einige Zeit in Anspruch nehmen und etappiert erfolgen. Da sich ein Teil der betreffenden Flächen im Eigentum der politischen Gemeinde beziehungsweise der Bürgerlichen Genossenschaft Paspels befinden, kann die zeitliche Etappierung von Seiten der Gemeinde gut gesteuert werden. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die bundesrechtskonforme Erschliessung der jeweils für die nächsten 15 Jahre benötigten Bauzonenfläche entspricht.

10 Umsetzung in die Planungsmittel

10.1 Bestandteile der Planung

Die vorliegende Planung umfasst folgende Bestandteile:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Baugesetz (vgl. Kap. 11)
- Zonenplan (vgl. Kap. 12) und Genereller Gestaltungsplan (GGP) (vgl. Kap. 13)
  - Zonenplan und GGP 1:2’000 – Scheid, Feldis
  - Zonenplan und GGP 1:2’000 – Tomils, Trans, Dusch
  - Zonenplan und GGP 1:2’000 – Paspels
  - Zonenplan und GGP 1:2’000 – Rodels, Pratval, Almens
  - Zonenplan und GGP 1:10’000 – Ganzes Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan (GEP) (vgl. Kap. 14)
  - GEP 1:2'000 Verkehr – Scheid, Feldis
  - GEP 1:2'000 Verkehr – Tomils, Trans, Dusch
  - GEP 1:2'000 Verkehr – Paspels
  - GEP 1:2'000 Verkehr – Rodels, Pratval, Almens
  - GEP 1:2'000 Ver- und Entsorgung – Scheid, Feldis
  - GEP 1:2'000 Ver- und Entsorgung – Tomils, Trans, Dusch

- GEP 1:2'000 Ver- und Entsorgung – Paspels
- GEP 1:2'000 Ver- und Entsorgung – Rodels, Pratval, Almens
- GEP 1:10’000 – Ganzes Gemeindegebiet

Aufgehoben werden mit der vorliegenden Planung die folgenden rechtskräftigen Erlasse:

- Baugesetz und Pläne Tomils, in Kraft seit dem 22. April 2014
- Baugesetz und Pläne Paspels, in Kraft seit dem 19. September 2006
- Baugesetz und Pläne Rodels, in Kraft seit dem 5. November 2013
- Baugesetz und Pläne Pratval, in Kraft seit dem 11. März 2008
- Baugesetz und Pläne Almens, in Kraft seit dem 15. Mai 2012

11 Baugesetz

11.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das neue Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG) aufgebaut. Einzelne Artikel oder Festlegungen, die einen spezifischen Sachverhalt betreffen, der in einzelnen Fraktionen vorkam oder Artikel zu Festlegungen, die für die ganze Gemeinde gelten sollen, sind in das neue Baugesetz übernommen worden. Erläuterungen zu den einzelnen Themen, wo dies geschah, sind in den Kapiteln zum Zonenplan (vgl. Kap. 12), Generellen Gestaltungsplan (vgl. Kap. 13) und Generellen Erschliessungsplan (vgl. Kap. 14) zu finden.

11.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Im neuen Baugesetz wird an den entsprechenden Stellen auf die massgebenden Artikel in der kantonalen Gesetzgebung verwiesen.

11.3 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses, wie in Kapitel 5.2 des kantonalen Richtplans verlangt wird (vgl. Kap 3.2), ist ein wichtiges Instrument für die haushälterische Bodennutzung. Im Baugesetz wird mit Art. 20 eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen und mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument,

um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von den Bauherrschaften einfordern zu können. Auch dürfen spätere Grundstücksteilungen, Grenzänderungen und Grundstücksvereinigungen nur mit Zustimmung der Baubehörde erfolgen, um einer Vereitelung der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses oder der Vorschriften über die Baulandmobilisierung zuvorkommen zu können (Art. 12).

11.4 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (KRIP: Kap. 5.2-2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen. In der Gemeinde Domleschg bestehen Nutzungsreserven in Form von unbebauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) vorgesehen, indem für die betreffenden Parzellen eine Überbauungsfrist festgelegt wird. Der Regelung unterstehen grundsätzlich alle eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Die betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet. Total handelt es sich um 88 Parzellen oder Teilparzellen mit einer Gesamtfläche von 6.5 ha.

Die Überbauungsfrist bei bestehenden Bauzonen gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist (Art. 19g KRG). Diese nachträgliche Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen drängt sich auf, weil die Grundstücke unbebaut sind und gehortet werden. Deshalb werden diese Nutzungsreserven mobilisiert, um der Hortung entgegenzuwirken, denn Bauland ist zum Bauen da!

Für neu der Bauzone zugewiesene Bauzonen gilt die Überbauungspflicht als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80% ausgeschöpft ist (Art. 19c KRG).

11.4.1 Festlegung der Bebauungsfristen

Das KRG sieht für die Bebauung üblicherweise eine Frist von acht Jahren vor (Art. 19c KRG). Diese Frist kann von den Gemeinden in der Grundordnung verkürzt oder auf maximal zehn Jahre verlängert werden. Die Gemeinde Domleschg verzichtet auf eine Anpassung der Bebauungsfristen, sondern bleibt bei der Frist von acht Jahren.

11.4.2 Nichterfüllung der Überbauungspflicht

Kommen die Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, stehen der Gemeinde verschiedene Möglichkeiten offen.

Lenkungsabgabe
Die Gemeinde kann eine jährliche Lenkungsabgabe erheben, welche ab dem 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des betreffenden Landes beträgt (Art. 11 Baugesetz).

Kaufrecht
Die Gemeinde kann ein Kaufrecht ausüben und das Grundstück zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung übernehmen (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht wird mittels anfechtbarer Verfügung ausgeübt. Die Übernahme durch die Gemeinde ist nur möglich, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

1. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
3. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
4. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

Rückzonung
Grundstücke, bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone planerisch gerechtfertigt ist, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist rückgezont werden (Art. 19e KRG). Eine Entlassung aus der Bauzone infolge Ablaufs der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos: Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen). Diese Massnahme kommt insbesondere bei Grundstücken in Frage, welche am Bauzonenrand liegen sowie den Neueinzonungen.

11.5 Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben die Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Auch Mehrwerte von weniger als 20‘000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die definitive Festlegung, für welche Grundstücke keine Abgabe nötig ist, erfolgt mit der Bewertung des Amtes für Immobilienbewertung.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater

Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein:

- Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.
- Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung (AIB) auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG).
- Vom so bestimmten Mehrwert sind gemäss Art. 19p KRG mindestens 30 Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet. Davon fliessen 75 Prozent in den kantonalen Fonds und die übrigen 25 Prozent in den kommunalen Fonds.
- Die Gemeinden können den Mehrwertabgabesatz auf maximal 50 Prozent erhöhen. Die Gemeinde Domleschg hat sich entschieden, den Abgabesatz nicht zu erhöhen; er beträgt somit 30% (vgl. Art. 15 BauG).
- Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen.
- Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

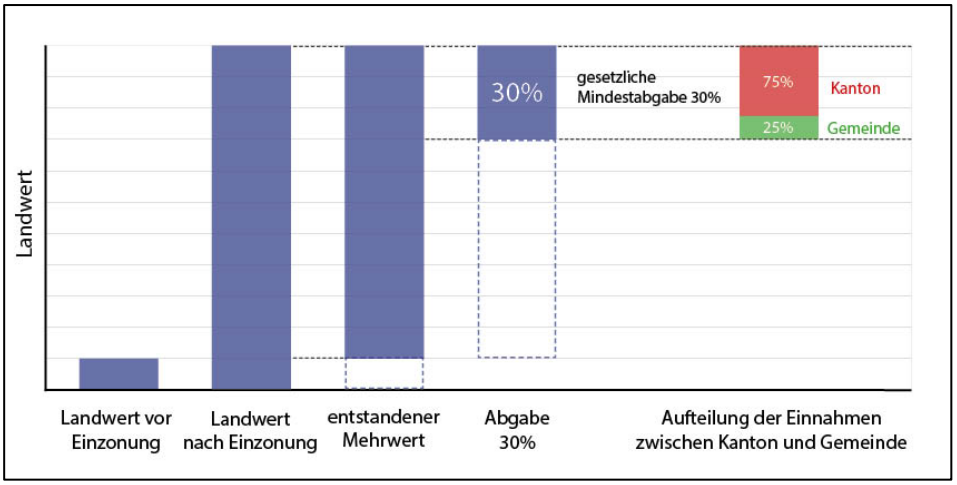


Abbildung 39: Schema Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe (eigene Darstellung)

11.6 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Domleschg berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

11.7 Zonenschema

Die Massvorschriften, die bis anhin in den Dorfzonen gelten, unterscheiden sich, wie die folgende Tabelle zeigt:

Fraktion	AZ/ÜZ	Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Gebäudelänge
Paspels	Keine	13.00 m	9.50 m	30.00 m
Tomils	Keine	12.00 m	9.00 m	25.00 m
Rodels	Keine	14.00 m	10.00 m	20.00 m
Pratval	AZ 1.0	12.00 m	8.80 m	20.00 m
Almens	ÜZ 0.6	9.00 m	6.60 m	20.00 m

Um diese Unterschiede zu berücksichtigen und die räumlichen Qualitäten auch in Zukunft sicherzustellen, werden neu bei der Dorfzone zwei Typen unterschieden:

Bezeichnung	AZ	Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Gebäudelänge
Dorfzone A	-	14.00 m	10.00 m	20.00 m
Dorfzone B	-	12.00 m	9.00 m	20.00 m

Die Dorfzone A wird in Paspels, Rodels und Pratval festgelegt, die Dorfzone B in Tomils, Feldis, Scheid, Trans und Almens.

Die Dorferweiterungszone kam bisher in den Ortsplanungen von Almens, Rodels und Tomils vor. Die genaue Definition variierte jedoch. Im neuen Baugesetz wird die Definition vereinheitlicht. Als Grundlage dient der entsprechende Artikel im Musterbaugesetz.

Wohnzonen gibt es in den bestehenden Ortsplanungen von Paspels, Pratval, Rodels und Tomils. Nur in Almens gibt es keine Wohnzone. Die genaue Definition sowie die zugewiesene Ausnützungsziffer variiert jedoch erheblich zwischen den verschiedenen Ortsplanungen (von AZ 0.35 in Paspels bis AZ 0.6 in Tomils und Rodels). In Pratval wurde zudem zwischen W1 (AZ 0.4) und W2 (AZ 0.5) unterschieden.

Im neuen Baugesetz wird die Definition vereinheitlicht. Um die unterschiedlichen Ausnützungsziffern in den bisherigen Ortsplanungen bzw. den unterschiedlichen Charakter der verschiedenen Fraktionen möglichst zu berücksichtigen, wird es die Wohnzone künftig mit zwei unterschiedlichen Ausnützungsziffern geben:

Bezeichnung/AZ	Angewendet in folgenden Fraktionen
Wohnzone 0.5	Feldis, Trans, Dusch, Paspels, Pratval, Teile von Rofna, Almens Pardieni
Wohnzone 0.6	Tomils, Rodels

11.8 Zweitwohnungsgesetzgebung

Der Zweitwohnungsanteil beträgt 24 %. Aktuell plant die Gemeinde keine Verschärfung der geltenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Zweitwohnungen (ZWG).

11.9 Ortsbildschutz

Um den Ortsbildschutz zu verbessern, werden unter anderem generell geschützte Siedlungsbereiche gemäss Art. 43 KRG festgelegt (vgl. Kap. 13).

12 Zonenplan

Der Zonenplan (Art. 26 KRG) unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Diese Festlegungen sind parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich. Grundsätzlich wird zwischen folgenden Zonenkategorien unterschieden:

- Bauzonen
    - Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)
    - Weitere Bauzonen
- Landwirtschaftszonen
- Schutzzonen
- Weitere Zonen

Die wichtigsten Massnahmen am Zonenplan in Form von Um- oder Einzonungen sind in Kap. 7 beschrieben.

12.1 Weitere Bauzonen

12.1.1 Gewerbezone

Gewerbezonen kommen bisher in den Ortsplanungen von Paspels und Tomils vor, allerdings mit leicht abweichenden Definitionen. Gewerbezonen bestehen bisher in Feldis, Scheid und Paspels. Jene in Feldis bleibt unverändert. Jene in Paspels wird in die Wohnmisch- bzw. Dorferweiterungszone umgezont (vgl. Kap. 7.6). Jene in Scheid wird in die Dorfzone B bzw. Dorferweiterungszone umgezont (vgl. Kap. 7.4).

12.1.2 Hotelzone

Die Hotelzone betrifft das Hotel Sternahaus oberhalb von Feldis. Im Rahmen dieser Revision wird die Fläche der Hotelzone südwestlich erweitert, um die Weiterentwicklung des Hotelbetriebs zu ermöglichen.

12.1.3 Zone für Heimstätten

Die Zone für Heimstätten besteht nur in der Ortsplanung von Tomils und wird in die neue Ortsplanung übernommen. Die einzigen räumlichen Festlegungen betreffen zwei Flächen beim Dorfeingang von Tomils.

12.1.4 Bauzone mit Spezialvorschriften

Die Bauzone mit Spezialvorschriften bestand bisher nur in der Ortsplanung Paspels. Sie umfasst historisch oder baukünstlerisch wertvolle Bauten und Ensembles, die einen speziellen Schutz erfordern. Die konkreten Festlegungen zu den einzelnen Objekten wurden jeweils im Generellen Gestaltungsplan (GGP) mit Gestaltungsbereichen festgelegt. Die Bauzone mit Spezialvorschriften kam bisher beim Schloss Sins sowie bei den Ensembles von Dusch und Canova vor. Neu werden auch die Schlosszone aus der Ortsplanung Tomils für das Schloss Ortenstein sowie die Schlosszone aus der Ortsplanung Pratval für das Schloss Rietberg in die Bauzone mit Spezialvorschriften überführt. Die objektspezifischen Definitionen dieser beiden Schlosszonen werden unverändert als Regelungen für die entsprechenden Gestaltungsbereiche im Generellen Gestaltungsplan übernommen. Die Definition der Bauzone mit Spezialvorschriften wurde textlich überarbeitet.

12.1.5 Zone für Kleinbauten

In den Ortsplanungen von Almens und Tomils gab es bereits Zonen für Kleinbauten und Anbauten, jedoch mit leicht unterschiedlichen Definitionen. Diese Festlegungen werden durch die neue Zone für Kleinbauten ersetzt. Neben den bestehenden Festlegungen aus Almens und Tomils werden diverse Flächen in verschiedenen Fraktionen neu der Zone für Kleinbauten zugewiesen. Diese neuen Festlegungen dienen einerseits dazu, überdimensionierte WMZ-Bauzonen zu reduzieren und andererseits, um bestehende Freiräume oder Gartennutzungen zu sichern.

12.1.6 Zone für Gärten

Die Zone für Gärten wird neu festgelegt. Sie basiert auf der Zone für Kleinbauten, enthält jedoch zusätzliche Einschränkungen in Bezug auf die erlaubten Nutzungen. In der Zone für Gärten sind keine Parkplätze, Zufahrten oder Garagen zulässig. Kleinbauten oder Anlagen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der Gartennutzung stehen wie Sitzplätze, Gartenhäuschen etc. sind erlaubt. Der Zone für Gärten wurden diverse Flächen mit bestehenden Gartennutzungen zugewiesen, die bisher ausserhalb der Bauzone lagen, aber einem Wohnhaus zugewiesen werden können.

12.1.7 Grünzone mit Unterniveaubauten

Im Rahmen der Zusammenführung der verschiedenen Ortsplanungen nach der Fusion und der Vereinheitlichung der Festlegungen, werden die Freihaltebereiche, welche bisher die Parzellen 4488 und 4428 in Tomils umfassten, aufgehoben (vgl. Kap. 13.2.2). Um die dortigen Schutzinteressen bzw. die Konformität der bestehenden Bebauung neu zu regeln, wird als Ersatz die neue Zonenart Grünzone mit Unterniveaubauten festgelegt. Die Definition dieser neuen Zonenart im Baugesetz richtet sich nach dem Wortlaut der bisherigen Freihaltebereiche im Baugesetz Tomils.

12.1.8 Parkierungszone

Die Parkierungszone wird neu festgelegt. Die räumliche Festlegung dieses Zonentyps betrifft die Parzelle Nr. 10022 beim nördlichen Dorfrand von Almens, wo ein neuer Parkplatz geplant ist (vgl. Kap. 8.4), sowie die im Gebiet Catamin beim südlichen Dorfeingang von Almens.

12.1.9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) (bzw. Zone für öffentliche Anlagen, ZöA) ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 28 KRG) definiert. Aufgrund der Gemeindefusion haben sich die Bedürfnisse und der Bedarf an ZöBA stark verändert. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle Änderungen an den räumlichen Festlegungen, welche die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betreffen:

Fraktion	Parzelle	Massnahme	Zone alt	Zone neu
Feldis	129	Umzonung	ZöBA	Dorferweiterungszone
Scheid	3420	Umzonung	ZöA	Parkierungszone
Scheid	3506	Umzonung	ZöA	Parkierungszone
Scheid	3056	Rückzonung	ZöBA	Zone übriges Gemeindegebiet
Tomils	4138	Rückzonung	ZöBA	Zone übriges Gemeindegebiet
Tomils	4450	Rückzonung	ZöBA	Zone übriges Gemeindegebiet
Trans	5021	Umzonung	Freihaltezone	ZöA (Freihaltezone überlagernd)
Paspels	6403	Rückzonung	ZöBA	Landwirtschaftszone
Paspels	6475	Umzonung	Dorfzone	ZöBA
Paspels	6514	Umzonung	ZöBA	Zone für Gärten
Paspels	6522	Umzonung	ZöBA	Dorfzone (Wohnhaus)
Paspels	6522	Umzonung	ZöBA	ZöA (Parkplatz, Molok)
Paspels	6563	Rückzonung	ZöBA	Landwirtschaftszone
Almens	9038	Umzonung	ZöBA	Dorfzone
Almens	9047	Rückzonung	ZöA	Landwirtschaftszone
Almens	9048	Rückzonung	ZöA	Landwirtschaftszone
Almens	9128	Umzonung	ZöBA	Dorferweiterungszone

Almens	9130	Umzonung	ZöBA	Dorferweiterungszone
Almens	9131	Umzonung	ZöBA	Dorferweiterungszone

12.1.10 Zone für touristische Einrichtungen

Die Zone für touristische Einrichtungen ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 29 KRG) definiert. Die einzige bestehende Festlegung einer Zone für touristische Einrichtungen befindet sich bei der Talstation der Mutta-Bahn südöstlich von Feldis. Diese Festlegung bleibt unverändert bestehen.

12.1.11Zone für Grünflächen

Die Zone für Grünflächen ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 30 KRG) definiert. Die einzige bestehende Festlegung betraf bisher Parzelle Nr. 7272 in Rodels. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die Zone für Grünflächen in diversen anderen Fraktionen festgelegt. Sie löst beispielsweise die im GGP Almens festgelegten Freihaltebereiche ab, wo die Grünräume der Dorfzone angehörten und die Freihaltebereiche als Bereich im GGP definiert war. Diese Dualität führte zu Missverständnissen (wenn der GGP nicht konsultiert wurde), weshalb eine Definition bereits im Zonenplan festgelegt wird. Da der Dorfzone keine AZ zugewiesen wird, ist ein Nutzungstransfer nicht möglich, sodass keine Ausnützung verloren geht durch die Bereinigung der Grundnutzung. Vielmehr kann damit Klarheit geschaffen und räumliche Qualitäten gesichert werden.

12.2 Landwirtschaftszonen

12.2.1 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone ist in Art. 16 RPG und im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 32 KRG) definiert. Das kommunale Baugesetz enthält jedoch ergänzende Bestimmungen zur Landwirtschaftszone, bei denen es insbesondere um den Bau von Folientunnels bzw. um das Verbot von bodenunabhängiger Produktion geht.

Über alle Fraktionen verteilt gibt es diverse Einzonungen auf Flächen, welche bis anhin der Landwirtschaftszone angehörten. Bei allen Einzonungen wurde darauf geachtet, dass keine Fruchtfolgeflächen betroffen sind. An einigen Stellen werden auch Flächen aufgrund von Rückzonungen von Bauzone neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies ist insbesondere in Feldis im Gebiet Vazzal in grösserem Ausmass der Fall.

Weiter wird die Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN bzw. KBN) aufgehoben. Ein Teil dieser Flächen wird in die Wohnzone eingezont (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), doch der grösste Teil der Flächen, die bisher der ZKBN angehörten, werden neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Umzonung von ZKBN in Landwirtschaftszone erfolgt in Rodels (Parzellen Nr. 7207

und 7206), in Pratval (Parzellen Nr. 8144) und in Almens (Parzellen Nr. 9017 und 9096).

12.2.2 Rebwirtschaftszone

Die Rebwirtschaftszone wird neu festgelegt. Die Definition wurde dahingehend angepasst, dass auch Rebbauflächen ohne Eintrag im Rebbaukataster der Rebwirtschaftszone zugewiesen werden können. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die Rebwirtschaftszone an etlichen Orten festgelegt.

12.3 Schutzzonen

12.3.1 Naturschutzzone

Die Naturschutzzone ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 33 KRG) definiert. Als Grundlage für die räumliche Festlegung diente das Natur- und Landschaftsschutzinventar, in dem die Biotop-Typen Hochmoore, Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete, Geotope, Naturobjekte, Trockenwiesen und- weiden und Wiesen mit Rote-Liste-Arten inventarisiert sind. Mit Ausnahme von Hochmooren kommen alle Biotop-Typen vor. Die Biotop-Objekte sind nach nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung kategorisiert. In der vorliegenden Revision wurden grundsätzlich alle Biotop-Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung der Naturschutzzone zugewiesen.

Ausgenommen sind Objekte von lokaler Bedeutung des Typs Flachmoor. Für die meisten dieser Objekte bestehen bereits Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge mit Landwirten, wodurch ihr Schutz weitgehend gewährleistet ist. Eine Festlegung als Naturschutzzone in der Nutzungsplanung wird als unverhältnismässig betrachtet.

Biotop-Objekte des Typs Trockenwiesen und- weiden (TWW) werden der Trockenstandortzone zugewiesen (vgl. Kap. 12.3.9).

Die Naturschutzzone wird grösstenteils überlagernd dargestellt. Ausgenommen sind vereinzelte Objekte, die in der Ortsplanung Tomils bisher der Grundnutzung zugewiesen waren. Diese werden so beibehalten.

12.3.2 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 34 KRG) definiert. Sie schützen Landschaften und Moorlandschaften, die im Natur- und Landschaftsschutzinventar erfasst sind. Auf Grundlage dieser Inventare fand auf Stufe des kantonalen Richtplans (KRIP) eine Interessenabwägung und die Festlegung von Landschaftsschutzgebieten statt. Auf dieser Grundlage wiederum wurden im Rahmen der vorliegenden Revision parzellenscharfe Landschaftsschutzzonen

ausgeschieden. Die Landschaftsschutzzone orientieren sich an den Landschaftsschutzgebieten, wurden in ihrer Abgrenzung jedoch präzisiert.

12.3.3 Freihaltezone

Die Freihaltezone ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 35 KRG) definiert. In der bestehenden Ortsplanung von Paspels gab es ebenfalls eine Freihaltezone (Art. 52 BauG Paspels), die in ihrer Definition aber weitgehend mit der Festlegung im KRG übereinstimmt. Auch in der Ortsplanung Tomils gibt es Freihaltezonen bei den Dörfern Feldis und Trans. Alle bestehenden räumlichen Festlegungen für Freihaltezonen wurden in die neue Ortsplanung übernommen. Alle Freihaltezonen werden als überlagernde Nutzung dargestellt. Im Zonenplan von Paspels gibt es zudem eine Zone mit Verbot von Hochbauten. Allerdings fehlt im Baugesetz von Paspels ein entsprechender Artikel. Diese räumlichen Festlegungen werden im Rahmen der vorliegenden Revision der Freihaltezone zugewiesen. Die einzige neue Festlegung einer Freihaltezone in dieser Revision betrifft das Umfeld der Kirche in Scheid. Dies erfolgt aufgrund der Bezeichnung mit dem Erhaltungsziel a im ISOS.

12.3.4 Archäologiezone/Archäologische Schutzzone

Die Archäologiezone bzw. Archäologische Schutzzone ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 36 KRG) definiert. Die räumlichen Festlegungen basieren auf den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden und wurden von dort unverändert übernommen.

12.3.5 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 37 KRG) definiert. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden von der Firma CSD Ingenieure, Thusis, überarbeitet und werden im Rahmen der vorliegenden Revision in den Zonenplan integriert. Für die Festlegung im Zonenplan ist nur die äussere Abgrenzung der Zone S3, also die Umhüllende, relevant.

12.3.6 Gewässerraumzone

Die Gewässerraumzone ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 37a KRG) definiert. Die Ausscheidung der Gewässerräume wurde durch das Büro für Fischereifragen und Gewässerökologie Pesch Viv erarbeitet und im August 2019 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 24. Januar 2020 wurden die Gewässerräume überarbeitet und für die vorliegende Revision als Gewässerraumzonen übernommen. Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 4. April

2023 zur vorliegenden Revision erfolgten weitere Anpassungen. Der Begleitbericht zur Gewässerraumausscheidung liegt diesem Bericht als bei.

12.3.7 Baumgartenzone

Die Baumgartenzone entstammt der bisherigen Ortsplanung von Tomils (Art. 28 BauG Tomils). Die Zonenbezeichnung und die räumliche Festlegung (am südwestlichen Dorfrand von Tomils) wird in der vorliegenden Revision übernommen. Der Artikel wurde textlich überarbeitet.

In den bisherigen Ortsplanungen von Pratval und Almens wurde der Schutz von Hochstammobstgärten über Gestaltungsbereiche im GGP festgelegt. In Pratval wurde der Schutzbereich als «Erhaltenswerte Hochstammkultur» bezeichnet (Art. 25 BauG Pratval) und in Almens als «Bereich zur Erhaltung und Förderung von Hochstammobstgärten» (Art. 29 BauG Almens). Diese Bereiche werden neu ebenfalls der Baumgartenzone zugewiesen.

Im Rahmen der Vorprüfung wies das ARE darauf hin, dass gemäss Landschaftsqualitäts-Projekt noch zahlreiche Obstgärten bestehen, für die eine Baumgartenzone geprüft werden sollte. Dieser Aufforderung kam die Gemeinde nach. Als Kriterium für die Festlegung einer neuen Baumgartenzone wurde angenommen, dass ein Obstgarten aus mindestens einem Dutzend Bäumen bestehen sollte, die aufgrund ihrer Positionierung klar als zusammenhängende Gruppe wahrgenommen werden. Infolge dieser Abklärung konnten rund 14 weitere Obstgärten identifiziert werden, für welche neue Baumgartenzonen festgelegt werden.

12.3.8 Heckenschutzzone

Die Heckenschutzzone entstammt der bisherigen Ortsplanung von Almens (Art. 24 BauG Almens) und wird in der vorliegenden Revision unverändert übernommen. Für die Heckenschutzzone gibt es nur eine räumliche Festlegung, auf einer Fläche südlich des Almenser Tobels (Löser).

12.3.9 Trockenstandortzone

Trockenstandortzonen gibt es bereits in den bisherigen Ortsplanungen von Almens (Art. 23 BauG Almens), Rodels (Art. 22 BauG Rodels) und Tomils (Art. 30 BauG Tomils). Diese werden ersetzt durch eine neue Trockenstandortzone, deren Definition aus dem Musterbaugesetz (Art. 52 MBauG) übernommen wurde. Als Grundlage für die räumliche Festlegung dient das Natur- und Landschaftsschutzinventar. In der vorliegenden Revision wurden alle inventarisierten TWW-Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung der Trockenstandortzone zugewiesen. Nicht berücksichtigt wurden TWW-Objekte von lokaler Bedeutung. Für diese bestehen grösstenteils

Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge, wodurch ihr Schutz weitgehend gewährleistet ist. Eine Festlegung als Trockenstandortzone wäre deshalb unverhältnismässig.

12.4 Weitere Zonen

12.4.1 Erhaltungszone

Die Erhaltungszone ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 31 KRG) definiert und war im Baugesetz von Tomils ergänzt (Art. 26 BauG Tomils). Dieser Artikel wurde überarbeitet, mit zusätzlichen Regelungen gestützt auf die neuste Rechtsprechung ergänzt und so ins neue Baugesetz übernommen (vgl. Kap. 8.3). Die bestehenden räumlichen Festlegungen oberhalb von Scheid in Plaun digls Mats sowie oberhalb von Feldis auf der Alp da Veulden wurden unverändert übernommen.

12.4.2 Hotelparkzone

Die Hotelparkzone wird neu festgelegt. Sie ermöglicht eine flexible Nutzung des Aussenraums beim Hotel Sternahaus oberhalb von Feldis. Räumliche Festlegungen für diesen Zonentyp betreffen ein Areal unmittelbar östlich des Hotels (Parzellen Nr. 3673). Zudem werden Flächen südwestlich und nordöstlich der bestehenden Hotelzone in die neue Hotelparkzone eingezont. In der Hotelparkzone ist die Erstellung von Anlagen zum Aufenthalt und zur Bewegung im Freien wie Wege, Sitzbänke und dergleichen zulässig. Bauten sind nicht zulässig.

12.4.3 Wintersportzone

Die Wintersportzone ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 39 KRG) definiert und war im Baugesetz Tomils ergänzt (Art. 31 BauG Tomils). Dieser Artikel wird im neuen Baugesetz ersetzt durch die Definition gemäss Musterbaugesetz (Art. 54 MBauG). Der Artikel wurde jedoch textlich leicht angepasst, indem eine Passage gestrichen wurde, welche die Zulässigkeit von Beschneiungsanlagen oder Terrainveränderungen regeln würde. Die bestehende räumliche Festlegung betrifft das Skigebiet von Feldis und wurde unverändert übernommen.

12.4.4 Erholungszone

Die Erholungszone entstammt der bisherigen Ortsplanung von Paspels (Art. 56 BauG Paspels) und wird unverändert übernommen. Die einzige räumliche Festlegung dieses Zonentyps betrifft das Areal des Canovasees.

12.4.5 Materialabbauzone

Die Materialabbauzone ersetzt die bisherige Abbau- und Deponiezone aus der bestehenden Ortsplanung von Paspels (Art. 59 BauG Paspels). Die einzige räumliche Festlegung für diese Zone betrifft das Abbau- und Deponieareal Tuleu (Parzellen Nr. 6015). Die bestehende räumliche Festlegung wird unverändert übernommen. Für das Gebiet besteht ein separater GGP, der unverändert in Kraft bleibt.

12.4.6 Zone für Grünabfälle

Die Zone für Grünabfälle wird für die folgenden vier Festlegungen neu bezeichnet:

- Bestehender Ablagerungsstandort bei Paspels (Parzelle Nr. 6070). Lag bisher in der Kompostierzone gemäss alter Ortsplanung Paspels (Art. 51 BauG Paspels).
- Am Tobelweg beim Schulhaus Rodels (Parzellen Nr. 7176, 7235).
- Am Canovaweg nördlich von Almens (Parzellen Nr. 10217, 7321, 6735).
- Bei Ord la Val südöstlich von Feldis (Parzellen Nr. 347).

In Ord la Val in Feldis bestand bisher eine Materialablagerungszone, welche der Ortsplanung von Tomils (Art. 32 BauG Tomils) entstammte. Für diese Deponie läuft derzeit ein Abschlussprojekt, das eine teilweise Renaturierung vorsieht. Ein Teil der Fläche soll in Zukunft als Zwischenlager für Äste genutzt werden. Daher wird die bisherige Materialablagerungszone aufgehoben und die gemäss Abschlussprojekt weiterhin genutzte Fläche in eine Zone für Grünabfälle umgezont.

12.4.7 Kompostierzone

Die Kompostierzone wird im Gebiet Pardisla auf Parzelle Nr. 7106 festgelegt. An der Stelle ist eine neue Kompostieranlage geplant, die von mehreren Landwirten gemeinsam betrieben werden soll. Die BAB-Bewilligung wurde im Sommer 2022 zonenkonform erteilt. Mit der neuen Kompostierzone sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den langfristigen Betrieb der Anlage geschaffen werden.

12.4.8 Lagerzone

Der Lagerzone wird eine Fläche im Gebiet Pardisla (Parz. Nr. 7108) zugewiesen, die bereits heute als Lagerplatz genutzt wird.

12.4.9 Gefahrenzone I / Gefahrenzone II

Die Gefahrenzone ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 38 KRG) definiert. Als Grundlage für die Ausscheidung der Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung dient der Plan der Gefahrenkommission. Dieser wurde kürzlich überarbeitet. Der

aktuelle Stand wurde als Grundlage für die Festlegung im Zonenplan verwendet. Die Prüfung der neuen räumlichen Festlegung ergab einige Konflikte zwischen der Gefahrenzone 1 und der Bauzone. An den betreffenden Stellen wurde die Bauzone aufgehoben.

12.4.10 Zone übriges Gemeindegebiet

Die Zone übriges Gemeindegebiet (üG) ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 41 KRG) definiert. In den bisherigen Ortsplanungen bestehen teilweise grössere Flächen am Siedlungsrand, die dem üG zugewiesen waren. Diese werden grösstenteils in die Landwirtschaftszone umgezont. In Paspels wird zudem die Parzelle Nr. 6542, welche mit dem Swisscom-Gebäude bebaut ist, von der Zone üG in die ZöBA eingezont.

12.5 Nicht mehr verwendete Zonen

12.5.1 Wald- und Wildschonzone/Ruhezone

In den bisherigen Ortsplanungen bestehen Wildschonzonen in Form der Ruhezone in Almens (Art. 22 BauG Almens) bzw. der Wald- und Wildschonzone in Tomils (Art. 29 BauG Tomils). Diese beiden Zonenarten werden in der neuen Ortsplanung nicht mehr verwendet. Das Thema wird neu über das Jagdgesetz geregelt und ist darum nicht mehr Teil der Nutzungsplanung. Der Gemeindevorstand bestimmt die entsprechenden Schutzzonen. Im Gelände werden diese markiert und mit Tafeln bezeichnet.

13 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Der Generelle Gestaltungsplan (Art. 42 KRG) ordnet in den Grundzügen die Gestaltung der Siedlungen und der Landschaft.

13.1 Gesamtkonzept über den Ortsbildschutz

13.1.1 Ausgangslage und verwendete Grundlagen

Infolge der Gemeindefusion von 2015 bestehen in der Gemeinde Domleschg bisher verschiedene Baugesetze für die Fraktionen Tomils (mit Feldis, Scheid und Trans), Paspels, Rodels, Pratval und Almens (vgl. Kap. 3.5). Entsprechend uneinheitlich sind auch die rechtskräftigen Festlegungen zum Ortsbildschutz im Generellen Gestaltungsplan. Aufgrund dieser Ausgangslage wird das Thema Ortsbildschutz im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision gesamthaft neu geregelt. Als Grundlagen für die Überarbeitung des Themas Ortsbildschutz bzw. für die Entwicklung eines Gesamtkonzepts zum Ortsbildschutz dienten folgende Grundlagen:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (vgl. Kap. 3.6.1)
- Inventar der kantonalen Denkmalpflege (vgl. Kap. 3.6.2)
- Nationale und kantonale Schutzfestlegungen (gemäss Grundbucheinträgen)
- Rechtskräftiger Genereller Gestaltungsplan aller Fraktionen

13.1.2 Systematik

Das Gesamtkonzept über den Ortsbildschutz stützt sich auf vier Säulen ab:

- **Festlegungen zum Schutz von Ortsbildern**
  - Generell geschützte Siedlungsbereiche
  - Freihaltebereiche
- **Festlegungen zum Schutz von Baugruppen**
  - Zone mit Spezialvorschriften
  - Objektspezifische Gestaltungsbereiche
- **Festlegungen zum Schutz von Einzelbauten**
  - Wertvolle Bauten und Anlagen
- **Weitere Festlegungen**
  - Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte
  - Bestehender Genereller Gestaltungsplan Islutta-Tuleu
  - Bestehender Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS)

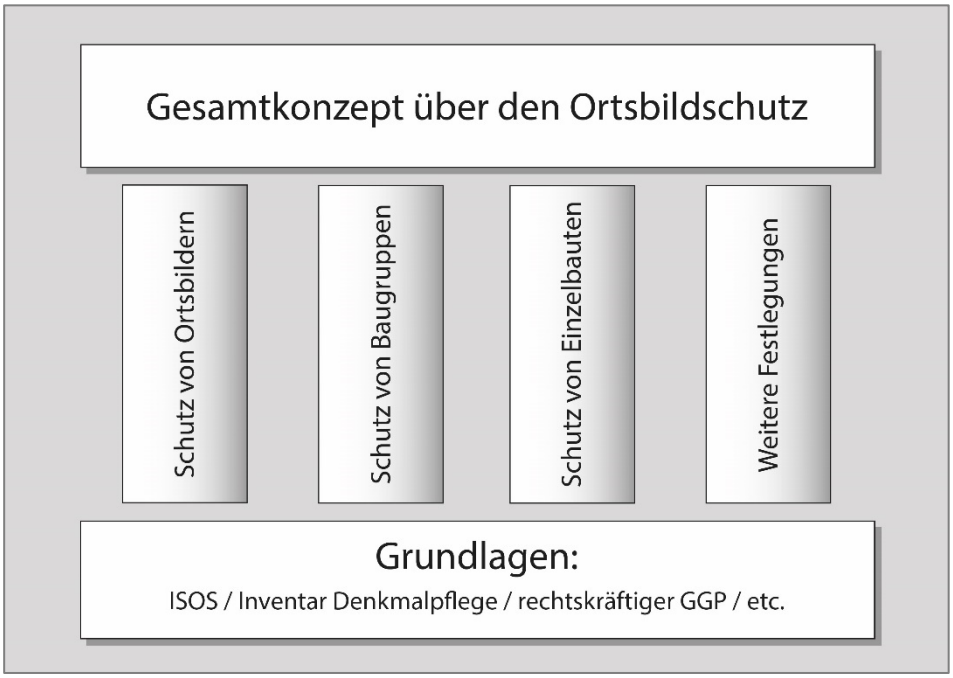


Abbildung 40: Gesamtkonzept über den Ortsbildschutz

13.2 Festlegungen zum Schutz von Ortsbildern

Zielsetzung: Schutz von Ortsbildern in ihrer Gesamtheit

Grundlagen:
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)
- Bestehende Ortsplanungen

Instrumente:
- Generell geschützter Siedlungsbereich
- Freihaltebereich

13.2.1 Generell geschützter Siedlungsbereich

Die Domleschger Fraktionen sind im Inventar der schützenswerten Ortbilder der Schweiz (ISOS) mit den folgenden Bedeutungen erfasst:

Nationale Bedeutung:	Almens, Schloss Sins, Dusch
Regionale Bedeutung:	Feldis, Trans, Tomils, Paspels, Rodels, Pratval
	Schloss Ortenstein, Schloss Rietberg, Canova
Lokale Bedeutung:	Scheid

Die Schutzziele des ISOS sind bei raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden zu berücksichtigen. Um diesen besonderen Schutz in der Ortsplanung zu berücksichtigen, werden die Ortskerne aller Fraktionen als generell geschützte Siedlungsbereiche (Art. 43 KRG, Art. 74 KRG) bezeichnet. Diese umfassen

mindestens jene Gebiete, die im ISOS mit Erhaltungsziel A bezeichnet sind. Mancherorts wurden die generell geschützten Siedlungsbereiche über diese Minimalausdehnung hinaus vergrössert. Grundlage für diese Erweiterungen waren Begehungen der Ortsplanungskommission bzw. die daraus resultierenden Inputs. In Pratval wurde der geschützte Siedlungsbereich zudem etwas kleiner ausgeschieden als der Bereich, der im ISOS mit Erhaltungsziel A bezeichnet wurde. Grund dafür ist, dass sich die Situation seit der Erstellung des ISOS-Eintrags im Jahr 1985 stark verändert hat. Ein Teil der historischen Gebäude wurde durch Neubauten ersetzt. Aus Sicht der Gemeinde macht es keinen Sinn, einen generell geschützten Siedlungsbereich über Parzellen mit Neubauten auszuscheiden (Abbildung 41).

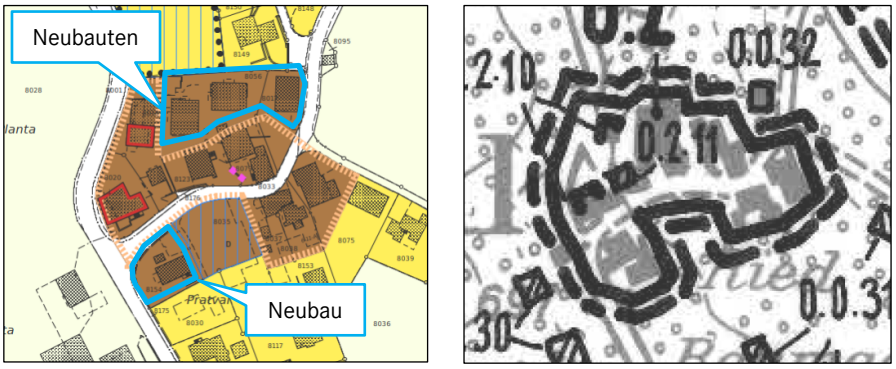


Abbildung 41: Anpassung des geschützten Siedlungsbereichs in Pratval aufgrund von Neubauten.

Im Bereich der Schlösser Sins und Rietberg, die im ISOS Erhaltungsziel A liegen, wurde auf die Festlegung eines generell geschützten Siedlungsbereichs verzichtet, da die beiden Schlösser in der Bauzone mit Spezialvorschriften liegen (vgl. Kap. 12.1.4) und für sie bereits objektspezifische Gestaltungsbereiche ausgeschieden wurden. Somit ist ihr Schutz ausreichend gewährleistet.

Bauliche Änderungen an allen Objekten in generell geschützten Siedlungsbereichen unterliegen der Bauberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben.

In den bisherigen Ortsplanungen gab es bereits generell geschützte Siedlungsbereiche in Tomils und Feldis (Art. 43 KRG). In Rodels und Almens gab es Erhaltungsbereiche (Art. 24 BauG Rodels, Art. 27 BauG Almens), die einen ähnlichen Zweck erfüllten. Diese bisherigen Festlegungen werden durch die neuen generell geschützten Siedlungsbereiche ersetzt.

13.2.2 Ersatz für bisherige Freihaltebereiche

Freihaltebereiche im GGP dienen der Sicherung von siedlungsinternen Freiräumen. Da die Freihaltebereiche im Zonenplan (Grundnutzung) nicht sichtbar sind, wurden sie teilweise übersehen, was du fehlerhaften Beurteilungen hinsichtlich der

Bebaubarkeit einzelner Parzellen führte. Aus diesem Grund wird künftig auf Freihaltebereiche im GGP verzichtet und stattdessen freizuhaltende Flächen einer entsprechenden Zone zugewiesen. Damit kann diese Dualität ohne Nachteile aufgehoben werden.

Freihaltebereich bestehen bisher in den rechtskräftigen Ortsplanungen von Tomils (Art. 35 BauG Tomils), Paspels (Art. 61 BauG Paspels), Rodels (Art. 25 BauG Rodels) und Almens (Art. 28 BauG Almens). Die Abweichungen zu den bisherigen Ausscheidungen sind gering. Alle Freihaltebereiche bezeichnen Flächen innerhalb des Siedlungsraums, die von oberirdischen Bauten freigehalten werden sollen. Mit welchen Zonenfestlegungen die heutigen Freihaltebereiche ersetz werden sollen, wird in den nachfolgenden Absätzen für jede betroffene Fraktion einzeln erläutert:

Tomils
Es bestehen Freihaltebereiche auf den Parzellen Nr. 4488, 4268 und 4428. Da aktuell auf den Parzellen Nr. 4488 und 4268 ein Bauprojekt für unterirdische Bauten läuft, sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen möglichst beibehalten werden. Die von den Freihaltebereichen belegte Fläche wird daher in eine neu geschaffene «Grünzone mit Unterniveaubauten» umgezont (vgl. Kap. 12.1.7). Für deren Definition wird der Freihaltebereich in Tomils (gemäss Art. 35 BauG Tomils) übernommen.

Feldis
Die Freihaltebereiche in Feldis werden aufgehoben. Die Parzelle Nr. 99, die bisher durch einen Freihaltebereich gesichert war, wird neu in die Zone für Grünflächen (vgl. Kap. 12.1.11) umgezont.

Paspels
Der Freihaltebereich auf den Parzellen Nr. 6514 und 6515 wird aufgehoben. Die Parzellen werden von der ZöBA in die Zone für Gärten (Pz. Nr. 6514) respektive von der Dorfzone in die Zone für Kleinbauten (Pz. Nr. 6515) umgezont.

Rodels
Der Freihaltebereich auf der Parzelle Nr. 7163 wird in die Zone für Grünflächen überführt.

Almens
Die Freihaltebereiche in Almens werden teilweise in Zonen für Grünflächen (vgl. Kap. 12.1.11) überführt.

13.3 Festlegungen zum Schutz von Baugruppen

Zielsetzung: Schutz von besonderen Ensembles und Schlössern

Grundlagen:
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)
- Bestehende Ortsplanungen

Instrumente: - Zone mit Spezialvorschriften
- objektspezifische Gestaltungsbereiche

13.3.1 Zone mit Spezialvorschriften

Die Zone mit Spezialvorschriften entstammt der Ortsplanung von Paspels (vgl. Kap. 12.1.4), die bisher dem Schloss Sins, Dusch und Canova zugewiesen war.

Begleitend zu den Zonenfestlegungen wurden bereits in der bestehenden Ortsplanung von Paspels objektspezifische Gestaltungsbereiche im Generellen Gestaltungsplan festgelegt, welche den Umgang mit den einzelnen Ensembles oder Komponenten davon präzisieren.

Die Zone mit Spezialvorschriften wird im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision für vergleichbare Ensembles in anderen Fraktionen wie das Schloss Ortenstein und das Schloss Rietberg übernommen. Die objektspezifischen Schutzbestimmungen zu diesen Ensembles werden ebenfalls in Gestaltungsbereichen im Generellen Gestaltungsplan geregelt. Details zu allen fünf Ensembles werden nachfolgend einzeln behandelt.

13.3.2 Gestaltungsbereiche Dusch

Der Weiler Dusch ist im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung definiert. Für Dusch werden die rechtsgültigen Festlegungen aus Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan aus der Ortsplanung Paspels übernommen.

Dusch
1. Hauptgebäude, mit Fledermausvorkommen
2. Ökonomiegebäude
3. Hof, Vorhof und Garten
4. Freihaltefläche

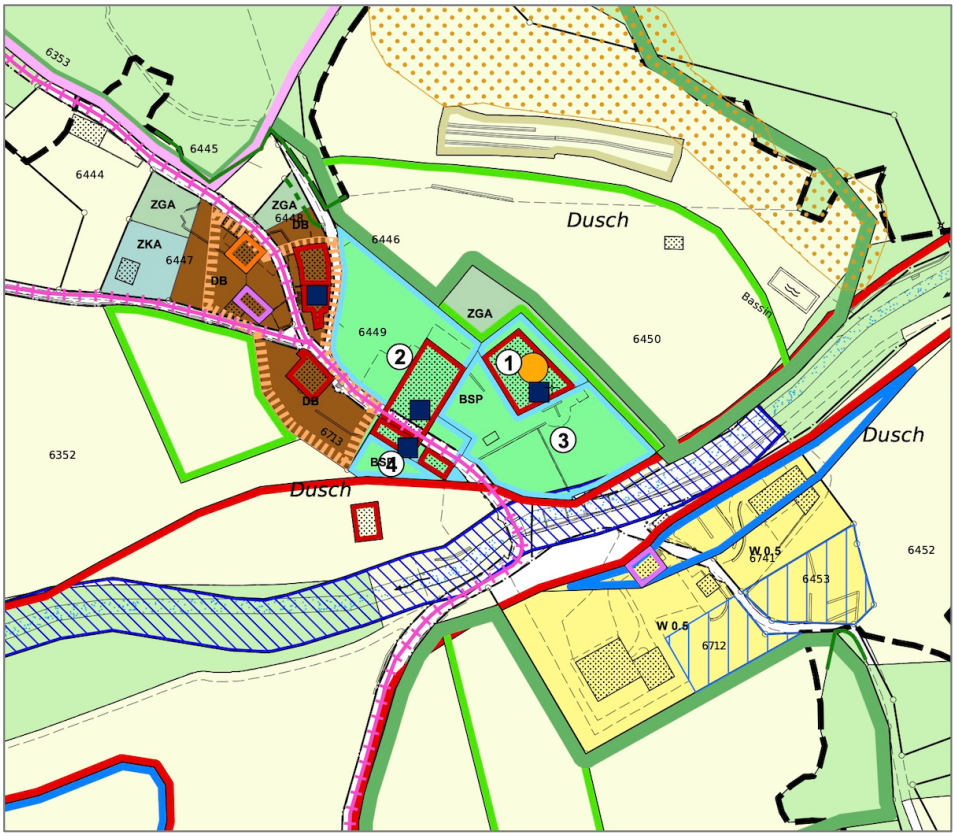


Abbildung 42: Gestaltungsbereiche in Dusch

13.3.3 Gestaltungsbereiche Canova

Der Weiler Canova ist im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung definiert. Für Canova werden die rechtsgültigen Festlegungen aus Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan aus der Ortsplanung Paspels grösstenteils übernommen. Die einzige Anpassung stellt eine Vergrösserung des Bereichs «4 Rückwärtiges Areal» auf Kosten der «3 Freihaltefläche» im Bereich zwischen den Gebäuden dar, und zwar in Abstimmung auf die tatsächlichen Verhältnisse.

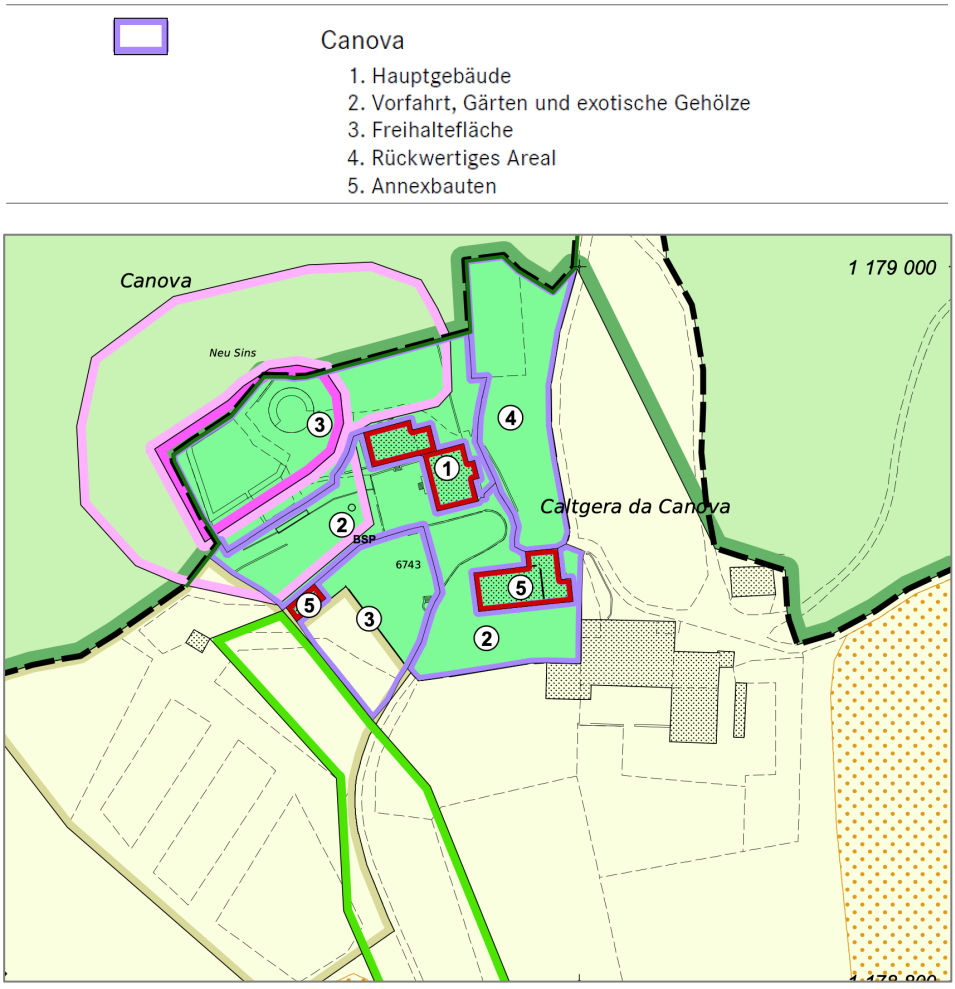


Abbildung 43: Gestaltungsbereiche in Canova

13.3.4 Gestaltungsbereiche Schloss Sins

Das Schloss Sins und seine Umgebung sind im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung definiert. Die bestehenden objektspezifischen Gestaltungsbereiche werden im Grundsatz übernommen abgesehen von der folgenden Änderung: Der Gestaltungsbereich «4 Übergangsfläche» (östliche Ecke des Areals) sowie ein Teil des Gestaltungsbereichs «3 Anpassungsfläche» (südwestliche Ecke des Areals) werden aufgehoben und neu dem Gestaltungsbereich «2 Vorfahrt, Vorhof, Gartenterrasse und Gärten» zugewiesen. Gleichzeitig werden die Bereiche 3 und 4 in der Fortsetzung des Haupt- und Annexbaus (1 und 5) festgelegt, damit eine allfällige bauliche Entwicklung in diesen Bereichen erfolgen kann.

Schloss Sins
1. Hauptbau
2. Vorfahrt, Vorhof, Gartenterrasse und Gärten
3. Anpassungsfläche
4. Übergangsfläche
5. Annexgebäude

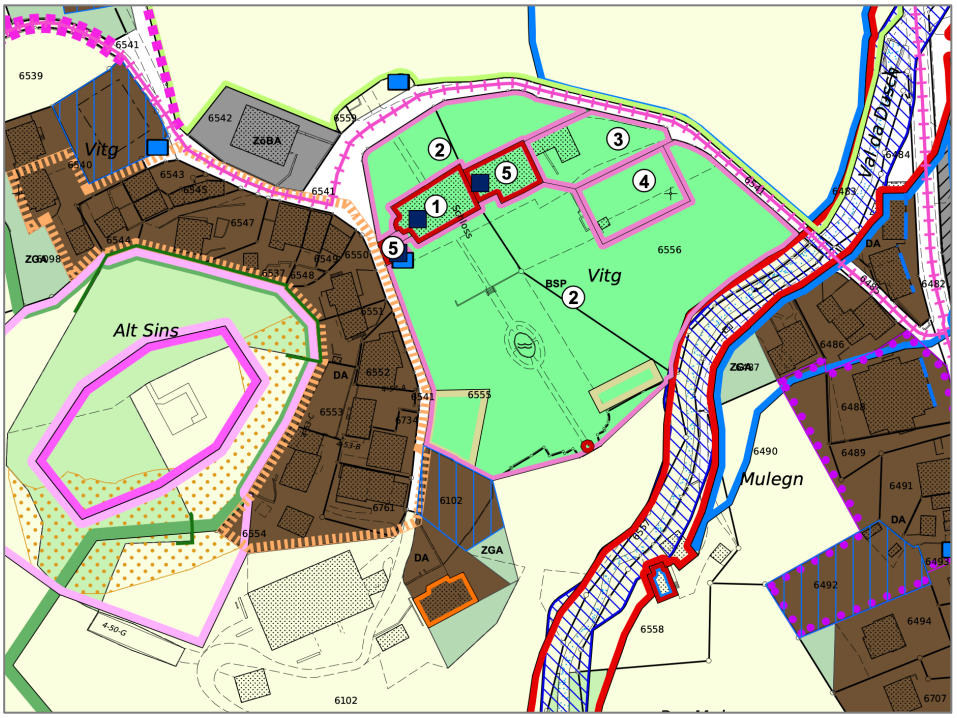


Abbildung 44: Gestaltungsbereiche beim Schloss Sins

13.3.5 Gestaltungsbereiche Schloss Ortenstein

Das Schloss Ortenstein ist (wie ganz Tomils) im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Das Schloss Ortenstein wird neu der Zone mit Spezialvorschriften zugewiesen. Die bisherige Schlosszone aus der Ortsplanung Tomils wird aufgehoben. Im Generellen Gestaltungsplan werden für das Areal der früheren Schlosszone Ortenstein objektspezifische Gestaltungsbereiche festgelegt, für den die Regelungen der alten Schlosszone unverändert übernommen werden.

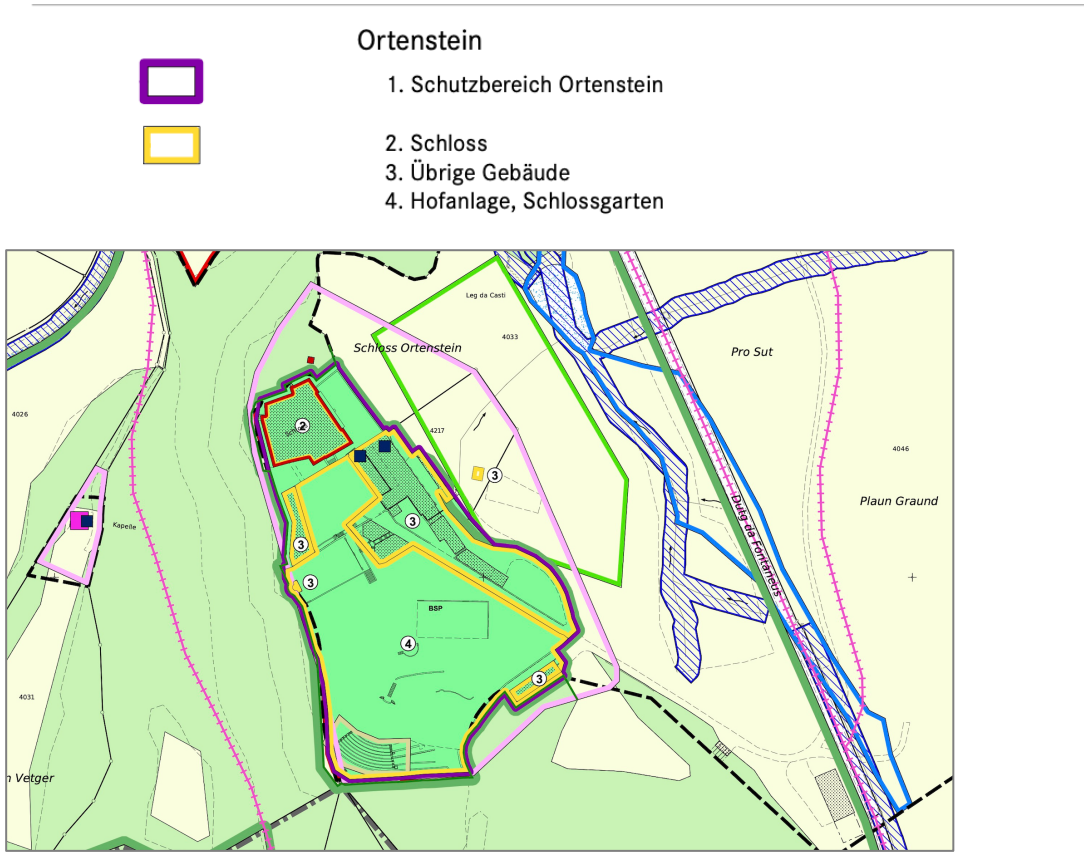


Abbildung 45: Gestaltungsbereiche beim Schloss Ortenstein

13.3.6 Gestaltungsbereich Schloss Rietberg

Das Schloss Rietberg wird neu der Zone mit Spezialvorschriften zugewiesen. Im Generellen Gestaltungsplan wird für das Areal der früheren Schlosszone Rietberg ein Gestaltungsbereich (Schutzbereich) festgelegt, für den die Regelungen der alten Schlosszone unverändert übernommen werden.

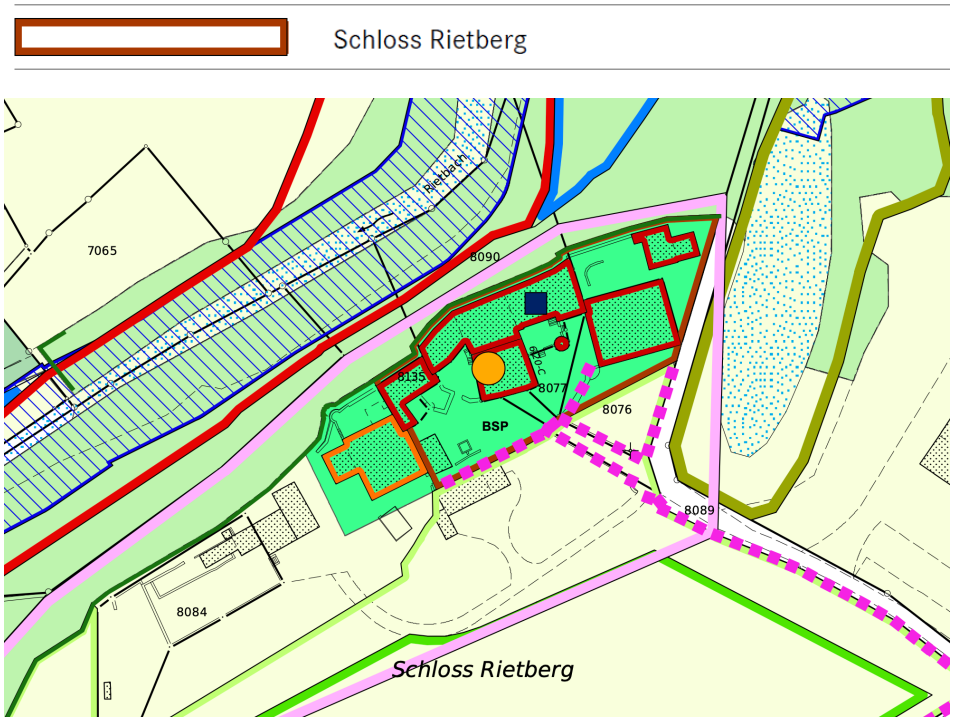


Abbildung 46: Gestaltungsbereich beim Schloss Rietberg

13.3.7 Bereich «zu erhaltende Baugruppe»

Der Bereich «zu erhaltende Baugruppe» dient dem Erhalt besonderer Baugruppen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen. Der Bereich «zu erhaltende Baugruppe» entstammt der Ortsplanung von Tomils (Art. 34 BauG Tomils) und betrifft die Alp da Veulden (vgl. Kap. 8.3). Sie überlagert die Erhaltungszone (vgl. Kap. 12.4.1). Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde der bestehende Baugesetzartikel und die räumliche Festlegung unverändert übernommen.

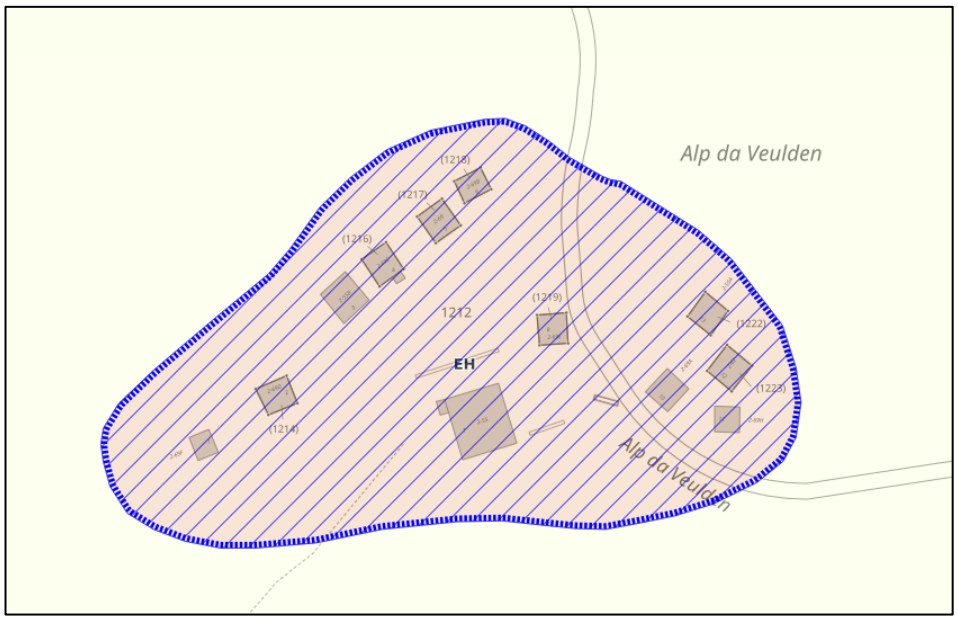


Abbildung 47: Erhaltungszone (braun) und Bereich «zu erhaltende Baugruppe» (blau schraffiert) bei der Alp da Veulden. (Quelle: GeoGR)

13.4 Festlegungen zum Schutz von Einzelbauten

13.4.1 Objektschutz

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) enthält eigentümerverbindliche Festlegungen zum Schutz des Ortsbilds. Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit sind folgende Grundlagen von Bedeutung:

- **Inventar der schützenswerten Ortsbilder** der Schweiz (ISOS) Lantsch/Lenz hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)
- **Inventar der kantonalen Denkmalpflege** über die schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) (Vorabzug); mit fünf Schutzkriterien
- **Grundbucheinträge** zu kantonal oder national geschützten Einzelbauten

Die räumlichen Festlegungen wurden anhand der vorliegenden Grundlagen überarbeitet. Bei der Zuteilung der Objekte zu einer Schutzkategorie wurde folgendes Vorgehen angewendet:

Bauten unter Kantons- oder Bundesschutz (NHG/KNHG)	►	Geschütztes Gebäude gemäss kantonaler Verfügung (orientierender Inhalt im GGP)
Sakralbauten	►	Geschütztes Kulturobjekt (Art. 54 BauG/Art. 44 KRG)
Inventarliste der Denkmalpflege	►	Geschützte oder erhaltenswerte Bauten und Anlagen (Art. 62 BauG)

Als «geschützte Gebäude gemäss kantonaler Verfügung» werden als orientierender Inhalt im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 jene Gebäude bezeichnet, die unter Schutz des Kantons und des Bundes stehen.

Geschützte Bauten sind integral geschützt, erhaltenswerte Bauten und Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die kommunale Bauberatung zu begleiten.

13.4.2 Verzicht auf Objektschutz

Bei den folgenden zwei Objekten wird auf die Festlegung eines Objektschutzes verzichtet, obwohl beide Objekte im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt sind:

Objekt	Begründung
Oberstufenschulhaus, Paspels (GVG-Nr. 4-95A, Parzellen Nr. 6574)	Aus Sicht der Gemeinde ist das 1998 vom Architekten Valerio Olgiati gebaute Schulhaus noch nicht ein hinreichend historisches Objekt, um eine Unterschutzstellung zu rechtfertigen.
Hotel Sternahaus, Feldis (GVG-Nr. 2-44, Parzellen Nr. 665)	Für das Sternahaus Feldis besteht ein Arealplan, der am 9. Mai 2017 in Kraft trat. Dieser regelt die bauliche Weiterentwicklung des Hotels. Eine Unterschutzstellung zum jetzigen Zeitpunkt würde dem Arealplan widersprechen.

13.5 Weitere Festlegungen

13.5.1 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Gemäss Art. 44 KRG sind Natur- und Kulturobjekte von besonderer Bedeutung im Generellen Gestaltungsplan zu bezeichnen, sofern sie nicht bereits einer Schutzzone zugewiesen wurden. Der Umgang mit diesen Natur- und Kulturobjekten wird in Art. 44 KRG und ergänzend im kommunalen Baugesetz geregelt.

In der rechtskräftigen Ortsplanung bestehen bereits zahlreiche räumliche Festlegungen in der Kategorie «wertvolle Natur- und Kulturobjekte». Je nach Fraktion unterscheiden sich diese Festlegungen jedoch stark, sowohl bezüglich der Art der Objekte als auch bezüglich der Detailierungstiefe. Diese uneinheitliche Situation ist eine Folge der Gemeindefusion (bzw. der darauffolgenden Totalrevision im Jahr 2014), bei der die bestehenden Festlegungen der verschiedenen Gemeinden unverändert übernommen wurden.

Im Vorprüfungsbericht wurde vom ARE gefordert (vgl. Kap. 2.2.1), das Thema im gesamten Gemeindegebiet einheitlich zu behandeln, und fehlende Festlegungen zu ergänzen. Daher wurde eine Auslegeordnung der bestehenden Grundlagen vorgenommen, mit dem Ziel, einerseits eine möglichst einheitliche Behandlung des Themas zu gewährleisten und andererseits die bestehenden Festlegungen bzw. die alten Ortsplanungen der einzelnen Fusionsgemeinden möglichst zu respektieren. In dieser Auslegeordnung wurden folgende Grundlagen untersucht:

Bestehende Ortsplanung

- Bestehende Festlegungen der Kategorie «Wertvolle Natur- und Kulturobjekte»

Inventare

- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Kantonales Biotop-Inventar

Weitere Grundlagen

- Inputs der Ortsplanungskommission (Begehung)
- Angaben der kantonalen Fledermausschutz-Beauftragten
- Landschaftsqualitätsprojekt
- Projekt Kulturlandschaft Domleschg

Wie die oben aufgelisteten Grundlagen in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden, zeigt die nachfolgende Liste auf.

Grundlage	**Umsetzung**
Bestehende «Wertvolle Natur- und Kulturobjekte»	Um die alten Ortsplanungen vor der Fusion zu respektieren, werden rechtskräftige Festlegungen möglichst beibehalten. Teilweise werden Bezeichnungen angepasst oder Kategorien zusammengefasst. Detailliertere Erklärungen können der Liste zur «Systematik im Landschafts- und Naturschutz» im Anhang entnommen werden. Die einzige Kategorie, die vollständig aufgehoben wird, betrifft Festlegungen für Hecken und Feldgehölze. Für die Entfernung oder Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen ist eine Ausnahmebewilligung des Kantons erforderlich, und es ist ein Ersatz zu leisten (Art. 17a Abs. 1 KNHG). Sind die Hecken im GGP verzeichnet, sind sie einer solchen Bewilligung nicht zugänglich. Daher werden alle bestehenden GGP-Festlegungen zu Hecken aufgehoben.
Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)	Alle bisherigen Festlegungen im Zusammenhang mit historischen Verkehrswegen werden aufgehoben und durch neue Festlegungen ersetzt. Neu werden im GGP alle IVS-Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung verzeichnet.
Kantonales Biotop-Inventar	Aus der Inventar-Kategorie «Geotope» werden alle Objekte im GGP als «Geschützte Naturobjekte» bezeichnet.
	Aus der Inventar-Kategorie «Naturobjekte» werden alle punkthaften Objekte im GGP als «Geschätzte Naturobjekte» bezeichnet. Die linienhaften und

	flächenhaften Objekte sind grösstenteils durch andere Schutzfestlegungen wie Naturschutzzonen, Baumgartenzonen etc. abgedeckt oder betreffen Objektarten wie Hecken, die aufgrund des KNHG geschützt sind.
Inputs der Ortsplanungskommission (Begehung)	Die Mitglieder der Ortsplanungskommission haben in Begehungen die verschiedenen Fraktionen analysiert. Daraus resultierten diverse Inputs für Ergänzungen oder Anpassungen zu verschiedenen Themen (z.B. schützenswerte Einzelbäume, Mauern, etc.). Diese sind in die Überarbeitung eingeflossen.
Fledermausschutz	Auf Angabe der kantonalen Fledermausschutz-Beauftragten wurden bekannte Fledermausquartiere im GGP bezeichnet.
Landschaftsqualitätsprojekt	Das Landschaftsqualitätsprojekt (LQ) bildet eine Grundlage für einmalige oder wiederkehrende Beiträge (Bewirtschaftungsverträge zwischen Landwirten und der öffentlichen Hand). Der Detailierungsgrad des LQ-Projekts ist sehr hoch und die Festlegung von LQ-Inhalten in der Nutzungsplanung wäre daher weder massstabs- noch stufengerecht.
Projekt Kulturlandschaft Domleschg	Das Projekt Kulturlandschaft Domleschg (KLD) dient als Grundlage für Aufwertungsmassnahmen in der Landschaft. Der Detailierungsgrad ist sehr hoch. Die Festlegung in der Nutzungsplanung wäre daher weder massstabs- noch stufengerecht.

13.5.2 Baulinien zur Sicherung der Strassenräume

Die Stellung der Bauten entlang der Strassen ist in allen Fraktionen prägend für das Ortsbild. Rechtskräftig sind in Almens Baugestaltungslinien festgelegt, wo Baulücken bestehen. Um die charakteristische Stellung von Bauten auch in anderen Fraktionen zu sichern, werden im Rahmen der vorliegenden Revision an diversen Stellen der Strasse zugewandte Fassaden von prägenden Bauten mit Baulinien des Typs C (entspricht einer Baugestaltungslinie) markiert. Ausgenommen sind Bauten, die bereits über eine Objektschutzfestlegung (geschützt oder erhaltenswert) verfügen (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), da diese sowieso nicht entfernt werden dürfen. Die Baulinien des Typs C verlangen grundsätzlich, dass die Fassadenlinie eines Ersatzneubau auf der Baulinie anzuordnen ist. Abweichungen von 1 Meter sind zulässig. Um eine gewisse Flexibilität zuzulassen, darf die Baubehörde in Ausnahmefällen Abweichungen von bis zu 2.5 Meter

zulassen. Als Ausnahmefälle gelten Situationen, in denen die Verkehrssicherheit, die Erschliessung einer Liegenschaft oder ein vergleichbarer Zweck nicht ohne eine stärkere Abweichung von der Baulinie gewährleistet werden kann.

13.6 Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS)

Der Bereich mit Nutzungsbeschränkungen (NIS) dient dem Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS) und befindet sich bei der Talstation der Mutta-Bahn östlich von Feldis im Bereich einer Hochspannungsleitung. Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde der bestehende Baugesetzartikel von Tomils (Art. 36 BauG Tomils) und die räumliche Festlegung unverändert übernommen.

13.7 Bestehender Genereller Gestaltungsplan Islutta-Tuleu

Für das Abbaugebiet Islutta-Tuleu beschloss die Gemeindeversammlung am 24. Juni 1993 einen Generellen Gestaltungsplan, der am 6. September 1994 von der Regierung genehmigt wurde. Dieser Plan regelt die räumliche Abgrenzung des Abbaugebiets sowie die Wiederherstellung der Grube nach Abschluss der Abbauphase. Er bleibt unverändert in Kraft. Für diesen bestehenden Gestaltungsplan wird im Plan der vorliegenden Revision ein hinweisendes Planfenster eingezeichnet.

14 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Der Generelle Erschliessungsplan (Art. 45 KRG) legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest.

14.1 Verkehrsanlagen

Für die vorliegende Gesamtrevision wurden grösstenteils die rechtsgültigen Festlegungen aus den bestehenden Ortplanungen von Tomils, Paspels, Rodels, Pratval und Almens übernommen. Neben einzelnen kleinen Anpassungen sind vor allem die nachfolgend beschriebenen Änderungen und Neuerungen signifikant.

14.1.1 Orientierende Bezeichnung der Interessenz für Gemeindestrassen

Für alle Gemeindestrassen wurde auf Grundlage von Art. 63 KRG die öffentliche Interessenz der Gemeinde orientierend bezeichnet und im GEP markiert. Diese bildet die Grundlage für die Durchführung von Beitragsverfahren, in welchen der Gemeindevorstand den Kostenteiler festlegt.

14.1.2 Neue Fusswegverbindung in Paspels

Aufgrund der knappen Platzverhältnisse auf der Oberdorfstrasse in Paspels ist die Sicherheit für den Fussverkehr im Abschnitt zwischen der Kirche und der Einmündung in die Domleschgerstrasse beeinträchtigt. Dieser Abschnitt wird auch von Schülerinnen und Schülern frequentiert, die auf ihrem Schulweg von der Bushaltestelle Paspels Dorf über die Oberdorfstrasse zum Schulhaus gelangen. Um die Situation zu entschärfen, will die Gemeinde eine neue, von der Strasse abgetrennte Fusswegverbindung schaffen. Um den besten Verlauf dieser neuen Verbindung herauszufinden, wurden verschiedene Varianten untersucht. Als Bestvariante stellte sich eine Linienführung von Cureia, durch das Gebiet Curtgegn, am Dorfrand entlang bis zum nördlichen Rand des Friedhofs heraus. Diese neue Verbindung wird im GEP als geplanter Fuss- und Wanderweg festgelegt, wobei die genaue Lage im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung festgelegt werden muss.

14.1.3 Wanderwege neu festgelegt

Für die Festlegung von Wanderwegen auf dem gesamten Gemeindegebiet wurden die aktuellen Datengrundlagen übernommen. Als Grundlage für die neue Festlegung diente der aktuelle Datensatz des kantonalen Wanderweginventars. Es wurden jedoch auch Wanderwege im kommunalen Interesse bezeichnet.

14.1.4 Melioration Feldis wird übernommen

In Feldis läuft die Gesamtmelioration. Für die Festlegungen im GEP wurden die aktuellen Daten gemäss öffentlicher Auflage übernommen.

14.2 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Bei den Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wurden die Leitungsnetze der Bereiche Wasser und Abwasser sowie der Elektrizität umfassend überprüft und den neusten Daten angepasst. Alle weiteren Festlegungen wurden im Wesentlichen aus den rechtsgültigen Grundlagen der bisherigen Ortsplanungen von Tomils, Paspels, Rodels, Pratval und Almens übernommen.

Bestehende und geplante Trafostationen wurden im GEP als Festlegung bezeichnet, um die Bewilligung nutzungsplankonform (gestützt auf Art. 22 RPG) erteilen zu können.

15 Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
BauG	Baugesetz der Gemeinde Domleschg
BfS	Bundesamt für Statistik
BLM	Baulandmobilisierung
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BSP	Bauzone mit Spezialvorschriften
DA	Dorfzone A
DB	Dorfzone B
DE	Dorferweiterungszone
EH	Erhaltungszone
EleG	Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (Elektrizitätsgesetz)
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
FFF	Fruchtfolgeflächen
G	Gewerbezone
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
GV	Gemeindeverfassung
GVG	Gebäudeversicherung Graubünden
H	Hotelzone
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
Kap.	Kapitel
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRIP-S	Kantonaler Richtplan Siedlung
KRL	Kommunales räumliches Leitbild
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
KWaG	Kantonales Waldgesetz
LK	Leitungskataster
MWA	Mehrwertausgleich
NIS	nichtionisierende Strahlung
NR	Nutzungsreserven
Nr.	Nummer
OMEN	Orte mit empfindlicher Nutzung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RB	Regierungsbeschluss
SeBG	Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung (Seilbahngesetz)

SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
StrG	Strassengesetz des Kantons Graubünden
TE	Zone für touristische Einrichtungen
UEB	Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife
W	Wohnzone
WaG	Bundesgesetz über den Wald
WM	Wohnmischzone
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
ZKB	Zone für Kleinbauten
ZGA	Zone für Gärten
ZH	Zone für Heimstätten
Ziff.	Ziffer
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ZP	Zonenplan
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen, Zweitwohnungsgesetz

Anhang

Publikationstext öffentliche Mitwirkungsauflage vom 11. März bis 10. Mai 2024

Kantonsamtsblatt
Fegl uffizial
Foglio ufficiale

eKAB-Nr.: 00.097.847
Stelle: Gemeinde Domleschg
Rubrik: Gemeindeanzeigen / Orts- und Quartierplanung
Veröffentlicht: 07.03.2024

Gemeinde Domleschg: Öffentliche Mitwirkungsauflage Ortsplanung mit Einspracheauflage Waldfestellung

In Anwendung von Art. 13 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) findet die öffentliche Mitwirkungsauflage bezüglich der Ortsplanungsgesamtrevision der Gemeinde Domleschg statt.

Gleichzeitig erfolgt in Anwendung von Art. 11 des kant. Waldgesetzes (KWaG) und Art. 13 Abs. 1 des eidg. Waldgesetzes (WaG) die öffentliche Auflage der von den zuständigen Forstorganen festgestellten und vermessenen Waldgrenze im Bereich Bauzone / Wald.

Gegenstand: Gesamtrevision Ortsplanung

Auflageakten:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2 000 Feldis, Scheid
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2 000 Tomils, Trans
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2 000 Paspels
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2 000 Rodels, Pratval, Almens
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Ganzes Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2 000 Feldis, Scheid
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2 000 Tomils, Trans
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2 000 Paspels
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2 000 Rodels, Pratval, Almens
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2 000 Feldis, Scheid
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2 000 Tomils, Trans
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2 000 Paspels
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2 000 Rodels, Pratval, Almens
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ganzes Gemeindegebiet

Grundlagen: Planungs- und Mitwirkungsbericht

© 2024 Kanton Graubünden

Auflagefrist Ortsplanung: 11. März bis 10. Mai 2024 (60 Tage)

Auflageort Ortsplanung:
E-Mitwirkung unter www.mitwirken-domleschg.ch. Sämtliche Unterlagen können während der Auflagefrist auch auf der Webseite der Gemeinde oder nach vorgängiger Terminvereinbarung im Bauamt Domleschg (Telefon 081 650 13 12 oder Mail bauamt@domleschg.ch) eingesehen werden.

Vorschläge und Einwendungen:
Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Auflageakten Waldfeststellung:

Die vermessenen Waldgrenzen sind in den Zonenplänen 1:2000 speziell bezeichnet.

Auflagefrist Waldfeststellung: 11. März bis 10. April 2024 (30 Tage)

Einsprachen gegen die Waldfeststellung:
Gegen die im Zonenplan speziell bezeichneten Waldgrenzen kann innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich beim Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Ringstrasse 10, 7001 Chur, Einsprache erhoben werden. Ohne Einsprache tritt die Waldfeststellung in Kraft.

Fragen zu den Waldfeststellungen:
Für Fragen steht das Amt für Wald und Naturgefahren, Region Mittelbünden/Moesano, Telefon 081 257 50 26, zur Verfügung.

Anhörung zur genauen Abgrenzung der inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung
In Bezug auf die Biotope von nationaler Bedeutung ist zu beachten, dass mit der Festlegung der Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen die genaue Abgrenzung der Objekte gemäss Art. 3 bis 5 der Biotopschutzverordnungen des Bundes erfolgt. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann beim Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung resp. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen. Allfällige Beweise, wie Vegetationskartierungen, Fachgutachten oder dergleichen sind beizulegen. Die Mitwirkungsauflage gilt als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung) und Art. 5 der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung).

© 2024 Kanton Graubünden

Öffentliche Informationsveranstaltung Ortsplanung

Am Freitag, 15. März 2024 findet um 20.00 Uhr in der Mehrzweckhalle Rodels eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an welcher über die Inhalte der Revision und die vorgeschlagenen Anpassungen der verschiedenen Pläne sowie des Baugesetzes orientiert wird.

Sprechstunden Ortsplanung

Die Gemeinde Domleschg bietet zusammen mit der Planerin Sprechstunden an, bei denen konkrete Fragen gestellt werden können:

• Donnerstag, 4. April 2024, 17.00 Uhr bis 21.30 Uhr
• Samstag, 20. April 2024, 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Eine vorgängige Terminvereinbarung bis jeweils spätestens 3 Tage vor der Sprechstunde ist erforderlich unter Telefon 081 650 13 03 oder per Mail an corina.meier@domleschg.ch. Die Sprechstunden dauern maximal 30 Minuten und werden in Reihenfolge der Anmeldung vergeben. Bitte teilen Sie bei der Anmeldung die Namen der Teilnehmenden, die betroffene(n) Parzelle(n), das zu besprechende Thema sowie die Kontaktdaten mit.

Gemeinde Domleschg

https://domleschg.ch/

© 2024 Kanton Graubünden

Publikationstext zweite öffentliche Mitwirkungsauflage vom 31. Oktober bis 30. Dezember 2024

Publikationstext

Publikation: *- im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde (Pöschtli)*
- im Kantonsamtsblatt (siehe Art. 13 KRVO)
- Auf www.domleschg.ch
- auf www.mitwirken-domleschg.ch

Rubrik: Gemeindeanzeigen / Orts- und Quartierplanung

Titel:

Gemeinde Domleschg – zweite öffentliche Mitwirkungsauflage Ortsplanung

Publikationstext:

In Anwendung von Art. 13 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) findet die zweite öffentliche Mitwirkungsauflage bezüglich der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Domleschg statt.

Gegenstand: Gesamtrevision der Ortsplanung

Auflageakten:
- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Feldis, Scheid
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tomils, Trans
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Paspels
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Rodels, Pratval, Almens
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Ganzes Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Feldis, Scheid
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Tomils, Trans
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Paspels
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Rodels, Pratval, Almens
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Feldis, Scheid
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Tomils, Trans
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Paspels
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 Rodels, Pratval, Almens
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ganzes Gemeindegebiet

Grundlagen:
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auflagefrist: 31. Oktober bis 30. Dezember 2024 (60 Tage)

Auflageort / -zeit: E-Mitwirkung unter www.mitwirken-domleschg.ch.
Sämtliche Unterlagen können während der Auflagefrist auf der Webseite der Gemeinde oder nach vorgängiger Terminvereinbarung im Bauamt Domleschg (Telefon 081 650 13 12 oder Mail bauamt@domleschg.ch) eingesehen werden.

Vorschläge und Einwendungen:
Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Tomils, den 30. Oktober 2024
Der Gemeindevorstand Domleschg