



[www.raumplanung.ch](http://www.raumplanung.ch)

**A+**  
Gemeindevorstand Domleschg  
Dorfstrasse 5  
7418 Tomils

**EINGEGANGEN 12. Nov. 2025**

Chur, 11. November 2025  
2022/0325 fm

**Gemeinde Domleschg**  
**Gesamtrevision der Ortsplanung**  
**Stellungnahme zum Planungsstand der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit E-Mails vom 16. und vom 18. Juni 2025 hat uns das Planungsbüro Stauffer & Studach AG in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen (Stand zweite Öffentliche Mitwirkungsaufgabe) eingereicht:

**Planungsmittel**

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

**Grundlagen**

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 21. Oktober 2024 inkl. separate Beilagen:
  1. Übersicht Stand der Überbauung, Erschliessung, Baureife und Nutzungsreserven (UEB-NR)
    - a) Stand rechtskräftige Ortsplanung
    - b) Stand Revisionsvorlage

2. Beilagenpläne: Ein-, Rückzonungen und Mobilisierung 1:5'000
3. Parzellenliste Einzonungen «Vollzugshilfe PMB»
4. Auswertungstabelle der kantonalen Vorprüfung vom 4. April 2023
5. Auswertungen anrechenbare Geschossflächen (aGF)

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Mit Schreiben vom 21. Juli 2022 hat uns das Planungsbüro Stauffer & Studach AG – im Auftrag der Gemeinde – die Ortsplanungsunterlagen der Gesamtrevision zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat die Planung daraufhin inhaltlich geprüft und mit Bericht vom 4. April 2023 das Vorprüfungsverfahren abgeschlossen. Im Vorprüfungsbericht wurde auf den – aus Sicht der kantonalen Amts- und Fachstellen – wesentlichen Anpassungs- bzw. Konkretisierungsbedarf hingewiesen. Dabei wurde von kantonaler Seite insbesondere bei der bedarfsgerechten Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) der grösste Anpassungsbedarf festgestellt. Die Gemeinde hat die Planung anschliessend aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung erneut überarbeitet und weiterentwickelt.

Zwischen dem 11. März und dem 10. Mai 2024 hat die Gemeinde die erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO durchgeführt. Aufgrund der hohen Beteiligung und der Vielzahl der Rückmeldungen beschloss der Gemeindevorstand eine zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Diese fand vom 31. Oktober bis 30. Dezember 2024 statt und diente der erneuten Stellungnahme zur überarbeiteten Vorlage.

### 1.2 Anlass und Zweck des vorliegenden Berichts

Im Frühjar 2025 hat die Gemeinde Domleschg beim Amt für Raumentwicklung um eine schriftliche Rückmeldung zur Gesamtrevision vorlage (Stand zweite Mitwirkungsaufgabe) ersucht. Ziel dieser Rückmeldung ist es, die überarbeitete Fassung nochmals im Lichte der kantonalen Anforderungen zu prüfen bzw. würdigen und Hinweise für das weitere Vorgehen – insbesondere im Hinblick auf die abschliessende Bereinigung und das bevorstehende Genehmigungsverfahren – zu geben.

Mit vorliegendem Bericht wird diesem Anliegen der Gemeinde nachgekommen. Die Gesamtrevision vorlage wird anhand der zentralen Kriterien der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsge setzgebung geprüft. Ferner wird in diesem Bericht auf die wesentlichen Entwicklungen seit der Vorprüfung eingegangen und allfälliger ergänzender Handlungsbedarf für den Abschluss des Verfahrens benannt. Die Absicht des vorliegenden Berichtes besteht nicht darin, eine zweite Vorprüfung durchzuführen, sondern zu prüfen, ob sich die Planungsbestrebungen der Gemeinde mit den seit der Durchführung des Vorprüfungsverfahrens vorgenommenen Anpassungen in die richtige Richtung bewegen. Dementsprechend handelt es sich im Wesentlichen um eine Beurteilung aus raumplanerischer Sicht ohne Einbezug kantonaler Amts- und Fachstellen im Rahmen einer kantonsinternen Vernehmlassung. Auch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) sowie die für die Genehmigung zuständige Regierung haben sich zur Gesamtvorlage noch nicht geäussert.

## 2 Bewertung der Überarbeitung nach der Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde der Gemeinde Domleschg eine differenzierte Rückmeldung zur ihrer Entwurfsplanung gegeben. Der Vorprüfungsbericht legte verschiedene Kritikpunkte und Empfehlungen offen, auf deren Grundlage die Gemeinde die Planung im Zeitraum 2023/2024 grundlegend überarbeitet hat. Nachfolgende Beurteilung sützt sich auf den aktuellen Planungsstand und nimmt Bezug auf die wesentlichen Themenbereiche des Vorprüfungsberichtes.

## 2.1 Siedlungsgebiet

Während in der Vorprüfungsvorlage noch Siedlungsgebietserweiterungen von rund 6.5 ha und Verlagerungen von rund 0.4 ha vorgesehen waren, wird das Siedlungsgebiet durch die nun vorliegende Planung insgesamt um rund 2.6 ha erweitert und um rund 0.8 ha verlagert. Die Erweiterungen sind hauptsächlich bedingt durch die umfassenden Einzonungen für Umschwungsnutzungen in Zonen für Kleinbauten und Zonen für Gärten, vereinzelte Einzonungen in WMZ (bspw. Sur Bigls in Almens oder Oberdorf in Rodels), Einzonungen in öffentliche Zonen (bspw. Einzonung der Parzelle Nr. 6542 in die ZöBA) sowie Einzonungen für übrige Nutzungen (bspw. Parkierungszonen in Pardieni und Catamin). Aufgrund der gleichzeitigen Rückzonung von Bauzonenflächen insbesondere im Quartier Vazzal in Feldis wird das Siedlungsgebiet gleichzeitig um die erwähnten rund 0.8 ha verlagert.

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1, S. 5.2 – 3).

### 2.1.1 Abstimmung Siedlungsgebiet mit der Regionalen Richtplanung (RRIP)

Gemäss PMB (Kap. 3.3) sind die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgesehenen Siedlungsgebietserweiterungen mit dem Regionalen Richtplan abgestimmt und entsprechen der dortigen Definition des Siedlungsgebiets. Der Regionale Richtplan Viamala im Bereich Siedlung wurde dem ARE am 28. Mai 2025 zur Genehmigung eingereicht.

Die Einschätzung der Gemeinde, wonach der Grossteil der Siedlungsgebietserweiterungen mit dem Regionalen Richtplan abgestimmt wurden, ist nicht nachvollziehbar. Zwar befinden sich die meisten WMZ-Erweiterungen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss RRIP, allerdings ist der Grossteil der Siedlungsgebietserweiterungen auf Einzonungen für Umschwungsnutzungen zurückzuführen. Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage sind Siedlungsgebietserweiterungen im Umfang von rund 2.1 ha nicht mit dem RRIP abgestimmt. Ferner sind verschiedentlich Einzonungen bei langfristigen Siedlungsgrenzen vorgesehen oder es werden mit den Einzonungen Fruchfolgefächern beansprucht. Aufgrund der fehlenden Koordination mit der RRIP wird die Regierung eine Genehmigungsvorlage mit Siedlungsgebietserweiterungen im vorgesehenen Ausmass nicht genehmigen können.

Für die weiteren Planungsarbeiten der Gemeinde bedeutet dies, dass die Einzonungen am Siedlungsrand – welche eine Erweiterungen des Siedlungsgebiets zur Folge haben – so zu redimensionieren sind, dass die Siedlungsgebietserweiterungen, welche ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss RRIP zu liegen kommen, weniger als 1 ha betragen.

## 2.2 Strategie Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

Das Hauptaugenmerk der kantonalen Vorprüfung lag auf der Dimensionierung der Bauzonen, insbesondere der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und damit der Einhaltung der Forderungen von RPG1. Dabei ging es vor allem um die Nachvollziehbarkeit der Bedarfsermittlung und die umfassenden WMZ-Einzonungen im Umfang von rund 6 ha. Dies stand im Widerspruch zu Art. 15 Abs. 2 und 4 RPG, wonach Bauzonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen müssen und Einzonungen nur bei nachgewiesenem Bedarf zulässig sind. Nachfolgend wird auf die nach der Vorprüfung erfolgten Anpassungen der Strategie Bauzone (WMZ) näher eingegangen. Eine detaillierte, inhaltliche Einschätzung des aktuellen Planungsstandes betreffend WMZ-Dimensionierung erfolgt unter Kap. 3.1.

### 2.2.1 Definition des Raumtyps

Die Definition des Raumtyps ist ein wichtiges Element bei der Ermittlung des Bauzonenbedarfs, da der Raumtyp direkte Auswirkungen auf wesentliche Berechnungsparameter (Mobilisierungsgrad, Geschossflächenbedarf pro Einwohner, Festlegung Mindestdichte) hat. Diese Parameter sind im KRIP-S und in der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» verbindlich festgelegt.

In der Vorprüfungsvorlage hat die Gemeinde – gestützt auf die Überlegungen im KRL – für das gesamte Gemeindegebiet den Raumtyp ländlich angenommen. Entgegen der Raumtypisierung des Raumkonzepts Graubünden – laut welchem die Siedlungen im Tal oder in Talnähe als «suburban» und die Siedlungen am Hang als «ländlich» eingestuft sind – hat die Gemeinde eine eigene Positionierung gesamthaft als «ländliche» Gemeinde vorgenommen. Mit Prüfbericht zum KRL vom 18. Januar 2020 hat das ARE diese Arbeitshypothese, sich für die nächsten 15 Jahre als «ländlich» zu positionieren, im Grundsatz gestützt, gleichzeitig jedoch darauf hingewiesen, dass zumindest teilörtlich höhere Dichtezielwerte anzusetzen seien als im ländlichen Raum verlangt.

Das ARE hat in der Vorprüfung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die pauschale Abweichung von der kantonalen Typisierung nicht ohne sorgfältige Begründung möglich ist. Das ARE schlug vor, eine differenzierte Raumtypisierung pro Fraktion vorzunehmen. Bei einer differenzierten Betrachtung würde sich anbieten die Fraktionen im Tal bzw. in Talnähe (Tomils, Paspels, Rodels, Pratval und Almens) als suburban einzustufen, während höher gelegene Fraktionen (Trans, Scheid und Feldis) dem ländlichen Raumtyp zugeordnet werden können. Das ARE empfahl der Gemeinde auch zu prüfen, inwiefern abweichende Werte zum für die Gemeinde vorgegebenen Raumtyp (suburban) für die Kapazitätsberechnung einzelner Fraktionen verwendet werden können.

Die Gemeinde hat diese Anregungen in der Überarbeitungsphase nach der Vorprüfung geprüft und dabei folgende Argumente berücksichtigt:

- **Struktureller Charakter:**  
Die Gemeinde ist historisch durch kleinräumige, dörflich geprägte Strukturen gekennzeichnet, mit Fraktionen, die eigenständige Identitäten bewahrt haben. Es bestehen keine grossen, zusammenhängenden Baugebiete, die typische Merkmale einer suburbanen Bebauungsstruktur aufweisen.
- **Erschliessungssituation:**  
Die Fraktionen sind teilweise nur über schmale, kurvige Strassen erreichbar. Die ÖV-Erschliessung (ÖV-Gütekasse) ist insgesamt als schwach bis mittel einzustufen. Selbst in den zentraler gelegenen Fraktionen ist eine gute Anbindung an das regionale Zentrum Chur nicht gegeben, und ein grosser Teil der Bevölkerung ist weiterhin auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen.
- **Demografische Entwicklung:**  
Gemäss jüngeren Bevölkerungsperspektiven (2019, 2022 und 2025) sowie dem Szenario des KRL ist nur ein moderates Wachstum zu erwarten. Die Gemeinde rechnet mit einem Zuwachs von ca. 335 Einwohnern bis 2038, was einer Wachstumsrate von etwa 1,5 % pro Jahr entspricht.
- **Regionale Abgrenzung:**  
Die Nähe zur Wachstumsregion Chur wird oft als Argument für eine suburbane Einstufung angeführt. Die Gemeinde argumentiert jedoch, dass diese rein geografische Nähe nicht mit einer funktionalen oder siedlungsstrukturellen Integration gleichgesetzt werden darf. Das Domleschg sieht sich weiterhin als ländlich geprägter Raum mit eigener Identität und will diese Positionierung auch planungsrechtlich abbilden.
- **Entwicklungspolitische Zielsetzungen:**  
Im KRL hat die Gemeinde explizit festgelegt, ihre Entwicklung in einem ländlichen Rahmen weiterzuführen. Sie strebt keine rasche Transformation zu einem suburban geprägten Siedlungsraum an, sondern eine sorgfältige, schrittweise Innenentwicklung unter Berücksichtigung der landschaftlichen und kulturellen Eigenheiten.

Die Gemeinde hat sich, trotz ursprünglicher kantonalen Empfehlung zur Differenzierung, entschieden, das gesamte Gemeindegebiet weiterhin dem Raumtyp «ländlich» zuzuordnen. Diese Entscheidung wurde dem ARE gegenüber mit einer umfangreichen Begründung dargelegt und im PMB dokumentiert.

Auf Basis dieser Festlegung ergeben sich folgende technische Konsequenzen:

- **Geschossflächenbedarf pro Einwohner:** Für ländliche Gemeinden beträgt dieser  $70 \text{ m}^2$  pro Einwohner (statt  $60 \text{ m}^2$  bei suburbanen Räumen). Dadurch reduziert sich die Kapazitätsreserve.
- **Dichteangaben:** Bezugnehmend auf die anzustrebende massvolle Verdichtung sind im ländlichen Raum gemäss Ausführungen im KRIP-S Mindestdichten mit einer AZ von 0.5 anzustreben. Im suburbanen Raum sind gemäss KRIP-S Mindestdichten mit einer AZ von 0.8 anzustreben, wobei ausnahmsweise tiefere Mindestdichten festgelegt werden können, wenn gestalterische, ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Bei ländlichen Gemeinden liegt der zu erreichende Einwohnerdichtewert bei 30 E/ha. Bei suburbanen Gemeinden liegt der Wert bei 51.5 E/ha.

Aus raumplanerischer Sicht kann die Entscheidung für eine einheitliche ländliche Einstufung bei Domleschg nachvollzogen werden. Die Argumentation ist konsistent mit der vorhandenen Siedlungsstruktur, den Erschliessungsverhältnissen und dem Wachstumsszenario. Auch wenn eine differenzierte Betrachtung einzelner Fraktionen grundsätzlich möglich und aus kantonaler Sicht wünschenswert gewesen wäre, steht die gewählte Lösung in einem vertretbaren planerischen Zusammenhang.

Die Festlegung des Raumtyps als «ländlich» ist somit nicht nur eine technische Einstufung, sondern Ausdruck einer bewussten gemeindepolitischen Entwicklungsstrategie. Die Wahl des Raumtyps «ländlich» für die gesamte Gemeinde ist fachlich begründet und plausibel hergeleitet. Sie bildet die Grundlage für eine bedarfsgerechte, zurückhaltende Bauzonendimensionierung und entspricht den kommunalen Zielsetzungen.

## 2.2.2 Ermittlung des Bauzonenbedarfs

Die fachgerechte Ermittlung des Bauzonenbedarf bildet eine zentrale Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Ortsplanung. Im Vorprüfungsbericht vom 4. April 2023 wurde festgehalten, dass die der Vorprüfungsvorlage zugrunde liegende Ermittlung des Bauzonenbedarfs teilweise auf veralteten Prognoseredaten (Bevölkerungsprognose 2016) beruhte und daraus ein deutlich überhöhter Bauzonenbedarf abgeleitet wurde. Die ursprüngliche Planung sah eine Erweiterung der WMZ um ungefähr 6 ha vor, obwohl in der rechtskräftigen Planung – mit den damals verwendeten Parameter für die Kapazitätsberechnung – Kapazitätsreserven für ungefähr 500 zusätzliche Einwohner vorhanden waren. Die prognostizierte Bevölkerungszunahme (Bevölkerungsprognose 2019) hingegen lag nur bei rund 360 EW bis 2036.

Das ARE verlangte daher:

- Eine Ermittlung des Bedarfs auf Basis der **aktuellen Bevölkerungsprognosen**.
- Eine **Klärung des massgebenden Betrachtungszeitraums** (15 Jahre) ab Inkraftsetzung der Planung.
- die **Korrektur von methodischen Missverständnissen**, etwa der fälschlichen Extrapolation von Kapazitätsreserven.

Die Gemeinde hat diese Kritik aufgenommen und die Berechnungsgrundlage vollständig und sachgerecht nach den kantonalen Vorgaben überarbeitet. Es wird auf die Bevölkerungsperspektive 2019 abgestellt, kombiniert mit den Annahmen des KRL, welches ein moderates Wachstumsszenario beinhaltet. Als Massgebender Wert für die Bauzonendimensionierung wird demnach der Schnittpunkt der Prognose 2019 und des Wunscheszenarios gemäss KRL verwendet, was einer Einwohnerzahl von 2554 entspricht. Gemäss Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2019 entspricht dies auch in etwa der Einwohnerzahl im Jahr 2040.

Die verwendeten Parameter für die Ermittlung des Bauzonenbedarfs basieren somit auf einer aktuellen Prognose, der Raumtypisierung «ländlich» und dem Entwicklungsszenario gemäss KRL. Die Herleitung des Bauzonenbedarfs ist grundsätzlich verständlich und wurde methodisch korrekt durchgeführt, womit eine wesentliche Genehmigungsvoraussetzung erfüllt ist.

### 2.2.3 Bauzonendimensionierung

Die Bauzonendimensionierung bildet das Ergebnis der Bedarfsermittlung und ist die zentrale Stellschraube für die raumplanerische Steuerung der Siedlungsentwicklung. Nach Art. 15 Abs. 4 RPG dürfen Bauzonen nur in dem Umfang ausgeschieden werden, wie sie dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen. Eine übermässige Vorratshaltung an Bauzonen widerspricht dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und ist somit nicht zulässig.

Im Vorprüfungsbericht vom 4. April 2023 wurde die ursprüngliche Bauzonendimensionierung der Gemeinde klar als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Die in der Vorprüfungsvorlage vorgesehenen WMZ-Einzonungen umfassten rund 6 ha. Gemessen an einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von rund 360 EW bis 2036 (Bevölkerungsprognose 2019) und einer gemäss rechtskräftiger Ortsplanung verfügbaren mobilisierbaren Kapazitätsreserve von rund 500 EW konnten die WMZ-Erweiterungen von rund 6 ha nicht als bedarfsgerecht betrachtet werden. Hinzu kam, dass sich ein erheblicher Teil der damaligen Einzonungsgebiete in aus Sicht des Landschafts-, Ortsbild- oder Naturschutzes sensiblen Bereichen befand.

Diese Diskrepanz führte dazu, dass die Bauzonendimensionierung – zusammen mit der Bedarfsberechnung – als grösster Anpassungsbedarf im Vorprüfungsbericht benannt wurde.

Die Gemeinde hat die Bauzonendimensionierung nach der Vorprüfung umfassend überarbeitet und deutlich gestrafft:

- Die Gesamtfläche der Einzonungen in WMZ wurde von ursprünglich ca. 6 ha auf rund 1.2 ha reduziert.
- Gleichzeitig wurden rund 2 ha rückgezont, insbesondere schwer erschliessbare oder dauerhaft ungenutzte Flächen (z. B. Quartier Vazzal in Feldis).
- Zusätzliche Umzonungen (WMZ zu nicht WMZ) führten zu einer Abnahme der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen um rund 1.8 ha.

Die verbleibenden Einzonungen konzentrieren sich nun grossmehrheitlich auf gut erschlossene Gebiete innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Rückzonungen betreffen hingegen vorwiegend Parzellen an Randlagen, die seit Jahren nicht mobilisiert werden konnten und deren bauliche Nutzung mittelfristig unrealistisch ist. Somit kann abschliessend festgehalten werden, dass mit der nun vorliegenden Planungsvorlage grundsätzlich eine gestützt auf die Bevölkerungsprognose 2019 bedarfsgerechte Verlagerung der WMZ an raumplanerisch «sinnvollere» Lagen vorgenommen wurde.

## 3 Inhaltliche Einschätzung des aktuellen Planungsstandes

Die vorliegende Planungsvorlage basiert auf einer umfassenden Überarbeitung der ursprünglichen Entwurfsplanung. Diese Überarbeitung ist insbesondere das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung vom April 2023 sowie der intensiven Mitwirkungsphase im Jahr 2024. In den nachfolgenden Kapiteln erfolgt eine detailliertere inhaltliche Einschätzung des aktuellen Planungsstands insbesondere hinsichtlich bedarfsgerechter Dimensionierung der Bauzonen.

### 3.1 Prüfung der WMZ-Dimensionierung

#### 3.1.1 Ausgangslage

Der Gemeinde Domleschg verbleiben gemäss PMB vom 21. Oktober 2024 unüberbaute WMZ-Reserven im Umfang von 5.34 ha. Nachstehend ist zu prüfen, ob es sich bei dieser unüberbauten WMZ-Reserve von 5.34 ha um eine nach Massgabe des KRIP-S angemessene WMZ-Reserve handelt.

#### 3.1.2 Übersicht Bauzonenkapazität

Gemäss Übersicht Bauzonenkapazität vom 23. Oktober 2024 entsprechen die überbauten WMZ (49.59 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (5.34 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von ungefähr 379 EW. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschoßflächenbedarf pro EW in «ländlichen» Gemeinden (70 m<sup>2</sup>)
- Wohnanteil in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie in Wohnzonen (90%)
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %)
- Ausnützungsziffer 1 in Zentrumszonen ohne AZ
- Mobilisierbarkeit: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 30 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

#### 3.1.3 Berechnung der Gemeinde

Zur WMZ-Dimensionierung hält die Gemeinde im PMB fest, dass die Ermittlung des Bauzonenbedarfs grundsätzlich gemäss der «Technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs» (TWB) erfolgt ist, sich auf die Entwicklungsstrategien im KRL stützt und nach raumplanerischen Kriterien vorgenommen wurde.

Die unüberbauten WMZ-Flächen werden um 0.35 ha auf 5.34 ha reduziert. Diese verbleibenden unüberbauten WMZ-Flächen enthalten mobilisierbare Kapazitätsreserven für 267 EW. Die überbauten WMZ-Flächen nehmen um ungefähr 0.36 ha auf gesamthaft 49.59 ha zu. Die mobilisierbare Kapazitätsreserve innerhalb der überbauten WMZ beträgt 111 EW.

#### 3.1.4 WMZ Bedarf aufgrund der Bevölkerungsprognose

Die ständige Wohnbevölkerung in der Gemeinde Domleschg liegt zum heutigen Zeitpunkt bei 2'231 EW. Ausgehend von dieser Einwohnerzahl geht die der Richtplanung zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose des Bundesamts für Statistik (BFS) für die Jahre 2015 - 2045 (Szenario hoch) bis 2040 (Planungshorizont von 15 Jahren) von einem starken Bevölkerungswachstum von + 1'294 EW aus.

Die im Jahr 2020 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019 - 2050 geht demgegenüber von einer moderateren Bevölkerungsentwicklung aus. Die neue Prognose geht bis 2040 von einer Bevölkerungszunahme von rund + 298 EW aus.

Aufgrund der abweichenden Bevölkerungsprognosen des BFS wurde im Jahr 2022 eine aktualisierte Bevölkerungsprognose aufgearbeitet. Die Prognose geht für die Gemeinde Domleschg von einem etwas tieferen Bevölkerungswachstum als die Prognose für die Jahre 2019 - 2050 aus. Die im Jahr 2022 aktualisierte Prognose geht bis 2040 von einem Bevölkerungswachstum von rund + 187 EW aus.

Basierend auf den neuen Szenarien 2025 - 2055 des BFS wurden die Szenarien auf Gemeindeebene in diesem Jahr erneut aktualisiert. Im Jahr 2040 hat die Gemeinde Domleschg gemäss dieser aktuellsten Prognose 2'778 EW, was einem Zuwachs von rund + 547 EW entspricht.

Die Zahlen der Prognosen sind u.a. massgebend für die Bemessung der WMZ-Reserven für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren (Art. 15 RPG). Gemessen an einer Bevölkerungszunahme um

ungefähr + 547 EW bis 2040 (gemäss Prognose 2025) sind die mobilisierbaren Kapazitätsreserven in den überbauten sowie in den nicht überbauten WMZ von insgesamt 379 EW zu knapp bemessen.

Zieht man den gemäss PMB massgebenden Wert für die Bauzonendimensionierung von 2'554 EW heran – welcher in etwa dem Mittelwert der Einwohnerzahl im Jahr 2040 gemäss den Prognosen 2019, 2022 und 2025 entspricht – sind die mobilisierbaren Kapazitätsreserven in den überbauten sowie in den unüberbauten WMZ annähernd richtig dimensioniert.

### 3.1.5 Beurteilung der WMZ-Erweiterungen

Die Gemeinde hat auf einen Grossteil, der in der Vorprüfungsvorlage vorgesehenen WMZ-Erweiterungen verzichtet und beschränkt sich nun auf die gemäss Aussage der Gemeinde wichtigsten Einzonungsgebiete. Für die Einzonungen müssen die Einzonungsvoraussetzungen gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-10) erfüllt sein. In diesem Zusammenhang kann auf die Ausführungen unter Kap. 9 PMB verwiesen werden. Wie im PMB erwähnt, sind im Hinblick auf die Genehmigung für die vorgesehnen Einzonungen Erschliessungs- und Bebauungskonzepte zu erarbeiten. Mit den Erschliessungs- und Bebauungskonzepten ist eine nachvollziehbare Zusammenstellung zu den erfolgten Vorstudien / Variantenstudien mit Fokus auf die Erreichung einer ortsangepassten hochwertigen Verdichtung, einer angemessenen Siedlungsqualität und eines angemessenen Ortsbildschutzes aufzuzeigen.

Es kann festgestellt werden, dass die übrigen Einzonungsvoraussetzungen erfüllt sind und eine Genehmigung der WMZ-Einzonungen somit grundsätzlich in Aussicht gestellt werden kann.

### 3.1.6 Gesamtbeurteilung der WMZ

Gemäss vorliegendem Planungsstand hat die Gemeinde Domleschg eine Reduktion von WMZ-Flächen, welche sich aufgrund der Topografie, der Erschliessungssituation oder aufgrund ihrer Lage nicht oder nur schlecht für eine Überbauung eignen, vorgenommen (vgl. PMB Kap. 8.1). Betroffen von Reduktionsmassnahmen sind vor allem WMZ-Flächen im Quartier Vazzal in Feldis, wo einerseits aus Sicht des Ortsbildschutzes keine Siedlungsentwicklung wünschenswert ist und andererseits aufgrund der peripheren Lage kein ausgewiesener Bedarf für WMZ-Flächen wie rechtskräftig vorhanden besteht.

Gleichzeitig sieht die Gemeinde geeignete Planungsmassnahmen vor, um die benötigten verfügbaren WMZ-Reserven zu schaffen. Dazu gehören die gezielten Baulandmobilisierungsmassnahmen sowie die vereinzelten WMZ-Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen. Ferner legt die Gemeinde im PMB plausible Überlegungen zur Einwohnerkapazität dar.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Domleschg grundsätzlich die aus raumplanerischer Sicht sinnvollen Um-, Rück- und Einzonungen von WMZ-Flächen vorgenommen hat. Die verbleibende WMZ-Reserve erweist sich – insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellsten Bevölkerungsprognose des BFS von diesem Jahr – als eine im Sinne des KRIP-S angemessene Reserve.

### 3.1.7 Einwohnerdichtewert

Aus Art. 30a RPV geht hervor, dass sich die in einer Gemeinde erreichten Einwohnerdichtewerte nicht verschlechtern dürfen.

Die unüberbauten und überbauten WMZ-Flächen belaufen sich im Total nunmehr auf ca. 5.34 ha resp. auf ca. 49.59 ha. Bei WMZ-Flächen von total 54.94 ha (5.34 ha unüberbaut, 49.59 überbaut) und der Annahme einer Bevölkerungszahl in der WMZ von 2'397 EW bis im Jahr 2040 beträgt die Einwohnerdichte nur auf die WMZ bezogen dannzumal ungefähr 43.6 EW/ha. Dieser Wert liegt deutlich über dem zu erreichenden Einwohnerdichtewert im ländlichen Raum von 30 EW/ha, jedoch unter dem zu erreichenden Wert im suburbanen Raum von 51.5 EW/ha. Bei einem heutigen Wert von rund

35 EW/ha entspricht dies einer infolge Ortsplanungsrevision zu erwartenden merklichen Aufbesserung des Dichtewerts.

### 3.2 Prüfung der WMZ betreffend Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung

#### 3.2.1 Mehrwertausgleich

Das KRG regelt die Mehrwertabgabe (MWA) in den Art. 19i – 19o. Für Einzonungen ist gemäss Art. 19i Abs. 1 eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 30% des Mehrwerts zu entrichten. Die Gemeinde sieht von einer Erhöhung des Abgabesatzes ab. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht senkt die Gemeinde den Abgabesatz auf 20%.

In der Vorlage sind mehrere WMZ-Einzonung enthalten, die eine Mehrwertsteigerung über der 20'000 Franken Schwelle aufweisen und somit den Mehrwertabgabatbestand von Art. 19j Abs. 1 KRG erfüllen. Eine entsprechende Übersicht über die Mehrwertentwicklung, die Abgabepflicht und die Abgabehöhe liegt der Vorlage bei (Parzellenliste Einzonungen). Die Gemeinde sieht im Rahmen der vorliegenden Revision zusätzlich zum Abgabatbestand der Einzonung u.a. auch bei Um- und Aufzonungen – sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 20% erhöhen – die Erhebung einer Mehrwertabgabe vor. Auch die Liste der Aufzonungen, die den Mehrwertabgabatbestand von Art. 14 Abs. 1 BauG erfüllen, liegt der Vorlage bei.

Bezugnehmend auf Art. 19k KRG sind im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren die Arbeiten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe (Bestimmung des Mehrwerts mittels Bewertungsgutachten des Amtes für Immobilienbewertung) durchzuführen.

#### 3.2.2 Baulandmobilisierung

Die Gemeinden haben im Allgemeinen Massnahmen zu treffen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Art. 15a RPG und der KRIP-S verpflichten die Gemeinde zudem, griffige Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen.

Vorliegend hat die Gemeinde Domleschg im Zonenplan bezeichnete, unüberbaute WMZ-Parzellen mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Demnach gilt auf den entsprechenden Grundstücksteilen eine Bauverpflichtung innert maximal acht Jahren (vgl. Art. 11 Abs. 2 BauG). Läuft die Frist ungenutzt ab, kann die Gemeinde im Sinne von Art. 19d KRG das Kaufrecht ausüben und die Flächen an Bauwillige abgeben.

Wir weisen darauf hin, dass die Mobilisierungsbestimmung nach Art. 19c Abs. 1 des KRG ex lege für alle Einzonungen gilt, soweit nichts anderes vertraglich vereinbart wurde. Die Bauverpflichtung auf den Einzonungsflächen ergibt sich somit direkt aus dem kantonalen Recht und bedarf keiner Grundlage im kommunalen Baugesetz. Die Gemeinden können einzig die kantonsrechtliche Überbauungsfrist verkürzen oder bis auf maximal 10 Jahre verlängern (Art. 19c Abs. 2 KRG). Demzufolge ist grundsätzlich auch keine Kennzeichnung der von der Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG betroffenen Flächen im Zonenplan erforderlich. Möchte die Gemeinde die betroffenen Flächen im Zonenplan kennzeichnen, ist die Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG als informativer Inhalt aufzuführen. Im Weiteren wird in der Legende des Zonenplans bei der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen auf die Art. 19c bis 19g KRG verwiesen. Bei bestehenden Bauzonen ist der Verweis auf Art. 19g KRG ausreichend, da die Anwendung von Art. 19c bis 19f KRG in Art. 19g KRG geregelt ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorgenommene Umsetzung der Baulandmobilisierungsmassnahmen bei den WMZ – unter Berücksichtigung des vorstehend erwähnten Anpassungsbedarfs – korrekt erfolgt ist. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind genehmigungsfähig.

### 3.3 Arbeitszonen

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbezonenflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert werden, wobei Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben sollen.

In der Gemeinde Domleschg sind keine Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung bezeichnet. Gemäss Erhebungsbericht «Um- und Auszonungspotenziale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung» des ARE vom 11. Mai 2021 besteht für die lokalen Arbeitsgebiete «Tgiplat» in Scheid und «Gira» in Feldis Aus- resp. Umzonungspotenzial. Auf der Gewerbezone «Gira» in Feldis wurde in der Zwischenzeit eine Werkhalle erstellt, weshalb das Aus- resp. Umzonungspotenzial nicht mehr gegeben ist. Da der Bedarf für eine gewerbliche Nutzung bei der Gewerbezone «Tgiplat» in Scheid nicht mehr gegeben ist, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Revision die Umzonung in die Dorferweiterungszone bzw. in Zone für Kleinbauten und in die Zone für Gärten. Auch bei der Gewerbezone «Curtgegn» ist im nördlichen Teil die Umzonung in die Wohnmischzone und im südlichen Teil in die Dorferweiterungszone vorgesehen.

Gemäss Vorlage betragen die überbauten Arbeitszonen 782 m<sup>2</sup> (Gewerbezone «Gira» in Feldis), wobei die Gemeinde über keine unüberbauten Arbeitszonen mehr verfügt.

### 3.4 Zonen für öffentliche Nutzungen

Gemäss Vorlage betragen die überbauten öffentlichen Zonen 4.30 ha und die unüberbauten öffentlichen Zonen 0.52 ha. Die Gemeinde hat gesamthaft betrachtet die öffentlichen Zonen um rund - 0.68 ha reduziert. Dies insbesondere bedingt durch die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in Feldis beim ehemaligen Schulhaus und dem Feuerwehrlokal in die Dorferweiterungszone sowie die Umzonung der Parzellen Nrn. 9130 und 9131 in Almens (bisher ZöBA) in die Wohnzone 0.5. Gleichzeitig ist jedoch beim Schulhaus Paspels eine Erweiterung der ZöBA in nordöstlicher Richtung vorgesehen. Zu dieser Planungsmassnahme finden sich im PMB keine Ausführungen. Auch im PMB unter Kap. 12.1.9 (Tabelle mit allen Änderungen betreffend Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) ist die Einzonung nicht erwähnt. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass es sich um einen Planungsfehler handelt. Sofern die Gemeinde tatsächlich beabsichtigt die Parzelle Nr. 6403 der ZöBA zuzuweisen, wäre im PMB einerseits der Bedarf auszuweisen und andererseits aufzuzeigen, dass die Voraussetzungen von Art. 30 abs. 1<sup>bis</sup> der Raumplanungsverordnung (RPV) erfüllt sind.

Gesamthaft betrachtet sind die Planungsmassnahmen – mit Ausnahme der Erweiterung der ZöBA beim Schulhaus in Paspels – standort- und nutzungsbedingt begründet.

### 3.5 Umgang mit Zonen für Umschwungsnutzungen

Die Gliederung des Siedlungsgebietes sowie die Gestaltung von Siedlungsrändern sind, besonders unter dem Gesichtspunkt der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen, ein aktuelles und wichtiges Thema. Mit der neu vorgesehenen Zone für Gärten führt die Gemeinde im Grundsatz ein Instrument für zweckmässige Bauzonenabgrenzungen am Siedlungsrand ein, wo längerfristige Siedlungsbegrenzungen abzusichern sind. Die Zone für Gärten soll dabei als Trennstreifen zwischen Wohngebiet und unbebauter Landschaft dienen und den Übergang des Siedlungsgebiets zu den Grünräumen als wichtige Ortsansicht sicherstellen. Im Weiteren wurde – um bestehende Freiräume oder Gartennutzungen zu sichern – die in Almens und Tomils bereits bestehende Zone für Kleinbauten und Anbauten als neue Zone für Kleinbauten auch in den übrigen Fraktionen festgelegt.

Aufgrund der unter Kap. 2.1.1 erwähnten Problematik bezüglich Erweiterung der Siedlungsgebiets, bedingt durch die umfassenden Einzonungen in Zonen für die Umschwungsnutzungen ist im weiteren

Planungsverlauf eine Überarbeitung diesbezüglich notwendig. In diesem Zusammenhang sind im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren genauere Erläuterungen zur Ausscheidung der entsprechenden Zonen im PMB aufzunehmen, um das Instrument und dessen Umsetzung bzw. das Ausscheidungskonzept dahinter im Genehmigungsverfahren vollständig nachvollziehen zu können. Umzonungen in eine entsprechende Zone für Umschwungsnutzungen sind grundsätzlich unproblematisch. Allerdings ist ohne weitergehende Ausführungen im PMB bzw. ohne Konzeptgrundlage nicht nachvollziehbar, wieso in gewissen Bereichen des Siedlungsrandes die Einzonung anhand eines schmalen Streifens vorgesehen ist (bspw. Parzelle Nr. 8067) und an anderen Orten eine eher flächenintensive Ausscheidung vorgenommen wird (bspw. Parzelle Nr. 6560) obwohl in beiden Fällen keine bestehende, dem jeweiligen Zonenzweck entsprechende Nutzung, ersichtlich ist.

Ebenfalls ist in diesem Zusammenhang auf die Problematik der Beanspruchung von Fruchfolgeflächen (FFF) hinzuweisen. An mehreren Orten werden durch Einzonungen am Siedlungsrand in die Zone für Gärten oder die Zone für Kleinbauten FFF beansprucht. Nach Art. 30 RPV dürfen FFF nur eingezont werden, wenn u.a. ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Die Einzonungen von privaten Umschwungsnutzungen stellen kein wichtiges kantonales Ziel im Sinne von Art. 30 Abs. 1bis Bst. a. RPV dar. Demzufolge wird die Regierung die Einzonungen in Zonen für Umschwungsnutzungen, bei den FFF tangiert sind, voraussichtlich nicht genehmigen können.

### 3.6 Parkierungszonen

Das Dorf Almens ist ein beliebtes Ausflugsziel mit hohem Besucherverkehr, jedoch steht aktuell nur ein kleiner öffentlicher Parkplatz mit insgesamt sieben Parkfeldern zur Verfügung. Der daraus resultierende Suchverkehr beeinträchtigt die Verkehrssicherheit im engen, historisch geprägten Strassenraum. Um das Ortsbild zu schützen und den Verkehr innerhalb der Siedlung zu entlasten, sind zwei zusätzliche Parkplätze bei den Dorfeingängen geplant. Beim Standort an der Tobelstrasse (Parzelle Nr. 10022) handelt es sich um eine neue Anlage, beim Standort in Catamin (Parzelle Nr. 10182) handelt es sich um eine bereits heute zur Parkierung genutzte Fläche. Im Weiteren erfolgt auf der Parzelle Nr. 3506 in Feldis die Umzonung der bestehenden Zone für öffentliche Anlagen in die Parkierungszone.

In den Planungsmitteln erfolgt die Umsetzung mittels Festlegung als Parkierungszone im Zonenplan, wobei die Parkierungszone als Bauzone ausgestaltet ist. Aufgrund der Standorte ausserhalb des Siedlungsgebietes stellen die vorgesehenen Parkierungszonen Punkt- bzw. Kleinbauzonen dar. Kleinbauzonen sind grundsätzlich gesetzeswidrig und nur bei besonderen, überwiegenden Gründen gerechtfertigt. Aus diesem Grund empfehlen wir der Gemeinde im vorliegenden Fall anstelle von Parkierungszonen eine Festlegung im Generellen Erschliessungsplan und nachgelagert die Durchführung eines BAB-Verfahrens.

## 4 Fazit und weiteres Vorgehen

Die Gemeinde Domleschg hat mit den vorliegend eingereichten Unterlagen bereits eine weitgehend zweckmässige und qualitativ gute neue Ortsplanung geschaffen. Der vorliegende Planungsstand basiert auf einer umfassenden Überarbeitung infolge der kantonalen Vorprüfung vom April 2023 sowie der zahlreichen eingegangenene Mitwirkungsbeiträgen. Die wesentlichen Mängel der ursprünglichen Entwurfsplanung – insbesondere die überdimensionierten WMZ-Flächen – wurden inhaltlich korrekt adressiert und mit geeigneten planerischen Massnahmen behoben.

Aus Sicht des ARE kann abschliessend festgehalten werden, dass die Ortsplanung in der aktuellen Fassung in zentralen Punkten den gesetzlichen Anforderungen sowie den Anforderungen der kantonalen Richtplanung entspricht. Insbesondere:

- Wurde die Bauzonendimensionierung bedarfsorientiert überarbeitet und auf eine aktuelle Bevölkerungsprognose abgestützt;

- Wird die Siedlungsentwicklung nach innen durch geeignete Massnahmen der Mobilisierung gefördert;
- Wird den Anforderungen des Ortsbild- und Kulturlandschaftsschutzes durch gestalterische Vorgaben und Schutzinstrumente angemessen Rechnung getragen;
- Wurden die Baugesetzbestimmungen weitgehend bereinigt und an die kantonalen Vorgaben angepasst.

Gleichzeitig besteht in einzelnen Bereichen noch Anpassungs- bzw. Ergänzungsbedarf – etwa im Hinblick auf die Abstimmung mit dem Regionalen Richtplan, der planerischen Umsetzung der vorgesetzten öffentlichen Parkierung, den Umgang mit den Zonen für Umschwungsnutzungen sowie der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen. Diese Punkte sind im weiteren Planungsverlauf im Hinblick auf die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie das bevorstehende Genehmigungsverfahren zu bereinigen.

Abschliessend möchten wir erneut darauf hinweisen, dass der vorliegende Bericht nicht als zweite Vorprüfung zu verstehen ist. Eine Koordination oder inhaltliche Prüfung durch weitere kantonale Amtsstellen hat im Rahmen dieses Verfahrens nicht stattgefunden. Allfällige zusätzliche Anforderungen oder Einwendungen dieser Fachstellen bleiben vorbehalten und sind im weiteren Verfahrensverlauf zu berücksichtigen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehende Abklärungen stehen wir der Gemeinde weiterhin gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung und BAB



Mathias Plepp, Kreisplaner

**Kopie per E-Mail:**

- Gemeinde Domleschg – [gemeinde@Domleschg.ch](mailto:gemeinde@Domleschg.ch)
- Stauffer & Studach AG – [e.casanova@stauffer-studach.ch](mailto:e.casanova@stauffer-studach.ch)
- Intern: dg