



Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

**A+**  
Gemeindevorstand Domleschg  
7418 Tomils

Chur, 26. April 2017

OP 2017/0273 - B1

**Gemeinde Domleschg**  
**Teilrevision der Ortsplanung – Arealplanentwurf „Pardieni“ vom Dezember 2016**

**Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Anfangs Januar 2017 hat uns das Architekturbüro Gion A. Caminada, Vrin-Cons, in Ihrem Auftrag den oben erwähnten Arealplanentwurf „Pardieni“ vom Dezember 2016 zugesandt. Die eingereichte Arealplanvorlage umfasst die folgenden Unterlagen (verbindliche Bestandteile des Arealplans):

- Arealplanbestimmungen Art. 1 bis 16, „Revision Arealplan Pardieni“; und
- Gestaltungsplan 1:500, „Arealplan Pardieni“.

Folgende weitere Unterlagen wurden zusätzlich eingereicht (unverbindliche Bestandteile des Arealplans):

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) Stand Vorprüfung vom Januar – Dezember 2016; und
- Beilagen im Anhang des PMB, unter anderem: Thesen/Grundsätze als Leitbild für die Arealplanung; einen Erschliessungsplan 1:500 für die unter- und ebenerdige Erschliessung; Wohnungsgrundrisse und Schnitte 1:500; eine Skizze des Dorfes mit integriertem Projekt und einer Luftaufnahme; sowie Modellfotos.

**1. Vorprüfungsverfahren und Einordnung des Berichts**

Das kantonale Vorprüfungsverfahren erfolgt gestützt auf Art. 47 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Verbindung mit Art. 12 der dazugehörigen kantonalen Verordnung (KRVO).

Unsere nachfolgenden Bemerkungen gelten als Bericht der gemäss Art. 1 Abs. 2 KRVO für die Raumplanung zuständigen Fachstelle Amt für Raumentwicklung (ARE). Das beaufsichtigende

Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) und die für die allfällige Genehmigung des Arealplans zuständige Regierung haben sich zum Arealplanentwurf noch nicht geäußert.

## **2. Hintergründe zur geplanten Arealplanrevision Pardiene**

Für das hier betreffende Gebiet Pardiene liegt ein rechtsgültiger Arealplan vor. Dieser wurde vom ehemaligen Gemeindevorstand Almens am 8. Dezember 2014 erlassen und durch die Regierung mit Beschluss Nr. 901 am 27. Oktober 2015 genehmigt. Seit der Gemeindefusion am 1. Januar 2015 ist die neu formierte politische Gemeinde Domleschg Grundeigentümerin der mit dem Arealplan belegten Hauptparzelle Nr. 10032. Nebst dieser Parzelle Nr. 10032 von rund 3431 m<sup>2</sup> bildet auch ein kleines Stück des westlich vom Dorf her kommenden Weges von rund 68 m<sup>2</sup> (Parzelle Nr. 9732) Bestandteil des Arealplangebiets.

### **a) Beweggründe des Gemeindevorstandes Domleschg**

Der Gemeindevorstand Domleschg sieht sich veranlasst, den noch nicht umgesetzten Arealplan Pardiene nach bereits rund 1.5 Jahren seit dessen Inkrafttreten wiederum aufzuheben und durch einen neuen Arealplan zu ersetzen. Er sieht sich mit geänderten Tatsachenverhältnissen konfrontiert, weshalb sich eine neue Planung im fraglichen Gebiet rechtfertigen lasse.

Der Hauptgrund des Gemeindevorstandes für die Vornahme einer neuerlichen Arealplanung ist der im Jahre 2015 erfolgte Rückzug der Wohnbaugenossenschaft, welche hinter dem bisherigen Arealplan gestanden hatte. Ein anderer wesentlicher Grund für den Gemeindevorstand stellt die Gefahr dar, nach kostspieliger Erschliessung des Gesamtgebiets nunmehr unattraktive Restflächen zu erhalten, wenn er als Reaktion auf den Abgang der Genossenschaft die einzelnen Etappen an mehrere verschiedene Bauwillige veräussern oder im Baurecht abgeben würde. Er nimmt an, dass von den Bauwilligen vorwiegend nur die besten und attraktivsten Flächen genutzt und die übrig bleibenden Flächen ein für das Dorfbild störendes Flickwerk hinterlassen würden. Dies will er auf jeden Fall vermeiden, weshalb nun Anstrengungen zugunsten einer neuen Arealplanung unternommen werden sollen.

### **b) Bisheriger Ablauf der Vorarbeiten und der Planung**

Um die eigene Baulandreserve Pardiene dennoch zeitnah baulich attraktiv entwickeln zu können, entschied sich der Gemeindevorstand Domleschg anfangs 2016 für eine baldige Durchführung einer Arealplanung und Einleitung eines Nutzungsplanungsverfahrens. Zur gleichen Zeit entstand aus einer Gruppierung der Wohnbevölkerung von Almens und weiteren Personen am 11. Januar 2016 ein neuer genossenschaftlicher Verein namens „Wohnbaugenossenschaft Vimala“.

Mit der Absicht, eine auf seine Bedürfnisse und Ideen angepasste, attraktive Gesamtlösung für das Gebiet Pardiene zu erhalten, beauftragte der Verein nach vorgängiger Absprache mit dem Gemeindevorstand das Architekturbüro Gian A. Caminada, Vrin-Cons, mit der Neubepaltung des Arealplangebiets. Daraus entstand ein Überbauungskonzept mit drei kompakten Gebäudeeinheiten und einer hofartigen Freifläche. Die Umsetzung sollte anschliessend – nach einer erfolgreichen Überführung in den Arealplan – in einem Stück resp. in maximal zwei Bauetappen erfolgen (wesentlicher Vorteil gegenüber dem bisherigen Arealplan mit mehreren Etappen).

Auf Grundlage des Überbauungskonzepts startete anschliessend der Verein unter der Leitung von Urs Chiara Mitte 2016 bei mehreren direkten Nachbarn der Parzelle Nr. 10032 eine Umfrage zur Abklärung über deren Haltung und grundsätzlichen Zustimmung für eine neuerliche Arealplanung. Nach Erhalt der erwünschten Rückmeldungen schloss der Verein die Umfrage anfangs September 2016 ab und zog daraus ein positives Fazit. Mit Schreiben vom 8. September 2016 fasste der Verein unter anderem die Ergebnisse der Umfrage zusammen und liess sie

dem Gemeindevorstand und dem ARE zukommen. Sowohl das ARE mit Stellungnahme vom 13. September 2016 als auch der Gemeindevorstand bewerteten in Anschluss die Chancen als durchaus intakt, eine zeitnahe Arealplanrevision erfolgreich durchführen zu können.

Auf Grundlage der Ergebnisse leitete anschliessend der Gemeindevorstand das Nutzungsplanungsverfahren im Sinne von Art. 47 KRG ein und liess entsprechend durch das Architekturbüro Caminada einen ersten ordentlichen Arealplanentwurf erarbeiten. Er liess diesen mit Datum vom Dezember 2016 schliesslich im darauffolgenden Januar 2017 dem ARE zur Vornahme der erforderlichen kantonalen Vorprüfung zukommen.

### **c) Baurechtsübernahme Parzelle 10032 durch die „Wohnbaugenossenschaft Pumera“**

Parallel zur Eingabe des Arealplanentwurfes beim ARE konstituierte sich am 28. Januar 2017 aus dem Verein „Wohnbaugenossenschaft Viamala“ die eigentliche neue Wohnbaugenossenschaft Pumera“.

Die neue Wohnbaugenossenschaft Pumera besteht aus über 90 Mitgliedern. Darunter sind Wohninteressierte und andere ideelle Unterstützer, welche die Genossenschaft mit entsprechendem Eigenkapital absichern. Die neue Wohnbaugenossenschaft Pumera ist im Sinne ihres Zwecks bestrebt, die Parzelle Nr. 10032 der Gemeinde Domleschg im Baurecht zu übernehmen und – nach erfolgter Überbauung im Sinne des Überbauungskonzept Caminada – verschiedenen Bevölkerungskreisen möglichst finanziell tragbaren Wohnraum anzubieten.

Erste erfolgsversprechende Verhandlungen für die Baurechtsübernahme konnten anfangs März 2017 mit dem Gemeindevorstand Domleschg bereits vorgenommen werden. Die Baurechtsübernahme soll anschliessend im Zuge des Arealplanverfahrens erfolgen, auf Grundlage eines neuen und rechtskräftigen Arealplans Pardieni.

### **3. Massgebende gesetzliche Grundlagen für die neue Arealplanung Pardieni**

Der Arealplan bildet Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 46 KRG). Er wird, in Abweichung zu anderen Instrumenten der Grundordnung, vom Gemeindevorstand erlassen (Art. 48 Abs. 2 KRG). Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans (ZP), des Generellen Gestaltungsplans (GGP) und des Generellen Erschliessungsplans (GEP) aufnehmen. Abweichungen von diesen Plänen und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen ebenfalls beschränkt geändert werden (Art. 46 Abs. 1 und 2 KRG). Der vom Gemeindevorstand erlassene Arealplan unterliegt schliesslich der Genehmigung durch die Regierung (Art. 49 KRG) und tritt nach allfälliger Behandlung von Planungsbeschwerden (Art. 101 KRG) mit der Genehmigung in Rechtskraft (unter Berücksichtigung hängiger Rechtsmittelverfahren, Art. 102 KRG).

Der Gemeindevorstand Domleschg handelt im Rahmen der nach Art. 46 KRG vorgesehenen Arealplanung zur Entwicklung des Gebiets Pardieni im Wesentlichen im Sinne der Bestimmungen über den auf dem Arealplangebiet Pardieni festgelegten Bereich mit Gestaltungskonzeptpflicht nach Art. 26 Abs. 2 des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Almens (BauG). Nach diesem Baugesetzesartikel (Art. 26 Abs. 2 BauG) kann der Gemeindevorstand Domleschg zur Umsetzung der Grundordnung ihrer Parzelle über notwendige und zweckmässige Massnahmen entscheiden, „um einerseits eine gestalterische Einheit und andererseits eine gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild“ zu erreichen. Art. 26 Abs. 2 BauG steht im Zusammenhang mit dem übergeordneten neuen Bundesgesetz über die Raumplanung (eidg. Raumplanungsgesetz, RPG), wonach Gemeinden mit Massnahmen der Raumplanung Bestrebungen zu unterstützen haben, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG) sowie eine bessere Nutzung der brachliegenden

den oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu erreichen (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Diese und noch andere Bestimmungen des RPG sind – nebst Art. 26 Abs. 2 BauG – massgebend für die Beurteilung eines neuen Arealplans.

Schliesslich massgebend für die neuerliche Durchführung einer Arealplanung im Gebiet Pardi-  
eni sind die rechtsgültigen Arealplanbestimmungen (AP) des (noch) rechtskräftigen Arealplans  
Pardi-  
eni. Namentlich sind dies die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Änderung des Areal-  
plans nach Art. 29 Abs. 1 AP (Vorhandensein von erheblich geänderten tatsächlichen oder  
rechtlichen Verhältnissen) und Art. 29 Abs. 2 AP (erforderliche Zustimmung sämtlicher Areal-  
planbeteiligten).

#### **4. Prüfung und Beurteilung der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Arealplanung nach Art. 29 der Arealplanbestimmungen (AP)**

##### **a) Erheblich geänderte tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse (Art. 29 Abs. 1 AP)**

Gemäss Art. 29 Abs. 1 AP bedarf eine teilweise oder gänzliche Aufhebung, Änderung oder auch Ergänzung des Arealplans das Vorhandensein von erheblich geänderten tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnissen im Sinne der Regelungen zur Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG. Eine entsprechende Anpassung des Arealplans nimmt dabei die Gemeinde Domleschg als Trägerin des Arealplans von Amtes wegen vor.

Wie eingangs des Berichts erwähnt, sieht sich der für die Arealplanung zuständige Gemeindevorstand Domleschg auf ihrer Baulandreserve mit geänderten Tatsachenverhältnissen konfrontiert, weshalb sich eine neuerliche Arealplanung entsprechend rechtfertigen lasse. Dieser Ansicht des Gemeindevorstandes können wir aus nachfolgenden Gründen zustimmen.

Nebst dem Rückzug der ursprünglichen Wohnbaugenossenschaft und der ungünstigen Realisierungsaussichten ist kurz nach Erlass des Arealplans durch den ehemaligen Gemeindevorstand Almens Ende 2014 am 1. Januar 2015 die neue Gemeinde Domleschg hervorgegangen. Der Werdegang des Arealplangebiets ist somit nicht nur allein für die ehemalige Gemeinde Almens, sondern auch für die neue Gemeinde Domleschg von Bedeutung. Es obliegt neu der Gemeinde Domleschg und ihrem Vorstand im Sinne der übergeordneten Vorgaben des RPG und des im Jahr 2018 kommenden kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) ihre Baulandreserven zu mobilisieren resp. ihre Siedlungsentwicklung im gesamten Gemeindegebiet zu bestimmen. Und in Anbetracht der neu entstandenen Wohnbaugenossenschaft Pumera, welche dem Gemeindevorstand eine raschen Entwicklung und eine gesamtheitliche Bebauung der gemeindeeigenen Baulandreserve im fraglichen Gebiet Pardi-  
eni in Aussicht stellen kann, lässt sich die Vornahme einer an die Vorstellungen der neuen Genossenschaft anlehnen-  
den Arealplanung ohne weiteres begründen.

Die tatsächlichen Verhältnisse haben sich also seit dem Erlass des bestehenden Arealplans vom 8. Dezember 2014 durch den ehemaligen Gemeindevorstand Almens soweit erheblich geändert, dass gestützt auf Art. 29 Abs. 1 AP in Verbindung mit Art. 21 Abs. 2 RPG durch den Gemeindevorstand Domleschg im Grundsatz eine neuerliche Arealplanrevision für das Gebiet Pardi-  
eni vorgenommen werden kann. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass bei einer Revision auch die Vorgaben nach Art. 29 Abs. 2 AP erfüllt sind.

##### **b) Zustimmung der Arealplanbeteiligten (Art. 29 Abs. 2 AP)**

Gemäss Art. 29 Abs. 2 AP bedarf eine Arealplanrevision innert fünf Jahren seit Inkrafttreten (das heisst: bis Ende 2020) die Zustimmung sämtlicher Arealplanbeteiligten. Arealplanbeteiligte sind einerseits die politische Gemeinde Domleschg als zuständige Behörde und Grundeigentümerin sowie andererseits weitere von der Arealplanung Direktbetroffene. Letztere sind alle na-

türlichen und juristischen Personen, welche rund um das Gebiet Pardieni von allfälligen Auswirkungen betroffen sein könnten. In erster Linie gemeint sind damit direkte Grundstücksanrösser (Nachbarn der Parzelle Nr. 10032). Eine genaue Abgrenzung/Linie kann jedoch nicht gezogen werden, weshalb im weiteren Umfeld noch andere Direktbetroffene vorhanden sein könnten und mit solchen gerechnet werden muss.

Obschon im Rahmen der Umfrage im Jahr 2016 von den wesentlichen Arealplanbeteiligten (die Gemeinde sowie die Grundstücksanrösser) das jeweilige grundsätzliche Einverständnis vorliegt oder ein solches zumindest als „in Aussicht gestellt“ betrachtet werden kann, erfolgt die tatsächliche Feststellung der gemäss Art. 29 Abs. 2 AP erforderlichen Zustimmungen aller in Betracht zu ziehenden Arealplanbeteiligten erst im Rahmen des ordentlichen Nutzungsverfahrens. Es obliegt dem Gemeindevorstand von Domleschg nach der Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO festzustellen, ob aufgrund von allfälligen eingegangenen Meldungen resp. Einwendungen gegen die neue Arealplanung die Anforderungen gemäss Art. 29 Abs. 2 AP erfüllt sind oder nicht.

Sofern im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingehen, gehen wir davon aus, dass dies als stillschweigende Zustimmung aller Direktbetroffenen bewertet werden kann und eine solche Feststellung den Gemeindevorstand von Domleschg ermächtigt, einen entsprechenden Erlass des neuen Arealplans noch vor Ablauf der fünfjährigen Frist bis Ende 2020 vorzunehmen. Gehen jedoch Meldungen oder Einwendungen bei der Gemeinde ein, hat der Vorstand diese zu prüfen und zu beurteilen, ob ein entsprechend vorgetragenes Interesse die vorübergehende Beibehaltung des bisherigen Arealplans überwiegt oder ob dessen angestrebte Revision vorgenommen werden kann. Dabei hat er ein besonderes Augenmerk auf die mit der neuen Arealplanung und Überbauung des Areals Pardieni zu erwartenden Auswirkungen zu legen und eine Nichtberücksichtigung der vorgebrachten Anliegen gegenüber den Mitwirkenden zu begründen (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Die Überprüfung der Feststellung erfolgt abschliessend durch die Regierung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Art. 14 KRVO resp. im Rahmen ihres Genehmigungsentscheidens nach Art. 49 KRG und über die Behandlung von allfälligen Beschwerden nach Art. 101 KRG.

### c) Fazit

Um eine attraktive bauliche Entwicklung auf der gemeindeeigenen Baulandreserve Parzelle Nr. 10032 in Anbetracht der derzeitigen Umstände dennoch zeitnah umsetzen zu können, erweist sich eine Revision des bestehenden Arealplans Pardieni auf Basis des Überbauungskonzepts Caminada und einer anschliessenden Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft Pumerana von unserem Standpunkt aus als folgerichtig und zweckmässig.

Infolge Erfüllung der ersten Voraussetzung von Art. 29 Abs. 1 AP (geänderte Verhältnisse) und einer auf Grundlage der Umfrage in Aussicht stehenden Erfüllung der zweiten Voraussetzung von Art. 29 Abs. 2 AP (Zustimmung der Arealplanbeteiligten) stehen dem Gemeindevorstand von Domleschg somit die Möglichkeiten offen, eine neuerliche Arealplanung zu starten und entsprechend mit einem vorgeprüften Arealplanentwurf in die Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO zu gehen.

Für eine erfolgreiche Arealplanung müssen des Weiteren die wesentlichen Vorgaben des RPG und des für das Arealplangebiet Pardieni vor allem massgeblichen Baugesetzesartikels nach Art. 26 Abs. 2 BauG (Erreichen einer gestalterischen Einheit und einer guten Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild) erfüllt sein. Darauf wird nachstehend näher eingegangen.

## **5. Prüfung und Beurteilung der Übereinstimmung mit den wesentlichen Bestimmungen des RPG und mit Art. 26 Abs. 2 BauG**

### **5.1 Keine Bauzonenerweiterung ohne Kompensation (Art. 38 Abs. 2 RPG)**

Am 1. Mai 2014 wurde die am 3. März 2013 vom Schweizer Volk angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zusammen mit der dazugehörigen Anpassung der Verordnung (RPV) in Kraft gesetzt. Unter anderem ist im Rahmen einer Übergangsbestimmung in Art. 38a Abs. 2 RPG neu geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten KRIP-S im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf.

Im vorliegenden Fall geht es nicht um eine Bauzonenerweiterung, welche eine Kompensationspflicht nach sich ziehen würde, sondern um eine die Grundordnung konkretisierende Weiterentwicklung einer bestehenden Wohnzone für ein abgegrenztes Teilgebiet. Im Hinblick auf die Bestimmung von Art. 38 Abs. 2 RPG ist somit eine positive Behandlung der beabsichtigten Arealplanung ohne weiteres möglich und für die weitere Prüfung und Beurteilung des Arealplanentwurfes auch nicht weiter von Belang.

### **5.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen (verdichtete Bauweise)**

#### **a) Die beurteilungsrelevanten Bestimmungen**

Für die Prüfung und Beurteilung des Arealplanentwurfes im Gebiet Pardieni sind – wie unter Ziffer 3 bereits aufgeführt – noch weitere relevante Vorschriften des geänderten RPG's und des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Almens (BauG) zu beachten, so insbesondere:

- **Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG (Ziele):**

Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken.

- **Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG (Planungsgrundsätze):**

Insbesondere sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

- **Art. 26 Abs. 2 BauG (Bereich mit Gestaltungskonzeptpflicht):**

Die Baubehörde (*sinngemäss der Gemeindevorstand*) entscheidet über die notwendigen Massnahmen, um einerseits eine gestalterische Einheit und andererseits eine gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.

#### **b) Besondere Voraussetzungen der Erschliessung / spezifische Anforderungen**

Das Gebiet Pardieni liegt am nördlichen Rand des kompakt gewachsenen Dorfes Almens und unweit von der kantonalen Verbindungsstrasse, welche Almens primär mit dem vorderen Domleschg und schliesslich mit der A13 verbindet. Es weist eine vergleichsweise gute Erschliessungssituation für das ländlich geprägte Almens auf. Entsprechend ist Almens im Siedlungsentwicklungskonzept SEK der Regionalplanungsgruppe Region Viamala vom 22. Mai 2013, genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 625 vom 24. Juni 2014, nicht als ländliche sondern als „Agglomerationsgemeinde“ mit guten verkehrstechnischen Anbindungen „für Pendler nach Chur“ aufgeführt. Schliesslich ist die heutige Fraktion Almens der ebenfalls zur Agglo-Chur

zugeordneten neuen Gemeinde Domleschg mit entsprechenden Postautoverbindungen gut an das öffentliche Verkehrsnetz der RhB-Bahnlinie und an den Arbeitsstandort Thusis angebunden.

Basierend auf dieser Ausgangslage für das Gebiet Pardiemi ist in Anwendung der vorstehenden Bestimmungen des RPG und des BauG in jedem Fall sicherzustellen, dass eine zukünftige einheitliche und gesamthafte Überbauung eine ausreichend hohe Dichte aufweist und dabei eine angemessenen Wohnqualität bei guter Einbettung der Bauten in Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Mit diesen davon abgeleiteten spezifischen Anforderungen zugunsten einer verdichteten Bauweise kann gewährleistet werden, dass in Anbetracht der guten Erschliessungsvoraussetzungen die gemeindeeigene Baulandreserve der Parzelle Nr. 10032 auch tatsächlich haushälterisch genutzt und ihr Potenzial für eine zeitgemässe und ortsangepasste Wohnbauentwicklung ausreichend ausgeschöpft wird.

### **c) Beurteilung der Arealplanvorlage hinsichtlich dieser Anforderungen**

Der Gemeindevorstand Domleschg erfüllt mit dem auf Grundlage des Überbauungskonzepts Caminada entworfenen Arealplan die spezifischen Anforderungen in guter und überzeugender Art und Weise. **Mit der Arealplanvorlage werden ohne Zweifel die Voraussetzungen geschaffen, die Baulandreserve der Parzelle Nr. 10032**

- **qualitätsvoll** (auf Grundlage eines architektonisch hochwertigen und ortsbaulich verträglichen resp. gut in die bestehende Situation passenden Überbauungskonzepts Caminada);
- **effizient** (innert max. 2 Bauetappen);  
und schliesslich
- **verdichtet** (mittels sieben mindestens dreigeschossigen Bauten mit einer angestrebten anrechenbaren Gebäudefläche von rd. 1250 m<sup>2</sup>)

**bebauen und nutzen zu können.** Der vorliegende Arealplanentwurf erfüllt im Grundsatz die gebietsspezifischen Anforderungen und somit die wesentlichen Vorschriften des RPG für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen (verdichtete Bauweise), und dies ausdrücklich auch im Hinblick auf die geforderte gestalterische einheitliche Bebauung und gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BauG.

Voraussetzung für eine in Aussichtstellung der Genehmigung der Vorlage ist jedoch, dass die mit dem Überbauungskonzept verbundenen besonderen Qualitäten und die in Aussicht stehende Dichte genügend verbindlich im Arealplan festgelegt und umgesetzt werden. Dies erfordert eine eingehende Prüfung der einzelnen Bestandteile des Arealplans (Arealplanbestimmungen, Gestaltungsplan 1:500 und PMB mit Beilagen), was nachstehend erfolgt.

### **5.3 Nötige Massnahmen zur Gewährleistung einer genehmigungsfähigen Vorlage**

Sinn und Zweck einer projektbezogenen Planung ist es, ein beabsichtigtes Bauprojekt (in diesem Fall das Überbauungskonzept Caminada) in seinen wesentlichen Elementen in eine Planung zu überführen, um die dafür nötigen räumlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen.

Diesem Sinn und Zweck entsprechend wurde im Arealplan dazugehörigen Gestaltungsplan 1:500 das Überbauungskonzept Caminada hinsichtlich Ausgestaltung der Hauptbauten (Baulinien, Baubereiche, etc.), der Erschliessung (öffentliche/private Erschliessung, Zufahrten, Stellplätze, etc.) und der Freiflächen (Freihaltebereiche, Kompensationen, etc.) mit einer direkten Wirkung und Verbindlichkeit festgelegt. Die für eine jeweilige Bauprojektierung und Realisierung erforderlichen konkreten Vorschriften sind des Weiteren in den neuen Arealplanbestimmungen (insb. Art. 5 bis 12 AP) enthalten. Zusammen mit den zwar unverbindlichen aber im Sinne einer Entscheidungsgrundlage vorhandenen Beilagen im PMB („Thesen/Grundsätze als Leitbild für

die Arealplanung", der Erschliessungsplan 1:500, die Wohnungsgrundrisse und die Schnitte 1:500) sind im Grundsatz die wesentlichen planerischen Festlegungen für eine konzeptgetreue Umsetzung des Arealplans geschaffen worden.

Zwei Massnahmen sind jedoch nötig, um auch tatsächlich sowohl eine genügend verdichtete Bauweise als auch eine qualitätsvolle Realisierung gewährleisten und damit eine genehmigungsfähige Arealplanvorlage erlangen zu können. Die Massnahmen betreffen einerseits die zugunsten einer erhöhten Zweckmässigkeit bisher vorgesehenen erlaubten Abweichungsmöglichkeiten der anrechenbaren Gebäudefläche und der Höhenkoten (Art. 7 Abs. 1 und 3 der neuen Arealplanbestimmungen sind anzupassen) und andererseits die für das spätere Baubewilligungsverfahren erforderliche qualitätssichernde Bauberatungspflicht (neue Bestimmungen in Art. 8 der neuen AP sind aufzunehmen).

**a) Anpassung der erlaubten flächen- und höhenmässigen Unter- und Überschreitung gemäss Art. 7 Abs. 1 und 3 der neuen AP (Massnahme 1)**

Um bei der Bauprojektierung an die Bedürfnisse angepasste, optimale Grundrisslösungen erreichen zu können, dürfen gemäss Art. 7 Abs. 1 der neuen AP die im Gestaltungsplan 1:500 festgelegten Baubereiche flächenmässig um maximal 10 % unter- oder überschritten werden. Gleiches gilt gemäss Abs. 3 für die Höhenkoten, welche um maximal 100 cm über- oder unterschritten werden dürfen.

Diese erlaubte flächen- und höhenmässige Unter- und Überschreitungsmöglichkeiten von jeweils bis zu 10 % resp. 100 cm gehen in Anbetracht einer zu erreichenden Dichte, wie sie im Überbauungskonzept Caminada vorgesehen und aufgrund der Anforderungen erforderlich ist, zu weit und sind mit den wesentlichen übergeordneten Bestimmungen von Art. 25 Abs. 2 KRG (Regelbauweise, Art und Mass der Nutzung), Art. 46 KRG in Verbindung mit Art. 29 Abs. 2 AP (nachbarliche Interessen, Zustimmung der Arealplanbeteiligten) und Art. 26 Abs. 2 BauG in Verbindung mit Art. 11 Abs. 3 BauG (gestalterische Einheit, gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild, haushälterische Bodennutzung) nicht zu vereinbaren.

Würden 10 % aller anrechenbaren Gebäudefläche weggelassen, so würde in Bezug zur grundsätzlich vorgesehenen Dreigeschossigkeit der Baukörper Volumen in der Grössenordnung von etwa einem Zweifamilienhaus verloren gehen ( $125 \text{ m}^2 \times 9 \text{ m} = 1125 \text{ m}^3$ ). Würden dabei auch noch die Gebäude um 1 m niedriger gebaut, so würde dies erneut einen Volumenverlust von etwa einem Zweifamilienhaus mit sich bringen ( $1125 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m} = 1125 \text{ m}^3$ ). Die gleichen Zahlen zeigen sich derweil auch in die genau umgekehrte Richtung (Erhöhung um 10 % und + 1 m). Derartige (aber auch weniger) abweichende Überbauungen hätten nichts mehr mit dem Überbauungskonzept Caminada zu tun, was letztlich nicht Sinn und Zweck einer projektbezogenen Planung sein kann. Zumal diese Regelungen vorliegend auch die Ortsverträglichkeit im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BauG in Frage zu stellen vermögen. Für die Grundstücksanrösler und weiteren Direktbetroffenen gemäss Art. 29 Abs. 2 AP muss im Rahmen der Arealplanung nach Art. 46 KRG abschätzbar sein, mit welchen Auswirkungen sie bei der baulichen Realisierung zu rechnen haben. Bei so grossen Spannweiten in den Abweichungsmöglichkeiten (20 % und 2 m) und damit verbundenen Volumenveränderungen sind die Auswirkungen bei einer späteren Realisierung kaum nachvollziehbar bis gänzlich unfassbar. Das Mass der Nutzung ist so schlicht nicht hinreichend definiert (Art. 25 Abs. 2 KRG), womit die Grundvoraussetzung einer Nutzungsplanungsvorlage nicht mehr erfüllt sind.

Sinngemäss nach Art. 11 Abs. 3 BauG Almens kann im Rahmen von Arealplanungen von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Der haushälterische Umgang mit dem Boden der Baulandreserve Pardiene kann in diesem Zusammenhang nur über eine in jedem Fall zu erreichende Mindestdichte gewährleistet werden (verdichtete Bauweise). Ausgangslage dafür bildet das extra für das Gebiet Pardiene erstellte und im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BauG als ortsbaulich verträglich befundene Überbauungskonzept Caminada, welches aufgrund des Potenzials der Baulandreserve Pardiene für eine zeitgemässe und – noch viel ent-



scheidender – verdichtete und somit RPG-konforme Wohnbauentwicklung entsprechend in den wesentlichen Zügen umzusetzen ist. Zu den wesentlichen Zügen gehören unweigerlich die gemäss Art. 6 der neuen AP vorgegebene anrechenbare Gebäudefläche von 1250 m<sup>2</sup> und die im Gestaltungsplan 1:500 bestimmten Höhenkoten pro First.

Die im Arealplan festgelegten wesentlichen Elemente des Überbauungskonzepts sollen jedoch nicht derart einschränkend sein, dass für die Bauprojektierung kein angemessener und nützlicher Spielraum mehr besteht. In Anbetracht dieser Erwägungen sind deshalb die folgenden Massnahmen in Art. 7 der neuen AP umzusetzen:

- **Art. 7 Abs. 1 der neuen AP** ist soweit anzupassen, dass die in Art. 6 der neuen AP vorgegebenen und auf die jeweiligen Baubereiche zu verteilenden anrechenbaren Gebäudeflächen nicht mehr als 3 % unter- oder überschritten werden dürfen. 3 % liegt gesamthaft etwa im oberen Bereich einer Klein- oder Anbaute gemäss Art. 18 BauG Almens (rd. 37.5 m<sup>2</sup>) und erweist sich sowohl nach unten (weniger) als auch nach oben (mehr) als angemessener Spielraum für die Planung von optimalen Grundrisslösungen im Rahmen der Vertiefung des Überbauungskonzepts Caminada.
- **Art. 7 Abs. 3 der neuen AP** ist soweit anzupassen, dass die Firste gemäss ihrer im Gestaltungsplan definierten Höhenkoten nicht mehr als 20 cm unter- oder überschritten werden dürfen. 20 cm liegt im Bereich von genügend angepassten und somit baubewilligungsfreien Solaranlagen und eine 40 cm gesamthafte Spannweite liegt etwa im Bereich einer die Dachfläche überschreitende Dachaufbaute gemäss Art. 18 BauG Almens. Diese Regelung erweist sich ebenfalls als angemessener Spielraum für die nächste vertiefende Planungsphase.

Mit diesen beiden Anpassungen liegen die gesamthafte Volumenabweichung nach oben und nach unten etwa im Bereich eines halben Einfamilienhauses von rd. 340 m<sup>3</sup> und die Höhenabweichungen im Bereich des energetisch Gewollten/Anerkannten bis gar Unmerklichen. Damit werden sowohl die Abweichungsmöglichkeiten als auch die zu erwartenden Auswirkungen für sämtliche Arealplanbeteiligten in jedem Fall genügend abschätzbar sein, was letztlich auch die Planungssicherheit in Hinblick auf die erforderliche Zustimmung sämtlicher Arealplanbeteiligter gemäss Art. 29 Abs. 2 AP erhöht.

#### **b) Beizugspflicht der kommunalen Bau- und Gestaltungsberatung (Massnahme 2)**

Die besondere Lage und Situation der Baulandreserve Parzelle Nr. 10032 am Dorfrand von Almens verlangt eine sorgfältige Planung und Realisierung der einzelnen Baukörper. Gerade an solchen Lagen mit nebenbei erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und Einbettung von Gebäuden ins bestehende Orts- und Landschaftsbild (Art. 26 Abs. 2 BauG) ist es wichtig, im Rahmen von Bauprojekten die Bau- und Gestaltungsberatung beizuziehen, welche anschliessend auch die Ausführungsplanung sowie die Bauarbeiten begleitet. Die Bau- und Gestaltungsberatung trägt in jedem Fall dazu bei, eine optimale Einbettung und Gestaltung von Neubauten und -anlagen ins bestehende Ortsbild im Sinne der Vorgaben von Art. 26 Abs. 2 BauG und im Sinne einer tatsächlichen qualitätvollen Umsetzung des Arealplans zu erreichen.

Der Gemeindevorstand wird nicht umhin kommen, ihre gewählte kommunale Bau- und Gestaltungsberatung im Rahmen der baulichen Umsetzung der neuen Arealplanung beiziehen resp. den Wohnbaugenossenschaft Pumera bei der konkreten Bauprojektierung auferlegen zu müssen. Um dafür eine genügende Verbindlichkeit zu erlangen, hat der Gemeindevorstand Domleschg im Rahmen der Überarbeitung des Arealplanentwurfes **in Art. 8 der neuen AP** die Pflicht zur Bau- und Gestaltungsberatung zu formulieren und festzulegen. Nach diesen neuen Bestimmungen ist jeweils die damit gemeinte kommunale Bau- und Gestaltungsberatung zumindest bei der konkreten Bauprojektierung in jedem Fall beratend beizuziehen. Die dabei empfohlenen Massnahmen der Beratung (etwa bezüglich Materialisierung, Ausgestaltung der Details, der Terrainanpassungen, etc.) haben schliesslich sowohl die Verantwortlichen der Bauprojektierung als auch die Baubehörde im Rahmen ihres Baubewilligungsentscheides angemessen zu berücksichtigen.

Vorzugsweise korrespondieren die in Art. 8 der neuen AP formulierten Bestimmungen über die Beizugspflicht der kommunalen Bau- und Gestaltungsberatung mit den allgemeinen Bestimmungen über die Bauberatung nach Art. 8 BauG Almens. Bei Bedarf können wir einen Formulierungsvorschlag anbieten.

### **c) Fazit**

Können diese beiden geforderten Massnahmen 1 und 2 in der Arealplanvorlage entsprechend umgesetzt werden, steht diesbezüglich eine entsprechende Genehmigung der Arealplanvorlage in Aussicht.

Abweichungen von den geforderten Massnahmen 1 und 2 sind in Bezug auf diesen Bericht und die für das Gebiet Pardieni geltenden Anforderungen vom Gemeindevorstand im PMB ausreichend zu begründen. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass je nach Prüfungsausgang im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verfahrensverzögernde Massnahmen (Anhörungsverfahren, direkte materielle oder formelle Korrekturen) vorgenommen werden müssen.

Für eine erfolgreiche Arealplanung empfehlen wir des Weiteren, die nachstehenden Bemerkungen und Hinweise ebenfalls gebührend in die Überarbeitung des Arealplanentwurfes einfließen zu lassen. Eine diesbezüglich unzureichende Aufarbeitung in der Arealplanung kann womöglich ebenfalls verfahrensverzögernde Massnahmen (Anhörungsverfahren, formelle Korrekturen) auslösen.

## **6. Weitere Bemerkungen und Hinweise zum Inhalt des Arealplanentwurfes**

### **a) Verkehrssicherheit (Abklärungen bei der Kantonspolizei)**

Die geplante Zufahrt Nord zur mehrheitlich unterirdischen Einstellhalle (Autogarage) ist in Bezug auf die Verkehrssicherheit – wie schon beim bisherigen Arealplan Pardieni – kritisch zu beurteilen. Es ist an diesem Ort, besonders im näheren Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Garage, darauf zu achten, dass Fahrradfahrer und Fussgänger rechtzeitig gesehen werden können. Damit allfällige notwendige Massnahmen zur Gewährleistung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit rechtzeitig getroffen werden können, wird dem Gemeindevorstand empfohlen, im Rahmen der Überarbeitung der Arealplanvorlage die Kantonspolizei, Abteilung „Verkehrstechnik“, beratend beizuziehen.

### **b) Gesamtmelioration Almens – Grundbucheintrag Parzelle Nr. 10032 noch existent?**

Das Arealplangebiet Pardieni resp. die Parzelle Nr. 10032 war vormals Bestandteil des Güterzusammenlegungsperimeters (GZ-Perimeter) der inzwischen abgeschlossenen Gesamtmelioration Almens. Entsprechend machte die Regierung im Rahmen der Genehmigung zur Totalrevision der Ortsplanung mit Beschluss Nr. 480 vom 15. Mai 2012 die damalige Gemeinde Almens darauf aufmerksam, dass durch die Einzonung der vorliegenden Parzelle Nr. 10032 aufgrund der abgeschlossenen Gesamtmelioration Almens gleichzeitig eine Rückzahlungspflicht entsteht.

Ob die Grundbuchanmerkung „Güterzusammenlegungsgrundstück“ auf der mittlerweile der Dorfzone und der Dorferweiterungszone zugewiesenen Parzelle Nr. 10032 bisweilen noch besteht, entzieht sich unserer Kenntnis. Sofern dies der Fall sein sollte, weisen wir darauf hin, dass die damit verbundenen Verbote und Pflichten gemäss Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden (MelG) nach wie vor Gültigkeit haben und dass vor Eintragung des neuen Arealplans Pardieni ins Grundbuch gemäss Art. 15 der neuen AP die vorerwähnte Grundbuchanmerkung „Güterzusammenlegungsgrundstück“ auf Gesuch beim Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) hin löschen zu lassen ist.

Wir empfehlen dem Gemeindevorstand daher, mit dem ALG im Rahmen der Überarbeitung der Arealplanvorlage in Kontakt zu treten und die allenfalls noch erforderlichen Massnahmen und Rückzahlungspflichten abzuklären.

### **c) Änderungen in den neuen Arealplanbestimmungen und im Gestaltungsplan 1:500**

Nachstehend sind einige Änderungsvorschläge, Anregungen, Hinweise und Empfehlungen zur Verbesserung der Arealplanvorlage (AP, Gestaltungsplan 1:500 und PMB) aufgeführt, welche bestenfalls übernommen oder aber mindestens sinngemäss in die Planung integriert werden.

#### **- Art. 2, Absatz 2 (Arealplangebiet)**

Der formulierte Hinweis über die vorgesehene Freiflächenkompensation ist wegzulassen und stattdessen im PMB aufzunehmen. Die Beschreibung in der Legende des Gestaltungsplans 1:500 reicht aus. Zu überprüfen bleibt lediglich, ob diese Kompensationsmassnahme als Festsetzung oder als Hinweis in den Gestaltungsplan aufgenommen wird. Beides ist möglich.

#### **- Art. 4, Absatz 1 (Bestandteile)**

Der Gestaltungsplan 1:500 ist in der Aufzählung unter a) als Arealplan bezeichnet. Diese Benennung ist entsprechend abzuändern.

#### **- Art. 5, Absatz 1 (Bebauungsetappen)**

Im PMB sind die Vorteile gegenüber dem bisherigen Arealplan beschrieben (Seite 1 unten und 2 oben). Darin ist – entgegen der Bestimmungen – höchstens von zwei Bauetappen die Rede. Art. 5 ist diesbezüglich zu überprüfen, wobei darauf geachtet werden muss, dass im Falle von mehr als zwei Bauetappen auch eine entsprechende Begründung nachzuliefern ist.

#### **- Art. 6, Absatz 1 (Überbauungsziffer ÜZ)**

Art. 6 definiert die für das Arealplangebiet geltende Überbauungsziffer sowie die daraus errechnete anrechenbare Gebäudefläche (zweiter Abschnitt in Absatz 1). Die Vermerke zum Baugesetz im ersten Abschnitt sind ersatzlos wegzulassen und stattdessen im PMB aufzunehmen. Die Erwähnung „Quartierplan“ im zweiten Abschnitt ist in „Arealplan“ zu ändern.

#### **- Art. 7, Absätze 1 bis 3 (Baubereich und Höhenkoten)**

Absatz 1 regelt den Umgang mit den Hauptbauten innerhalb des Arealplangebiets. Entsprechend sind die „Bauten“ in „Hauptbauten“ umzubennen. Um Unklarheiten im Vollzug zu vermeiden, ist in Absatz 2 die zulässige Nutzung und Bepflanzung genauer zu regeln. Schliesslich ist die Erwähnung „Höhenkotenplan“ in Absatz 3 in „Gestaltungsplan“ zu ändern.

Näheres zur nötigen Anpassung von Art. 7 zur Gewährleistung einer genehmigungsfähigen Arealplanvorlage (Massnahme 1) ist in Kapitel 5.3 lit a) enthalten.

#### **- Art. 8, Absatz 1 (Gestaltung)**

Bezüglich Gestaltung wird einerseits auf das BauG Almens, andererseits auf die zu beachtenden Neigungswinkel verwiesen. In Anlehnung an die Beilage im PMB „Thesen/Grundsätze als Leitbild für die Arealplanung“ sind weitere zweckmässige Gestaltungsvorgaben zu bestimmen, namentlich solche betreffend erwünschter Materialisierung, Fassadengestaltung und Terrainanpassungen.

Näheres zur nötigen Anpassung von Art. 8 zur Gewährleistung einer genehmigungsfähigen Arealplanvorlage (Massnahme 2) ist in Kapitel 5.3 lit b) enthalten.

- **Art. 9, Absätze 1 und 2 (Zufahrt und Pflichtabstellplätze für Fahrzeuge)**

Die im Gestaltungsplan 1:500 enthaltenen Erschliessungsanlagen sind in Art. 9 entsprechend zu erwähnen resp. es ist zu bestimmen, dass die Erschliessung des Arealplangebiets anhand des Gestaltungsplans 1:500 erfolgt und dass der im PMB enthaltene Erschliessungsplan 1:500 als Entscheidungsgrundlage beizuziehen ist.

Nach Vorliegen des in Absatz 2 erwähnten Mobilitätskonzepts ist dieses als Beilage in den PMB zu integrieren.

- **Art. 10, Absatz 1 (Ver- und Entsorgung) / inkl. allfälliger Planeintrag**

Um Unklarheiten im Vollzug zu vermeiden, werden die geplanten Abfallsammelstellen im Arealplangebiet bestenfalls in den Bestimmungen aufgenommen und zugleich im Gestaltungsplan 1:500 festgelegt.

- **Legende des Gestaltungsplans 1:500 (Gliederung)**

Die Legende ist zur Vermeidung von Unklarheiten gut lesbar in „Festsetzungen“ und „Hinweise“ zu gliedern und bestenfalls zu betiteln (fett).

- **Legende des Gestaltungsplans 1:500 (Grenzabstand)**

Der in der Situation bezeichnete Grenzabstand ist nicht als Festsetzung im Arealplan darzustellen, sondern als Hinweis. Die Grenzabstandsregelungen gelten gemäss Baugesetz, es sei denn, es sollen Unterschreitungen im Rahmen der Arealplanung erfolgen.

- **Legende des Gestaltungsplans 1:500 (Reserve Parkplätze)**

Sofern diese erwartungsgemäss als Besucherparkplätze gedacht sind, sind diese auch als solche zu benennen.

- **Situation im Gestaltungsplan 1:500 (Firstrichtung)**

Alle Firstrichtungen sind in gleicher Farbe zu kennzeichnen. Die Farbe hat mit derjenigen in der Legende zu korrespondieren.

- **PMB**

Nach erfolgter Überarbeitung der Arealplanvorlage ist der PMB mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht sowie mit entsprechenden Ausführungen und weiteren Unterlagen (Stichwort: Mobilitätskonzept) zu ergänzen. Nach der Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO ist der PMB zusätzlich mit der Behandlung der allfälligen Meldungen resp. Einwendungen aus der Bevölkerung zu vervollständigen.

## **7. Gesamtfazit (in Aussichtstellung einer Genehmigung)**

Die Prüfung des uns zugestellten Arealplanentwurfes Pardiene vom Dezember 2016 hat ergeben, dass dieser Arealplan im Grundsatz die Anforderungen zu erfüllen vermag, wenn die nötigen Entscheide und Massnahmen (wie im Bericht beschrieben) zweckmässig umgesetzt werden und in den Arealplan Einzug finden. Sodann erweist sich der Arealplanentwurf auch mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen eidg. Raumplanungsgesetzgebung (RPG und RPV) als konform.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass wir dem Gemeindevorstand Domleschg im Grundsatz eine Genehmigung des Arealplans Pardiene in Aussicht stellen können.

## 8. Weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht kann das Vorprüfungsverfahren nach Art. 47 KRG in Verbindung mit Art. 12 Abs. 3 KRVO aus Sicht des Kantons als abgeschlossen betrachtet werden.

Wir empfehlen der Gemeinde Domleschg, den Arealplan im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und zweckmässige Anpassungen und Ergänzungen des Arealplanes noch vorzunehmen, bevor das weitere Planungsverfahren gemäss Art. 47 KRG in Verbindung mit Art. 13 KRVO (Mitwirkungsaufgabe) und gemäss Art. 48 Abs. 2 KRG in Verbindung mit Art. 14 KRVO (Erlass, Beschwerdeaufgabe und Genehmigungsverfahren) durchgeführt wird.

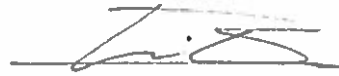
Damit die Genehmigung einer allfälligen Arealplanvorlage rasch erfolgen kann, ist das gesamte Planungsdossier während oder spätestens nach erfolgter Beschwerdeaufgabe umgehend zur Genehmigung an die Regierung einzureichen (4-fach, gestempelt und unterzeichnet).

Auf diesem Weg wünschen wir Ihnen möglichst wenige Probleme und Verzögerungen, so dass der mit dem vorliegenden Bericht vorgeprüfte Arealplan „Pardieni“ der Gemeinde Domleschg so bald wie möglich in Kraft gesetzt werden kann.

Für Ihre Fragen zum vorliegenden Vorprüfungsbericht sowie für Ihre anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

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

**Abteilung Nutzungsplanung**



Toni Broder, Kreisplaner

- Arealplanvorlage „Pardieni“ zur Vorprüfung (1 ausgedrucktes Exemplar)

### Kopie an:

- Architekturbüro Gion A. Caminada, 7149 Vrin-Cons
- Büro SoliWerk, z.Hd. Urs Chiara (Präsident Wohnbaugenossenschaft Pumera), Dorfstrasse 21, 7416 Almens
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Kantonspolizei
- Intern: At, Ru, Wi