Kanton Graubünden

Gemeinde Ilanz/Glion

ILANZGLION
... DAS TOR ZUR RHEINSCHLUCHT

Zusammenführung und Revision der Ortsplanung

Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW
AG FÜR RAUMPLANUNG

Gäuggelistrasse 7
7000 Chur
info@stw.ch

Tel: 081 254 38 20
Fax: 081 254 38 21
www.stw.ch

Impressum

Projekt
Ilanz/Glion, Zusammenführung und Revision der Ortsplanung
Projektnummer: 24072
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Ilanz/Glion

Bearbeitungsstand
Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: Dezember 2014 bis Dezember 2019

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur [redacted]

z:\gemeinde\ilanz\24072_projektmanagementzusammenführung_op\05_dokumente\berichte\pmb\pmb_20191203.docx

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 8
1.1 Ausgangslage 8
1.2 Zielsetzung 10
1.3 Organisation und Verantwortlichkeiten 10
1.3.1 Steuerungsgruppe (SG) 11
1.3.2 Planungskommission (PK) 12
1.3.3 Arbeitsgruppe Baugesetz (AGBauG) 12
1.3.4 Parlamentarische Kommission (ParlK) 13
2. Planungsablauf, Verfahren 13
2.1 Phase I: Grundlagenarbeit 14
2.1.1 Zielsetzung 14
2.1.2 Grundlagenaufbereitung 14
2.1.3 Gemeindegespräche 14
2.1.4 Grundlagenbericht 15
2.2 Phase II: Bevölkerungskonferenz 15
2.2.1 Zielsetzung 15
2.2.2 Vorbereitung 15
2.2.3 Bevölkerungskonferenz 16
2.2.4 Auswertungsbericht 16
2.2.5 Wichtigste Erkenntnisse 16
2.3 Phase III: Masterplan 23
2.3.1 Zielsetzung 23
2.3.2 Erarbeitung 23
2.3.3 Masterplantabelle / Masterplankarte 24
2.4 Phase IV: Ortsplanungsrevision – Zusammenführung und Harmonisierung 24
2.4.1 Zielsetzung 24
2.4.2 Erarbeitung 25
2.5 Wünsche und Anträge im laufenden Bearbeitungsprozess 25
2.6 Kantonale Vorprüfung 26
2.7 Öffentliche Mitwirkungsauflage 26
2.8 2. Öffentliche Mitwirkungsauflage 27
2.9 Behandlung Parlament 27
2.10 Beschluss 27
2.11 Weiteres Vorgehen 28

2.12 Vorübergehende Sicherung der Reduktionspotentiale 28

3. Vorgaben des übergeordneten Rechts 28

3.1 Raumplanungsgesetzgebung des Bundes 28
3.2 Raumkonzept Graubünden 30
3.3 Kantonaler Richtplan 2003 33
3.3.1 Landschaft 34
3.3.2 Tourismus 34
3.3.3 Siedlung und Ausstattung 35
3.3.4 Verkehr 36
3.3.5 Übrige Raumnutzung und weitere Infrastrukturen 37
3.4 Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung 37
3.4.1 Zentrenstruktur (5.1.1) 37
3.4.2 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr (Kap. 5.1.2) 38
3.5 Regionaler Richtplan 38
3.5.1 Raumkonzept 38
3.5.2 Natur und Landschaft 39
3.5.3 Tourismus und Freizeit 39
3.5.4 Konzept Materialabbau und –verwertung 41
3.5.5 Abfallbewirtschaftung 41
3.6 Regionaler Richtplan Siedlung und Ausstattung / Konzept Siedlungsentwicklung 41
3.6.1 Erschliessungsdrehscheibe und Dienstleistungszentrum Ilanz 42
3.6.2 Gewerbegebiete Grüneck und California 43
3.6.3 Potentielles Gewerbegebiet Logistikanlage Ruis 44
3.7 Bauzonenkapazität 45
3.7.1 Datenblatt des Amts für Raumentwicklung (Stand Oktober 2016) 45
3.7.2 Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB) 48
3.7.3 Qualitative Betrachtung 49
3.7.4 Projekt Umsetzung RPG1 (BVR) 50
3.7.5 Weiteres Vorgehen betreffend Bauzonenkapazität 50

4. Inventare Bund / Kanton 51

4.1 Siedlungsinventare 51
4.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz 51
4.3 Archäologische Befunde 51
4.4 Natur und Landschaft 52

5. Weiterführende Grundlagenarbeiten 53

5.1 Siedlungsanalyse 53
5.2 Freihaltung der Ortsansichten 54
5.3 Gewässerraumausscheidung 54
5.4 Waldfeststellungen 55
5.5 Gefahrenzonenausscheidung 59
5.6 Amphibien- und Reptilienschutz 60
5.7 Fledermausschutz 61

6. Umsetzung Masterplanprojekte 62
6.1 Vorgezogene Masterplanprojekte 62
6.1.1 Gesundheitszentrum (MP 6.1) 62
6.1.2 Quartierplan Sorts (MP 6.6) 64
6.1.3 Gewerbezone California (MP 1.2) 65
6.1.4 Militärareal Rueun (MP 2.2) 66
6.1.5 Gewerbezone Grüneck (MP 2.3) 70
6.2 In Ortsplanungsrevision umgesetzte Masterplanprojekte 71
6.2.1 Areal Pendas (MP 6.2) 71
6.2.2 Arealentwicklung Giessli (MP 6.7) 73
6.3 Ausstehende Masterplanprojekte 74
6.3.1 Areal Maissen (MP 6.5) 74
6.3.2 Arealplan Fistez (MP 6.3) 77
6.3.3 Quartierplan Spaniu (MP 6.4) 79
6.4 Masterplanprojekte ausserhalb der Ortsplanungsrevision 80
6.4.1 Gewerbezone Schluein (MP 2.1) 80
6.4.2 Verkehrskonzept Ilanz/Glion (MP 3.1) 81
6.4.3 Güterumschlagplätze (MP 3.2) 81
6.4.4 Knotenpunkt Ilanz (MP 3.3) 81
6.4.5 Tourismuskonzept Ilanz/Glion (MP 4.1) 81
6.4.6 Sportanlagenkonzept (MP 4.2) 82
6.4.7 Eventhalle (MP 4.3) 82
6.4.8 Skigebietsverbindung Laax - Waltensburg (MP 4.4) 82
6.4.9 Gemeindeliegenschaften (MP 4.5) 83
6.4.10 Kulturförderung / Identitätsförderung (MP 4.6) 83
6.4.11 Belebung Altstadt (MP 4.7) 83

7. Zonenplan 84
7.1 Festlegungen 84
7.1.1 Grundnutzung Bauzonen 84

7.1.2 Grundnutzung Nichtbauzonen 85
7.1.3 Überlagerte Nutzungen 85
7.2 Harmonisierung der Zonenarten 86
7.2.1 Grundnutzung Bauzonen 86
7.2.2 Grundnutzung Nichtbauzonen 89
7.2.3 Überlagerte Nutzungen 90
7.3 Aktualisierung und Neuausscheidung von überlagerten Nutzungen 91
7.4 Zusätzliche Anmerkungen 92
7.4.1 Agro-Gewerbezone 92
7.4.2 Zone für Grünflächen / Freihaltezonen 92
7.4.3 Naturschutzzone 92
7.4.4 Landschaftsschutzzone 92
7.4.5 Archäologiezone / Archäologische Schutzzone 93
7.4.6 Grundwasser- und Quellschutzzone 93
7.5 Übersicht über die vorgenommenen Ein- und Auszonungen 93
7.5.1 Einzonungen 94
7.5.2 Auszonungen 95

8. Genereller Gestaltungsplan 95
8.1 Festlegungen 96
8.2 Verhältnis zum Zweitwohnungsgesetz 97
8.3 Festlegungen im Zusammenhang mit der Inertstoffdeponie Bual (Ladir) 98
8.4 Festlegungen im Zusammenhang mit dem Quartierplan Zentrum Bahnhof (Ilanz) 98

9. Genereller Erschliessungsplan 98
9.1 Grundlagen 100
9.1.1 Verkehr 100
9.1.2 Ver- und Entsorgung 100

10. Baugesetz 100
10.1 Baulandmobilisierung (Art. 4) 101
10.2 Beiträge an Gebäudesanierungen (Art. 7) 101
10.3 Zonenschema (Art. 17) 101
10.4 Wertvolle Bauten und Anlagen (Art. 57) 101
10.5 Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP (Art. 72 bis 74) 101
10.6 Abweichungen im Rahmen von Folgeplanungen (Art. 76) 101
10.7 Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht (Art. 88) 102

11. Gesamthafte Würdigung 102

11.1 Konformität mit der kantonalen und der regionalen Richtplanung (KRIP und RRIP) 102
11.2 Konformität mit dem Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) 102
11.3 Konformität mit den Ergebnissen der Bevölkerungskonferenz 104
11.4 Orts- und Landschaftsbild 106
11.5 Natur- und Umwelt 106
11.6 Bauzonendimensionierung 107
11.7 Wirtschaftliche Entwicklung 107
11.8 Energie / Energiestadt-Label 109
11.9 Gesamtwürdigung 109

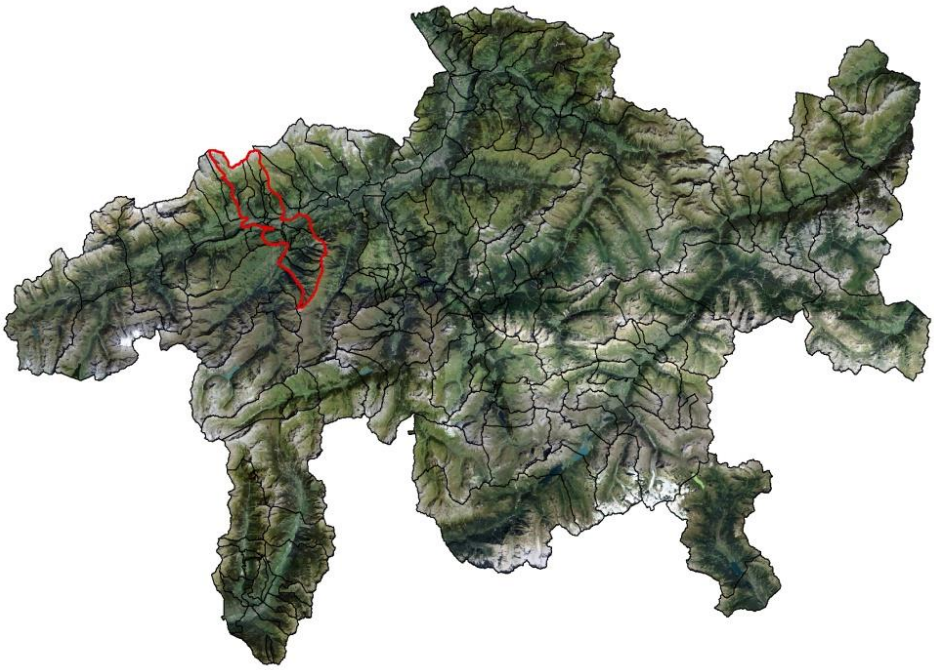
12. Anhang 111

12.1 Departementsverfügung BAB-Nr. 2002-0121 111
12.2 Quartierplan Zentrum Bahnhof 114

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die ehemaligen Gemeinden Castrisch, Duvin, Ladir, Luven, Pigniu, Pitasch, Riein, Rueun, Ruschein, Schnaus, Sevgein und Siat sowie die Stadt Ilanz haben per 1. Januar 2014 zur neuen Grossgemeinde Ilanz/Glion fusioniert. Eine zentrale Aufgabe der neuen Gemeinde umfasst die Zusammenführung und Harmonisierung der Ortsplanung. Die zukünftige Ortsplanung der Gemeinde Ilanz/Glion soll nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit aufgebaut werden, jedoch weiterhin Entwicklungen zulassen, so dass sich Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft raumverträglich entwickeln können. Für die Gemeinde ist die Erledigung dieser Aufgabe von grösster Bedeutung, weil eine aktualisierte Ortsplanung – neben der Finanzplanung – eine der wichtigen Steuerungsinstrumente für die Entwicklung einer Gemeinde darstellt. Die Zusammenführung entlastet sodann die Gemeindeadministration davon, sich mit den unterschiedlichen Gesetzen und Plandossiers der ehemaligen Gemeinden auseinandersetzen zu müssen (Harmonisierung bringt Effizienz).



Lage der Gemeinde Ilanz/Glion im Kanton Graubünden

Gemeinde Ilanz/Glion

Mit der Revision der Ortsplanung werden die Baugesetze, Zonenpläne, Generellen Erschliessungspläne und die Generellen Gestaltungspläne der 13 ehemaligen Gemeinden zusammengeführt.

Die Ortsplanungsrevision umfasst sechs Phasen. Phase I beinhaltet die Grundlagenarbeit und Phase II die Durchführung einer Bevölkerungskonferenz. Phase III umfasst die Erstellung eines Masterplans für die Gemeinde Ilanz/Glion. Phase IV beinhaltet die technische Bearbeitung der Ortsplanung, darin enthalten sind die Harmonisierung und Anpassung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan, sowie die Bearbeitung von priorisierten Teilprojekten aus dem Masterplan. Die nachgelagerte Phase V umfasst die Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbildes und Phase VI dessen Umsetzung. Phase VI beinhaltet auch die Bauzonendimensionierung im Sinne der Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des Kantonalen Richtplans.

1.2 Zielsetzung

Ziel ist die schnellstmögliche Aktualisierung, Zusammenführung und Harmonisierung der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden, welche neu fusioniert sind zur Gemeinde Ilanz/Glion. Dabei sollen die Sichtweisen von Innen und Aussen nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit projektbezogen und zielgerichtet eingearbeitet und in Wert gesetzt werden. Gestützt auf einen Masterplan werden punktuell und gezielt Teilgebietsplanungen, welche von der Gemeinde und interessierten Investoren priorisiert werden, weil sie von entwicklungsstrategischer Bedeutung sind, angestossen und bearbeitet.

Die Prüfung und Anpassung der Bauzonendimensionierung bildet keinen Bestandteil der vorliegenden Revision der Ortsplanung. Diese Anpassungen sind Bestandteil der Phase VI (Teilrevision der Ortsplanung – Bauzonendimensionierung und Umsetzung KRL).

1.3 Organisation und Verantwortlichkeiten

Gemeindeintern amtet der Gemeindevorstand als oberstes Gremium für die Bearbeitung und die Entscheidungen zum Projekt. Letztendlich

wird jedoch das Stimmvolk über die nutzungsplanerischen Instrumente entscheiden.

Im Verlauf der Erarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung gab es sowohl bei den Behörden sowie auch in der Verwaltung personelle Wechsel.

Die Hauptarbeiten vom Entwurf bis zur Überarbeitung gemäss Vorprüfungsbericht fanden in der Zeitspanne Anfang 2014 bis Ende 2017 statt und somit während der Amtszeit des ersten Gemeindevorstands der Gemeinde Ilanz/Glion mit dem Gemeindepräsidenten [redacted]

Seit dem 1. Januar 2018 ist der im Jahr 2017 gewählte neue Gemeindevorstand im Amt mit der Gemeindepräsidentin [redacted] Die Verabschiedung zur öffentlichen Auflage sowie die Koordination der nachfolgenden Verfahrensschritte erfolgten deshalb durch den neuen Gemeindevorstand.

1.3.1 Steuerungsgruppe (SG)

Die Steuerungsgruppe ist verantwortlich für die Prozessabwicklung. Die fachliche Begleitung erfolgt durch die STW AG für Raumplanung.

Mitglieder Steuerungsgruppe:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Bis zum 31. Dezember 2013 wurde die Steuerungsgruppe von [redacted], Stadtammann Ilanz, geführt.

Ab 1. Januar 2018 setzt sich die Steuerungsgruppe aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

1.3.2 Planungskommission (PK)

Die Planungskommission wird ebenfalls vom Projektleiter [redacted] geleitet, begleitet durch den Gemeindepräsidenten [redacted] sowie von der STW AG für Raumplanung. Die Planungskommission ist mit Wissensträgern aus der Gemeinde mit vertieften Kenntnissen zu verschiedenen Sachgebieten und örtlicher Verankerung gebildet. Sie ist verantwortlich für die inhaltliche Ausrichtung und Entwicklung der Ortsplanung.

Mitglieder Planungskommission:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

1.3.3 Arbeitsgruppe Baugesetz (AGBauG)

Für die Zusammenführung und Revision des Baugesetzes wurde eine Arbeitsgruppe gebildet. Die Arbeitsgruppe Baugesetz wird vom Projektleiter [redacted] geleitet und von der STW AG für Raumplanung begleitet. Die juristische Begleitung erfolgte durch [redacted]

Mitglieder Arbeitsgruppe Baugesetz:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

1.3.4 Parlamentarische Kommission (ParlK)

Der Entwurf der Ortsplanung wurde im Sinne einer Vernehmlassung vor der Vorprüfung und vor der Beschlussfassung durch eine parlamentarische Kommission geprüft und diskutiert. Die Sitzungen wurden von der Steuerungsgruppe geleitet und von der STW AG für Raumplanung begleitet.

Mitglieder Parlamentarische Kommission 2016 (Vorprüfung):

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Mitglieder Parlamentarische Kommission 2019 (Beschlussfassung):

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

2. Planungsablauf, Verfahren

Das Vorgehen umfasst die folgenden sechs Phasen:

- Phase I: Grundlagenarbeit
- Phase II: Bevölkerungskonferenz
- Phase III: Masterplan
- Phase IV: Ortsplanungsrevision - Zusammenführung und Harmonisierung
- Phase V: Kommunal Räumliches Leitbild (KRL)
- Phase VI: Teilrevision der Ortsplanung Bauzonendimensionierung und Umsetzung KRL

2.1 Phase I: Grundlagenarbeit

2.1.1 Zielsetzung

Ziel der Grundlagenarbeit ist die Zusammenstellung aller wichtigen Daten, Unterlagen und Informationen um eine speditive Zusammenführung der Ortsplanung zu ermöglichen und geeignete Grundlagen für Folgeprojekte zur Verfügung zu stellen.

2.1.2 Grundlagenaufbereitung

Im Rahmen der Grundlagenaufbereitung wurden die geltenden raumplanerischen Instrumente der ehemaligen Gemeinden beschafft. Nur analog vorhandene Daten wurden digitalisiert, sofern sie für die Weiterbearbeitung benötigt wurden.

2.1.3 Gemeindegespräche

Während der Grundlagenaufbereitung wurden mit Vertretern der ehemaligen Gemeinden Gespräche geführt. Die Gespräche führte die STW AG für Raumplanung und wertete diese im Grundlagenbericht aus.

In den Gemeindegesprächen wurden die laufenden Projekte und spezifischen Fragestellungen angesprochen. Des Weiteren wurde nach Problemstellungen der ehemaligen Gemeinden gefragt und danach, wo nach Meinung der Gemeindevertreter Handlungsbedarf besteht. Ebenfalls besprochen wurden die Hoffnungen und Ängste seitens der Vertreter respektive der Bevölkerung im Zuge der Fusion zur neuen Grossgemeinde Ilanz/Glion.

Die Gespräche wurden mit folgenden Personen geführt:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

2.1.4 Grundlagenbericht

Für die Revision der Ortsplanung wurde ein Grundlagenbericht erstellt. Der Grundlagenbericht wurde von den Mitgliedern der Steuerungsgruppe und der Planungskommission sowie von Vertretern der ehemaligen Gemeinden gegengelesen und beantragte Änderungen wurden laufend eingearbeitet. Der Grundlagenbericht wurde am 19. März 2014 fertiggestellt, die Erarbeitung erfolgte von Oktober 2013 bis März 2014. Der Grundlagenbericht wurde über die Homepage der Gemeinde Ilanz/Glion öffentlich zugänglich gemacht.

2.2 Phase II: Bevölkerungskonferenz

2.2.1 Zielsetzung

Die Bevölkerungskonferenz diente der Erfassung der Meinungen, Wünsche, Hoffnungen und Ängste der Bevölkerung bezüglich der Fusion zur neuen Gemeinde Ilanz/Glion

2.2.2 Vorbereitung

Die Bevölkerungskonferenz wurde durch die Steuerungsgruppe und die Planungskommission zusammen mit der STW AG für Raumplanung vorbereitet. Die Themensetzung für die Konferenz wurde an den Planungskommissionsitzungen vom 19. Dezember 2013 und 10. Januar 2014 beschlossen. Die organisatorische Vorbereitung wurde durch die Steuerungsgruppe sichergestellt.

2.2.3 Bevölkerungskonferenz

Rund 70 Teilnehmende folgten der Einladung der Gemeinde Ilanz/Glion und entwickelten am 1. Februar 2014 in der Turnhalle Ilanz gemeinsam Strategien für die Zukunft ihrer Gemeinde. Nach einer kurzen Einführung in die Ziele und die Spielregeln der Konferenz positionierten sich die Teilnehmenden, entsprechend ihrer persönlichen Motivation, zu verschiedenen Aussagen. Es folgte ein Inputreferat durch den Gemeindepräsidenten der Gemeinde Glarus Nord über die Chancen und Herausforderung einer Gemeindefusion. Den Rahmen der Veranstaltung bildete das Thema Nachhaltigkeit mit den drei Aspekten Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft in der Projektumsetzung. Im Verlauf des Tages wurden in Kleingruppen nacheinander die Themen Wohnen, Arbeiten, Ausstattung und Bedarf, Verkehr, Landwirtschaft sowie Rollenverständnis und Identität diskutiert und die wichtigsten Aspekte anschliessend dem Plenum präsentiert. Jede Runde wurde durch einen kurzen Inputtext eingeleitet, vorbereitet durch die Mitarbeiter der STW AG für Raumplanung in Absprache mit der Projektleitung, um alle Teilnehmer auf den gleichen Wissensstand bezüglich der einzelnen Themen zu bringen. In einer Schlussrunde wurden durch die Moderation nochmals die Ergebnisse der einzelnen Diskussionsrunden aufgegriffen und ein Ausblick über die weiteren Vorgehensschritte zur Harmonisierung der Ortsplanung gegeben.

2.2.4 Auswertungsbericht

Die Ergebnisse der Konferenz wurden in einem Auswertungsbericht festgehalten und im Rahmen der Planungskommissionssitzung vom 26. Februar 2014 besprochen. Der Auswertungsbericht der Konferenz wurde über die Homepage der Gemeinde Ilanz/Glion der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

2.2.5 Wichtigste Erkenntnisse

Persönliche Motivation

Die meisten Teilnehmer nahmen an dieser Konferenz teil, um aktiv an der Entwicklung der neuen Gemeinde Ilanz/Glion mit zu arbeiten und um ihre persönlichen Anliegen einzubringen.

Den Raum der neuen Gemeinde erleben sie als buntes Patchwork oder Baustelle, wobei auch ein gedeckter Tisch häufig genannt wurde. Das Patchwork beschreibt dabei Gegensätzliches, das jedoch zusammenhält und zusammenwächst. Auf der Baustelle entsteht etwas Neues, es besteht Raum für Kreativität und Veränderung. Der gedeckte Tisch symbolisiert ein reichhaltiges Angebot und die Möglichkeit, sich daran zu bedienen.

Die wichtigsten Anliegen der Teilnehmer für den Raum Ilanz/Glion sind zum einen die Konzentration und Verbesserung der Schulen, Altersheime und der weiteren öffentlichen Angebote und Dienste und zum anderen langfristig gesicherte Arbeitsplätze.

Wohnen

Aus den Ergebnissen der Gruppendiskussionen geht hervor, dass die Teilnehmer Baulandtransfer durchaus als mögliche Massnahme sehen, Baulandreserven dort zu schaffen, wo der Bedarf besteht. Hierdurch erhoffen sich einige eine höhere Bautätigkeit, ohne die Bauzone insgesamt vergrössern zu müssen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass zwischen den Bauzonen der einzelnen Fraktionen ein Ausgleich geschaffen werden soll und der Transfer nicht ausschliesslich von den Dörfern ins Zentrum Ilanz verlaufen darf. Damit die Dörfer nicht „entleeren", muss die Nachfrage nach Bauland in den Dörfern gefördert werden, z.B. durch verbesserte Infrastrukturen. Dies ist auch wünschenswert, da in der Stadt Ilanz bzw. im Talboden kaum genügend Raum zur Verfügung steht, die Bauzonen zu erweitern.

Auch das Thema „verdichtetes Bauen" wird von den Teilnehmern grundsätzlich unterstützt. Da der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum vor allem in der Stadt Ilanz vorhanden ist, soll eine Verdichtung gezielt auf den Talboden ausgerichtet werden. Aber auch in den Dörfern soll das vorhandene Bauland genutzt werden und leer stehende Ställe oder Schulhäuser zu Wohn- oder Arbeitszwecken umgenutzt werden können. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Verdichtung geplant und überlegt geschehen soll und Aspekte des Denkmal- und Ortsbildschutzes berücksichtigt werden. Die Grundsätze hierzu sollten im Baugesetz festgehalten werden, aber dennoch Spielraum lassen und nicht alles „verunmöglichen". Eine Vereinheitlichung der Zonen bezüglich Höhe,

Gebäudeabstände und Nutzungsziffer kann nicht das Ziel sein; hier muss eine individuelle Betrachtung der Voraussetzungen in den Ortschaften erfolgen. Eine weitere Idee bestand darin, neben einer maximalen Nutzungsziffer auch eine minimale Nutzungsziffer zu definieren.

Baulandmobilisierung und Bekämpfung von Baulandhortung werden grundsätzlich begrüsst. Hierzu werden verschiedene Methoden vorgeschlagen. Die Gemeinde soll dabei aktiv am Baulandmarkt teilnehmen und Bauland im Baurecht zur Verfügung stellen. Es wird auf die Möglichkeit verwiesen, das Baugesetz so auszugestalten, dass erschlossenes Bauland innerhalb der Bauzone innert einer bestimmten Frist überbaut werden muss oder andernfalls von der Gemeinde aufgekauft und weitervermittelt werden kann.

Eine weitere Möglichkeit bestünde in der Umzonung resp. Rückzonung der Parzellen, falls kein Bedarf an zusätzlichem Bauland besteht. Freie und verfügbare, baureife Bauparzellen könnten über eine Internetplattform der Gemeinde angeboten werden.

Als weiterer wichtiger Aspekt wird die Wohnbauförderung angesprochen. Um ein „Aussterben" der Dörfer zu verhindern, und den Zuzug junger Leute zu fördern, sollte erschwinglicher und attraktiver Wohnraum für Familien bereitgestellt werden. Als Voraussetzung sollten auch die Infrastrukturen, wie schnelle Internetverbindungen, auf dem gesamten Gemeindegebiet ausgebaut sowie ein ausreichendes Baulandangebot in allen Fraktionen sichergestellt werden.

Eine wichtige Rolle spielt auch das Wohnen in verschiedenen Lebensphasen. Es wurde vorgeschlagen, eine Bedürfnisabklärung und Modellentwicklung zum Thema bedürfnisgerechtes Bauen für Junge, Familien und ältere Menschen durchzuführen.

Arbeitsplatzstandorte

Die Strategie, die Gewerbezone für grosse und mittelgrosse Unternehmen an ein bis zwei Orten zu zentralisieren, fand grossen Anklang bei den Teilnehmern. Dabei wurde der Standort Rueun (Militärareal) als geeignet befunden. Als Vorteile dieses Standortes wurden die Entfernung zum Wohngebiet, die gute Erschliessbarkeit (Schiene, Kantonsstrasse) sowie das Erweiterungspotential (Richtung Waltensburg, Richtung

Rueun) genannt. Durch attraktive Preise und gute Rahmenbedingungen sollte dieser Standort vor allem für die Ansiedlung grosser Unternehmen gefördert werden. Es wird allerdings auch betont, zwischen unterschiedlichen Gewerbeformen zu unterscheiden. Während Grossgewerbe und Industrie im Talboden angesiedelt werden soll, sollte emissionsarmes Kleingewerbe weiterhin überall möglich sein. Dafür ist es wichtig, auch in den kleineren Orten die nötigen Infrastrukturen (wie schnelle Internetverbindungen) bereitzustellen. Gewerbe mit Publikumsverkehr sowie Einkaufszentren sollten zentral und für jeden erreichbar angesiedelt werden (Postwiese, Grüneck).

Bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe soll die Gemeinde eine aktive Rolle übernehmen. Sie sollte investieren und vermarkten und durch Steuerreduktion Zuzüge fördern.

Auch bei der Ausscheidung neuer Gewerbezonen ist eine nachhaltige Nutzungsstrategie zu verfolgen. D.h. bestehende Gewerbezonen sollen verdichtet und keine weiteren flächenintensiven Einkaufszentren im Gewerbegebiet mehr realisiert werden. Bei der Ausscheidung neuer Zonen ist eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Strassennetz zu berücksichtigen. Dabei sollte möglichst kein wertvolles Landwirtschaftsland durch Einzonung verloren gehen. Daher sei eine Erweiterung der Gewerbezone Ilanz in Richtung Strada nicht anzustreben. Nicht genutzte resp. nicht erschlossene Gewerbezonen (z.B. California) sollten gegebenenfalls aus der Gewerbezone ausgezont und z.B. der Wohnzone zugeführt werden.

Bezüglich der Gewerbezone in der Nachbargemeinde Schluein sind sich die Teilnehmer einig, dass konstruktive Gespräche (z.B. bezüglich eines gemeinsamen Marketings) hilfreich wären.

Ausstattung / Bedarf

Einige Infrastrukturen sind zentral in der Stadt Ilanz vorzusehen, während weitere Angebote zudem in den Dörfern bereitgestellt werden sollen. Zu den Infrastrukturen, welche in Ilanz/Glion als sechstgrösster Gemeinde des Kantons vorhanden sein sollten, zählen ein Hallenbad (Kloster), ein Tagungs- und Kongresszentrum, eine Tourismusinforma-

tion, eine Mehrzweckhalle für grosse Sport- und Kulturanlässe, ein Kulturzentrum (Alte Sauerstofffabrik), ein Sportzentrum sowie ein Gesundheitszentrum.

In den einzelnen Dörfern sollten zudem dezentral vorhanden sein: Vereinslokale, Kulturangebote, Veranstaltungsinfrastruktur sowie Pflegedienstleistungen. Dies ist wichtig, um das Dorfleben in den einzelnen Ortschaften aufrecht zu erhalten.

Der Mindestbedarf besteht darin, die bestehenden Angebote zu erhalten. Handlungsbedarf und Potentiale bestehen laut Aussage der Teilnehmer in folgenden Bereichen:

Im Bereich Gesundheit sollte die Gemeinde Ilanz/Glion ihrer Rolle als Gesundheitszentrum der Region gerecht bleiben und evtl. mit Angeboten im Bereich Prävention und Wohnen-im-Alter ergänzen.

Im Bereich Tourismus sollte sich die Gemeinde Ilanz/Glion in Bezug zu den umliegenden Tourismusdestinationen besser positionieren. Dabei liegen ihre Stärken und Potentiale zum einen im Bereich Naturerlebnis (Einstieg zur Ruinaulta) und damit als Treffpunkt für Outdoorsportler. Zum anderen setzt die Stadt Ilanz auf den Einkaufstourismus und bietet damit auch ein „Schlechtwetterprogramm". Dieses könnte durch eine attraktive Einkaufsmeile im Stadtzentrum noch ergänzt werden. Ein zentrales Informationszentrum sowie eine bessere Vermarktung (Internet) sind wichtig, um die touristischen Angebote der Gemeinde Ilanz/Glion besser zu positionieren.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass das vorhandene Angebot in den verschiedenen Bereichen in der neuen Gemeinde Ilanz/Glion sehr gut ist, jedoch besser koordiniert und kommuniziert werden müsste. Hierzu könnte eine Plattform eingerichtet werden, welche über die vorhandenen Angebote informiert und die Zusammenarbeit in allen Bereichen auch über die Gemeindegrenzen hinaus ermöglicht.

Verkehr

Die Prioritäten im Bereich Verkehr liegen eindeutig im Ausbau des öffentlichen Verkehrs. Dieser sollte das gesamte Gemeindegebiet berücksichtigen und möglichst Fahrten im Halbstundentakt anbieten. Zudem sollte das Angebot zu den Randzeiten verbessert werden und

der Nachtbus Steila Surselva sollte ganzjährig verkehren. Das Rufbussystem PubliCar Surselva sollte auf das gesamte Gemeindegebiet erweitert werden. Zudem sollten bessere Informationen zu dessen Benutzung, v.a. für ältere Leute (nicht nur Internet) bereitgestellt werden. Eine Stärkung des öffentlichen Verkehrs könnte auch die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsplatzstandort stärken.

Im Bereich Parkierung wird mehrfach erwähnt, dass das Angebot an öffentlichen Parkplätzen in allen Fraktionen ausgebaut werden sollte. Vor allem in der Stadt Ilanz sollten Parkplätze für Pendler (Park & Ride) geschaffen werden, welche für die Einwohner der Gemeinde kostenfrei sein sollten. Das Parkierungskonzept der Stadt Ilanz sollte in diesem Zusammenhang angepasst und auf das gesamte Gemeindegebiet erweitert werden. Das überarbeitete Parkierungskonzept sollte zudem den Marktplatz als möglichen Standort für eine Tiefgarage mit einbeziehen. Ein wichtiges Anliegen der Teilnehmer ist dabei, dass keine zusätzlichen Nachteile für die Einwohner der Dörfer, bspw. durch hohe Parkgebühren, entstehen dürfen, da diese meist auf die Nutzung des Autos angewiesen sind.

Im Bereich Langsamverkehr liegen die Prioritäten vor allem auf der Verbesserung kritischer Fussgängerverbindungen, sicheren Schulwegen sowie dem Ausbau des Trottoirs zwischen Schnaus und Strada.

Ein mehrfach erwähntes Anliegen der Teilnehmer sind zudem einheitliche Regelungen für das Befahren der Meliorationsstrassen sowie einheitliche Parkgebühren/-karten für das gesamte Gemeindegebiet.

In dieser Diskussionsrunde wird zudem mehrfach der Wunsch nach einer Modernisierung und Neugestaltung des Bahnhofs Ilanz geäussert.

Landwirtschaft und Landschaft

Um den Druck auf die landwirtschaftlichen Flächen zu verringern, schlagen die Teilnehmer vor, bisher unüberbaute Gebiete auch weiterhin offen zu halten und wo möglich Rückzonungen durchzuführen. Besondere Beachtung sollten dabei die wertvollen Fruchtfolgeflächen in der Talsohle erhalten. Zudem sollte bei grösseren Bauprojekten die landwirtschaftliche Planung berücksichtigt werden, um frühzeitig Konfliktpotentiale aufzuzeigen, entsprechend zu reagieren und Lösungen

zu finden. Bauprojekte sollten daher eher in landwirtschaftlich unattraktiven Lagen realisiert werden.

Es besteht jedoch auch die Ansicht, dass der Druck auf die landwirtschaftlichen Flächen in Zusammenhang mit dem revidierten Raumplanungsgesetz, der Zweitwohnungsinitiative sowie dem Rückgang der Bevölkerung auf dem Land in letzter Zeit tendenziell abgenommen hat.

Im Berggebiet herrscht ein geringerer Flächendruck durch Bauprojekte. Hier ist es vielmehr das Einwachsen und die Verbuschung von Wiesen und Weiden, welche zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen führen. Um dem entgegenzuwirken, könnte vermehrt eine Beweidung durch Schafe und Ziegen erfolgen.

Aber auch durch die höhere Gewichtung des Themas Landwirtschaft in den Schulen (Unterricht, Exkursionen etc.) könnte das Bewusstsein für die Bedeutung und die Leistungen der Landwirtschaft bei der Bevölkerung frühzeitig sensibilisiert werden. Auch die touristische Nutzung von Alpen sowie Angebote im Bereich Agrotourismus (Übernachtungen, Direktvermarktung etc.) könnten zur Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung beitragen.

Als weitere Massnahmen für die Positionierung der Landwirtschaft in der Gemeinde Ilanz/Glion wird die Erarbeitung eines Alpbewirtschaftungskonzeptes, welches alle Alpen des gesamten Gemeindegebietes umfasst sowie eine besser koordinierte Direktvermarktung einheimischer Produkte vorgeschlagen. Auch die Umorientierung hin zu einer biologischen Landwirtschaft und die Pflege von Hochstamm-Feldobstbäumen werden als Entwicklungschance genannt.

Rollenverständnis / Identität

Als Schwächen werden eine schlechte Internetverbindung, ein ungenügendes Angebot im Bereich Hotellerie und Gastronomie sowie eine fehlende Informationsstelle für Tourismusangebote genannt.

Als Chance erhoffen sich die Teilnehmer eine Stärkung der Rolle der Gemeinde Ilanz/Glion als regionales Zentrum und Motor der Surselva. Als sechstgrösste Gemeinde im Kanton erhält Ilanz/Glion durch die Fusion in Zukunft zudem mehr politisches Gewicht und damit eine bessere

Verhandlungsposition. Eine grössere Ausstrahlung und grössere Bekanntheit können auch den Tourismus und Arbeitsmarkt der Gemeinde stärken. Die Ausscheidung einer neuen zentralen Gewerbezone würde auch die Positionierung der Gemeinde Ilanz/Glion als Arbeits- und Wirtschaftsstandort fördern.

Häufig erwähnt wird auch die Professionalisierung und Effizienzsteigerung im Verwaltungswesen.

Herausforderungen bestehen im Ausbau des Gesundheitszentrums sowie des Einkaufs- und Bildungsangebotes. Auch die Förderung des Tourismus (Wanderwege, Hotellerie, Gastronomie) stellt für die Gemeinde in Zukunft eine wichtige Aufgabe dar.

Als Risiken werden die mögliche Entwicklung der Dörfer als „Schlafstandorte" sowie ein Verlust an Bildungsstätten auf den Dörfern genannt. Damit einhergehend wird befürchtet, dass es zur Abwanderung der Bevölkerung aus den Dörfern und damit zur „Entvölkerung" kommen könnte. Weitere Risiken ergeben sich aus der Zentralisierung von Politik und Verwaltung. Dies könnte zu einer Abnahme des politischen Interesses bei der Bevölkerung führen. Nicht zuletzt wird befürchtet, dass die mit der Fusion verbundenen Hoffnungen und Erwartungen zu hoch sein könnten.

2.3 Phase III: Masterplan

2.3.1 Zielsetzung

Der Masterplan dient als Strategie- und Koordinierungsinstrument für die Revision der Ortsplanung. Der Masterplan beinhaltet die Vorhaben der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanung mit strategisch relevanten Informationen und der Priorisierung. Er bietet somit die Übersicht über die abgeschlossenen, laufenden und geplanten Projekte im Rahmen der Ortsplanungsrevision und optimiert so den Planungsablauf.

2.3.2 Erarbeitung

Aufgrund der Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz und den Pendenzen der ehemaligen Gemeinden wurde ein Masterplan für die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ilanz/Glion erarbeitet. Die Erarbeitung des

Masterplans erfolgte durch die Planungskommission an den Sitzungen vom 19. März und 16. April 2014. Die Weiterführung und das Controlling des Masterplans erfolgten in der Steuerungsgruppe.

2.3.3 Masterplantabelle / Masterplankarte

Zentraler Bestandteil des Masterplans ist die Masterplan-Tabelle, welche laufend aktualisiert wurde. Des Weiteren gehören zum Masterplan Karten, in welchen die Masterplan-Inhalte verortet sind, sofern dies möglich ist. Der Masterplan gliedert sich in folgende Kategorien:

- Projektmanagement (MP 0.x)
- Wohnen (MP 1.x)
- Arbeiten (MP 2.x)
- Verkehr (MP 3.x)
- Tourismus/Freizeit (MP 4.x)
- Folgeplanungen (MP 6.x)

Der Masterplan beinhaltete anfangs noch die Kategorie Ver- und Entsorgung (MP 5.x), welche jedoch nachträglich aus dem Masterplan gestrichen wurde, da die aufgeführten Inhalte als nicht ortsplanungsrelevant beurteilt wurden.

Der Masterplan fungierte als strategisches Steuerungsinstrument der Steuerungsgruppe. Im Zuge der Umsetzung der Masterplanobjekte in der Ortsplanungsrevision bzw. vorgezogenen Teilrevision wurde der Masterplan nicht mehr nachgeführt. Auf die Beilage des Masterplans zur Ortsplanungsrevision wird daher verzichtet. Die Inhalte des Masterplans werden in Kapitel 6 umfassend und gemäss aktuellem Stand erläutert.

2.4 Phase IV: Ortsplanungsrevision – Zusammenführung und Harmonisierung

2.4.1 Zielsetzung

Zielsetzung der Bearbeitung der Ortsplanungsrevision ist die Schaffung einer harmonisierten und übersichtlichen Ortsplanung, angepasst an die aktuellen rechtlichen Grundlagen von Bund, Kanton und Region. Durch die zusammengeführte Ortsplanung sollen die Möglichkeiten

und Einschränkungen inhaltlich weitgehend den Regelungen der ehemaligen Gemeinden entsprechen. Die Umsetzung der Vorgaben des revidierten Raumplanungsgesetzes und des daraus folgend überarbeiteten Kantonalen Richtplans erfolgt erst in der Phase VI.

2.4.2 Erarbeitung

Die STW AG für Raumplanung erarbeitete mit der Arbeitsgruppe Baugesetz von März bis Dezember 2014 den Entwurf für das neue Baugesetz. Parallel dazu wurden die Zonenpläne zusammengeführt und die Inhalte der kantonalen Grundlagen übernommen (Wald, Inventare, Gefahrenzonen etc.). Ebenfalls parallel dazu wurden die Generellen Gestaltungspläne und die Generellen Erschliessungspläne zusammengeführt.

Am 10. Dezember 2014 wurden die Entwürfe für das Baugesetz, den Zonenplan und den Generellen Gestaltungsplan der Planungskommission vorgestellt. An den darauf folgenden Planungskommissionssitzungen wurde der Baugesetzentwurf behandelt und laufend angepasst. Die Generellen Erschliessungspläne waren noch in Arbeit, da zum damaligen Zeitpunkt noch nicht alle benötigten Daten vorlagen.

Die Generellen Gestaltungspläne wiesen unterschiedliche Festlegungstiefen auf. Seitens der Arbeitsgruppe Baugesetz und der Planungskommission wurden eine Angleichung der Festlegungstiefen und eine generelle Überprüfung der Festlegungen gewünscht. Für die Aktualisierung der Generellen Gestaltungspläne sind Grundlagenarbeiten notwendig. Die Grundlagenarbeiten umfassen die Erarbeitung eines Siedlungsinventars, einer ortsbaulichen Analyse sowie eines nachfolgenden Gestaltungskonzeptes. Die Grundlagen wurden anschliessend durch die STW AG für Raumplanung generalisiert, strukturiert, mit Bestimmungen im Baugesetz hinterlegt und in den Generellen Gestaltungsplan übertragen.

2.5 Wünsche und Anträge im laufenden Bearbeitungsprozess

Während der Erarbeitung gingen beim Gemeindevorstand mehrere Wünsche und Anträge zur Ortsplanungsrevision ein. Die Wünsche und

Anträge wurden im Rahmen der Bearbeitung soweit möglich berücksichtigt. Die Antragssteller wurden mit einem Schreiben über den Entscheid des Gemeindevorstands orientiert.

2.6 Kantonale Vorprüfung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 19. August 2016 dem Amt für Raumentwicklung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 7. Juni 2017. Die Inhalte des Vorprüfungsberichts sowie die Behandlung der entsprechenden Anträge und Hinweise sind in der Auswertungstabelle dokumentiert (siehe Beilage).

2.7 Öffentliche Mitwirkungsauflage

Die Mitwirkungsauflage der Ortsplanungsrevision Ilanz/Glion (Phase IV) fand vom 23. Februar 2018 bis 26. März 2018 statt. Zur Ortsplanungsrevision wurde am 2. März 2018 eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Mit über 100 Interessierten war die Informationsveranstaltung gut besucht. Zusätzlich fanden am 16. März 2018, 14:00 bis 18:00 Uhr, und am 21. März, 8:00 bis 12:00 Uhr, Sprechstunden statt, an denen die Abteilung Infrastruktur der Gemeinde Ilanz/Glion sowie die STW AG für Raumplanung zur Fragenbeantwortung zur Verfügung standen. Die Sprechstunden wurden rege benutzt.

Im Rahmen der Mitwirkungsauflage gingen bei der Gemeinde insgesamt 98 Eingaben ein. Teils handelte es sich jedoch lediglich um Kopien der Beschwerde gegen die Planungszone zuhanden der Regierung. Alle übrigen Eingaben wurden mittels eines Antwortschreibens der Gemeinde beantwortet.

Die Eingaben umfassten insgesamt 214 Anträge. Die Anträge umfassten insbesondere im Zonenplan die Ausscheidung der Freihaltezonen, die Ausscheidung von Zonen für Grünflächen, die Regelungen zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit sowie im Generellen Gestaltungsplan die Festlegung von Schutzobjekten sowie die Festlegung ästhetisch ungenügend eingepasster Bauten.

Die Ortsplanungsrevision wurde aufgrund der Entscheide über die Anträge überarbeitet. Die vorgenommenen Änderungen werden in der beiliegenden Dokumentation „Anpassungen aufgrund der 1. Öffentlichen Auflage" erläutert.

Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen der Pläne und des Baugesetzes wurde entschieden, eine zweite Mitwirkungsauflage durchzuführen.

2.8 2. Öffentliche Mitwirkungsauflage

Aufgrund der umfangreichen Änderungen in Folge der Mitwirkungsauflage wurde eine zweite Mitwirkungsauflage durchgeführt. Die zweite Mitwirkungsauflage fand vom 14. September bis 15. Oktober 2018 statt.

Im Rahmen der zweiten Mitwirkungsauflage gingen 26 Eingaben mit insgesamt 32 Anträgen ein. Eine Eingabe wurde später zurückgezogen, die übrigen Eingaben wurden durch den Gemeindevorstand behandelt und mittels Schreiben beantwortet.

Die Änderungen aufgrund der zweiten Mitwirkungsauflage werden analog der ersten Mitwirkungsauflage in entsprechendem Dokument zusammengefasst.

2.9 Behandlung Parlament

Die Ortsplanungsrevision wurde durch das Parlament vorberaten und am 18. September 2019 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Im Rahmen der Verabschiedung durch das Parlament wurden Änderungen am Baugesetz vorgenommen, welche im entsprechenden Dokument zusammengefasst werden. Es erfolgten keine Änderungen an den Plänen.

2.10 Beschluss

Die Totalrevision der Ortsplanung wurde am 9. Februar 2020 durch die Urnenabstimmung beschlossen und anschliessend zur Genehmigung eingereicht.

2.11 Weiteres Vorgehen

Nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision – Zusammenführung und Harmonisierung erfolgen die Phasen V und VI.

Phase V umfasst die Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL). Die Anforderungen an das KRL sind im Grundsatz bekannt, im Detail jedoch noch nicht. Hierzu wird aktuell im Auftrag des Kantons ein Leitfaden erarbeitet. Mit den Ergebnissen der Bevölkerungskonferenz sowie den Grundlagenarbeiten stehen der Gemeinde Ilanz/Glion bereits viele Grundlagen für die Erarbeitung des KRL zur Verfügung.

Die Phase VI bildet die Teilrevision Bauzonendimensionierung und Umsetzung KRL. Die Bauzonendimensionierung wurde bewusst nicht als Bestandteil der Ortsplanungsrevision – Zusammenführung und Harmonisierung behandelt, da die Bauzonendimensionierung auf Grundlage des KRL resp. nach Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplans erfolgen soll (vgl. Kap. 3.7).

2.12 Vorübergehende Sicherung der Reduktionspotentiale

In der Zeitspanne zwischen dem Genehmigungsverfahren der Phase IV (Zusammenführung und Harmonisierung) und Inkrafttreten der Phase VI (Bauzonendimensionierung) werden die potentiellen Flächen, welche für eine Reduktion der Bauzonengrösse in Frage kommen, mittels einer Planungszone gesichert. Dieses Vorgehen wurde mit dem Amt für Raumentwicklung vorbesprochen und wird sowohl durch das Amt für Raumentwicklung als auch durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales gestützt. Entsprechende Übergangsbestimmungen zu dieser Planungszone werden ins Baugesetz aufgenommen.

3. Vorgaben des übergeordneten Rechts

3.1 Raumplanungsgesetzgebung des Bundes

Am 15. Juni 2012 beschlossen die Eidgenössischen Räte eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG 1) als indirekten Gegenvorschlag zur Eidgenössischen Volksinitiative Raum für

Mensch und Natur (Landschaftsinitiative). In der Referendumsabstimmung vom 3. März 2013 wurde die Revision mit einer klaren Ja-Mehrheit angenommen. Der Bundesrat beschloss, das revidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung sieht Massnahmen gegen die Zersiedlung vor, lockert die Bedingungen zur Errichtung von Solaranlagen und präzisiert die Bestimmungen zur Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone. Im Folgenden wird auf die Massnahmen gegen die Zersiedlung eingegangen.

Im Raumplanungsgesetz des Bundes (Art. 15 Abs. 4 RPG) sind folgende Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert:

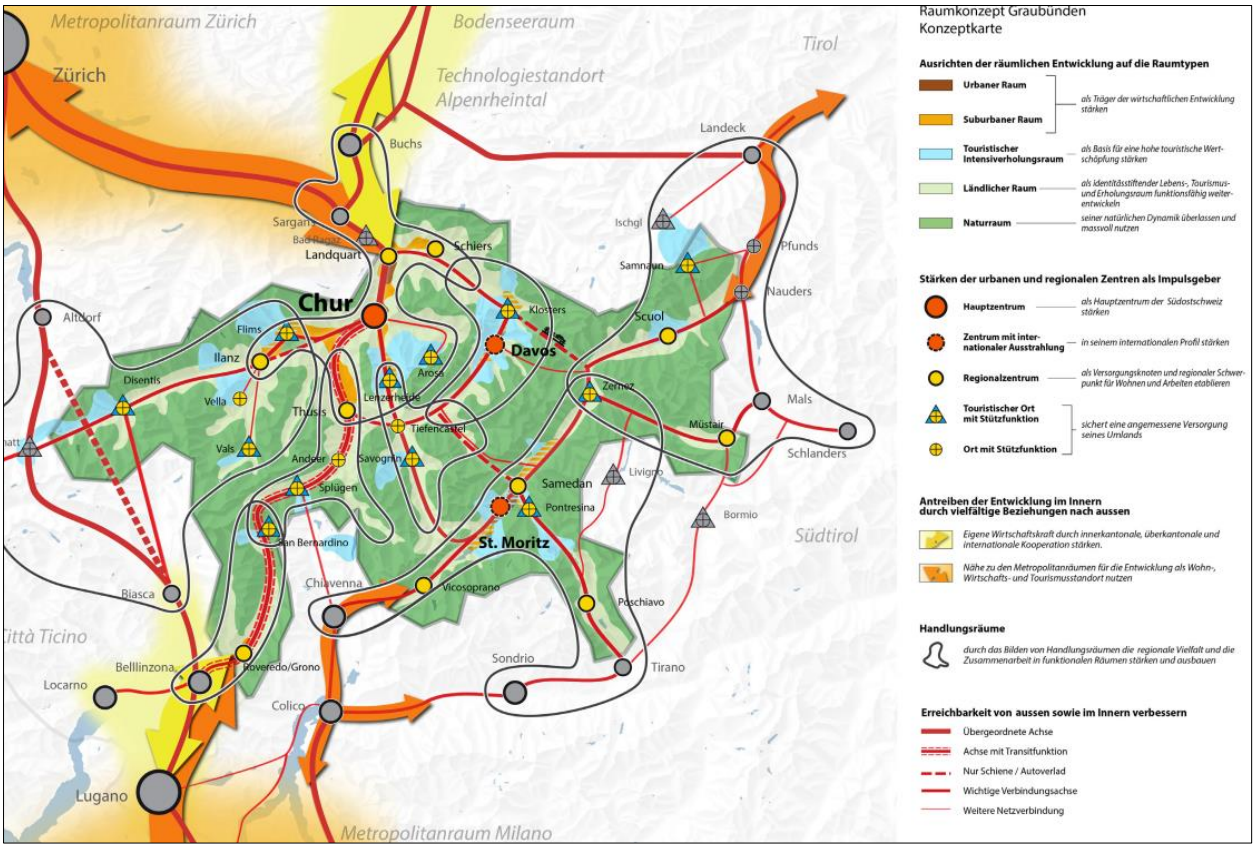
- Das Land muss für die Nutzung geeignet sein.
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen.
- Kulturland wird nicht zerstückelt.
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt.
- Vorgaben des Richtplanes (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan Surselva) werden umgesetzt.

Zudem herrscht im Kanton Graubünden ein Baulandmoratorium bis zur Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung, das heisst die Gesamtbauzonenfläche im Kanton darf nicht vergrössert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Kanton Graubünden auch nach Genehmigung des Kantonalen Richtplans Einzonungen nur noch bei gleichzeitiger flächengleicher Auszonung (Kompensation) möglich sind. Ausnahmen sind möglich im Zusammenhang mit Vorhaben, welche Gegenstand der Richtplanung sind. Dies betrifft insbesondere Arbeitsplatzstandorte von regionaler oder kantonaler Bedeutung.

3.2 Raumkonzept Graubünden

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) erarbeitete das Raumkonzept Graubünden. Dieses wurde von der Regierung am 16. Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen.

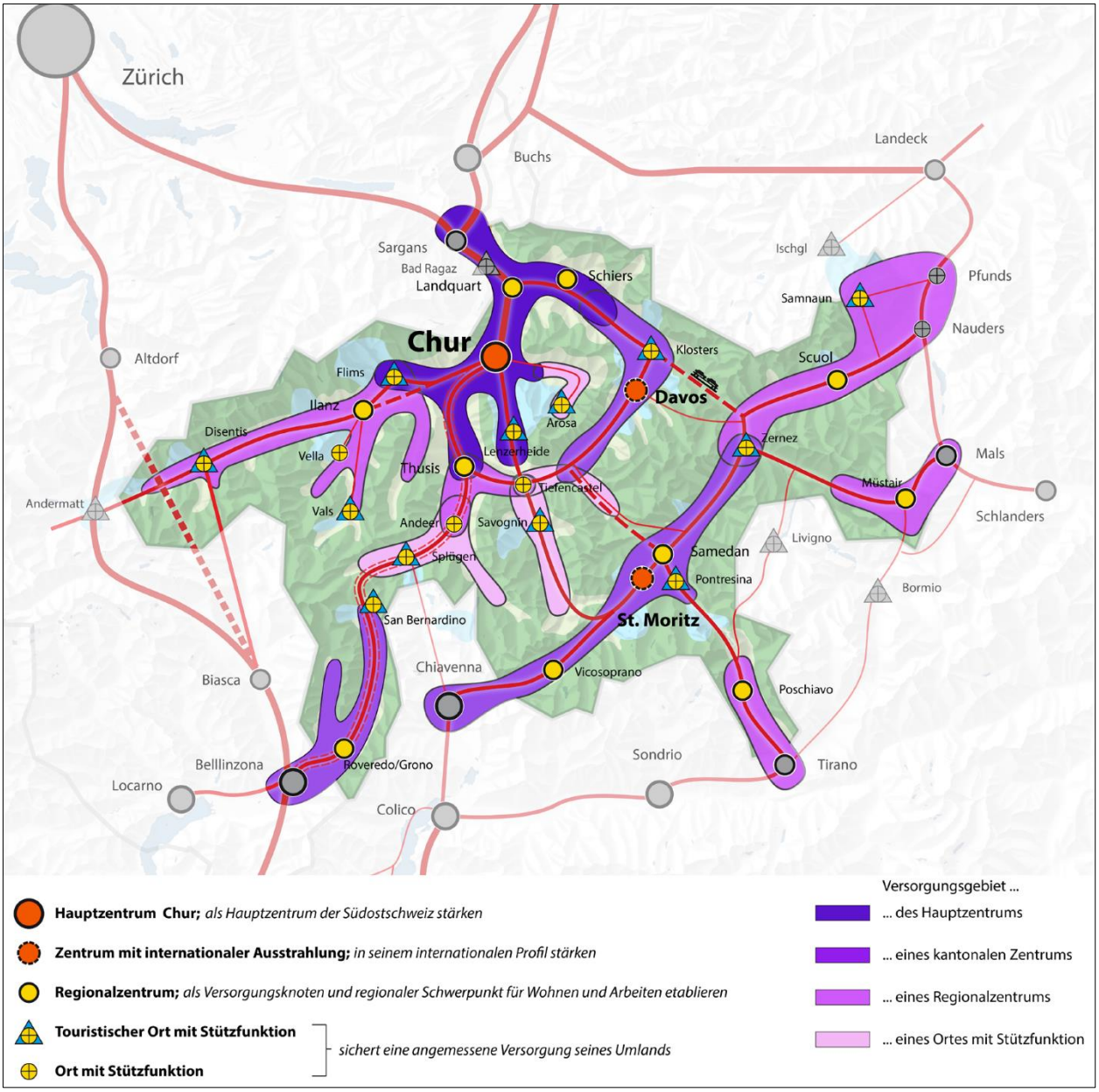
Das Raumkonzept Graubünden bildet den Überbau für die anstehende Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans (vgl. 3.1). Im kantonalen Richtplan werden die Themen, Strategien und zentralen Handlungsfelder konkretisiert.



Konzeptkarte Raumkonzept Graubünden (Amt für Raumentwicklung Graubünden), nicht massstäblich

Im Raumkonzept Graubünden ist Ilanz/Glion als Regionalzentrum definiert. Die Nähe zu den Metropolitanräumen soll für die Entwicklung als Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandort genutzt werden.

Die Regionalzentren sollen als Versorgungsknoten und als regionale Schwerpunkte für Wohnen und Arbeiten dynamisch weiterentwickelt werden.



Versorgungsgebiete der Zentren gemäss Raumkonzept Graubünden (Amt für Raumentwicklung Graubünden), nicht massstäblich

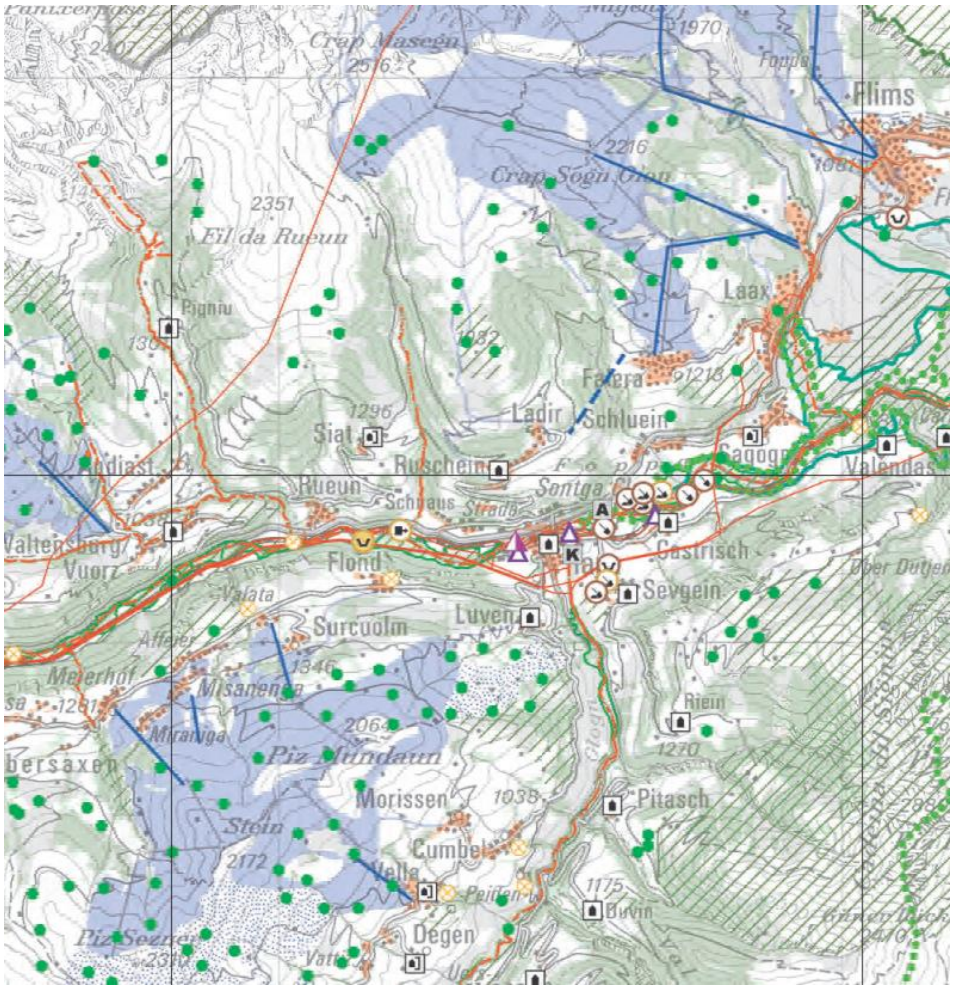
Das Versorgungsgebiet des Regionalzentrums Ilanz umfasst die gesamte Surselva.

Für den Handlungsraum Surselva gelten folgende Stossrichtungen, welche für die Gemeinde Ilanz/Glion besonders von Bedeutung sind:

- Stärken des Arbeitsstandorts Ilanz als Schlüssel für die Entwicklung des gesamten Handlungsraums; Bereitstellen von Flächen in den vom ÖV gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten; Zentrumsentwicklung.
- Stärken der bedeutsamen Angebote bei Bildung und Gesundheit.
- Weiterentwickeln der touristischen Räume Flims-Laax-Falera, Obersaxen-Lumnezia-Piz Mundaun, Waltensburg-Brigels-Andiast und Sedrun-Disentis-Andermatt sowie Vals basierend auf ihren spezifischen Ausrichtungen.
- Fördern von Projekten, welche zur Inwertsetzung der kultur- und naturräumlichen Potenziale beitragen (UNESCO Weltnaturerbe Tektonikarena Sardona, Nationalpark-Projekt Adula, Naturpark Beverin o.a.); In diesem Zusammenhang auch Erhalten und Fördern ökologischer und landschaftlicher Qualitäten.
- Stärken regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe (Nutzung natürlicher Ressourcen).

3.3 Kantonaler Richtplan 2003

Nachfolgend werden die Richtplankonformität überprüft und die wichtigsten Inhalte des Kantonalen Richtplans Graubünden erläutert, welche für die Gemeinde Ilanz/Glion von Bedeutung sind.



Ausschnitt Kantonaler Richtplan Graubünden

Die Kapitel Siedlung und Ausstattung des Kantonalen Richtplans wurden überarbeitet. Die Vorprüfung durch das Bundesamt für Raumentwicklung ist abgeschlossen – die Auswertung und Überarbeitung sind noch im Gang. Die Überarbeitungen erfolgen insbesondere auch im Zusammenhang mit der Revision des Raumplanungsgesetzes, welche am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist.

3.3.1 Landschaft

Regionalpärke

Die Gemeinde Ilanz/Glion befindet sich nicht innerhalb eines Naturparkes, grenzt aber im östlichen Teil an den Regionalen Naturpark Beverin sowie das Naturmonument Ruinaulta, welche beide im Kantonalen Richtplan festgesetzt sind.

Das Naturmonument Ruinaulta/Rheinschlucht (Objekt-Nr. 02.LR.01) wird durch die Ausscheidung der kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgebiete als Natur- bzw. Landschaftsschutzzone berücksichtigt.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete

Die Landschaftsschutzgebiete wurden als Landschaftsschutzzone in die Revisionsvorlage übernommen. Die Naturschutzgebiete wurden als Naturschutzzone in die Revisionsvorlage übernommen.

3.3.2 Tourismus

Tourismus in Tourismusräumen

Der Zubringer Ladir – Falera ist im kantonalen Richtplan lediglich als Vororientierung bezeichnet (vgl. 3.5.3). Die Realisierungschancen eines solchen Vorhabens werden als gering eingeschätzt, weshalb die Ortsplanungsrevision das Richtplanobjekt nicht berücksichtigt, jedoch auch keine Festlegungen trifft, welche dem Vorhaben entgegenstehen könnten.

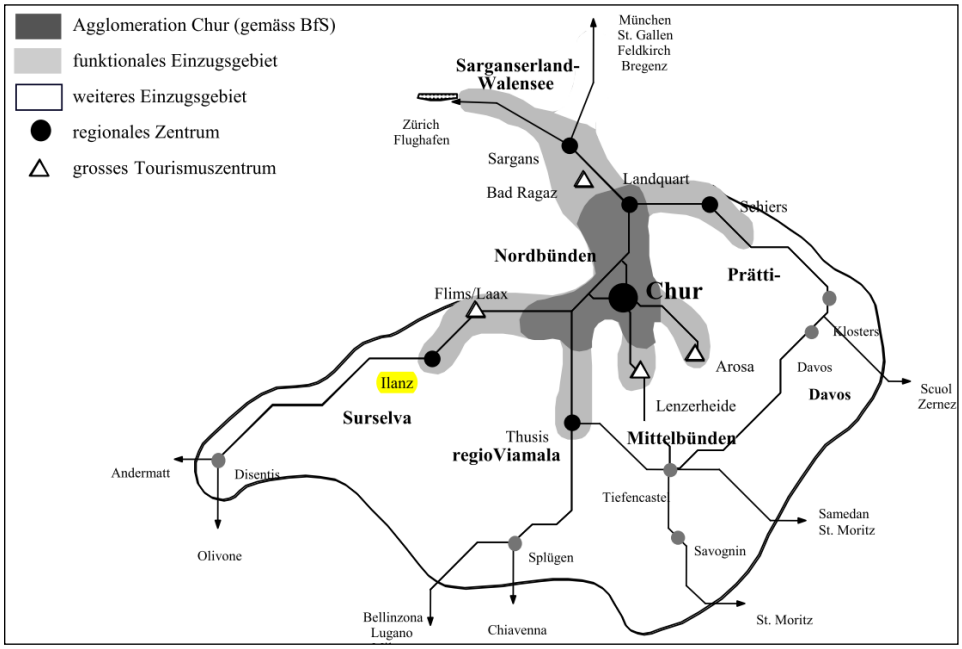
Des Weiteren liegt die geplante Erweiterung des Skigebietes Obersaxen im Gebiet Ligneida (Zwischenergebnis) innerhalb des Gemeindegebietes von Ilanz/Glion. Auch dieses Vorhaben wird durch die Ortsplanungsrevision nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Wintersportzone wurde jedoch noch nicht ausgeschieden.

In den restlichen Unterkapiteln zum Themenbereich Tourismus finden sich keine Inhalte, welche für die Ortsplanungsrevision von Ilanz/Glion relevant sind. Weitere Inhalte befinden sich im regionalen Richtplan (vgl. 3.5.3).

3.3.3 Siedlung und Ausstattung

Struktur der Besiedlung / Agglomeration Chur

Die Stadt Ilanz ist im Kantonalen Richtplan (KRIP) als Zentrum aufgeführt (Objektnummer 02.SX.01) und liegt im funktionalen Einzugsgebiet der Agglomeration Chur.



Ausstattung

Ilanz verfügt über Einrichtungen von kantonaler Bedeutung in den Bereichen Bildung und Gesundheit (Objektnummer 02.SA.03).

Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung

Der Bereich des Bahnhofs Ilanz (Objektnummer 02.SK.01) ist im Kantonalen Richtplan als Zentrumskerngebiet festgesetzt. Als Arbeitsplatzgebiete für flächenintensive Nutzungen sind nebst Isla in Schluein auch die Gebiete California und Ilanz-West in der Gemeinde Ilanz/Glion festgesetzt (Objektnummer 02.SW.01).

Schützenswerte Ortsbilder und Objekte

In folgenden Ortschaften der Gemeinde Ilanz/Glion sind schützenswerte Ortsbilder und/oder Objekte festgesetzt:

- Castrisch (historischer Ortskern)
- Duvin (historischer Ortskern)
- Ilanz (historisches Städtchen mit Vorstadt)
- Luven (historischer Ortskern)
- Pigniu (historischer Ortskern)
- Pitasch (historischer Ortskern)
- Riein (historischer Ortskern)
- Ruschein (historischer Ortskern)
- Sevgein (historischer Ortskern)
- Siat (historischer Ortskern)

Der Erhalt der schützenswerten Ortsbilder und Objekte wird in den Siedlungsanalysen (vgl. 5.1) berücksichtigt und mit den daraus folgenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan sichergestellt.

3.3.4 Verkehr

Strassenausbau und Strassenerhaltung

Der Neubau der Westumfahrung Ilanz (Objektnummer 02.TS.03, Festsetzung) wird in der Revision der Ortsplanung berücksichtigt.

Angebot (öffentlicher Verkehr)

Das Angebot des Busverkehrs ab Ilanz soll insgesamt ausgebaut werden, dies betrifft insbesondere die Verbindungen ins Valsertal, ins Lugnez, nach Obersaxen und nach Andiast. Die Angebotserweiterungen weisen alle den Koordinationsstand Festsetzung auf.

Infrastrukturen (öffentlicher Verkehr)

Der Bahnhof Ilanz soll ausgebaut werden mit einem Mittelperron und die Umsteigebeziehungen zwischen der RhB und den Postautos soll verbessert werden (Objektnummer 02.TB.02). Die RhB hat das Vorhaben bereits in Angriff genommen. Des Weiteren sieht der Kantonale Richtplan als Vororientierung einen Güterumschlag im Gebiet California vor (Objektnummer 02.TB.03) sowie eine Doppelspurinsel im Raum Castrisch (Objektnummer 02.TB.04).

3.3.5 Übrige Raumnutzung und weitere Infrastrukturen

Materialabbau und –verwertung

Der Kantonale Richtplan bezeichnet Tschentaneras, Sevgein als Standort für Materialabbau und –verwertung (Kies/Sand). Als Vororientierung sind weiter die Standorte Sass Fau/Isla, Mulin Sut und Digniu in Castrisch. Vorausgesetzt wird bei allen drei Standorten eine Auenrevitalisierung.

Abfallbewirtschaftung

Im Kantonalen Richtplan ist die Reaktordeponie Plaun Grond, Rueun/Ilanz mit Umladestation RhB sowie die Inertstoffdeponie Tschentaneras, Sevgein innerhalb des bestehenden Abbaugebietes bezeichnet.

3.4 Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung

Der Kantonale Richtplan Graubünden erfährt aktuell eine Anpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (E-RIP-S).

3.4.1 Zentrenstruktur (5.1.1)

Ilanz wird auch im Entwurf zur Richtplananpassung (E-RIP-S) im Bereich Siedlung weiterhin als Regionalzentrum der Surselva festgelegt. Der E-RIP-S beinhaltet bezüglich Zentrenstruktur keine für die Gemeinde Ilanz/Glion massgeblichen Änderungen.

3.4.2 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr (Kap. 5.1.2)

Der revidierte Richtplan verlangt eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität. Die Innenentwicklung ist raumtypspezifisch umzusetzen. Es sollen insbesondere die ÖV-seitig gut erschlossenen Siedlungslagen als Verdichtungsgebiete genutzt werden. Die Arbeitsgebiete sind auf das Verkehrssystem abzustimmen. Mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sollen belebte Ortskerne geschaffen werden.

Konkret wird verlangt, dass die Gemeinden innerhalb von zwei Jahren nach Erlass des Kantonalen Richtplans Siedlung ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) erarbeiten und dieses innert fünf Jahren ab Erlass des Kantonalen Richtplans Siedlung in der Nutzungsplanung umsetzen.

3.5 Regionaler Richtplan

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte des Regionalen Richtplans Surselva erläutert, welche für die Revision der Ortsplanung von Bedeutung sind.

3.5.1 Raumkonzept

Im Raumkonzept für die Region Surselva ist festgelegt, dass der Zentralraum Ilanz und Umgebung als Dienstleistungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Gewerbezentrum sowie als touristische Drehscheibe und Verkehrsknotenpunkt gefördert werden soll. Dieser strategische Grundsatz zieht sich durch den gesamten Regionalen Richtplan Surselva und dem ist somit auch mit der Revision der Ortsplanung Rechnung zu tragen. Der Zentralraum Ilanz und Umgebung umfasst dabei nicht nur die Ortschaft Ilanz, sondern insbesondere auch die weiteren zur Gemeinde gehörenden Ortschaften im Talboden (Rueun, Schnaus und Castrisch).

3.5.2 Natur und Landschaft

Der Regionale Richtplan Surselva beschränkt sich bezüglich Natur und Landschaft auf die regionalen Landschaftsschutzgebiete, die Pärke von nationaler Bedeutung, das Naturmonument Ruinaulta und die Wildruhegebiete.

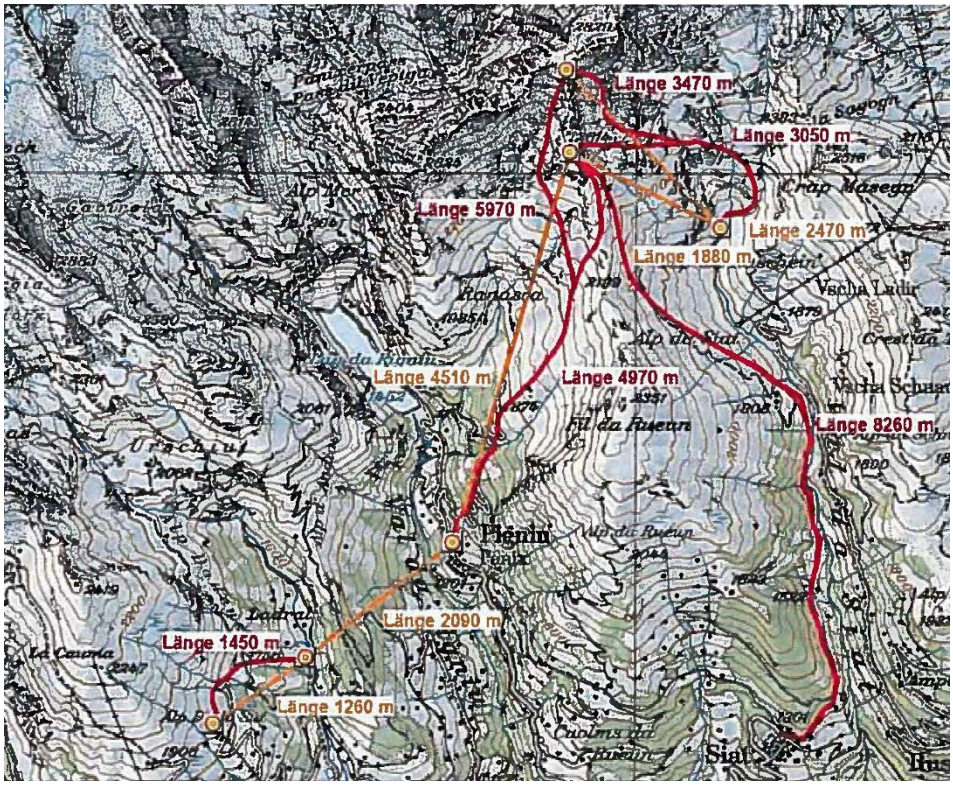
Die Landschaftsschutzgebiete und die Wildruhegebiete wurden als Landschaftsschutzzone bzw. Ruhezone übernommen (vgl. 7.3).

Das Gemeindegebiet von Ilanz/Glion ist territorial in keinem Park von nationaler Bedeutung enthalten.

3.5.3 Tourismus und Freizeit

Der Regionale Richtplan Surselva befasst sich bezüglich Tourismus und Freizeit mit Skigebieten, Golfanlagen, Campingplätzen, Freizeitanlagen im Landschaftsraum und touristischer Nutzung der Alpen.

Die Skigebiete Weisse Arena (Flims – Laax – Falera) und Obersaxen tangieren das Gemeindegebiet von Ilanz/Glion. Die von den Skigebieten beanspruchten Flächen werden mittels Wintersportzonen gesichert (vgl. 7.2.3). Die als Vororientierung in den Regionalen Richtplan Surselva aufgenommene Skigebietsverbindung Weisse Arena – Breil / Brigels / Waltensburg wurde in den Masterplan aufgenommen (vgl. 6.4.8). Des Weiteren sind gemäss Regionalem Richtplan Surselva Abklärungen betreffend einer Zubringerbahn aus dem Raum Ilanz ins Skigebiet Weisse Arena sowie einer Zubringerbahn von Ladir nach Falera (ebenfalls Weisse Arena) vorgesehen.



Anhang Regionaler Richtplan Surselva, Skigebietsverbindung Weisse Arena mit Brigels - Waltensburg

Der im Regionalen Richtplan Surselva aufgeführte Campingplatz Neufundland (Ilanz) war bereits in der Nutzungsplanung der ehemaligen Stadt Ilanz festgesetzt und wird auch weiterhin als Campingzone im Zonenplan belassen.

Im Regionalen Richtplan Surselva ist die Einrichtung eines Klettergartens an der Staumauer festgesetzt. Die [redacted] hat dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt. Dem Vorhaben steht ortsplanerisch nichts im Weg.

Das Konzept touristische Nutzung Alpen befasst sich mit agro-touristischen Angeboten in der Surselva. Konkret betroffen durch dieses Konzept ist die Gemeinde Ilanz/Glion durch das Richtplan-Objekt Sasolas (Zwischenergebnis). In Sasolas (oberhalb Luven) soll eine Alpkäserei mit agro-touristischen Angeboten entstehen und das bestehende Restaurant soll erweitert werden. Für dieses Vorhaben besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

3.5.4 Konzept Materialabbau und –verwertung

Im Regionalen Richtplan Surselva ist zusätzlich zum Kantonalen Richtplan der Materialabbau- und Verwertungsstandort Patanischas, Duvin mit dem Koordinationsstand Ausgangslage bezeichnet.

Der Materialabbau- und Verwertungsstandort Mulin Sut, Castrisch ist ebenfalls im Kantonalen Richtplan mit dem Koordinationsstand Vororientierung bezeichnet. Der Regionale Richtplan beinhaltet hierzu keine weiteren Inhalte.

Der Materialabbau- und Verwertungsstandort Tschentaneras, Sevgein ist ebenfalls bereits im Kantonalen Richtplan bezeichnet. Die 2. Etappe der Erweiterung ist erst als Zwischenergebnis im Regionalen Richtplan aufgeführt. Der Regionale Richtplan beinhaltet hierzu keine weiteren Inhalte.

3.5.5 Abfallbewirtschaftung

Im Regionalen Richtplan Surselva sind die Inertstoffdeponien Tschentaneras, Sevgein (Festsetzung) und Bual, Ladir (Ausgangslage) bezeichnet.

Die Reaktordeponie Plaun Grond, Rueun/Ilanz wurde aus dem Regionalen Richtplan gestrichen, da sie nur Gegenstand des Kantonalen Richtplans ist.

3.6 Regionaler Richtplan Siedlung und Ausstattung / Konzept Siedlungsentwicklung

Am 8. Februar 2011 reichte die Region Surselva den Regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung / Konzept Siedlungsentwicklung dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung ein. Das Amt für Raumentwicklung sowie die weiteren beigezogenen Amtsstellen nahmen mit dem Vorprüfungsbericht vom 14. November 2011 Stellung. Aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) änderte sich jedoch dann die Ausgangslage und man entschloss sich, den Regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung / Konzept Siedlungsentwicklung nicht weiterzuverfolgen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde bemängelt, dass die geplante Nutzung an den Entwicklungsschwerpunkten zu wenig präzise erläutert

wird. Zudem fehlen im Richtplan Aussagen, wo publikumsintensive Gewerbenutzungen wie Einkaufszentren und Fachmärkte vorgesehen sind. Des Weiteren wird generell der Aufbau des Richtplans kritisiert. Grundsätzlich standen die kantonalen Amtsstellen den Entwicklungsschwerpunkten positiv gegenüber.

Im Folgenden werden die Entwicklungsschwerpunkte erläutert, welche für die Ortsplanungsrevision von Bedeutung sind.

3.6.1 Erschliessungsdrehscheibe und Dienstleistungszentrum Ilanz

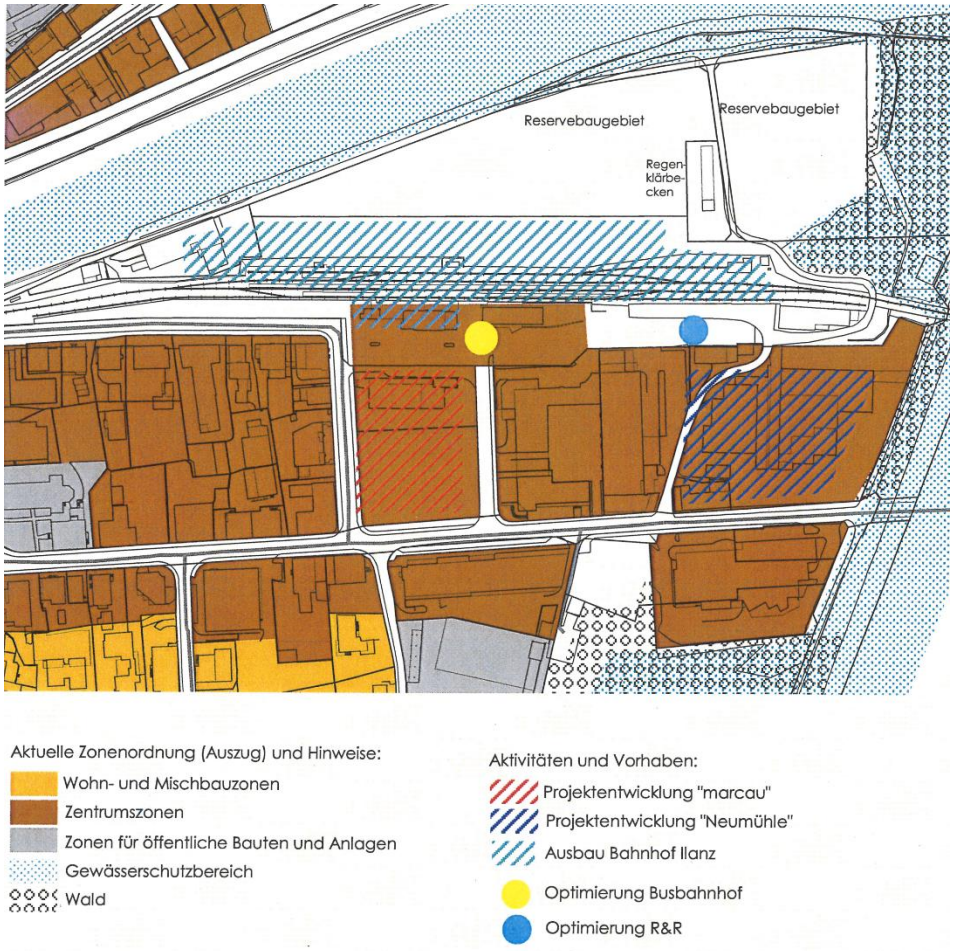
Im Umkreis des Bahnhofs Ilanz sind im Entwicklungsschwerpunkt drei Vorhaben bezeichnet: das Gebiet Marcau (Migros-Neubau), das Gebiet Neumühle (Areal Maissen, vgl. 6.3.1) und der Ausbau des Bahnhofs Ilanz (vgl. 6.4.1). Die Planungen für das Gebiet Marcau sind bereits weit fortgeschritten. Für das Gebiet Neumühle (Areal Maissen) läuft aktuell das Quartierplanverfahren Areal Maissen und die Planungen für den Ausbau des Bahnhofs sind ebenfalls bereits weit fortgeschritten.

Im Rahmen des Entwicklungsschwerpunktes Erschliessungsdrehscheibe und Dienstleistungszentrum Ilanz ist das Gebiet Pendas (nördlich des Bahnhofs) als Reservebaugebiet ausgeschieden. Ebenfalls bereits im Richtplan erwähnt ist die Sicherung des Bahnübergangs Pendas mit einer Barriere. Der Richtplan machte hingegen noch keine Aussagen über die zukünftige Nutzung des Gebietes Pendas.

Bezüglich der Angebotsverbesserung des öffentlichen Verkehrs sieht der Richtplan einen überdachten Busbahnhof sowie die Verbesserung des Park-and-Ride-Angebotes vor.

Im Rahmen der laufenden Vorhaben Marcau und Areal Maissen (Projektentwicklung Neumühle) werden die letzten Reserven an Bauland innerhalb des Entwicklungsschwerpunktes beansprucht.

Im Rahmen der Vorprüfung des regionalen Richtplans gab es keine Einwände zum Entwicklungsschwerpunkt Erschliessungsdrehscheibe und Dienstleitungszentrum Ilanz.



Richtplanbeilage 2a, Entwicklungsschwerpunkt Erschliessungsdrehscheibe und Dienstleistungszentrum Ilanz

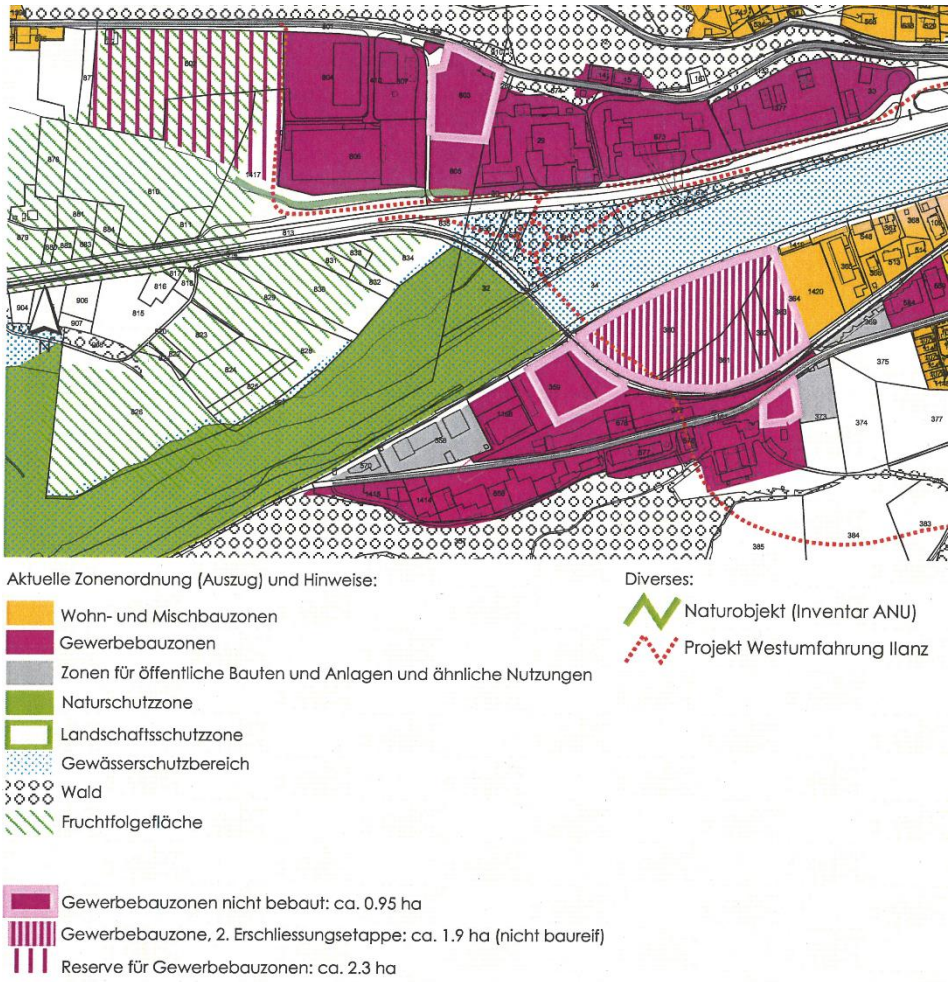
3.6.2 Gewerbegebiete Grüneck und California

Der Regionale Richtplan bezeichnet die beiden Entwicklungsschwerpunkte Grüneck und California.

Gemäss Regionalem Richtplan ist vorgesehen, im Gebiet California eine Güterumschlagsanlage (Strasse – Schiene) zu realisieren. Aufgrund der schwierigen Erschliessung (vgl. 6.1.3) wird ein solches Vorhaben jedoch nicht umgesetzt und das Gebiet soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgezont werden.

Der Entwicklungsschwerpunkt Grüneck befindet sich heute in der Landwirtschaftszone, welche zudem als Fruchtfolgefläche ausgeschieden ist. Die Kompensation der Fruchtfolgefläche war im Rahmen der Vorprüfung des Regionalen Richtplans der einzige Kritikpunkt am Vorhaben. Die bestehende Gewerbezone ist weitgehend überbaut und die

letzten Reserven befinden sich aktuell in der Planung. Eine Erweiterung ist daher naheliegend.

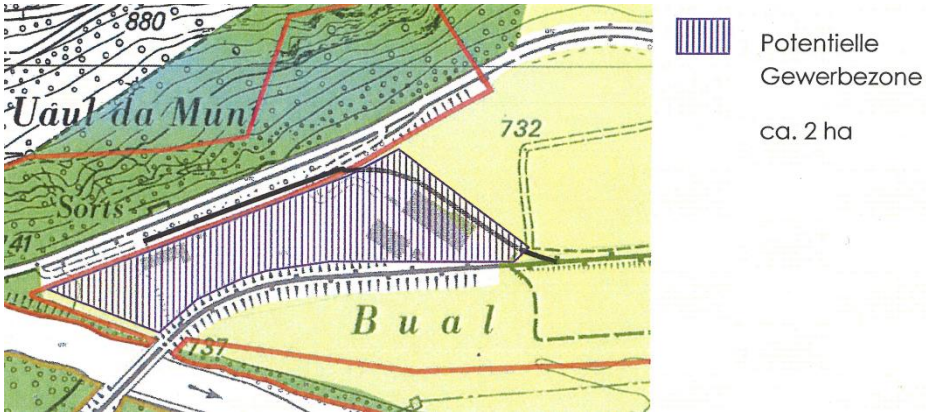


Richtplanbeilage 2b, Entwicklungsschwerpunkte Grüneck (Nord) und California (Süd)

3.6.3 Potentielles Gewerbegebiet Logistikanlage Ruis

Das Areal der [redacted] bei Rueun ist im Regionalen Richtplan als potentielles Gewerbegebiet Logistikanlage Ruis bezeichnet. Das Vorhaben wird von der Gemeinde weiterverfolgt (vgl. 6.1.4).

Im Rahmen der Vorprüfung des Regionalen Richtplans gab es keine Einwände zum Entwicklungsschwerpunkt „Potentielles Gewerbegebiet Logistikanlage Ruis".



Richtplanbeilage 2e, Entwicklungsschwerpunkt Potentielles Gewerbegebiet Logistikanlage Ruis

3.7 Bauzonenkapazität

In Folge der revidierten Raumplanungsgesetzgebung gelten für die Gemeinden höhere Anforderungen bezüglich des Bedarfsnachweises für ihre Bauzonen. Der Bedarf muss mittels Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen werden. Bisher angewandte Methoden, welche auf den Bautätigkeiten der letzten Jahre basierten, sind nicht mehr anwendbar.

3.7.1 Datenblatt des Amts für Raumentwicklung (Stand Oktober 2016)

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden erarbeitete für alle Gemeinden ein Datenblatt, welches die theoretischen und die mobilisierbaren Kapazitätsreserven sowie den Bedarf an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen aufzeigt. Aufgrund der Abweichung zwischen dem Bedarf und der mobilisierbaren Kapazitätsreserve wurden die Gemeinden den Typen „Fall A", „Fall B" und „Fall C" zugeteilt. Fall A bedeutet, dass der Baulandbedarf der Gemeinde grösser ist als die mobilisierbare Baulandreserve, Fall B bedeutet, dass der Baulandbedarf der Gemeinde den mobilisierbaren Baulandreserven +/- 10% entspricht und Fall C bedeutet, dass der Baulandbedarf der Gemeinde kleiner ist als die mobilisierbaren Baulandreserven.

Einwohner und Beschäftigte

Die Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in Ilanz/Glion stagniert seit dem Jahr 2000. Gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2040 ist mit einem leichten Rückgang zu rechnen. Da von einem Rückgang der Bevölkerungszahl ausgegangen wird, ist theoretisch kein Bedarf nach Reserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gegeben.

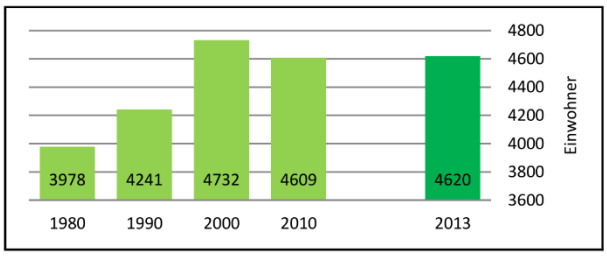
Einwohner + Beschäftigte

Quelle: BFS-STATPOP, 31. Dezember 2013
BFS-STATENT, 31. Dezember 2012

	Total	in Zentrums-, Wohn, und Wohnmischzonen
Einwohner	4620	4201
Vollzeitäquivalent VZÄ	2480	1477
Beschäftigte	3346	1928

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

Quelle: BFS-STATPOP, 31. Dezember 2013



Bauzonenstatistik

Der Überbauungsgrad über alle Bauzonen sowie über die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen beträgt gemäss dem Amt für Raumentwicklung 78%. Die Gemeinde Ilanz/Glion verfügt über knapp 26 ha Reserve an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

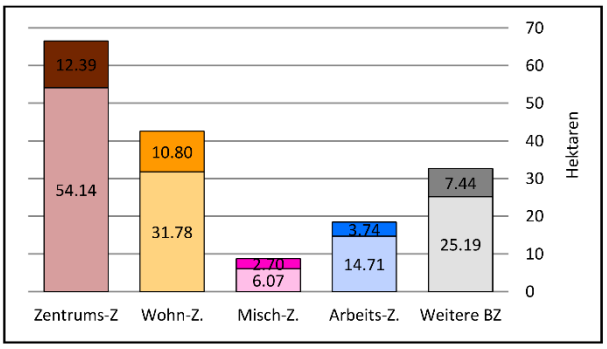
Bauzonenstatistik

Technischer Überbauungsstand (TU), April 2015

Projektierte Bauten gelten als nicht überbaut

	Total [ha]	überbaut [ha]	nicht überbaut [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	66.52	54.14	12.39	81%
Wohnzonen	42.58	31.78	10.80	75%
Wohnmischzonen	8.77	6.07	2.70	69%
Subtotal	**117.87**	**91.99**	**25.89**	**78%**
Arbeitszonen	18.44	14.71	3.74	80%
Weitere Bauzonen	32.62	25.19	7.44	**77%**
Total	**168.94**	**131.88**	**37.06**	**78%**

hell: überbaut dunkel: nicht überbaut



Kapazitätsreserve Wohnen

Gemäss Berechnungsmodell des Amtes für Raumentwicklung Graubünden und den ihm zugrunde liegenden Annahmen verfügt die Gemeinde Ilanz/Glion über eine theoretische Kapazitätsreserve für 4'153 Einwohner, davon für 1'664 Einwohner in den knapp 26 ha unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Unter Berücksichtigung der Mobilisierbarkeit, welche wiederum auf Annahmen beruht, ergibt sich eine mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030 von 1'081 Einwohnern.

Kapazitätsreserve Wohnen

Annahmen

Geschossflächenbedarf:
- 60 m2 pro Einwohner (inkl. Erschliessungsabzug)

Wohnanteil:
- 50% in Zentrums- und Wohnmischzonen
- 90% in Wohnzonen
- 0% in übrigen Zonen

Max. realisierbarer Ausbaugrad (AG):
- 80%

Ausnützungsziffer:
- gemäss Baugesetz
- AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
- zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ

Mobilisierbarkeit bis 2030:*
- 50% der Kapazitätsreserve in unüberbauter Bauzone
- 10% der Kapazitätsreserve in überbauter Bauzone mit Ausbaugrad < 50%

* Mobilisierbarkeit der theoretischen Kapazitätsreserve; siehe Schlüssel

Formeln

Kap.Reserve in unüberbauter Bauzone

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute Bauzonenfläche x AZ x WA x AG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kap.Reserve in überbauter Bauzone mit bestehendem AG<50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{(max. GF - real. GF) x WA x AG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

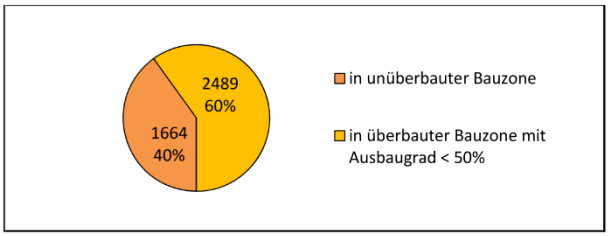
real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. GWR od. GVA)
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

Datenquellen

GWR: Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister
GVA: Gebäudedaten der Gebäudeversicherungsanstalt GR

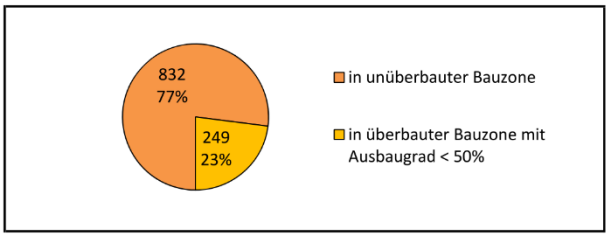
Theoretische Kapazitätsreserve

theoretische Kapazitäts-reserve [EW]	unüberbaute Zentrums-, Wohn- u. Wohnmischzone [ha]	Kapazitätsreserve in unüberbauter Bauzone [EW]	Kapazitätsreserve in überbauter Bauzone mit AG < 50% [EW]
4153	25.89	1664	2489



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

mobilisierbare Kapazitätsreserve [EW]	mob. Kapazitätsreserve in unüberbauter Bauzone [EW]	mob. Kapazitätsreserve in überbauter Bauzone mit Ausbaugrad < 50% [EW]
1081	832	249



Bedarf Wohnen, Bilanz Wohnen

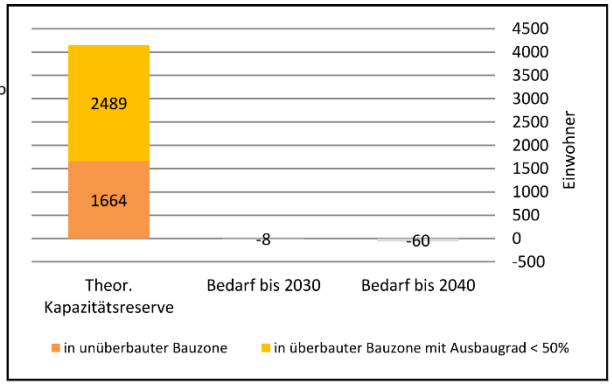
Wie Eingangs bereits erläutert, geht die Bevölkerungsperspektive GR 2040 von einem Bevölkerungsrückgang in Ilanz/Glion aus. Von daher besteht, lediglich diese statistische Grundlage betrachtet, auch kein Bedarf für Bauland und die Gemeinde Ilanz/Glion wird dem Fall C zugeordnet.

Bedarf Wohnen

Annahmen

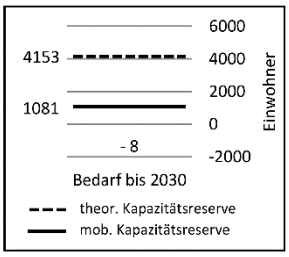
- Bevölkerungsentwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2040 (Spezialszenario
- Wachstum findet vollümfänglich in Zentrums-, Wohn- und Wohnmischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Zonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in Zentrums-, Wohn- u. Wohnmischzonen [EW]	erwartete Entwicklung ab 2014 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2014 [%]
2014	4201	-	-
2030	4193	- 8	0%
2040	4141	- 60	-1%



Bilanz Wohnen

Bedarf bis 2030 [EW]	mob. Kapazitäts-reserve bis 2030 [EW]	Abw. Bedarf zu mob. Kapazität [EW]	Abw. Bedarf zu mob. Kapazität [%]
- 8	1081	- 1089	- 101%



☐ **Fall A:** Bedarf > mob. Kapazitätsreserve

☐ **Fall B:** Bedarf = +/- 10% mob. Kap. Reserve

☒ **Fall C:** Bedarf < mob. Kapazitätsreserve

3.7.2 Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB)

Die fusionierte Gemeinde Ilanz/Glion verfügt gemäss aktualisierter Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife auf Grundlage der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden über 168 ha Bauland. Davon sind 118 ha Wohnbauzonen (70%), 19 ha Gewerbezonen (11%), 26 ha öffentliche Zonen (15%) und 5 ha Spezialzonen (3%).

Die Wohnbauzonen sind zu 77.7% überbaut und die Gewerbezonen zu 75.4%. Noch höher ist der Überbauungsgrad der öffentlichen Zonen mit 86.5%. Die Spezialzonen, welche jedoch den geringsten Anteil aufweisen, sind mit 55.6% am wenigsten überbaut. Gesamthaft sind die Bauzonen zu 78.1% überbaut.

Insgesamt stehen 37 ha an Baulandreserven zur Verfügung, davon 26 ha in den Wohnbauzonen. In den Gewerbezonen stehen nur noch 5 ha als Reserven zur Verfügung. Bei den öffentlichen Zonen sind es 3 ha und bei den Spezialzonen 2 ha.

Im Grundlagenbericht ist das UEB zusätzlich für jede ehemalige Gemeinde einzeln aufgeführt.

Total	Total		überbaut			nicht überbaut		
	m²	ha	m²	ha	%	m²	ha	%
WOHNBAUZONEN	1'184'474	118	920'237	92	77.7	264'238	26	22.3
GEWERBEZONEN	187'607	19	141'413	14	75.4	46'193	5	24.6
ÖFFENTLICHE ZONEN	257'553	26	222'677	22	86.5	34'875	3	13.5
SPEZIALZONEN	50'458	5	28'059	3	55.6	22'399	2	44.4
TOTAL BAUZONEN	1'680'092	168	1'312'386	131	78.1	367'705	37	21.9
TOTAL 'NICHT BAUZONEN'	131'810'518							
TOTAL GEMEINDEGEBIET	133'490'610							

Übersicht Überbauungsstand (STW AG für Raumplanung, Oktober 2013)

Das im Auftrag der Gemeinde durch die STW AG für Raumplanung erstellte UEB kommt zu denselben Schlussfolgerungen wie das rein digital erstellte des Kantons. Die Berechnungsgrundlage für die Fläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen kann somit als verifiziert betrachtet werden und die Auswertung des Datenblattes als, rein quantitativ betrachtet, richtig. Eine Aktualisierung des UEB erfolgt mit der obligatorischen Überprüfung des Datenblatts.

3.7.3 Qualitative Betrachtung

Aufgrund des Datenblatts des Amts für Raumentwicklung müsste die Gemeinde Ilanz/Glion theoretisch alle vorhandenen Bauzonenreserven auszonen. Die Bevölkerungsprognosen sind jedoch immer mit Vorsicht zu geniessen, insbesondere wenn sie sich auf eine einzelne Gemeinde beziehen.

Würde die Gemeinde Ilanz/Glion, wie gemäss Datenblatt theoretisch notwendig, alle Bauzonenreserven auszonen, würde sie den Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsspielraum verlieren. Es muss der Gemeinde weiterhin möglich sein, in allen Dörfern eine angemessene Fläche an attraktivem Bauland zur Verfügung stellen zu können. Die Konzentration auf Entwicklungsschwerpunkte ist in einer dezentral geprägten Grossgemeinde aus Dörfern mit gewachsenen Strukturen und verankerten, lokalen Identitäten nicht zielführend.

Des Weiteren muss es der Gemeinde Ilanz/Glion weiterhin möglich sein, ihre Zentrumsfunktionen wahrzunehmen. Dafür braucht die Gemeinde entsprechendes, attraktives Bauland.

Ebenso ist es nicht zielführend, Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets auszuzonen.

3.7.4 Projekt Umsetzung RPG1 (BVR)

Die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) erarbeitet zurzeit das Projekt Umsetzung RPG1 – Modul 2: Erfassung der inneren Nutzungsreserven. Aufgrund der Projektergebnisse wird die Erhebungsmethode zukünftig angepasst und demzufolge werden auch die Kapazitätsberechnungen massgeblich beeinflusst.

Die vorgängig dargelegten Kapazitätsberechnungen werden folglich noch Änderungen erfahren und sind daher als Beurteilungsgrundlage noch nicht ausreichend.

3.7.5 Weiteres Vorgehen betreffend Bauzonenkapazität

In der Zeitspanne zwischen dem Genehmigungsverfahren der Phase IV (Zusammenführung und Harmonisierung) und Inkrafttreten der Phase VI (Bauzonendimensionierung) werden die potentiellen Flächen, welche für eine Reduktion der Bauzonengrösse in Frage kommen, mittels einer Planungszone gesichert.

Die Planungszone umfasst jene Parzellen, welche nicht überbaut sind und sich ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes befinden. Die entsprechenden Parzellen sind in den Plänen Potenzielle Reduktionsflächen bezeichnet. Die Planungszone wirkt auf den betroffenen Parzellen, welche die potentiellen Reduktionsflächen bilden, als Bauverbot.

Dieses Vorgehen wurde mit dem Amt für Raumentwicklung vorbesprochen und wird sowohl durch das Amt für Raumentwicklung als auch durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales gestützt. Entsprechende Übergangsbestimmungen zu dieser Planungszone werden ins Baugesetz aufgenommen.

Die Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes wurden im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet. Für diese gelten die Bestimmungen aus Art. 4 des Baugesetzes betreffend Regelungen zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit.

4. Inventare Bund / Kanton

4.1 Siedlungsinventare

Die Denkmalpflege Graubünden erarbeitete im Sommer/Herbst 2015 die Inventare für die Ortschaften der Gemeinde Ilanz/Glion. Die Daten wurden der STW AG für Raumplanung am 9. Oktober bzw. 20. November 2015 zugestellt und anschliessend mit den Ergebnissen der Siedlungsanalysen (vgl. 5.1) verglichen. Die gemäss Inventar geschützten Bauten und Anlagen wurden direkt in den Generellen Gestaltungsplan übernommen (Objektbezeichnung). Die Inventarobjekte ohne Schutzstatus wurden als erhaltenswerte Objekte übernommen.

Für die Auswahl schutzwürdiger Objekte berücksichtigte die Denkmalpflege folgende Kriterien:

- Ortsbildprägende Bedeutung (Signatur O)
- Historische Bedeutung (Signatur H)
- Architektonische Bedeutung (Signatur A)
- Bedeutende originale Substanz (Signatur S)
- Charakteristische wertvolle Umgebung (Signatur U)

4.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde in der Siedlungsanalyse berücksichtigt (vgl. 5.1).

4.3 Archäologische Befunde

Das Natur- und Heimatschutzgesetz sieht vor, dass seitens des Kantons ein Inventar für Archäologische Funde geführt wird und dies in den Zonenplänen der Gemeinden umgesetzt wird.

Die Ortschaften Ladir, Castrisch, Ruschein, Sevgein, Ilanz und Duvin haben in ihren rechtskräftigen Nutzugsplanungen Archäologische Schutzzonen resp. Archäologiezonen ausgeschieden. Der archäologische Dienst hat diese überprüft und ergänzt (vgl. nachfolgende Tabelle).

Die rechtskräftigen Zonenabgrenzungen sowie die Vorschläge des Archäologischen Dienstes konnten ohne Anpassungen in die Ortsplanung übernommen werden.

OBVID	Lokalität Gebiet	Zonenart
26855	Ilanz, Burgruine Löwenstein	Archäologiezone (Vorschlag)
30363	Castrisch, Burg Castrisch	Archäologische Schutzzone (Rechtsgültig/Anpassung)
26674	Ladir, Trockenmauerwerk	Archäologiezone (Rechtskräftig)
26689	Luven, Burgruine Castelberg	Archäologische Schutzzone (Vorschlag)
30380	Pigniu, Panixer-Pass Weg	Archäologiezone (Vorschlag)
26688	Luven, Grabfunde Quadra Sura	Archäologiezone (Vorschlag)
26770	Pitasch, Burgstelle Chistetschna	Archäologiezone (Vorschlag)
26807	Riein, Burgstelle Montalta-Cresta	Archäologiezone (Vorschlag)
30381	Rueun, Hang Burgruine Jörgenberg	Archäologiezone (Vorschlag)
30383	Rueun, Grabfunde Quadras	Archäologiezone (Vorschlag)
26820	Ruschein, Frauenberg	Archäologische Schutzzone (Rechtskräftig)
26873	Sevgein, Kirche und Siedlungsreste	Archäologiezone (Rechtskräftig)
30385	Sevgein, Grabfunde (Altfunde)	Archäologiezone (Rechtskräftig)
26871	Sevgein, Burgstelle Chischlatsch	Archäologiezone (Rechtskräftig)
26872	Sevgein, Burganlage Casti	Archäologiezone (Rechtskräftig)
26875	Siat, Burganlage Friberg	Archäologiezone (Vorschlag)
26037	Ilanz, Altstadt	Archäologiezone (Vorschlag)
26036	Ilanz, „Oberilanz“	Archäologiezone (Rechtskräftig)
26033	Ilanz, Burgruine Grüneck	Archäologiezone (Rechtskräftig)
30361	Castrisch, La Tuor	Archäologiezone (Rechtskräftig)
33962	Duvin, Cresta della Tschvèra	Archäologische Schutzzone (Rechtskräftig)
33963	Duvin, Cresta da Furschalla	Archäologiezone (Rechtskräftig)

Übersicht über die Objekte des Archäologischen Dienstes für die Gemeinde Ilanz/Glion: Neben den in den Nutzungsplanungen rechtskräftigen Objekten werden zur Umsetzung weitere Objekte vorgeschlagen.

4.4 Natur und Landschaft

Die Objekte der Natur- und Landschaftsinventare der zuständigen Amtsstellen von Bund und Kanton (BAFU und ANU) konnten ohne Anpassungen in die Nutzungsplanung übernommen werden.

5. Weiterführende Grundlagenarbeiten

Im Zuge der Erarbeitung der Ortsplanung zeigte sich, dass nebst dem Grundlagenbericht weitere Grundlagenarbeiten erforderlich sind. Die Grundlagenarbeiten erfolgten durch den Kanton, die STW AG für Raumplanung sowie durch fachspezifisch beigezogene Firmen.

5.1 Siedlungsanalyse

Die Generellen Gestaltungspläne der ehemaligen Gemeinden wiesen unterschiedliche Festlegungstiefen auf. Die Generellen Gestaltungspläne bedurften daher einer Überarbeitung um eine einheitliche Bearbeitungstiefe sicherzustellen.

Die kantonale Denkmalpflege erarbeitete im Sommer/Herbst 2015 die Siedlungsinventare für die ganze Gemeinde Ilanz/Glion. Die Siedlungsinventare konzentrieren sich jedoch auf die Einzelbauten und berücksichtigen die ortsbaulichen und architektonischen Aspekte nur in geringem Masse.

Für die Aktualisierung der Generellen Gestaltungspläne sind Grundlagenarbeiten notwendig. Die Grundlagenarbeiten umfassten die Erarbeitung einer ortsbaulichen Analyse sowie eines nachfolgenden Gestaltungskonzepts.

Der Auftrag für die Siedlungsanalysen wurde mit Mitteilung vom 1. Juli 2015 an die Bietergemeinschaft [redacted] vergeben.

Die Auftragnehmer legten die Analysekriterien zusammen mit der Gemeinde Ilanz/Glion und der STW AG für Raumplanung fest. Die Begehung der ersten Ortschaft Siat erfolgte begleitet durch die Gemeinde Ilanz/Glion und die STW AG für Raumplanung. Aufgrund der Erkenntnisse aus diesen ersten Ergebnissen wurde der Kriterienkatalog entsprechend angepasst.

Die Auftragnehmer gaben die Geodaten sowie die erläuternden Berichte zu den einzelnen Ortschaften am 8. Januar 2016 der STW AG für Raumplanung ab. Die Produkte wurden durch die STW AG für Raumplanung

im Auftrag der Gemeinde geprüft und in der Steuerungsgruppe besprochen. Die Erkenntnisse aus den Siedlungsanalysen flossen anschliessend direkt in den Generellen Gestaltungsplan ein.

5.2 Freihaltung der Ortsansichten

Die STW AG für Raumplanung führte auf Hinweis aus dem Vorprüfungsbericht eine Erhebung der wichtigsten Freiräume zur Freihaltung der Ortsansichten durch. Die laut ISOS resp. kantonalem bzw. regionalem Richtplan geforderten Freihaltebereiche wurden identifiziert und vor Ort im Zuge von Begehungen verifiziert. Die Erhebung wurde mittels eines Berichtes (Stand 3. August 2017) dokumentiert. Die entsprechenden Bereiche wurden im Zonenplan mittels Freihaltezonen gesichert.

5.3 Gewässerraumausscheidung

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche das Gesetz präzisiert, trat am 1. Juni 2011 in Kraft. Ein wichtiger Punkt in diesem angepassten Gesetz ist die Pflicht, für alle Fliessgewässer und stehenden Gewässer der Schweiz einen Gewässerraum auszuscheiden.

Die Gewässerräume werden im Kanton Graubünden mittels einer Gewässerraumzone umgesetzt. Die Festlegung der Gewässerraumzone bedarf der vorgängigen Erhebung und Ausscheidung des Gewässerraums.

Der Auftrag wurde mit Mitteilung vom 17. Juni 2015 an die Bietergemeinschaft [redacted] vergeben.

Der Auftragnehmer erarbeitete den Gewässerraum gemäss den Grundlagen als Vorarbeit für die Festlegung der Gewässerraumzone über das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung.

Der Entwurf für den Gewässerraum wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ilanz/Glion und der STW AG für Raumplanung erarbeitet.

Anschliessend wurde der Entwurf durch die STW AG für Raumplanung in den Zonenplan übernommen. Die Arbeiten des Auftragnehmers wurden im Bericht vom 29. Juli 2016 dokumentiert.

5.4 Waldfeststellungen

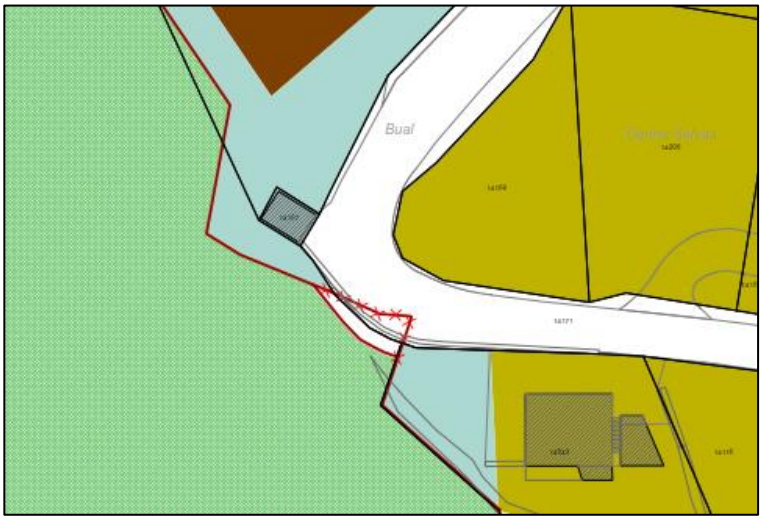
Im Zuge der Grundlagenbeschaffung musste festgestellt werden, dass der aktuelle Waldumriss des Amtes für Wald und Naturgefahren erheblich vom Wald gemäss den rechtskräftigen Nutzungsplanungen abweicht. In Folge des aktualisierten Waldumrisses wurden Waldfeststellungen notwendig.

Damit das laufende Waldfeststellungsverfahren die Revision der Ortsplanung nicht verzögert, wurde mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) vereinbart, dass die Ortsplanungsrevision zunächst ohne den aktualisierten Waldumriss zur Vorprüfung eingereicht wird.

Der aktualisierte Waldumriss und die statischen Waldgrenzen wurden der STW AG für Raumplanung am 26. Juli 2017 durch das AWN zugestellt. Unklarheiten wurden in einer Besprechung am 20. September 2017 mit dem zuständigen Regionalforstingenieur besprochen.

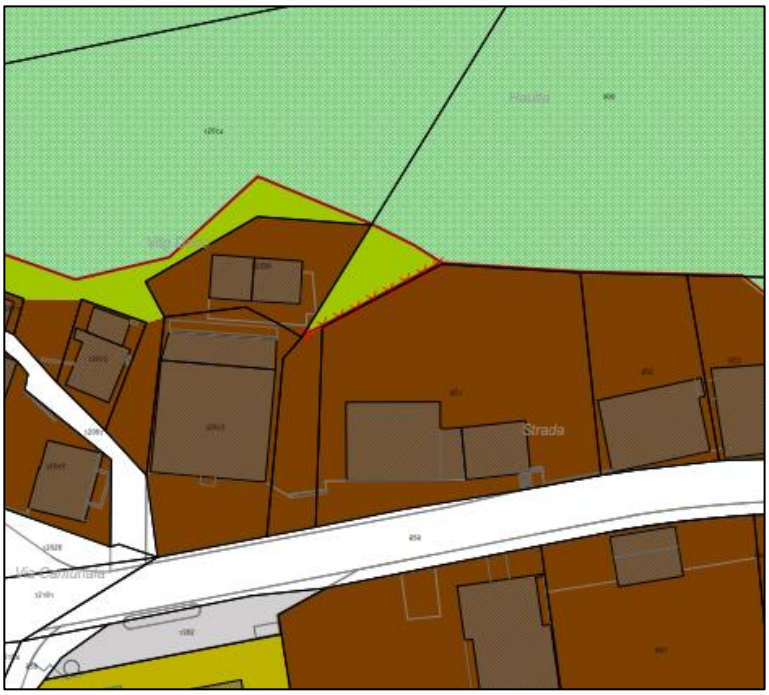
In folgenden Gebieten wurden Anpassungen der bestehenden statischen Waldgrenze vorgenommen:

Siat: Anpassung im Bereich Kantonsstrasse, Parz. Nr. 14171 (Rodung im Zuge der Bauarbeiten)



Siat: Anpassung bestehende statische Waldgrenze (rot, durchgestrichen)

Strada: Planerische Anpassung im Bereich der ehemaligen Gemeindegrenze Schnaus/Ilanz, Parz. Nr. 851

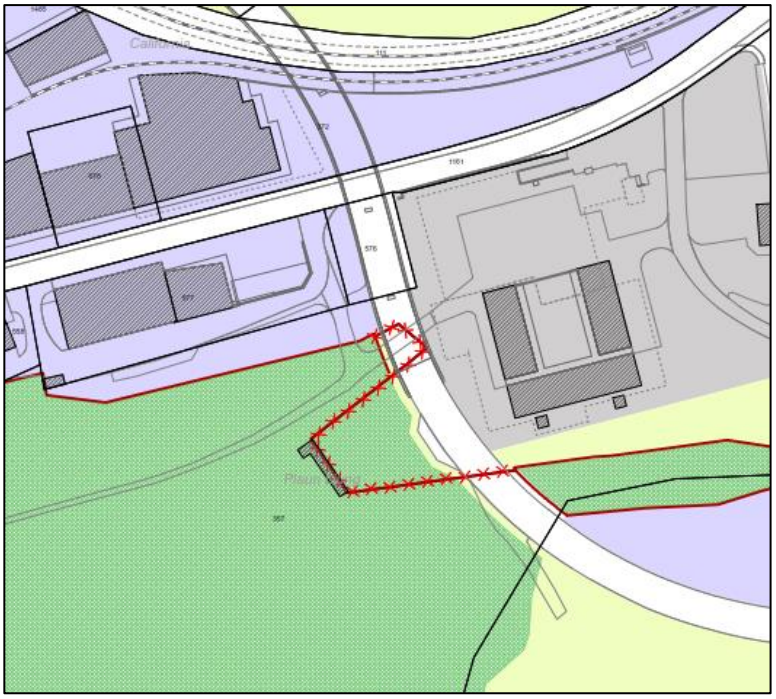


Strada: Planerische Anpassung bestehende statische Waldgrenze (rot, durchgestrichen)

Ilanz: Planerische Anpassung im Bereich Via Santeri, Parz. Nr. 357

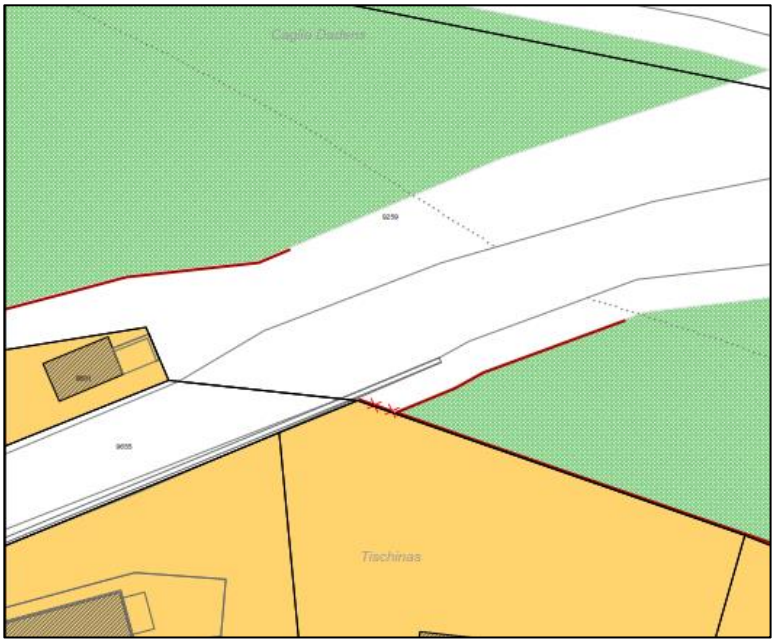
Ilanz: Planerische Anpassung bestehende statische Waldgrenze (rot, durchgestrichen)

Ilanz: Anpassung im Bereich der neuen Kantonsstrasse aufgrund Rodungsverfahren / Aufhebung Schiessbetrieb Jagdschützenstand, Parz. Nr. 357



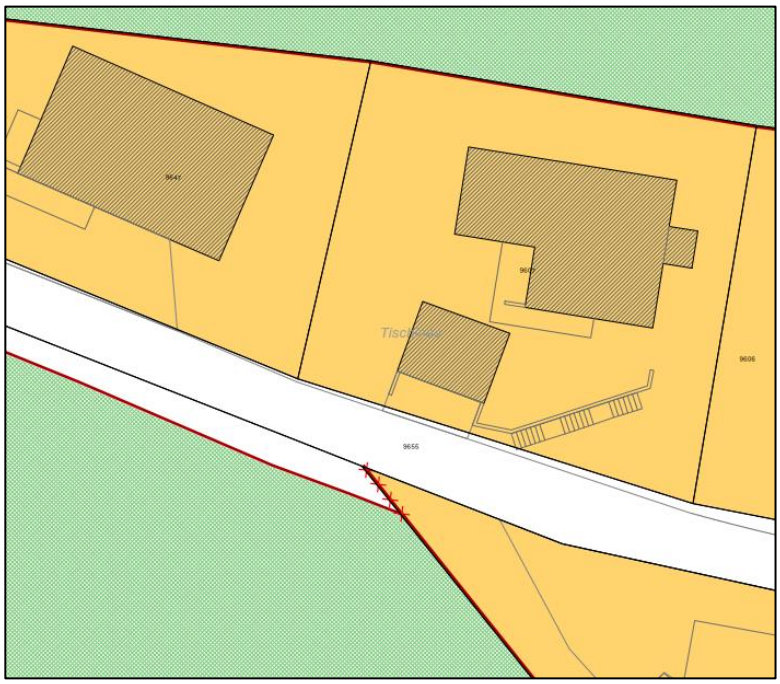
Ilanz: Anpassung bestehende statische Waldgrenze (rot, durchgestrichen)

Tischinas: Planerische Anpassung im Gebiet Tischinas, Parz. Nr. 9259



Tischinas: Planerische Anpassung bestehende statische Waldgrenze (rot, durchgestrichen)

Tischinas: Planerische Anpassung im Gebiet Tischinas, Parz. Nr. 9262



Tischinas: Planerische Anpassung bestehende statische Waldgrenze (rot, durchgestrichen)

Rueun: Planerische Anpassung, Parz. Nr. 10107

Rueun: Planerische Anpassung bestehende statische Waldgrenze (rot, durchgestrichen)

In einer zweiten Besprechung mit dem zuständigen Regionalforstingenieur wurden am 23. November 2017 die Bau- bzw. Waldabstandslinien im Bauzonenbereich verifiziert. Die Festlegung von Waldabstandslinien setzt im Bauzonenbereich das Vorliegen statischer Waldgrenzen im Sinne von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) voraus.

Die STW AG für Raumplanung passte den Zonenplan entsprechend der Besprechungsergebnisse an den geänderten Waldumriss an und setzte die statischen Waldgrenzen sowie die verifizierten Bau- bzw. Waldabstandslinien im Zonenplan um.

Die zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht genehmigte Rodung im Bereich Bahnhof Ilanz wird in Phase VI nachgeführt werden.

5.5 Gefahrenzonenausscheidung

Da die aktualisierten Gefahrenzonenpläne nach Einschätzung des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) erst im Jahr 2018 vorliegen werden, mussten die Gefahrenzonen aus den rechtsgültigen Gefahrenzonenplänen übernommen werden. In Rücksprache mit dem AWN wurden die entsprechenden Daten, soweit vorhanden resp. korrekt, aus den rechtskräftigen Ortsplanungen übernommen. Ansonsten wurden die Gefahrenzonenpläne durch das AWN zugestellt. Die Gefahrenzonenpläne lagen teilweise digital vor, teilweise mussten sie anhand der Papierpläne digitalisiert werden. Die Gefahrenzonenausscheidung wurde nur innerhalb der Erfassungsbereiche vorgenommen.

Die Gefahrenzonen werden voraussichtlich in der Phase VI nachgeführt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Datenquellen zu den Gefahrenzonen.

Ortschaft	**Datenquelle**
Castrisch	Ortsplanung der ehem. Gemeinde
Duvin	Papierpläne digitalisiert
Ilanz	Ortsplanung der ehem. Stadt
Ladir	Papierpläne digitalisiert
Luven	Gefahrenzonenpläne digital
Pigniu	Ortsplanung der ehem. Gemeinde
Pitasch	Papierpläne digitalisiert
Riein	Gefahrenzonenpläne digital
Rueun	Gefahrenzonenpläne digital
Ruschein	Papierpläne digitalisiert
Schnaus	Gefahrenzonenpläne digital
Sevgein	Papierpläne digitalisiert
Siat	Papierpläne digitalisiert

5.6 Amphibien- und Reptilienschutz

Bei der Gemeinde Ilanz/Glion handelt es sich laut Angaben des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden (ANU GR) um einen für den Amphibien- und Reptilienschutz bedeutenden Standort.

Im Sinne des Naturschutzes gilt es, die bedeutenden Lebensraumstrukturen (z.B. Amphibienlaichgewässer) zu erhalten. Entsprechende Lebensraumstrukturen können schliesslich mittels Eintrag im Generellen Gestaltungsplan gesichert werden.

Gemäss Aussage der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (KARCH) liegt für die Gemeinde Ilanz/Glion bisher kein Amphibien-/ Reptilienmonitoring vor, welches jedoch erforderlich ist, um entsprechende Festlegungen in der Ortsplanung treffen zu können.

Im Rahmen der Phase VI sollen die bedeutenden Lebensraumstrukturen für die hier vorkommenden Amphibien- und Reptilienpopulationen sowie bedeutende Amphibienzugstellen innerhalb des Gemeindegebietes erfasst werden, um sie schliesslich in die Ortsplanung zu übernehmen.

Im Rahmen der vorliegenden Phase IV der Gesamtrevision werden daher noch keine speziellen Festlegungen zum Schutz von Amphibien und Reptilien getroffen.

5.7 Fledermausschutz

Die Gemeinde Ilanz/Glion weist wichtige Standorte für Fledermäuse auf. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die bereits bestehenden Festlegungen zum Schutz der Fledermäuse (Naturobjekte im Generellen Gestaltungsplan) zusammen mit der Koordinationsstelle Ost für Fledermausschutz (KOF) überprüft und entsprechend überarbeitet werden sollen.

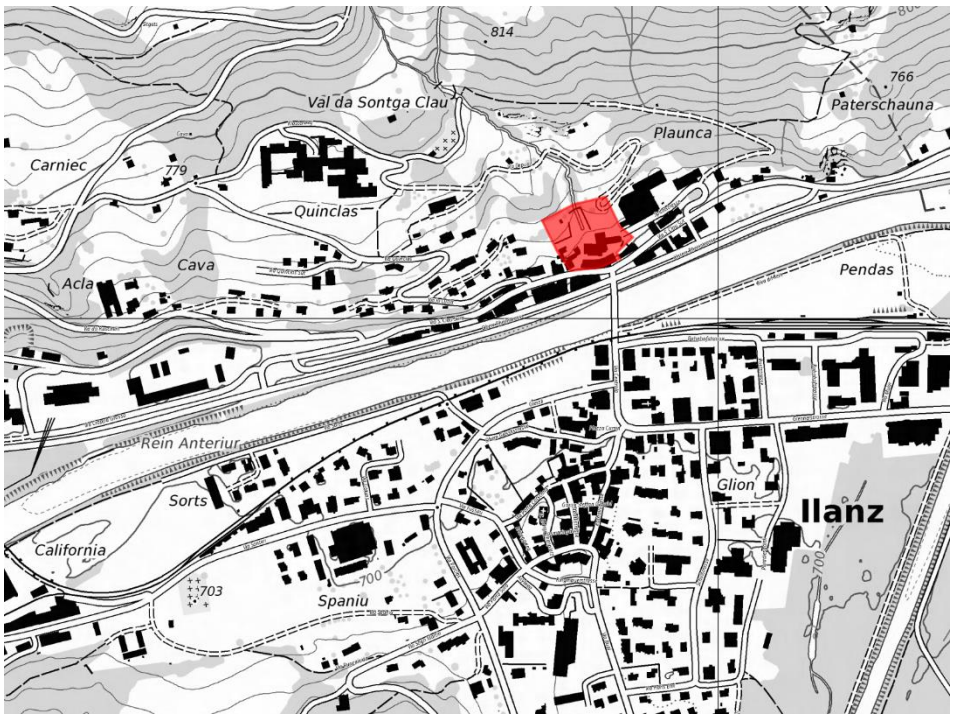
Die STW AG für Raumplanung führte am 26. Juli 2017 eine Besprechung mit den Fledermausschutz-Beauftragten des Kantons Graubünden, [redacted], durch.

Im Nachgang der Besprechung stellte die KOF der STW AG für Raumplanung die Inventarlisten für die Gemeinde Ilanz/Glion zu. Die Wochenstuben stehen unter bundesrechtlichem Schutz und wurden als geschützte Fledermausquartiere in den Generellen Gestaltungsplan übernommen. Die Sommerquartiere, Winterquartiere und potentiellen Wochenstuben stehen nicht unter bundesrechtlichem Schutz, sind jedoch für den Erhalt der Fledermäuse dennoch von grosser Bedeutung. Sie wurden daher als erhaltenswerte Fledermausquartiere in den Generellen Gestaltungsplan übernommen und verfügen somit über einen kommunalen Schutzstatus.

6. Umsetzung Masterplanprojekte

6.1 Vorgezogene Masterplanprojekte

6.1.1 Gesundheitszentrum (MP 6.1)

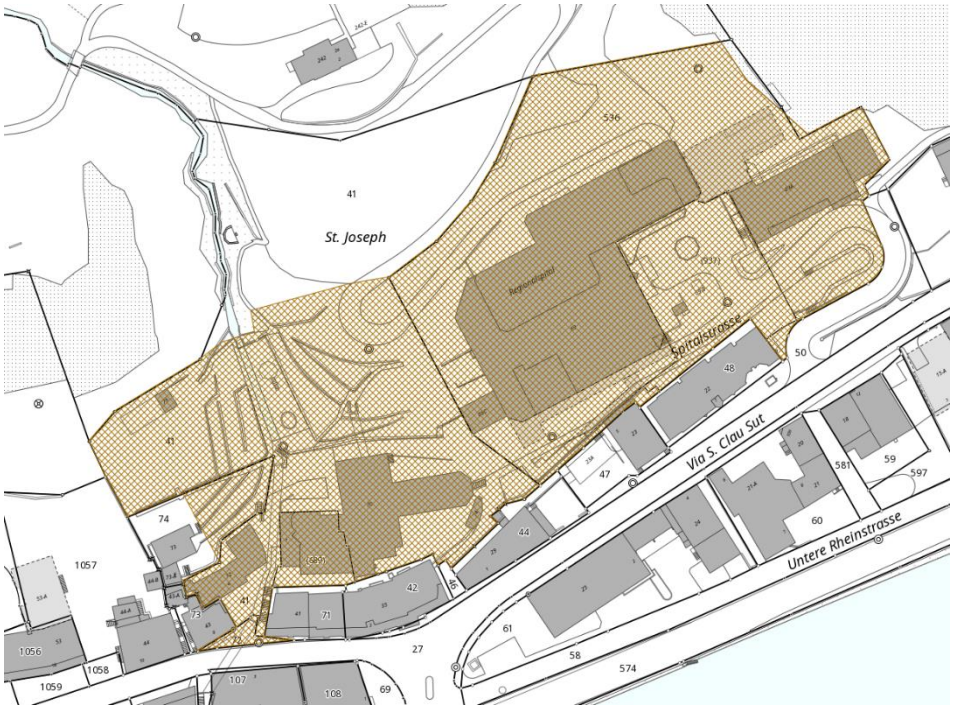


Übersichtsplan mit Standort Gesundheitszentrum (rot), nicht massstäblich

Ausgangslage

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Gesundheitszentrum Spitalquartier wurde im Gebiet St. Joseph um das Regionalspital eine Arealplanpflicht festgelegt.

Gestützt auf die Stellungnahme des Bündner Heimatschutzes beschloss die Regierung betreffend die Teilrevision Gesundheitszentrum Spitalquartier mit Regierungsbeschluss Nr. 390 vom 7. Mai 2013, dass vorgängig der Ausarbeitung des Arealplans ein Wettbewerbsverfahren nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieurs- und Architektenvereins (SIA) durchzuführen ist.



Amtliche Vermessung mit Arealplanplicht (braun) gemäss Zonenplan der ehemaligen Stadt Ilanz, nicht massstäblich

Umsetzung

Die [redacted] führte zusammen mit der Gemeinde Ilanz/Glion einen Studienauftrag durch. Der Studienauftrag wurde begleitet durch die [redacted].

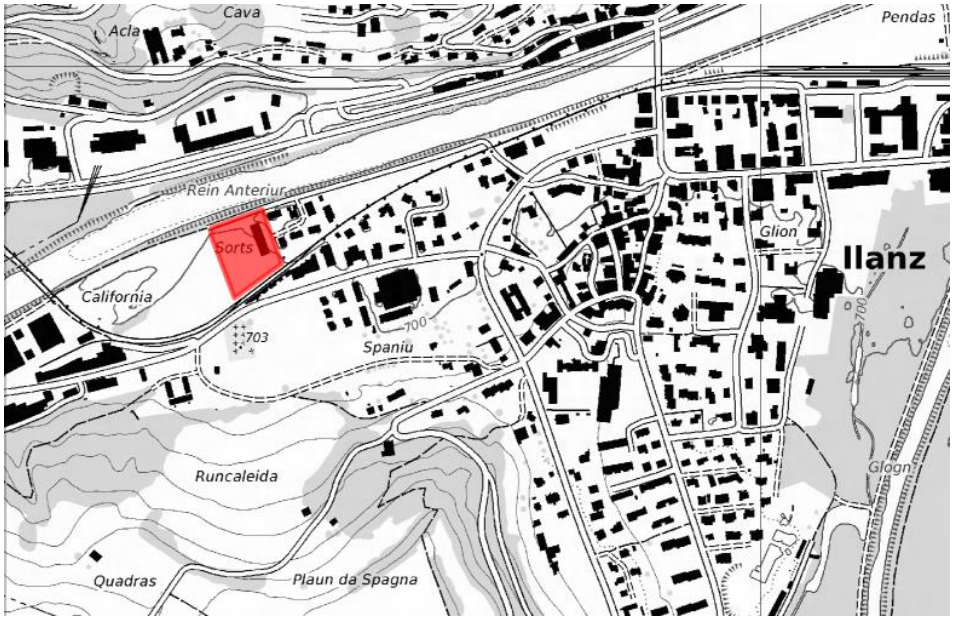
Die Jury entschied sich für das Projekt von [redacted]. Das Richtprojekt, welches den Erhalt der alten Pflegerinnenschule vorsah, diente als Grundlage für den Arealplan.

Der Arealplan wurde vorgängig der Vorprüfung durch die Gemeinde Ilanz/Glion (unterstützt durch die STW AG für Raumplanung) geprüft und am 22. Dezember 2015 zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung kam die [redacted] zum Schluss, dass das Arealplanverfahren für das Vorhaben nicht geeignet ist.

Am 6. Juni 2016 entschied der Gemeindevorstand, auf Gesuch der [redacted]-[redacted] anstatt des Arealplanverfahrens eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung durchzuführen. Die Bearbeitung der Teilrevision erfolgt durch die STW AG für Raumplanung.

Die Festlegungen dieser Teilrevision lagen für die Vorprüfung der Ortsplanungsrevision noch nicht vor, wurden dann aber im Hinblick auf die öffentliche Mitwirkungsauflage in die Ortsplanungsrevision integriert.

6.1.2 Quartierplan Sorts (MP 6.6)



Übersichtsplan mit Gebiet Sorts (rot), nicht massstäblich

Ausgangslage

Im Jahr 2005 wurde, vor der Ortsplanungsrevision der Stadt Ilanz, der private Quartiergestaltungsplan Sorts erarbeitet. Im Rahmen des Quartiergestaltungsplans Sorts wurde die Ausnützungsziffer von 0.6 auf 0.7 erhöht. Zwischenzeitlich wurde die Ortsplanung revidiert und die Ausnützungsziffer gemäss Regelbauweise erhöhte sich von 0.6 auf 0.8. Somit war neu im Rahmen eines Quartierplans eine maximale Ausnützungsziffer von 0.88 möglich. Die erste Etappe der Überbauung wurde bereits durch die Pensionskasse der RhB realisiert.

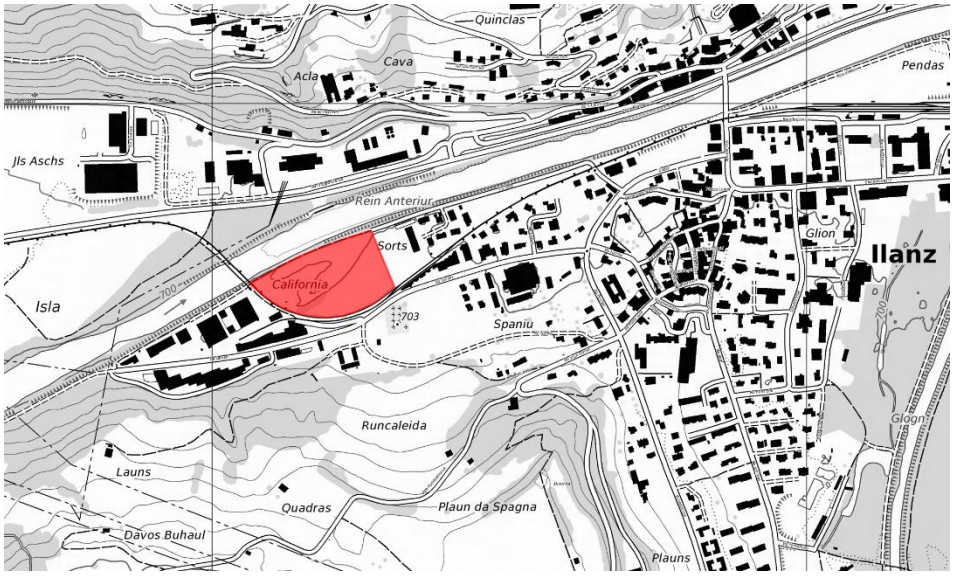
Die Pensionskasse der RhB verzichtete anfangs auf die Umsetzung der zweiten Bau-Etappe, da sie befürchtete, dass sie nicht alle Wohnungen vermieten können. Das Projekt wurde zwischenzeitlich an die revidierte Ortsplanung und die damit verbundene Erhöhung der AZ von 0.6 auf 0.8 angepasst. Da sich aufgrund der Ausscheidung der Gefahrenzone I die Bauzonenfläche verringerte und dies im neuen Projekt nicht berücksichtigt wurde, benötigte das Projekt eine Ausnützungsziffer von 0.82.

Die Überbauung gemäss Projekt wäre somit nur im Rahmen eines angepassten Quartierplans möglich gewesen.

Umsetzung

Für die Überbauung Sorts II wurde schliesslich auf ein Quartierplanverfahren und somit auch auf den damit verbundenen Bonus verzichtet. Das Projekt Sorts II wurde entsprechend angepasst, so dass die Ausnützungsziffer von 0.8 eingehalten wurde. Der bestehende Quartiergestaltungsplan Sorts wurde aufgehoben.

6.1.3 Gewerbezone California (MP 1.2)



Übersichtsplan mit Gebiet California (rot), nicht massstäblich

Ausgangslage

Das Gebiet California liegt heute in der Gewerbezone. Das Gebiet umfasst eine eingezonte Fläche von 1.9 ha. Das Gebiet wird im Norden vom Rhein und im Süden und Westen von der RhB-Linie begrenzt, östlich grenzt das Gebiet an das Gebiet Sorts. Die Erschliessung wäre einzig über das Gebiet Sorts möglich, jedoch ist die Strasse schmal und führt durch das Wohngebiet Sorts.

Interessensabwägung

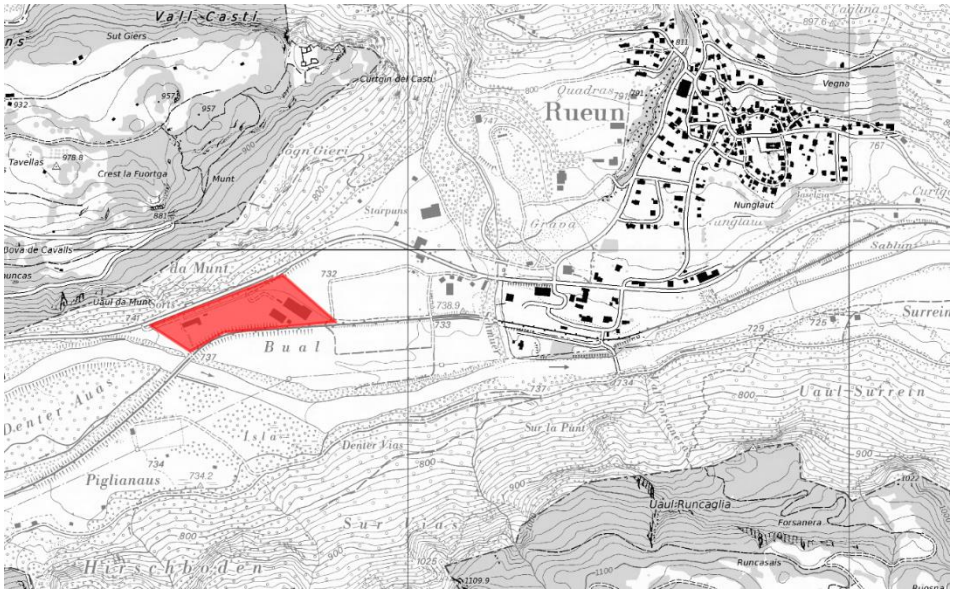
Eine andere Erschliessung als über die bestehende Via Sorts ist aus finanziellen Gründen nicht realisierbar. Die Erschliessung eines Gewerbegebietes durch ein Wohngebiet, zudem auf einer schmalen Strasse

mit Bahnübergang, ist ebenfalls nicht zweckmässig. Das Gebiet California ist daher für Gewerbenutzungen nicht geeignet.

Ergebnis

Aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation entschied sich die Gemeinde, das Gebiet California im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Arbeitsplatzstandorte auszuzonen.

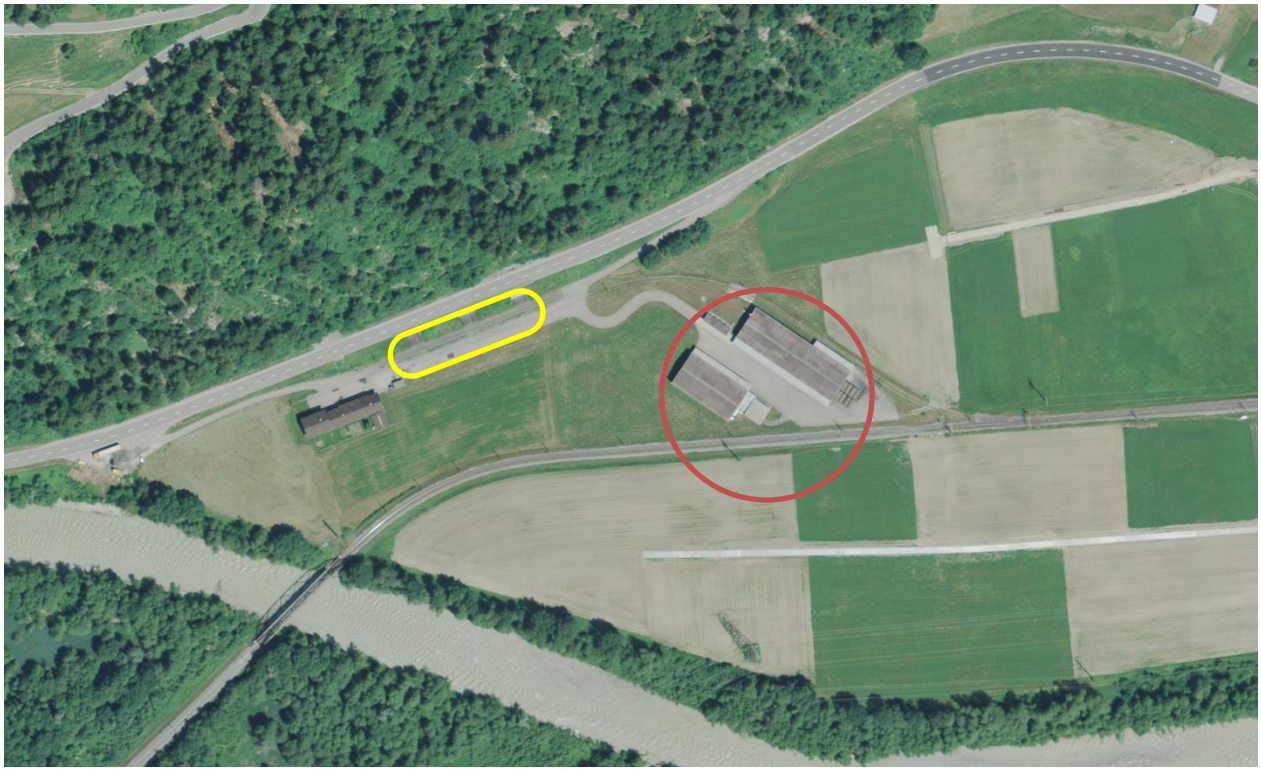
6.1.4 Militärareal Rueun (MP 2.2)



Übersichtsplan mit Militärareal Rueun (rot), nicht massstäblich

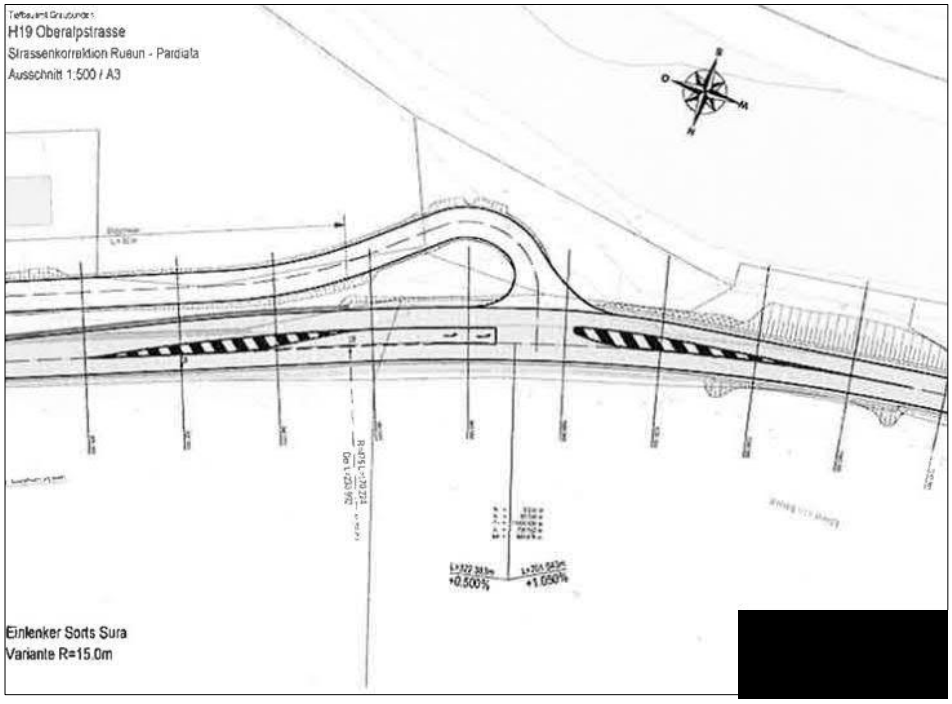
Ausgangslage

Die [redacted] verfügt über Land an einem Standort nahe Rueun, zwischen der RhB-Linie Ilanz-Disentis und der H19 Oberalpstrasse. Der Standort weist heute zwei Hallen sowie drei Stollen auf.



[redacted] in Ilanz/Glion mit Hallen (rot) und den Eingängen zu den Stollen (gelb); Luftbild: swisstopo

Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung des Areals als Arbeitsplatzstandort, schlug das Tiefbauamt Graubünden vor, den Anschluss an die Kantonsstrasse normgerecht auszubauen und mit einer Linksabbiegespur zu ergänzen. Die Gemeinde entschied sich im Herbst 2015 für eine Kostentragung und somit für den neuen Anschluss an die Kantonsstrasse. Der Anschluss an die Kantonsstrasse befindet sich zurzeit im Bau.



Projekt Ausbau Anschluss Kantonsstrasse H19 Oberalpstrasse; [redacted]

Bis zur Einzonung des Militärareals ist eine Zwischennutzung (Zweckänderung) der Bauten und Anlagen möglich, sofern keine baulichen Veränderungen getätigt werden (Anwendung von Art. 24a RPG, Bestimmung zu Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen BAB; Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen).

Art. 24*a*[45] Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

[1] Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:

a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und

b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

[2] Die Ausnahmebewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

In den ehemaligen Stollen der [redacted] herrscht eine Radonbelastung, welche einen längeren Aufenthalt von Personen verunmöglicht, Lagernutzungen wären jedoch trotzdem möglich. Da die Eingänge zu den Stollen in der Gefahrenzone 1 liegen, ist eine Lagernutzung nach heutigem Stand nicht möglich. Hier braucht es weitere Abklärungen bzw. Massnahmen.

Das Militärareal Rueun war bereits Gegenstand des Entwurfs für den Regionalen Richtplan Surselva, Bereich Siedlung (vgl. 3.6.3) als Entwicklungsschwerpunkt.

Interessensabwägung

Die Gemeinde kann momentan ihre regionale Zentrumsfunktion nicht wahrnehmen, da sie aufgrund der fehlenden Bauzonenreserven für Gewerbe gegenüber den umliegenden Gemeinden nicht konkurrenzfähig ist.

Im Militärareal bei Rueun können die bestehenden Bauten und Anlagen genutzt werden. Es besteht ein Bahnanschluss und das Gebiet ist an die Kantonsstrasse angeschlossen. Die Gemeinde hat bereits zugesagt, den Anschluss an die Kantonsstrasse zu realisieren. Das Gebiet eignet sich auch für emissionsreichere Gewerbebetriebe, da es zu keiner Störung von Wohnnutzungen kommt. Für Gewerbebetriebe mit Publikumsverkehr ist der Standort hingegen ungeeignet.

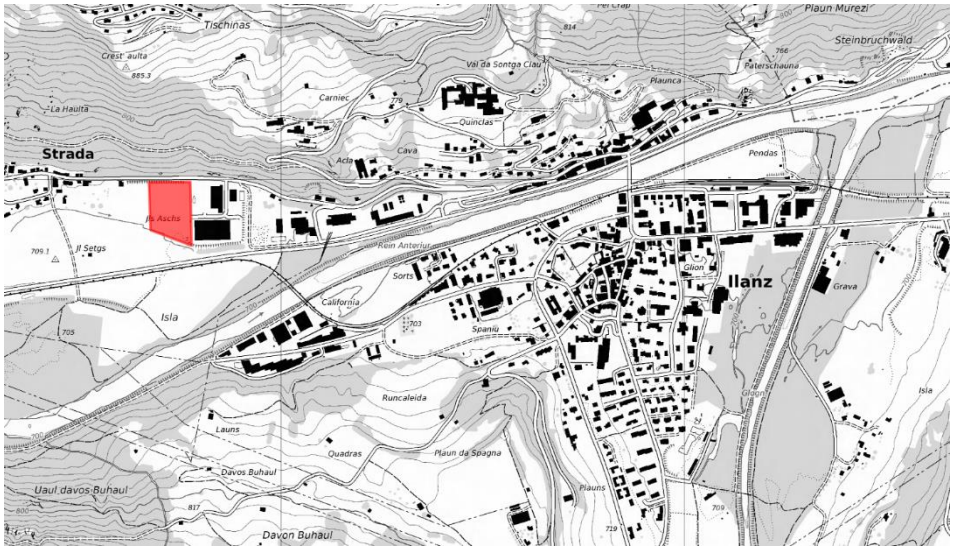
Es liegt eine konkrete Anfrage von drei Bauunternehmern vor, welche zu einer Holding fusioniert haben und einen gemeinsamen Werkhof realisieren möchten.

Die Abklärungen mit der [redacted] laufen. Ein Entwurf für den Baurechtsvertrag zwischen der [redacted] und der Gemeinde liegt vor. Es wurde auch bereits Kontakt mit den privaten Grundeigentümern im Beizugsperimeter für die Einzonung aufgenommen. Diese sind bereit, ihr Land zur Verfügung zu stellen.

Ergebnis

Das Militärareal in Rueun wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Arbeitsplatzstandorte in eine Industrie- und Gewerbezone eingezont.

6.1.5 Gewerbezone Grüneck (MP 2.3)



Übersichtsplan mit Erweiterung Gewerbegebiet Grüneck (rot), nicht massstäblich

Ausgangslage

Die bestehende Gewerbezone im Gebiet Grüneck ist weitgehend überbaut und die letzten Reserven befinden sich aktuell in der Planung. Das Angebot an Bauland für Gewerbe am Standort Ilanz West wird daher in Kürze aufgebraucht sein.

Grundeigentümer der Flächen, die eingezont werden sollen, sind die Gemeinde und das Kieswerk Schluein. Der betroffene Landwirt erklärte bereits sein Einverständnis für einen Landabtausch.

Innerhalb der Erweiterungsfläche des Gebiets Grüneck sind Nutzungen mit mässigem Publikumsverkehr vorgesehen, wie z.B. eine Garage. Die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wird mit einer neuen Bushaltestelle im Gebiet Grüneck verbessert.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Grüneck ist Gegenstand des Kantonalen Richtplans.

Interessensabwägung

Damit Ilanz/Glion auch weiterhin seine regionale Zentrumsfunktion wahrnehmen kann, werden dringend geeignete Gewerbeflächen an zentrumsnaher Lage benötigt. Durch die Erstellung einer neuen Bushaltestelle verbessert sich die Erschliessung des Gebietes Grüneck enorm. Die künftige Gewerbezone eignet sich daher auch für Nutzungen

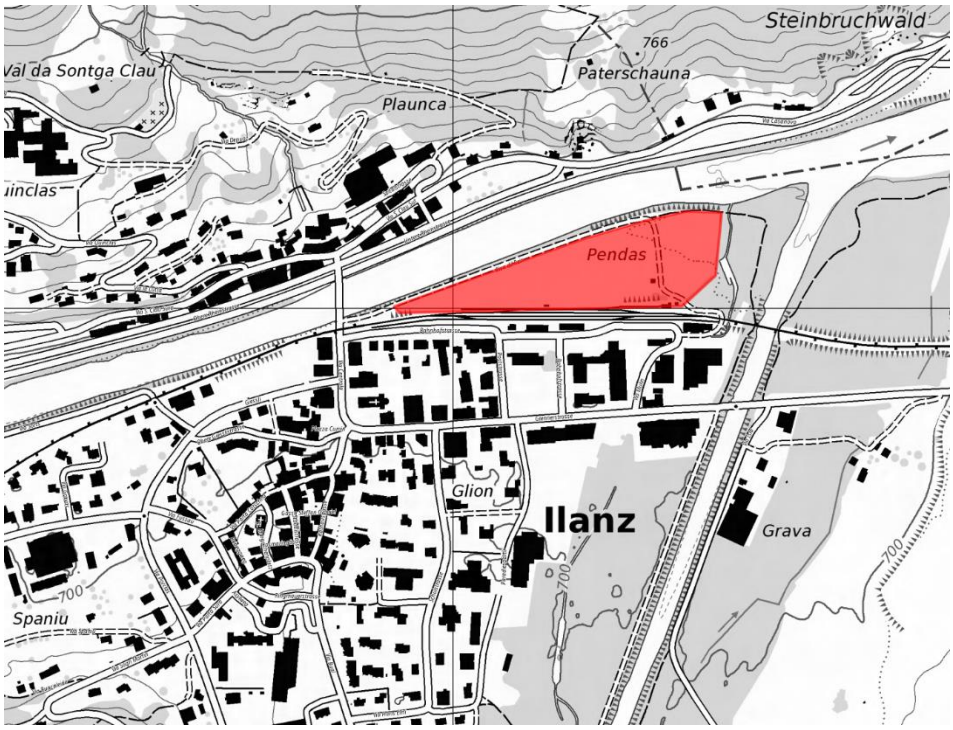
mit Publikumsverkehr. Es ist sicherzustellen, dass besonders haushälterisch mit der neuen Gewerbezone umgegangen wird. So sind beispielsweise grosse oberirdische Parkierungsanlagen zu verhindern.

Ergebnis

Das Gewerbegebiet Grüneck wird erweitert durch die Einzonung von 1.5 ha Landwirtschaftszone in die Gewerbezone.

6.2 In Ortsplanungsrevision umgesetzte Masterplanprojekte

6.2.1 Areal Pendas (MP 6.2)



Übersichtsplan mit Areal Pendas (rot), nicht massstäblich

Ausgangslage

Das Areal Pendas liegt nördlich des Bahnhofs Ilanz. Im Rahmen des Bahnhofsumbaus wird eine Fussgängerunterführung erstellt, welche vom Bahnhofsgebäude die Perrons und das Areal Pendas verbindet. Das Gemeindeparlament hat dem Verpflichtungskredit für den Gemeindeanteil an die Fussgängerunterführung zugestimmt.

Die zukünftige Nutzung des Areals Pendas ist noch offen. Aufgrund des grossen Potentials des Gebietes wird von einer frühzeitigen Bestimmung der definitiven Nutzung abgesehen. Eine haushälterische Nutzung des Areals wird jedoch in jedem Fall angestrebt. Im Gebiet Pendas wird eine Mischnutzung angestrebt. Mit der künftigen Nutzung des Gebiets soll Ilanz als Zentrum gestärkt werden.

Interessensabwägung

Das Gebiet Pendas ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Bahnhofsumbau wird durch die RhB aktuell geplant und die Gemeinde stimmte bereits zu, dass die Unterführung vorsorglich mit Kostenbeteiligung der Gemeinde bis ins Gebiet Pendas ausgebaut wird.

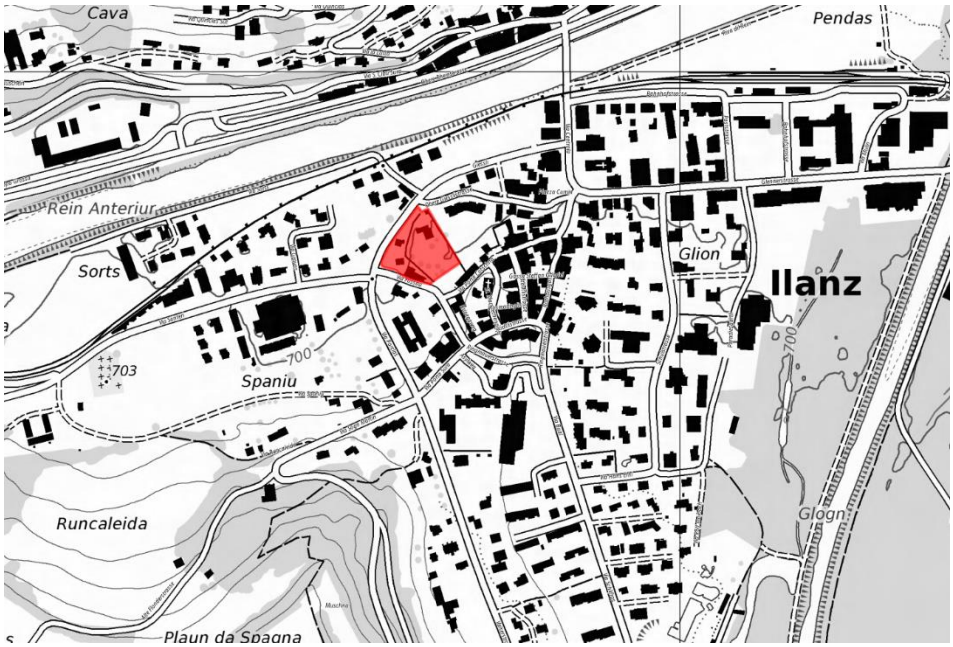
In Bahnhofsnähe gibt es keine Reserven mehr, welche nicht aktuell beplant werden. Das Gebiet Pendas ist für die Gemeinde aktuell nicht prioritär, jedoch für die kommenden Jahre von enormer Bedeutung.

Für die Einzonung Pendas wurde ein Lärmgutachten erarbeitet (vgl. Beilage). Gemäss Lärmgutachten werden die Planungswerte auf dem gesamten Areal sowohl hinsichtlich Strassenverkehrs- als auch Eisenbahnlärm eingehalten. Aus Sicht des Lärmschutzes steht der Einzonung Pendas somit nichts entgegen.

Ergebnis

Im Gebiet Pendas werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision knapp 1.7 ha in die Kernerweiterungszone eingezont. Über das Gebiet wird eine Quartierplanpflicht festgesetzt.

6.2.2 Arealentwicklung Giessli (MP 6.7)



Übersichtsplan mit Areal Giessli (rot), nicht massstäblich

Ausgangslage

Im Herbst 2014 beantragten die damaligen Grundeigentümer die Aufzonung der beiden Grundstücke Nr. 160 und 186 im Gebiet Giessli in Ilanz. Bei der Prüfung der Anträge kam die Gemeinde zum Schluss, dass eine umfassendere Lösung gesucht werden muss und dass auch die Parzelle Nr. 159 sowie der in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegende Teil der Parzelle Nr. 158 einbezogen werden müssen. Eine einfache Umzonung in die Kernerweiterungszone wäre aufgrund der bedeutsamen Lage raumplanerisch nicht vertretbar. Es wurde versucht, mit den Grundeigentümern eine Planungsvereinbarung abzuschliessen, dies scheiterte jedoch an deren fehlender Zustimmung. Im Zeitraum der Gespräche wechselten zudem die Grundeigentümer der beiden Parzellen und somit auch die Ansprechpersonen für eine umfassende Planung.

Interessensabwägung

Da das Gebiet an einer bedeutenden Lage am Rand der Stadt Ilanz liegt und keine Einigung mit den Grundeigentümern zustande kam, kann das

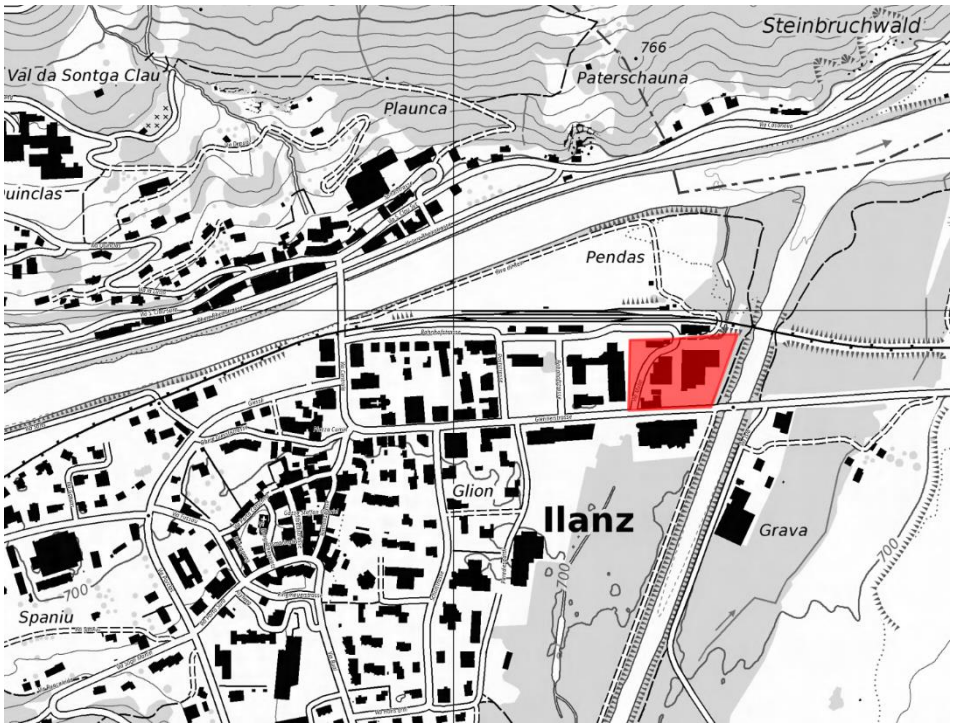
Gebiet vorerst nicht in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern beplant werden. Der Gemeinde ist es jedoch nach wie vor ein grosses Anliegen, dass für das Gebiet Giessli eine gesamtheitliche Planung erfolgt.

Ergebnis

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird über die Parzellen Nr. 159, 160 und 186 sowie über die Teilfläche der Parzelle Nr. 158 innerhalb der Bauzone eine Arealplanpflicht festgesetzt.

6.3 Ausstehende Masterplanprojekte

6.3.1 Areal Maissen (MP 6.5)



Übersichtsplan mit Areal Maissen (rot), nicht massstäblich

Ausgangslage

Der rechtskräftige Quartiergestaltungsplan Bahnhofsquartier trifft keine Aussagen zur Volumetrie und Gestaltung auf den Parzellen Nr. 485 (Areal Maissen) und 487.

Ein interessierter Investor verfügt über ein Kaufrecht für die Parzelle Nr. 485 und arbeitet mittlerweile seit einigen Jahren am Projekt Areal

Maissen. Ursprünglich war der Standort für den Neubau der Migros vorgesehen, diese entschied sich jedoch gegen das Areal Maissen und für den Standort Postwiese. Gründe waren die Kooperationsmöglichkeit mit der Post sowie die unmittelbare Nähe zum Bahnhof. Ein konkretes Nutzungskonzept besteht für das Gebiet derzeit nicht. Voraussichtlich werden 50% der möglichen Geschossfläche in den Obergeschossen als Wohnnutzung realisiert, die restlichen 50% umfassen womöglich Alterswohnen. Ein Hotel wurde seitens des Investors ebenfalls angedacht. Der Investor muss vorgängig der Erarbeitung des Quartierplans Maissen ein Konzept für das Areal entwickeln, welches anschliessend in den Quartierplan übertragen wird.

Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, in den Erarbeitungsprozess eingebunden zu werden. Insbesondere ist der Gemeinde wichtig, dass die Erdgeschosse gewerblich genutzt werden und dass der städtische Charakter der Glennerstrasse erhalten respektive gestärkt wird.

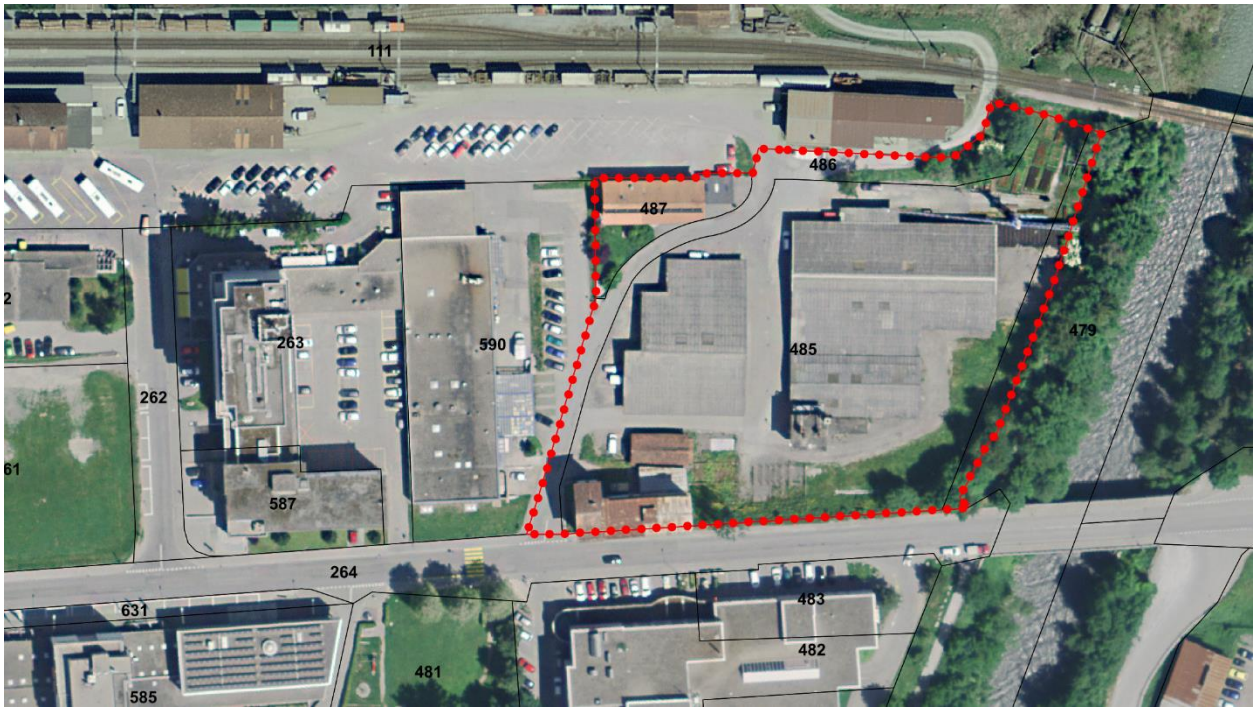
Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 487 wird ebenfalls in den Planungsprozess einbezogen, da bezüglich ihrer Parzelle noch Anpassungen zu tätigen sind (Parzellierung, Baubereich).

Die Parzelle Nr. 485 ist teilweise mit einer Höhenbeschränkung (Gebäudehöhe 12.0 m, Firsthöhe 15.5 m) belegt und wird von einer Gewässerabstandslinie tangiert. Beide Festlegungen wurden durch die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 487 in einer Vergleichsvereinbarung mit der ehemaligen Stadt Ilanz erwirkt.

Die künftige Nutzung des Areals ist noch offen, jedoch sind sich Investor und Gemeinde einig, dass eine publikumsorientierte Nutzung anzustreben ist.

Umsetzung

Am 3. August 2015 beschloss der Gemeindevorstand die Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens Maissen. Der Situationsplan zur Einleitung lag vom 7. August bis zum 8. September 2015 öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen ein, so dass der Einleitungsbeschluss den betroffenen Grundeigentümern am 11. September 2015 mitgeteilt werden konnte.

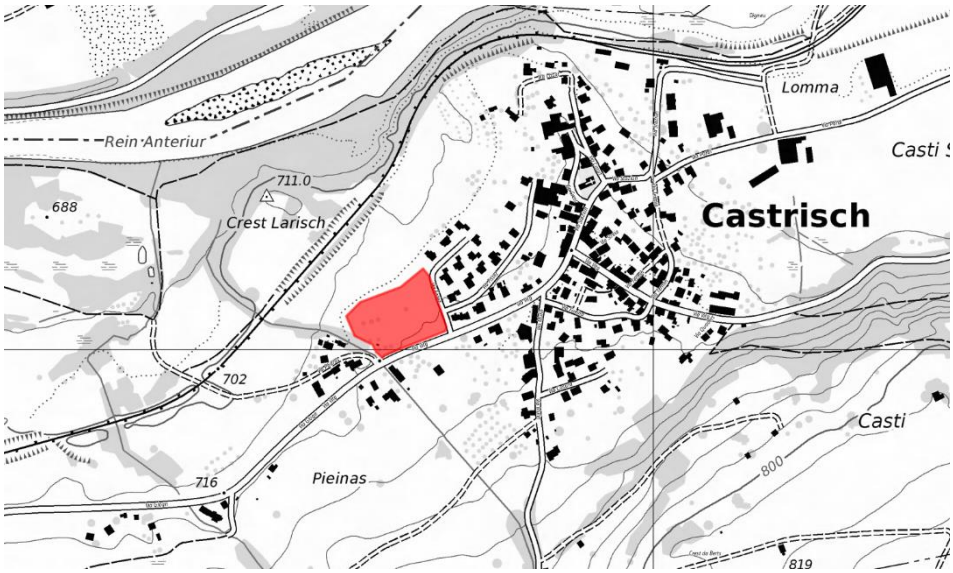


Luftbild mit Abgrenzung Quartierplanverfahren Maissen (rot), nicht massstäblich (Luftbild: Swisstopo)

Der Investor erarbeitet derzeit ein Vorprojekt, welches als Richtprojekt für den Quartierplan Areal Maissen dienen wird. Die raumplanerische Beratung der Gemeinde sowie das Prozessmanagement erfolgen durch die STW AG für Raumplanung. Zusätzlich zog die Gemeinde ihre Bauberaterin [redacted], mit ein.

Die Planung für das Areal Maissen befindet sich derzeit noch in der Bearbeitung.

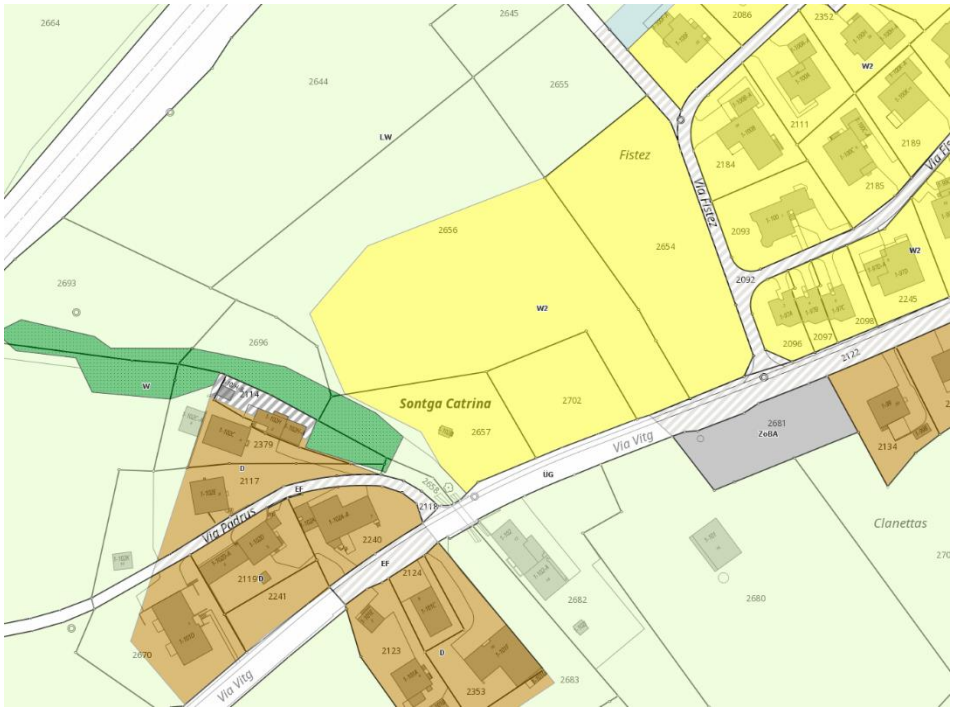
6.3.2 Arealplan Fistez (MP 6.3)



Übersichtsplan mit Areal Fistez (rot), nicht massstäblich

Im Gebiet Fistez wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Castrisch 0.85 ha in die Wohnzone 2 eingezont.

Die Einzonung wurde jedoch mit dem Regierungsbeschluss Nr. 1123 vom 17. November 2009 sistiert, da weder die Verfügbarkeit noch der Bedarf nachgewiesen waren. Die ehemalige Gemeinde Castrisch wendete sich daraufhin mit einem Wiedererwägungsgesuch an die Regierung und die Einzonung Fistez wurde einer erneuten Beurteilung unterzogen. Die Regierung stellte fest, dass zumindest für die sich im Eigentum der Gemeinde befindliche Parzelle Nr. 2656 (0.4 ha) die Verfügbarkeit gegeben ist und diese 0.4 ha auch dem Bedarf der Gemeinde nach nutzbarem Wohnbauland entsprechen. Aufgrund dessen wurde die Einzonung schliesslich mit dem Regierungsbeschluss Nr. 1264 vom 22. Dezember 2009 genehmigt.



Ausschnitt Zonenplan Castrisch (nur Grundnutzung, nicht massstäblich)

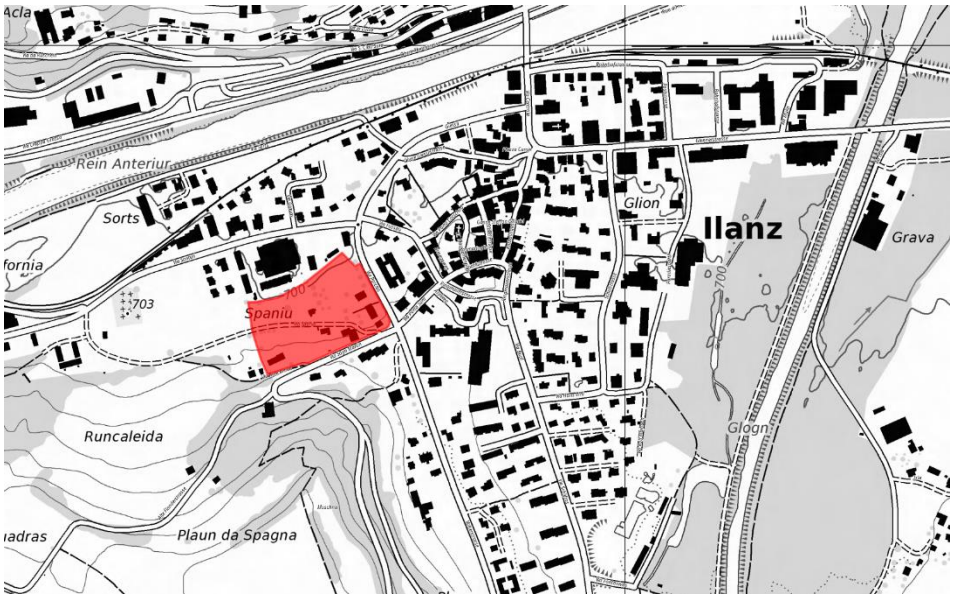
Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde die restlichen Grundstücke im Privatbesitz ebenfalls erwerben und ist somit alleinige Eigentümerin innerhalb des Arealplanperimeters Fistez.

Das Gebiet Fistez ist auch für die neue Gemeinde Ilanz/Glion von grosser Bedeutung, da es eine der wichtigsten Baulandreserven der Gemeinde darstellt. Der Gemeinde Ilanz/Glion ist es daher ein grosses Anliegen, das Vorhaben weiterzuentwickeln.

Die STW AG für Raumplanung erarbeitete im November 2015 einen Vorgehensvorschlag für die weiteren Schritte, sobald ein Investor gefunden ist.

Das Gebiet wurde bewusst nicht der Planungszone unterstellt, da es eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete der Gemeinde Ilanz/Glion darstellt.

6.3.3 Quartierplan Spaniu (MP 6.4)



Übersichtsplan mit Quartierplanperimeter Spaniu (rot), nicht massstäblich

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision der Stadt Ilanz im Jahr 2005 wurde im Gebiet Spaniu eine Quartierplanpflicht festgelegt. Im Herbst 2011 wurde von Bauinteressenten der Wunsch geäussert, ein Quartierplanverfahren durchzuführen. Der Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat folgte am 14. November 2011. Der Planungsauftrag wurde am 13. August 2012 an das [redacted] erteilt.

Die Eigentümer konnten mit dem ersten Entwurf des Quartierplans nicht überzeugt werden. Die [redacted] erarbeitete daraufhin im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern einen Überbauungsvorschlag über die Parzellen Nr. 138, 139, 140, 141 und 738. Die Rückmeldungen zum Vorschlag der [redacted] waren seitens der Grundeigentümer zustimmend, insbesondere die Tiefgarage mit zentraler Einfahrt wurde als gute Lösung empfunden. Die Planungen seitens der [redacted] stehen still, bis von der Stadt Ilanz (heute Gemeinde Ilanz/Glion) ein Entscheid über die Gesamtüberbauung gefallen ist.

Die [redacted] reichte Ende November 2013 bei der Stadt Ilanz ein Schreiben im Namen der Grundeigentümer ein: Anstelle des Quartierplanes sollte ein Arealplan erarbeitet werden. Die Ausarbeitung des Arealplanes sei ausgewiesenen Fachleuten für die zu bearbeitenden Bereiche zu übertragen. Die bisherigen Kosten für das

Quartierplanverfahren seien von der Stadt Ilanz zu tragen. Das Schreiben war nur im Namen der [redacted] unterzeichnet. Eine Legitimation, die Interessen aller beteiligten Grundeigentümer zu vertreten, war aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

Am 23. Mai 2014 fand ein Treffen zwischen der [redacted], der Gemeinde und der STW AG für Raumplanung statt. Es wurde die Koordination mit der laufenden Revision der Ortsplanung sowie die Bauinteressenz besprochen.

Anschliessend organisierte die Gemeinde am 1. September 2014 eine Orientierungsversammlung für die Grundeigentümer. An der Orientierungsversammlung wurden die offenen Punkte geklärt und die anwesenden Eigentümer brachten ihre Anliegen vor. Es wurde eine Aktennotiz zur Orientierungsversammlung verfasst, welche die wesentlichen Inhalte der Diskussion erfassen sollte. Diese wurde an die Eigentümer versendet.

Die STW AG für Raumplanung erarbeitete einen Vorgehensvorschlag. Seitens der [redacted] und der Mehrheit der betroffenen Grundeigentümer folgten jedoch keine weiteren Rückmeldungen, so dass die Planung seither nicht fortgeführt werden konnte.

6.4 Masterplanprojekte ausserhalb der Ortsplanungsrevision

6.4.1 Gewerbezone Schluein (MP 2.1)

Betreffend eine Kooperation mit der Gemeinde Schluein bezüglich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben konnten in den bisher erfolgten Gesprächen keine Ergebnisse erzielt werden und die vorhandenen Synergien können leider nicht genutzt werden. Die überkommunale Abstimmung der Gewerbezonen in der Agglomeration Ilanz muss daher über die Region Surselva erfolgen. Die überkommunale Abstimmung wurde bereits mit dem Regionalen Richtplan Surselva Siedlung und Ausstattung, welcher jedoch aufgrund der Raumplanungsrevision (RPG 1) nach der Vorprüfung auf Eis gelegt wurde (vgl. 3.6), vorgenommen. Der Regionale Richtplan Surselva Siedlung und Ausstattung (Stand Vorprüfung) wird daher für die Gemeinde Ilanz/Glion als Grundlage herangezogen.

6.4.2 Verkehrskonzept Ilanz/Glion (MP 3.1)

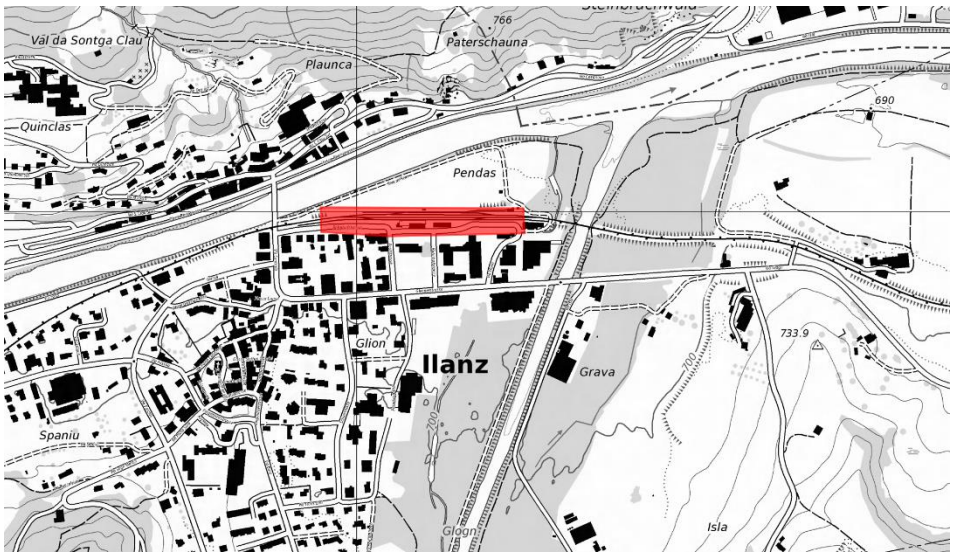
Das Verkehrskonzept für die Gemeinde Ilanz/Glion wird primär ausserhalb der Ortsplanung behandelt. Das Verkehrskonzept umfasst in erster Linie die Vereinheitlichung der Parkplatzbewirtschaftung über alle ehemaligen Gemeinden.

6.4.3 Güterumschlagplätze (MP 3.2)

Für die Güterumschlagplätze besteht aktuell kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

6.4.4 Knotenpunkt Ilanz (MP 3.3)

Das Masterplanprojekt Knotenpunkt Ilanz wird im Rahmen der geplanten Bahnhofserneuerung behandelt. Es bestehen Berührungspunkte zu den Masterplanprojekten Areal Pendas (MP 6.2) und Areal Maissen (MP 6.5).



Übersichtsplan mit Bahnhof Ilanz (rot), nicht massstäblich

6.4.5 Tourismuskonzept Ilanz/Glion (MP 4.1)

Das Tourismuskonzept für die Gemeinde Ilanz/Glion wird nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeitet. Auswirkungen des Tourismuskonzepts auf die Ortsplanung sind zu erwarten, fliessen jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt in die Ortsplanung ein.

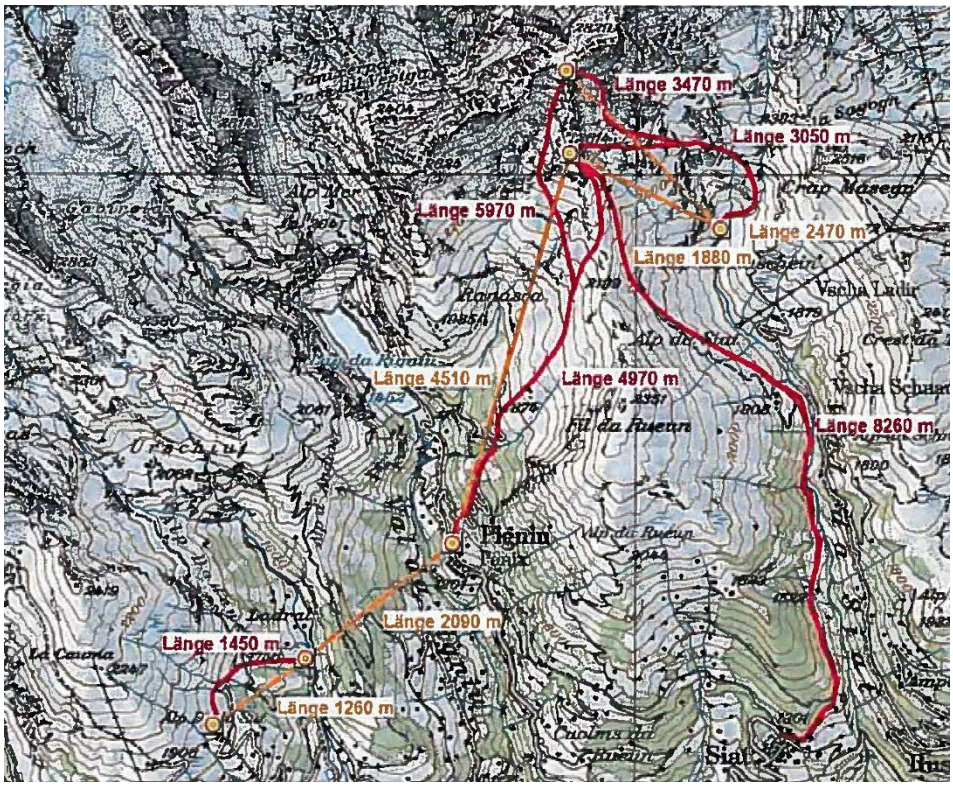
6.4.6 Sportanlagenkonzept (MP 4.2)

Mit der Ausarbeitung eines Sportanlagenkonzeptes über das gesamte Gemeindegebiet wurde noch nicht begonnen. Auswirkungen auf die Ortsplanung sind durch ein Sportanlagenkonzept zu erwarten.

6.4.7 Eventhalle (MP 4.3)

Die Idee einer Eventhalle wurde nicht weiter konkretisiert. Ein entsprechendes Vorhaben hätte sicher Auswirkungen auf die Ortsplanung.

6.4.8 Skigebietsverbindung Laax - Waltensburg (MP 4.4)



Anhang Regionaler Richtplan Surselva, Skigebietsverbindung Weisse Arena mit Brigels - Waltensburg

Die im Regionalen Richtplan Surselva als Vororientierung enthaltene Skigebietsverbindung Laax – Waltensburg via Pigniu ist umstritten und wird daher vorerst nicht weiterverfolgt. Sollte sich die Ausgangslage ändern und die Verantwortlichen der beiden Skigebiete würden das Vorhaben weiterverfolgen, müsste die Gemeinde Ilanz/Glion ihre

Ortsplanung entsprechend anpassen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden bezüglich dieses Vorhabens weder unterstützende noch hinderliche Massnahmen getroffen.

6.4.9 Gemeindeliegenschaften (MP 4.5)

Die zukünftige Weiternutzung der gemeindeeigenen Liegenschaften, welche aufgrund der Fusion nicht mehr benötigt werden, wird durch die zuständigen Verwaltungsangestellten geplant. Notwendige Umzonungen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommen.

6.4.10 Kulturförderung / Identitätsförderung (MP 4.6)

Eine Gemeindefusion der Grössenordnung wie in Ilanz/Glion wirft immer auch Identitätsfragen auf.

Für die Schaffung einer gemeinsamen Identität als neue Gemeinde Ilanz/Glion bei gleichzeitigem Erhalt der Identitäten der einzelnen Ortschaften ist eine gezielte Förderung notwendig. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit der Kulturförderung. Die Kultur- und Identitätsförderung spielt sich jedoch primär nicht auf der Ebene der Raumplanung ab.

An einer projektbezogenen Sitzung vom 3. September 2014 wurde beschlossen, dass die Themen Kultur- und Identitätsförderung durch [redacted] (Mitglied der Planungskommission) und [redacted] (Gemeindepräsident) weiterverfolgt werden. Die STW AG für Raumplanung wird, wenn nötig, zur Unterstützung beigezogen.

6.4.11 Belebung Altstadt (MP 4.7)

Das Masterplanprojekt Belebung Altstadt wird ausserhalb der Ortsplanung weiterverfolgt, in Koordination mit den Masterplanprojekten Tourismuskonzept Ilanz/Glion (MP 4.1) sowie Kulturförderung / Identitätsförderung (MP 4.6).

7. Zonenplan

Der Zonenplan der Gemeinde Ilanz/Glion umfasst folgende Teilpläne:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:25'000 Ilanz/Glion
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Ilanz/Glion Nord
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Ilanz/Glion Süd
- Zonenplan 1:2'000 Castrisch
- Zonenplan 1:2'000 Ilanz
- Zonenplan 1:2'000 Luven
- Zonenplan 1:2'000 Pitasch
- Zonenplan 1:2'000 Riein / Duvin
- Zonenplan 1:2'000 Rueun
- Zonenplan 1:2'000 Ruschein / Ladir
- Zonenplan 1:2'000 Schnaus / Schischiu
- Zonenplan 1:2'000 Sevgein
- Zonenplan 1:2'000 Siat / Pigniu

7.1 Festlegungen

7.1.1 Grundnutzung Bauzonen

Innerhalb der Siedlungsgebiete bezeichnet der Zonenplan folgende Bauzonenarten:

- Altstadtzone (A)
- Kernzone (K)
- Kernzone Spitalquartier (KS)
- Dorfzone (D)
- Kernerweiterungszone (KE)
- Dorferweiterungszone (DE)
- Wohnzone (W1, W2, W3, W4)
- Wohnmischzone (WM2, WM3)
- Gewerbemischzone (GM4)
- Gewerbezone (G1, G2)

- Gewerbezone Grüneck West (GGW)
- Industrie- und Gewerbezone (IG)
- Agro-Gewerbezone (AG)
- Lagerzone (L)
- Zone für Kleinbauten und Anbauten (KBA)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
- Zone für Grünflächen (ZG)

7.1.2 Grundnutzung Nichtbauzonen

Ausserhalb der Siedlungsgebiete bezeichnet der Zonenplan folgende Grundnutzungen:

- Landwirtschaftszone (LW)
- Freihaltezone (FH)
- Pferdebetriebszone (PBZ)
- Campingzone (CA)
- Materialablagerungszone (MA)
- Deponiezone (Dep)
- Kompostierzone (Komp)
- Kompostierzone Grüngutsammelstelle (KompG)
- Materialbewirtschaftungszone (MB)
- Materialbewirtschaftungszone für natürliche Materialien (MBN)
- Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN)
- übriges Gemeindegebiet (ÜG)
- *Wald (Hinweis)*

7.1.3 Überlagerte Nutzungen

Zusätzlich sind folgende überlagerte Zonen festgelegt:

- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Archäologiezone / Archäologische Schutzzone
- Grundwasser- und Quellschutzzone
- Gefahrenzone I / Gefahrenzone II

- Ruhezone
- Trockenstandortzone
- Gewässerraumzone
- Freihaltezone
- Wintersportzone
- Materialabbauzone
- Deponiezone

7.2 Harmonisierung der Zonenarten

7.2.1 Grundnutzung Bauzonen

Für die nachfolgenden Bauzonen wurden die Abgrenzungen der rechts aufgeführten Zonen gemäss den Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden übernommen:

Festlegungen neu	**Festlegungen alt**
Altstadtzone (A)	Altstadtzone (Ilanz)
Kernzone (K)	Kernzone (Ilanz)
Kernzone Spitalquartier (KS)	*Umzonung im Rahmen der Teilevision der Ortsplanung Spitalquartier*
Dorfzone (D)	Dorfzone (Castrisch, Duvin, Ilanz, Luven, Siat), Zona dil vitg (Pigniu, Rueun), Zona dil vitg/Dorfzone (Riein), Dorfzone A (Sevgein), Dorfzone B (Sevgein), Dorfzone (A) (Pitasch), Dorfkernzone (Ladir, Ruschein, Schnaus), Zona da habitar e menaschis (Pigniu)
Kernerweiterungszone (KE)	Kernerweiterungszone (Ilanz)
Dorferweiterungszone (DE)	Dorferweiterungszone (Ilanz, Ladir, Schnaus, Siat), Dorfzone (B) (Pitasch), Zona dil vitg engrondida (Rueun)
Wohnzone 4 (W4)	Wohnzone 4 (Ilanz)

Festlegungen neu	Festlegungen alt
Wohnzone 3 (W3)	Wohnzone 3 (Ilanz), Wohn- und Gastgewerbezone (Ruschein)
Wohnzone 2 (W2)	Wohnzone (Luven), Zona da habitar/Wohnzone (Riein), Wohnzone 2 (Ladir), Zona da habitar (Rueun), Wohnzone 1 (Ruschein), Wohnzone 2 (Castrisch, Ilanz, Ruschein, Sevgein), Wohnzone 2A (Ruschein), Wohnzone Curschetta (Sevgein)
Wohnzone 1 (W1)	Wohnzone (Pitasch, Schnaus)
Wohnmischzone 3 (WM3)	Zona da habitar e menaschis (Rueun), Wohn- und Gewerbezone 3 (Ilanz), Gewerbemischzone 3 (Castrisch)
Wohnmischzone 2 (WM2)	Wohn- und Gewerbezone (Pitasch, Ruschein)
Gewerbemischzone (GM4)	Gewerbe- und Dienstleistungszone (Ilanz)
Gewerbezone 2 (G2)	Gewerbezone (Castrisch, Ilanz, Schnaus), Zona d'industria e menaschis (Rueun)
Gewerbezone 1 (G1)	Gewerbezone (Pitasch, Ruschein)
Gewerbezone Grüneck West (GGW)	*Neueinzonung im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Arbeitsplatzstandorte*
Industrie- und Gewerbezone (IG)	*Neueinzonung im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Arbeitsplatzstandorte*
Agro-Gewerbezone (AG)	Agro-Gewerbezone (Sevgein)
Lagerzone (L)	Lagerzone (Ilanz)

Festlegungen neu	Festlegungen alt
Zone für Kleinbauten und Anbauten (KBA)	Zone für Kleinbauten und Anbauten (Duvin), Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (Castrisch, Sevgein), Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen (Siat, Ilanz), Zona per baghetgs pigns e stabiliments annexs (Pigniu)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	alle öffentlichen Zonen sowie alle Parkierungszonen
Zone für Grünflächen (ZG)	Zone für Grünflächen (Castrisch, Duvin, Sevgein), Zona verda/Grünzone (Riein), Zona per surfatschas verdas (Pigniu)

7.2.2 Grundnutzung Nichtbauzonen

Für die nachfolgenden Nichtbauzonen wurden die Abgrenzungen der rechts aufgeführten Zonen gemäss den Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden übernommen:

Festlegungen neu	**Festlegungen alt**
Landwirtschaftszone (LW)	alle Landwirtschaftszonen inklusive Zone für landwirtschaftliche Bauten (Ruschein)
Materialbewirtschaftungszone	Zona per tractament da material Salavras (Schnaus), Zona per cultivaziun da material (Rueun)
Materialbewirtschaftungszone für natürliche Materialien	Zone für Lagerung und Aufbereitung von Kies (Schnaus)
Materialablagerungszone	Materialablagerungszone (Ladir, Siat)
Deponiezone	Zona d'explotaziun e deponia (Rueun), Materialbewirtschaftungs- und Deponiezone (Ilanz)
Kompostierzone	Plaz da cumpostar (Rueun)
Kompostierzone Grüngutsammelstelle	Kompostierzone (Castrisch)
Pferdebetriebszone (PBZ)	Landwirtschaftszone Schischiu (Pferdebetrieb) (Siat)
Campingzone (CA)	Campingzone (Ilanz)
Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN)	Zone künftige bauliche Nutzung (Castrisch, Rueun), diverse Zonen in der 2. Nutzungsetappe

7.2.3 Überlagerte Nutzungen

Für die nachfolgenden überlagerten Zonen wurden die Abgrenzungen der rechts aufgeführten Zonen gemäss den Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden übernommen:

Festlegungen neu	**Festlegungen alt**
Wintersportzone	Wintersportzone (Ilanz, Ladir, Siat), Skisportzone (Luven, Ruschein), Skiabfahrtszone (Schnaus)
Materialabbauzone	Abbauzone (Pitasch), Kiesabbauzone (Sevgein), Zona d'explotaziun e deponia (Rueun), Materialbewirtschaftungs- und Deponiezone (Ilanz)
Deponiezone	Kiesabbauzone (Sevgein) gemäss Antrag ANU

7.3 Aktualisierung und Neuausscheidung von überlagerten Nutzungen

Die nachfolgenden überlagerten Zonen wurden gemäss den rechts aufgeführten Grundlagen neu ausgeschieden:

Festlegungen neu	**Quelle**
Naturschutzzone	Kantonaler Richtplan GR / Inventare Amt für Natur und Umwelt GR inkl. Objekte von lokaler Bedeutung
Landschaftsschutzzone	Kantonaler Richtplan GR / Inventare Amt für Natur und Umwelt GR inkl. Objekte von lokaler Bedeutung
Archäologiezone / Archäologische Schutzzone	Inventar Archäologischer Dienst GR
Grundwasser- und Quellschutzzone	rechtskräftige Schutzzonenausscheidung
Ruhezone	Wildruhezonen Amt für Jagd und Fischerei
Trockenstandortzone	Kantonaler Richtplan GR / Inventare Amt für Natur und Umwelt GR inkl. Objekte von lokaler Bedeutung
Freihaltezone	Grundlagenarbeit Freihaltung der Ortsansichten (vgl. 5.2), Übernahme der Freihaltezonen aus den Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden
Gewässerraumzone	Grundlagenarbeit Gewässerraumausscheidung (vgl. 5.3)
Gefahrenzonen	verschiedene Quellen (vgl. 5.5)

7.4 Zusätzliche Anmerkungen

7.4.1 Agro-Gewerbezone

Die Agro-Gewerbezone wurde aus dem Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Sevgein übernommen und stellt den Erhalt und die Charakteristik der historisch wertvollen Ställe sicher, in dem eine gewerbliche Umnutzungen unter gestalterischen Bedingungen ermöglicht wird.

7.4.2 Zone für Grünflächen / Freihaltezonen

Zusätzlich zu den vergleichbaren Zonen gemäss den Zonenplänen der ehemaligen Gemeinden wurden vergleichbare Festsetzungen des Generellen Gestaltungsplans (Freihaltebereiche, Wertvolle Gärten etc.) ebenfalls in den Zonenplan als Zone für Grünflächen überführt, sofern sie sich in einer Zone ohne maximale Ausnützungsziffer befanden. Grünflächen in Zonen mit einer maximalen Ausnützungsziffer wurden als überlagerte Freihaltezonen festgelegt, damit entsprechende Nutzungsübertragungen weiterhin möglich bleiben. Der Generelle Gestaltungsplan beinhaltet somit keine Festlegungen zum Zweck der Freihaltung mehr, sondern nur noch weitergehende spezifische Festlegungen zu den Freiräumen (Wertvolle Gärten etc.).

7.4.3 Naturschutzzone

Für die Festsetzungen der Naturschutzzone sind einerseits die Objekte aus dem Kantonalen Richtplan und andererseits aus dem Kantonalen Natur und Landschaftsschutzinventar massgebend. Die Naturschutzzonen wurden anhand der aktuellen Grundlagen neu ausgeschieden. Die Objekte von lokaler Bedeutung wurden ebenfalls umgesetzt.

7.4.4 Landschaftsschutzzone

Für die Festsetzungen der Landschaftsschutzzone sind einerseits die Objekte aus dem Kantonalen Richtplan und andererseits aus dem Kantonalen Natur und Landschaftsschutzinventar massgebend. Die Landschaftsschutzzonen wurden anhand der aktuellen Grundlagen neu ausgeschieden. Die Objekte von lokaler Bedeutung wurden ebenfalls umgesetzt.

7.4.5 Archäologiezone / Archäologische Schutzzone

Die rechtskräftigen archäologischen Schutzzonen sowie Archäologiezonen wurden übernommen und in Zusammenarbeit dem Archäologischen Dienst ergänzt.

7.4.6 Grundwasser- und Quellschutzzone

Es wurden detaillierte Schutzzonenausscheidungen für die Quellen von öffentlichem Interesse durch die [redacted] im Auftrag der Gemeinde Ilanz/Glion vorgenommen. Die entsprechenden Schutzzonen befanden sich zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Phase IV noch in der Vernehmlassung bei der Gemeinde. Das Ergebnis der Vorprüfung ist nicht vor Ende 2018 zu erwarten. Eine Übernahme der aktualisierten Schutzzonenausscheidungen in die Ortsplanungsrevision kann somit erst in Phase VI erfolgen.

7.5 Übersicht über die vorgenommenen Ein- und Auszonungen

Nachfolgend werden die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Ein- und Auszonungen aufgeführt. Zudem wurde eine Vielzahl von Anpassungen der Zonengrenzen an die amtliche Vermessung vorgenommen (primär Auszonungen von Strassenparzellen), welche nachfolgend nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden 20'073 m² neu eingezont und 15'067 m² ausgezont. Die Bauzonenfläche wird somit um 5'006 m² vergrössert.

Total Einzonungen	+ 20'073 m²
Total Auszonungen	- 15'067 m²
Bilanz	**+ 5'006 m²**

Die Gemeinde Ilanz/Glion ist sich bewusst, dass die vorgenommenen zusätzlichen Einzonungen im Grundsatz nicht mit der geforderten Reduktion der Bauzonen konform gehen. Es ist dabei zu beachten, dass es sich beim Areal Pendas um ein Entwicklungsgebiet von regionalem Interesse mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr handelt. Im Falle der Einzonung im Bereich der Westumfahrung geht es um die Schaffung einer Gewerbefläche, welche bestens an das übergeordnete Strassennetz angebunden ist und daher besonders attraktiv ist. Die neue Gewerbefläche liegt zudem zwischen zwei Strassen und weist naturräumlich nur einen sehr geringen Wert auf.

Die Gemeinde Ilanz/Glion wird, wie bereits vorgängig erwähnt, die Bauzonendimensionierung im Rahmen der bevorstehenden Phase VI entsprechend dem Bedarf reduzieren.

7.5.1 Einzonungen

Ort	**Fläche**	**Zone alt**	**Zone neu**
Ilanz, Pendas	16'905 m²	Kernerweiterungszone 2. Nutzungsetappe	Kernerweiterungszone
Ilanz, Westumfahrung	3'168 m²	Landwirtschaftszone	Gewerbezone 2
Total	20'073 m²		

7.5.2 Auszonungen

Ort	Fläche	Zone alt	Zone neu
Crusch, Ladir	2'200 m²	Dorferweiterungszone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone
Sut Baselgia, Ladir	3'682 m²	Parkierungszone	Landwirtschaftszone
Sut Resgia, Pigniu	538 m²	Zona da habitar e menaschis	Landwirtschaftszone
Vitg, Siat	817 m²	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschaftszone
Piglianeus, Rueun	7'830 m²	Zona d'edifecis ed implonts publics	Übriges Gemeindegebiet
Total	15'067 m²		

8. Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde Ilanz/Glion umfasst folgende Teilpläne:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:25'000 Ilanz/Glion
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Ilanz/Glion Nord
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Ilanz/Glion Süd
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Castrisch
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Ilanz
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Ilanz, Spitalquartier
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Luven
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pitasch
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Riein / Duvin
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Rueun
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Ruschein / Ladir
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Schnaus / Schischiu

– Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Sevgein
– Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Siat / Pigniu

8.1 Festlegungen

Die Generellen Gestaltungspläne der ehemaligen Gemeinden wiesen unterschiedliche Festlegungstiefen auf. Die Generellen Gestaltungspläne wurden überarbeitet hinsichtlich einer Aktualisierung und Harmonisierung. Die Begriffe wurden vereinheitlicht und die Festlegungstiefe anhand der Grundlagen (vgl. 4.1 und 5.1) harmonisiert. Ausgewählte Inhalte der Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden wurden ebenfalls übernommen.

Der Generelle Gestaltungsplan beinhaltet nachfolgende Festlegungen.

Festlegungen	**Quelle**
Ortsbildschutzbereich	Siedlungsanalysen
Freihaltebereich	Siedlungsanalysen
Wertvoller Garten	Siedlungsanalysen
Wertvoller Baumgarten	Siedlungsanalysen
Platzbereich	Siedlungsanalysen
Entwicklungsbereich Bahnhof	neu festgelegt im Zusammenhang mit den laufenden Planungen im Gebiet Bahnhof Ilanz
Baubereich Hochbauten	Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden
Baustandort Anbauten	Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden
Gestaltungsbereiche Spitalquartier	TR OP Spitalquartier (Ilanz)
Hochbauverbot	Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden

Festlegungen	Quelle
Geschützte Objekte	Inventar der Denkmalpflege
Partiell geschützte Objekte	Siedlungsanalysen, Inventar der Denkmalpflege
Erhaltenswerte Volumen	Siedlungsanalysen
Geschützte Natur- und Kulturobjekte	Siedlungsanalysen, Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden
Erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte	Siedlungsanalysen, Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden
Geschützte Fledermausquartiere	Inventar KOF (Wochenstuben)
Erhaltenswerte Fledermausquartiere	Inventar KOF
Baulinien	Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden, Siedlungsanalysen
Arkadenpflicht	Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden
Höhenanweisung	Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden

8.2 Verhältnis zum Zweitwohnungsgesetz

Alle im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Objekte, erhaltenswerte Bauten, ortsbildprägende Bauten oder ortsbildprägende Ställe gekennzeichneten Bauten können im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes (Art. 9 Abs. 1) sowie ergänzender Bestimmungen des kantonalen Rechts in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Für die Gemeinde Ilanz/Glion besteht kein Bedarf, das Zweitwohnungsgesetz sowie das zugehörige kantonale Recht diesbezüglich zu verschärfen.

8.3 Festlegungen im Zusammenhang mit der Inertstoffdeponie Bual (Ladir)

Der rechtsgültige Generelle Gestaltungsplan der ehemaligen Gemeinde Ladir enthält Festlegungen betreffend der Inertstoffdeponie Bual oberhalb von Ladir. Diese Festlegungen wurden nicht übernommen. Mit der Departementsverfügung des zugehörigen Verfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (vgl. 12.1) sind die Gestaltungsvorgaben für den Abschluss bereits vorgegeben.

8.4 Festlegungen im Zusammenhang mit dem Quartierplan Zentrum Bahnhof (Ilanz)

Auf der Parzelle Nr. 485 ist im rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan der ehemaligen Stadt Ilanz eine Höhenbeschränkungslinie festgesetzt. Die Höhenbeschränkung wurde in den Quartierplan Zentrum Bahnhof (Beschlussdatum: 17. Februar 2014) übernommen (vgl. 12.2). Die Höhenbeschränkungslinie aus dem rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan der Stadt Ilanz wird daher nicht in den Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Ilanz/Glion übernommen.

9. Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde Ilanz/Glion umfasst folgende Teilpläne:

- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:25'000 Ilanz/Glion
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10'000 Ilanz/Glion Nord
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10'000 Ilanz/Glion Süd
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Castrisch
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Ilanz
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Ilanz
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:500 Ilanz, Spitalquartier
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Luven
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Pitasch
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Riein / Duvin
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Rueun
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Ruschein / Ladir

- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Schnaus / Schischiu
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Sevgein
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Siat / Pigniu
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:25'000 Ilanz/Glion
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10'000 Ilanz/Glion Nord
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10'000 Ilanz/Glion Süd
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Castrisch
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Ilanz
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Luven
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Pitasch
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Riein / Duvin
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Rueun
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Ruschein / Ladir
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Schnaus / Schischiu
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Sevgein
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Siat / Pigniu

9.1 Grundlagen

9.1.1 Verkehr

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr basiert auf den verfügbaren kantonalen Grundlagendaten sowie den rechtskräftigen Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden. Die Daten wurden zusammen mit der Gemeinde bereinigt.

9.1.2 Ver- und Entsorgung

Als Grundlage für die Wasser- und Abwasserleitungen dienten die Leitungskataster der ehemaligen Gemeinden. Die Leitungskataster mussten teilweise für die Übernahme in den Generellen Erschliessungsplan aktualisiert beziehungsweise bereinigt werden. Die Bereinigung erfolgte zusammen mit der Gemeinde.

Die Wasserleitungen der ehemaligen Gemeinde Pitasch lagen für die Erarbeitung der Vorprüfungsvorlage noch nicht vor.

10. Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Ilanz/Glion basiert auf dem Musterbaugesetz (MBauG) der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) sowie den Baugesetzen der ehemaligen Gemeinden.

Die Struktur des Baugesetzes wurde gegenüber dem MBauG 14 optimiert. Die Erschliessungsordnung wird direkt nach den Bestimmungen zum Generellen Erschliessungsplan in einem eigenen Kapitel aufgeführt. Das Formelle Baurecht wird in einem eigenen Kapitel behandelt.

Gegenüber den Formulierungen des MBauG 14 wurden aufgrund von Erfahrungen des beigezogenen Rechtsberaters [redacted] und der STW AG für Raumplanung bezüglich Anwendung von Baugesetzen in verschiedenen Gemeinden des Kantons Graubünden Anpassungen vorgenommen. In den Erläuterungen wird nicht auf jede Änderung gegenüber dem MBauG 14 eingegangen. Inhaltlich umfassen die Änderungen primär Präzisierungen und Optimierungen, um Rechtsunsicherheiten zu unterbinden.

Das neue Baugesetz der Gemeinde Ilanz/Glion geht mit den rechtlichen Grundlagen von Bund und Kanton sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) konform.

10.1 Baulandmobilisierung (Art. 4)

Betreffend Baulandmobilisierung wurde die Variante „Bezeichnung der betroffenen Flächen im Zonenplan" gemäss MBauG 14 übernommen.

10.2 Beiträge an Gebäudesanierungen (Art. 7)

Mit Art. 7 wird der Gemeinde ermöglicht, zusätzliche Förderungsbeiträge für energetische Sanierungen zu gewähren. Diese richten sich nach den Beiträgen des Kantons gemäss kantonalem Energiegesetz.

10.3 Zonenschema (Art. 17)

Im Zonenschema wird zusätzlich zur maximalen Ausnützungsziffer für ausgewählte Zonen auch eine minimale Ausnützungsziffer festgelegt. Für die Kernzone wird nur eine minimale Ausnützungsziffer festgelegt.

10.4 Wertvolle Bauten und Anlagen (Art. 57)

Die wertvollen Bauten und Anlagen werden unterteilt in geschützte, partiell geschützte und ortsbildprägende Bauten und Anlagen sowie zu erhaltende Bauvolumen.

10.5 Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP (Art. 72 bis 74)

Die rechtlichen Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan (GEP) werden in Art. 72 bis 74 geregelt. Damit soll Klarheit über die rechtliche Wirkung der Festlegungen geschaffen werden.

10.6 Abweichungen im Rahmen von Folgeplanungen (Art. 76)

Die zulässigen Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise im Rahmen von Folgeplanungen werden in Abweichung zum MBauG 14 im Kapitel Quartierplanungen geregelt. Diese Einordnung ist für den Leser des Baugesetzes besser nachvollziehbar.

10.7 Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht (Art. 88)

Die Bestimmungen zur Mitbenützung privater Anlagen sowie das Notweg- und Notankerrecht bezwecken, dass die Bebauung einer Parzelle nicht durch den Widerstand von Nachbarn verhindert wird. Diese zusätzlichen Bestimmungen sind insbesondere bezüglich der Mobilisierung des Baulands von zentraler Bedeutung.

11. Gesamthafte Würdigung

11.1 Konformität mit der kantonalen und der regionalen Richtplanung (KRIP und RRIP)

Die Ziele und Vorgaben der zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision rechtskräftigen kantonalen und regionalen Richtplanung werden in der Revision der Ortsplanung Ilanz/Glion vollumfänglich berücksichtigt. Insbesondere der Entwicklung des Regionalzentrums Ilanz sowie dem Erhalt der schützenswerten Ortsbilder wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision, ganz im Sinne der Richtplanung, grosses Gewicht eingeräumt. Die Ortsplanungsrevision berücksichtigt auch alle Objekte in den übrigen Themenfeldern der Richtplanung. (vgl. 3.1 bis 3.6)

Die laufende Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Bauzonendimensionierung und Umsetzung KRL (Phase VI) berücksichtigt.

11.2 Konformität mit dem Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG)

Das Land muss für die Nutzung geeignet sein

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde nur für die entsprechende Nutzung geeignetes Land der jeweiligen Zone zugeführt. In erster Linie fand eine Zusammenführung und Harmonisierung der Ortsplanungen statt. Die Zonenabgrenzungen entsprechen somit in etwa dem Bestand, wurden jedoch anhand der Daten der amtlichen Vermessung bereinigt.

Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen

Der Bedarf ist insbesondere dadurch gegeben, dass die Gemeinde Ilanz/Glion ihre Funktion als Regionalzentrum wahrnehmen muss. Hierzu gehört auch, dass sie Bauland für verschiedene Zwecke an geeigneten Lagen zur Verfügung stellen kann.

Die Gemeinde Ilanz/Glion ist sich bewusst, dass sie noch über zu grosse Bauzonenreserven verfügt. Die Reduktion der Bauzonen soll allerdings erst erfolgen, wenn geeignete Grundlagen zur Bestimmung der Auszonungsflächen vorliegen. Die entsprechende Grundlage wird mit dem Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) geschaffen, deren Erarbeitung allerdings erst nach der Ortsplanungsrevision – Zusammenführung und Harmonisierung erfolgt. Die Umsetzung der Bauzonenreduktion findet somit erst in einer nachgelagerten Teilrevision der Ortsplanung Bauzonendimensionierung (Phase IV) statt.

Kulturland wird nicht zerstückelt

Mit der Ortsplanungsrevision werden soweit möglich alle grösseren zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen, insbesondere jene mit Fruchtfolgeflächenqualität, erhalten. Der grösste negative Einfluss auf das Kulturland erfolgt durch die obligatorische Ausscheidung der Gewässerräume, welche in betroffenen Gebieten nur eine extensive Bewirtschaftung zulassen.

Die Verfügbarkeit ist sichergestellt

Die Gemeinde hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision die notwendigen Instrumente entwickelt, um die Verfügbarkeit der Baulandreserven sicherzustellen (vgl. 10.1).

Vorgaben des Richtplanes (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan Surselva) werden umgesetzt

Die Vorgaben der Richtplanung, rechtskräftiger Stand zum Zeitpunkt der Erarbeitung, werden vollumfänglich umgesetzt (vgl. 11.1).

11.3 Konformität mit den Ergebnissen der Bevölkerungskonferenz

Die Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz (vgl. Bericht zur Bevölkerungskonferenz vom 1. Februar 2014) wurden im Erarbeitungsprozess berücksichtigt.

Thema Wohnen

Die Bevölkerung brachte im Rahmen der Konferenz zum Ausdruck, dass es ihnen ein grosses Anliegen ist, dass in allen Dörfern Baulandreserven zur Verfügung stehen, um eine Entwicklung zu ermöglichen und so auch den Erhalt sicherzustellen. Die Einführung von Instrumenten zur Bekämpfung von Baulandhortung wurde begrüsst. Diese Anliegen werden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt.

Thema Arbeiten

Die Teilnehmer der Konferenz befürworteten die Zentralisierung von grossen und mittelgrossen Unternehmen an ein bis zwei Standorten. Kleine emissionsarme Gewerbebetriebe sollen jedoch weiterhin auch in den peripheren Ortschaften angesiedelt werden. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird diesem Anliegen Rechnung getragen. Grosse und mittelgrosse Unternehmen werden an den Standorten Militärareal Rueun (Betriebe mit geringem Publikumsverkehr) und Grüneck West (Betriebe mit hohem Publikumsverkehr) angesiedelt. Die peripheren Gewerbegebiete werden für kleine Unternehmen beibehalten, um das Dorfleben zu erhalten.

Thema Ausstattung / Bedarf

Aus der Konferenz ging hervor, dass einige Infrastrukturen in Ilanz zentralisiert werden sollen, andere jedoch weiterhin in den Dörfern erhalten bleiben sollen. Die Gemeinde Ilanz/Glion soll ihre Rolle als Gesundheitszentrum der Region stärken und ihr Angebot durch „Wohnen im Alter" ergänzen. Ebenfalls soll die Gemeinde Ilanz/Glion ihr touristisches Angebot ausbauen und sich stärker an die umliegenden grossen Tourismusorte anbinden. Das bestehende Angebot wird als gut bis sehr gut bewertet, die Gemeinde soll ihr Angebot jedoch besser vermarkten beziehungsweise kommunizieren. Die Ortsplanungsrevision unterstützt die Anliegen zum Thema Ausstattung / Bedarf soweit möglich. Einige

Masterplanprojekte sowie die vorgezogenen Teilrevisionen der Ortsplanung setzen diese Anliegen direkt um.

Thema Verkehr

Die Bevölkerung wünschte sich im Rahmen der Konferenz einen Ausbau der Angebote des öffentlichen Verkehrs. Diese Anliegen lassen sich nicht mit der Ortsplanungsrevision umsetzen, werden jedoch im Rahmen der Revision berücksichtigt. Die gewünschte Modernisierung des Bahnhofs Ilanz ist in Planung und erfolgt in den nächsten drei Jahren.

Thema Landwirtschaft und Landschaft

Einige Konferenzteilnehmer teilten ihr Anliegen mit, dass bestehendes Kulturland, insbesondere die Fruchtfolgeflächen in der Talsohle, zu erhalten sei. Viele Teilnehmer waren jedoch auch der Ansicht, dass der Druck auf die Landwirtschaft und die Landschaft tendenziell abnehmen wird, was unter anderem auf die Zweitwohnungsinitiative zurückgeführt wurde. Die Landwirtschaft soll nach Ansicht vieler Teilnehmer enger mit dem Tourismus verknüpft werden (Agrotourismus), unter anderem auch um die Bewusstseinsbildung zu stärken. Den Interessen bezüglich Landwirtschaft und Landschaft wurde soweit möglich Rechnung getragen. Insbesondere Grünräume im Siedlungsgebiet beziehungsweise in Siedlungsnähe, wie zum Beispiel Hochstammobstgärten, werden umfassender geschützt.

Thema Rollenverständnis / Identität

An der Konferenz wurde mehrfach die Sorge geäussert, dass die kleineren Dörfer an Attraktivität verlieren oder gar aussterben werden, wenn nicht die notwendigen Infrastrukturen sowie geeignetes Bauland bereitgestellt werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die kleineren Dörfer entsprechend berücksichtigt und die Entwicklungsmöglichkeiten der Dörfer wurden gewahrt. Der Erhalt der wichtigsten Infrastrukturen wie Vereinslokale erfolgt ausserhalb der Ortsplanungsrevision.

Betreffend das Thema Identität konnte an der Konferenz in Erfahrung gebracht werden, dass bereits vor der Fusion eine enge Beziehung zwischen Ilanz und den umliegenden Dörfern bestand. Eine gemeinsame Identität bestand somit bereits schon. Den Teilnehmern war es jedoch

ein grosses Anliegen, dass in allen Dörfern die Identitäten gestärkt werden. Insbesondere ortsbaulich sollen die Qualitäten beziehungsweise Charakteristiken der einzelnen Dörfer sichergestellt werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden zur Ermittlung dieser Charakteristiken Siedlungsanalysen erstellt, welche im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz umgesetzt wurden.

11.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsinventar sowie entsprechende Richtplanobjekte werden im Rahmen der Zusammenführung und Harmonisierung vollständig übernommen.

Über die historischen Ortskerne wurden im Generellen Gestaltungsplan Ortsbildschutzbereiche festgelegt, welche wertvolle Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung umfassen. Zudem wurde eine detaillierte Ausscheidung von geschützten sowie erhaltenswerten Einzelobjekten vorgenommen. Ergänzend hierzu wurden wertvolle Aussenräume erfasst und im Generellen Gestaltungsplan dargestellt. Detaillierte Siedlungsanalysen der einzelnen Ortschaften, welche auf die bestehenden Qualitäten und die ortstypischen Merkmale fokussieren, dienen der Baubehörde zukünftig als Beurteilungsgrundlage für Bauprojekte.

Wertvolle Ortsansichten wurden, unter Berücksichtigung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, erfasst und mittels Freihaltezone nachhaltig gesichert.

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision (Phase IV) wurde dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen. Einzig die ortsbildprägenden Bauten wurden noch nicht festgelegt; dies erfolgt erst in Phase VI auf Grundlage des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (Phase V).

11.5 Natur- und Umwelt

Die Naturschutzgebiete gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsinventar sowie entsprechende Richtplanobjekte werden im Rahmen der Zusammenführung und Harmonisierung vollständig übernommen.

Die obligatorische Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung.

Die aktuellen Waldumrisse sowie die statischen Waldgrenzen werden, ebenso wie die Gefahrenzonen, wertvolle Trockenstandorte sowie Wildruhezonen im Zonenplan abgebildet.

Zudem wurden die für den Fledermausschutz wichtigen Objekte in den Generellen Gestaltungsplan übernommen.

Betreffend Amphibien- und Reptilienschutz sind noch entsprechende Grundlagenarbeiten zur Erfassung wertvoller Habitate innerhalb des Gemeindegebietes notwendig. Die hieraus resultierenden nutzungsplanerisch relevanten Inhalte werden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Bauzonendimensionierung und Umsetzung KRL (Phase VI) umgesetzt.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision (Phase IV) sowie die kommende Teilrevision der Ortsplanung Bauzonendimensionierung und Umsetzung KRL (Phase VI) berücksichtigen somit den Erhalt von Natur und Umwelt in überdurchschnittlichem Masse.

11.6 Bauzonendimensionierung

Die verlangte Reduktion der Bauzonenflächen erfolgt erst in der Phase VI nach Vorliegen des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (Phase V). Für die Übergangsphase werden alle unüberbauten Bauzonenflächen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets einer Planungszone unterstellt. Die Planungszone bewirkt faktisch ein Bauverbot auf den betroffenen Parzellen.

11.7 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Gemeinde Ilanz/Glion beschäftigte sich im Rahmen der vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung Arbeitsplatzstandorte, welche am 15. Februar 2017 von der Gemeinde zur Genehmigung eingereicht wurde, bereits mit der wirtschaftlichen Entwicklung. Dabei war es der Gemeinde ein zentrales Anliegen, gebündelte und spezialisierte Arbeitsplatzstandorte zu schaffen. Insbesondere die Ziele eines

wirtschaftsstarken Regionalzentrums und der Entflechtung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten sollten damit verfolgt werden.

Im Raumkonzept Graubünden ist Ilanz/Glion als Regionalzentrum im suburbanen Raum ausgewiesen. Damit hat Ilanz/Glion die Aufgabe, sich als Versorgungsknoten und regionaler Schwerpunkt für das Wohnen und Arbeiten dynamisch weiter zu entwickeln. Zur Stärkung des Regionalzentrums sollen regionale Gewerbegebiete möglichst in oder im näheren Umkreis der Regionalzentren eingerichtet werden.

Die zentralen Standorte für die wirtschaftliche Entwicklung des Regionalzentrums Ilanz/Glion sind die Gewerbegebiete Rueun West (ehemaliges Areal der [redacted]), das Gewerbegebiet Grüneck sowie das Kerngebiet um den Bahnhof Ilanz. Die drei Standorte weisen unterschiedliche Profile auf. Der Standort Rueun West ist explizit für nicht publikumsintensive Nutzungen bestimmt, welche auch starke Emissionen (Lärm, Staub etc.) aufweisen dürfen. Der Standort Grüneck ist für Betriebe mit Publikumsverkehr bestimmt, welche sich jedoch aufgrund ihrer Grösse (Möbelhäuser, Autohändler, Baumärkte etc.) nicht im Zentrum realisieren lassen. Nutzungen, welche für die Stärkung des Zentrums wichtig sind, sollen nicht in den Gewerbegebieten erstellt werden. Dies betrifft insbesondere Händler mit Gütern des täglichen Bedarfs, aber auch Fachgeschäfte. Im neu eingezonten Gebiet Pendas ist eine Mischnutzung vorgesehen. Insbesondere für Büronutzungen ist der Standort direkt am Bahnhof sehr attraktiv. Ladengeschäfte sollen primär jedoch im bestehenden Bahnhofsquartier angesiedelt werden. Durch die Teilrevision der Ortsplanung Arbeitsplatzstandorte und die Einzonung des Gebietes Pendas im Rahmen der Ortsplanungsrevision schafft die Gemeinde Ilanz/Glion Arbeitsplatzstandorte mit unterschiedlichen Profilen für unterschiedliche Nutzungen und stellt so die räumlichen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Ilanz/Glion.

Standorte der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Ilanz/Glion: Rueun West (rot), Grüneck (gelb) und Bahnhof/Pendas (blau)

Nach der Ortsplanungsrevision – Zusammenführung und Harmonisierung wird sich die Gemeinde Ilanz/Glion im Rahmen des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) intensiv mit der räumlichen Entwicklung des Gemeindegebietes beschäftigen. Nach Vorliegen des KRL ergibt sich möglicherweise zusätzlicher Revisionsbedarf bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklungen, welcher zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch nicht erkennbar ist.

11.8 Energie / Energiestadt-Label

Die Gemeinde Ilanz/Glion trägt, wie viele andere Städte und Gemeinden auch, das Energiestadt-Label. Mit dem neuen Baugesetz schafft die Gemeinde Ilanz/Glion die Möglichkeit, energetische Sanierungen mit zusätzlichen Beiträgen zu denen des Kantons zu fördern. Damit wird der Anreiz für energetische Gebäudesanierungen massgeblich erhöht.

11.9 Gesamtwürdigung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorgaben der Richtplanung, die Vorstellungen der Gemeindeorgane sowie die Wünsche und Anliegen der Bevölkerung im Grundsatz übereinstimmen. Insbesondere bezüglich der Rolle der Gemeinde Ilanz/Glion als Regionalzentrum und Arbeitsplatzstandort sowie dem Erhalt der Qualitäten der einzelnen Dörfer sind sich Kanton, Region, Gemeinde und Bevölkerung einig. Rückblickend zeigt sich, wie wichtig der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung für eine Ortsplanungsrevision ist. Mit den in Auftrag gegebenen Grundlagenarbeiten konnten wertvolle Erkenntnisse gewonnen wer-

den, welche auch für die zukünftigen Entscheide und Planungen der Gemeinde als Grundlage dienen. Insgesamt konnte die Ortsplanung harmonisiert und aktualisiert werden.

Die Gemeinde Ilanz/Glion ist sich bewusst, dass mit dem Kommunalen Räumlichen Leitbild, dessen Umsetzung in der Ortsplanung sowie der Reduktion der Bauzonenflächen noch wichtige Arbeiten offen sind und die vorliegende Ortsplanungsrevision daher nicht als abschliessend betrachtet werden kann. Die Gemeinde wird sich dieser Arbeiten daher ebenfalls zeitnah annehmen.

Chur, 3. Dezember 2019 / [redacted]

12. Anhang

12.1 Departementsverfügung BAB-Nr. 2002-0121

Departement des Innern und der Volkswirtschaft Graubünden
Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica dei Grigioni
Departament da l'intern e da l'economia publica dal Grischun

BAB-Nr. 2002-0121 7000 Chur, Reichsgasse 35 Tel. 081 257 23 18 Fax 081 257 21 71

DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

Prüfverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB)

In Anwendung von Art. 16 ff., 22, 24 ff. und 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (Fassung vom 20. März 1998), der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 sowie des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 und der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 26. November 1986.

Gemeinde	Ladir
Bauherrschaft	Gemeinde Ladir 7155 Ladir
Bauvorhaben	Materialablagerung (Inertstoffdeponie für unverschmutztes Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial)
Koordinaten	734'950 / 184'120
Zone	Materialablagerungszone
Gesuchspublikation	Kantonsamtsblatt vom 10. Januar 2002
Unterlagen	– Baugesuch vom 10. Dezember 2001 / Antrag vom 13. Februar 2002 – Kartenausschnitt 1:25'000 – Situationsplan 1:1'000 (Zonenplan) – Situationsplan 1:1'000 (1. und 2. Etappe) – Längenprofile und Querprofile 1:500 (1. und 2. Etappe) – Stellungnahme Amt für Natur und Landschaft vom 4. April 2002 – Stellungnahme Amt für Wald vom 3. April 2002 – Stellungnahme Amt für Jagd und Fischerei vom 16. April 2002 – Stellungnahme Amt für Umwelt vom 29. Mai 2002

– Bewilligung für den Weiterbetrieb einer Materialablagerung im Gebiet ‚Bual' vom 28. Mai 2002

Verfügung

1. Das Bauvorhaben der **Gemeinde Ladir,** in der Gemeinde **Ladir,** entspricht dem Zweck der Nutzungsplanung im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG in Verbindung mit den Festlegungen in den Nutzungsplänen.

   Der Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung durch die Gemeinde Ladir, gemäss Art. 22 RPG und Art. 5 Abs. 1 KRG wird zugestimmt.

2. Das Amt für Umwelt wurde angehört. Die Bewilligung für den Weiterbetrieb einer Materialablagerung im Gebiet ‚Bual' liegt der Verfügung bei.

3. Die Kosten für das BAB-Zustimmungsverfahren werden gestützt auf Art. 36 ff. des Gesetzes über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen (VVG) der Gesuchstellerin verrechnet. Zu diesem Zwecke wird die Gemeinde angewiesen, in die zu eröffnende kommunale Baubewilligung nachstehende Kostennote (vorbehältlich einer romanischen Übersetzung) aufzunehmen:

   "Die Verfahrenskosten für das BAB-Zustimmungsverfahren, bestehend aus

Staatsgebühr	*Fr.*	*300.–*
Kanzlei- und Ausfertigungsgebühren	*Fr.*	*56.–*
Total	*Fr.*	*356.–*

   gehen zu Lasten der Gesuchstellerin. Diese hat den erwähnten Betrag innert 30 Tagen seit Erhalt der kommunalen Baubewilligung mittels beiliegendem Einzahlungsschein an die Finanzverwaltung Graubünden zu überweisen."

4. Mitteilung an:

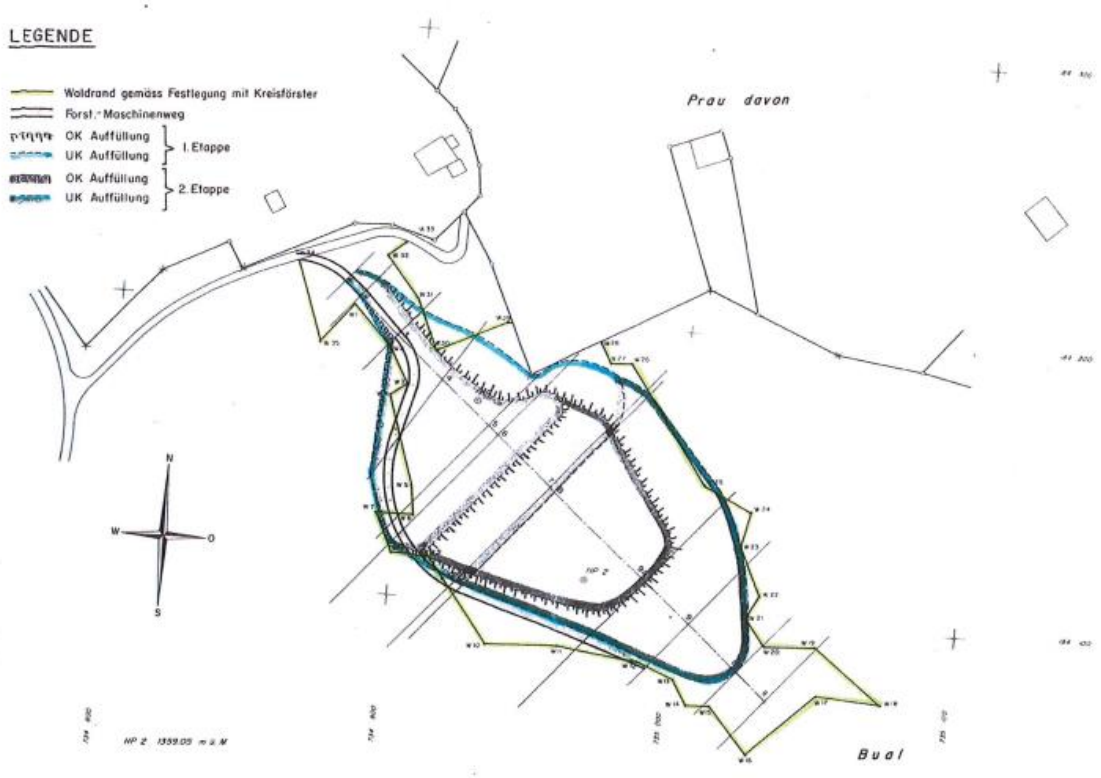
– [redacted]

Chur, 17. Juni 2002

DEPARTEMENT DES INNERN UND DER VOLKSWIRTSCHAFT

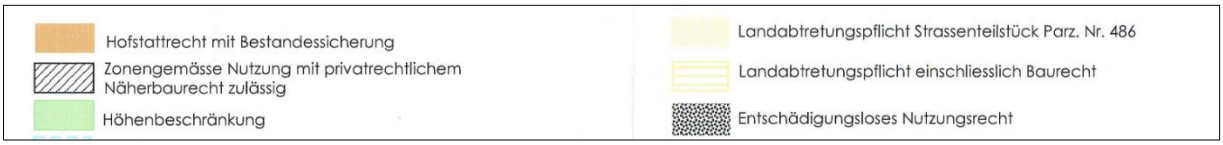
Der Vorsteher:

Klaus Huber, Regierungsrat



12.2 Quartierplan Zentrum Bahnhof

Ausschnitt Plan Quartiergestaltungsplan ([redacted], nicht massstäblich



Ausschnitt Legende Quartiergestaltungsplan ([redacted], nicht massstäblich

2.7 Höhenbeschränkung (gemäss Grundordnung)

Im bezeichneten Bereich beträgt die Gebäudehöhe 12 m und die Firsthöhe 15.50 m (Art. 59 Baugesetz 2005). Für die Berechnung der mittleren Höhen sind die Höhen in den Gebäudeecken und/oder in den Schnitten von Gebäuden mit der Begrenzungslinie für die Höhenbeschränkung zu verwenden. ~~Abweichungen im Rahmen der Bestimmungen für das Baufenster A sind zulässig, wenn die Stadtgemeinde und der Eigentümer der Liegenschaft Nr. 487 zustimmen.~~

Ausschnitt Quartierplanbestimmungen ([redacted]