

Kanton Graubünden
Stadtgemeinde Ilanz

Revision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

E.7130.752.0012.*4-1013948/1*O-00369*25.02.05 Gr Gu

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Aktiengesellschaft

Via Santeri 1
CH-7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
Fax 081 920 09 49
e-mail info@cavigelli.ch
www.cavigelli.ch

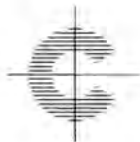
CH-7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



Inhaltsverzeichnis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1	Planungsauftrag, Organisation des Planungsträgers.....	3
2	Bestehende Ortsplanung und Gründe für die Gesamtrevision	3
2.1	Bestehende Ortsplanung.....	3
2.2	Schwerpunkte der Revision.....	4
3	Ablauf der Planung.....	4
3.1	Bestehende Grundlagen für die Revision	4
3.2	Vorarbeiten und Drittarbeiten	5
3.3	Erarbeitung der Planungsmittel.....	6
4	Bestandesaufnahme	6
4.1	Natürliche Randbedingungen	6
4.2	Bevölkerung und Wirtschaft	7
4.3	Infrastruktur.....	8
4.4	Siedlung.....	12
4.4.1	Zonen- und Nutzungsverhältnisse	12
4.4.2	Überbauungsstand und Baulandverbrauch	13
4.5	Landschaft	15
4.6	Vorgaben übergeordneter Planungen und Fachstellen	15
4.6.1	Kantonaler Richtplan.....	15
4.6.2	Regionaler Richtplan Surselva	16
4.6.3	Koordinationsbedarf im Rahmen der Ortsplanung.....	16
4.7	Angaben des archäologischen Dienstes	16
4.8	Landschaftsinventar Amt für Natur und Landschaft.....	18
5	Raumplanerische Untersuchungen	19
5.1	Siedlungsentwicklung/Baulandbedarf.....	19
5.2	Inventare.....	19
6	Umsetzung der Vorgaben und Erarbeitung der neuen Nutzungsplanung	19
6.1	Siedlungsgebiet - Bauzonen	19
6.1.1	Wohnbauzonen.....	19
6.1.2	Industrie- und Gewerbezone	20
6.1.3	Öffentliche Bauzonen.....	21
6.1.4	Pendas	21
6.1.5	Übersicht der neuen Bauzonen.....	21
6.2	Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen aufgrund der Lärmbelastungen.....	22
6.2.1	Verkehrslärm entlang der Kantonsstrassen	22
6.2.2	Verkehrslärm entlang bestehender Eisenbahnanlagen	22
6.2.3	Berücksichtigungen im Rahmen der Ortsplanungrevision.....	23
6.3	Weitere Zonen der Grundnutzung im Siedlungsgebiet	23
6.3.1	Forstwirtschaftszonen und Waldabstandslinien	23
6.3.2	Freihaltezone	23
6.3.3	Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	24
6.3.4	Campingzonen.....	24
6.3.5	Landwirtschaftszone.....	25
6.3.6	Lagerzone	25
6.4	Siedlungsgebiet - überlagerte Nutzungen.....	25



6.4.1	Gefahrenzonen	25
6.4.2	Grundwasser- und Quellschutzzonen	25
6.4.3	Archäologiezone.....	25
6.4.4	Landschaftsschutzzone.....	25
6.4.5	Naturschutzzone	26
6.5	Gestaltungsplanung im Siedlungsgebiet	26
6.5.1	Ortsbildschutzbereich und empfindliche Ortsteile	29
6.5.2	Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal	29
6.5.3	Freihaltebereiche und Gebiete mit Nutzungsverlegung	30
6.5.4	Strassenraumgestaltung	31
6.5.5	Arcadenpflicht.....	32
6.5.6	Baufluchten	32
6.5.7	Geschützte, zu erhaltende und ortstypische Bauten und Anlagen.....	32
6.5.8	Sanierungsbedürftige und störende Bauten.....	32
6.5.9	Zu erhaltende Gartenanlagen.....	32
6.5.10	Natur- und Kulturobjekte	32
6.6	Nichtsiedlungsgebiet	33
6.6.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan	33
6.7	Generelle Erschliessungspläne	33
6.7.1	Siedlungsgebiet	33
6.7.2	Nichtsiedlungsgebiet	35
7	Baugesetz	35
8	Vorprüfungsverfahren	35
9	Weitere Änderungen und Ergänzungen der Vorlage für die öffentliche Auflage.....	40
10	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB).....	41
11	Öffentliche Auflage und Behandlung von Wünschen und Anregungen	41
12	Beschlussfassung.....	42
13	Übersicht Planungsmittel	42

Anhänge

1	Bearbeitung der Schwerpunktthemen - Ausschüsse der Planungskommission in der Konzeptphase, Provisorische Zuteilung
2	Kurzbeschreibung Konzept 1
3	Kurzbeschreibung Konzept 2
4	Kurzbeschreibung Konzept
5	Leitlinien - Prioritäten - Konzeptbeurteilung
6	Bauzonenkonzept, Stellungnahme Brief [REDACTED] vom 21. Februar 2002
7	Landschaftsinventar Amt für Natur und Landschaft, Planübersicht



Planungs- und Mitwirkungsbericht

1 Planungsauftrag, Organisation des Planungsträgers

Die Einwohnerversammlung der Stadtgemeinde Ilanz hat am 24. November 2000 die Durchführung der Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Für die Erarbeitung wurde seitens der Stadt eine erweiterte Bau- und Planungskommission eingesetzt:



Im April 2001 wurde das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner mit der Durchführung der Planungsarbeiten gemäss Arbeitsprogramm und Kostenschätzung vom 10. April 2001 beauftragt. Verantwortliche Planungsleiterin ist [REDACTED].

Am 27. April 2001 wurden die Unterlagen für die Beitragsgesuche zur Ortsplanung dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft eingereicht. Dem Subventionsgesuch mit Arbeitsprogramm und Kostenschätzung wurde am 9. Mai 2001 zugestimmt. Es umfasst:

Beitragsberechtigte Gesamtkosten Totalrevision	Fr.	200'000.00
Kantonsbeitrag von 20%, höchstens aber	Fr.	40'000.00
Beitragsberechtigte für Raumplanerische Untersuchungen	Fr.	20'000.00
Kantonsbeitrag von 40%, höchstens aber	Fr.	8'000.00

2 Bestehende Ortsplanung und Gründe für die Gesamtrevision

2.1 Bestehende Ortsplanung

Die Stadtgemeinde Ilanz verfügt zur Zeit über folgende Planungsmittel:

- Erbe Nr. 249 vom 3. Februar 1986
 - Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000/1:1'000
 - Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
 - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Baugesetz
- Erbe Nr. 899 vom 14. April 1986
 - Zonenplan 1:500, Ausschnitt Giessli
- Erbe Nr. 352 vom 6. Februar 1989
 - Zonen- und Genereller Gestaltungsplan, Planausschnitt Giessli 1:500
 - Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000/1:1'000
- Erbe Nr. 2'451 vom 22. September 1989
 - Teilrevision Zonenplan 1.500, Quartier Sontga Clau Sut



- Erbe Nr. 2'289 vom 20. August 1991 Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (ZöBa)
- Erbe Nr. 107 vom 18. Januar 1994 Ergänzung des Baugesetzes, Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Grüneck
- Erbe Nr. 877 vom 23. April 1996 Gefahrenzonenplan 1:10'000, Teilgebiet Gatgs
- Erbe Nr. 1'418 vom 5. September 2000 Zonenplanänderung 1:2'000, Fontanivas
- Erbe Nr. 769 vom 8. Mai 2001 Zonenplanänderung 1:2'000, St. Martin
- Ideenwettbewerb Zentrum Ilanz aus dem Jahr 1994
- Gestaltungsstudie (nicht abgeschlossen) aus dem Jahr 1993
- Baulinienplan Oberalp
- Quartiergestaltungsplan S. Clau von 1989
- Diverse Quartierpläne

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten für die Gesamtrevision waren von [REDACTED] vom [REDACTED] folgende Unterlagen in Zusammenarbeit mit Arbeitsgruppen und Behörden vorbereitet worden:

- Leitlinien für die Revision der Ortsplanung vom 10. September 2000
- Schwerpunkte der Revision vom 18. September 2000

Vom Amt für Raumplanung stand ein ausführlicher Problemkatalog vom 23. August 1999 zur Verfügung. Der Problemkatalog, die Gestaltungsstudie, die Leitlinien und Schwerpunkte für die Revision sind in der separaten Beilage "Grundlagen" zusammengestellt.

2.2 Schwerpunkte der Revision

- Anpassung der Ortsplanung an die Westumfahrung
- Umsetzung der Ergebnisse des Ideenwettbewerbs Zentrum Ilanz ohne Pendasbrücke
- Umsetzung der Gestaltungsstudie für das Siedlungsgebiet im Generellen Gestaltungsplan
- Nutzung, Gestaltung und Erschliessung Pendas
- Sicherung der Standorte und Flächen für künftige öffentliche Bauten und Anlagen
- Erschliessung Quinclas - La Lutta
- Nutzung und Gestaltung Altstadt, Landsgemeindeplatz, Postwiese
- Industrie- und Gewerbezone California und Ilanz-West mit Güterumschlag
- Entwicklung Wohngebiete Strada und besserer Anschluss Strada an Ilanz (Rad- und Fussweg)

Im Detail wird auf den Problemkatalog in der Beilage Grundlagen verwiesen.

3 Ablauf der Planung

3.1 Bestehende Grundlagen für die Revision

- Gültige Bestandteile der Ortsplanung Ilanz und weitere Unterlagen gemäss Beilage Grundlagen
- Vollnumerische Daten der Grundbuchvermessung für das ganze Gebiet der Stadtgemeinde
- Überbauungs- und Erschliessungsstand der Bauzonen vom Dezember 1991
- Übergeordnete Gesetze



- Kantonale und Regionale Richtpläne
- Musterbaugesetz 1999
- Wegleitungen und Richtlinien zur Ortsplanung des Amtes für Raumplanung

3.2 Vorarbeiten und Drittarbeiten

a) Plangrundlagen

Alle Planungsmittel wurde digital, ausgehend von den Daten der Grundbuchvermessung, bearbeitet. Der Zonenplan wird gemäss Datendokumentation Nutzungsplanung - Zonenplan vom [REDACTED] erfasst. Das [REDACTED] hat die Finanzierung der erstmaligen Digitalisierung im Rahmen der Gesamtrevision am 15. Juni 2001 zugesichert. Die generellen Erschliessungspläne können ebenfalls gemäss neuerer Datendokumentation bearbeitet werden, wenn eine Finanzierung vom Kanton zugesichert wird. Ein Gesuch wird für das Vorprüfungsverfahren gestellt.

b) Zusätzliche Unterlagen

- Kantonales Radwegkonzept
- Angaben des archäologischen Dienstes vom 29. April 1999
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- Fruchtfolgeflächen gemäss Kantonalem Richtplan
- Parzellenscharfe Abgrenzung der Aue Plaun da Foppas

c) Generelle Schutzzonenausscheidung

Für die Mineralquelle in Fontanivas war die Schutzzonenausscheidung im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung Fontanivas vorgenommen und im Zonenplan umgesetzt worden.

Für die weiteren Wasserfassungen sind die Grundlagen vom Büro [REDACTED] erarbeitet worden (Bericht vom August 2001). Für die Waldfeststellung im Bereich aller bisherigen Bauzonen wurde im Jahr 2000 das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Die statischen Waldgrenzen werden gemäss Datensatz des Nachführungsgeometers übernommen.

d) Gefahrenzonenausscheidung

Betreffend Gefahrenzonen ergaben sich weitergehende Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz entlang des Glenner und des Vorderrheins sowie mit den Unwetterschäden vom November 2002. Das [REDACTED] bearbeitet das Projekt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Amtsstellen. Die Erfassungsbereiche und die neuen Gefahrenzonen wurden vom [REDACTED] im Frühsommer 2003 zur Verfügung gestellt

e) Generelle Waldausscheidung

Die Waldausscheidung ausserhalb des Siedlungsgebietes wurde aufgrund des Übersichtsplanes 1:10'000 und der Bodenbedeckung aus der Grundbuchvermessung provisorisch erfasst und anschliessend gemäss Angaben des Regionalförsters, [REDACTED] bereinigt. Die Waldgrenzen wurden dem [REDACTED] für die Definition der Erfassungsbereiche digital zur Verfügung gestellt (siehe Ziffer d).



f) Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze geben sich im wesentlichen aus den bestockten Flächen gemäss Übersichtsplan und Grundbuchvermessung, wo es sich nicht um Wald handelt.

3.3 Erarbeitung der Planungsmittel

a) Arbeitsgrundlagen für die Planungskommission

- Digitale Erfassung des bisherigen Zonenplanes unter Berücksichtigung der statischen Waldgrenzen
- Ermittlung des Überbauungsstandes der aktuellen Bauzonen

b) Konzeptphase

- Bildung von Ausschüssen in der Planungskommission für die Bearbeitung der Schwerpunktthemen (Anhang 1). Die Ausschüsse wurden mit den vorhandenen Grundlagen zu den jeweiligen Themen dokumentiert.
- Die Planerin erarbeitete zwei Konzeptvarianten (Kurzbeschriebe in den Anhängen 2 und 3) die mit den Ausschüssen diskutiert wurden.
- Gemeinsam wurde daraus ein Konzept abgeleitet und bezüglich der Leitlinien der Ortsplanungsrevision geprüft (Anhänge 4 und 5).
- Das Konzept wurde dem Stadtrat unterbreitet, welcher die vorgesehenen Bauzonenreduktionen als zu gross beurteilte und zusätzliche Bauzonen festlegte (keine Etappierung in Quinclas).
- Das derart angepasste Konzept wurde mit zugehörigem Überbauungsstand dem [REDACTED] zur Stellungnahme eingereicht. In der Stellungnahme des [REDACTED] vom 21. Februar 2002 wurde eine Überprüfung der Bauzonengrössen z. B. mittels Etappierung in Quinclas oder Pendas empfohlen (Anhang 6).
- Da die Konsequenzen aus der Gefahrenzonenausscheidung im Baugebiet noch ausstünden, wurden die Planungsmittel aufgrund der vorliegenden Konzepte erarbeitet.
- Das Baugesetz wurde, ausgehend vom Musterbaugesetz und den Planentwürfen, vorbereitet und mit der Planungskommission beraten.
- Pläne und Baugesetz wurden von der Baukommission z. H. der kantonalen Vorprüfung dem Stadtrat weitergeleitet.
- Der Stadtrat befasste sich eingehend mit den neuen Planungsakten und beschloss im wesentlichen folgende Änderungen:
 - Vorläufiger Verzicht auf eine Bauzonenausscheidung in Pendas
 - Keine Kompetenzerhöhung der Baukommission im Rahmen ihrer baugesetzlich vorgesehenen Tätigkeiten
 - Anpassung einzelner Bestimmungen zur zonengemässen Ausnützung im Zonenschema
 - Nachdem die Erfassungsbereiche und Gefahrenzonen im April 2003 vorlagen, konnten die Akten bereinigt und dem [REDACTED] zur Vorprüfung eingereicht werden.

4 Bestandesaufnahme

4.1 Natürliche Randbedingungen

Ilanz liegt auf 702 m ü. M. im Talgrund der Surselva. Hier mündet der Glenner in den Vorderhein und das Nebental Val Lumnezia zweigt vom Haupttal der Surselva ab. An diesem Kno-



tenpunkt ist Ilanz, die erste Stadt am Rhein, entstanden. Durch den Vorderrhein sind zwei Teilgebiete gebildet worden. Im Süden liegt die Altstadt und im Norden hat sich der Ortsteil S. Clau entwickelt. Später kam die im Westen liegende Kleingemeinde Strada zum Gemeindegebiet hinzu. Dieses beschränkt sich auf eine relativ kleine Fläche von ca. 475 ha im Talboden. Ilanz hat weder eigene Maiensässe noch Alpgebiete.

Die Flächenanteile betragen:

Siedlungsflächen	ca. 70 ha
landwirtschaftliche Nutzflächen	ca. 100 ha
Waldflächen	ca. 250 ha
unproduktive Strassen- und Bahnflächen	ca. 30 ha
Gewässer	ca. 25 ha

Diese Arealstatistik ist in der bündnerischen Surselva sehr untypisch und weist bereits darauf hin, dass Ilanz jeher ein Handels- und Dienstleistungszentrum für die Talschaft war und die Landwirtschaft in Vergleich zu den anderen Gemeinden eine untergeordnete Rolle spielt.

Die Stadtgemeinde ist von acht Gemeinden umgeben, was ebenfalls auf die ausgeprägte Zentrumsfunktion hinweist:



4.2 Bevölkerung und Wirtschaft

Ilanz ist heute nach Flims die bevölkerungsreichste Gemeinde der Surselva. Aufgrund der zentralen und der verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage, sind hier vor allem Verwaltungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe entstanden. Mit der wachsenden Anzahl Arbeitsplätze wurden in den Sechziger- und Siebzigerjahren auch die grossen Wohnüberbauungen im Quartier Schlifras realisiert. Der Anteil an Zupendlern ist jedoch erheblich, da die umliegenden kleinen und höher gelegenen Dörfer für viele Leute eine attraktivere Wohnqualität bieten und die Arbeitswege generell kurz sind. Über 150 Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, das Regionalspital, Altersheim und Eingliederungswerkstätte für Behinderte, die Schulen und die Ver-



waltung bieten heute ca. 2'240 Arbeitsplätze in ca. 250 Arbeitsstätten an. Davon entfallen lediglich

- 14 auf die Land- und Forstwirtschaft
- 43 auf Industrie und Gewerbe

und demgegenüber die Mehrheit von

- 196 auf den Dienstleistungssektor.

Die Bevölkerung hat kontinuierlich, wenn auch immer langsamer, zugenommen:

1970	1'824 E
1980	2'120 E
1990	2'282 E
2000	2'323 E

Gut 50% der Einwohner sind erwerbstätig. Davon haben über 80% (ca. 950) ihren Arbeitsplatz auch am Wohnort Ilanz. Gut noch einmal so viele Erwerbstätige (ca. 990) in Ilanz sind Zupendler. Sie erreichen Ilanz mit dem Postauto, der RhB oder dem eigenen PW.

Landwirtschaft

In Ilanz existieren noch ein **Haupterwerbsbetrieb**, ein **Nebenerwerbsbetrieb** und der **Landwirtschaftsbetrieb des Klosters** (■■■■■■■■■■). Dieser ist inzwischen ebenfalls verpachtet und wird nicht mehr vom Kloster geführt. Die Nutzung und Pflege der ca. 100 ha Landwirtschaftsland wird durch diese Betriebe und auswärtige Pächter sichergestellt. Der **Haupterwerbsbetrieb** in Ilanz verfügt heute nach dem Neubau in St. Martin über langfristig genügende Betriebsgebäude. Der **Nebenerwerbsbetrieb** in Strada nutzt bestehende Bauten im Dorf.

Tourismus

Ilanz liegt zwischen den grossen Tourismuszentren Alpenarena (Flims, Laax, Falera), Obersaxen und Brigels/Waltensburg/Andiast. Das eigene Angebot beschränkt sich im wesentlichen auf das Freischwimmbad in Fontanivas, das Regionalmuseum in der historischen Altstadt und ein Angebot an Hotelbetten. Ilanz verzeichnet ca. 14'000 Logiernächte pro Jahr. Die Auslastung des bestehenden Angebotes ist ausserordentlich unausgeglichen und wesentlich abhängig davon, ob in den umliegenden Tourismusgemeinden keine Betten mehr verfügbar sind. Indirekt spielt der Tourismus für Ilanz trotzdem eine wesentliche Rolle. So ist das Angebot im Gewerbe- und Dienstleistungssektor auch stark auf die Gäste und Aktivitäten in den Tourismuszentren ausgerichtet.

4.3

Infrastruktur

a) Öffentliche Bauten und Anlagen

Im Ortsteil S. Clau befinden sich das Regionalspital Surselva mit zugehörigem Personalhaus. Am Hang in Quinclas liegt das Kloster der Dominikanerinnen, wo heute *das Haus der Begegnung* von den Schwestern geführt wird (Treffpunkt für Weiterbildung und Besinnung). Der frühere Schulbetrieb ist ca. 1990 eingestellt worden.

Die Schulanlagen umfassen heute:

Sekundar-, Real- und Kleinkinderschule



Gewerbeschule Surselva
Handelsschule Surselva
Bündner Fachschule für Pflege
Scola vinavon (zehntes Schuljahr)
Musikschule Gemeindeverband Surselva

Die Schulanlagen sind im Süden des Zentrums von Ilanz in Bual Sut erstellt worden. Sie sind vom Postplatz beim Bahnhof in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

Im Süden der Altstadt bei Porta Sura liegen das Alters- und Pflegeheim sowie die Eingliederungswerkstätte für Behinderte.

In Fontanivas sind die Sportanlagen mit Freischwimmbad, Tennisplätzen und Fussballplatz angelegt worden.

Militärische Bauten und Anlagen befinden sich beim Friedhof in Sorts und im Westen des Gewerbegebietes California (Truppenunterkunft und Zivilschutzanlage, Zeughaus usw.)

Weitere öffentliche Bauten und Anlagen sind die reformierte Kirche am St. Margrethenplatz im Zentrum der Altstadt, die katholische Kirche beim Landsgemeindeplatz, der Friedhof in Sorts und das Kirchlein mit Friedhof in St. Martin. Auf dem Marktplatz in Giessli haben die Bauern die Bauten und Anlagen für die Regionalen Viehmärkte. Im weiteren wird das Areal als grösster Sammelparkplatz im Stadtgebiet genutzt.

Das Ökonomiegebäude westlich des Marktplatzes wird von der Stadt als Werk- und Lageraum beansprucht.

Seit 1990 betreibt die Stadtgemeinde in Crappa Grossa eine Grünabfall- und Kompostieranlage.

b) Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt ab Quelfassungen in den Gemeindegebieten [REDACTED] und [REDACTED]. Sie speisen ein Reservoir oberhalb von Muschna und zwei Reservoirs nördlich von Quinclas. Die Wasserversorgung wurde mit dem zweiten Reservoir in Quinclas vor wenigen Jahren ausgebaut. Die neuen Anlagen der Wasserversorgung Gruob konnten im Jahr 2000 in Betrieb genommen werden. In Crappa Grossa befindet sich eine Grundwasserfassung. Im Rahmen des Kraftwerkbaues wurde die Fassung verlegt und eine neue Aufbereitungsanlage erstellt. Die Grundwasserfassung ist jedoch nur für Notsituationen vorgesehen. Eine Speisung des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes ist jederzeit möglich. In Fontanivas befindet sich ausserdem eine Mineralquelle (Privatbesitz). Auch dieses Wasser wird heute nicht als Trinkwasser, sondern zur Speisung des Schwimmbades genutzt. Die Qualität und Ergiebigkeit der Quelle rechtfertigen jedoch auf jeden Fall die Sicherstellung für eine Trinkwassernutzung.

Ein Qualitätsmanagement für die Wasserversorgung ist zur Zeit in Arbeit.

Kanalisation

Ilanz gehört zum [REDACTED]. Dieser ist für die Entsorgung der Gemeinde [REDACTED] und Ilanz besorgt. Die Hauptleitungen durchqueren das Stadtgebiet von [REDACTED] her kommend. In Pendas liegt ein Regenbecken. Das Schmutzwasser wird von hier unter dem Rhein hindurch in ein grösseres Pumpwerk gepumpt. In dieses Pumpwerk gelangt auch alles von



Norden und Westen her kommende Abwasser und wird zur ARA Isla auf Gemeindegebiet von [REDACTED] weitergeleitet.

Die stadt eigenen Kanalisationsleitungen sind teilweise bis zu 90 Jahre alt. Es besteht einiges an Erneuerungsbedarf. Der Generelle Entwässerungsplan und der Leitungskataster sind noch in Arbeit.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom [REDACTED] organisiert. In Plaun Grond befindet sich die ehemalige Reaktordeponie, die künftig für die Entsorgung von Schlacke vorgesehen ist. Ein Teil der Deponie mit dem Wohnhaus des Betriebsaufsehers und dem neuen Gebäude mit der Kehrlepressanlage liegen auf dem Stadtgebiet Ilanz. Die gepressten Kehrleballen werden auf die Bahn verladen und in die [REDACTED] gebracht.

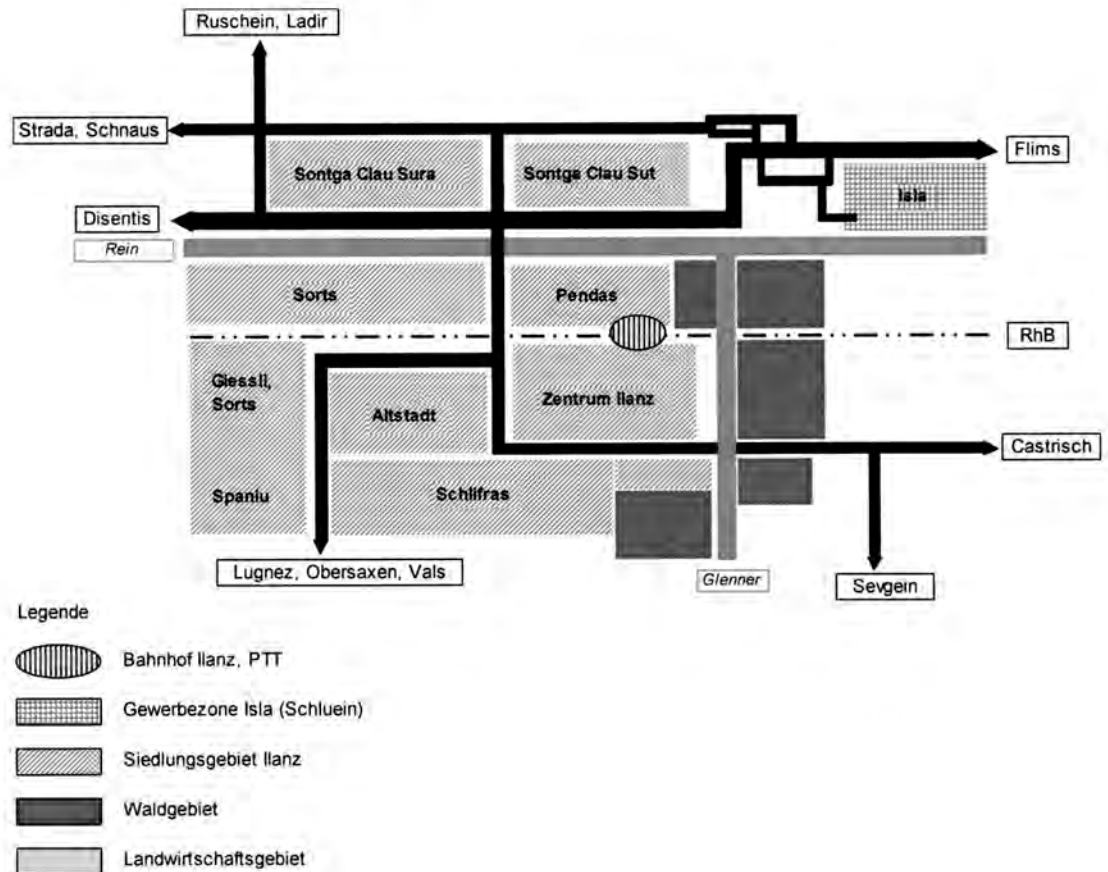
c) Verkehr

Öffentlicher Verkehr

In Ilanz befindet sich eine wichtige Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr in der Surselva. Vom Bahnhof Ilanz der RhB starten die zahlreichen Postautos in die verschiedenen Gemeinden und Talschaften. Der zweite Bahnhof der RhB in [REDACTED] wird für den Personenverkehr nur noch (nicht mehr) mit Halt auf Verlangen bedient. Neben dem Umsteigepunkt beim Bahnhof Ilanz wird das Siedlungsgebiet insgesamt mit weiteren sechs PTT-Haltstellen bedient.

Privatverkehr

Die kantonale Hauptstrasse A19 ist die wesentliche Grunderschliessung für den motorisierten Verkehr. Sie durchquert das Siedlungsgebiet entlang dem Vorderrhein. Im Osten und im Westen sind die Anschlussbauwerke an das interne Strassennetz, wobei der Durchgangsverkehr nach Obersaxen, Vals und das Lugnez ebenfalls dieses interne Strassennetz benutzen muss. Hierbei bildet der Niveauübergang der RhB anschliessend an die Rheinbrücke das wohl grösste Verkehrsproblem im Stadtgebiet. Bei geschlossener Barriere bilden sich auf den verschiedenen Ausfallstrassen erhebliche Staus. Die rechtsrheinische Strasse von Bonaduz über Versam und Castrisch ist die zweite, jedoch untergeordnete Zubringerstrasse. Die folgende Skizze gibt einen Überblick des westlichen Strassennetzes.



Zwischenzeitlich hat die Regierung des Kantons Graubünden die Entschärfung der Ilanzer Verkehrsprobleme mit der Umfahrung Ilanz West beschlossen. Die Projektpläne liegen vor und wurden bereits öffentlich aufgelegt. Ein Baubeginn ist im Jahr 2007 möglich. Aufgrund dieses Vorhabens werden sich die Verkehrsverhältnisse im Stadtgebiet erheblich ändern. Die interne Siedlungerschliessung ist von recht unterschiedlicher Qualität. Das Strassennetz im Zentrumsbereich und den südlich anschliessenden Wohngebiet in Schlifras ist weitestgehend und gut ausgebaut. Einzelne Sammel- und Erschliessungsstrassen sind aus heutiger Sicht eher überdimensioniert und der Verkehr musste mittels Schwellen künstlich beruhigt werden.

Im westlichen Siedlungsgebiet S. Clau ist eine wesentliche Verbesserung der recht engen Verhältnisse aufgrund der bestehenden Bausubstanz weitgehend ausgeschlossen. Die Erschliessung der Wohngebiete am Hang von Quinclas und La Lutta ist bescheiden (Ausbaubreite, Gefälle, Linienführung). Auch hier setzt die bestehende Überbauung allfälligen Verbesserungen enge Grenzen. Nicht oder ungenügend erschlossen sind die heute unüberbauten Wohnbaureserven in diesem Gebiet, aber auch im Gebiet Spaniu sowie im Gebiet Pendas (aktuelle Industrie- und Gewerbezone).

Der Ortsteil Strada ist über die kantonale Verbindungsstrasse nach Schnaus grunderschlossen. Für die noch vorhandenen Baulandreserven liegt das Erschliessungskonzept aufgrund eines abgeschlossenen Quartierplanes vor (Realisierung teilweise pendent).



Parkieranlagen

Der relativ hohe Bedarf an öffentlichen Abstellplätzen (Pendlerverkehr, Park und Ride, übriger Publikumsverkehr) wird im wesentlichen mit dem grossen Parkareal auf dem Marktplatz im Stadtzentrum gedeckt. Beim Bahnhof steht ein bescheidenes Park- und Ride-Angebot zur Verfügung. Beim westlichen Anschlussbauwerk an die A19 sind ebenfalls Parkierungsmöglichkeiten gegeben. Für den Publikumsverkehr sind auf dem Landsgemeindeplatz und entlang der Strassen zahlreiche Abstellplätze erstellt worden (zeitlich befristet). Pendler usw. können eine Parkbewilligung für die zeitlich beschränkten Abstellplätze erwerben (z. B. auf dem Marktplatz). In der Regel genügt dieses Angebot für die Nachfrage. Bei Spezialanlässen wie den Viehmärkten u. ä. treten Engpässe auf. Die Bürgerwiese neben dem Postplatz beim Bahnhof wird in solchen Fällen ebenfalls als Parkplatz genutzt.

Fusswege

Entlang der meisten öffentlichen Strassen sind Trottoirs erstellt worden und bilden ein umfassendes Fusswegnetz im Siedlungsgebiet. Insbesondere für den Schulweg sind in den Wohngebieten in Schlifras einzelne Fusswegverbindungen zwischen den Strassen erstellt worden oder sind noch wünschbar. Eine schlechte Anbindung der Fussgänger ist für die linksrheinischen Siedlungsteile (Quinclas, La Lutta, Grüneck usw.) gegeben. Der einzige Weg führt durch die verkehrsbelasteten Quartiere S. Clau Sut und Sura über die Rheinbrücke.

Wanderwege

Gemäss kantonalem Konzept führen die Velorouten über Flims - Laax in die obere Surselva und von Bonaduz - Versam und durch Ilanz. Sie sind heute dem Konzept entsprechend signalisiert.

Reitwege, Trekkingrouten usw.

Bis heute wurden für solche Spezialnutzungen keine speziellen Wege ausgeschieden oder bezeichnet (Mehrfachnutzung von Güter- und Waldwegen).

Schiessanlagen

Auf dem Gebiet der Stadtgemeinde werden keine Schiessanlagen mehr betrieben.

Touristische Infrastruktur

Die alte Flonderstrasse (von Flond nach Ilanz) wird als Schlittelweg genutzt. In Fontanivas wird bei genügend Schnee eine Loipe präpariert. Für die Kanu- und Riverbootfahrer ist in Pendas am Rheinufer eine einfache Anlege- und Einstiegsstelle geschaffen worden.

4.4 Siedlung

4.4.1 Zonen- und Nutzungsverhältnisse

Im zentralen Gebiet überwiegen gemischte Nutzungen aus Dienstleistungen und Wohnen (Kernzonen und Altstadtzonen S. Clau, Zentrum, Altstadt). An den Siedlungsrändern im Westen und Osten dominieren gewerbliche und industrielle Nutzungen (Wohn- und Gewerbezone, Industrie- und Gewerbezone California, Grüneck, Neumühle). Die Quartiere in La Lutta, Sorts und Schlifras sind weitgehend Wohnnutzungen vorbehalten (Wohnzonen). In der Hanglage von La Lutta und Quinclas sind Zonen mit tiefen Nutzungsziffern für Ein- und Mehrfami-



liekhäuser ausgeschieden. In Sorts und Schlifras erlauben die Wohnzonen eine sehr hohe Ausnützung für Mehrfamilienhäuser, wobei teilweise trotzdem Einfamilienhäuser erstellt worden sind. Die Zonentypen und effektiven Nutzungen stimmen weitgehend überein und entsprechen grundsätzlich auch der Eignung aufgrund der Topographie, der wohnhygienischen Verhältnisse und der Erschliessung.

Die Fraktion Strada ist eine landwirtschaftlich geprägte Strassendorfsiedlung. Die aktuelle Dorfkern- und Dorferweiterungszone erlauben eine Durchmischung von Wohnen und Dienstleistung und Gewerbe. Der abseitigen Lage entsprechend dominiert die Wohnnutzung.

4.4.2 Überbauungsstand und Baulandverbrauch

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick des Baulandverbrauches und der Baulandverhältnisse von 1992 ins Jahr 2001.

Baulandtyp	ES	aktueller Zonentyp	aktuelles Angebot				Angebot 1992		Verbrauch in ca. 10 Jahren (m2)	Bedarf für ca. 15 Jahre (m2)
			Gebiet	bebaut (m2)	Bebauungstyp	nicht bebaut (m2)	bebaut (m2)	nicht bebaut (m2)		
	2									
Ein-/Zweifamilienhäuser		W2	La Lutta/Quinclas	33'800	W2	43'500	33'400	45'800	2'300	
Mehrfamilienhäuser mittel		W3	Casanova	7'200	D (W2)	1'500				
			Sorts	4'700	W2 (W3)	10'400				
			Giessli	27'300	W2/W3/"D"	8'400				
			Spaniu	10'700	W2/"D"	13'000				
			Schlifras	83'000	W2/W3	25'100				
				132'900		58'400	126'300	68'700	10'300	
Mehrfamilienhäuser gross		W4	Bual	20'900	W2/W3/W4	2'000	17'900	5'800	3'800	
Total				187'600		103'900	177'600	120'300	16'400	
Gemischte Zonen	3									
Wohnen / Gewerbe		WG	Giessli	19'000	W2/G	500	21'200	2'100	1'600	
			Casanova	1'400	G	0				
Dorfzone		D/DE	Strada	13'800	W2/D	5'800	11'100	9'000	3'200	
Altstadtzone		A	Altstadt	12'500	A	0	11'600	0		
Kernzonen		K	Sontga Clau	15'500	K	0	49'400	4'800	1'000	
			Zentrum	34'500	K	3'800				
Total				96'700		10'100	93'300	15'900	5'800	
Total Wohnbauzonen				284'300		114'000	270'900	136'200	22'200	60'000
Gewerbebezonen	3/4									
Gewerbezone		G	Grüneck	37'900	G	18'700	61'300	59'300	26'500	
Industriezone		I	Grüneck		G/I					
			Pendas, Neumühle	14'300	G	21'100				
			Giessli	35'000	G	0				
Total Gewerbebezonen				87'200		39'800	61'300	59'300	26'500	45'000



Die Wohnbauzonen betragen ca. 7.7 ha. In den betrachteten zehn Jahren wurden ca. 4 ha verbraucht.

4.5 Landschaft

Ausserhalb des Siedlungsgebietes sind heute die landwirtschaftlichen Nutzflächen der Landwirtschaftszone und die Waldgebiete der Forstwirtschaftszone zugeteilt. Im Gebiet Quadras, St. Martin ist eine überlagerte Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Einzelne Feldgehölze sind heute geschützt.

4.6 Vorgaben übergeordneter Planungen und Fachstellen

4.6.1 Kantonaler Richtplan

a) Landschaft

Der Richtplan weist auf dem Stadtgebiet Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete aus. Es sind dies das Landschaftsschutzgebiet St. Martin (Festsetzung) und Plaun da Foppas (Festsetzung). In Plaun da Foppas ist eine Auenrevitalisierung mit Materialentnahme vorgegeben.

Als Objekte des Naturschutzes sind in Ilanz die Aue Plaun da Foppas (von nationaler Bedeutung mit Koordinationsstand Festsetzung) sowie die Aue Gatgs (von regionaler Bedeutung mit Koordination Zwischenergebnis bezeichnet).

b) Siedlung und Ausstattung

Im Richtplan 2000 ist Ilanz dem städtischen Raum mit Zentrumskerngebiet und Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive Nutzungen zugeordnet. Diese Gebiete werden für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung als wichtig beurteilt und weisen die entsprechenden Standortvoraussetzungen auf. Die wirtschaftliche Nutzung ist gegenüber der Erhaltung von landwirtschaftlichem Kulturland vorrangig (RIP 2000 Kapitel 5.2.3). Der Stadtgemeinde obliegt es, die Vorgaben für die Erfüllung dieser Aufgaben zu schaffen (Nutzung, Gestaltung, Erschliessung, Etappierung und Verfügbarkeit). Der Kanton fördert diese Bestrebungen im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten.

Als Zentrum von regionaler Bedeutung sind auch diesbezüglich die Voraussetzungen im Rahmen der Nutzungsplanung zu schaffen (z. B. genügende und geeignete Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Anbindung der Umlandgemeinden mittels Infrastruktur).

c) Verkehr

Ausgehend vom Knotenpunkt Ilanz wird ein Ausbau des regionalen Busverkehrs in der Surselva postuliert. Betreffend Güterwegverkehr ist in Ilanz eine Umladestation von regionaler Bedeutung bezeichnet. Diese Vorgaben sind vor allem bei den infrastrukturellen Massnahmen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Der Kantonale Richtplan weist in Strada, California und Fontanivas Fruchtfolgeflächen aus.

Gemäss kantonalem Radwegkonzept führt die Route Nr. 2 der schweizerischen Rad-Wanderwege von Castrisch entlang dem rechten Rheinufer durch das Gebiet der Stadtgemeinde.



4.6.2 Regionaler Richtplan Surselva

Objekt Nr.	Sachbereich	Richtplanvorhaben
2.110	Landschaft	Festsetzung Landschaftsschutzgebiete Aue Plaun da Foppas und St. Martin
2.330	Siedlung und Ausstattung	Festsetzung von lokalen Gewerbe- und Industriezonen in Isla (Schluein), wobei eine Umzonung der Industriezone in Pendas in eine Dienstleistungszone zu prüfen ist und ein Anschlussgleis für Schluein verlangt wird.
2.340	Siedlung und Ausstattung	Festsetzung einer neuen Sportanlage (höhere Versorgung)
2.350	Siedlung und Ausstattung	Verlegung der Schiessanlagen nach Gatgs
2.411	Verkehr	Konzepte für die äussere und innere Erschliessung der Region mit Ilanz als Verkehrsknotenpunkt
2.421	Verkehr	Ostspange und Westumfahrung als Zwischenergebnis
2.431	Verkehr	Angebotserhöhung der regionalen Postautoverbindungen von Ilanz mit betrieblicher Koordination RhB/PTT (Festsetzung)
2.441	Verkehr	Festsetzung Güterumschlagszentrum Ilanz
2.451	Verkehr	Konzept regionaler Zweirad- und Fussgängerverkehr (siehe Kantonalen Richtplan)
2.550	Fremdenverkehr/Erholung	Festsetzung Campingplatzstandort in Fontanivas

Teilweise sind die Festsetzungen der Regionalen Richtplanung durch die neueren Vorgaben des Kantonalen Richtplanes ersetzt oder ergänzt. So ist ein neues Anschlussgleis für das Gewerbe- und Industriegebiet Isla in Schluein heute unrealistisch und im Kantonalen Richtplan nicht mehr vorgesehen. Die regionalen Bedürfnisse für Industrie und Gewerbe mit Bahnanschluss sind im Raum Ilanz zu gewährleisten.

Betreffend Verkehr wird auf eine Ostspange verzichtet. Für die Westumfahrung laufen die Planungsarbeiten.

4.6.3 Koordinationsbedarf im Rahmen der Ortsplanung

- Natur- und Landschaftsschutzzonenausscheidung
- Erfassung Fruchtfolgeflächen im Zonenplan
- Bereitstellung von genügenden und geeigneten Industrie- und Gewerbebeständen
- Gewährleistung Umlagemöglichkeit auf die Bahn
- Gewährleistung Ausbaumöglichkeit Bahnhof/Postautoterminal
- Dienstleistungszonen im Zentrum
- Standortevaluation und nutzungsplanerische Vorgaben Campingplatz
- Standortevaluation und nutzungsplanerische Vorgaben Sportanlage
- Berücksichtigung Radwegkonzept

4.7 Angaben des archäologischen Dienstes

Folgende Objekte sind gemäss Angabe des archäologischen Dienstes vom 29. April 1999 schutzwürdig:



Burgruine Grüneck

Mittelalterliche Anlage des 12./13. Jahrhunderts mit bedeutenden frühmittelalterlichen Münzhorten

Empfehlung:

Archäologische Schutzzone

St. Martin/Oberilanz

Vermutete mittelalterliche Siedlungsreste (kaum mehr sichtbar)

Empfehlung:

Grossräumige Archäologiezone

Tuor Capaul

Standort in der Nähe der Stadtmauer im Detail jedoch unbekannt (Burgenbuch ca. 734 800/181 700)

Casa Carniec und Casa Cavegn

Diese Bauten sind geschützt

Klosterhof Ilanz

1483 erbaut und 1893 teilweise abgebrannt

Empfehlung für die genannten Einzelbauten und Anlagen:

Ganze Altstadtzone einer Archäologiezone zuweisen

4.8 Landschaftsinventar Amt für Natur und Landschaft

(Planübersicht siehe Anhang 7)

Objekte (Nr.)	Name	Bedeutung			Beschrieb
		national	regional	lokal	
Landschaften					
242	Ilanzersee-Delta Sevgein - Sogn Martin		x		Markierung eines früheren Sees in Ilanz; wichtiges Landschaftszeugnis mit historischer Kirche
243	Paradieswäldli			x	Ökologisch reichhaltiger Wald mit hoher Gliederungs- und Erholungsfunktion
Naturobjekte					
146	Linde Ilanz			x	Linde beider Kirche Ilanz in gutem Zustand
131	Krebsbach bei Strada	x			neugestalteter Bachlauf mit Ufergehölzen (Ersatzbiotop)
Naturschutzflächen - Wald					
172	Buhaul Ilanz			x	Fichtenwald mit Waldreben (im Rückgang); Schutzvertrag
Auen					
30	Plaun da Foppas	x			Geschlossene stabile montane Grauerlenbestände auf kaum mehr überfluteten Terrassen des Vorderrheines; Amphibiensersatzbiotop
	Kartierungsfläche Plaun da Foppas				Kartierungsfläche grösser als Inventar
1220	Rosas		x		Hartholzaue und Grauerlenaue mit Kiesbettfluren und Weiden-Tamariskenflur
	auch Objekt Gatgs				Kartierungsfläche grösser als Rosas
Amphibienlaichgebiet					
325	Plaun La Foppas	x			künstlich angelegt



5 Raumplanerische Untersuchungen

5.1 Siedlungsentwicklung/Baulandbedarf

Die Angaben zur Siedlungsentwicklung und zum Baulandbedarf sind den Anhängen 2 bis 5 zu entnehmen. Gemäss Beurteilung des [REDACTED] ist von einem Wohnbauzonenverbrauch von ca. 6 ha auszugehen (siehe Anhang 6).

Eine Vergrösserung der gewerblichen Nutzungszonen ist aufgrund der Stellung als regionales Zentrum gemäss Vorgaben der übergeordneten Richtplanung angezeigt.

Für öffentliche Bauten und Anlagen sind genügende Flächen und Reserven vorhanden. Eine Reservebildung muss für den Standort einer Sportanlage gemäss Richtplanung in Betracht gezogen werden.

5.2 Inventare

Die Stadtgemeinde hat auf die Erarbeitung von Inventaren im Rahmen dieser Ortsplanung verzichtet (siehe Arbeitsprogramm).

6 Umsetzung der Vorgaben und Erarbeitung der neuen Nutzungsplanung

6.1 Siedlungsgebiet - Bauzonen

(siehe Zonenplan 1:2'000)

6.1.1 Wohnbauzonen

Die unerschlossenen Wohnbauzonen in Quinclas und La Lutta werden erheblich reduziert. Die bisherige Wohnbauzone nördlich des Klosterweges wird insbesondere auch im Interesse des Umgebungsschutzes der Klosteranlage dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet (siehe Vorgabe Gestaltungsstudie in der Beilage Grundlagen). Es verbleiben in La Lutta unerschlossene und unüberbaute Reserven auf den Parzellen Nr. 26 und 1359. Gemäss Entscheid des Stadtrates wird auf eine weitergehende Etappierung im Sinne der Planungskommission verzichtet.

Die bisherigen Wohnbauzonen in Quinclas werden ebenfalls dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Den schlechten Voraussetzungen für eine geeignete Erschliessung (Zufahrt über die kantonale Verbindungsstrasse nach Ruschein (Erschliessungsstrassen bedingen Rodungen und aufwendige Bachtobelquerungen) muss angesichts der zulässigen Baulandreserven Rechnung getragen werden. In den steilen und unerschlossenen Lagen nördlich von S. Clau werden einzelne Parzellen dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt, da eine Überbauung angesichts der technischen Schwierigkeiten für die Baureifmachung (inkl. Kostenfolge) als unrealistisch beurteilt werden muss.

In Sorts wird die Wohnbauzone nördlich der Bahnlinie sowohl im Westen als auch im Osten reduziert. Im Osten ist eine Überbauung aufgrund der Immissionen und Parzellenform nicht möglich oder sinnvoll. Im Westen soll vorerst die für die Einzonung vorgesehene Fläche überbaut werden, bevor weitere Reserven geschaffen werden (übriges Gemeindegebiet).

Entlang der nördlichen Ausfallstrasse in die A19 ist die Wohnqualität verkehrsbedingt beeinträchtigt und die bauliche Nutzungsmöglichkeit aufgrund der natürlichen Vorgaben (Fels,



Wald) stark eingeschränkt. Es sind entsprechend auch wenig attraktive Nebenbauten entstanden, die den Ortseingang dominieren. Eine weitergehende bauliche Nutzung ist hier nicht angezeigt, so dass die künftige Erstellung von anrechenbarer Bruttogeschossfläche nicht mehr vorgesehen wird (neue Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen).

Die bisherigen Wohnbauzonen werden am Siedlungsrand entlang der Valserstrasse und in Schlifras (Quellschutzzzone) zurückgestellt (übriges Gemeindegebiet).

Die Gebiete in La Lutta und in Spaniu müssen im Rahmen eines Quartierplanverfahrens baureif gemacht werden (Quartierplanpflicht).

Die bisherigen Wohnbauzonen sollen wieder eingezont werden, sobald ein Bedarf ausgewiesen ist.

Im weitgehend überbauten Gebiet werden die Bauzonentypen aufgrund der effektiven Überbauung und Eignung teilweise leicht angepasst. Die Umzonungen leiten sich auch aus den Ergebnissen der Gestaltungsstudie (siehe Beilage Grundlagen) ab und sind in den Konzeptunterlagen (Anhänge 2 bis 5) beschrieben.

In den Kern- und Zentrumsgebieten werden Mischzonen mit einer guten Ausnutzungsmöglichkeit festgelegt um die Bedürfnisse des regionalen Zentrums für Dienstleistungen zu befriedigen.

In der Fraktion Strada werden Dorf- resp. Dorferweiterungszonen im Bereich der bestehenden Bauzonen festgelegt.

6.1.2 Industrie- und Gewerbezon

Neu werden im Gebiet Grüneck und California Gewerbezon festgelegt; auf die Bildung von Industriezone wird verzichtet, welche allenfalls das Kraftwerkareal rechtfertigen würde. Im Grüneck wird die Zone ausgehend von den topografischen Verhältnissen aus der Materialablagung massvoll vergrössert. Eine Erweiterungsmöglichkeit in die tieferliegende landwirtschaftliche Nutzfläche wird vorbehalten (übriges Gemeindegebiet).

In California kann eine neue Gewerbezone mit Bahnanschluss geschaffen werden (siehe Forderungen der Richtplanung). Durch den direkten Anschluss an die Westumfahrung ist dieses Gebiet für diese Nutzungen bestens geeignet. Die Erschliessung muss durch die bestehende Zone ab der Via Santeri erfolgen, wobei die Bahnanlage zu unterqueren ist. Die Baureifmachung der neuen Gewerbezone bedingt ein umfassendes Quartierplanverfahren, welches insbesondere auch den Bahnanschluss regelt.

In Sorts und im Gebiet Neumühle (Siedlungsrand nach Castrisch) sind die Nutzungen heute durchmischt. Dominant sind die beiden Einkaufszentren des Coop in Sorts und der Migros in Neumühle. Daneben sind Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe entstanden. Diese Gebiete liegen innerhalb oder direkt anschliessend an das Siedlungsgebiet. Sie werden aufgrund dieser Verhältnisse einer Gewerbe- und Dienstleistungszone zugewiesen (geringere Nutzungsmöglichkeit und höhere gestalterische Anforderungen) an Bauten und Anlagen als in der Gewerbezone).



6.1.3 Öffentliche Bauzonen

Die öffentlichen Bauzonen werden weitgehend gemäss bisherigem Zonenplan belassen. Wie die Konzeptbearbeitung gezeigt hat, weisen sie aus aktueller Sicht genügende Reserven aus.

Eine neue Sportanlage wird zur Zeit nicht geplant. In Fontanivas sind zwischenzeitlich eine Tennis- und eine Beachvolleyballanlage erstellt worden. Für spätere Bedürfnisse wird der angrenzende Bereich dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

6.1.4 Pendas

Einer Umzonung der bisherigen Industriezone Pendas in eine Dienstleistungszone, wie vom Regionalen Richtplan vorgeschlagen, wird grundsätzlich nur teilweise zugestimmt. Wie der Wettbewerb gezeigt hatte (siehe Beilage Grundlagen) eignet sich das Gebiet auch gut für Wohnnutzungen. Auf eine Einzonung wird trotzdem vorderhand verzichtet - dies aus folgenden Gründen:

- Es ist mit einer aufwendigen Erschliessung (Querung Bahngleis) zu rechnen.
- Die ■■■ hat einen wesentlichen Teil entlang der Gleisanlagen für einen allfälligen Ausbau ihrer Infrastruktur erworben. Die Überbaubarkeit im westlichen Teil ist dadurch stark eingeschränkt. Solange keine Sicherheit besteht, inwieweit im Bereich des Bahnhofs Ilanz neue Infrastrukturanlagen (Güterverkehr, Umsteigeterminal) erstellt werden, kann eine sinnvolle Bauzonenplanung nicht vorgenommen werden.
- Die anderweitig noch vorhandenen Nutzungsreserven genügen auf längere Sicht, nachdem sich die Entwicklung in den letzten Jahren im gewerblichen und Dienstleistungssektor eher verlangsamt hat.
- Sollten sich in kürzerer Zeit als erwartet klare Vorgaben und Bedürfnisse einstellen, soll das Gebiet Pendas jedoch kurzfristig eingezont und baureif gemacht werden. Die gesamte mögliche Nutzfläche bis zum Waldrand wird deshalb der Kernerweiterungszone, zweite Nutzungsetappe zugeteilt. Mit einer Quartierplanplanung werden dannzumal die hinreichenden Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen sein. Für die bestehenden Bauten in der zweiten Nutzungsetappe gilt die Bestandesgarantie. Aufgrund der fehlenden Baureife wäre eine wesentliche Veränderung der Bauten und Nutzungen zur Zeit ohnehin ausgeschlossen.

6.1.5 Übersicht der neuen Bauzonen

Aus dem vorliegenden Entwurf resultieren Bauzonen im Umfang von gut 63 ha. Der Überbauungsstand präsentiert sich wie folgt, wobei Nutzungsbeschränkungen gemäss generellem Gestaltungsplan berücksichtigt sind:



zcode	Zonenname	bebaut (ha)	nicht bebaut (ha)	Gesamt (ha)
11110	Kernzone	6.08	0.12	6.20
11130	Altstadtzone	1.40	0.00	1.40
11150	Dorfzone	0.96	0.00	0.96
11210	Dorferweiterungszone	0.41	0.55	0.96
11220	Kernerweiterungszone	2.31	0.57	2.88
11320	Wohnzone W2	6.06	2.25	8.31
11330	Wohnzone W3	6.85	2.41	9.26
11340	Wohnzone W4	4.10	0.39	4.49
Gesamt	Wohnbauzonen	28.17	6.29	34.46
12210	Gewerbezone	7.55	2.24	9.79
22210	Gewerbezone, 2.EE		2.00	2.00
12220	Dienstleistungs- und Gewerbezone	2.29	0.08	2.37
Gesamt	Gewerbliche Zonen	9.84	4.32	14.16
13410	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12.67	0.68	13.35
13430	Zone für öffentliche Anlagen			0.85
Gesamt	Öffentliche Zonen	12.67	0.68	14.20
13520	Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen			0.54
Gesamttotal		50.68	11.29	63.36

6.2 Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen aufgrund der Lärmbelastungen

6.2.1 Verkehrslärm entlang der Kantonsstrassen

Aufgrund der Lärmschutzverordnung wurde von der [REDACTED] im Auftrag des [REDACTED] der Strassenlärmbelastungskataster entlang der Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet der Stadtgemeinde Ilanz erarbeitet. Es zeigte sich, dass bei 54 Gebäuden der Immissionsgrenzwert und bei vier Gebäuden der Alarmwert überschritten wird. Das davon ausgehende Lärmsanierungsprogramm des Kantons wurde im Jahr 1999 öffentlich aufgelegt. Es sieht vor, alle Innerortsbereiche mit einem lärmarmen Belag zu versehen. Für acht Gebäude wurden Schallschutzfenster vorgesehen. Trotz dieser Massnahmen wird der Immissionsgrenzwert für 37 Bauten nicht eingehalten. Hier sind Erleichterungen gemäss Lärmschutzverordnung beantragt worden. Der entsprechende Beschluss der Regierung vom 21. März 2000, Protokoll Nr. 471, erlangte Rechtskraft. Der Antrag der Stadtgemeinde um weitergehende Lärmschutzmassnahmen aufgrund der Immissionen der Oberalpstrasse A19 (Temporeduktionen, Überdeckung usw.) wurde abgewiesen, da gemäss Schallpegelmessungen die Oberalpstrasse nicht als massgebliche Quelle betrachtet werden könne. Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte liegen in Wohnbauzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrassen vor.

6.2.2 Verkehrslärm entlang bestehender Eisenbahnanlagen

Der Immissions- und Grobimmissionskataster (Grobkataster) der [REDACTED] wurde von der [REDACTED] für die Siedlungsgebiete im Kanton Graubünden im Jahr 1991 erarbeitet. In Ilanz sind in den Bauzonen die Immissionsgrenzwerte und die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES



II entlang dem Bahngleis überschritten. Der bezeichnete Korridor mit Überschreitungen des Planungswertes für die Empfindlichkeitsstufe ES II misst ca. 50 m ab Gleisanlage.

6.2.3 Berücksichtigungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Wo in den Wohnbauzonen und den Zonen für öffentliche Anlagen aufgrund der Lärmkataster Überschreitungen der zonengemässen Empfindlichkeitsstufen vorliegen, werden die betroffenen Teile der Bauzonen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen (Aufstufung), nachdem auch mit den Lärmsanierungsprogrammen die zulässigen Planungswerte nicht erreicht werden können.

Eine Aufstufung wird zusätzlich für die Parzelle Nr. 380 vorgesehen. Im direkten Einflussbereich der geplanten Einmündung der Westumfahrung in die Lugnezerstrasse ist die Überschreitung des Planungswertes der Empfindlichkeitsstufe ES II abzusehen. Im übrigen werden die Auswirkungen der Westumfahrung auf die Lärmbelastung innerorts dannzumal zu überprüfen sein. Es ist zu hoffen, dass auf die Aufstufungen in diesen Wohnzonen mit einer nächsten Revision wieder verzichtet werden kann.

6.3 Weitere Zonen der Grundnutzung im Siedlungsgebiet

6.3.1 Forstwirtschaftszonen und Waldabstandslinien

Die Waldareale gemäss Waldfeststellungsverfahren werden der Forstwirtschaftszone zugewiesen. Wo die Forstwirtschaftszonen an Bauzonen grenzen, werden Waldabstandslinien festgelegt. Sie sind mit dem Regionalförster besprochen und bereinigt worden.

6.3.2 Freihaltezone

Die Freihaltezone im Giessli wird gemäss Generellem Gestaltungsplan von 1988 übernommen (geringfügige Anpassung an die realisierte Überbauung). Ebenfalls belassen wird die bestehende Freihaltezone im Zugangsbereich mit Kinderspielplatz zum Naherholungsgebiet *Paradieswäldli* beim Migros-Einkaufszentrum.



Freihaltezone Giessli

6.3.3 Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen

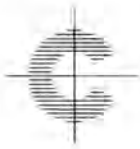
Parzellen, die der Nutzung als Gärten oder für Nebenbauten vorbehalten sind, werden der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugewiesen. In Quinclas betrifft dies insbesondere Parzellen, die aufgrund der minimalen Waldabstände oder der Erschliessungsverhältnisse für eine weitergehende bauliche Nutzung nicht geeignet sind. In Porclas darf im Einmündungsbereich der bestehenden Zufahrt keine neue Bausubstanz erstellt werden um die Sichtverhältnisse nicht noch weiter zu beeinträchtigen. Auf die Gründe für die Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen in Casanova wurde bereits eingegangen.

6.3.4 Campingzonen

Für einen Campingplatz kommen zwei Standorte in Fontanivas in Frage. Der südlichste Bereich ist umgeben von Waldareal und bedingt die Erschliessung über die Valserstrasse. Die notwendigen Infrastrukturen sind aufwendiger und die Attraktivität durch die Beschattung beeinträchtigt.

Der zweite Standort liegt günstig bezüglich Schwimmbad und Sportanlagen und kann dieselbe Grunderschliessung benützen. Der bestehende Stall könnte für die notwendigen Infrastrukturen umgenutzt werden. Teile des Gebietes liegen jedoch in der Grund- und Quellwasserschutzzone. Der Platz ist wohnhygienisch attraktiver, aber auch gut einsehbar (Ortsbild).

Eine Interessengruppe ist zur Zeit an den genaueren Abklärungen betreffend Bedarf, Trägerschaft usw. Aus dem Vorprüfungsverfahren werden weitere Anhaltspunkte für die definitive



Standortwahl erwartet. Die weiteren Planungselemente (genereller Gestaltungsplan, evtl. genereller Erschliessungsplan) werden erst an die Hand genommen, wenn der Standort festgelegt und eine Trägerschaft für die Realisierung gefunden sind.

6.3.5 Landwirtschaftszone

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen, soweit sie nicht im Hinblick auf künftige Nutzungsänderungen im *übrigen Gemeindegebiet* verbleiben.

6.3.6 Lagerzone

Die ehemalige Kehrrichtdeponie in Neufundland soll wie bisher als Lagerfläche genutzt werden. Die Nutzung resp. die Nutzungsbeschränkungen sind im entsprechenden Artikel des Baugesetzes vorgegeben.

6.4 Siedlungsgebiet - überlagerte Nutzungen

6.4.1 Gefahrenzonen

Die neue Gefahrenzonenausscheidung mit Erfassungsbereichen lag im Frühjahr 2003 unter Berücksichtigung der Unwetterschäden vom November 2002 sowie den Hochwasserereignissen vor. Es ergaben sich minimale Überschneidungen der roten Zone mit den vorgesehenen Bauzonen. Diese Teilflächen wurden in der Folge dem übrigen Gemeindegebiet oder einer angrenzenden Nichtbauzonengrundnutzung zugewiesen.

6.4.2 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Zonen sind gemäss Vorgaben in Kapitel 3.2 c) erfasst worden.

6.4.3 Archäologiezone

Für die Gebiete St. Martin und Grüneck werden Archäologiezonen gemäss Anregung des archäologischen Dienstes festgelegt. In der Altstadt wird auf eine Schutzzonenausscheidung verzichtet. Die gestaltungsplanerischen Schutzaufgaben werden hier die massgebenden Randbedingungen setzen, und es ist davon auszugehen, dass damit auch die Anliegen des archäologischen Dienstes angemessen berücksichtigt werden können.

6.4.4 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone Ilanzersee-Delta Sevgein - Sogn Martin wird im Umfang der bisherigen Schutzzone der Ortsplanung Ilanz übernommen.

Im Paradieswäldli - einem intensiven Naherholungsgebiet im Siedlungsgebiet mit verschiedenen Infrastruktureinrichtungen - ist die Festlegung einer Schutzzone nicht sinnvoll.



6.4.5 Naturschutzzone

Soweit die Aue Plaun la Foppas innerhalb des Planausschnittes 1:2'500 liegt, wird sie mit einer Naturschutzzone überlagert (siehe auch Kapitel 6.6.1).

6.5 Gestaltungsplanung im Siedlungsgebiet

Die gestalterischen Massnahmen werden einerseits von den Ergebnissen der Gestaltungsstudie und des Ideenwettbewerbes für den Zentrumsbereich (siehe Beilage Grundlagen) und andererseits von den neuen Vorgaben aus der in Planung befindlichen Westumfahrung abgeleitet. Die Umsetzung in den generellen Gestaltungsplan und die baugesetzlichen Vorschriften soll so erfolgen, dass wertvolle Strukturen, Bauten und Anlagen angemessen geschützt werden und trotzdem genügend Spielraum für neue Bedürfnisse und Entwicklungen gewährleistet sind.

Die Westumfahrung wird neue Qualitäten für das Siedlungsgebiet bringen. Wo heute der Durchgangsverkehr den Strassenraum bestimmt und damit das Ortsbild prägt, können künftig die Bedürfnisse der Fussgänger und die Ortsbildgestaltung stärker gewichtet werden. Da diese Veränderung - wenn auch erst in einigen Jahren - absehbar ist, müssen die entsprechenden Massnahmen in der aktuellen Ortsplanungsrevision vorgesehen werden. Diese haben jedoch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Auswirkungen im Detail erst einige Zeit nach Inbetriebnahme in genügender Genauigkeit bekannt sein werden.

Für die Siedlungsgebiete werden unter Berücksichtigung und Wertung der vorhandenen Bausubstanz und Strukturen in der Regel gebietsbezogene Auflagen und allgemeine Erhaltungs- und Gestaltungshinweise bevorzugt. Wertvolle Einzelobjekte werden in Kategorien mit unterschiedlichen Schutzauflagen eingestuft. Grundsätzlich wird versucht, auf die Schutz- und Erhaltungsmöglichkeit hinzuweisen und sowohl Eigentümer als auch die Bevölkerung für die Belange der Ortsbildgestaltung zu sensibilisieren. Die nachfolgenden Aufnahmen geben einen groben Überblick.



Übersicht Stadtgebiet von Süden



Altstadt mit gegenüberliegenden öffentlichen Bauten im Süden



Altstadt von Westen



Wohngebiete Schliffras entlang der Valsertalstrasse



Vordergrund: Kapelle St. Martin und neue landwirtschaftliche Ökonomiebaute
Hintergrund: Klosteranlage und die Siedlungsteile La Lutta und Quinclas

6.5.1 Ortsbildschutzbereich und empfindliche Ortsteile

Dem Ortsbildschutzbereich wird die Altstadt mit Landsgemeindeplatz und Umgebung sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei der Kirche St. Martin zugeordnet. Hier stehen der Schutz und die Erhaltung des Bestehenden im Vordergrund. Die Begleitung durch den Bauberater bei Eingriffen ist zwingend.

In den empfindlichen Ortsteilen (alter Strassendorfteil in Strada, Quartier S. Clau, Zentrumsbereich, an die Altstadt angrenzende Siedlungsteile) sind noch historische Bauten und Strukturen vorhanden oder neuere Strukturkonzepte erkennbar. Überall bestehen aber auch Lücken und Beeinträchtigungen. In diesen Gebieten ist mit Erneuerungen zu rechnen, wobei auf die vorherrschende Siedlungsstruktur angemessen Rücksicht zu nehmen sein wird. In der Regel sind Bauvorhaben vom Bauberater zu begleiten.

6.5.2 Gestaltungsplanpflicht Bahnhofareal

Seit der Durchführung des Ideenwettbewerbes haben sich die Verhältnisse insofern geändert, als die PTT und die RhB, die damals vorausgesetzten Neubauten zurückgestellt haben. Ohne konkrete Bauabsichten dieser Partner ist dieser Bereich nicht sinnvoll zu planen. Die Resultate des Ideenwettbewerbes sollen deshalb im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes umgesetzt werden, sobald ein konkretes Bauvorhaben ansteht. Gegebenenfalls kann dann zumal im Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer auch noch zusätzlich ein Wettbewerb durchgeführt werden.



6.5.3 Freihaltebereiche und Gebiete mit Nutzungsverlegung

Die Liegenschaft Gravas mit Jugendstilhaus und grossem Ökonomiegebäude aus der Jahrhundertwende prägen das Ortsbild wesentlich. Der zugehörige Gartenbereich mit Obstbaumbestand soll im südlichen Bereich vor Überbauung freigehalten werden. Eine Verdichtung der Nutzung ist demgegenüber auf der verbleibenden Bauzonenfläche am Abschluss des neuen Siedlungsgebietes im Westen zulässig.



Liegenschaft Giessli mit erhaltenswertem Freihaltebereich

Aufgrund der Verkehrsberuhigung durch die Westumfahrung wird zwischen der Via Santeri und Porclas eine Veränderung der Nutzungsverhältnisse erwartet. Nahe der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe kann und soll sich die bauliche Nutzung neu entwickeln. Eine Durchmischung von Gewerbe, Dienstleistung und Wohnung wird mit der Zuordnung zur Kernerweiterungszone gefördert. Die heute unüberbaute Parzelle Nr. 138 liegt in einer Mulde bezüglich der angrenzenden Strasse. Durch eine dichte Wandbebauung sollen die Eingangsbereiche auf das Niveau der Strasse angehoben werden. Demgegenüber ist der hinterliegende Bereich als Gartenanlage freizuhalten (siehe nächste Seite).



Aktuelle Muldensituation der Bauzone auf Parzelle Nr. 138 entlang der Via Porclas.

Mit Randbebauung an das Strassenniveau angleichen, wenn sich die Nutzungsmöglichkeiten infolge Umfahrung ändern (Strassenraumgestaltung Kreuzung Via Santeri - Kreuzung Porclas)

Freihaltebereiche ohne Nutzungsverlegung sind entlang der neuen Abfahrt von der Westumfahrung bei Porclas (Immissionen) und auf Parzelle Nr. 328 (Nutzungsverlegung in der bestehenden Überbauung bereits realisiert; keine weitere bauliche Nutzung ist aufgrund allfälliger neuer Ausnützungsreserven) vorgesehen.

6.5.4 Strassenraumgestaltung

Sobald die Westumfahrung in Betrieb ist und die Auswirkungen konkret abschätzbar werden, sollen verschiedene Strassenabschnitte und Plätze auf neue Gestaltungsmöglichkeiten geprüft werden. In den bezeichneten Bereichen sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen mehr zulässig, bevor ein neues Gestaltungskonzept vorliegt. Es betrifft dies die Rheinbrücke mit Platzgestaltungen beim Arcada und beim Landsgemeindeplatz, den heutigen Freihaltebereich mit Zugang in die Altstadt beim Aussergiessli (vorgelagert den landwirtschaftlichen Gebäuden auf dem Marktplatz), den Kreuzungsbereich bei der Abzweigung der Via Santeri und den Kreuzungsbereich bei Porclas, wo der Hauptverkehr neu von der Westumfahrung auf die Valserstrasse abzweigen wird. Diese Vorgabe könnte dazu beitragen, die Zugänge in das Stadtgebiet bei Porclas und in die Altstadt beim Obertor markanter und attraktiver zu gestalten.



6.5.5 Arcadenpflicht

Aufgrund des Quartiergestaltungsplanes ist in S. Clau Sura ein wesentlicher Teil der Arcaden für die Fussgänger realisiert worden. Infolge der engen Strassenverhältnisse soll diese Massnahme bis zur Liegenschaft der [REDACTED] fortgesetzt werden, damit dieser Siedlungsteil für Fussgänger sicherer und attraktiver wird. Die Arcaden sind im Zusammenhang mit Neubauten oder wesentlichen Umbauten zu realisieren.

6.5.6 Baufluchten

Wie auch der Ideenwettbewerb gezeigt hat, zeichnet sich das Zentrumsgebiet durch die markante Randbebauung aus. Diese soll künftig ergänzt und verstärkt werden. Hierfür werden zu beachtende Baufluchten festgelegt, welche einen angemessenen Spielraum für konkrete Bauvorhaben beinhalten. Als zusätzliche Massnahme zur vorgesehenen Gestaltung und Struktur des Zentrumsbereiches wird hier im Baugesetz eine minimale Gebäudehöhe vorgeschrieben.

6.5.7 Geschützte, zu erhaltende und ortstypische Bauten und Anlagen

Bereits mit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung waren die wertvollen Objekte bewertet und entsprechend den Schutzkategorien zugeteilt worden. Aufgrund von Begehungen und Beurteilungen des aktuellen Zustandes sowie den Angaben im ISOS wurde diese Einstufung weitgehend übernommen und ergänzt (neu: Liegenschaft Giessli, siehe auch Foto Kapitel 6.4.3, ältestes Spitalgebäude, von [REDACTED] umgebautes Ökonomiegebäude).

6.5.8 Sanierungsbedürftige und störende Bauten

Im Ortsbildschutzbereich sollen solche Bauten entfernt oder mit gestalterischen Verbesserungen erneuert werden. Wo störende Bauten nicht innerhalb von Bauzonen liegen, dürfen sie bis zum Abbruch nur noch massvoll unterhalten werden. Die Belange des Ortsbildes überwiegen an diesen Standorten die Ansprüche der privaten Eigentümer.

6.5.9 Zu erhaltende Gartenanlagen

Die Gartenanlagen beim Spital Illnau, bei der Kirche im Zentrum und in der Altstadt sind für die Strukturen und das Ortsbild von grosser Bedeutung. Hier ist weder eine Überbauung noch die Erstellung von Parkieranlagen zulässig. Die Gartenanlagen in der Altstadt sind bereits mit der letzten Gesamtrevision entsprechend geschützt worden.

6.5.10 Natur- und Kulturobjekte

Verschiedene Hecken und Feldgehölze im Siedlungsbereich sind zu erhalten. Der Krebsbach soll ebenfalls geschützt werden. Die Burgruine Grüneck wird als Kulturobjekt bezeichnet.



6.6 Nichtsiedlungsgebiet

6.6.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Für das verbleibende Nichtsiedlungsgebiet werden die nutzungsplanerischen Festlegungen im kombinierten Plan im Massstab 1:5'000 getroffen. Als Grundnutzungen werden Landwirtschafts- und Forstwirtschaftszonen ausgeschieden. Unproduktive Flächen wie Gewässer und Strassen sind als *übriges Gemeindegebiet* bezeichnet.

Die Aue Plaun la Foppas wird mit einer überlagerten Naturschutzzone angemessen geschützt. Der Amphibienteich (siehe Kapitel 4.8) ist darin enthalten.

Die Aue Rosas (Gatgs) wird nicht speziell geschützt. Die bestehenden Bauten und Anlagen und die immer wieder notwendigen Eingriffe im Gewässerraum des Glenners erlauben aus Sicht der Stadtgemeinde keine restriktiveren Schutzzonenausscheidungen.

Für die Bauten und Anlagen der Regionaldeponie Plaun Grond wird eine Materialbewirtschaftungs- und Deponiezone als überlagerte Nutzung festgelegt. Die speziellen Anforderungen sind im entsprechenden Artikel des Baugesetzes geregelt.

Im Landwirtschaftsgebiet sind die Fruchtfolgeflächen gemäss Kantonalem Richtplan bezeichnet (ganzes Stadtgemeindegebiet).

6.7 Generelle Erschliessungspläne

6.7.1 Siedlungsgebiet

Die Verkehrsanlagen sind im Teilplan Verkehr, die Versorgungsanlagen im Teilplan Ver- und Entsorgung jeweils im Massstab 1:2'500 dargestellt.

Strassennetz

Alle bestehenden Strassen sind gemäss ihren Funktionen in den Plänen erfasst. Geplante Strassen sind, soweit deren Linienführung bekannt ist oder festgelegt werden kann, ebenfalls erfasst. Dies sind insbesondere alle Anlagen im Zusammenhang mit der Westumfahrung. Das Kreiselaufbauwerk in der A19 und die notwendigen Ergänzungen und Anpassungen am Strassennetz sind gemäss Auflageprojekt enthalten.

Wo zusätzliche Strassen für die Baureifmachung im Baugebiet notwendig sind, diese jedoch erst im Rahmen der Detailplanung festgelegt werden können, sind quartierplanpflichtige Gebiete bezeichnet (California, Pendas). In Pendas wird die Haupteerschliessung mit Niveauübergang (■) aufgrund der Abklärungen bevorzugt. Im Rahmen einer definitiven Einzonung werden jedoch auch die Belange der Erschliessung noch einmal zu überprüfen sein.

Veränderung der Erschliessungsfunktion infolge Westumfahrung

Neben der Generellen Reduktion des Verkehrsaufkommens im Stadtgebiet wird insbesondere die Verbindungsstrecke entlang dem Marktplatz nach Porclas eine neue Funktion erhalten. Der heutige Verkehr in das Lugnez und Valsertal wird über die Westumfahrung umgeleitet und diesen Strassenabschnitt nicht mehr belasten. Der Strassenabschnitt wird von der Funktion her eher eine Sammelstrasse und nicht mehr eine Haupteerschliessungsstrasse sein. Die Auswirkungen sind Gegenstand der Gestaltungsplanung.



Fusswege

Die bestehenden Fusswege sind erfasst. Für die wünschbare Verbindung zwischen Markplatz und Altstadt wird ein geplanter Fussweg festgelegt. Ein weiterer Fussweg soll vom Landsgemeindeplatz abseits der Hauptverkehrsstrassen zu den Schulanlagen in Bual führen.

Parkieranlagen

Das bestehende Angebot genügt aus heutiger Sicht. Für ausnahmsweise Spitzenbelastungen sollen wie bisher temporäre Parkierungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die bestehenden Parkplätze auf dem Landsgemeindeplatz werden nicht nutzungsplanerisch gesichert. Im Rahmen der vorgesehenen Gestaltungsplanung für den Strassenraum mit Platzgestaltung soll es möglich sein, diese Parkierungsanlage ganz oder teilweise aufzuheben.

Verlegung Wander- und Radweg Gravas - Polenweg

Die aktuelle Route über die Via Santeri ist spätestens nicht mehr geeignet, wenn die Westumfahrung realisiert ist und der Verkehr sich von der Westumfahrung über den Anschluss in California auf dieser Strasse stark erhöhen wird. Die Routen sollen über das Quartier Aussergiessli entlang dem Rhein geführt werden, was auch landschaftlich bedeutend attraktiver wird. Der Ausbau der bestehenden Erschliessungsstrasse mit Bahnübergang ist bereits im Gang. Diese Strasse dient auf dem ersten Teilstück auch noch der Baulanderschliessung.

Schlittelweg und Loipe

Der Schlittelweg wird auf der alten Flonderstrasse festgelegt. Auf eine nutzungsplanerische Festlegung für die Loipe in Neufundland wird verzichtet. Vorerst steht die Realisierung einer Campinganlage in diesem Raum im Vordergrund. Auch aufgrund der laufend abnehmenden Schneesicherheit hat die Loipe geringere Priorität, umso mehr als die Eigentumsverhältnisse am beanspruchten Boden in diesem Raum unproblematisch sind.

Anlegebereich für Boote

In Pendas muss die Einstiegsmöglichkeit für Boote in den Rhein gewährleistet werden. Der zulässige Bereich für die nötigen Infrastrukturen wird bezeichnet.

Öffentlicher Verkehr

Im Generellen Erschliessungsplan werden einerseits die Postautohaltestellen und andererseits der Bahnhof von Ilanz bezeichnet.

Werkleitungen

Im Plan Ver- und Entsorgung sind alle Anlagen aufgrund des neuen Leitungskatasters erfasst und weisen die hinreichende Erschliessung des Siedlungsgebietes auf. Weiterer Erschliessungsbedarf für Baugebiet im Bereich der Feinerschliessung wird mittels Quartierplanpflicht dokumentiert.

Für die Campingzone wird eine neue Kanalisationsleitung zu erstellen sein. Der Planeintrag wird präzisiert, sobald der Standort definitiv feststeht.



6.7.2 Nichtsiedlungsgebiet

Im Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 sind sinngemäss alle bestehenden Erschliessungsanlagen bezeichnet. Die vorhandene Infrastruktur ist auf weitere Sicht ausreichend und gibt zu keinen speziellen Bemerkungen Anlass.

7 Baugesetz

Das Baugesetz ist vollständig neu, ausgehend vom Musterbaugesetz für Bündnerische Gemeinden, erarbeitet worden. Die Bauvorschriften sind gemäss Leitbild, Zonenordnung und Gestaltungsplanung angepasst.

8 Vorprüfungsverfahren

Am 27. Mai 2003 wurde der Entwurf dem [REDACTED] zur Vorprüfung eingereicht. Der Bericht lag am 16. März 2004 vor. Im folgenden wird auf die wesentlichen Punkte eingegangen.

a) Zonenplan

Konzept Wohnbauzonen

Die eher als zu gross beurteilten Wohnbauzonen wurden noch einmal überprüft. Nach Absprache mit dem Eigentümer eines wesentlichen Teils der Baulandreserve in Quinclas wurde hier ein grosser Teil der 2. Nutzungsetappe zugeteilt. Die Quartierplanpflicht umfasst den Bereich der 1. und der 2. Nutzungsetappe, damit die Erschliessungsanlagen im Hinblick auf die spätere Einzonung geplant werden können. Der nun in Quinclas zur Einzonung vorgesehene Bereich wird auch verfügbar sein.

In Spaniu kann die Verfügbarkeit mindestens teilweise vorausgesetzt werden, da bereits Überbauungsvorstösse gemacht wurden. Im Mitwirkungsverfahren werden die weiteren Eigentümer über die Konsequenzen der Einzonung (Quartierplanverfahren mit Kostenfolge) aufgeklärt werden. Eine allfällig notwendige Etappierung wird sich erst aus diesem Verfahrensschritt ergeben. Aufgrund der Parzellierungsverhältnisse und des Erschliessungsbedarfs wird eine Etappierung nur koordiniert im Quartierplanverfahren möglich sein.

Gewerbezone California – Erschliessung

Für die Baureifmachung ist eine Quartierplanpflicht festgelegt. Zusätzlich wird nun auch der vorgesehene Einmündungsbereich der Erschliessungsstrasse im Generellen Erschliessungsplan Verkehr bezeichnet. Die Erschliessung ist unabhängig von der Westumfahrung. Sie zweigt von der Via Santeri ab und bedingt eine Unterführung der RhB-Linie. Damit ist sie relativ aufwendig. Eine interne Etappierung kann bei Bedarf nur aufgrund der detaillierten Kenntnisse über die Feinerschliessung und über die Verfügbarkeit des Landes im Rahmen des Quartierplanverfahrens erfolgen. Die neue Gewerbezone wird auch seitens der Stadtgemeinde nur im Zusammenhang mit der Westumfahrung als sinnvoll erachtet. Die Quartierplanung wird erst dann in Angriff genommen, wenn die Umfahrung fertig gestellt und in Betrieb ist.

Gewerbezone California – Lärm

Betreffend voraussichtliche Lärmemissionen der Westumfahrung liegt der Stadt ein Lärmgutachten der [REDACTED] vom Januar 2004 vor. Die Untersuchung zeigt auf, dass die



Planungswerte eingehalten werden können (Zustand mit Umfahrung/mit New Jersey Elementen und Damm: 55 dB; kleinflächig 60 dB, ohne New Jersey Elementen und Damm). Das Gutachten kann bei der Stadt auf dem Bauamt eingesehen werden.

Nicht berücksichtigt wurde die Überlagerung der Lärmemissionen von RhB und Strassen. Die Lärmemissionen der künftigen Westumfahrung sollen deshalb konkret ermittelt werden, sobald sie erstellt und in Betrieb ist. Bei Bedarf werden die Auflagen im Quartierplanverfahren (gegebenenfalls kombiniert mit einer Teilrevision der Ortsplanung) eigentümerverbindlich umgesetzt. Eine optionale Aufstufung eines Teils der Gewerbezone in die Empfindlichkeitsstufe (ES) IV wird vorgesehen, falls sich die Einhaltung der Grenzwerte der ES III nur mit unverhältnismässigem Aufwand sicherstellen liesse.

Gewerbezone California – Mindestabstand RhB zur Einhaltung der NISV

Entlang der RhB ist der Korridor bezeichnet, in welchem die Planungswerte gemäss Angaben des Werkeigentümers nicht eingehalten sind. Hier gelten die Nutzungsbeschränkungen gemäss NISV.

Gefahrenzone Marktplatz

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Massnahmen bis zum Inkrafttreten dieser Ortsplanungsrevision zu realisieren.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In Fontanivas wird der mit Strahlen belastete Korridor entlang der Hochspannungsleitung im Generellen Gestaltungsplan mit einer Nutzungsbeschränkung gemäss NISV belastet. Die ZöBA wird hierbei unverändert belassen, da sie fast vollständig genutzt ist (Fussballplatz und Tennisanlage).

Die Kirche St. Martin mit Friedhof und Parkplatz wird unverändert übernommen da sich aus Sicht der Stadt hieraus keinerlei Veränderungen oder Probleme ergeben. Es sind weder Nutzungsänderungen noch Neubauten vorgesehen (siehe auch Ortsbildschutzbereich im Generellen Gestaltungsplan).

Übriges Gemeindegebiet (inkl. Bauzonen 2. Nutzungsetappe)

Die notwendigen Angaben zur Strahlenbelastung gemäss NISV sind von den verschiedenen Werkeigentümern geliefert worden. In Pendas ist der Korridor mit Nutzungsbeschränkung gemäss NISV im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Die sich ergebenden Auflagen werden bei einer künftigen Zuweisung zur Bauzone zu berücksichtigen sein. Der Korridor mit Abstand von 11.25 m zur Übertragungsleitung ist jedoch kein Problem für eine künftige bauliche Nutzung. Die erforderlichen Abklärungen zur Einhaltung der Planungswerte betreffend Lärm werden mit der Einzonung durchzuführen sein. In Fontanivas wird das ÜG teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. In der Fortsetzung der Tennisanlage verbleibt ÜG als Reserve für öffentliche Anlagen. Der Bedarf ist aus dem Regionalen Richtplan für die Zentrumsgemeinde nachgewiesen (siehe Richtplanvorhaben 2.340 Sportanlagen).

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone wird im Bereich der Parzelle Nr. 432 erweitert.

Eine zusätzliche Vergrösserung erfolgt auch Richtung Süden. Im Bereich der alten Flonderstrasse stehen Nutzungsvorhaben als Schlittelbahn mit künstlicher Beschneigung (siehe Kapitel 9) in Konflikt mit einer Landschaftsschutzzone.



Im Paradieswäldli steht die Naherholung im Vordergrund. Die Sicherstellung landschaftlicher und ökologischer Werte erfolgt nach Rücksprache mit dem Regionalforstamt über die Waldbewirtschaftung und -pflege.

Naturschutzzone Aue Gatgs

Die häufigen Hochwasserereignisse im Auenbereich erfordern laufend flussbauliche Eingriffe zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes. Damit wird die natürliche Dynamik des Gewässers permanent gestört, was aus Sicherheitsgründen auch künftig notwendig sein wird. Der Zweck einer Naturschutzzone wäre jedoch die Förderung und nach Möglichkeit Wiederherstellung der natürlichen Dynamik in der Aue. Dies kann in diesem Bereich nicht realisiert werden, da angrenzende Bauten und Anlagen (ehemalige Kehrrichtdeponie und militärische Bauten) vor einer Beeinträchtigung durch Hochwasser geschützt werden müssen. Die Stadtgemeinde akzeptiert keinerlei Auflagen, die in ihren Konsequenzen auf Sanierungspflichten eines belasteten Standortes hinauslaufen könnten. Bei einer Zuweisung zur Naturschutzzone der Aue Gatgs durch die Regierung müsste diese damit auch alle Verantwortlichkeiten übernehmen. Im übrigen ist gemäss Angabe der Forstinstanzen ein Naturwaldreservat mit dem WEP geplant. Damit können Flora und Fauna im Auenbereich angemessen geschützt werden.

Campingzone

Zwischenzeitlich ist vom [REDACTED] eine Bedarfsanalyse mit Empfehlungen für Projekt, Betrieb und Marketing erarbeitet worden. Es wird von einem Komfortplatz (Vierstern TCS, stufe 4 - 5 ADAC) mit ca. 140 Stellplätzen, dazugehörigen Zufahrten und einem kombinierten Betriebs- und Verwaltungsgebäude ausgegangen. Grundsätzlich ist der südliche Standort vorgesehen. Die Randbedingungen aus dem recht nahen Waldareal erlauben jedoch keine verlässlichen Angaben zum Platzbedarf ohne weitergehende Abklärungen. In einem nächsten Schritt wird ein Wettbewerb für die Campinganlage durchgeführt. Aufgrund dieser Vorgaben wird der gesamte in Frage kommende Standortbereich von dieser Revision ausgeklammert. Die Nutzungsplanung muss als projektbezogene Planung erarbeitet werden, wenn das Projekt für die Campinganlage vorliegt. Sobald die Zonenabgrenzung bekannt ist, wird auch das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt werden müssen. Die Auswirkungen der vorhandenen Stromleitungen sind demgegenüber marginal. Entlang der Aurax-16-kV-Freileitung UW Ilanz – 350 Pitasch/Tissen (L-186 065) ist ein Abstand von 7 m zur Einhaltung der NISV notwendig. Die Leitung verläuft entlang der Kantonsstrasse im Waldareal. Der NISV-Korridor ist weitestgehend innerhalb des minimalen Waldabstandes. Die 60-kV-Freileitung Bonaduz – Tavanasa der [REDACTED] tangiert mit der Nutzungsbeschränkung lediglich den Randbereich beim bestehenden Stall in Neufundland. Diese Flächen mit Nutzungsbeschränkungen gemäss NISV werden mit der Gesamtrevision im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt, so dass sie bei der projektbezogenen Nutzungsplanung berücksichtigt werden können. Diese Auflagen und Randbedingungen werden jedoch mit der projektbezogenen Nutzungsplanung im Detail zu berücksichtigen sein.

Lagerzone

Materialentnahmen finden in diesem Flussabschnitt ausschliesslich aus flusspolizeilichen Gründen statt. Es besteht kein Zusammenhang mit dem (neu zu verpachtenden) Lagerplatz. Die zulässigen Nutzungen werden mit dem Baugesetz abschliessend geregelt.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Für die Quelfassung in Run wurde durch den [REDACTED] zwischenzeitlich eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorgenommen. Die umfassende Abgrenzung wird als Grundwasser- und Quellschutzzone in den Zonenplan übernommen, soweit sie auf dem Terri-



torium der Stadt liegt. Bei einer Revision der Ortsplanung der Gemeinde Luven ist die Ergänzung und Festsetzung der entsprechenden Zone auf ihrem Territorium zu beantragen.

Der Vertikalbrunnen in der Gewerbezone Crappa Grossa wird aus dem System der Trinkwasserversorgung der Stadtgemeinde entlassen. Als Brauchwasserreserve werden die Anlagen weiterhin unterhalten. Die Schutzzone wird ersatzlos weggelassen.

b) Genereller Gestaltungsplan

Gestaltungsplanung

Auf die Forderungen der Denkmalpflege kann nicht eingetreten werden. Das Arbeitsprogramm der Gesamtrevision enthält kein Siedlungsinventar. Die Ziel- und Leistungsvereinbarung mit dem [REDACTED] ist auch entsprechend verfasst.

Die Schutzobjekte sind aufgrund des aktuellen Gebäudezustandes bereinigt worden. Mit den vorgesehenen gebietsbezogenen Gestaltungs- und Schutzvorkehrungen wird diesen Anliegen im Sinne der Stadtgemeinde angemessen Rechnung getragen.

Naturobjekte

Die Wochenstuben der Fledermäuse auf Territorium der Stadtgemeinde werden gemäss Angabe des [REDACTED] als Naturobjekte ergänzt.

c) Genereller Erschliessungsplan

Radwege

Die vorgesehene Umlegung von der Via Santeri auf die Via Sorts wird auch unabhängig vom Zeitpunkt der Realisierung der Westumfahrung belassen. Diese Linienführung ist bedeutend attraktiver.

Die Verbindung über den Landsgemeindeplatz wird korrigiert.

Forstwirtschaftswege

Die Klassierung der alten Obersaxerstrasse (*Flonderstrasse*) zum Güter- und Waldweg (zuzüglich Wanderweg) wird vorgenommen.

Lärmaufstufungen

Die Vorbehalte im Vorprüfungsbericht werden von der Stadtgemeinde nicht verstanden. Es macht keinen Sinn, eine geringfügige Überschreitung der Empfindlichkeitsstufe bewusst in Kauf zu nehmen, wenn die Sanierungsmassnahmen des Verursachers abschliessend geklärt und weitgehend auch realisiert sind. Mit den lärmarmen Belägen kann der Lärm um ca. 2 dB reduziert werden (Angabe [REDACTED]). Die Überschreitungen werden also trotzdem noch vorhanden sein, so dass die Stadtgemeinde jeweils bei jedem Bauvorhaben Massnahmen treffen muss - dies obwohl die Belastung einem Bauwilligen bewusst ist und keine Veränderung der langjährigen Verhältnisse mit der Ortsplanung vorgenommen werden. Aufgrund der unverständlichen Praxis der Regierung werden deshalb belastete Gebiete teilweise neu einer Wohn- und Gewerbezone mit ES III zugewiesen. Wo heute eine reine Wohnnutzung besteht und auch weiterhin bestehen soll, wird die Aufstufung beibehalten (z. B. Valserstrasse). Demgegenüber werden im inneren Stadtgebiet die Aufstufungen teilweise weggelassen. Hier darf mit einer hinreichenden Reduktion des Lärms für die Einhaltung der ES II gerechnet werden, wenn die Westumfahrung in Betrieb ist.



d) Baugesetz

Wo keine guten Gründe dagegen sprechen, sind die baugesetzlichen Regelungen entsprechend den Hinweisen und Empfehlungen angepasst worden.

Dies betrifft die Art. 3, 6, 18, 21, 25, 27, 32, 35, 44, 45, 56, 60, 61, 70, 71 und 109.

Art. 11

Das Siedlungsinventar ist nicht Bestandteil dieser Revision und bleibt pendent. Es kann bei Bedarf erarbeitet werden.

Art. 27

In Fontanivas werden im Hinblick auf die öffentlichen Nutzungen und den Campingplatz Gewässerabstandslinien festgelegt. Der Güterweg bildet hier bereits eine künstliche Abgrenzung des ökologisch wertvollen Gewässerraumes.

Art. 29

In der Praxis sind die von der Stadt vorgesehenen Werte zweckmässig und genügend.

Art. 34

Der Inhalt wird präzisiert, so dass Missverständnisse ausgeschlossen sind.

Art. 43

Keine Verschärfung der Schutzvorschriften in der Altstadtzone.

Art. 54

Eine weitergehende Bestimmung des Nutzungsmasses wird als unzweckmässig erachtet. In den wesentlichen unüberbauten Reserven können allenfalls Bestimmungen im Quartierplanverfahren ergänzt werden, wenn sie sich als notwendig erweisen. Die übrigen Gewerbezone sind weitestgehend überbaut.

Die Aufstufungen der ZöBA sind bereinigt.

Art. 57

Eine Nutzungsübertragung kann in aller Regel erst im Quartierplanverfahren parzellengenau, abgestimmt auf ein Überbauungskonzept festgelegt werden. In der Grundordnung fehlen die detaillierten Grundlagen.

Art. 65

Die bestehende Fassung wird beibehalten. Sie beinhaltet auch die Ergänzungsempfehlung.

Art. 73

Keine Anpassung

Art. 75

Präzisierung



Art. 78

Präzisierung (Unterirdische Parkieranlagen sind zulässig.)

Art. 87

Ergänzung Art. 89, Abs. 3 „...Ver- und Entsorgungs...“. Im übrigen ist alles in den Verordnungen der Stadt abschliessend geregelt. (neue Numerierung)

Bauberatung

Als Grundlage für den Beizug eines Bauberaters genügt Art. 4 Abs. 3.

9 Weitere Änderungen und Ergänzungen der Vorlage für die öffentliche Auflage

Schlittelweg

Zur Sicherstellung des Schlittelbetriebes beabsichtigt die Stadtgemeinde zusammen mit der Gemeinde Flond die künstliche Beschneigung der alten Flonderstrasse. Das Wasser stammt aus dem Überlauf der [REDACTED]. Die Leitung wird im Wegtrasse erstellt. Die Zapfstellen sind am Wegrand vorgesehen.

Die Anlagen und die Beschneigungsfläche sind im Generellen Erschliessungsplan erfasst. Im Zonenplan wird eine Wintersportzone für den Schlittelweg ausgeschieden. Der Schlittelweg gemäss Entwurf entfällt.

Einbootstelle

Im Rahmen des Projektes Ruinaulta wird für das Zuwasserlassen der Boote das Glenner-Ufer angrenzend an die Bauzone bevorzugt. Es erübrigt sich damit das Überqueren der Gleisanlagen. Die Möglichkeit ist mit dem Grundeigentümer ([REDACTED]) und den Forstinstanzen besprochen und als machbar beurteilt worden. Dieser Bereich wird in Ergänzung zur Einbootstelle in Pendas im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet. Im Detail wird der Rampenstandort gemeinsam mit den Forstorganen und dem betroffenen Grundeigentümer festzulegen sein.

Anpassung Erschliessungskonzept Crappa Grossa

Die verkehrsmässige Anbindung von Strada an die Stadt im Zusammenhang mit der Westumfahrung wurde noch einmal eingehend untersucht. Vom [REDACTED] wurden drei Varianten erarbeitet. Die gewählte Variante ist nun im Generellen Erschliessungsplan, Verkehr, bereits umgesetzt worden. Die Abklärungen mit dem Kanton sind diesbezüglich noch nicht abgeschlossen.

Das Konzept sieht eine neue Verbindungsstrasse entlang der Gewerbezone Grüneck mit Anschluss an die Verbindungsstrasse Ilanz - Strada vor. Zusätzlich soll von Strada bis zur Gewerbezone ein Trottoir erstellt werden. Die Fussgänger erhalten dann neu die Möglichkeit, die A19 zu unterqueren und den Rhein entlang der RhB-Linie zu überqueren. Das Stadtgebiet kann entlang dem Rhein oder durch das Quartier California erreicht werden. Auf ein Trottoir zwischen Gewerbezone und Sontga Clau entlang der bestehenden Kantonsstrasse wird demgegenüber verzichtet.

Wohnzonen Sorts und La Lutta

Aufgrund von konkreten Bauvorhaben werden die Bauzonen gegenüber der Vorprüfungsvorlage noch etwas vergrössert. Für die Abgrenzungen wird der aktuelle Zonenplan berücksichtigt.



10 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

Auf den Stand der Überbauung wirken sich die Veränderungen folgendermassen aus:

Reduktion Wohnbauzone Quinclas:	ca. 7'500 m ²
Vergrösserung Wohnbauzonen:	ca. 4'000 m ²

Damit kann die unüberbaute Baulandreserve im Sinne der Empfehlung im Vorprüfungsbericht insgesamt noch etwas reduziert werden. Mit ca. 5.95 ha ist der ausgewiesene Bedarf von ca. 5.6 ha nur noch geringfügig überschritten.

11 Öffentliche Auflage und Behandlung von Wünschen und Anregungen

Der Entwurf wurde vom 17. September bis 18. Oktober 2004 öffentlich aufgelegt. Einzelne Planungsmittel, insbesondere auch das neue Baugesetz, konnten zusätzlich zum persönlichen Studium aus dem Internet heruntergeladen werden. Am 30. September 2004 wurde eine öffentliche Orientierungsveranstaltung über den detaillierten Inhalt der Planung durchgeführt. An zwei Tagen standen der Baufachchef und die Planerin jeweils drei Stunden für private Auskünfte im Auflagelokal zur Verfügung.

Es gingen insgesamt 13 Schreiben mit Wünschen und Anregungen beim Stadtrat ein. Die Planerin erstellte dazu einen Beurteilungsbericht. Die Eingaben wurden von der Bau- und Planungskommission mit Anträgen zuhanden des Stadtrates behandelt. Der Stadtrat folgte den Anträgen mehrheitlich. Das Auflageverfahren führte zu verschiedenen kleineren Anpassungen der Bauzonenabgrenzungen, von Nutzungsbeschränkungen und gestalterischen Auflagen:

- Geringfügige Vergrösserung Bauzone Parzelle Nr. 110 in Sorts
- Ausscheidung der Kernerweiterungszone auf Parzelle Nr. 136 bis an den Trottoirrand
- Zuweisung der Parzellen Nr. 117 bis 123 zur Wohnzone (statt Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen). Die Verfügbarkeit ist vertraglich sichergestellt.
- Zuweisung der gesamten Parzelle Nr. 1057 zur Bauzone
- Geringfügige Vergrösserung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parzelle Nr. 655)
- Teilweise Zuweisung der bisherigen Bauzone in Spaniu zur 2. Nutzungsetappe
- Löschung Freihaltebereich im Bereich der Grundwasser- und Quellschutzzone in Schlifras
- Löschung erhaltenswerte Gartenanlage auf Parzelle Nr. 250
- Anpassung Linienführung geplanter Fussweg entlang Parzelle Nr. 1395
- Verzicht auf die Gestaltungseinstufung der Ökonomiebauten auf Parzellen Nr. 210 und 213
- Geringfügige Reduktion Waldabstand Parzelle Nr. 10

Auf die Ausscheidung des Krebsbaches als Naturobjekt (siehe Kap. 6.5.10) muss mindestens vorderhand verzichtet werden, da das Verkehrserschliessungskonzept Grüneck im Zusammenhang mit der Westumfahrung im Detail noch nicht abschliessend bereinigt werden konnte. Die Abklärungen mit dem [REDACTED] und dem [REDACTED] sind noch im Gang.

Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen ist keine Wiederholung der öffentlichen Auflage notwendig. Die nachgeführten Planungsmittel können vor der Beschlussfassung beim Stadtbauamt eingesehen werden.

Die unüberbauten Wohnbauzonenreserven des zur Beschlussfassung vorgesehenen Zonenplanes betragen in der Folge ca. 6.5 ha (Bedarf 5.6 ha). Davon sind ca. 0.5 ha mit einer Nutzungsbeschränkung (Freihaltebereich mit Nutzungstransfer) belegt. Damit entspricht die Bauzone



dem gesetzlich zulässigen Umfang. Zirka die Hälfte der Baulandreserven ist baureif. Die andere Hälfte soll mittels Quartierplänen innert fünf Jahren baureif gemacht werden. Auf eine Ausweisung von Nutzungsreserven im überbauten Gebiet wurde verzichtet. Einerseits gibt es kaum ungenutzte landwirtschaftliche Ökonomiebauten im Stadtgebiet. Andererseits sind die Bauzonentypen auf die tatsächlichen Nutzungsintensitäten angepasst worden. Generell ist die Nutzungsintensität in allen Bauzonen erhöht worden. Eine Realisierung ist jedoch lediglich im Rahmen von Erneuerungen einzelner Bauten möglich und nicht beeinflussbar. Im Detail sind die Angaben den Unterlagen zum UEB zu entnehmen.

12 Beschlussfassung

Am 28. Januar 2005 wurden alle eigentümerverbindlichen Planungsmittel der Gesamtrevision der Ortsplanung von der Einwohnerversammlung ohne Änderung und ohne Gegenstimme beschlossen. Vom Referendumsrecht zuhanden einer Urnenabstimmung wurde kein Gebrauch gemacht.

13 Übersicht Planungsmittel

Sammelmappe Grundordnung

Plan Nr. 752.zop1	Zonenplan 1:2'500
Plan Nr. 752.ggp1	Genereller Gestaltungsplan 1:2'500
Plan Nr. 752.gev1	Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'500
Plan Nr. 752.gew1	Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'500
Plan Nr. 752.zgp2	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5'000
Plan Nr. 752.gep2	Genereller Erschliessungsplan 1:5'000
Baugesetz	
Planungs- und Mitwirkungsbericht	

Sammelmappe Grundlagen und UEB

Grundlagen	
Plan Nr. 752.ubs1	Überbauungsstand 1:2'500
Plan Nr. 752.bub1	Beurteilung und Übersicht Baureife 1:2'500
Tabelle: Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB im Jahr 2005)	

Ilanz, 25. Februar 2005

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner AG

