

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE

I G I S



ORTSPLANUNG REVISION 1993

BERICHT

zur Planung und Mitwirkung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage
2. Umfang der Teilrevision
3. Ziele
4. Planungsmittel
5. Organisation, Ablauf
6. Genereller Gestaltungsplan Kernzone Igis
7. Zonen- und Erschliessungspläne in der Uebersicht
8. Gartenbauzone
9. Lehmabbau
10. Oeffentliche Bauten und Anlagen
11. Bahnlärm, Industrieerschliessung
12. Baugesetz
13. Vorprüfung
14. Mitwirkung
15. Beschlussfassung

ANHANG I: Schreiben zila

ANHANG II: Beschlussfassung

Fachberater:

Richard Arioli, Dipl. Ing. ETH, Planungsleiter

Max Brunner, Dipl. Arch. ETH, Gestaltungsplanung

Thomas Casanova, lic. iur. Rechtsanwalt, Juristischer Berater

1. AUSGANGSLAGE

Die heute noch gültigen Zonen- und Erschliessungspläne stammen vom 9. September 1979 und sind am 18. August 1980 durch die Regierung genehmigt worden.

Eine Revision der Zonenpläne verwarfen die Stimmberechtigten zweimal (am 10. Juni und am 2. Dezember 1990).

Das Baugesetz von 1979/80 wurde ebenfalls einer Teilrevision unterzogen, der die Stimmberechtigten am 10. Juni 1990 zustimmten. Die Regierung genehmigte das revidierte Gesetz am 16. Juli 1991 mit Vorbehalten und Hinweisen.

2. UMFANG DER TEILREVISION

Die vorliegende Teilrevision ist Bestandteil der am 10.9.1992 zur Durchführung beschlossenen Gesamtrevision.

Das entsprechende Beitragsgesuch der Gemeinde wurde am 5.11.1992 an das Departement des Innern und der Volkswirtschaft eingereicht; die Verfügung betr. Beitragszusicherung datiert vom 12. Januar 1993. Das zugehörige Arbeitsprogramm unterteilt die Gegenstände der Gesamtrevision nach drei Prioritäten. In der vorliegenden Teilrevision sind nun die Punkte der ersten Prioritätengruppe derart ergänzt worden, dass die Planungsmittel für den Teilraum Igis definitiv und vollständig erstellt werden können. Dieses Vorgehen hat sich im Laufe der Entwurfsarbeit als möglich und mit den zeitlichen Vorgaben als vereinbar erwiesen.

Nach durchgeführter Vorprüfung wurde der Bearbeitungssperimeter noch einmal geringfügig, im Sinne der Empfehlungen des Kant. Amtes für Raumplanung geändert.

Das Bezugsgebiet der Teilrevision ist nun wie folgt abgegrenzt:
nordwestlich längs Fraktionengrenze gemäss UEB-Plänen
östlich längs Blattschnitt der Pläne 1:2000/1:5000
südlich längs Gemeindegrenze.

Zusätzlich zu obiger geografischer Abgrenzung enthält der Generelle Erschliessungsplan Verkehr Angaben zur Erschliessung des Industriegebietes, der Zonenplan Angaben zum überbauten Gebiet Untere Mühle.

3. ZIELE

Aus der Ausgangslage ergibt sich, dass das Hauptziel der Gesamtrevision darin besteht, die Erlasse der Ortsplanung so zu vervollständigen, dass sie sowohl quantitativ wie auch qualitativ den übergeordneten Gesetzen (RPG, KRG) entspricht.

Insbesondere hat sich die Uebergangsregelung für das Gebiet der Kernzone Igis mit der schematischen Begrenzung des Nutzungsmasses (AZ = 0.8) als wenig praxisfreundlich erwiesen, weshalb nach einer anderen Regelungsform gesucht werden musste, welche schliesslich mit dem Generellen Gestaltungsplan gefunden wurde.

Ausserhalb der Kernzone Igis geht es generell um die Aktualisierung der Zonen- und Erschliessungsplanung.

Die Botschaft des Gemeindevorstandes zur Urnenabstimmung nennt ausserdem folgende Ziele:

- a. Die Bautätigkeit im Dorfzentrum von Igis muss angeregt werden, damit die bestehende Bausubstanz wieder besser genutzt werden und dadurch die Wohn- und Lebensqualität im Dorf verbessert wird.
- b. Es werden grundsätzlich keine Neueinzonungen vorgenommen, weil noch genügend unternutzte Bausubstanz und nicht überbautes Bauland vorhanden ist.
- c. Mit der Einzonung von zwei speziellen Gewerbezonnen (Gartenbauzone und Abbau- und Materialablagerungszone) wird die planerische Grundlage für den wirtschaftlichen Fortbestand von zwei bedeutenden Gewerbe-, resp. Industriebetrieben in der Gemeinde geschaffen.
- d. Im Strassenplan wird die planerische Grundlage für eine allfällige neue Erschliessung des Industriegebietes in Landquart geschaffen.
- e. An verschiedenen Orten wird der Zonenplan an die bestehende Ueberbauung angepasst.

4. PLANUNGSMITTEL

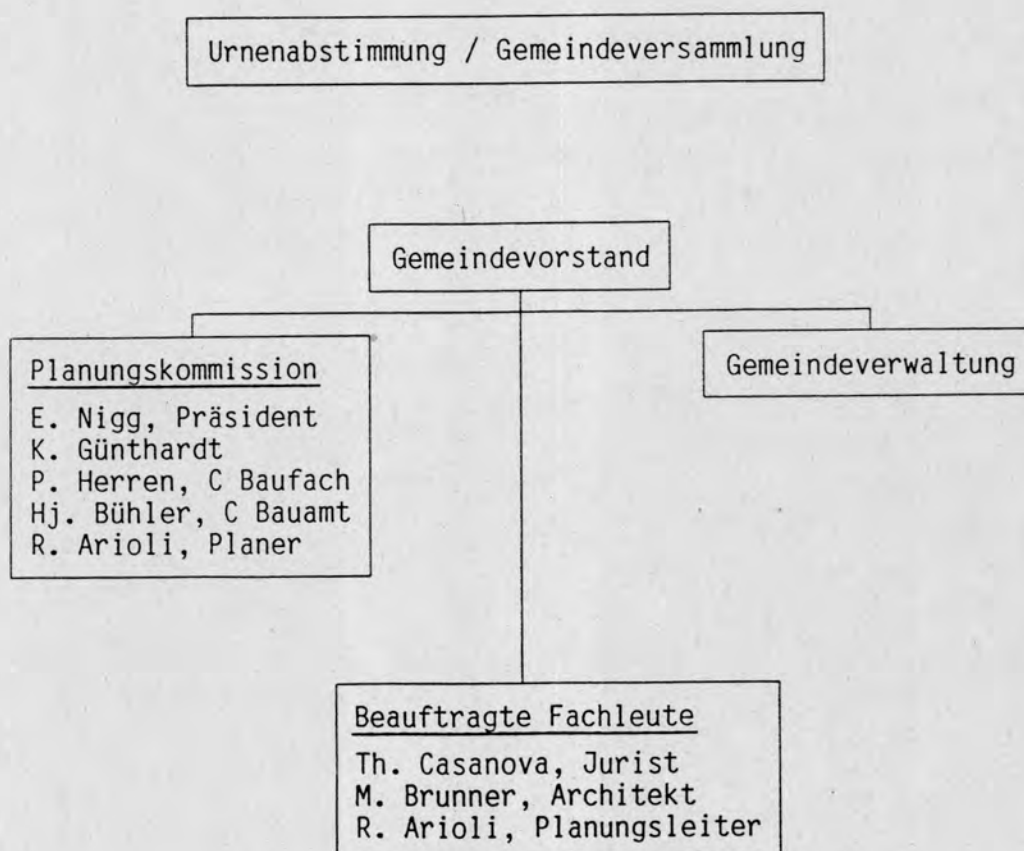
Zur Beschlussfassung und Genehmigung werden folgende neuen Planungsmittel vorgelegt:

- a. Genereller Gestaltungsplan Kernzone Igis (1:1000)
Zweck: Ablösung der interimistischen baugesetzlichen Vorschriften
- b. Zonenplan 1:2000 Teil Igis
Zweck: Ersatz des Zonenplanes vom 9.9.1979

- c. Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Teil Igis bestehend aus Teilplan Verkehr und Teilplan Versorgung
Zweck: Aktualisierung der entsprechenden Pläne 1:5000 von 1979; die von der Teilrevision nicht berührten Teile dieser Pläne bleiben weiterhin in Kraft.
- d. Zonenplan 1:2000 für Gartenbauzone
- e. Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Lehmabbau Zurburg - Verschnals
Zweck: Regelung des Abbauvorganges und der Rekultivierung innerhalb der Abbau- und Materialablagerungszone, inkl. Erschliessung.
- f. Ergänzungen zum Baugesetz, insbesondere
Streichung von Art. 6 (Hofstattrecht Dorfkern Igis);
revidierte Fassung für Art. 11 (Genereller Gestaltungsplan), Art. 16 (Natur- und Heimatschutz), Art. 19 (Dorfkernzone Igis), Art. 26 bis (Gartenbauzone), Art. 40, Art. 47, Art. 70 (Quartiergestaltungspläne), Art. 97;
Neue Artikel: 11 bis, 11 ter, 11 quater, 11 quin (Genereller Gestaltungsplan Kernzone Igis), 16 bis (Geschützte, ... Bauten), 28 bis (Schutzzone Marschlins), 32 bis (Abbau- und Materialablagerungszone), Art. 40, Art. 47.

5. ORGANISATION, ABLAUF

Für die Vorbereitung der Revisionsvorlage ist eine Planungskommission eingesetzt worden. Sie besteht aus drei Mitgliedern des Gemeindevorstandes, dem Chef des Bauamtes sowie dem beauftragten Planungsleiter. Die weiteren Fachberater werden nach Bedarf beigezogen. Der Gemeindepräsident führt den Vorsitz:



Zwischenentscheide werden vom Gemeindevorstand getroffen; über die Beschlussfassung der Vorlage entscheidet die Urnenabstimmung. Die Gemeindeversammlung dient in erster Linie der Orientierung; sie ist befugt über Anträge zur Abänderung der Vorlage zu befinden.

Zeitlicher Ablauf:

10. September 1992	Beschluss zur Durchführung der Gesamtrevision Auftrag an Planungsleiter Beginn Vorarbeiten
5. November 1992	Beitragsgesuch mit Arbeitsprogramm und Kostenschätzung
12. Januar 1993	Beitragszusicherung durch DIV Beginn Entwurf Genereller Gestaltungsplan Dorfgebiet Erhebungen betr. weitere Sofortmassnahmen
22. April 1993	Revisionskommission beschliesst die Teilrevision Igis gleichzeitig mit Gestaltungsplanung Dorf durchzuführen
2. September 1993	Entwurf zur Vorprüfung an ARP eingereicht (Nachlieferungen Lehmabbau 5.11.93)
15. November 1993	Orientierung und Beratung der Entwürfe mit Baukommission
3. Februar 1994	Abschluss des Vorprüfungsverfahrens
10. Februar 1994	Orientierung Kommission durch ARP (Herr St. Barandun) Bereinigung der Vorlage durch Kommission und Vorstand
29. März 1994	Oeffentliche Auflage im Rathaus, Beginn
18. April 1994	Schluss öff. Auflage Beratung der eingegangenen Eingaben Besprechungen mit diversen direkt Interessierten
28. April 1994	Beschlüsse Gemeindevorstand zur Eingabenbehandlung Uebersarbeitung der Vorlage Verabschiedung zur Gemeindeversammlung und Abstimmung Ausarbeiten der Botschaften (Planung, Schule)
31. Mai 1994	Gemeindeversammlung
26. Juni 1994	Abstimmungstermin

Die Statistik Ueberbauung/Erschliessung/Baureife (UEB) wurde auf den Stand September 1993 nachgeführt und am 11. Oktober gleichzeitig an die Gemeinde sowie an das Amt für Raumplanung abgegeben (Bearbeitung durch G. Donatsch, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Landquart).

6. GENERELLER GESTALTUNGSPLAN KERNZONE IGIS

6.1 Ausgangslage

Mit der Genehmigung der Teilrevision des Baugesetzes vom 10. Juni 1990 hat die Regierung des Kantons Graubünden der Gemeinde Igis den Auftrag erteilt, für die Kernzone Igis Dorf das Mass der Nutzung genauer festzulegen. Die in der Revision vorgesehene Fassung arbeitet mit Grenzabständen, Gebäudehöhen und besonderen Regelungen in Quartiergestaltungsplänen. Bei den vorliegenden unterschiedlichen Parzellengrössen kann dieses System im Falle von Neubauten zu beachtlichen Unterschieden in der Körnung der Siedlung führen. Mittels der erneuten Einführung der Ausnützungsziffer (provisorisch von der Regierung erlassen) oder eines generellen Gestaltungsplanes soll dieser Mangel beseitigt werden.

Die sehr unterschiedliche Dichte, die mit einer differenzierten Parzellen- und Bebauungsstruktur zusammenhängt, lässt sich mit der AZ schlecht erfassen, will man für die Kernzone nicht mehrere verschiedene Ziffern festlegen, was der Schaffung unterschiedlicher Kernzonen gleichkäme.

Auf Basis der Kernzone lässt es der generelle Gestaltungsplan hingegen zu, auf die strukturellen Feinheiten des Dorfes einzugehen, und für eine Weiterentwicklung der Siedlung massgeschneiderte Leitlinien zu geben.

6.2 Anforderungen an den generellen Gestaltungsplan

In der Kernzone Igis sind im Planungszeitraum einige bauliche Änderungen zu erwarten. Es gilt, die gewachsene Struktur des Dorfes als Qualität zu sichern und als Massstab für den Weiterbau des Dorfes zu setzen. Der Generelle Gestaltungsplan soll als Strukturplan das Dorf im gebauten Ergebnis von den umliegenden Baugebieten abheben.

6.3 Die Struktur von Igis Dorf

Igis ist ein Strassendorf. Eine Hauptachse wird von mehreren Gassen (Nebenstrassen) angepeilt. Bauernhöfe und Wohnhäuser sind an dieses Verkehrsnetz angelagert. Das ganze Dorf ist von einem nahezu intakten Grüngürtel umgeben, der vorwiegend von Obstgärten gebildet wird. Auf diese Weise wird das Dorf von den angrenzenden Siedlungen kaum berührt. Ein Netz von feinen Fusswegen umspannt das Dorf im grünen Bereich. Teilweise sind diese Wege in Erschliessungsstrassen für die angrenzenden Bauzonen umgewandelt worden.

An wichtigen Kreuzungen weitet sich der Strassenraum um die Grösse von Dorfbrunnen aus. Als eigentlicher Knotenpunkt funktioniert der Dorfplatz mit dem Rathaus, der Molkerei und dem Restaurant Krone.

Gleichzeitig ist der Dorfplatz Berührungspunkt zweier in ihrer Struktur unterschiedlicher Dorfteile, dem Ober- und dem Unterdorf.

Im Unterdorf sind die Strassenräume durch die geschlossene Bauweise streng definiert. Die strassenseitige Dichte kontrastiert mit rückwärtigen Gärten, die Teil der grünen Peripherie von Igis sind.

Im Bereich Oberdorf teilt sich die Hauptachse in die Untergasse und Obergasse. Zwischen den zwei Gassen hat sich ein fein eingespieltes System von Bauten und Freiräumen ergeben. Diese offene Art der Bebauung ist auch von der Ober- und Untergasse an auswärts zu beobachten. Es ist denkbar, dass der fehlende "rückwärtige" Raum im Oberdorf zu diesem System der offenen Ueberbauung geführt hat. Der ganze Dorfteil hat inzwischen eine Dichte erreicht, in der das noch immer funktionierende Gleichgewicht von Offen und Geschlossen einen hohen Qualitätsgrad aufweist.

6.4 Die Bauten von Igis

Im Allgemeinen können die Bauten von Igis als Gebrauchsarchitektur bezeichnet werden. Ihre Qualitäten erreichen sie in ihrer situationsbedingten Praktikabilität und als Beitrag zur allgemeinen Dorfstruktur. Einige Bauten stechen durch ihre raumprägende Situation heraus (Kirche, altes Bürgerhaus, Krone, Ecke Molkerei, Haus Schuhmacher). Andere Bauten stellen in ihrer Vollständigkeit Dokumentationswerte für bestimmte Baupochen dar (Bürgerhaus, Krone), auch wenn sie substantiell nicht gut erhalten sein müssen. Das Vorhandensein von schützenswerten Einzelheiten (Kirche Malereien, Kinderheim Baudetails) fordert im weiteren Schutzbestimmungen.

Zusammenfassend steht mit punktuellen Ausnahmen in Igis die Qualität der einzelnen Bauten der Qualität des Siedlungsgefüges nach.

6.5 Die Wertungen durch das ISOS und die Kantonale Denkmalpflege

Gemäss Beurteilung des ISOS ist die Dorfstruktur dem Wert einzelner Baukörper überlegen. Besonders erwähnt werden die städtische Charakteristik des Strassenraumes im Unterdorf und der Grünbereich um das Dorf herum. Nach ISOS soll dieser sogar gänzlich von Bauten freigehalten werden. Es sind einige wenige Bauten und Baugruppen erwähnt (Bericht 5.83), die besonderer Aufmerksamkeit bedürfen.

Bezeichnenderweise wurden nahezu die identischen Objekte beim Durchgang mit der Kantonalen Denkmalpflege als interessant eingestuft (Bericht vom 14.4.93).

Der Gemeindevorstand hat die fraglichen Bauten Krone, Alter Hirschen und die Häuserzeile Ludwig wegen ihres baufälligen Zustandes und aufgrund ihrer Bauweise als nicht schützens- und erhaltenswert bezeichnet. Vielmehr verlässt er sich auf eine objektunabhängige Wahrung der Dorfstruktur mittels der neuen gesetzlichen Bestimmungen zur Kernzone Igis.

6.6 Zielformulierung für den generellen Gestaltungsplan

Gemäss obgenannten Feststellungen entfallen im generellen Gestaltungsplan Igis einige klassische Elemente. So sind bei der vorhandenen Qualität der Bauten weder Fassadenfluchten, noch Materialanforderungen und ähnliches von Bedeutung. Das Augenmerk hat sich auf die Raumstruktur des Dorfes zu richten. Einzelne schützens- oder erhaltenswerte Objekte können dabei problemlos bezeichnet werden.

Die Planung geht davon aus, dass die zukünftige Bebauung von Igis Dorf auf ähnlich pragmatische Art fortgesetzt werden kann, wie sie in der bestehenden Struktur aufgezeigt wird. Dabei ist es wichtig, die Kernzone nicht durch die üblichen Zonenvorschriften mit ihren vielfältigen Abstandsbestimmungen aufzuweichen und zu durchlöchern.

Der Bauherr, der in der Kernzone tätig wird, muss die Bereitschaft mitbringen, einen Beitrag zur dichten Dorfstruktur zu leisten.

Gleichzeitig kommt dem Dorfrand im Falle der Ueberbauung die Funktion der Abgrenzung des Kernes zu.

Diese Anforderungen für Neubauten in der Kernzone werden kombiniert mit folgenden Instrumenten formuliert:

Das Zonenschema legt die Basis für eine dichte Ueberbauung (geringe Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe).

Im Generellen Gestaltungsplan werden die Anforderungen an die räumliche Struktur der Bauten formuliert.

Die Studie der dörflichen Bebauung hat ergeben, dass die Freiräume und Strassenräume von Igis einfacher und allgemeiner beschrieben werden können, als die Baukörper. Es ist naheliegend, das Siedlungskonzept durch Anforderungen an die Freiflächen zu formulieren. Minimale Freiflächenanteile, die durch Vergleichsmethoden ermittelt wurden, sind die Basis für das Mass der Nutzung einzelner Parzellen.

Weiter werden die Baustandorte durch Baugestaltungslinien, Anforderungen an die Lage der Bauten (Strassenbebauungsbereiche) und festgesetzte Freiflächen definiert.

Im besonderen Fall sind die Baustandorte an bestehende Grundrisse gebunden (fixierte Freiräume), was eine Erhaltung der vorgegebenen Freiflächenstruktur bedeutet. Das Mass der Nutzung ergibt sich in Kombination der Freiraumbestimmungen mit der im Zonenschema festgelegten Gebäudehöhe.

Am Rand der Kernzone ist vorgesehen, die angrenzenden Quartiere der Quartierplanpflicht zu unterstellen. Die Quartierpläne sollen durch die Konzentration der Bebauung Freiflächen zum Dorfrand schaffen und damit den charakteristischen Dorfrand bewahren.

Zusammenfassung: Die Kernzone Igis soll auf praktikable Art weitergebaut werden können. Als Grundlage für die dichte Bebauung gilt das Zonenschema. Der Generelle Gestaltungsplan definiert Lage, Art und Grösse der Freiflächen und Freiräume. Damit ist das Mass der Nutzung einer Parzelle festgelegt. Zonenschema und Genereller Gestaltungsplan beschreiben die volumetrischen Bedingungen für Neubauten in der Kernzone.

Schützenswerte und erhaltenswerte Objekte werden bezeichnet.

Der Dorfrand wird seitens der Kernzone durch die Freiflächenregelung im Generellen Gestaltungsplan, seitens der Bauzonen mit Quartiergestaltungsplänen ausgebildet.

6.7 Genereller Gestaltungsplan

Anforderungen an die Freiflächen:

50% minimaler Freiflächenanteil. Diese Kategorie ist an Orten hoher Dichte im Dorffinnern zu finden.

65% minimaler Freiflächenanteil. Im Oberdorf und an der Hauptstrasse im Unterdorf. Ergibt eine günstige Dichte und ansprechende Aussenräume.

80% minimaler Freiflächenanteil. Wird am Dorfrand für die Abnahme der Dichte eingesetzt. Die Kombination mit strassenseitigen Bebauungen bewirkt Freiräume zu den angrenzenden Wohnquartieren

Baugestaltungslinien

Sicherung von räumlich bedeutenden Gebäudefluchten des Strassenraumes. Hier geht die Wirkung des Strassenraumes verkehrstechnischen Anforderungen vor.

Strassenbebauung, Gärten rückwärtig

Genauere Festlegung der Lage eines Baustandortes. Ziel ist die Erhaltung des Strassenraumes. Im Gegensatz zur Baugestaltungslinie erträgt diese Situation, dass vom Strassenraum leicht weggerückt wird, wenn verkehrstechnische Ueberlegungen höher bewertet werden als die Dorfstruktur.

Fixierte Freiräume. Bebauung der vorhandenen Gebäudegrundlinien

Besondere Freiflächenbestimmung. Die vorliegende Bebauung weist ein feines Gleichgewicht zwischen der dichten Ueberbauung und den Freiflächen auf. Von Verschiebungen der Baustandorte ist keine Verbesserung des Dorfteiles zu erwarten. Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich durch die Ausnützung der Gebäudehöhe.

Objekte

Geschützte, Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten, Bauteile und Anlagen. Der generelle Gestaltungsplan enthält allfällige Objekte gemäss Beschlüssen des Gemeindevorstandes.

Anwendung des generellen Gestaltungsplanes

Die baulichen Möglichkeiten ergeben sich in der Reihenfolge aus den Schritten:

1. Minimaler Freiflächenanteil. Bei z.B. 65% stehen auf der Parzelle 35% der Bodenfläche für die Ueberbauung zur Verfügung.
2. Weitere Bestimmungen. Die Baugestaltungslinie und die Bebauung des Strassenraumes bestimmen die genauere Lage des Baustandortes. Die allgemeinen Zonenvorschriften korrigieren zudem die realisierbare Grundrissfläche.
3. Fixierte Freiräume. Bei fixierten Freiräumen ist die Lage der Bauten durch die vorliegenden Grundrisse gegeben.
4. Die Gebäudehöhe definiert das mögliche Gesamtvolumen und die maximale Nutzung. Es empfiehlt sich, sämtliche umbauten Räume in diesen Volumen anzurechnen.
5. Spezielle Bestimmungen. Bei schützens- oder erhaltenswerten Objekten ist die Nutzung durch einschlägige Bestimmungen definiert.
6. Gestaltungsanforderungen wie Materialien, Fensterformate etc. sind bewusst weggelassen worden. Es gibt keinen Anpassungsbedarf.

6.8 Baugesetz und Zonenplan

Zonenschema

Zone	Kernzone Igis
Grenzabstände	2.5 m
min. Gebäudeabstand	5 m
Gebäudehöhe	9 m
E stufe LSV	III

Besondere Vorschriften sind dem Generellen Gestaltungsplan Igis Dorf zu entnehmen.

Obligatorische Quartiergestaltungspläne in angrenzenden Wohnzonen

Ziel dieser Planungen sind Quartierbebauungen mit Freiräumen zum Dorfrand oder eine zum Dorf und zu den Wohngebieten kontrastierende Bebauungsstruktur (z.B. Quartierplan Alte Brunnen).

Das Hofstattrecht in der Kernzone

Das Baugesetz kennt für den Dorfkern Igis ein spezielles Hofstattrecht (Art. 6). Dieses ermöglicht Hofstatt-Neubauten mit Nutzungsänderungen. Die Bestimmung dient der Nutzungsentwicklung in der Kernzone, unter Einfrierung der räumlichen Struktur. Der ursprüngliche Sinn des Hofstattrechtes, die Wahrung des Besitzstandes, wird Interessen der Umnutzung untergeordnet.

Der Generelle Gestaltungsplan soll die Entwicklung der Dorfstruktur und die Nutzungsmöglichkeiten für die Kernzone auf generell- abstrakte Mittel abstützen. Der Bauinteressent findet klare Anforderungen an Lage und Grösse seines Bauvolumens vor, ist aber nicht an die baulichen Gegebenheiten gebunden, wie bei der Hofstattregelung. Die baulichen Möglichkeiten werden erweitert.

Der generelle Gestaltungsplan ersetzt mit allgemeinen Instrumenten die spezielle Hofstattregelung, womit diese gestrichen werden kann.

Das Hofstattrecht für die Wahrung des Besitzstandes bleibt dem Baugesetz unter Art. 5 erhalten.

7. ZONENPLAN UND ERSCHLIESSUNGSPLÄNE IN DER ÜBERSICHT

Im Folgenden sind die Aenderungen im Zonenplanentwurf gegenüber dem Zonenplan von 1979/80 aufgelistet.

Besondere Fragen, deren Erläuterung den Rahmen der Listen sprengen würde, sind in nachfolgenden Berichtsabschnitten behandelt. Es sind dies die neu eingeführte Gartenbauzone, die Abbau-Materialablagerung für die Lehmgewinnung, die Schul-Standorte sowie die Lärmemission beim Bahnhof Igis.

Die Neuerungen im Generellen Erschliessungsplan sind ebenfalls in Listenform zusammengestellt; wobei nur die Aenderungen gegenüber den Planentwürfen von 1990 erwähnt werden.

Neu ist, dass die beiden Teile des Generellen Erschliessungsplanes, nämlich "Verkehr" und "Versorgung" nicht mehr im Massstab 1:5000 dargestellt sind, und nicht mehr das gesamte Baugebiet umfassen, sondern bezüglich Abgrenzung und Massstab mit dem Zonenplan übereinstimmen.

7.1 Zonenplan 1:2000

Ort	Aenderung	Begründung
Birkholz-Pfaffengut-Hag-Obere Löcher	Landwirtschaftszone (bisher Zone UeG)	RPG, KRG
Gefahrenzone	keine Bauzonen	KRG
Bildrüse		
Trittweg	W2, erste Etappe (bisher 2. Etappe)	vollständig erschlossen und bebaut
Kreuzwiesenstr.-Luxgasse-Rain	Wohnzone 2, erste Etappe (bisher W3, 2. Etappe)	gemäss ausgeführter Bebauung und Nutzungsdichte
Untere Quader	dito	dito
Castelet	dito (bisher W4, 2. Etappe)	dito
Schafbündte	Einzonung in W2, 2. Etappe	Parzellen 84, 86 sind durch Quartierbebauung miterschlossen, landwirtschaftlich wenig interessante Böschung
Verschnals	Grenze W2/W4 bereinigt	längs neuer Strasse
unterm Schulhaus	Zöne öff. Bauten/Anlagen (bisher W3)	bestehender Kindergarten
Igis, Dorfgebiet	Abgrenzung Kernzone	Bereinigungen gemäss Generellem Gestaltungsplan
Rathaus	Vergrösserung ZöBA	öffentlicher Parkplatz
Kirche, Friedhof	Abgrenzung ZöBA	Fläche unverändert, Anpassung zu Gunsten künftiger Quartiererschliessung ab Rebhaldenweg
Station Igis	Wohnzone 3, zweite Etappe (bisher W4, 2. Etappe) Einzonung Parzelle 73 in W3	gemäss bestehender Bebauung
Lehmgrube	1. Einzonung 80 x 40 m in W4 2. Landwirtschaftszone	bestehendes Wohnhaus, an Bauzonen angrenzend bestehendes Gebäude Gruobhof bisher UEG
Fabriken	Gewerbezone, zweite Etappe (bisher W2, 2. Etappe)	ES; angrenzend an Industriezone, mehrheitlich noch nicht bebaut
Holzschleife	1. Auszonung Parz. 36 2. Umzonung Parz. 37	neu Landwirtschaftszone neu W2, bisher ZöBA (für Schule ungeeigneter Standort)
Luxwiesen	geringfügige Auszonung	Bereinigung Bauzonengrenze
Lehmgrube-Verschnals	Ablagerungszone	} siehe Abschnitt 8
Zurburg	dito	
Marschlins	Schutzzone Marschlins (bisher Schutzzone)	erweitertes Schutzgebiet mit präzisierten Schutzbestimmungen
<u>ferner:</u>		
Untere Mühle	Einzonung ca. 45 x 70 m in W4	bestehende Bebauung mit Personal- und Wohnhäusern
Anmerkung: Einbezug in Teilrevision Igis weil Aufschub bis Teilrevision Landquart unbillig, Baugesuche liegen seit mehreren Jahren vor.		
Bauzonen III. Etappe	werden nicht mehr aufgeführt neu: Landwirtschaftszone	entfallen infolge Bundesgerichtsentscheid
ZöBA	Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen II bzw. III gemäss Lärmschutz-Verordnung zu USG im Zonenplan eingeschrieben	

7.2 Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Ort	Aenderung	Begründung
Landquart-Fabriken	Erschliessung Industriegebiet	Uebernahme Kant. Planung
Schafbündti	Hinweis auf Umfahrung Zizers (Kant. Planung)	
Holzschleife	zwei Private Erschliessungsstrassen (ES) neu	eine erstellt, zweite erforderlich für hintenliegende Parzellen
Kirchgasse-Hirschengasse	Fusswegverbindung (neu) ES anstelle Anschluss-Punkt	nach Auflage wieder gestrichen
Kirchbühl	ES-Anschlusspunkt neu definiert	
Schulareal Igis	ES längs Parz. 193	geplante Erschliessung für Parzellen am N Dorfrand
N Dorfrand	Fussgänger Verbindung nicht durchgehend	Auflageverfahren
Meliorationswege	neu im Plan	Fahrwegnetz ausserhalb Bauzonen
Elektrizitäts-Versorgung	Nachtrag aller zwischenzeitlich installierten Trafo-Stationen (BK)	
Holzschleife	Umlegung Kanalisation	

8. GARTENBAUZONE

Nördlich der Papierfabrik Landquart liegt angrenzend an die dortige Industriezone das Areal der Gensetter E. AG, Pflanzenkulturen. In gläsernen Gewächshäusern werden vornehmlich Topfpflanzen vermehrt, an- und aufgezogen; in solchen Treibhauskulturen werden Pflanzentische verwendet. Deshalb handelt es sich um einen sogenannten bodenunabhängigen Gärtnereibetrieb. Die Gewächshäuser benötigen keine äusseren Erschliessungen. Zufahrt, Zugänge und die gesamte Versorgung erfolgen vom Kopfgebäude aus, das am Südeingang zum Areal liegt.

Der Betrieb liegt aktuell in der Landwirtschaftszone. Seit das Bundesgericht in mehreren Entscheiden festgestellt hat, derartige Kulturen seien mit der Nutzungsart von Landwirtschaftszonen unvereinbar, drängt sich die Einrichtung einer besonderen Zone auf. Es geht um die Existenzsicherung und um die Gewährleistung der Erweiterung einer grossen, für die Standortgemeinde sehr bedeutungsvollen Firma.

Die neue Gartenbauzone ist 4.3 ha gross. Davon sind heute 2.4 ha durch den Gärtnereibetrieb beansprucht und mit Gewächshäusern versehen. Die übrigen 1.9 ha gehören zur selben Parzelle, sind bis heute aber noch landwirtschaftlich-ackerbaulich genutzt.

Ein besonderer Gestaltungsplan für den Weiterausbau der Gärtnerei erscheint nicht notwendig. Die Treibhäuser sind grundsätzlich von normierter Grösse und ihre Anordnung muss infolge der internen Erschliessung gezwungenermassen aneinandergereiht erfolgen.

Für diese Gartenbauzone ist interimistisch ein besonderer Zonenplan 1:2000 erforderlich, weil das Gebiet im Bereich des Teilzonenplanes Landquart liegt und deshalb erst in der nächsten Planungsphase zur Revision kommt.

9. LEHMABBAU

9.1 Ausgangslage

Die Ziegelei Landquart AG ist einer der bedeutenden Industriebetriebe in der Gemeinde. Er stützt sich auf die Lehmvorkommen, die im Zusammenhang mit dem Schwemmfächer der Landquart und dem Bachschuttfächer der Igiser-Rüfe gebildet wurden. Der Abbau fand in den Gebieten Verschnals und neuerdings Unter-Zurburg statt.

Um die Rohstoffversorgung kurzfristig sicherzustellen, wurde Ende 1991 ein Gesuch um die Erweiterung der Grube Unter-Zurburg eingereicht. Es wurde am 30.9.1992 bewilligt, nachdem folgende Akten vorlagen:

Verfügung Departement des Innern und der Volkswirtschaft vom 27.7.1992 und Bewilligung vom 25.9.1992 (BAB)

Verfügung Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement vom 4.9.1992
(Graben und Sondieren nach Grundwasser)
Bewilligung AG Bündner Kraftwerke vom 27.2.1992 (Versetzen Trafo-Station)
Verträge mit Bürgergemeinde Igis, am 15.6.1992 im Grundbuch eingetragen

Die Bewilligung bezieht sich auf die Abbaugelände Nr. 1 - 3 (siehe Genereller Gestaltungsplan). Sie enthält ausserdem die Verfügung der Gemeinde, dass Weg- und Zustransport von Abbau- und Auffüllmaterial sowie von Gerätschaften über die Gandastrasse-Kreuzwiesenstrasse-Stationenstrasse-Kantonsstrasse erfolgen müssen, und dass die Achslast auf der Gandastrasse auf 10 to beschränkt ist.

Im Zuge des Bewilligungsverfahrens und im Hinblick auf die bereits damals aktuelle Erweiterung des Abbaugeländes hat das Amt für Raumplanung die Gemeinde ersucht, die notwendigen raumplanerischen Grundlagen (Richtplan, Nutzungsplan) bereitstellen zu lassen (Aktennotiz 17.3.1992).

9.2 Planungsmittel

Gestützt auf das Ergebnis der Vorprüfung und in Übereinstimmung mit dem Zeithorizont, welcher Nutzungsplanungen allgemein zu Grunde gelegt wird, ist eine Zone für Abbau- und Materialablagerung in den revidierten Zonenplan aufgenommen worden. Ihre Ausdehnung ist entsprechend den verfügbaren Unterlagen begrenzt, und umfasst nicht das gesamte für die Rohstoffgewinnung vorgesehene Gebiet.

Regionale Richtplanung: Die Regionalplanung Churer Rheintal ist 1993 mit den Unterlagen zur Aufnahme des Objektes Zurburg in die Regionale Richtplanung bedient worden. Das Abbaugelände soll vom Schiesstand 50 m im Süden bis nahe dem Schloss Marschlins im Norden reichen; die Reserveflächen beim Schloss und in Vadels (nicht im Zonenplan enthalten) sind ca. 6 ha gross und enthalten ca. 200'000 m³ abbaubaren Lehm.

Zonenplan: Die Abbauzone Zurburg ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Fläche umfasst 4.5 ha, und schliesst die im BAB-Verfahren bewilligten Abbauetappen 1 - 3 mit ein. Die früher ausgebeuteten, und bereits rekultivierten Flächen müssen nicht in die Zone aufgenommen werden.

Eine zweite Abbauzone befindet sich im Gebiet Verschnals, nördlich an die alten Grubengelände angrenzend. Sie umfasst die Parzelle Nr. 32 und ist 2 ha gross. Das Lehmvorkommen in dieser Zone weist nur geringe Mächtigkeit auf (ca. 1.5 m); es ist deshalb quantitativ von kleiner Bedeutung. Qualitativ ist es demgegenüber äusserst wichtig: Die Beschaffenheit des Materials ist geeignet um es als Zuschlagsstoff zum Lehm von Zurburg einzusetzen. Wenn es hier nicht gewonnen werden kann, müsste Material mit analogen Verbesserungseigenschaften herangeschafft werden, z.B. aus den Gruben der Ziegelei Berg. Vgl. hierzu das Schreiben der Ziegelei Landquart AG vom 21.2.1994 (siehe Anhang).

Genereller Gestaltungsplan: Der Plan "Lehmabbau Zurburg/Verschnals" 1:2000 enthält in einem Planteil und einem mit Vorschriften ergänzten Legendenteil Bestimmungen über
die Etappierung des Abbauareals Zurburg
die abbaufähigen Kubaturen: Verschnals 30'000 m³, Zurburg 340'000 m³
den voraussichtlichen Jahresbedarf (ca. 25'000 m³) und die daraus folgende Abbaudauer von ca. 15 Jahren
die einzuhaltende Abbautiefe und die Wasserhaltung
zu verlegende Leitungen
den Abbauvorgang (nur Zurburg)
die Wiederauffüllung und Rekultivierung
die Transportwege (gemäss Verfügung der Gemeinde)
ferner enthält der Plan Informationen über den Bestand von Wald- und Obstbäumen im Grubenareal und in der nahen Umgebung

9.3 Auswirkungen des Grubenbetriebes

Transporte: Die Verarbeitungskapazität der Ziegelei und damit das Volumen abgebauten Materials beträgt 25'000 m³/Jahr. Werkeigene Fahrzeuge transportieren 10 m³ lose geschüttetes Material pro Transport. Zusammen mit der Zufuhr und den Gerätebewegungen resultieren daraus rund 25 Fahrten/Tag.

Mittels exemplarischer Rechnung (50 Fz/Std., davon 20% Lw -> 48 dB + 6 dB Lw-Zuschlag) kann gezeigt werden, dass die Auswirkung des Werkverkehrs auf den Pegel des Verkehrslärms vernachlässigbar klein ist.

Für die Grube Verschnals allein, betragen die emissionsverursachenden Bewegungen nur 1/10 der obgenannten Zahlen. Demzufolge sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die relativ nahen Siedlungsgebiete zu erwarten.

Wasserhaushalt: siehe Verfügung Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement vom 4.9.1992

Betrieb und Unterhaltspflichten: siehe Regelungen in der Bewilligung der Gemeinde Igis vom 30.9.1992

10. ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

Im revidierten Zonenplan Teil Igis sind die Standorte der beiden Kindergärten der Zone für öff. Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen. Hingegen sind keine Flächen für die Erweiterung der Schulanlagen reserviert worden.

Infolge der gemeindepolitisch grossen Brisanz dieser Frage, hat der Gemeindevorstand entschieden, er wolle über den Standort künftiger zusätzlicher Schulräume separat und losgelöst von der Zonenplanung bestimmen lassen.

Seine Ueberlegungen dazu werden in einer besonderen Botschaft betr. Schaffung einer ZöBA für Schulraum in Igis unterbreitet. Sie lauten auszugsweise:

Schulraumbedarf

Im letzten Jahr und im Winter dieses Jahres hat sich einerseits eine vom Gemeindevorstand eingesetzte Kommission und andererseits der Schulrat mit dem Bedarf an Schulzimmern und Turnhallen bis ins Jahr 2000 befasst. Nachdem einige Parameter wie Klassengrößen, Führung von Einführungs- und Kleinklassen, geschlechtsgetrennter Turnunterricht in der 5. und 6. Klasse usw. berücksichtigt wurden, ist - **unter der Annahme einer gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung wie in den letzten Jahren** - übereinstimmend folgender zusätzlicher Schulraumbedarf festgestellt worden:

Schulraum 2000	Igis	Landquart Primarschulhaus	Landquart Ried Oberstufe
Schulzimmer	10	10	12
Turnhalle	1	1	1

Insgesamt müssten demnach bei gleichbleibender Entwicklung 32 Schulzimmer und 3 Turnhallen gebaut werden.

Der Bedarf an Schulraum fällt an allen drei Standorten ungefähr zur gleichen Zeit - nämlich innerhalb der nächsten 2 - 3 Jahre - an.

Varianten

Vom Gemeindevorstand wurde eine Kommission, bestehend aus Mitgliedern des Schulrates, des Gemeindevorstandes und einem Vertreter der Lehrerschaft, eingesetzt, welche folgende drei Varianten zu prüfen hatte:

1. Schulhausanbau im Ried für den Bedarf der Oberstufe, dazu Bau eines neuen Schulhauses, ebenfalls mit Standort Ried für die 5. und 6. Klasse der ganzen Gemeinde. Bei dieser Variante würde der Bau von zwei Turnhallen am Standort Ried genügen (Variante Zentral).
2. Neubauten an beiden Primarschulstandorten und Anbau im Ried der benötigten Schulzimmer; dazu Bau von einer Turnhalle an jedem der drei Schulstandorte (Variante Dezentral).
3. Neubau, resp. Anbau von Schulräumen an beiden Schulstandorten in Landquart mit je einer Turnhalle, dazu Bau eines Schulhauses mit Turnhalle am Standort Gruobhof (Variante Gruobhof).

Vor allem aus pädagogischen und finanziellen Gründen wurden dem Gemeinderat die ersten beiden Varianten zum Entscheid vorgelegt. Die Variante "Gruobhof" wurde vorerst fallen gelassen.

Empfehlung

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Stimmbürgerschaft, der Variante Zentral den Vorzug zu geben und auf die Erweiterung der ZöBA in Igis zu verzichten.

Auswirkungen auf die Revision der Ortsplanung

Das Ergebnis der Urnenabstimmung, die wie diejenige über die Beschlussfassung betr. Teilrevision OP Igis auf den 26. Juni 1994 angesetzt ist, wird im nächsten Teilrevisions-Schritt verarbeitet werden müssen.

Bei dieser Sachlage ist es verfrüht, ein Gesamtkonzept für die ZöBA im gesamten Gemeindegebiet auszuarbeiten, wie dies im Bericht zur Vorprüfung empfohlen worden ist.

11. BAHNLÄRM, INDUSTRIEERSCHLIESSUNG

11.1 RhB im Bereich der Station Igis

Die Bahnlinie der RhB grenzt einzig im Raum der Station Igis an Wohnzonen an. Deshalb ist hier die Lärmsituation zu prüfen (siehe Bericht zur Vorprüfung, Kapitel 2.1, Seite 7).

Grundlage: Emissionskataster 90/91 Rhätische Bahn.

Grenzwertüberschreitung: IGW von ES II wird überschritten tags bis 21 m Abstand von der Gleisachse, nachts bis 6 m.

Beurteilung der Situation: Zwei Gebäude halten einen Abstand von 16 m ein. Der theoretisch minimal mögliche Abstand beträgt 13 m (Abstand Gleisachse - Grenze = 8 m, Grenzabstand W3 = 9 m/5 m). Da es sich um eine linienförmige Lärmquelle handelt, nimmt die Lärmbelastung mit zunehmendem Abstand relativ rasch ab. Deshalb ist der Grenzwert IGW nur um wenige dB überschritten (Schätzung 2-3). Eine Aufstufung von ES II auf ES III wäre infolge der Vorbelastung zwar möglich, ist aber wenig sinnvoll. Es wird darauf verzichtet.

11.2 Industrieerschliessung

Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr ist die Abzweigung der Industrieerschliessung von der Deutschen Strasse aufgenommen als "Geplante Kantonsstrasse". Hiefür ist die entsprechende Erweiterung des Gültigkeitsperimeters dieses Planes erforderlich.

Mit dem zeitlichen Vorziehen zur Uebernahme dieses Objektes in die Nutzungsplanung macht die Gemeinde deutlich, dass sie das Kantonale Richtplanobjekt Nr. 1.9 "Erschliessung Industriezone Landquart" unterstützt, und die zu seiner Realisierung notwendigen planerischen Massnahmen unverzüglich ergreifen will.

Die Lage der "geplanten Strasse" im Generellen Erschliessungsplan entspricht dem derzeitigen Stand der Planung bzw. Projektierung.

12. BAUGESETZ

Das Baugesetz wird nicht eigentlich revidiert, es wird lediglich angepasst an die Verhältnisse, welche mit den revidierten Plänen neu geschaffen werden.

Es erfährt folgende Ergänzungen bzw. Aenderungen:

Art. 6 Hofstattrecht Dorfkern Igis gestrichen
Mit der Neuformulierung von Art. 11 bis werden die grundlegenden Anliegen des Art. 6 aufgenommen. Dieser kann daher gestrichen werden. Auf das Hofstattrecht mit Zweckänderung wird bewusst verzichtet; dafür bezeichnet ein genereller Gestaltungsplan für die Kernzone Igis zusätzlich Freiräume, Freihaltebereiche und Strassenbebauungsbereiche.

Art. 11-11 quinquies Gen. Gestaltungsplan neu
Da nicht vorgesehen ist, und es auch nicht vorteilhaft wäre, das Zentrum von Landquart planerisch gleich zu gestalten wie der Dorfkern von Igis, wird bewusst eine Unterscheidung zwischen genereller Gestaltungsplanung und dem generellen Gestaltungsplan Kernzone Igis gemacht.
Neu wird in Art. 11 zudem festgelegt, dass geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Baugruppen in einem generellen Gestaltungsplan Aufnahme finden müssen.
In den folgenden Artikeln werden die verschiedenen Ueberbaumungsmöglichkeiten in der Kernzone Igis näher beschrieben.

Art. 16 Natur- und Heimatschutz überarbeitet
Dieser Artikel wird neu formuliert. Im Unterschied zum gültigen Recht wird die Kompetenz zur Unterschutzstellung dem Stimmbürger übertragen.

Art. 16 bis Geschützte, schützens- und neu
erhaltenswerte Bauten

Definitionen

Art. 19 Kernzone Igis überarbeitet
Neue Zonenvorschrift infolge Generellem Gestaltungsplan

Art. 26 Gartenbauzone überarbeitet
Zahl zulässiger Wohnungen strenger limitiert

Art. 28 bis Schulzone Marschlins neu
Die Erweiterung der Schutzzone gemäss Empfehlung im Vorprüfungsbericht erfordert präzisere Zonenvorschriften, was zu einem eigenen Zonentyp führt.

Art. 32 bis Abbau- und Materialab- neu
lagerungszone
Dieser Artikel bildet die rechtliche Ausgestaltung der neu geschaffenen Abbau- und Materialablagerungszone. Hier wird sichergestellt, dass nach erfolgtem Abbau die ursprüngliche Nutzung wieder hergestellt und das Abbaugelände rekultiviert wird.

Art. 40 Abstand von Strassen etc. ergänzt
neu: Baugestaltungslinien

Art. 47 Antennen geändert
Bisheriges Verbot ersetzt durch Bewilligungspflicht; Anpassung an bundesgerichtliche Beurteilung.

Art. 70, Abst. 2 und Abs. 4 lit a) ergänzt
In diesem Artikel wird sichergestellt, dass um den Dorfkern von Igis ein angemessener Grüngürtel geschaffen wird und somit die einmalige Struktur des Dorfes erhalten bleibt.

Art. 97 Parkierung, Garagen überarbeitet
Art. 97 sieht neu für Wohnbauten eine grosszügigere Lösung für die Erstellung von Parkplätzen vor. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass die heutige Lösung vielfach wirtschaftlich nicht tragbar und zu einer nicht erwünschten Verteuerung von Wohnraum führt.

Zonenschema ergänzt
neue Bestimmungen für die Kernzone Igis gemäss Erläuterung in Abschnitt 6 hievor.

13. VORPRÜFUNG

Nachfolgend sind sämtliche Empfehlungen/Anordnungen (E) aufgeführt, die im Bericht zur Vorprüfung, erstellt durch das Kant. Amt für Raumplanung am 3.2.1994 enthalten sind. Zu jeder E wird die Art der Behandlung (B) hinzugefügt, d.h. in welcher Form sie in die Revision aufgenommen werden konnte.

Die vorstehenden Erläuterungen zu den Planungsmitteln (Abschnitte 6 - 12) beziehen sich auf den Stand der Vorlage am 31. Mai - d.h. vor der Gemeindeversammlung.

E1: Abgrenzung Revisionsgebiet gemäss UEB, ohne Industrie- und Gewerbezone Fabriken

B1: berücksichtigt

E2: Bericht vervollständigen

B2: berücksichtigt

E3: Erhebung der Nutzungsreserven vervollständigen gemäss RPV Art. 21

B3: RPV unterscheidet nicht zwischen Nutzungsreserven in unüberbauten und überbauten Gebieten. Die Gemeinde vertritt die Ansicht, die gelieferte Uebersicht UEB erfülle die gesetzlichen Erfordernisse

- E4: Parzelle 111 "Chabisgärten" in Schrebergartenzone einteilen
- B4: Die Bürgergemeinde als Eigentümerin stellt zunehmende Beeinträchtigung der Gärten durch Anwohnerverkehr fest (Hunde, Diebstähle, Verunreinigungen). Sie beabsichtigt, die Chabisgärten zu ersetzen durch ein neues Schrebergartenareal. Die Planung ist indessen noch nicht zur Entscheidungsreife gelangt.

- E5: Empfindlichkeitsstufe II angrenzend an IV durch geeignete Massnahmen mildern
- B5: Durch Neuordnung der Zoneneinteilung (W2 - Gewerbe - Industrie) berücksichtigt. Das fragliche Gebiet (Gewerbezone) ist weitestgehend noch nicht überbaut.

- E6: Gartenbauzone mit Generellem Gestaltungsplan ergänzen
- B6: nicht erforderlich, siehe Abschnitt 8

- E7: Ueberprüfung ZöBA-Standorte, besonders betr. Standort neues Schulhaus
- B7: teilweise erfüllt, siehe Abschnitt 10

- E8: Konzept für Standorte öffentlicher Einrichtungen im ganzen Gemeindegebiet
- B8: folgt im Rahmen Teilrevision Landquart, nach Entscheid zu B7

- E9: Differenzierung ES-Zuordnung zu ZöBA
- B9: erfüllt; alle ES sind im revidierten Zonenplan in den ZöBA-Flächen vermerkt

- E10: Ueberprüfung Lärmsituation in W3 beim Bahnhof Igis
- B10: erledigt, keine Aufstufung erforderlich; siehe Abschnitt 11; längs Kantonsstrasse Aufstufung laut AfU ebenfalls nicht erforderlich

- E11: Zuordnung ES zu Landwirtschafts- und Gartenbauzone sowie zu Schutzzone Marschlins fehlt
- B11: Nachtrag ist infolge eines Versehens nicht rechtzeitig erfolgt. Verschiebung auf Revisionsetappe Landquart vorgesehen

- E12: Fruchtfolgeflächen nur im Zonenplan 1:5000 darstellen
- B12: Signatur aus Zonenplan 1:2000 entfernt

- E13: Gebiet Verschnals (alte Lehmgrube) nicht UeG sondern Landwirtschaftszone zuordnen
- B13: erfüllt

- E14: Lehmabbau koordinieren mit Regionaler Richtplanung
- B14: Unterlagen an Bearbeiter RRIp geliefert

- E15: Reduktion der Lehmabbauzone unter die UVP-Grenze, besonders im Süden und Norden; Baumbestände Zurburg erheben; Genereller Gestaltungsplan erforderlich
- B15: erfüllt, siehe Abschnitte 4 (Genereller Gestaltungsplan) und 9

- E16: Verzicht auf Lehmabbaugebiet Verschnals
B16: zur Vermeidung grosser Transporte nicht zweckmässig. Geringe Ab-
bautätigkeit bewirkt geringe Emmissionen. Siehe Abschnitt 9
- E17: Schilf-Flachmoor Verschnals schützen
B17: Die Vernässung ist interessant, aber widernatürlichen Ursprungs
(durch Lehmabbau blossgelegte wasserführende Schichten); durch
Gemeinde nicht als schützenswert beurteilt
- E18: Hochstammobstbaumgärten erheben und erhalten
B18: nicht erfüllt
- E19: Schutzzone um Schloss Marschlins vergrössern
B19: erfüllt; neue separate Schutzzone; siehe Abschnitt 12
- E20: Archäologische Schutzzone Falkenstein vorsehen
B20: ausserhalb Bearbeitungsperimeter, folgt später
- B21: Hinweis zu fehlenden Grundwasser- und Quellschutzzonen:
auf Territorium der Gemeinde Igis befinden sich keine
Fassungen
- E22: Richtplanvorhaben Nr. 1.20 Umfahrung Zizers in Nutzungsplanung
berücksichtigen
B22: erfüllt. Die vorgesehene Lage der Strasse ist im Generellen Er-
schliessungsplan Verkehr vorgemerkt.
- E23: öff. Erschliessungsstrasse bei Station Igis, Lage gemäss Dienst-
barkeitsplänen berichtigen
B23: erfüllt im Rahmen der im Massstab 1:2000 darstellbaren Genauigkeit
- E24: Generellen Erschliessungsplan Versorgung ausarbeiten
B24: erfüllt, siehe Abschnitte 4 und 7.2
- E25: Schützenswerte Bausubstanz im Kerngebiet Igis mit Denkmalpflege
prüfen und ergänzen
B25: nach gründlicher Beratung und Rücksprache mit Eigentümern
(v.a. Bürgergemeinde) hat der Gemeindevorstand seinen Beschluss
bestätigt, die Zahl der schützenswerten Objekte nicht zu vermehren.
Damit entfällt die sachliche Begründung für eine weitergehende In-
ventarisierung
- E26: Zusätzliche Bestimmungen betr. Baustandorte in GGP-Gebieten ohne
fixierte Freiräume und ohne Strassenbebauungsbereich
B26: Betroffen sind ein kleines Gebiet unterhalb der Kirche und ein
grösseres nördlich Hirschengasse-Krone: in beiden Gebieten würden
zusätzliche Vorschriften zu Ueberbestimmungen führen, was im Hinblick
auf das festgelegte Ziel der Dorfstrukturen in den beiden Gebieten nicht
notwendig ist. Auf Erfüllung der Empfehlung wird daher verzichtet.

- E27: Gebäudelängen in Kernzone Igis beschränken
B27: Die Beschränkung der Gebäudelängen führt ebenfalls zu Ueberbestimmung und erscheint im Hinblick auf die strukturerhaltenden Ziele nicht erforderlich. Das Mass der Nutzung ist durch die Freiflächenanteile und Gebäudehöhen vollständig festgelegt. Auf die Ueberbestimmung kann daher verzichtet werden.
- E28: Vorschriften über Bebauungsstrukturierung in Gebieten mit Quartiergestaltungsplanungspflicht
B28: Die Empfehlung wurde zunächst erfüllt, wobei sich bereits klar zeigte, dass für die Festlegung von Baustandorten und Freiflächen stets mehrere Varianten zum Ziel führen. Würden konkrete Bauabsichten im Raum stehen, wäre situationsgerechte Planung besser möglich. Die Vorschläge haben im Zuge von Orientierungsveranstaltungen und öff. Auflage zu grundsätzlicher und heftiger Kritik und Ablehnung geführt. In der Folge hat der Gemeindevorstand beschlossen, die quartierplanpflichtigen Gebiete aus dem Generellen Gestaltungsplan zu entlassen. Als Ersatz wurde eine Quartierplanpflicht im Zonenplan 1:2000 eingeführt und die damit zu erreichenden Ziele im Baugesetz verankert.
- E29: Vorschlag für neue Regelung der Randbebauung Oberdorf
B29: teilweise erfüllt mit geänderter Abgrenzung der Kernzone und des Generellen Gestaltungsplanes. Im übrigen siehe B28
- E30: Baugestaltungslinien längs Kantonsstrasse überprüfen mit TBA
B30: erfüllt unter Leitung ARP; siehe Mitteilung TBA vom 16. März 1994. Die Wünsche sind teilweise erfüllt (Dorfplatz). Hingegen wird der Stellung der Gebäude am Dorfeingang Luxgasse/Gandastrasse so grosse Bedeutung beigemessen, dass auf die Baugestaltungslinie nicht verzichtet werden soll.
- E31: Systematik des Baugesetzes
B31: erfüllt
- E32: Ergänzungen zu einzelnen Baugesetzartikeln
B32: erfüllt, wobei Ergänzungen betr. Mass der Nutzung in Industrie- und Gewerbezonnen in der Teilrevision Landquart folgen

14. MITWIRKUNG

Die Uebersarbeitung der Vorlage infolge der Vorprüfungsergebnisse machte Kontaktaufnahmen mit einigen ausgewählten direkt Betroffenen (in der Regel Eigentümer von Liegenschaften) notwendig. Damit wollten die Planungsbehörden erreichen, dass einvernehmliche Lösungen gefunden werden und abermalige Korrekturen im Auflageverfahren vermieden werden können. Es handelt sich um die Objekte (Bezugsnummer = Vorprüfungsthema gemäss Liste in Abschnitt 13 hievor):

E/B 4	"Chabisgärten":	Bürgergemeinde
E/B 5	neue Gewerbezone:	Papierfabriken Landquart AG
E/B 7	Schulstandorte:	Schulrat der Gemeinde Igis
E/B 14 - 16	Lehmabbau:	Ziegelei Landquart AG
E/B 19	Schutzzone Marschlins:	Dr. Engi

Bereits 6 Wochen nach Besprechung der Vorprüfungsergebnisse mit dem Vertreter des ARP konnte die überarbeitete Vorlage der Öffentlichkeit im Sinne der Information und Mitwirkung der Bevölkerung (RPG Art. 4, Abs. 2) zugänglich gemacht werden.

Die öffentliche Auflage hat vom 29. März bis zum 18. April im Rathaus Igis stattgefunden. Vertreter der Behörden, der Gemeindeverwaltung und die Planungsbeauftragten sind den Interessierten zu festgelegten und publizierten Zeiten für Auskunfterteilungen zur Verfügung gestanden.

Es sind 17 Eingaben mit 31 Begehren im Sinne von KRG Art. 37, und 3 weiteren Wünschen zu anderweitigen Verwaltungsbereichen eingegangen.

Auf Antrag der Planungskommission hat der Gemeindevorstand am 28.4.1994 zu den Wünschen und Anträgen wie folgt Stellung genommen:

Gesuchsteller

Begehren

Stellungnahme

Schulrat

Umzonung Parzellen 114, 115 und 1307 in ZöBA.

Die Parzellen 114 und 115 werden vorderhand in der Wohnzone belassen; bei Parzelle 1307 wird der Abstimmungsausgang abgewartet (Rekapitulationspunkt Schulstandort).

Neukom Rita

Reduzierung Flächenanteil Parzelle 176 und 177; genaue Definition der Freiflächen im Gestaltungsplan; Erschliessung Winkel von unten.

Das Quartier im Winkel (Parzelle 170, 174, 175, 176, 177, 178) wird anstelle des 80%-igen Flächenanteils der Zone für fixierte Freiräume zugeteilt.

Erben Krättli und Kons.
Erben Bandli
Stiftung Gott hilft
Montigel John
Dobler F. & M.

Verkehrerschliessung
Kirchgasse/Hirschengasse

Am Gestaltungsplan wird ohne Korrektur festgehalten. Die Verkehrerschliessung wird wie geplant belassen mit einer Stichstrasse ab Hirschengasse bis zur Parzelle 248 und anschliessendem Fussweg bis zur Kirchgasse.

Rimml Luzia
Bosshard-Sutter M.

Fusswegverbindung Untergasse/Luxgasse; Entlassung Parzelle 116 aus Quartierplanpflicht.

Fussweg wird nur bis zur Parzellengrenze geführt, ohne Verbindung zur Luxgasse; Erschliessung Parzelle 116 wird wie geplant belassen; Parzelle 116 bleibt in der Quartierplanpflicht.

Pfister-Grest M.

Kürzen der Erschliessungsstrasse Parzelle 1426, 1436, 1716.

Erschliessungsstrasse wird nur bis zur Parzelle 1426 geführt.

Schwitter AG

Verschiebung Fussweg Dorfplatz-Unterdorf; Baugestaltungslinien Parzelle 186/187; Freiflächenanteil Parzelle 186.

Der Fussweg wird nur im generellen Erschliessungsplan aufgeführt. Eine unbedeutende Verschiebung ist möglich. Die beiden in nord-südlicher Richtung verlaufenden Baugestaltungslinien werden aufgehoben. Belassen wird nur die Linie entlang der Untergasse. Der Freiflächenanteil Parzelle 186 wird bei 65% belassen.

Michel Frieda

Dorfplatz
Igis/Kronengarten; unterirdische Bauten

Das Schreiben ist an die Schwitter AG weiterzuleiten mit dem Ersuchen, die Anregungen Michel nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Grenzabstand für unterirdische Bauten wird zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.

Krättli Reinhard

Rückzonung der Parzellen 1246, 1280, 1317 und 97 von W3 in W2

Die aufgeführten Parzellen werden in der W3 belassen.

Dachhauser A. Flury R.	Einzonung Parzellen 1215/412	Dem Begehren kann nicht zugestimmt werden. Die beiden Parzellen bleiben in der Landwirtschaftszone.
Kuster J.	Instandstellung Trittweg	Dieses Begehren ist im Zusammenhang mit dem Bau Dolf-Grest durch die Baukommission zu berei- nigen.
Riedberger L.	Fussweg Bungert- weg/Quaderweg; Einzo- nung Fusswegverbindung Parzelle 59; Einbezug Parzelle 1071 in Pla- nungsgebiet Igis; Anre- gung Schaffung von ZöBA für Igis.	Der Fussweg Bungert- weg/Quaderweg ist falsch eingezeichnet. Korrektur nach effektivem Verlauf. Die Zonengrenze W2, 2. Etappe, ist bei der Fusswegverbindung Par- zelle 59 um die Wegbreite nach Süden zu verschie- ben. Die Parzelle 1071 (Riedlöser) wird im Pla- nungsgebiet Teil Landquart belassen.
Walti R.	Perimeter Parzelle 1291 nach W3 bezahlt.	Aufgrund der Rückzonung in W2 kann der nach W3 bezahlte Perimeterkosten- anteil nicht rückgängig ge- macht werden.
Engi Christian, Marschlins	Zuordnung der Schutz- zone Marschlins an Bau- zone.	Zuordnen der Kernzone Igis mit fixierten Freiflächen und überlagern mit Schutzzone. Schutzring (blau) belassen. Schloss Marschlins mit rotem Punkt (schützenswerte Bauten) kennzeichnen. Im Bauges- etz Art. 28 bis, Schutzzone Marschlins, näher um- schreiben.

Auf Grund der Eingaben-Behandlung und von Anfragen während der öffentli-
chen Auflage (Auskunfterteilung) hat der Gemeindevorstand beschlossen, die
Vorlage zu präzisieren bezüglich

Schutzzone Marschlins:

Antennen:

Umgebung des Dorfes Igis:

genauere Definitionen im Baugesetz

Baugesetzartikel neu abfassen

(Bundesgerichtsentscheide)

Erhaltungsziel verdeutlichen

15. BESCHLUSSFASSUNG

Die Gemeindeversammlung, welcher die Verabschiedung der Vorlage zu Handen der Urnenabstimmung zusteht, hat am 31. Mai 1994 stattgefunden. Aus der Sicht des Beobachters ist bemerkenswert: Der Antrag auf Nichteintreten und Zurückweisung zur Ueberarbeitung, der vor allem mit der Verkehrsbelastung in den engen Dorfgassen begründet wurde, fand geringe Unterstützung.

Die vorgesehene Vermeidung von Mehrbelastungen der Kirchgasse, die der Verkehrssicherheit nicht genügt, vor allem in der Einmündung in die Deutsche Strasse, wurde vehement bekämpft (siehe Eingaben), mit dem Antrag zur Streichung der Erschliessung ab Hirschengasse. Ebenso kräftig wurde die Absicht zur Gestaltungsplanung in den Quartieren rund um das Dorfgebiet bekämpft. Die Versammlung hat schliesslich beschlossen, hierfür einen besonderen, zusätzlichen Rekapitulationspunkt einzuführen.

Besonders zäh verlief die Diskussion um die Standorte von Schulanlagen-Erweiterungen. Die beschlossenen Aenderungen der Rekapitulationspunkte lassen den Schluss zu, dass die Herauslösung dieser Sachfrage aus der Zonenplanrevision und ihre Behandlung in einer besonderen Botschaft gemeindepolitisch richtig ist.

Die Redaktion dieses Berichtes wurde am 10. Juni 1994 abgeschlossen. Das Ergebnis der Urnenabstimmung, die auf das Wochenende vom 26. Juni angesetzt wurde, ist deshalb dem Abstimmungsprotokoll zu entnehmen.

Chur, 15. Juni 1994

INGENIEURBUREAU
WALTER SCHNEIDER AG
7000 CHUR

R. Arioli