

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom
10. Juli 2001

Mitgeteilt den
12. Juli 2001

Protokoll Nr.
1178

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Igis** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 12. März 2000 den zweiten Teil der Totalrevision der Ortsplanung. Folgende Planungsmittel wurden verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000 Teil Landquart
- Zonenplan 1:2'000 Teil Waldau
- Zonenplan 1:2'000 Teil Ganda
- Zonenplan 1:2'000 Teil Igis (Revision 1999)
- Zonenplan Teil 1:5'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Kerngebiet Landquart
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Lehmabbau Zurburg
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Teil Landquart
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Teil Waldau-Ganda
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Teil Igis (Revision 1999)
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000 Teil Landquart
- Genereller Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000 Teil Waldau-Ganda
- Genereller Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000 Teil Igis (Revision 1999)
- Genereller Erschliessungsplan Versorgung Teil 1:5'000

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 7. Dezember 1998 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 12. März 2000 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 6. April 2000. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Die vorliegende Nutzungsplanung ersetzt mit Bezug auf die Teile Landquart, Waldau, Ganda und „1:5'000“ diejenige vom 9. September 1979 mitsamt seitherigen Teilrevisionen sowie alle bisherigen Baugesetzesvorlagen.

Mit Schreiben vom 5. April 2000 ersuchte der Gemeindevorstand Igis um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Der rechtskräftige kantonale Richtplan Graubünden 1982 wurde gesamthaft überarbeitet und liegt zurzeit öffentlich auf (Projekt Richtplan Graubünden 2000, RIP GR 2000). Im Interesse einer optimalen Planabstimmung im Sinne von Art. 2 RPG ist die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung soweit möglich auch nach diesem zukünftigen Richtplan zu prüfen. Diese Prüfung hat folgendes ergeben:

Der rechtskräftige kantonale Richtplan wie auch der RIP GR 2000 sehen im Richtplanvorhaben Erschliessung Industriegebiet im Raum Landquart / Zizers die Realisierung eines Industriegebietes von kantonalen Bedeutung mit hochwertiger Erschliessung (Umbau Autobahnanschluss Tardis, neue Industriesammelstrasse) sowie die Errichtung eines Güterumschlagzentrums von kantonalen und überregionalen Bedeutung vor. Im Bericht zum vorliegenden zweiten Teil der Totalrevision der Ortsplanung wird auf dieses Richtplanvorhaben Bezug genommen.

Das im Richtplan festgehaltene Konzept wird in der vorliegenden Genehmigungsvorlage korrekt und zweckmässig umgesetzt. So entspricht im Zonenplan 1:2'000 Teil Landquart der Perimeter der ausgeschiedenen Industriezone demjenigen des Richtplans und der Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Teil Landquart zeigt die nötigen strassen- und schienenmässigen Erschliessungen (Anschlussgleise) auf.

Der vorliegende zweite Teil der Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Igis stimmt mit der Zielrichtung und den Vorgaben des rechtskräftigen kantonalen Richtplans, des RIP GR 2000 und des regionalen Richtplanes überein.

Im Weiteren wurde festgestellt, dass die Nutzungsplanrevision Berührungspunkte mit den Sachplänen des Bundes (Sachplan Fruchtfolgeflächen und Sachplan Militär) aufweist. Bezüglich des Sachplanes Fruchtfolgeflächen erfolgte die Mitteilung an das Bundesamt für Raumentwicklung, dass in den Gebieten „Gruobhof“ und „Turnidor“ Fruchtfolgeflächen im Umfang von über 10 ha beansprucht werden.

C.

Baugesetz

1. Formelles

Die Gemeinde hat an der Urnenabstimmung vom 12. März 2000 eine umfangreiche Baugesetzesrevision verabschiedet. In Absprache mit der Gemeinde soll aus Zweckmässigkeitsgründen das vollständig neu zusammengefasste Baugesetz gesamthaft genehmigt werden, weshalb sämtliche Artikel einer Prüfung zu unterziehen sind. Mit der gesamthaften Genehmigung des vorliegenden Baugesetzes werden die früher beschlossenen und genehmigten Baugesetzesvorlagen ausser Rechtskraft gesetzt.

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur durch die Regierung im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 14. November 2000 wurde die Gemeinde Igis detailliert über die einzelnen Mängel und deren vorgesehene Behebung informiert. Der Gemeindevorstand Igis stimmte mit Schreiben vom 17. Januar 2001 der Behebung der formellen Mängel in den Art. 35 „Sport- und Erholungszone“, 36 „Naturschutzzone“, 38 „Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte“, 39 „Schutzzone Marschlins“, 46 „Anrechenbare Geschossfläche“, 53 „Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag“, 55 „Dachgestaltung“, 100 „Umweltbelastung“, 121 „Vorentscheid“ und 126 „Inkrafttreten“ sowie in den Schemazeichnungen im Anhang zu. Das ARP wird beauftragt, die entsprechenden Kennzeichnungen in den erwähnten Baugesetzesartikeln und in den Schemazeichnungen vorzunehmen.

2. Materielles

Art. 21 (Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten)

Art. 21 Abs. 3 (Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten) sieht vor, dass erhaltenswerte Bauten und Anlagen nach Möglichkeit zu erhalten sind. Auch wenn die Formulierung nur einen beschränkten Ermessensspielraum zulässt, kommt der Baubehörde von Igis bei der Beurteilung von solchen Ausnahmefällen eine besonders verantwortungsvolle Aufgabe zu. Die Regierung ersucht deshalb die Gemeinde Igis, bei allfälligen Abbruch- oder Teilabbruchvorhaben von erhaltenswerten Bauten die kantonale Denkmalpflege beratend beizuziehen.

Art. 30 (Landwirtschaftszone)

Die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone wird seit dem In-Kraft-Treten der Revision des RPG und der RPV (1. September 2000) neu abschliessend und verbindlich durch Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV geregelt. Der Gemeinde wird daher empfohlen, Art. 30 Abs. 1 und 2 BauG zu überarbeiten. Im Prinzip genügt dabei der Hinweis, dass sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nach dem übergeordneten Recht richtet.

Art. 45 (Ausnützungsziffer) und 46 (Anrechenbare Geschossfläche)

Die Regierung hat der Gemeinde Igis bereits früher dringend empfohlen, für die Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) nicht auf die anrechenbare Geschossfläche, sondern wie üblich auf die Bruttogeschossfläche (BGF) abzustellen (vgl. RB Nr. 2198 vom 16. Juli 1991). An dieser Beurteilung hat sich nichts geändert, weshalb der Gemeinde Igis unter Hinweis auf die Erwägungen im erwähnten Regierungsbeschluss nochmals empfohlen wird, wieder zum herkömmlichen Begriff der Bruttogeschossfläche zurückzukehren.

Art. 52 (Abstand von Strassen, Wäldern und Gewässern)

Art. 52 Abs. 4 sieht einen minimalen Gewässerabstand von 10 m in der Bauzone und von 20 m im übrigen Gebiet vor. Gemäss Art. 21 Abs. 2 der eidg. Verordnung über den Wasserbau vom 2. November 1994 wird der Kanton den Raumbedarf der Gewässer festzulegen haben. Solange dieses Projekt nicht abgeschlossen wird, wäre es wünschenswert, wenn im Baugesetz vorsorglich ein eher grosszügiger Gewässerabstand festgelegt wird. Nach den bisherigen Erfahrungen hat sich die gemäss Musterbaugesetz empfohlene Gewässerabstandsregelung mit einem Minimalabstand von 10 m innerhalb der Bauzonen und 20 m ausserhalb der Bauzonen insofern bewährt, als damit kaum negative Präjudizien für die Gewässer geschaffen werden können. Auch wenn die Gemeinde Igis diese empfohlenen Gewässerabstände festgelegt hat, wird sie darauf hingewiesen, dass sich nach erfolgter Umsetzung von Art. 21 Abs. 2 der eidg. Wasserbauverordnung allenfalls eine Überarbeitung der Gewässerabstände aufdrängen könnte.

Art. 75 (Bau- und Baugestaltungslinien)

Art. 75 sieht vor, dass Baulinien unter anderem längs Gewässern und Waldrändern erlassen werden können, wobei sich das Verfahren nach Art. 78 BauG richtet und im Zuständigkeitsbereich des Gemeindevorstandes liegt. Die Gemeinde Igis wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 27 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG) Waldabstandslinien in der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan) festzulegen sind. Aber auch Gewässerabstandslinien müssen in der Grundordnung festgelegt werden, da sie eine Ausnahme der in Art. 52 Abs. 4 BauG festgelegten Minimalabstände darstellen. Art. 78 wird demzufolge mit folgendem 3. Absatz ergänzt: Für Bau- und Baugestaltungslinien längs Gewässern und Waldrändern gilt das Verfahren gemäss Art. 10 BauG.

Zonenschema

Wie bereits im RB Nr. 2198 vom 16. Juli 1991 dargelegt wurde, vermag das Zonenschema betreffend der Gewerbezone den Anforderungen des KRG bezüglich Festlegung des Nutzungsmasses nicht zu genügen. Die Gemeinde wird nochmals angewiesen, die Vorschriften für die Gewerbezone zumindest mit einer die horizontale Gebäudeabmessung konkretisierenden Regelung zu ergänzen. Geeignet wäre auch die Einführung einer Baumassenziffer.

Fehlende Bestimmung:

Die Gemeinde hat in den Generellen Gestaltungsplänen u.a. „Strassenbebauungsbe-
reiche“ festgelegt. Was diese bedeuten und welche Wirkung sie haben, geht aus dem vorliegenden Baugesetz nicht hervor. Die Gemeinde wird ersucht, das Baugesetz mit einer entsprechenden Bestimmung zu ergänzen.

Im Übrigen kann das Baugesetz vom 12. März 2000 genehmigt werden.

D.

Zonenpläne 1:2'000 Teil Landquart, Teil Waldau, Teil Ganda und Teil Igis (Revision 1999);

Zonenplan Teil 1:5'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die in der Gemeinde Igis ausgeschiedenen Bauzonen umfassen gemäss der per Juni 2000 aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) in den Bauzonen insgesamt rund 176.6 ha, wovon rund 79.5 ha auf Wohnbauzonen, d.h. auf dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienende Bauzonen (Kernzone und Wohnzonen W2, W3, W4, W5 und W6), fallen. Diese rund 79.5 ha verteilen sich gemäss der Übersicht UEB zu rund 52.6 ha auf die Fraktion Igis und zu rund 26.8 ha auf die Fraktion Landquart. In der Fraktion Igis sind davon ca. 35.4 ha (67%) und in der Fraktion Landquart ca. 24.7 ha (92%) als überbaut ausgewiesen. Total werden in beiden Fraktionen zusammen ca. 60 ha Wohnbauzonen als überbaut und ca. 19.4 ha Wohnbauzonen als nicht überbaut ausgewiesen.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von ca. 19.4 ha diese zwingende Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet. Von 1950 bis 1990 wurden in der Gemeinde Igis ca. 580 Wohngebäude erstellt, woraus sich das langjährige Mittel von ca. 14.5 Wohngebäude pro Jahr ergibt. Bei einem mittleren

Bauland-Verbrauch von ca. 800 m² pro Gebäude sowie einer Planungsperiode von 15 Jahren liegt der Bauland-Verbrauch bei ca. 17.4 ha. Beachtet man, dass bezüglich der Fraktion Igis – wo sich die grossen Bauzonenreserven befinden – bereits genehmigte Nutzungspläne vorliegen und dass mit der vorliegenden Revision die Bauzonen in dieser Fraktion nur geringfügig angepasst werden, liegen die ausgeschiedenen Reserven von 19.4 ha im Rahmen des Zulässigen. Die mit der Revisionsvorlage festgelegten Wohnbauzonenreserven können unter dem Aspekt der Grösse nach Art. 15 RPG genehmigt werden.

2. ES-Aufstufungen

a) Wohnzone W2 südlich der Prättigauerstrasse

Im Zonenschema wurde der Wohnzone 2 (W2) als reiner Wohnzone in Übereinstimmung mit der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Im Zonenplan 1:2'000 Teil Landquart ist für die W2 südlich der Prättigauerstrasse im Gebiet Sonnmatt in einem Streifen von ca. 7.5 m ab der Strassengrenze und einer Länge von ca. 300 m eine Aufstufung in die ES III vorgesehen.

Gemäss den neuesten Untersuchungen beträgt die Lärmbelastung in diesem Gebiet tagsüber ca. 62-64 dB(A), womit der Immissionsgrenzwert für die ES II um 2 - 4 dB(A) überschritten ist (vgl. Anhang 3 zur LSV). Gemäss Lehre und Rechtsprechung sind den verschiedenen Nutzungszonen die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV zuzuweisen, wobei Ausnahmen denkbar sind (BGE 117 Ib 125 betreffend Massnahmen gegen die Entleerung der Innengebiete). Der Gesetzgeber hat in Art. 43 Abs. 2 LSV eine Ausnahme ausdrücklich geregelt. Danach können für Teile von Nutzungszonen dann Aufstufungen vorgenommen werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Es stellt sich nun die Frage, ob eine solche Aufstufung in jedem Fall vorgenommen werden kann, oder ob gewisse Vorgaben eingehalten werden müssen. Gemäss Art. 13 LSV sind nämlich Anlagebetreiber bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes verpflichtet, die notwendigen Sanierungsmassnahmen zu treffen und so die betroffenen Anwohner vor Lärm zu schützen. Mit der Aufstufung werden allfällige Sanierungsfälle entschärft, was im Interesse des Anlagenbetreibers, nicht aber der betroffenen Anwohner liegt.

Vorab ist festzuhalten, dass eine Höhereinstufung einer Nutzungszone wegen Lärmvorbelastung grundsätzlich stets zonenwidrig ist, indem sie der zonenmässigen Empfindlichkeitsstufe widerspricht. Eine „zonenwidrige“ Planung kann auch für Teilgebiete nur in Ausnahmefällen genehmigt werden, denn gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG sind die ganzen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm möglichst zu verschonen. Art. 43 Abs. 2 LSV darf somit nur in Ausnahmefällen angewendet werden und nicht etwa auf Vorrat. Ein solches Vorgehen würde der Zielsetzung der Umweltschutzgesetzgebung widersprechen. Im Sinne des Vorsorgeprinzips sind Emissionen unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (erste Stufe des Lärmschutzes; Art. 11. Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz {USG}). Die Massnahmen gegen Lärmemissionen sind dann zu verschärfen, wenn die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (zweite Stufe des Lärmschutzes; Art. 11 Abs. 3 USG). Zur Beurteilung der Frage, ob bloss Emissionsbegrenzungs-massnahmen der ersten Stufe oder darüber hinaus auch solche der zweiten Stufe angeordnet werden müssen, stellt das Gesetz im Wesentlichen auf die Immissionen ab, welche eine Lärmquelle in ihrer Umgebung verursacht. Gestützt auf diesen Stufenbau hat die Gemeinde vor einer allfälligen Aufstufung zunächst abzuklären, ob und inwieweit die emittierende Anlage (allenfalls unter Gewährung von Erleichterungen im Sinne von Art. 17 USG bzw. Art. 14 LSV) saniert werden kann. Auch gemäss der bundesgerichtlicher Rechtsprechung (Entscheid vom 23. März 1995, publiziert in „Umweltrecht und Praxis“, 1995, S. 303ff.) ist von Aufstufungen nur zurückhaltend Gebrauch zu machen. Aufstufungen sollten nur vorgenommen werden, wenn die bestehende Lärmbelastung hoch ist, d.h. mehr als 5 - 7 dB(A) über dem Grenzwert und damit auch über dem Grenzwert nach der Aufstufung liegt. Würde nämlich – wie im vorliegenden Fall vorgesehen – bereits bei verhältnismässig geringen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes eine Aufstufung vorgenommen, würde der Inhaber der lärmproduzierenden Anlage (hier der Prättigauerstrasse) durch die Höhereinstufung von seiner Sanierungspflicht befreit werden. Dies entspricht nicht der Zielsetzung des Umweltschutzgesetzes, denn es ist zu verhindern, dass die Anlageinhaber mit den Mitteln der Aufstufung von ihrer Sanierungspflicht befreit werden (Vallender/Morell, Umweltrecht, § 8 N38). Vielmehr sieht das USG vor, dass Anlagen, welche den Vorschriften zum Schutz der Umwelt nicht genügen, saniert werden müssen (vgl. Art. 16 USG). Aufgrund dieser Ausführungen kann die Aufstufung nicht genehmigt werden.

b) Wohnzone 2 zweite Etappe südlich der Prättigauerstrasse

Gemäss Zonenplan 1:2'000 Teil Landquart ist in der noch nicht überbauten W2 zweite Etappe mit Quartierplanpflicht südlich der Prättigauerstrasse im Gebiet Waldau (Parzelle 579) in einem Streifen von ca. 7.5 m und einer Länge von ca. 190 m ebenfalls eine Aufstufung in die ES III vorgesehen.

In der Übersicht UEB wurde die fragliche Parzelle als "teilweise erschlossen" erfasst. Bei In-Kraft-Treten der LSV bzw. des USG (Inkraftsetzung LSV: 1. April 1987) war die W2 zweite Etappe somit noch nicht erschlossen, weshalb sie nur noch so weit erschlossen werden darf, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch die Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen im überwiegenden Teil der Zone eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG, Art. 30 LSV). Dabei sind die Planungswerte für die entsprechende Nutzung, im vorliegenden Fall für eine Wohnnutzung, einzuhalten (vgl. Anhang 3 zur LSV). Planungswerte sind ein Instrument der Lärmvorsorge. Sie konkretisieren Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG, wonach Wohngebiete vor schädlichen und lästigen Einwirkungen wie z.B. Lärm verschont werden sollen. Eine Aufstufung ist, wie vorstehend dargelegt, nicht möglich. Die vorgenommene Aufstufung im fraglichen Gebiet kann nicht genehmigt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Aufstufungen von der ES II in die ES III in der Wohnzone 2 erste und zweite Etappe südlich der Prättigauerstrasse nicht genehmigt werden können. Die Einhaltung der jeweils geltenden Grenzwerte ist mittels der Sanierung der Prättigauerstrasse (im Bereich der W2 erste Etappe, die Sanierung richtet sich nach Art. 13 ff. LSV) respektive mittels der Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen (W2 zweite Etappe) einzuhalten.

3. Zweite Etappen der Wohnzone 2, Gewerbezone und Industriezone

In den Zonenplänen 1:2'000 Teil Landquart, Teil Igis (Revision 1999) und Teil Waldau wurden die 2. Etappen der Wohnzone 2, Gewerbezone und Industriezone mit einer Schraffur bezeichnet. Die Schraffur in den Legenden und Plänen unterscheiden sich um 90°. Das ARP wird beauftragt, in den Legenden der genannten Pläne die Schraffur anzupassen (von oben links nach unten rechts).

4. Wohnzone 1 zweite Etappe

Im Zonenplan 1:2'000 Teil Igis (Revision 1999) wurde im Gebiet „Trunidor“ eine Wohnzone 1 zweite Etappe ausgeschieden. In diesem Gebiet ist der minimale Betriebsdruck für Löschwasser für die neu einzuzonende Bauzone (noch) nicht gegeben, weshalb die Zuweisung zur zweiten Etappe zu Recht erfolgte. Die Gemeinde hat die Ausarbeitung eines Projektes zur Eliminierung dieser ungenügenden Situation bereits in Auftrag gegeben, wobei die Erstellung eines höher gelegenen Reservoirs mit einem Wasserbezug ab bestehender Versorgung (Pumpwerk) geplant ist. Mit der Festlegung "Wasserversorgung mit Druckerhöhung" im Generellen Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000 Teil Igis (Revision 1999) kann die Bauzone mit vorliegendem Beschluss genehmigt werden. Werden jedoch Baubewilligungen erteilt, bevor das neue Reservoir gebaut ist, so ist es Sache der Bauherrschaft, für einen ausreichenden Betriebsdruck zu sorgen.

Im Übrigen wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass eine allfällige Entfernung der Hecke entlang der Magergasse für die Erschliessung bzw. Überbauung des Gebietes einer Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes bedarf.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen resp. Zone für öffentliche Anlagen

a) Landquartaulöser

Im Zonenplan 1:2'000 Teil Waldau wurde die Parzelle Nr. 1149 der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zugewiesen. Dabei handelt es sich um eine bestockte, dem Waldareal zugehörige Parzelle, weshalb für die Genehmigung der ZöA eine Rodungsbewilligung notwendig ist. Das Genehmigungsverfahren für die ZöA auf Parzelle Nr. 1149 ist somit bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung zu sistieren.

b) Gruobhof

Im Zonenplan 1:2'000 Teil Igis (Revision 1999) wurde im Gebiet „Gruobhof“ im Hinblick auf einen Schulhausbau mit Nebenanlagen eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) bzw. eine Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) ausgeschieden. Die Gemeinde wird ersucht, auf das kleine Schilfmoor (Fm-11037 von lokaler Bedeutung) im Südosten der ZöA und den alten Birnbaum (NO-1031 von lokaler Bedeutung) im Zuge der Ausarbeitung eines Bauprojektes Rücksicht zu nehmen.

c) Ganda

Im Zonenplan 1:2'000 Teil Waldau wurde im Gebiet Ganda neu eine Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) ausgeschieden. Die neue ZöA steht in Konflikt mit dem Sachplan Militär und mit der eidg. Verordnung über nichtionisierende Strahlen vom 23. Dezember 1999 (NISV), wie im Folgenden darzulegen ist:

Übersetzstelle gemäss Sachplan Militär:

Im Sachplan Militär des Bundes vom 28. Februar 2001 ist im Gebiet Ganda eine „Übersetzstelle“ mit der Bezeichnung „Landquart Nr. 3422.41“ enthalten. Eine „Übersetzstelle“ dient im Krisen- und Kriegsfall als permanente Vorbereitung für den raschen Einbau von behelfsmässigen militärischen Brücken. In Friedenszeiten darf der Einbau solcher Brücken zu Übungszwecken nur an den gesamtschweizerisch ca. 125 ausgeschiedenen „Übersetzstellen“ erfolgen.

Die Übersetzstelle „Landquart Nr. 3422.41“ wird von den Genietruppen alle 1 – 2 Jahre während ca. 2 – 3 Tagen für die Ausbildung an der festen Brücke gleichenorts benötigt. Ein Abschnitt von rund 1'000 - 1'200 m² im westlichen Bereich der ZöA sowie ein an die ZöA angrenzender Streifen von ca. 400 m² wird dabei jeweils für die Vorbereitung der Brückenelemente und für den Materialumschlag beansprucht. Mit diesen Tätigkeiten lässt sich die festgelegte ZöA angesichts der darin gemäss Baugesetz zulässigen Nutzungen nicht vereinbaren. Die ZöA ist daher in Bezug auf eine Teilfläche von rund 1'000 - 1'200 m² im westlichen Bereich von der Genehmigung auszunehmen.

Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Über die neue ZöA Ganda führt eine parallel zur Landquart verlaufende Energieübertragungsleitung, nämlich die Hochspannungsleitung der Rätia Energie Klosters AG von 50 (110) kV Küblis – Sarelli und 66 (132) kV Küblis – Landquart.

Gemäss Art. 16 NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Es zeigte sich, dass eine Überschreitung des Anlagegrenzwertes abhängig von der Höhe wie folgt vorliegt:

Höhe über Boden	Distanz zur Leitungsachse mit Überschreitung des Anlagegrenzwertes
0m	0m (Anlagegrenzwert wird gerade erreicht)
1.5m	13m
3m	20m
5m	23m
10m	30m

Der Korridor mit Anlagegrenzwert-Überschreitung kann je nach Höhe eines Gebäudes oder einer Anlage somit einen wesentlichen Teil der vorgesehenen ZöA abdecken. Zur Einhaltung von Art. 16 NISV kommen praktisch nur planerische Massnahmen in Frage.

Die Voraussetzungen für eine allfällige Genehmigung sind nur dann erfüllt, wenn

- aufgezeigt wird, mit welchen Massnahmen die Anlagegrenzwerte eingehalten werden können und
- die entsprechenden Massnahmen verbindlich im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt sind.

Somit drängt es sich auf, das Genehmigungsverfahren bezüglich der ZöA Ganda zu sistieren, bis die nutzungsplanerischen Voraussetzungen erfüllt sind. Der Gemeinde wird empfohlen, einen Generellen Gestaltungsplan zu erarbeiten, in dem je nach Belastung und vorgesehenen Nutzungen verschiedene Bereiche ausgeschieden werden.

6. Forstwirtschaftszone

Mit Verfügung vom 21. August 2000 erteilte das Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) im Zusammenhang mit der Industriezone Tardis die Rodungsbewilligung zur Rodung von rund 7.0 ha Wald auf Territorium der Gemeinden Igis, Zizers sowie der Stadt Maienfeld. Der westliche Teil der Parzelle Nr. 678 zwischen dem bestehenden Weg und dem Mühlbach wurde im Zonenplan 1:2'000 Teil Landquart der Industriezone zugewiesen, obwohl dieser Bereich nicht Bestandteil des Rodungsgesuches bildete. Dieser Fehler ist derart zu korrigieren, dass dieser Teil der Forstwirtschaftszone zuzuweisen ist. Die Gemeinde Igis erklärte sich mit Schreiben vom 17. Januar 2001 mit dieser formellen Korrektur einverstanden.

7. Waldabstandslinien

Die Gemeinde Igis hat in den Zonenplänen 1:2'000 Teil Landquart, Teil Igis (Revision 1999) und Teil Ganda an verschiedenen Stellen Baulinien zur Unterschreitung des ordentlichen Waldabstandes festgelegt.

Gemäss Art. 26 Abs. 1 RABzKWaG beträgt der ordentliche Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m. Nach Art. 27 Abs. 1 RABzKWaG bleiben tiefere Waldabstände in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien vorbehalten, sofern diese Linien im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden. Solche Ausnahmefälle müssen begründet sein und dürfen den Zweck und die Funktion von Waldabstandsvorschriften nicht vereiteln. Dazu gehört beispielsweise der Schutz allfälliger Gebäude vor umstürzenden Bäumen, der Schutz des Waldes vor der Gefährdung infolge von an der Waldgrenze stattfindenden baulichen Eingriffen, der Schutz des Waldes respektive der nahe der Waldgrenze liegenden Gebäude vor Feuer, die Sicherstellung der Wohnhygiene für die nahe der Waldgrenze liegenden Gebäude (hinsichtlich Licht, Schattenwurf, Kälte etc.) sowie die in Art. 699 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches verankerte Sicherstellung des Grundsatzes, dass der Wald im Rahmen des Ortsgebrauchs von jedermann betreten werden darf.

Gemäss Art. 27 Abs. 2 RABzKWaG (Fassung gemäss RB vom 12. September 2000; Inkraftsetzung: 1. Januar 2001) dürfen bestehende Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich erhöht, erweitert, mit Anbauten versehen oder nach Zerstörung oder Abbruch an Ort und Stelle wieder aufgebaut werden, sofern und soweit dies nach den massgeblichen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes zulässig ist und sofern der Waldabstand nicht verringert wird. Mit dieser erst nach der Erarbeitung der vorliegenden Ortsplanung erlassenen neuen Regelung erweist es sich als überflüssig, für bestehende Bauten Waldabstandslinien festzulegen.

Die einzelnen in den Zonenplänen 1:2'000 Teil Landquart, Teil Igis (Revision 1999) und Teil Ganda festgelegten Waldabstandslinien wurden im Planungs- und Mitwirkungsbericht begründet. Dennoch musste bezüglich einzelner Waldabstandslinien mit Schreiben vom 16. Januar 2001 bei der Gemeinde und bei den betroffenen Grundeigentümern ein Anhörungsverfahren im Hinblick auf eine allfällige Nichtgenehmigung eingeleitet werden. In der Folge reichten die Gemeinde sowie drei betroffene Grundeigentümer ihre Stellungnahmen zu den fraglichen Waldabstandslinien ein.

Umstritten sind namentlich die Waldabstandslinien in folgenden Gebieten:

a) Bildrüfe Igis

Im Zonenplan 1:2'000 Teil Igis (Revision 1999) wurden im Gebiet „Bildrüfe“ auf den Parzellen Nr. 1146, 1165 und 1179 Waldabstandslinien zur Sicherung der bestehenden Bauten und allfälligen Erweiterungen festgelegt. Diesbezüglich kann auf Art. 27 Abs. 2 RABzKWaG und das darin verankerte Hofstattrecht mit Erweiterungsmöglichkeiten verwiesen werden, weshalb diese Waldabstandslinien nicht genehmigt werden können.

Die Parzelle Nr. 280 ist demgegenüber noch nicht überbaut, jedoch genügend gross, dass auch unter Einhaltung des Mindestwaldabstandes eine gute Bebauung der Parzelle gewährleistet ist. Die Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 280 kann somit ebenfalls nicht genehmigt werden.

Von der voll erschlossenen Parzelle Nr. 281 wurden im Zonenplan 1:2'000 Teil Igis vom 26. Juni 1994 eine Fläche von ca. 530 m² der Bauzone zugewiesen. Der Rest der Parzelle wurde im genannten Zonenplan sowie im Zonenplan 1:2'000 Teil Igis (Revision 1999) vom 12. März 2000 dem übrigen Gemeindegebiet (Strasse), der Landwirtschaftszone oder der Forstwirtschaftszone zugeordnet. Um eine Überbauung überhaupt zu ermöglichen, wurde auf der Parzelle eine Waldabstandslinie von 2 m ab Waldrand festgelegt. Der Waldrand beschreibt auf diesem Abschnitt einen sprunghaften Verlauf und reicht deutlich weiter ins Baugebiet hinein als auf den Nachbarparzellen. Die Parzelle befindet sich im weitgehend überbauten Gebiet und grenzt an überbaute und (noch) nicht überbaute Parzellen. Eine Baulandumlegung in diesem kleinstrukturierten Gefüge wäre kaum durchführbar, und wenn, dann nur unter krasser Verschlechterung der Situation der ohnehin klein bemessenen Nachbarparzellen. Unter diesen Umständen ist die Festlegung einer Waldabstandslinie, die eine zonengemässe Überbauung des Grundstücks zulässt, ausnahmsweise vertretbar.

b) Waldau

Im Zonenplan 1:2'000 Teil Waldau wurden auf den Parzellen Nr. 539, 540 und 541 Waldabstandslinien mit einem Abstand von 4 bis 10 m ab dem Waldrand festgelegt.

Die Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 539 dient zur Sicherung der bestehenden Baute. Es kann somit auch hier auf Art. 27 Abs. 2 RABzKWaG und das darin verankerte Hofstattrecht mit Erweiterungsmöglichkeiten verwiesen werden, weshalb diese Waldabstandslinie nicht genehmigt werden kann.

Die Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 540 ist im Hinblick auf eine zukünftige Überbauung ausgeschieden worden. Die Parzelle Nr. 540 ist jedoch auch ohne Waldabstandslinie einer zonengemässen Bebauung zugänglich, weshalb diese Waldabstandslinie ebenfalls nicht genehmigt werden kann.

Die Parzelle Nr. 541 ist heute mit vier zeilenförmig angeordneten älteren Mehrfamilienhäusern überbaut, welche zwischen 13 und 18 m vom Waldrand entfernt liegen. Soweit die Waldabstandslinie zur Sicherung dieser vier Bauten festgelegt worden sein sollte, erweist sie sich somit als überflüssig und kann nicht genehmigt werden. Soweit die fragliche Waldabstandslinie im Hinblick auf eine künftige Neuüberbauung festgelegt worden sein sollte, kann sie ebenfalls nicht genehmigt werden. Es ist festzuhalten, dass Waldabstandslinien nur dann begründet sind, wenn die Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes von 10 m den Betroffenen unverhältnismässig hart treffen würde, was beispielsweise beim Entzug der Überbaumöglichkeiten, ohne dass dies durch eine Landumlegung verhindert werden könnte, der Fall wäre. Sodann ist eine Waldabstandslinie dann gerechtfertigt, wenn sich dies objektiv aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse und Bedürfnisse aufdrängt (z.B. wichtige siedlungsgestalterische oder denkmalpflegerische Gründe). Im vorliegenden Fall liegen keine Gründe vor, welche die Festlegung einer Waldabstandslinie zu rechtfertigen vermöchten. Selbst wenn es zutreffen sollte, dass die Parzelle Nr. 541 bei Einhaltung des ordentlichen 10-metrigen Waldabstandes für eine sinnvolle zonenkonforme (gewerbliche) Nutzung nur schlecht überbaubar wäre, müsste festgestellt werden, dass diesem Umstand vorliegend ohne weiteres über eine Baulandumlegung unter Miteinbezug der Parzelle Nr. 1015 Rechnung getragen werden könnte.

Zuhanden der Gemeinde und der Grundeigentümer sei erwähnt, dass sich in Hinblick auf eine neue Überbauung der Parzellen Nr. 541 und 1015 eine Baulandumlegung geradezu aufdrängt. Die Parzelle Nr. 541 weist eine längliche Form auf, wie auch die nördlich angrenzende Nachbarparzelle Nr. 1015. Letztere verläuft L-förmig um die Parzelle Nr. 541 herum. Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Teil Waldau-Ganda ist keine strassenmässige Erschliessung für dieses Teilgebiet festgesetzt worden. In ihrer Stellungnahme weist die Gemeinde darauf hin, dass die strassenmässige Erschliessung entlang der südlichen Grenze zur Parzelle Nr. 541 als Fortsetzung zur bestehenden Strasse vorgesehen sei. Mit einer Baulandumlegung über die Parzellen Nr. 541 und 1015 wäre es möglich, Parzellen zu erhalten, die bezüglich Form, Grösse und Erschliessung eine flexible und viel bessere Bebauung und Nutzung zulassen. Die Erschliessung könnte wie vorgesehen ausgeführt werden, wodurch sich pro ursprüngliche Parzelle (mind.) zwei Bauplätze realisieren liessen. Es bestünde aber auch die Möglichkeit, die Strasse an den Waldrand zu rücken und grössere zusammenhängende Flächen mit rückwärtiger Erschliessung

anzubieten. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, über die Parzellen Nr. 541 und 1015 eine Baulandumlegung durchzuführen und in diesem Zuge auch die Erschliessungsplanung vorzunehmen, allenfalls unter Einbezug der westlich anschliessenden Parzelle Nr. 542.

8. Waldfeststellung

In den Bereichen, wo Wald an Bauzone grenzt, wurden Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Im Zuge der Prüfung der Vorlage musste einerseits festgestellt werden, dass dies nicht bei sämtlichen an Wald grenzenden Bauzonen erfolgt ist (z.B. ZöA Ganda). Die Gemeinde wird deshalb aufgefordert, das Waldfeststellungsverfahren in allen Bereichen, wo Wald an Bauzonen grenzt, durchzuführen und die so festgestellten Waldgrenzen in die Zonenpläne einzutragen. Andererseits wurden festgestellte Waldgrenzen in Bereichen, wo der Wald an Landwirtschaftszonen und damit an Nichtbauzonen grenzt, im Zonenplan festgelegt (z.B. Pfaffengut). Diesen festgestellten Waldgrenzen ist mangels Bezug zu Bauzonen die Genehmigung zu verweigern (Art. 13 und 18 KWaG). Schliesslich ist festzustellen, dass die festgestellten Waldgrenzen gegenüber Bauzonen nur soweit genehmigt werden können, als sie nicht mehr als 10 m von der Bauzonengrenze entfernt liegen.

Die im Waldfeststellungsverfahren erhobenen Einsprachen konnten mehrheitlich erledigt werden. Einzig bezüglich der Parzelle Nr. 1401 (Einsprache Weibel betreffend Parzelle Nr. 541) wurde die Waldgrenze im Zuge des Einspracheverfahrens genauer aufgenommen. Die Änderung ist im Zonenplan 1:2'000 Teil Waldau mit einer feinen schwarzen Linie eingetragen. Demzufolge ist auch die dunkelgrüne Linie "Festgestellte Waldgrenze" auf diese feine schwarze Linie zu verlegen. Das Amt für Raumplanung ist zu beauftragen, im Zonenplan die entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen.

9. Campingzone

Der bestehende Campingplatz im Gebiet Ganda wurde im Zonenplan 1:2'000 Teil Ganda einer die Forstwirtschaftszone überlagernde Campingzone zugewiesen. Eine die Forstwirtschaftszone überlagernde Campingzone wirkt sich nachteilig auf den Wald aus, weshalb sie praxisgemäss nur genehmigt werden kann, wenn eine forstrechtliche Regelung vorliegt. Das Genehmigungsverfahren für die Campingzone Ganda ist somit zu sistieren, bis der notwendige Vertrag zwischen dem Betreiber des Campingplatzes (TCS) und der Gemeinde abgeschlossen und vom Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement genehmigt worden ist.

10. Landschaftsschutzzonen

Die Gemeinde hat verschiedene Landschaftsschutzzonen ausgeschieden, unter anderem auch im Zonenplan 1:2'000 Teil Ganda im Gebiet Helwand – Chlus. Das Gebiet Fadära und Prättigauer Chlus figuriert als Landschaft regionaler Bedeutung im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar und beinhaltet auf Gemeindegebiet von Igis nebst dem der Landschaftsschutzzone zugewiesenen Gebiet die steilen Hänge bis zur Geländekante nördlich des Gross Wang. Die von der Gemeinde Igis gewählte Abgrenzung der Landschaftsschutzzone verläuft aus unerfindlichen Gründen mitten durch die Helwand und ist somit im Gelände nicht erkennbar.

Die Gemeinde wird angewiesen, die Landschaftsschutzzone zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

11. Naturschutzzonen

Der Mühlbach wurde keiner Naturschutzzone zugewiesen. Im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar figuriert er als Naturobjekt von lokaler Bedeutung NO-15. Die Gemeinde bearbeitet zur Zeit ein Amphibienlebensraum-Vernetzungskonzept, in dem die Aufwertung des Mühlbachs mit Amphibienlaichstellen vorgesehen ist. Finanziell wird das Projekt durch den Fonds Landschaft Schweiz und voraussichtlich auch durch den Kanton mitgetragen. Die Gemeinde wird ersucht, eine Naturschutzzonenzuweisung für den Mühlbach zu prüfen.

12. Fruchtfolgeflächen

Die Landwirtschaftszonen wurden im Sinne von Art. 16 RPG korrekt ausgeschieden. Es wurde jedoch unterlassen, die gemäss kantonalem Richtplan vom 18. Januar 1988 im Gemeindegebiet von Igis vorhandenen Fruchtfolgeflächen in den Zonenplänen als Hinweis darzustellen. Das Amt für Raumplanung ist zu beauftragen, diesen Mangel zu beheben.

13. Obstbaumgärten

Im Gebiet zwischen dem Dorf Igis und der Ganda befinden sich Obstbaumgärten, die im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar enthalten sind. Die Gemeinde wird ersucht, für diese Gärten eine Schutzzonenzuweisung (Naturschutzzone oder Naturobjekt) zu prüfen.

Im Übrigen können die Zonenpläne 1:2'000 Teil Landquart, Teil Waldau, Teil Ganda und Teil Igis (Revision 1999) sowie der Zonenplan Teil 1:5'000, alle vom 12. März 2000, genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Kerngebiet Landquart

Strassenbebauungsbereiche / Strassenbebauungslinie

Auf den Umstand, dass zu diesen „Strassenbebauungsbereichen“ eine entsprechende baugesetzliche Bestimmung fehlt, wurde bereits unter Abschnitt C hingewiesen.

Im Übrigen drängen sich zu den festgelegten Strassenbebauungsbereichen noch folgende Bemerkungen auf:

Im Bereiche zwischen der Dahlienstrasse und der Lagerhausstrasse stimmt die nördliche Abgrenzung nicht mit der Abgrenzung der Kernzone überein. Es ist nicht klar, ob es sich dabei um eine bewusste oder um eine versehentliche Abweichung handelt. Die Gemeinde wird ersucht, diese Abgrenzung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Im Bereich der Falkniskreuzung wurden der Strassenbebauungsbereich sowie noch die Strassenbebauungslinien im Hinblick auf den Ausbau der Kreuzung festgelegt. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde ein neues Projekt beschlossen, weshalb der Strassenbebauungsbereich und die Strassenbebauungslinie eine überholte Situation wiedergeben.

Im Übrigen kann der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Kerngebiet Landquart vom 12. März 2000 genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Lehmabbau Zurburg

Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Lehmabbau Zurburg enthält insbesondere die Abbauetappierung sowie die Abbaurichtung. Er enthält weiter Angaben zu den Erschliessungsanlagen und das Normalprofil der Wiederauffüllung. Die Legende enthält verbale Umschreibungen des Abbauvorgangs mit verbindlichem Charakter. Im Regionalen Richtplan Bündner Rheintal figuriert das Vorhaben Materialabbau und teilweise Wiederauffüllung als Festsetzung.

Die Erweiterung des Abbaus führt zu keiner erheblichen Umweltmehrbelastung, sofern die Wiederauffüllung der ausgebeuteten Teilflächen ausschliesslich mit unverschmutztem Aushubmaterial, Material aus Geschiebefängen usw. sowie im Gleichschritt mit dem Abbau erfolgt und das jährliche Abbauvolumen in der Grössenordnung von ca. 20'000 m³ stabil bleibt. Unter diesen Voraussetzungen kann auf eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 9 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz verzichtet werden.

Unter diesen Auflagen kann der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Lehmabbau Zurburg vom 12. März 2000 genehmigt werden.

G.

Generelle Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 Teil Landquart, Teil Waldau-Ganda und Teil Igls (Revision 1999);

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil 1:5'000

1. Meliorations-/Forststrassen

In den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr wurden die Meliorations-/Forststrassen bezeichnet. Wie im Zuge der Überprüfung festgestellt werden musste, sind die Eintragungen nicht vollständig. Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit eine Aktualisierung der Meliorations-/Forststrassen in den Gebieten „Felsenbachlöser“ (Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Teil Waldau-Ganda), „Birkholz“ (Fortsetzung bei Punkt 784) und „Fallwald“ (Fortsetzung bei Punkt 737; beide im Generellen Erschliessungsplan Verkehr Teil 1:5'000) vornehmen.

2. Fuss- und Radwege

Mit Beschluss Nr. 809 vom 9. Mai 2000 genehmigte die Regierung das Projekt zum Umbau des Anschlusses Landquart Ost. In diesen Projektplänen ist parallel zur neuen Industriestrasse westlich des Bahnhofs Landquart ein neuer Fuss- und Radweg enthalten. Dieser fehlt im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Teil Landquart. Die Gemeinde wird ersucht, die entsprechende Ergänzung vornehmen.

Die Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 Teil Landquart, Teil Waldau – Ganda und Teil Igls (Revision 1999) sowie der Generelle Erschliessungsplan Verkehr Teil 1:5'000, alle vom 12. März 2000, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

H.

Generelle Erschliessungspläne Versorgung 1:2'000 Teil Landquart, Teil Waldau-Ganda und Teil Igis (Revision 1999)

Wasserversorgung mit Druckerhöhung

Wie bereits vorne (vgl. Abschnitt D Ziff. 4) festgehalten, sind die Druckverhältnisse für die neu einzuzonende Wohnzone W1 im Gebiet "Turnidor" für eine genügende Löschwasserversorgung nicht ausreichend, weshalb der Bau eines höher gelegen Reservoirs geplant ist.

Die Gemeinde wird ersucht, nach dem Bau dieses Reservoirs den entsprechenden Generellen Erschliessungsplan Versorgung anzupassen.

Mit diesem Anliegen können die Generellen Erschliessungspläne Versorgung 1:2'000 Teil Landquart, Teil Waldau-Ganda und Teil Igis (Revision 1999), alle vom 12. März 2000, genehmigt werden.

I.

Genereller Erschliessungsplan Versorgung Teil 1:5'000

Der Generelle Erschliessungsplan Versorgung Teil 1:5'000 enthält das "bestehende Reservoir mit Zuleitung" (gemäss Legende ein grosser blauer Punkt). Im Plan sind nebst dem grossen blauen Punkt auf kurzen Distanzen nördlich und südlich des Reservoirs kleinere blaue Punkte mit den Texten "von Seewis" bzw. "nach Reservoir Magergasse" bezeichnet.

Wenn die Gemeinde beabsichtigt, mit diesen Festlegungen das Wasserversorgungssystem im Perimeter des Generellen Erschliessungsplanes Versorgung Teil 1:5'000 darzustellen, so vermag die gewählte Aussageschärfe die Anforderungen an solche Festlegungen nicht zu erfüllen. Es ist nämlich unmöglich, anhand der Eintragungen das Versorgungskonzept an sich oder auch nur die ungefähre Lage von Leitungen zu errahnen. Letzteres wäre im Zusammenhang mit der Beurteilung von allfälligen Baugesuchen im fraglichen Gebiet sehr hilfreich.

Die Gemeinde wird angewiesen, den Generellen Erschliessungsplan Versorgung Teil 1:5'000 vom 12. März 2000 zu überarbeiten, indem zumindest die Anlagen der Groberschliessung der Wasserversorgung einzutragen sind.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und 4 sowie Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung

1. Das **Baugesetz** vom 12. März 2000 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde), Anweisungen, Ergänzungen, Anliegen, Hinweisen und Empfehlungen genehmigt:

Korrekturen im Einverständnis mit der Gemeinde:

- a) Art. 35 (Sport- und Erholungszone)
Der Begriff "Campingplätze" wird aus Art. 35 Abs. 1 gestrichen.
- b) Art. 36 (Naturschutzzone)
In Abs. 2 wird das drittletzte Wort „der“ durch „oder“ ersetzt.
- c) Art. 38 (Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte)
In Abs. 1 wird der Begriff „Kulturobjekte“ gestrichen und durch „Naturobjekte“ ersetzt.

- d) Art. 39 (Schutzzone Marschlins)
Der Verweis in Art. 39 Abs. 2 lautet auf Art. 44 (Abbau- und Materialablagungszone) statt auf Art. 42.
- e) Art. 46 (Anrechenbare Geschossfläche)
Der Verweis in Art. 46 Abs. 4 lit. a) lautet auf Art. 111 (Parkierung, Garagen) statt auf Art. 110.
- f) Art. 53 (Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag)
Der Verweis in Art. 53 Abs. 3 bezieht sich auf Art. 50 (Sonderfälle) statt auf 51.
- g) Art. 55 (Dachgestaltung)
Abs. 4 wird durch "...und der Dachhöhe..." ergänzt.
- h) Art. 100 (Umweltbelastung)
In Art. 100 Abs. 2 und 3 wird der Begriff Immission wie folgt durch Emission ersetzt:
"Bauten und Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen, haben die Vorschriften über die Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten. Die Lärmimmissionen dürfen die in den betroffenen Gebieten geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte nicht überschreiten.
Bauten und Anlagen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen, haben die Vorschriften über Emissionsbegrenzungen der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche Luftverunreinigungen verursachen, ist mit dem Baugesuch eine Emissionserklärung einzureichen."
- i) Art. 121 (Vorentscheid)
Der letzte Satz wird wie folgt geändert: "Vorentscheide der Baukommission können zur Neubeurteilung dem Gemeindevorstand vorgelegt werden."

- j) Art. 126 (Inkrafttreten)
Abs. 2 wird wie folgt geändert: "Das Baugesetz vom 9. September 1979 mit den seither erfolgten Teilrevisionen wird aufgehoben."
- k) Schemazeichnungen im Anhang (gemäss Art. 22)
Der Verweis in der Legende der Schemazeichnung zu Art. 50 / 53 lautet auf Art. 50 (Sonderfälle) statt auf 39.

Anweisungen, Ergänzungen, Anliegen, Hinweise und Empfehlungen:

- l) Art. 21 Abs. 3 (Geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten) wird mit dem Anliegen genehmigt, dass bei allfälligen Abbrüchen die kantonalen Denkmalpflege beizuziehen ist.
- m) Art. 30 Abs. 1 und 2 (Landwirtschaftszone) wird mit dem Hinweis genehmigt, dass die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone abschliessend von der übergeordneten Bundesgesetzgebung geregelt ist. Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 30 Abs. 1 und 2 entsprechend zu überarbeiten.
- n) Der Gemeinde wird empfohlen, in Art. 45 (Ausnützungsziffer) und Art. 46 (Anrechenbare Geschossfläche) zum herkömmlichen Begriff der Bruttogeschossfläche zurückzukehren.
- o) Art. 78 (Verfahren für Bau- und Baugestaltungslinien) wird durch einen 3. Absatz mit folgendem Wortlaut ergänzt: „Für Bau- und Baugestaltungslinien längs Gewässern und Waldrändern gilt das Verfahren gemäss Art. 10 BauG.“
- p) Die Gemeinde wird (nochmals) angewiesen, das Zonenschema bezüglich der Gewerbezone mit weitergehenden Vorschriften über das Nutzungsmass zu ergänzen.

- q) Die Gemeinde wird ersucht, das Baugesetz mit einer Bestimmung zu den in den Generellen Gestaltungsplänen enthaltenen „Strassenbebauungsbe-
reichen“ zu ergänzen.
2. Die **Zonenpläne 1:2'000 Teil Landquart, Teil Waldau, Teil Ganda und Teil Igis (Revision 1999)** sowie der **Zonenplan Teil 1:5'000**, alle vom 12. März 2000, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Feststellungen, Korrekturen und Anliegen genehmigt:
- a) Die für die Wohnzone 2 südlich der Prättigauerstrasse im Gebiet Sonnmatt vorgesehene Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) von der ES II in die ES III wird nicht genehmigt.
- b) Die für die Wohnzone 2 zweite Etappe mit Quartiergestaltungsplanpflicht südlich der Prättigauerstrasse im Gebiet Waldau (Parzelle 579) vorgesehene Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) von der ES II in die ES III wird nicht genehmigt.
- c) Die Schraffuren für die 2. Etappen der Wohnzone 2, Gewerbezone und Industriezone in den Zonenplan-Legenden werden angepasst (von oben links nach unten rechts).
- d) Der westliche Teil der Parzelle Nr. 678 zwischen dem bestehenden Weg und dem Mühlbach wird in Übereinstimmung mit der Rodungsbewilligung und im Einvernehmen mit der Gemeinde der Forstwirtschaftszone zugewiesen.
- e) Das Genehmigungsverfahren für die Zone für öffentliche Anlagen auf der Parzelle Nr. 1149 (Landquartanlöser) wird bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung sistiert.
- f) Die Gemeinde wird ersucht, auf das im nordöstlichen Bereich (Bereich Stationsstrasse / Luxgass) der Zone für öffentliche Anlagen im Gebiet „Gruobhof“ gelegene Schilfmoor und den Birnbaum im Zuge der Erarbeitung eines Bauprojektes Rücksicht zu nehmen.

- g) Die ZöA im Gebiet Ganda wird in Bezug auf eine Teilfläche von rund 1'000 - 1'200 m² im westlichen Zonenbereich aus militärischen Gründen (Übersetzstelle) nicht genehmigt.

Bezüglich des verbleibenden Teils dieser ZöA wird das Genehmigungsverfahren sistiert, bis die Gemeinde im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes die nötigen planerischen Massnahmen zur Einhaltung der NISV festgelegt hat.

- h) Die Waldabstandslinien auf den Parzellen Nr. 1146, 1165, 1179 und 280 im Gebiet „Bildrüfe“ sowie auf den Parzellen Nr. 539, 540 und 541 im Gebiet „Waldau“ werden nicht genehmigt.
- i) Die in den Zonenplänen eingetragenen „festgestellten Waldgrenzen“ werden nur insoweit genehmigt, als sie gegenüber Bauzonen festgelegt wurden und von diesen nicht weiter als 10 m entfernt liegen. Insoweit wird ihnen die statische Wirkung zuerkannt.
- j) Die Gemeinde wird angewiesen, bei allen an Wald angrenzenden Bauzonen das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und die so festgestellten Waldgrenzen im Zonenplan festzulegen.
- k) Es wird festgestellt, dass im Bereich der Parzellen Nr. 1401 und 541 im Gebiet Waldau die feine schwarze Linie und nicht die dunkelgrüne Linie die Waldgrenze darstellt. Das ARP wird beauftragt, dies im Plan entsprechend zu kennzeichnen.
- l) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Campingzone Ganda wird sistiert, bis der walddrechtliche Servitutsvertrag zwischen dem Betreiber des Campingplatzes (TCS) und der Gemeinde abgeschlossen und vom das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement genehmigt worden ist.
- m) Die Gemeinde wird angewiesen, die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone im Gebiet Helwand zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

- n) Die Gemeinde wird ersucht, für den Mühlbach eine Naturschutzzonenzuweisung zu prüfen.
 - o) Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die Fruchtfolgeflächen gemäss Kantonalem Richtplan als Hinweis in den Zonenplänen nachzutragen.
 - p) Die Gemeinde wird ersucht, für die Obstbaumgärten im Gebiet zwischen dem Dorf Igis und der Ganda eine Unterschutzstellung (Naturschutzzone oder Naturobjekt) zu prüfen.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Kerngebiet Landquart** vom 12. März 2000 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen und folgendem Vorbehalt genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird ersucht, die nördliche Abgrenzung des Strassenbebauungsbereiches zwischen der Dahlienstrasse und der Lagerhausstrasse zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
 - b) Die Strassenbebauungsbereiche und die Strassenbebauungslinien an der Falkniskreuzung im Bereiche der Parzelle Nr. 602 und des Kernzonenanteils der Parzelle Nr. 581 werden an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Anpassung an das aktuelle Projekt Ausbau Falkniskreuzung, zurückgewiesen.
4. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Lehmabbau Zurburg** vom 12. März 2000 wird mit den in den Erwägungen erwähnten Auflagen betreffend Auffüllungsmaterial und jährliche Abbauvolumen genehmigt.
5. Die **Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 Teil Landquart, Teil Waldau - Ganda, Teil Igis (Revision 1999)** sowie der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr Teil 1:5'000**, alle vom 12. März 2000, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anliegen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird ersucht, eine Aktualisierung der Festlegungen betreffend Meliorations-/Forststrassen vorzunehmen.

- b) Die Gemeinde wird ersucht, den Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Teil Landquart bezüglich Fuss- und Radweg im Bereich der neuen Industriestrasse zu ergänzen.
6. Die **Generellen Erschliessungspläne Versorgung 1:2'000 Teil Landquart, Teil Waldau-Ganda und Teil Igis (Revision 1999)**, alle vom 12. März 2000, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
7. Der **Generelle Erschliessungsplan Versorgung Teil 1:5'000** vom 12. März 2000 wird mit der Anweisung genehmigt, bei nächster Gelegenheit zumindest auch Groberschliessungsanlagen der Wasserversorgung festzulegen.
8. Der Gemeindevorstand Igis wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 12. März 2000 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Auflagen, Korrekturen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
10. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen vorzunehmen.
11. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

12. Über die Beschwerde wird in einer separaten Verfügung entschieden.

13. Es werden für das vorliegenden Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.

14. Mitteilung an

[REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

E. Widmer-Schlumpf

Dr. E. Widmer-Schlumpf

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen