

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE IGIS



BERICHT ZUR REVISION



Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSLAGE	1
2.	ZIELE	2
3.	ÜBERSICHT SACHPLANUNGEN	3
4.	ABLAUF	7
5.	ERGEBNISSE	8
5.1	Planungsmittel	8
5.2	Zonenordnung	8
5.2.1	Bauzonen	8
5.2.2	Grundnutzungen ausserhalb von Bauzonen	12
5.2.3	Überlagerte Nutzungen	13
5.2.4	Zonenplan Igis, Änderungen	14
5.3	Genereller Erschliessungsplan	16
5.3.1	Teil Verkehr	16
5.3.2	Teil Versorgung	17
5.4	Genereller Gestaltungsplan	17
5.5	Baugesetz	18
6.	ÜBERARBEITUNG NACH VORPRÜFUNG	20
7.	ÖFFENTLICHE AUFLAGEN, MITWIRKUNG	27
8.	ERGÄNZUNGEN	30
8.1	Baulinien längs festgestelltem Wald	30
8.2	Industriezone nördlich Papierfabrik	31
9.	GEMEINDEVERSAMMLUNG	33
10.	BESCHLUSSFASSUNG	35

Beauftragter Planungsleiter:	Richard Arioli, dipl. Kulturingenieur ETH, Chur
Juristischer Fachberater:	Thomas Casanova, lic. iur. Rechtsanwalt, Chur
Gestaltungsplanung Landquart:	Max Brunner, dipl. Architekt, Davos Platz

1. **AUSGANGSLAGE**

Die laufende Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Igis bezweckt die Aktualisierung der am 9. September 1979 beschlossenen und am 18. August 1980 in Kraft gesetzten Ortsplanung.

Die Revision ist in zwei Schritte unterteilt. Die erste Etappe ist mit der Beschlussfassung am 26. Juni 1994 und mit der Genehmigung durch die Regierung am 31. Oktober 1994 abgeschlossen worden. Sie umfasst

- Zonenplan Teil Igis 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan Teil Igis 1:2000
- Genereller Gestaltungsplan Igis Dorf 1:1000
- Baugesetz, Teilrevision
- Gartenbauzone, Teilplan

Die vorliegende zweite Etappe umfasst zur Hauptsache das gesamte Gemeindegebiet ohne den Teil Igis (erste Etappe), namentlich die Ortsteile Landquart, Landquart-Fabriken und das östlich daran anschliessende Gebiet zwischen Igiser Wiesen - Marschlins - Chlus - Landquartau. Zusätzlich sind einzelne Ergänzungen zu den Planungsmitteln der ersten Etappe enthalten.

2. ZIELE

Die Zielvorgabe für die Gesamtrevision bleibt unverändert. Es geht um die Aktualisierung der Ortsplanung, um die Berücksichtigung neuer Bedürfnisse und um Anpassungen.

Mit dem vorliegenden Revisionsschritt soll insbesondere

- die Übereinstimmung von bestehenden Bebauungen mit dem zulässigen Mass der Nutzung überprüft und bei festgestellten Diskrepanzen Wege zu deren Behebung aufgezeigt werden.
- die Siedlungsstruktur bezüglich Verkehrswegen und Emissionen optimiert werden.
- die Zonenordnung ergänzt werden.
- die Gefahrenzonen überprüft und an neue Erkenntnisse angepasst werden.
- der Generelle Erschliessungsplan und das Baugesetz auf den aktuellen Stand nachgeführt werden.

Der Bevölkerung wurde bei Beginn der Revisionsarbeiten die Gelegenheit eröffnet, allfällige Bedürfnisse und Begehren anzumelden.

Im Laufe der Arbeiten hat sich herausgestellt, dass die Probleme bezüglich Struktur und Nutzungsdichte im Kerngebiet von Landquart ziemlich komplex sind; sie mit den ordentlichen Instrumenten der Raumplanung - mit der sog. Regelbauweise - zu meistern, hat zu keinem befriedigenden Ergebnis geführt. Danach wurde beschlossen, zunächst die Entwicklungsziele für dieses Zentrumsgebiet mit einer Umfrage unter Direktbeteiligten zu ermitteln. Sodann wurden diese den Zielen und Massnahmen der rechtskräftigen Quartierpläne gegenübergestellt und schliesslich ein Katalog von denkbaren und zielführenden Vorschlägen zur Ausgestaltung der Nutzungsplanung erstellt. Daraus hat sich ergeben, dass die Ausarbeitung einer Sondernutzungsplanung in der Form eines Generellen Gestaltungsplanes das geeignetste Mittel wäre.

Im Lauf der Revisionsarbeit sind die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des Industriegebietes "Tardis" im Kantonalen Richtplan geschaffen worden. Damit steht ein Anliegen vor dem Durchbruch, welches die Gemeinde seit den Fünfziger-Jahren verfolgt; insbesondere war die Verbesserung der Erschliessung bereits Gegenstand eines Regionalen Richtplanes aus jener Zeit gewesen. Dementsprechend ist die Umsetzung des Kant. Richtplan-Objektes in die Nutzungsplanung der Gemeinde jetzt unverzüglich in die Zielsetzung aufgenommen worden. Die Bearbeitung erfolgte parallel mit der Konkretisierung des Projektes "Tardis", womit auch die Harmonisierung mit der benachbarten Nutzungsplan-Anpassung der Gemeinde Zizers angestrebt worden ist.

3. ÜBERSICHT SACHPLANUNGEN

Gleichzeitig mit der Revision der Ortsplanung laufen andere Planungsarbeiten, welche den Raum der Gemeinde Igis betreffen:

Verkehrsplanung: Die Gemeinde hat im Jahr 1996 eine breit angelegte Verkehrsplanung für das gesamte Siedlungsgebiet ausführen lassen. Die Planungsgemeinschaft Lippuner Gruner AG/Ingenieur- und Planungsbüro M. Ghielmetti ist dabei von einer hierfür gebildeten 12-köpfigen Kommission unterstützt worden. Der Schlussbericht "Verkehrskonzept - Ziele und Katalog der Vorhaben" ist im September 1996 abgeliefert worden. Der Katalog umfasst folgende Vorhaben:

Zentrum Landquart:

3.01	Signalisation Parkhäuser und grosse Parkplätze	1. Priorität
3.02	Fussgängerstreifen Bahnhofstrasse	1. Priorität
3.03	Parkplatzbewirtschaftung	1. ... 2. Priorität
3.04	Fussgängerübergänge Zollstrasse	2. Priorität
3.05	Neugestaltung Bahnhofstrasse	3. Priorität
3.06	Unterführung Bahnhofstrasse - Industriesammelstrasse	5. Priorität
3.07	Park + Ride Bahnhof West	5. Priorität

Industriegebiet:

4.01	Verbesserung bestehende Erschliessung	2. Priorität*
4.02	Sammelstrasse Industrie - N13	
4.03	Sammelstrasse Industrie - Deutsche Strasse (Freihof)	4. Priorität*

*Verzicht auf diese Vorhaben oder neue Prioritätszuordnung (Priorität 5), sofern Vorhaben 4.02 innert absehbarer Frist realisiert wird.

Motorisierter Individualverkehr:

5.01	Wegweisung Industrie - N13	1. Priorität
5.02	Verkehrsbeschränkung Holzschleifeweg	1. Priorität
5.03	Verkehrsbeschränkung Sonnenheimstrasse	1. Priorität
5.04	Umbau Falknis-Kreuzung	2. Priorität
5.05	Umbau Calanda-Kreuzung	2. Priorität*
5.06	Tempo 30-Zone Rheinstrasse/Ringstrasse	2. Priorität
5.07	Tempo 30-Zone Igis-Dorf	2. Priorität
5.08	Wechselseitige Parkierung Schulstrasse	3. Priorität
5.09	Tempo 30-Zone Sonnmatt	3. Priorität

*Neue Prioritätszuordnung (Priorität 3 oder 4), sofern Vorhaben 4.02 Sammelstrasse Industrie-N13 innert absehbarer Frist realisiert wird.

Öffentlicher Verkehr:

6.01	Optimierung des Busbetriebs Landquart-Igis	1. Priorität
6.02	Mitwirkung bei der Fahrplankonferenz	1. Priorität
6.03	Tarifverbund Churer Rheintal	3. Priorität

Veloverkehr:

7.01	Festlegung der kantonalen Radrouten	1. Priorität
7.02	Signalisation von Radrouten	1. Priorität
7.03	Neubau Radweg Davoserweg - Sportzentrum	2. Priorität
7.04	Sicherheitserhöhung Schulstrasse	2. Priorität*
7.05	Neubau Radweg ARA - Tardisbrücke	3. Priorität
7.06	Förderung von Abstellanlagen	4. Priorität
7.07	Neubau Radweg Deutsche Strasse	5. Priorität
7.08	Neubau Radweg im Park - Im Lux	5. Priorität
7.09	Belagssanierungen auf Radrouten	5. Priorität

*Neue Beurteilung der Notwendigkeit resp. der Priorität, sofern Sammelstrasse Industrie - N13 in absehbarer Zeit realisiert wird.

Fussgängerverkehr:

8.01	Neubau Fussweg Davoserweg - Sportzentrum	2. Priorität
8.02	Fussgängerübergänge Schulstrasse	2. Priorität
8.03	Neubau Fussweg ARA - Tardisbrücke	3. Priorität
8.04	Neubau Fussweg Deutsche Strasse	5. Priorität
8.05	Neubau Fussweg im Park - Im Lux	5. Priorität
8.06	Signalisation von Fussgängerstreifen	1. Priorität
8.07	Absenkung Randstein bei Fussgängerübergängen	2. Priorität
8.08	Sicherung Fussgängerübergang bei der kath. Kirche	

Das Gros der vorgeschlagenen Massnahmen betrifft die Ausgestaltung der Verkehrswege, organisatorische und verkehrspolizeiliche Vorkehren, und beeinflusst folglich die Nutzungsplanung in geringem Ausmass.

Das Vorhaben 3.05 Neugestaltung Bahnhofstrasse (inkl. 5.04) ist abgestimmt mit der Generellen Gestaltungsplanung Kernzone Landquart und in letztere integriert.

Die Vorhaben 3.06, 3.07, 4.02, 7.01, 7.03, 7.05, 7.07, 8.01, 8.03 - 8.05 haben Einfluss auf den Generellen Erschliessungsplan. Alle Vorhaben von 1. - 3. Priorität werden darin aufgenommen; ebenso die Vorhaben 4.02 Sammelstrasse Industrie - N13 und das damit zusammenhängende 3.07 Park + Ride Bahnhof West. Zu den Prioritäten der beiden letzteren Projekte ist anzumerken, dass sie von der Kommission wegen der hohen Kosten weit hinten rangiert worden sind. Aus der Sicht der kantonalen und regionalen Bedeutung des Industriestandortes Igis-Zizers und der Bedeutung im Verkehrsverband ist ihnen die Priorität 1A zuzuordnen.

Gefahrenzonenplanung: Das Kreisforstamt 2 wurde mit der Neubeurteilung der Gefahrenzonen beauftragt. Die Gefahrenzonenplanung besteht aus der vom Forstingenieurbüro B. Teufen, Davos ausgearbeiteten Gefahrenhinweiskarte Wasser, der Geländeanalyse Steinschlag und der Gefahrenkarte 1:10'000 sowie aus der von B. Teufen und A. Buchli, Maienfeld vorgenommenen Umsetzung in den Gefahrenzonenplan 1:10'000. Das Dossier ist am 9. Januar 1997 fertiggestellt worden.

Schulplanung: In einer umfassenden Planung der Schulanlagen sind Erneuerungen und Erweiterungen von bestehenden Schulanlagen festgelegt und teilweise bereits schon realisiert worden. Gleichzeitig wurden Standort und Raumprogramm für ein neues Schulhaus mit Aussenanlagen bestimmt. Ein entsprechender Ideenwettbewerb ist 1995/96 vorbereitet und durchgeführt worden. Der Standort befindet sich im Areal des Gruobhofes an der Stationsstrasse - mithin im Beizugsgebiet des Zonenplanes 1:2'000 Igis.

Regionalplanung: Zwei Teilpläne der Regionalen Richtplanung, die Querbezüge zur Kantonalen Richtplanung aufweisen, sind für die Gemeinde Igis von Bedeutung. Es handelt sich um die Erschliessung des Industriegebietes Igis (Allgemeine Riedlöser)/Zizers(Rossried) und um den Kies- und Lehmbabbau. Beide Vorhaben werden im Zuge der Revision in die Igiser Nutzungsplanung umgesetzt.

4. ABLAUF

Die Eckdaten der Bearbeitung und Beschlussfassung der zweiten Revisionsphase sind:

- | | |
|------|---|
| 1995 | Publikation des Beschlusses zur Ortsplanungsrevision Landquart mit Einladung zur Einreichung von Anregungen (22. Dezember 1994)
Beginn der Entwurfsbearbeitung |
| 1997 | Beitragsgesuch und -zusicherung (6. März) zur Ergänzung mit Generellem Gestaltungsplan für das Kerngebiet von Landquart
Bürgergemeinde teilt Absicht zur Einrichtung von Schrebergärten auf Parzelle 450 mit (17. März)
Gefahrenzonenplanung (Kreisforstamt 2) fertiggestellt
Erste Vorprüfung Teilrevision Gruobhof (30. Mai - 14. Oktober) |
| 1998 | Dokumentation zur Erweiterung des Lehmabbaugebietes Unter-Zurburg, Ziegelei Landquart AG anhand geologischem Gutachten
Sieber Cassina & Handke Chur fertiggestellt (8. April) zhv Vorprüfung
Vorprüfung (15. Mai - 7. Dezember)
Genehmigung Kant. Richtplanvorhaben 01.TS.009/Industriegebiet Landquart (17. November) |
| 1999 | Ergänzung des Entwurfes bezüglich Projekt "Tardis", insbesondere Erschliessung und Zonenordnung inkl. Parkierungsanlage beim Bahnhof für das Industriegebiet sowie Variantenstudien und Evaluation für die Schaffung der neuen Wohnzone W1. Waldfeststellungsverfahren und Ausarbeitung von Baulinien längs Waldgrenzen

Überarbeitung der Entwürfe anhand der Vorprüfungsergebnisse
Zustimmung Amt für Raumplanung zur Finanzierung der "erstmaligen Digitalisierung des Zonenplans" (15. Juni)
Überarbeitung der Baugesetz-Revision durch besonders eingesetzte Kommission
Öffentliche Auflage (12. Juli - 27. August) inkl. Waldfeststellungen
Behandlung der Eingaben
Mitwirkungsverfahren für Baulinien längs festgestellten Waldgrenzen mit Vernehmlassungsfrist 5. - 30. November |
| 2000 | Öffentliche Auflage der Ergänzung zur Waldfeststellung und Anpassung Zonenplan im Gebiet Neue Ganda/TCS, sowie Planänderungen Landquart-Fabriken (14. Januar - 4. Februar); keine Eingaben zu behandeln
Gemeindeversammlung (17. Februar) mit Verabschiedung der Vorlage zur Urnenabstimmung
Urnenabstimmung (12. März)
Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden anschliessend |

5. ERGEBNISSE

5.1 Planungsmittel

Im Rahmen der vorliegenden zweiten Revisionsetappe sind folgende Pläne erstellt worden:

Zonenpläne: Landquart 1:2000
Waldau - Ganda 1:2000
(Marschlins - Chlus) 1:5000

Generelle Erschliessungspläne, aufgeteilt in je einen Teilplan "Verkehr" und einen Teilplan "Versorgung"

Landquart 1:2000
Waldau - Ganda 1:2000
(Marschlins - Chlus) 1:5000

Generelle Gestaltungspläne Kernzone Landquart 1:1000 und Lehmabbau Zurburg (beide mit Erläuterungs- bzw. Grundlagen-Berichten)

Weitere Bestandteile der zweiten Revisionsetappe sind:

Änderungen zum Zonenplan Igis und zum Generellen Erschliessungsplan (Verkehr) Igis

Baugesetz: Ergänzungen betr. Generellem Gestaltungsplan Kernzone Landquart, betr. neuen Zonenarten (Schrebergartenzone) sowie Verbesserungen zu einzelnen Artikeln auf Antrag der Baukommission

UEB: Nachführung

Bericht: Erläuterungen zum Planungsergebnis und zur Mitwirkung

5.2 Zonenordnung

5.2.1 Bauzonen

Kerngebiet Landquart: Im Zusammenhang mit der Gestaltungsplanung sind die Abgrenzungen der Kernzone und der angrenzenden Wohnzonen überprüft und in der Folge teilweise verschoben worden. Diese Änderungen sind Gegenstand des Berichtes zum Generellen Gestaltungsplan.

Wohnzonen Davoserweg - Ringstrasse - Sägenstrasse - Rätikonstrasse: Das von den genannten Strassen umgebene und von der Schulstrasse als zentrale Achse erschlossene Gebiet ist seit Jahrzehnten gebaut. Aus Gründen, die heute nicht mehr restlos nachvollziehbar sind, wurde es in Wohnzonen von unterschiedlichster Bebauungsdichte und Gebäudehöhe unterteilt, wobei stets ganze Häuserzeilen oder Liegenschaftsblocks zusammengefasst wurden. So sind deutliche Unternutzungen kreierte worden, die vor allem die für Landquart charakteristischen Einfamilienhausgebiete betreffen, weil sie infolge ihrer Nachbarschaft zu dichter zu bebauenden Gebieten bereits im Zonenplan 1961 der Zone W4 zugeschlagen wurden. Seither sind infolge der kleinen Parzellenteilungen nur vereinzelt Neubauten mit

grösserer Ausnützung entstanden. Erst in den letzten Jahren sind solche Projekte vermehrt aktuell geworden, und sie haben prompt zu erheblichen sozialen Spannungen geführt. Dies deshalb, weil eingesessene Anwohner sich gegen die daraus folgende Umkrempelung der quartiertypischen Bebauungsstruktur zur Wehr setzen.

Im Zuge der Revision musste infolgedessen das ganze Gebiet auf die bestehende Nutzungsdichte untersucht werden, und die Zonenordnung überall wo dies als möglich und tunlich erscheint an das Bestehende angepasst werden. Daraus sind etliche Abzonungen hervorgegangen, wobei das Ausmass auf maximal eine Stufe festgelegt worden ist, nämlich von W5 in W4 oder von W4 in W3.

Sonnmatt: Die Abgrenzung der Bauzone gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet wird neu entlang der Sonnmattstrasse festgelegt, und in der Bauzone wird die bisherige 2. Etappe in 1. Etappe umgeteilt.

Prättigauerstrasse: Längs der Prättigauerstrasse, von der Falkniskreuzung bis zur ehemaligen Rollbahn sind die Gebiete beidseits der Strasse seit 1961 in Wohnzonen eingeteilt, und zwar in W6 und W4 im nördlichen und in W2 im südlichen Bauzonestreifen. Östlich daran angrenzend bis zum Anschlusskreisel Waldau sind zahlreiche Gebäude seit längerer Zeit - teils seit Jahrzehnten - als Wohnhäuser erstellt und genutzt. Weil der bisherige, gültige Zonenplan dieses benachbart zu den Landquartlößern gelegene Gebiet als Gewerbezone bezeichnet, haben mehrere Eigentümer das Begehren gestellt, ihre Liegenschaften in eine Wohnzone - vorzugsweise W4 - umzuzonen.

Dieser Sachverhalt hat die Planungskommission veranlasst zu einer grundsätzlichen Überprüfung der raumordnungspolitischen Zielsetzung in diesem Gebiet, und zur Neuausrichtung der zweckmässigen Siedlungsentwicklung.

Die Entscheidung ist mit systematisch aufeinanderfolgenden Fragestellungen gefunden worden:

- a) Bauzone - Nichtbauzone? Das fragliche Gebiet ist seit mehr als drei Jahrzehnten in der Bauzone. Die allfällige Auszonung würde keine Konflikte lösen, aber neue schaffen. Das Gebiet ist weitgehend bebaut - und die unüberbauten Teile sind zu klein, um anderen Nutzungen sinnvoll zugänglich zu sein. Das Gebiet bleibt in der Bauzone.
- b) Wohnnutzung - gewerblich-industrielle Nutzung? Wohnen setzt hierfür geeignete Verkehrserschliessung bzw. Erreichbarkeiten voraus. Das Gebiet liegt zwar distanzmässig in erreichbarer Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, usw. Die Erschliessung ist aber für diese Verkehrsarten (insbesondere für Kinder zu Fuss und auf Velos) völlig ungeeignet. Wohnen setzt ebenfalls voraus, dass die Lärmimmissionen unter den Grenzwerten der Empfindlichkeitsstufe 2 bleiben. Die unmittelbare Nachbarschaft zu Gewerbezone und zu den stark belasteten Verkehrsträgern der Prättigauerstrasse lassen die entsprechende Herabsetzung der Empfindlichkeitsstufe wohl nicht zu. Demgegenüber bedeutet die direkte Anbindung des Gebietes an das Netz der kantonalen Hauptstrassen einen beachtlichen Standortvorteil für die Ansiedlung von Handels- und Produktionsbetrieben.

Auf Grund der Eignungsbeurteilung wird das gesamte Gebiet für gewerblich-industrielle Nutzung reserviert, wobei alte Besitzstände respektiert werden. Mit dem Verzicht auf Wohnzonen an dieser zu den Landquart Wohngebieten doch sehr peripheren Lage kann die Gemeinde künftige kaum lösbare Probleme vermeiden, wie z.B. Lärmbekämpfungsmassnahmen, Ergänzung der Verkehrswege mit Rad- und Fusswegen, Kindergärten.

- c) Gewerbe - Industrie? An der Prättigauerstrasse sollen auch künftig Betriebe mit den hier bekannten Begrenzungen von Nutzungsintensität, Gebäudetypen und Emissionen angesiedelt werden. Höhere Emissionen und Prozessintensitäten, die der Industriezone entsprechen, gehören nicht in dieses Gebiet, das wie erwähnt eben auch Merkmale von Mischnutzungen aufweist.

Der Entscheid zur einigermaßen konsequenten Einführung der Gewerbezone ist also abgestützt auf die gegenwärtigen Merkmale des Gebietes und auf seine mittel- bis längerfristige Eignung; er dürfte freilich aus der Sicht einzelner Eigentümer Härtefälle bewirken.

Aus obgenannten Überlegungen ergibt sich ebenso, dass die Grundstücke zwischen Prättigauerstrasse und Landquart von der Kernzonengrenze bei der Falkniskreuzung bis zur Rollbahn umgezont werden sollen, von den bisherigen Wohnzonen W6 und W4 (je 2. Etappe) in Gewerbezone.

Die südlich der Prättigauerstrasse gelegene Wohnzone 2 zweite Etappe bleibt; sie wird neu mit der Pflicht zur Erstellung eines Quartiergestaltungsplanes belegt, mit welchem proaktiv Massnahmen zum Lärmschutz durchgesetzt werden sollen.

Weitere Umzonungen: Je zwei weitere Umzonungen betreffen das Bahnareal und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:

- a) Landquart, Parzelle 678 westlich des Bahnhofes: Zuordnung zur Industriezone (südlicher Teil) bzw. zur Zone Übriges Gemeindegebiet (UEG) (nördlicher Teil). Beide Umzonungen dienen der Verwirklichung der Industrieerschliessung. Die Idee hiezu wurde vor nunmehr bald 40 Jahren lanciert. Jetzt sind die überörtlichen und kantonalen Planungsarbeiten so weit fortgeschritten, dass auf Gemeindeebene die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung des Projektes geschaffen werden können.

Die Industrieerschliessung selbst ist Gegenstand der Erschliessungsplanung (siehe Abschnitt 5.3.1). Die angrenzenden Flächen werden bahnseitig nicht mehr beansprucht, weshalb sie aus der Zone Bahnareal entlassen werden sollen. Im nördlichen Teil ist die Einrichtung einer P+R-Parkieranlage vorgesehen, wofür die Zone UEG angemessen ist. Der Rest ist analog dem benachbarten Gebiet in der Gemeinde Zizers zu nutzen; er wird der Industriezone zugeteilt.

- b) Landquart, Werkstättenareal RhB: Die kleine Eckparzelle Nr. 1050 wird von der Gemeinde genutzt. Sie ist deshalb von der Zone Bahnareal in die Gewerbezone umzuteilen. Südlich davon wird ein Teil der Parzelle 674 seit langer Zeit ad interim als Pflanzgärten vermietet. Die RhB hat festgestellt, dass diese Fläche definitiv nicht für Bahnzwecke gebraucht werde, und hat das Gesuch um Zuordnung zu

einer Wohnzone gestellt. Dem Gesuch soll unter Vorbehalt der UEB-gestützten Beurteilung der Zonengrösse stattgegeben und die Fläche der angrenzenden Zone W3 zugeschlagen werden, mit der Auflage zur Durchführung einer Quartiergestaltungsplanung.

- c) Deutsche Strasse, Parzelle 1137: Bebaut mit Telefonzentrale, bisher Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Durch die Miniaturisierung der Kommunikationstechnik ist ein wesentlicher Teil des umbauten Raumes frei geworden. Die damalige Telefondirektion hat das Gesuch um Umzonung gestellt, um die Räume wieder nutzen zu können. Neu: Gewerbezone.

Der nördlich angrenzende Streifen von Parzelle 637 wird gleichzeitig ebenfalls der Gewerbezone zugeschlagen (bisher Wohnzone W3), womit eine höhere Lärmempfindlichkeitsstufe erreicht wird, und die verkehrsgünstige Lage an der Deutschen Strasse zweckmässig genutzt werden kann.

Einzonungen: Neue Einteilungen in eine Bauzone sind an drei Standorten vorgesehen. Gemeinsames Merkmal der drei Einzonungen ist, dass sie seit langer Zeit bestehende Nutzungen betreffen:

- d) Holzschleife: Bestehende Bauten der Papierfabrik am Mühlebach in Industriezone - bisher Zone Übriges Gemeindegebiet.
- e) Unter Mühle: Auf die Einzonung des Wohnbaukomplexes in Zone W4 wird auf Grund der Vorprüfungsergebnisse verzichtet (bleibt in Zone Übriges Gemeindegebiet).
- f) Waldau: Anlagen der Gemeinde zur Verarbeitung von Grünabfällen in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - früher der Forstwirtschaftszone zugeordnetes Gelände.
- g) Ganda: Gebäudekomplex beidseits der Prättigauerstrasse mit Tankstellen, Restaurant, Camping-Infrastruktur und TCS-Stützpunkt in Gewerbezone - bisher Zone Übriges Gemeindegebiet.

Die Einzonung drängt sich einerseits auf, weil der TCS bereits 1993 seine Absichten zur Einrichtung und Weiterentwicklung eines Stützpunktes mitgeteilt hat, und in der Folge laufend Um- und Ausbauvorhaben angekündigt hat, zuletzt dasjenige für die Erstellung einer Fahrzeugprüfungshalle. Andererseits ergibt die Waldfeststellung, dass hier unbedingt Baulinien - im Sinn der Gewährleistung des bestehenden Gebäudebestandes - erlassen werden müssen. Nach gängiger Praxis ist dies nur in Bauzonen möglich.

Neue Wohnzone W1

Im Zuge der Entwicklung des Marketing-Konzeptes "Tardis" und der damit einhergehenden ersten Kontakte zu Interessenten für Industrieansiedlungen zeigte sich, dass der Zuzug neuer Betriebe unverzüglich zur Frage nach geeigneten Wohnungen führt. Generell können die Bedürfnisse wohl in den bestehenden Wohnzonen abgedeckt werden. Sobald jedoch nach grosszügigen Wohnlagen - beispielsweise für Angehörige führender Kader - gefragt wird, stellt sich ein bislang nicht diskutiertes Problem: Während der vergangenen Jahrzehnte sind vorab aus wirtschaftlichen Gründen, und unterstützt durch raumplanerische Leitplanken die Baugrundstücke immer kleiner und die Nutzungsdichte (AZ, Grenzabstände, Gebäudehöhen) immer

grösser geworden. Weder in der Gemeinde Igis noch in den Gemeinden in der Herrschaft und in den Fünf Dörfern gibt es heute zusammenhängende Wohnzonengebiete in denen eine gesamthaft wenig dichte Bebauung realisierbar ist.

Auf Grund dieser Sachlage und der Bedeutung, die der Wohnsituation im Rahmen des Standortmarketings ganz klar zukommt, mussten Vorschläge ausgearbeitet werden zur Bezeichnung einer Wohnzone für grössere, alleinstehende Einfamilienhäuser - für die Wohnzone W1 (die Ziffer hat keinen Bezug zur Stockwerkzahl).

Innerhalb der bestehenden Bauzonen konnte, wie bereits ausgeführt, kein zusammenhängendes Gebiet von ausreichender Grösse gefunden werden. Einzige Ausnahme bildet die Parzelle 332 am Rebhaldenweg (nördliches Ende). Hier konnte leider keine Einigung zur Umzonung erreicht werden; immerhin ist es gelungen zwei Drittel der Parzelle auf vertraglicher Basis für Bebauungen von Typ W1 mittelfristig zu reservieren.

Für die neue Zone W1 sind Lagen gesucht worden, die folgenden Kriterien genügen: Aussichtslage, Exposition, wenig Wind, Verfügbarkeit. Mehrere Varianten wurden untersucht, nämlich "Ob dem Trittweg" in nördlicher Fortsetzung des Rebhaldenweges, "Fleischergasse - Magergasse", "Magergasse - Rebhalde". Das Gebiet nördlich der Magergasse, unmittelbar an die bestehende Zone W2 angrenzend, schneidet bezüglich Exposition/Wind/Verfügbarkeit am besten ab. Im Erfolgsfall bietet es zudem die besten Erweiterungsmöglichkeiten; Hinweise auf grosse Nachfrage sind bereits im Evaluationsstadium eingetroffen - dürfen zur Zeit freilich nur zurückhaltend gewertet werden.

Die neue Zone misst 125 Aren; sie schafft gemäss Zonenvorschrift Raum für maximal 10 Liegenschaften, was die Gemeinde bei der Beurteilung der Baulandstatistik UEB zu berücksichtigen bittet.

Opposition ist dem Vorhaben lediglich aus dem Kreis benachbarter Liegenschaften in der Zone W2 erwachsen, nicht jedoch von landwirtschaftlicher Seite (siehe auch Abschnitt Gemeindeversammlung).

5.2.2 Grundnutzungen ausserhalb von Bauzonen

Landwirtschaftszone: Im Zuge der Zonenplanrevision werden alle zusammenhängend landwirtschaftlich nutzbaren Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen, und die frühere Unterscheidung zwischen Vorranggebieten und anderen Flächen, die der Zone Übriges Gemeindegebiet vorbehalten blieben, wird aufgegeben.

Gartenbauzone: Die seit 1994 rechtskräftige Gartenbauzone wird in den neuen Zonenplan übertragen, womit der damalige Spezialzonenplan entfällt.

Forstwirtschaftszone: Diese Zone ist grundsätzlich aus dem heute noch gültigen Zonenplan übernommen worden. Die vom Kreisforstamt 2 im Vorprüfungsverfahren gemeldeten Abgrenzungs-Differenzen sind bereinigt.

5.2.3 Überlagerte Nutzungen

Sport- und Erholungszone: Diese Zone ist in der Ortsplanung der Gemeinde Igis seit der letzten Gesamtrevision verankert. Sie umfasst weiträumig umgrenzte Landschaftsteile, die den Einwohnern des nahegelegenen Siedlungsraumes als Naherholungsraum dienen - beispielsweise das Waldareal der Landquartau und die Wei-
deflächen mit den angrenzenden Waldpartien im Birkholz (im Winter wird hier auch ein Ponyskilift betrieben). Die Zone umfasst auch die Flächen mit intensiveren Freizeitnutzungen, wie z.B. den Campingplatz und den Tennisplatz in der Ganda, die

Anlagen für das Tontaubenschiessen und des Kynologischen Vereins, und schliesslich das für die Sportfischerei vorgesehene Gelände am Mühlbach (Parzellen 503, 504, Teil 1792), das westlich Neu-Ganda im Spickel zwischen Prättigauerstrasse und Talstrasse liegt.

Der Zonentyp hat sich seit seiner Einführung bewährt, und es bestand die Absicht, daran festzuhalten. Im Vorprüfungsverfahren zeigte sich jedoch, dass er mit der aktuellen Praxis kaum mehr vereinbar ist. Die Zone wird deshalb neu definiert, teilweise aufgelöst und teilweise durch andere Zonenarten ersetzt. Siehe hierzu Kapitel "Vorprüfung".

Kiesabbau: Der Abbau in der Kiesgrube Ganda ist abgeschlossen. Die Bürgergemeinde Igis hat ihr Interesse an der Weiterführung der Kiesgewinnung deutlich gemacht, und sie hat hierfür den in der Regionalplanung Bündner Rheintal evaluierten Standort zwischen der Alten Ganda und Rütihof als geeignet befunden.

Das Areal ist ursprünglich mit der entsprechenden Umgrenzung in den Zonenplan als Abbau- und Materialablagerungszone aufgenommen worden. Auf Grund des Ergebnisses der Vorprüfung wurde das Vorhaben jedoch sistiert, und die Zone erscheint im revidierten Zonenplan nicht mehr.

Schutzzone: Die Schutzzonen betreffen Landschaftsteile und Objekte von sehr unterschiedlicher Art und Bedeutung. Im Einzelnen geht es um:

- a) Eichenbäume an der Stationsstrasse: Die Schutzzone ist seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung rechtskräftig. Sie wird unverändert übernommen.
- b) Semmelwies - Rossböden - Schloss Marschlins(exclusive): Mit der hier neu vorgeschlagenen Zone wird beabsichtigt, den Hangfuss zwischen dem Waldsaum und dem Weg von Schloss Marschlins zur Alten Ganda, der eine hohe Naherholungsbedeutung hat, von Bauten aller Art freizuhalten. Ferner sollen die Hecke nördlich des Gutes Marschlins sowie die Einzelbäume auf der Semmelwies (Nussbäume) in angemessener Weise erhalten werden.
- c) Klus: Name und Örtlichkeit assoziiert Landschaft, Geografie, Geschichte. Die Klus mit ihrem markanten Vorgelände zwischen Helwand und Förenköpf sollte prinzipiell und langfristig derart bestehen bleiben, dass sie für die Reisenden erlebbar ist. Während der vergangenen Jahre hat es freilich verschiedene Projekte von überregionaler Bedeutung (Energienutzung, Abfalldeponierung, etc.) gegeben, welche starke landschaftliche Eingriffe bewirkt hätten. Die Gemeinde Igis hat sich vorbehalten, im Fall der Industrialisierung der Klus bzw. des Vorgeländes ihre Industrielandreserven ebenfalls hier anzusiedeln.

Die Entwicklung des grossräumigen Industrialisierungsprojektes "Tardis" bietet jetzt wiederum die Möglichkeit, das Gebiet integral zu erhalten.

In diesem Sinn konzentriert die Gemeinde Igis ihre Industrieland-Reserven im Gebiet der Allgemeinen Rieder und schlägt vor, die Klus so unter Schutz zu stellen, dass ihr geografisch-landschaftliches Erscheinungsbild nicht empfindlich gestört werden kann. Das setzt gleichlautende Absichten in den Richtplanungen des Kantons und beider angrenzenden Regionen voraus.

Vorstehender Vorschlag wird untermauert mit der Absicht zum Erlass der entsprechenden Schutzzone.

In die Schutzzone integriert ist gleichzeitig ein Biotop von lokaler Bedeutung - es befindet sich unmittelbar beim Weg am Fusse der Helwand, ungefähr halbwegs zwischen Felsenbach und Neu Ganda.

- d) Falkenstein: Die Burgruine Falkenstein, der Aufstieg vom Birkholz her und das unmittelbare Umgelände soll schliesslich ebenfalls einer Schutzzone zugeordnet werden.

5.2.4 Zonenplan Igis, Änderungen

Im Verlauf des Mitwirkungs- und Beschlussfassungsverfahrens der ersten Revisions-etappe hat sich gezeigt, dass zwei Probleme keiner definitiv gültigen Lösung zugeführt werden konnten, nämlich die Standortfrage für die unbestritten notwendige Schulerweiterung und das künftige Schicksal der Chabisgärten am Quaderweg (Parzellen 108, 111). Später hinzu gekommen (1997) ist die Neubeurteilung der Gefahrenzonen und schliesslich die enttäuschenden Materialqualitäten im Lehmabbaugebiet "Zur Burg" (1998), die Korrekturmassnahmen erfordern.

Die inzwischen vorangetriebenen Entwicklungen zu den genannten Problemen haben jetzt einen Stand erreicht, der die notwendigen Korrekturen und Änderungen des Zonen- und Generellen Erschliessungsplanes zulassen.

Die Änderungen sind im Zonenplan Igis 1:2000 Revision 1998 separat aufgeführt. Sie betreffen:

Gefahrenzonen 1 und 2: Die Gefahrenzone 1 begrenzt längs der Bildrüfi die Wohnzone. Die Zonenbegrenzung wurde deshalb im LIS der Gemeinde Igis registriert und ihre Lage bezüglich der im Gelände vermarkten Grenzpunkte gerechnet, so dass sie im Bedarfsfall so exakt rekonstruiert werden kann, dass sie der Genauigkeitsanforderung für die Absteckung von Neubauten zu genügen vermag.

Wohnzone 4 und ZöBA Gruobhof: Nach einem gründlichen Evaluationsverfahren ist der Standort Gruobhof für die Erweiterung der Schulanlagen bestimmt worden. Er zeichnet sich durch die zentrale Lage im Siedlungsgefüge Igis - Landquart aus; er ist gut erreichbar über das Weg- wie auch das Strassennetz und er ist gross genug. Kein anderer Standort verfügt über dieselben Qualitäten, weder die bestehenden Schulanlagen in Igis oder in Landquart, noch andere in Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücke. Durchgeführte Landerwerbsverhandlungen haben klar ergeben, dass das Areal verfügbar ist.

Das zum Erwerb stehende Areal ist grösser als die geplante Schulanlage. Dennoch muss die Parzelle ungeteilt übernommen werden, was auf das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht zurückzuführen ist. Der Verwendungszweck der übrigen Fläche kann zur Zeit nicht definitiv festgelegt werden. Deshalb ist die Erstellung eines Generellen Gestaltungsplanes über das ganze Gebiet, das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt werden soll, noch verfrüht.

Ein Spezialbericht zeigt die Folgen der Einzonung im Verhältnis zu landwirtschaftlichen und landschaftlichen Interessen auf.

Schreibergartenzone Mühleacker, Teil Parzelle 50: Die Bürgergemeinde ist Eigentümerin der Chabisgärten (Parzellen 108, 111 am Quaderweg in Igis). Mit der fortschreitenden Überbauung in der Umgebung dieses Pflanzlandareals sind die Verhältnisse zunehmend untragbar geworden (Verschmutzung, Übergriffe, etc.); zudem ist es infolge der ständig wachsenden Nachfrage viel zu klein geworden.

Mit dem nordwestlichen Teil der Parzelle 50, unmittelbar bei der Ob. Mühle hat die Bürgergemeinde schliesslich einen Platz gefunden, der den Anforderungen langfristig genügen wird. Nachdem die Machbarkeit mit einer Studie erhärtet wurde, hatte die Bürgergemeinde ursprünglich die Einrichtung einer Schreibergartenzone an diesem Standort beantragt.

Der Antrag ist jedoch anlässlich der Gemeindeversammlung hinfällig geworden, weil zwischenzeitlich landwirtschaftliche Interessen andernorts stark tangiert worden sind, vor allem durch das Projekt Tardis, und die Bürgergemeinde diese nicht vernachlässigen will.

Lehmabbau Zurburg: Der Lehmabbau durch die Ziegelei Landquart AG erfolgt seit 1985 gestützt auf eine BAB-Bewilligung, seit 1994 gestützt auf den Erlass der Abbau- und Materialablagerungszone. Im April 1998 hat die Ziegelei das Gesuch um Erweiterung dieser Zone eingereicht. Es wird mit den Eigenschaften des abbaubaren Materials begründet (siehe Spezialbericht: Bericht Ziegelei Landquart AG, April 1998, Anhang 1 zum Planungsbericht zur Vorprüfung, bzw. erweiterter Bericht vom 20.5.1999).

Die Gemeinde unterstützt das Gesuch; sie hat sich bereit erklärt zum Einbezug der Erweiterungsfläche in die Abbau- und Materialablagerungszone. Die Erweiterung der Zone stimmt mit den Festsetzungen der Regionalen Richtplanung überein.

Weitere Änderungen: Umzonung der mit einem kleinen Wohnhaus bebauten Parzelle Nr. 54 in Landquart-Fabriken von der Industriezone 2. Etappe in die Wohnzone W2 2. Etappe. Die Umzonung erfolgt auf Gesuch des Eigentümers und sie stellt den Zustand vor der Revision der Zonenordnung von 1994 wieder her. Damals beabsichtigte die Gemeinde die Begradigung der Abgrenzung zwischen W2 und Industriezone, ein Anliegen das mit den zwischenzeitlichen Entwicklungen in der Papierindustrie an Bedeutung verloren hat und offensichtlich nicht mit den Zielen der Eigentümer übereinstimmt.

Korrektur der Abgrenzung zwischen W3/ZöBA auf Parzelle 1307 beim Kindergarten. Die Verschiebung berücksichtigt das kürzlich erzielte Ergebnis der Kaufverhandlung zwischen bisherigem Eigentümer und Gemeinde.

Eindeutige Festsetzung der Abgrenzung zwischen Kernzone Igis/W3 im Bereich von Parzelle 1712 und 248, die in den Plänen von 1994 widersprüchlich definiert war. Die Abgrenzung gilt gleichermassen für den Generellen Gestaltungsplan Kernzone Igis.

5.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wurde früher im Massstab 1:5000, unterteilt in den Strassenplan und den Versorgungsplan, beschränkt auf den Perimeter des Siedlungsgebietes erlassen.

Demgegenüber wurde 1994, in der ersten Revisionsetappe (Teilgebiet Igis) dazu übergegangen, den Plan analog der Einteilung des Zonenplanes zu gliedern und den selben Massstab 1:2000 zu verwenden.

Somit umfasst die zweite Revisionsetappe folgende Teile:

Teilplan Verkehr und Teilplan Versorgung, je für die Gebiete
Landquart 1:2000
Waldau - Ganda 1:2000
(Bildrüfe - Marschlins(exkl.) - Chlus) 1:5000

5.3.1 Teil Verkehr

Die wichtigsten Planinhalte, die als geplant aufgeführt werden, betreffen:

- Die Erschliessung des Industriegebietes Landquart - Zizers ab A13 bis zur Deutschen Strasse, wobei der Anschluss zur Deutschen Strasse gegenüber dem Plan von 1994 um ca. 250 m in südlicher Richtung verschoben wird zwecks besserer Nutzung des Industrielandes (weniger Verschnitt).
- Fuss- und Radwege

Strassen: Die Klassierung folgt dem üblichen Schema, das u.a. als Grundlage für Primeterverfahren verwendet wird.

Die Nationalstrasse und die Kantonalen Hauptstrassen werden in den Plan übernommen.

Die Unterteilung der Gemeindestrassen in Sammel- und Erschliessungsstrassen erfolgt auf Grund der verkehrstechnischen Beurteilung, die im Rahmen der Verkehrsplanung 1996 vorgenommen wurde.

Industriegleise: Die Gleisanschlüsse der noch nicht erschlossenen Industriegebiete sind in genereller Form in den Nutzungsplan aufgenommen worden. Damit wird das Gleiserschliessungssystem dokumentiert. Eine weitergehende Detaillierung - beispielsweise auf Projektstufe zur Erlangung der BAV-Zustimmung - ist zur Zeit nicht sinnvoll (die Details würden bis zur Gleiserstellung noch mehrmals geändert werden müssen), insbesondere ist bezüglich des Anschlussstammgleises westlich des Bahnhofes Landquart die Übergabeorganisation noch ungeklärt.

Zur Sicherung der Gleistrasses ist der Generelle Erschliessungsplan absolut genügend. Für die Organe der öffentlich-rechtlichen Anstalt "Tardis", welche die Bauherrschaft zu übernehmen hat und damit für die Planung und das Projekt-Controlling zu-

ständig ist, sind die Vorgaben ausreichen. Falls eine Regierungsgenehmigung aus formellen Gründen ausgesetzt werden müsste, hätte die Anstalt Tardis den Generellen Erschliessungsplan zwischenzeitlich im Sinne einer Richtplanung anzuwenden.

Das **Fuss- und Radwegnetz** basiert ebenfalls auf den Ergebnissen der Verkehrsplanung 1996; es ist im Plan nur soweit dargestellt, als diese Wegabschnitte auf separaten Trassen, abgesetzt von andern Verkehrsträgern verlaufen, oder wo Privatstrassen beansprucht werden sollen. Dasselbe gilt für die Wanderwege.

Als **Meliorations- und Forststrassen** bezeichnet der Plan die Bewirtschaftungswege. Dabei ist zu beachten, dass einzelne Wege, die in der Gesamtmelioration angelegt und ausparzelliert wurden, inzwischen nicht mehr benützt und aufgelassen worden sind; diese sind im Plan nicht mehr enthalten.

Im **Revisionsplan Igis** sind folgende Änderungen bzw. Ergänzungen zum Plan 1994 enthalten:

- Gruobhof: private Erschliessungsstrasse für den Bereich der Neueinzonung (W3), ergänzt mit Fuss- und Radweg, mit dem die Erreichbarkeit der geplanten Schulanlage verbessert wird.
- Marschlin: Waldstrasse, die über den Blattschnitt des Planes 1:5000 ausgreift.

5.3.2 Teil Versorgung

Der neue Versorgungsplan ist grundsätzlich mit dem früheren identisch. Einziges als geplant geführtes Element ist die Ergänzung der Wasserversorgung mit einer Hauptleitung in der Sonnmattstrasse.

Im übrigen wird der Plan aus formalen Gründen neu erstellt - zur Berücksichtigung der neuen Blatteinteilung und der angewandten Massstäbe.

Der Teil Versorgung enthält die Hauptleitungen und Versorgungsbauwerke der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung. Die früher ebenfalls enthaltenen Versorgungsbereiche der Elektrizitätsversorgung werden gestützt auf den Vorprüfungsbericht nicht mehr aufgeführt.

5.4 **Genereller Gestaltungsplan**

Nachdem der 1994 eingeführte Generelle Gestaltungsplan für das Gebiet der Kernzone Igis sich in der Praxis recht gut eingeführt und bewährt hat, ist die Ausarbeitung eines analogen Planes für das Gebiet der Kernzone Landquart beschlossen worden.

Der Generelle Gestaltungsplan Kerngebiet Landquart ist ein völlig eigenständiges Instrument. Sowohl die Ausgangslage wie auch die anzustrebenden Ziele der Weiterentwicklung unterscheiden sich grundlegend von der Situation im Dorf Igis. Es gilt also Steuerungselemente zu finden, mit denen auf die Besonderheiten reagiert werden kann, welche aus der Analyse des Zustandes und aus den langfristigen Entwicklungszielen hervorgehen, so beispielsweise

- Ersatz der bisherigen, komplexen Regelung für das Mass der Nutzung mit stark vereinfachten, praxisnahen Regeln;
- Gestaltung des Strassenraumes als Hauptelement, primär für die Bahnhofstrasse, sekundär für die Schulstrasse;
- Ausrichtung der Regelungen auf die langfristig gültige Strategie (Entwicklung des Bahnhofgebietes zum regional und überregional konkurrenzfähigen Einkaufs-Dienstleistungs- und Service-Zentrum).

Der Generelle Gestaltungsplan Kerngebiet Landquart ist trotz seiner geringen Regelungsdichte im Massstab 1:1000 gehalten - analog zum Generellen Gestaltungsplan Kernzone Igis. Er wird durch einen separaten Bericht erläutert (Anhang 2 zu Ortsplanung, Revision 1998/Bericht zur Vorprüfung, April 1998).

Der zum Zeitpunkt der Vorprüfung noch ausstehende Generelle Gestaltungsplan Lehmgrube Zurburg ist zwischenzeitlich ebenfalls erstellt worden. Es setzt das Abbaukonzept und die Wiederherstellungsmassnahmen (beschrieben im Bericht Sieber Cassina + Handke AG, "Erweiterung Lehmabbaugebiet Unter-Zurburg Igis", 22.5.1999) in verbindliche Vorgaben um.

5.5 Baugesetz

Das **Baugesetz** bedarf der Ergänzung bezüglich

- Vorschriften zu neu geschaffenen Zonenarten
- gesetzlicher Verankerung der Regelungen des Generellen Gestaltungsplanes Kerngebiet Landquart
- Harmonisierung der Zonenvorschriften Industriezone mit den Bestimmungen der Gemeinde Zizers

Die sich bietende Gelegenheit soll gleichzeitig genutzt werden, um diverse Anpassungen und Präzisierungen in bestehenden Artikeln vorzunehmen. Dies erfolgt auf Antrag der Baubehörde, die sich auf zwischenzeitlich gesammelte Erfahrungen stützt.

Lärmschutz: Die Lärmschutzverordnung zum Umweltschutzgesetz verlangt von den Gemeinden die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss den darin enthaltenen Vorgaben.

Die Gemeinde Igis erfüllt diese Verpflichtung in genereller Weise damit, dass die Lärmempfindlichkeitsstufen 2 - 4 im Zonenschema den verschiedenen Zonentypen zugeordnet sind, und in Art. 87 des Baugesetzes beschrieben werden.

In besonderen Fällen kann eine höhere Empfindlichkeitsstufe festgelegt werden. Das trifft für jene Gebiete zu, die mit grösserem Lärm vorbelastet sind.

Im Gebiet der Gemeinde Igis ist im Auftrag des Kantonalen Tiefbauamtes eine Lärmuntersuchung durchgeführt worden. Daraus geht hervor, dass entlang der Prättigauerstrasse die Wohnzonen in die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe 3 einzuteilen sind. Hiefür wird ein Einflussstreifen von 7.5 m ab Strassengrenze definiert.

Die damalige SBB Kreisdirektion III hatte im Jahr 1990 für das Gebiet der Wohnzone 6 am Bahnhof Landquart im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung eine Lärmuntersuchung durchführen lassen (Dokumentation: Ortsplanung, Revision 1998/Bericht zur Vorprüfung/Anhang 3: Doppelspurausbau Bad Ragaz-Landquart/Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Bürogemeinschaft für angewandte Ökologie, Zürich+Chur, 26. Juni 1990).

Gestützt auf die Untersuchung hat die SBB Kreisdirektion mit Unterstützung des BAV am 11. April 1995 die Aufstufung für die Hochhausparzelle 1203 beantragt. Sie weist darauf hin, dass auf Grund ihrer Messungen die Immissionen beim Hochhaus den Immissionsgrenzwert IGW der ES 3 um ca. 6 dBA übersteigen, im Prognosezustand 2000 um ca. 7 dBA. Ferner stellt sie fest, dass in ihrer Untersuchung die Lärmemissionen der Nationalstrasse und der RhB nicht berücksichtigt sind. Hiezu ist anzumerken, dass die RhB inzwischen im Zuge der Gleis- und Perronerweiterung im Bahnhof Landquart auch die Stahlbrücke über die Landquart ersetzt hat; neu ist eine Betonbrücke mit Schottertrog erstellt worden, womit die Lärmentwicklung massiv reduziert wird; und der Vorbehalt von 1995 entfällt.

Die Gemeinde Igis ist bereit, dem Antrag zu folgen. Sie schlägt die Aufstufung auf die nächst höhere Lärmempfindlichkeitsstufe 3 vor, und zwar mit Wirkung auf die Nordwest- und Südwestfassade des Hochhauses "Amba".

Beide Aufstufungen werden im Zonenplan festgelegt.

6. ÜBERARBEITUNG NACH VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung der Vorlage wurde durch das Amt für Raumplanung Graubünden unter Beteiligung von weiteren 11 Amtsstellen und der Rhätischen Bahn vom 15. Mai bis zum 7. Dezember 1998 durchgeführt. Sie hat eine grosse Zahl von Vorgaben, Empfehlungen und Anregungen ergeben. In welcher Form diese in die anschliessende Überarbeitung der Vorlage Eingang gefunden haben, ist Gegenstand der nachfolgenden Übersicht.

a) Pläne: Zonenpläne digitalisieren!

Die Zonenpläne 1:2000 werden in digitale Form überführt. Das Finanzierungsge- such dazu ist am 15. Juni 1999 positiv beantwortet worden. Die Digitalisierung wurde zunächst auf den vorhandenen Grundbuchplanunterlagen ausgeführt. Zwei Drittel des Baugebietes standen jedoch erst ab Anfang 2000 im AV 93-Standard zur Verfügung (Anerkennung noch ausstehend). Daher mussten die Zonenplan- Layer in einem zusätzlichen Arbeitsgang vollständig angepasst, d.h. praktisch neu erstellt werden. Der Aufwand hierfür ist beträchtlich. Ein weiteres Problem ergibt sich aus den Klaffungen zwischen dem AV 93-Standard in den Baugebieten und dem Sanning-Standard in den angrenzenden Gebieten.

b) Grösse der Wohnbauzonen: Keine Korrekturforderungen (Zusatzbericht vom 15. Dezember 1998)

Die später hinzugefügte Wohnzone W1 wird das ARP zur Überprüfung seiner Be- urteilung veranlassen. Dabei wird die Grösse der Zone, die Raum für 10 zusätz- liche Liegenschaften schafft und der absehbare, aber nicht reell prognostizierbare Wachstumsschub zu berücksichtigen sein, der vom Projekt "Tardis" ausgelöst werden wird.

c) Zonen für öff. Bauten und Anlagen, Übersicht vom April 1998: unklare Ein- wohnerzahlen

Im Bericht "Übersicht über die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen" vom April 1998 sind in der Tabelle, Seite 3, folgende Dimensionierungs-Zahlen ge- nannt: 6'000 E/8'000 E/11'500 Einwohner. Die Herkunft der Zahlen ist versehent- lich nicht beschrieben, was hier nachzuholen ist:

- 6'000 = grob gerundete Grösse für die Gemeinde Igis
- 8'000 = verwendet für Einrichtung mit überkommunaler Bedeutung (Kulturelle und sportliche Ausstattungen), bezieht sich auf die Gemeinden Igis, Malans und Mastrils
- 11'500 = Einzugsgebiet Freibad, wozu mutmasslich zusätzlich Jenins, Seewis- Pardisla, Grösch zu zählen sind

d) Anlage zur Verarbeitung von Grünabfällen: Zonentyp prüfen!

Um die Vorlage bezüglich Umfang und Komplexität in übersehbarem und anwen- dungsfreundlichem Rahmen zu halten, ist u.a. die Anzahl der eingesetzten Zo- nentypen möglichst tief zu halten. Im Sinne dieser gemeindepolitischen Vorgabe ist die vorgeschlagene Schaffung einer Spezialbauzone wenig zielführend.

Im Zusammenhang mit ähnlich gelagerten Anforderungen (z.B. Tennisplatz, siehe lit. p) wurde beschlossen, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) eine solche mit Beschränkung auf öffentliche Anlagen hinzuzufügen. Das fragliche Grünabfall-Aufbereitungs-Areal wird dieser Zone zugeordnet - womit das angesprochene Problem zumindest entschärft wird.

Das Rodungsgesuch ist zur Zeit pendent.

e) Gruobhof-Areal: mehrere Probleme

- Die Bedarfsfrage für Schulraum wird heute in der Tat anders beurteilt als noch vor 3 - 6 Jahren, als sie ein Gemeindepolitikum allerersten Ranges darstellte. Die Schülerzahlprognosen unterliegen offenbar einem Wechselrhythmus, mit dem die Nachführung der Raumplanungserlasse nicht mithalten kann. Infolge der geleisteten Vorarbeiten (z.B. Architekturwettbewerb) sollte deshalb vorsorglich an der Einzonung festgehalten werden.
- Das USEGO-Areal erweist sich infolge der teilweise kommerziellen Nutzung als untauglich zur Aufnahme in die ZöBA. Die Eigentumsverhältnisse (Eigentümer = Gemeinde) müssen hier voll ausreichen.
- Dank einer aussergewöhnlichen Konstellation besteht nach wie vor die Möglichkeit zur Übernahme der Gruobhofparzelle ins Gemeindeeigentum. Bedingung ist freilich, dass die gesamte Parzelle übernommen werde. Im Gegenzug sind die Eigentümer bereit, die Einzonung eines Landstreifens in die Zone W4 als wesentliche Abfindung zu akzeptieren, wodurch der Kreditbedarf gewaltig minimiert wird. Wegen des bürgerlichen Bodenrechts sieht die Gemeinde keinen anderen Weg zur Übernahme der Parzelle als die Einzonung in ZöBA, wobei sie die Zuteilung des Areals, das nicht für das wettbewerbsgemässe Schulhausprojekt benötigt wird in die neu geschaffene ZöA vorsieht.
- Die Gemeindeversammlung vom 17.2.2000 hat die Absichten und den damit verbundenen Handel ausführlich diskutiert und sich schliesslich zum öffentlichen Interesse daran bekannt (siehe auch Abschnitt Gemeindeversammlung). Die Gemeinde betreibt im Fall Gruobhof eine längerfristig angelegte, geschickte Bodenpolitik an einem zentralen Standort, der nicht verloren gehen darf.

f) Gewerbezone Ganda: BAB-Verfahren genügend tauglich; Bauzone zu wenig begründet - Verzicht!

Wenn da der Wald nicht wäre ... Die Waldfeststellung vom Herbst 1999 zeigt, dass die gesamten Gebäude nördlich der Prättigauerstrasse den kantonal-gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand massiv unterscheiden. Es müssen deshalb Waldabstands-Baulinien erlassen werden. Nach gängiger Praxis ist dies jedoch nur längs Bauzonen zulässig. Aus diesem Grund will die Gemeinde an der Ausscheidung der Gewerbezone, mit welcher vor allem der Ausbau des TCS-Stützpunktes gewährleistet werden soll, festhalten.

g) Industriezone "Tardis": Etappierung genzübergreifend abstimmen!

In der Vorbereitungsgruppe für das Projekt "Tardis" haben die beiden beteiligten Gemeinden Zizers und Igis beschlossen, das Industriegebiet keiner Etappierung zu unterwerfen, weder bezüglich Nutzung noch Erschliessung. Die Erschliessung soll bedarfsgerecht erstellt und im Perimeterverfahren finanziert werden (Quelle: Botschaft zur Urnenabstimmung vom 12. März 2000 betreffend Kreditbegehren zur Beteiligung an der Industrieerschliessung Riedlöser/Beitritt zur öffentlich rechtlichen Anstalt "Tardis", Gemeinde Igis, 24. Januar 2000).

Der Anstalt "Tardis" wird damit verpflichtet zur gemeindeübergreifend haushälterischen, schrittweisen Erschliessung und Nutzbarmachung des Gesamtareals.

h) P+R-Anlage westlich Bahnhof Landquart: Parkierungszone anstelle UeG!

Für das genannte "Park and Ride"-Areal wird neu eine spezielle Parkplatzzone geschaffen.

Das zugehörige Rodungsgesuch ist zur Zeit pendent.

i) Bauzonen in 2. Erschliessungsetappe: Kriterien?

In der Regel sind vorbestandene Etappierungen beibehalten worden, wenn die Erschliessungsanlagen als ergänzungsbedürftig beurteilt werden, unabhängig vom derzeitigen Stand der Bebauung (Beispiel: unvollständige rückwärtige Erschliessungen längs der Prättigauerstrasse) oder wenn die Finanzierungen (z.B. Perimeterverfahren) noch nicht abgeschlossen sind. Ausnahme: Industriegebiet "Tardis".

j) Waldgrenzen: Fehlerbehebung!

Die Waldabgrenzungen sind im gesamten Gemeindegebiet in Zusammenarbeit mit dem Kreisforstamt 2 überprüft, und die Abgrenzungen sodann nach bestem Wissen in die Zonenpläne übernommen worden.

k) Waldfeststellungen: Durchführen!

Diese Anregung hat sich als äusserst wertvoll erwiesen. Die Waldgrenzen sind in zwei Etappen festgestellt worden, soweit sie an bestehende und an geplante Bauzonen angrenzen.

In unerwartet vielen Abschnitten hat sich die Festlegung von Baulinien längs festgestellter Waldgrenzen als notwendig erwiesen. Sie sind im Zonenplan verzeichnet.

Siehe nachstehenden Abschnitt 8.1

l) Kiesabbau Alt Ganda/Rütihof und Steinbruch Helwand: Vorläufiger Verzicht auf nutzungsplanerische Festlegung!

Diesen Empfehlungen ist vollumfänglich entsprochen worden.

m) Lehmabbau zur Burg: Diverse Anforderungen

- Die Ziegelei Landquart AG hat die Geologen von Sieber Cassina + Handke AG, Chur beauftragt, die Fragen rund um die Erweiterung der Lehmgrube vertieft zu studieren. Der Bericht "Erweiterung Lehmabbaugebiet Unter-Zurburg Igis" wurde am 20.5.1999 abgeliefert. Er behandelt die Versorgungsbasis, das Projekt und die Umweltauswirkungen. Die Verfasser gehen davon aus, dass darin alle offenen Fragen, die im Vorprüfverfahren gestellt wurden, beantwortet sind.
- Der Generelle Gestaltungsplan ist im Sommer 1999 erstellt worden.
- Die Frage, ob eine UVP-Pflicht besteht, soll im Rahmen der Genehmigung geklärt werden. Das Kapitel "Umweltauswirkungen" des oben erwähnten Berichtes kann hierzu Sachinformationen liefern. Die Gemeinde ersucht das ARP, beim DIV eine entsprechende Stellungnahme zu erwirken.

n) Schutzzone: Aufgliederung in Natur- und in Landschaftsschutzzonen!

Diese Forderung ist umgesetzt worden - wie folgt:

- Semmelwiese: Landschaftsschutzzone
- Obstgärten Alt Ganda: Naturschutzzone gemäss Vorschlag
- Felsenbach - Neu Ganda/Biotop: Naturschutzzone gemäss Vorschlag
- Hecken am Landquartwuhr: -
- Birkholz: -
- Rossboden, usw.: Der Typ Freihaltezone existiert nicht.
- Pappelallee längs alter Nordgrenze der Industriezone "Fabriken": Infolge Zonenenerweiterung nicht zweckmässig. Die Allee müsste neu angelegt werden, womöglich mit einer weniger bruchgefährdeten Gehölzart.
- Schilf östlich Gruobhof: Bestand innerhalb ZöA zu gewährleisten. Ausserdem wurde auf Antrag einer Ökostudie von "Atragene" ein geomorphologisch analoges Gebiet im Ausbeutungssperimeter der Lehmgrube zum Naturschutzgebiet (Grundnutzung UeG) erklärt.
- Umgebung Schloss Marschlins: Der Typ Freihaltezone existiert nicht.

Die im Vorprüfungsentwurf vorgesehene Schutzzone längs des Mühlbaches wurde im Zuge der Waldbeurteilung als Wald bezeichnet; sie entfällt nun, im Sinne des Koordinationspapiers "Landschafts- und Naturschutzgebiete im Wald".

o) Gefahrenzonen: Nachführung im Zonenplan 1:5000!
erfolgt

p) Sport- und Erholungszone: Auflösung der grossflächigen Zone!

Im Vorprüfungsbericht wird dargelegt, weshalb die bisherige, weiträumig konzipierte Sport- und Erholungszone durch eine differenzierte, auf konkrete Standorte bzw. Einrichtungen konzentrierte Lösung ersetzt werden soll. Diesem Anliegen wird vollumfänglich Rechnung getragen, indem die bisherige Zone durch enger abgegrenzte Zonen abgelöst wird:

- Campingplatz im Gebiet Ganda: neu = Campingzone, grossenteils überlagert über Fortwirtschaftszone; waldrechtliche Regelung vorhanden.
- Spielplätze, Pfadi- und Jugendhütten: neu = Sport- und Erholungszone mit enger Umgrenzung bestehender Einrichtungen.
- Wurftaubenanlage im Gebiet Ganda - Felsenbach: neu = Zone Übriges Gemeindegebiet, sofern nicht Wald betroffen ist; gemäss waldrechtlicher Regelung; neu als standortgebundenes Objekt zu behandeln.
- Kynologischer Verein: neu = Überlagerung best. Anlage mit Sport- und Erholungszone.
- Tennisplatz im Gebiet Ganda: neu = Zone für öffentliche Anlagen (Grundnutzung gemäss Empfehlung ARP).
- Ponyskilift Birkholz: Die empfohlene Bezeichnung einer Wintersportzone stösst - obwohl fachlich vertretbar - in der Öffentlichkeit auf kein Verständnis. Deshalb ist die Zuordnung zur Sport- und Erholungszone vorgezogen worden was ebenfalls vertretbar ist.

q) Übriges Gemeindegebiet: Zuweisung der Restflächen im Raum Felsenbach - Landquartau zu Landwirtschaftszone!

Vollzogen.

r) Lärm; Aufstufung W2 längs Prättigauerstrasse: Prüfung!

Die Eigentümer der Liegenschaften in der 2. Etappe W2 wurden darüber orientiert, dass die Wohnlage längs der Prättigauerstrasse aus verschiedenen Gründen, vor allem wegen der Lärmsituation, von der Gemeinde nicht gefördert werde, sondern möglichst durch Gewerbeansiedlung abzulösen sei. Wenn sie dennoch an der bestehenden Nutzungsart festhalten wollen, so wird das nur toleriert mit der Auflage, selbst für den Lärmschutz zu sorgen, nämlich mit geeigneter Bauplanung (Quartierplanpflicht). Die vorgesehene Aufstufung, die durch die aktuellen Lärmwerte grundsätzlich gerechtfertigt ist, macht dies nachvollziehbar deutlich. Daran soll unbedingt festgehalten werden.

Dieselbe Behandlung der erst kürzlich realisierten Bauten in der angrenzenden ersten Etappe W2 ist ein Gebot der Gerechtigkeit. Die Gemeinde ersucht um Genehmigung.

s) Lärm, Zonenordnung Untermühle (Parzelle 65/W4): Prüfung!

Auf die ursprünglich vorgesehene Einzonung der fraglichen Liegenschaft in eine Bauzone wird verzichtet. Damit gilt die bisherige Empfindlichkeitsstufe III weiterhin, und auf die von der RhB beantragte Aufstufung kann verzichtet werden.

Anzumerken ist, dass die aus Sicht der Liegenschaftennutzer vorhandene Analogie zur von der Gemeinde vertretenen Situation an der Prättigauerstrasse augenfällig ist.

t) ES-Zuordnung von Nichtbauzonen: Ergänzen!

Unbestrittene Empfehlung.

u) Kernzone Landquart: Diverse Ergänzungen!

- Zuordnung ES III ausgeführt.
- Die baugesetzlichen Definitionen und Vorschriften sind gemäss den Empfehlungen überarbeitet und neu formuliert worden.
- Die Gartensiedlungen RhB sind zu grossen Teilen bereits verschwunden, weitere wesentliche Teile haben vor mehreren Jahren die Hand geändert. Bei dieser Sachlage sieht die Gemeinde keinen Weg zur Erhaltung eines genügend aussagekräftigen Ensembles, was aus der Sicht der Gründerzeit-Dokumentation zweifellos bedauerlich ist.

v) Falkniskreuzung, Baulinien: Prüfung!

Die Kreiselprojekte haben inzwischen Gestalt angenommen, wobei sie sich richtigerweise an den bestehenden Bebauungen orientieren. Baulinien entfalten indes- sen Wirkungen, die weit über die Zeithorizonte von Nutzungsplanungen hinaus- reichen. Genau deswegen, und besonders im Hinblick auf langfristig denkbare Änderungen der Nutzung des Ziegelei-Werkgeländes will die Gemeinde am Erlass der Baulinien festhalten. Entsprechende Kontakte haben mit dem Bezirkstiefbau- amt I stattgefunden.

w) Industriegleisanschlüsse: Präzisere Festlegungen!

Nachdem die Vorbereitungsarbeiten für die Gründung der öffentlich-rechtlichen Anstalt "Tardis" bis zur Beschlussreife gediehen sind, das Konzept zur Träger- schaft bzw. Finanzierung der Industrieerschliessung feststeht und die parallel laufenden Marketing-Anstrengungen erste Ergebnisse gezeitigt haben, konnte das Gerüst der Groberschliessung im Industriegebiet entwickelt und in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden (vergleiche hierzu Abschnitt 5.3.1). Die Projektierung der Industriestammgleise wird noch im laufenden Jahr begonnen werden.

Hingegen will das Vorbereitungsgremium beider Gemeinden auf Gleisanschluss- verpflichtungen verzichten.

x) Industriezufahrt ab Deutscher Strasse: Verkehrsbeschränkung

Gegen die Beschränkung auf Personenverkehr hat die Gemeinde vorbehältlich anderslautenden Begehren der künftigen Organe "Tardis" nichts einzuwenden. Die Beschränkung ist freilich nicht Gegenstand der Nutzungsplanung sondern von verkehrspolizeilichen Massnahmen.

Bezüglich Linienführung sei auf Abschnitt 5.3.1 hievor verwiesen.

y) Parkierung: Kommunales Parkraumkonzept!

Auf Grund des 1996 verabschiedeten Verkehrskonzeptes/Ziele und Katalog der Vorhaben bestehen nebst Park+Ride Bahnhof West keine Forderungen nach Festlegungen in der Nutzungsplanung (vgl. Zusammenfassung in Abschnitt 3 hie- vor), womit zur Zeit auch wenig Bedarf für ein kommunales Parkraumkonzept be- steht.

z) Walderschliessung: Korrigieren, Ergänzen!

Ausgeführt anhand der Angaben des Kreisforstamtes 2.

aa) Rad- und Fusswege: Ergänzung beim Bahnhof!

Eingetragen.

bb) Energieversorgung: Änderungen!

- Die Gemeinde hat von der Empfehlung zur Streichung der Transformatoren-Versorgungsbereiche aus dem Generellen Erschliessungsplan Kenntnis genommen und die Pläne entsprechend angepasst.
- Versorgung Industriegebiet mit Gas und Fernwärme. Auf die empfohlene Ergänzung der Nutzungsplanung kann ohne Nachteile verzichtet werden. Die kürzlich gegründete, aus der Gemeindeverwaltung ausgegliederte Anstalt "IBIL/Industrielle Betriebe Igis-Landquart" ist für die Gasversorgung (Infrastruktur, Marketing) zuständig; sie wird so oder so alles zur Förderung des Gasabsatzes unternehmen.

cc) Baugesetz: Überarbeitung!

Die Ergänzungen zum Baugesetz sind gesamthaft überprüft und überarbeitet worden, wofür eine besondere Kommission eingesetzt worden ist. Sie hat zusätzlich zu ihrer diesbezüglichen Kernaufgabe den Vorschlag eingebracht, das Baugesetz einer Totalrevision zu unterziehen, diese jedoch nachfolgend an die laufende Teilrevision der Nutzungsplanung an die Hand zu nehmen - vornehmlich aus Termingründen, weil mit einem erheblichen Zeitaufwand gerechnet werden muss.

Die erwähnte Überarbeitung schliesst nebst den in vorstehenden lit. a) - bb) bereits erwähnten Gegenständen auch alle im Vorprüfungsbericht Kapitel 7 angesprochenen Artikel mit ein - mit Ausnahme der Neufassung für Art. 27(alt), die irrtümlich unterblieben ist.

Die in lit. d) Grünabfallverarbeitung und p) Tennisplatz erwähnten Nutzungen, die beide im öffentlichen Interesse liegen und einen Zonentyp der Grundnutzung erfordern, deren Flächen aber nicht öffentlichen Bauten im engeren Sinne des Begriffes zugänglich sein sollen, haben im Laufe der Bereinigung nach Vorprüfung zur Einführung der neuen Zonenart für öffentliche Anlagen (ZöA) Anlass gegeben. Daraufhin wurden alle vorgesehenen Zonen für öff. Bauten und Anlagen auf deren Aufteilung hin untersucht, und mehrere Flächen der ZöA zugeordnet. Darunter insbesondere:

- Gruobhof (vergleiche hiezu lit. e hievor und Abschnitt Gemeindeversammlung)
- Plantahof: Freie Landflächen nördlich und südlich der Gebäudekomplexe. Diese Zonenzuordnung entspricht den Absichten der beteiligten Stellen im Vorfeld der letzten Zonenplanrevision besser als die damals erwogene Einweisung in die Landwirtschaftszone (vergleiche auch Abschnitt öffentliche Auflage).
- Sportplatz Ried, südlich Plantahofareal.
- Bahnhofplatz: Mit der neuen Zonenordnung gelingt die klare Aufgliederung der angestrebten Nutzungen, nämlich Bahnhofgebäude längs der Gleisanlagen und Perons mit kommerziellen Nutzungen und freier, gestalteter Platz.

7. ÖFFENTLICHE AUFLAGEN, MITWIRKUNG

Die Vorlage ist in der Zeit vom 12. Juli bis zum 27. August im Rathaus Igis öffentlich aufgelegt worden. Gleichzeitig fand die Auflage der Waldfeststellungspläne statt. Die Auflagedauer fiel teilweise mit den Sommerferien zusammen; damit niemandem daraus Nachteile erwachsen sollten, wurde sie über volle 7 Wochen erstreckt. Während der Auflagedauer sind drei öffentlich angekündigte Auskunfts-Veranstaltungen durchgeführt worden, eine davon an einem Samstag, an denen Behördenmitglieder und der beauftragte Planer anwesend waren; darüber hinaus haben letztere Auskünfte im Auflagelokal erteilt, so oft sie dazu von Einzelpersonen angefragt wurden.

Insgesamt sind 18 Eingaben eingegangen; einzelne davon sind von mehreren Personen eingereicht worden; mehrere enthalten zwei oder mehr Anträge.

Die Anträge und deren Behandlung in der Übersicht

Nr.	Antrag	Art der Erledigung
1.	Aufteilung ZöBA/ZöA Areal Plantahof aufheben	abgelehnt; siehe Anmerkung
2.	Schweizerhof, Bahnhofstr. keine schützenswerte Baute	Zustimmung: Im Generellen Gestaltungsplan Kernzone Landquart gestrichen
3.	1. Zonengrenze im Bereich Parzellen 632, 629 verschieben auf Grundstücksgrenze	Zustimmung: Korrektur Kernzone Landquart/W4
	2. Umzonung Parz. 985, 1017 von W4 in W3 rückgängig machen	abgelehnt
4.	Parz. 634 analog Antrag 3.1	Zustimmung
5.	Parz. 1015, 542 Wohn- statt Gewerbezone (Prättigauerstrasse)	abgelehnt
6.	Parz. 535, 540, analog Antrag 5 (Landquart-Au)	abgelehnt
7.	1. Einsprache gegen Waldfeststellung	Erledigt durch Forstdienst
	2. Forderung Waldabstands-Baulinie	Generelle Zustimmung
8.	Einrichten Techn. Zentrum für Kontrolle von Autos (TCS), bedeutet Vergrösserung Gewerbezone Neu Ganda	Zustimmung, Anordnung der hierfür notwendigen Waldfeststellung
9.	1. Streichung Industrieerschliessung ab Deutsche Strasse	abgelehnt
	2. Vergrösserung Sport- und Erholungszone links der Landquart	sinngemässe Zustimmung
	3. Hinweise ohne Auswirkung auf die Vorlage	beantwortet

10.	Diverse Anfragen betr. Interpretation einzelner Festlegungen	beantwortet
11.	Drei Anregungen zur Schrebergartenzone	abgelehnt, aber hinfällig nach Gemeindeversammlung
12.	Antrag für spätere Einsichtnahme	stattgegeben; spätere persönliche Auskunfterteilung
13.	Sonderregelung für Wintergärten	Beurteilung später, im Zuge BG-Totalrevision
14.	do.	do.
15.	Parzelle 332 in W2 belassen	mit vertraglicher Festlegung, akzeptiert (ca. 2/3 reserviert für Bebauung gemäss W1, befristet auf 10 Jahre)
16.	W1 verlegen	abgelehnt
17.	Vorschriften W1 modifizieren	Zustimmung, soweit BG-relevant
18.	1. Vorschläge für Abstimmungsmodus	Zustimmung, vgl. Bot-
	2. Gruobhof-Einzonung streichen	schaft/Abstimmung abgelehnt, vgl. Gemeindeversammlung

Anmerkung: Antrag 1 wurde von der Vorsteherin Finanz- und Militärdepartement eingereicht, zu Gunsten des Bauvorhabens "Arche Nova", im Gebiet ZöA. Die Gemeinde wies auf verfügbare Standorte in Gewerbebezonen hin, die aber nicht zu befriedigen vermochten. Schliesslich wurde eine einvernehmliche Lösung im Gebiet ZöBA des Plantahofes gefunden - der Standort passt ins Siedlungsgefüge.

Wie aus Eingabe 7 hervorgeht, hat das Ergebnis der Waldfeststellung die Festlegung von Baulinien längs der festgestellten Waldgrenzen - im Sinne von ABzKWaG Art. 27 - notwendig gemacht, damit unnötige Härten vermieden und unzweckmässige Auswirkungen abgewendet werden können (siehe nachfolgender Abschnitt). Die Bearbeitung erfolgte im Sommer/Herbst 1999.

Die Baulinien längs festgestelltem Wald bildeten Gegenstand einer besonderen öffentlichen Auflage. Alle betroffenen Eigentümer sind schriftlich zur Einsichtnahme in das Baulinien-Dossier eingeladen worden. Die Vernehmlassungsfrist dauerte vom 5. bis zum 30. November 1999.

Mehrere Eingaben bemängelten die festzulegenden Waldabstände als zu gering; konkrete Änderungsanträge sind indessen nicht eingegangen.

Die Waldfeststellung im Gebiet Ganda wurde in einem späteren Arbeitsgang durchgeführt und ist zusammen mit den Baulinien und den angepassten Zonenabgrenzungen öffentlich aufgelegt worden, nämlich vom 14. Januar bis zum 4. Februar 2000.

Dazu ist eine Stellungnahme eingegangen, worin der TCS-Schweiz bzw. TCS-Graubünden das Vorhaben ausdrücklich unterstützt und sein Interesse an der Einführung der dortigen Gewerbezone unterstreicht.

Gleichzeitig ist die Änderung der Industriezone nördlich von Landquart-Fabriken und die daraus folgende Änderung der Generellen Erschliessungspläne öffentlich aufgelegt worden.

Hiezu sind keine Eingaben eingegangen. Das Bezirkstiefbauamt I ist während der Auflage direkt informiert worden.

8. ERGÄNZUNGEN

8.1 Baulinien längs festgestelltem Wald

Wie in vorstehenden Abschnitten erwähnt, ist in der Folge der Waldfeststellung die Festlegung von Baulinien notwendig geworden. Die beiden Verfahren sind koordiniert mit der Nutzungsplan-Revision durchgeführt worden. Die Baulinien sind im Zonenplan enthalten. Die Begründungen zur Festlegung der einzelnen Baulinien sind:

A. Igis, Bildrüfi

an Wald angrenzende Bauzone: W2

Parzellen Nr.: 280, 281, 1179, 1165

Abstand Wald-Baulinie: längs 281: 2.0 m
längs 1179: 5.0 m
längs 280, 1165: variabel zwischen 5.0 - 10.0 m

Begründung: - Nebenbau 1165 näher als 10 m am Wald
- Überbaubarkeit 281 unmöglich
(Tiefe 13.5 m; das ist weniger als Summe der gesetzlichen Abstände)
- Überbaubarkeit 1179 stark eingeschränkt

B. Mühlbach/im Ried

an Wald angrenzende Bauzone: Zone für öff. Bauten und Anlagen

Parzellen Nr.: 855

Abstand Wald-Baulinie: 5.0 m

Begründung: - Niederwald

C. Waldau/Sonn matt

an Wald angrenzende Bauzone: W2

Parzellen Nr.: 1141 - 1145, 1139, 1021, 1024

Abstand Wald-Baulinie: 7.0 - 8.5 m

Begründung: - Bestehende Gebäude

D. Waldau, Areal Casty

an Wald angrenzende Bauzone: Gewerbezone

Parzellen Nr.: 1090

Abstand Wald-Baulinie: 2.5 bis 3.0 m

Begründung: - Bestehende Gebäude



201200

201200

201000

201000

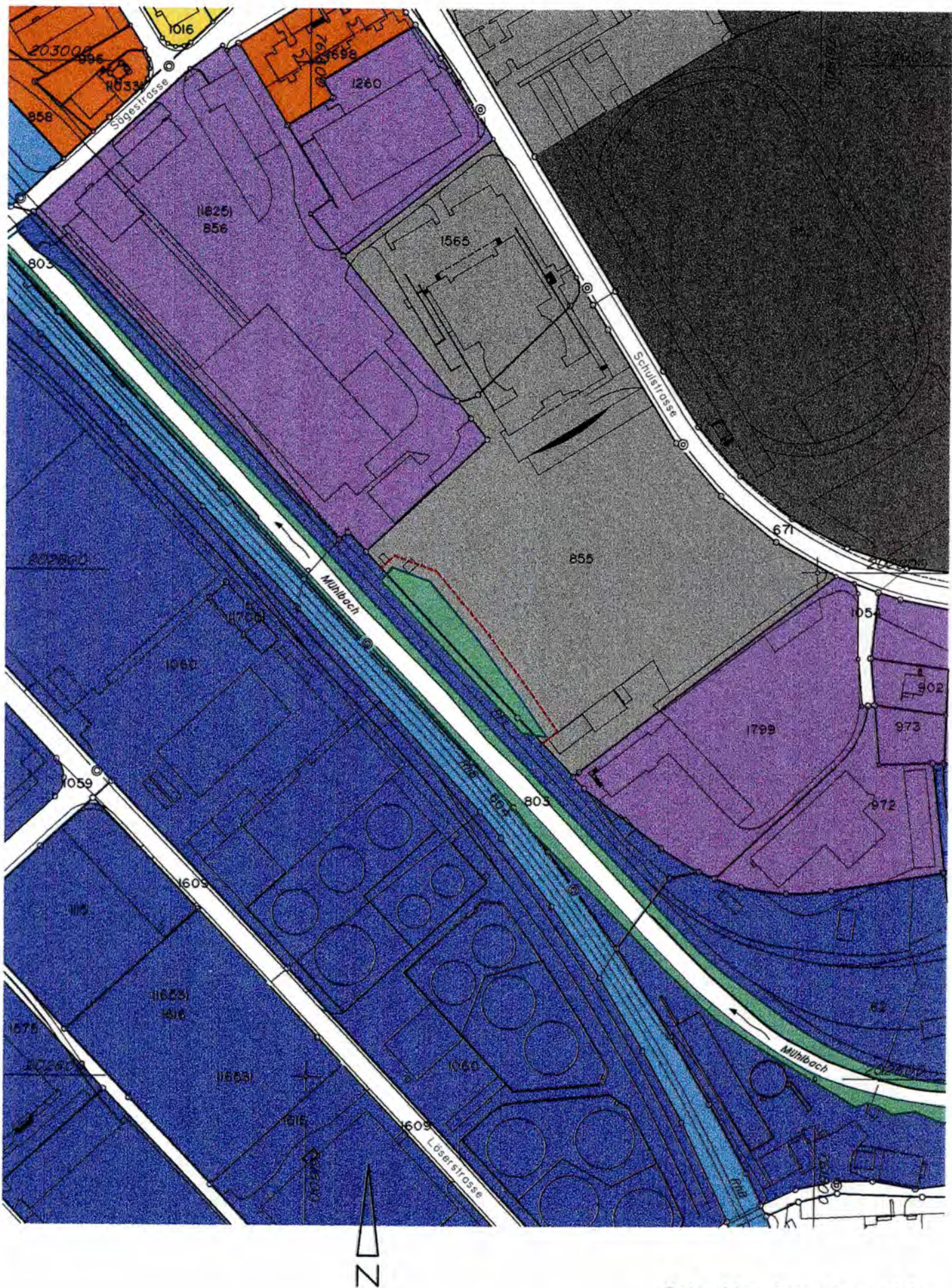
762200

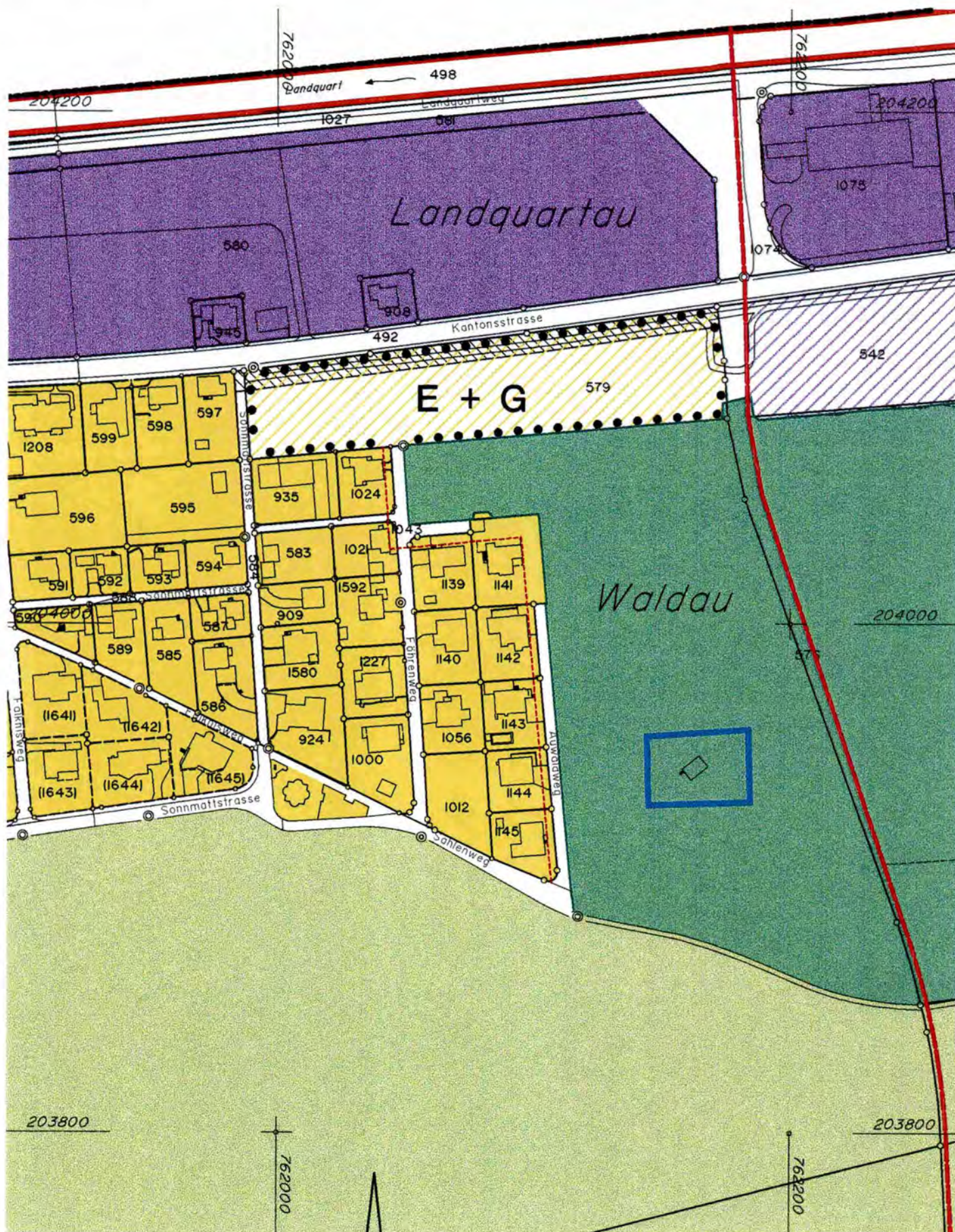
762400

△
N

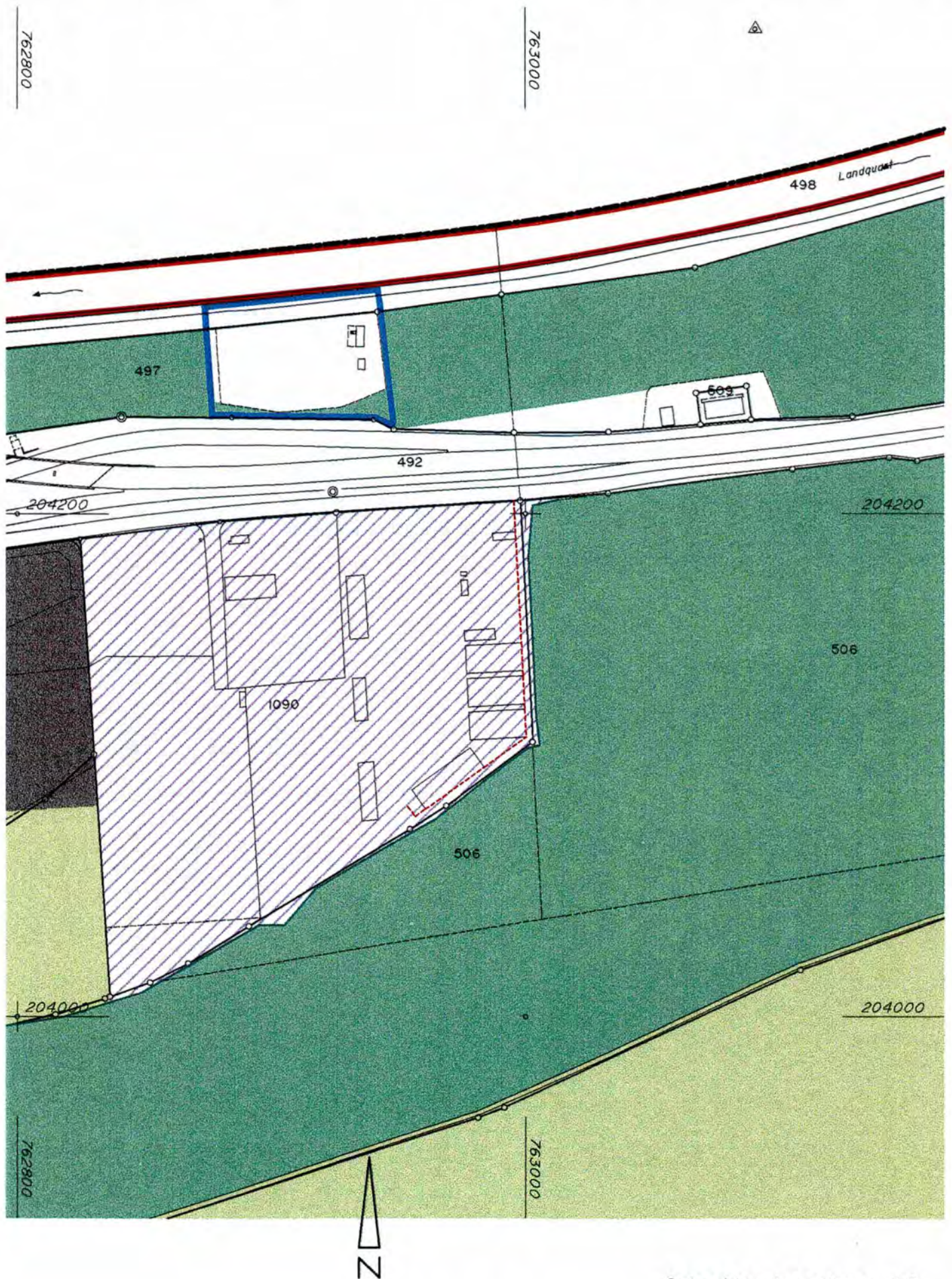
Schneider Ingenieure AG
7000 Chur

1:2000





1:2000



E. Waldau, Prättigauerstrasse

an Wald angrenzende Bauzone: Gewerbezone

Parzellen Nr.: 541, 539, 540

Abstand Wald-Baulinie: 4.5 - 11.5 m

Begründung:

- Parz. 541: 125 m lang, aber nur 23.4 m breit. Deshalb zonenkonforme bauliche Nutzung verunmöglicht, bzw. viel zu stark eingeschränkt. Mit Baulinie auf Grenzabstandslinie (4.0 m) kann der bisherige Rechtszustand erhalten werden. Die zulässige, realisierbare Gebäudetiefe beträgt dann ca. 15 m, was für gewerbliche Bauten unterste Grenze ist. Bestehende Bebauung mit Wohnhäusern nicht massgebend zur Beurteilung, da nicht zonenkonform und stark überalterte Bausubstanz.
- Parz. 539: Bestehendes Gebäude, im übrigen 4.0 m Grenzabstand. Grössere Abstände würden die Nutzung der noch unbebauten Teilflächen auf dieser sehr kleinen Fläche verunmöglichen.

F. Ganda

an Wald angrenzende Bauzone: Gewerbezone (geplant)

Parzellen Nr.: 500

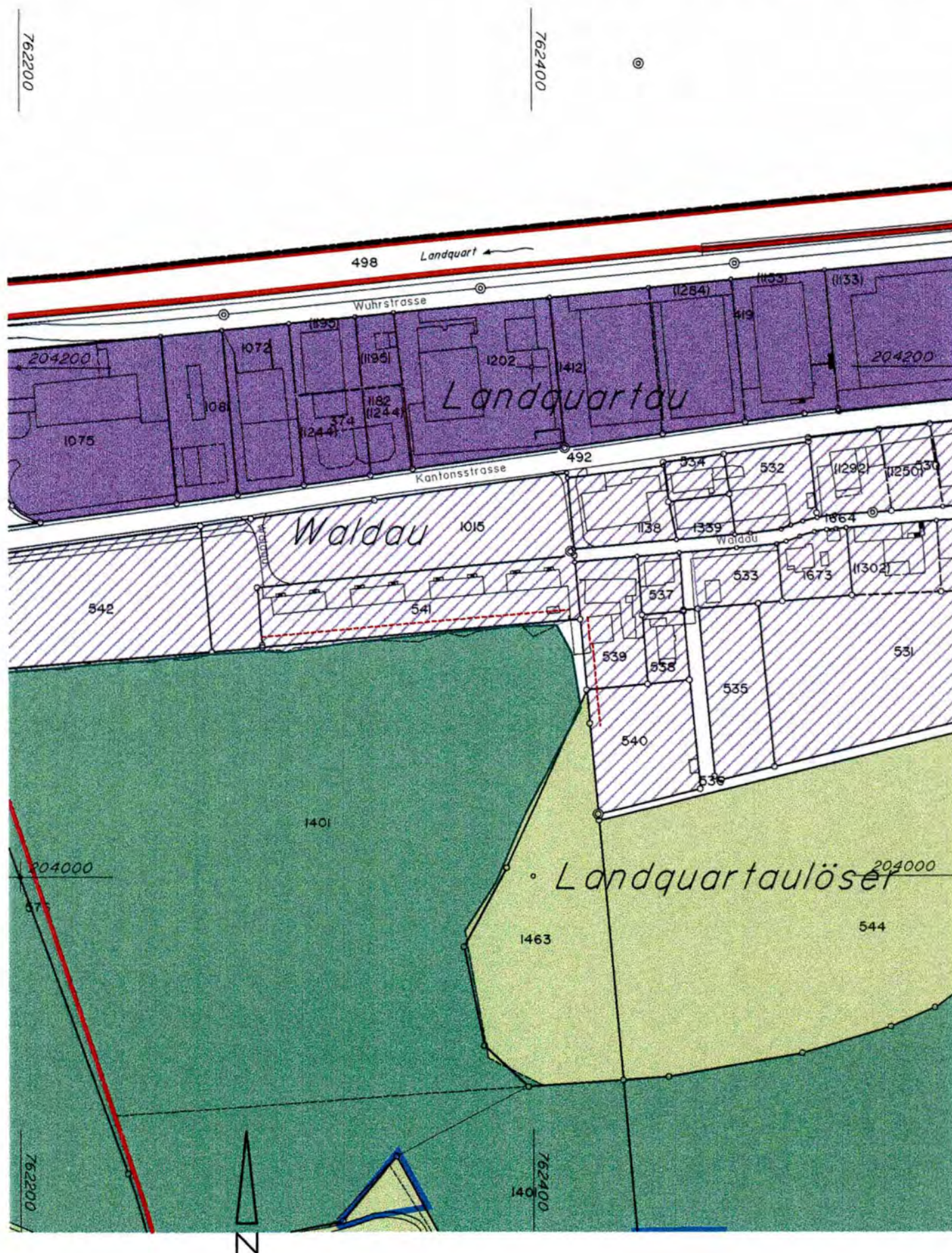
Abstand Wald-Baulinie: variabel

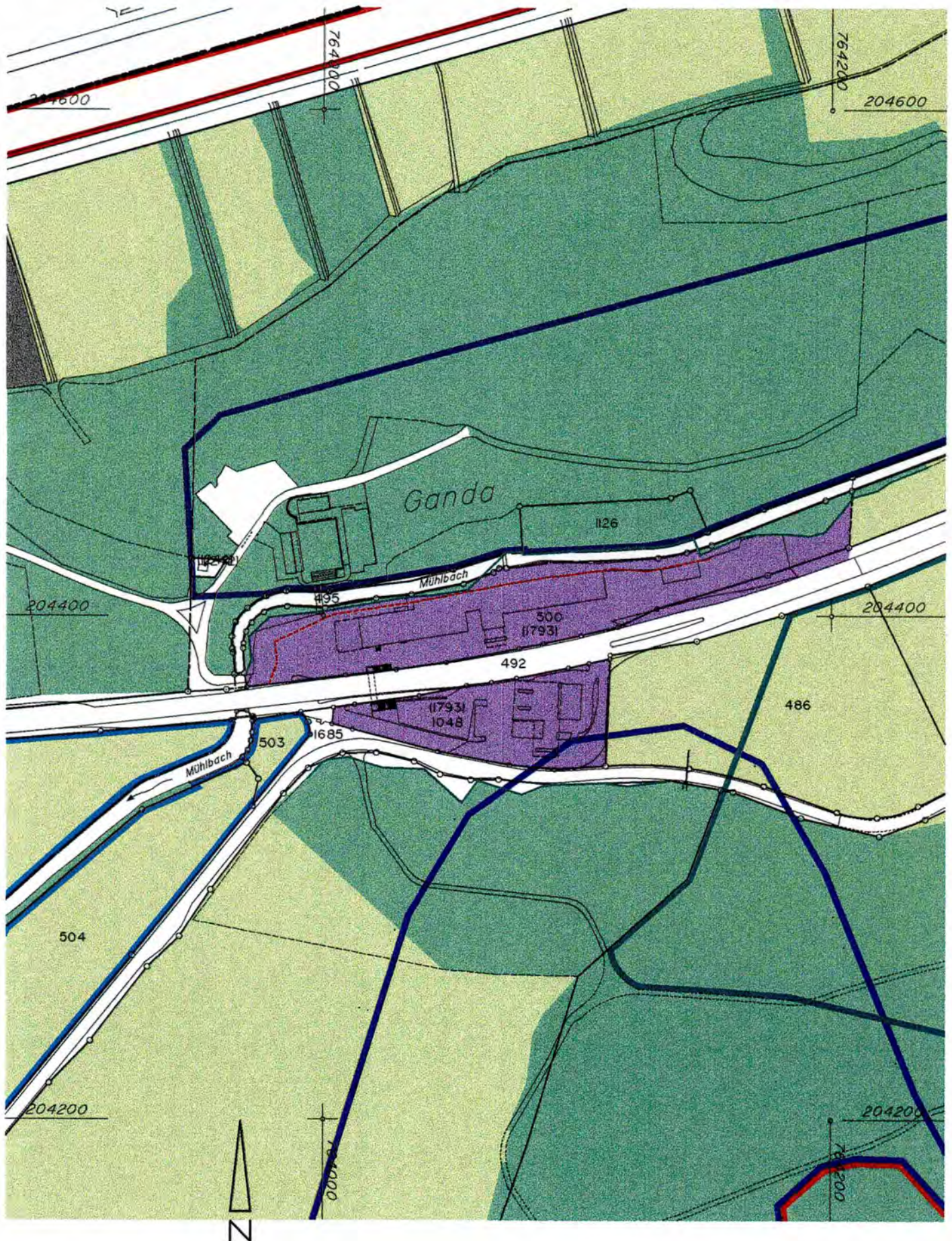
Begründung:

- Bestehende Gebäude
- Sehr schmale Parzelle. Im BAB-Verfahren und ohne Baulinie könnten à priori keine Baubewilligungen, weder für Um- und Ausbauten, noch für neue Anlageteile und auch nicht zum allfälligen Wiederaufbau erteilt werden. Damit wäre die Aufrechterhaltung des hier angesiedelten und zur Weiterentwicklung vorgesehenen TCS-Stützpunktes ernsthaft in Frage gestellt.

8.2 Industriezone nördlich Papierfabrik

Mit der Umorganisation des Stammhauses ist die nun selbständige Papierfabrik vor neue Anforderungen gestellt, die entsprechend ausgelegte Produktionsanlagen erfordern. Hiezu hat die Papierfabrik mit dem nördlich angrenzenden Grundeigentümer Plantahof Kontakt aufgenommen, und die Option auf einen Landerwerb im Umfang von ca. 1.2 ha vereinbart. Im Dezember 1999 ist ein entsprechendes Einzonungsgesuch eingegangen; es ist von der Landwirtschaftlichen Schule Plantahof eingereicht und mit einem Begleitschreiben der Papierfabrik Landquart unterstützt worden.





Das Gesuch bezweckt die Verschiebung der Industriezonen-Abgrenzung um ca. 50 m in nördlicher Richtung

Die Gemeinde, die am Sitz und Produktionsstandort der Papierfabrik interessiert ist, unterstützt das Gesuch. Sie stellt fest, dass nebst der Änderung des Zonenplanes auch eine Anpassung der Generellen Erschliessungspläne Verkehr + Versorgung erforderlich ist.

Der Obermühleweg mitsamt den Werkleitungen müssen an die neue Zonengrenze verschoben werden. Sie werden als geplante Objekte neu in die Nutzungsplanung aufgenommen. Die Verschiebung hat zur Folge, dass auch die Einmündung der Schulstrasse in die Deutsche Strasse wahrscheinlich nicht mehr in der bisherig geplanten Form eines Kreisels umgebaut werden kann, und daher die Querung für Fussgänger und Velofahrer als Unterführung in Betracht zu ziehen ist. Das Bezirks Tiefbauamt I ist orientiert; konkrete Pläne für den Strassenumbau liegen nicht vor.

Die Ergänzung der Nutzungsplanung ist, wie im vorstehenden Abschnitt 7 dargelegt im Januar 2000 öffentlich aufgelegt worden; von den Mitwirkungsmöglichkeiten ist kein Gebrauch gemacht worden.

9. GEMEINDEVERSAMMLUNG

In der Gemeinde Igis ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Beratung einer Vorlage und zu ihrer Verabschiedung zu Handen der Urnenabstimmung. Die Gemeindeversammlung kann daher dem Mitwirkungsverfahren zugeordnet werden. Die Botschaft des Gemeindevorstandes zur Urnenabstimmung wird den Stimmbürgern jeweils rechtzeitig vor der Gemeindeversammlung zugestellt. Falls die Gemeindeversammlung die Vorlage abändert, so werden die dadurch entstandenen Differenzen zur Botschaft offiziell publiziert.

Die Gemeindeversammlung zur Teilrevision der Ortsplanung, an der auch die Finanzierung der Industrieerschliessung sowie der Beitritt zur öffentlich-rechtlichen Anstalt "Tardis" traktandiert waren, hat am 17. Februar 2000 stattgefunden.

Zur Ergänzung der Information durch die Botschaft sind die Pläne vollzählig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Die Ausstellung fand statt im Rathaus Igis vom 8. - 11. Februar und im Forum im Ried Landquart vom 12. - 18. Februar 2000.

Die Verhandlungen und Abstimmungen sind wie folgt verlaufen:

- "Ortsplan Teilgebiet Landquart, Waldau, Ganda und übriges Gemeindegebiet mit den dazugehörigen baugesetzlichen Vorschriften":
In der Diskussion wurde seitens der Eigentümer und Bewirtschafter ein Antrag eingebracht zur Streichung der Naturschutzzone Alt Ganda (Obstbaumgärten); das Argument, wonach die Zonenvorschriften viel zu restriktive Vorgaben für die Bewirtschaftung enthielten, hat überzeugt: dem Antrag wurde mit grossem Mehr zugestimmt.
Geänderte Vorlage gutgeheissen mit 98:0 Stimmen
- "Gestaltungsplanung Kerngebiet Landquart mit den dazugehörigen baugesetzlichen Vorschriften":
Unverändert gutgeheissen mit 96:0 Stimmen
- "Schaffung einer ZöBA/ZöA Gruobhof":
Unverändert gutgeheissen mit 86:16 Stimmen
- "Korrekturen Zonenplan Teilgebiet Igis mit den dazugehörigen baugesetzlichen Änderungen":
In der Diskussion wurden drei Änderungsanträge gestellt:
 - a) Streichung der Schrebergartenzone. Die Bürgergemeinde wollte im Interesse der Landwirtschaft, welche im Industriegebiet jetzt definitiv tangiert werden, auf die Errichtung von Schrebergärten auf ihrer landwirtschaftlich genutzten Parzelle verzichten.
Ein Votum zu Gunsten der Familiengärtner enthielt den Vorschlag, die Schrebergärten im Areal Gruobhof einzurichten - zumindest bis es für seine ursprüngliche Zweckbestimmung gebraucht werde.
Dem Streichungsantrag wurde mit grossem Mehr zugestimmt.
 - b) Zone W1 im Gebiet Turnidor ersatzlos streichen.
Antrag mit grossem Mehr abgelehnt.
 - c) Sport- und Erholungszone im Gebiet Birchholz (Ponyskilift) streichen.
Antrag mit grossem Mehr abgelehnt.

Geänderte Vorlage gutgeheissen mit 86:0 Stimmen

Die Aufteilung der Gesamt-Vorlage in die vier erwähnten Rekapitulationspunkte geht auf eine Eingabe während der öffentlichen Auflage zurück, und der Gemeindevorstand wollte damit über die beiden Punkte Kernzone Landquart und Einzonung Gruobhof, aber auch über die Aktualisierungen im Gebiet Igis, wo die Nutzungsplanung im Jahr 1994 teilrevidiert wurde, separat abstimmen lassen. Gruobhof und Gestaltung im Gebiet Bahnhofstrasse/Schulstrasse Landquart waren während der gesamten Dauer der Revisionsbearbeitung die in der Öffentlichkeit am meisten interessierenden Themen.

10. BESCHLUSSFASSUNG

Die an der Gemeindeversammlung vom 17. Februar bereinigte Vorlage ist direkt anschliessend der Urnenabstimmung zur Beschlussfassung unterbreitet worden.

Die Urnenabstimmung hat am 12. März 2000 stattgefunden.

Die Vorlage ist in ihrer Gesamtheit angenommen worden. Die Abstimmungsergebnisse im Einzelnen sind dem einschlägigen Protokoll zu entnehmen.

Nach der Beschlussfassung folgt das Genehmigungsverfahren. Die Gemeinde hat die Frist zur Einreichung von Beschwerden gegen die Beschlussfassung zu eröffnen und die beschlossene Vorlage der Regierung des Kantons Graubünden zur Genehmigung vorzulegen.

Chur, 24. März 2000

SCHNEIDER INGENIEURE AG
Der Planungsbeauftragte:

Richard Arioli

Weitere Dokumente der Berichterstattung:

- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife, Donatsch Ingenieur- und Vermessungsbüro Landquart, April 2000
- Erweiterung Lehmabbaugebiet "Unter-Zurburg" Igis, Sieber Cassina + Handke AG, Chur, 20.5.1999
- Lärmkataster 1. Nachführung 1998 und Lärmsanierungsprogramm Igis/Landquart, Tiefbauamt des Kantons Graubünden (bearbeitet von Ingenieurbüro Adrian Niederer, Trimmis), Juli 1998
- Erweiterung des Lehmabbaugebietes Unter-Zurburg Gemeinde Igis, Ziegelei Landquart AG (bearbeitet von Sieber Cassina + Handke AG, Chur), 8. April 1998 / in "Ortsplanung, Revision 1998, Bericht zur Vorprüfung, ANHANG 1, Schneider Ingenieure AG, Chur, 8. Mai 1998
- Doppelspurausbau Bad Ragaz-Landquart: Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, SBB Kreisdirektion III (bearbeitet von BfO "Bürogemeinschaft für angewandte Ökologie", Zürich), 26. Juni 1990/in "Ortsplanung, Revision 1998, Bericht zur Vorprüfung, ANHANG 3, Schneider Ingenieure AG, Chur, 8. Mai 1998
- Zonenplanrevision Teil Landquart, Gestaltung Kernzone Landquart-Bericht, Max Brunner, Architekt dipl. ETH, Davos, 11.12.1996/in "Ortsplanung, Revision 1998, Bericht zur Vorprüfung, ANHANG 2, Schneider Ingenieure AG, Chur, 8. Mai 1998
Gekürzte Version (Grundlage für Botschaft zur Urnenabstimmung), 7.10.1999
- Gemeinde Igis, Übersicht über die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Schneider Ingenieure AG, Chur, April 1998 bzw. 20. Mai 1998
- Gemeinde Igis, ZöBA Gruobhof im Verhältnis zu Landwirtschaft und Landschaft, Schneider Ingenieure AG, Chur, April 1998 bzw. 18. Mai 1998
- Botschaften zur Urnenabstimmung vom 12. März 2000 betreffend
Heft 1: Teilrevision der Ortsplanung/Totalrevision VO über die Abgaskontrolle von Feuerungsanlagen ...)
Heft 2: Kreditbegehren von 1.77 Mio. Franken zur Beteiligung an der Industrieerschliessung Riedlöser/Beitritt zur öffentlich-rechtlichen Anstalt "Tardis",
Gemeinde Igis, 24. bzw. 31. Januar 2000