

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE IGIS



ORTSPLANUNG

Teilrevision 2003

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Chur, November 2004
71'063 / we



SCHNEIDER INGENIEURE AG

CH-7007 Chur Rossbodenstrasse 15

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	1
1.1	Anlass	1
1.2	Ziele	1
1.3	Organisation des Planungsträgers	1
1.4	Ablauf der Planung	2
1.5	Vorprüfung	3
1.6	Öffentliche Auflagen / Mitwirkungsäusserungen	4
1.7	Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung	4
1.8	Beschwerde	5
1.9	Genehmigungsverfahren	5
1.10	Mitwirkung der Bevölkerung	6
1.11	Geographische Übersicht über die Teilrevision 2003	6
2.	GRUNDLAGEN	7
2.1	Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001	7
2.2	Rechtskräftige Planungsmittel	7
2.3	UEB	7
2.4	Waldfeststellung	7
2.5	Gefahrenzonen	8
2.6	Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen	8
2.7	Richtplanung	8
2.8	Weitere Grundlagen	12
2.9	Vorprüfungsbericht vom 15. März 2004	12
3.	ZONENPLAN	13
3.1	Allgemein	13
3.2	Änderung Industriezone Landquartaulöser	13
3.3	Änderung Zone für öffentliche Anlagen Ganda (Tennisplätze)	14
3.4	Änderung Industriezone Wuhrstrasse	14
3.5	Campingzone Ganda	15
3.6	Aufhebung und Einzonung der ehemaligen Leimbahn	15
3.7	Waldfeststellungen „Mühlbach“ und „Parzelle 1446 ARA Landquart“	16
3.8	Änderung Parzelle 1050 (Mehrzweckgebäude)	16
3.9	Änderung Wohnzone 2 Papiermühleweg	16

4.	GENERELLER GESTALTUNGSPLAN	18
4.1	Allgemein	18
4.2	Zone für öffentliche Anlagen Ganda (Tennisplätze)	18
4.3	Kerngebiet Landquart: Änderung Falkniskreuzung	18
5.	GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN	19
5.1	Allgemein	19
5.2	Fuss- und Radweg entlang der Prättigauerstrasse	19
5.3	Teilweise Aufhebung Meliorations-/Forststrasse (ehemalige Lehmbahn)	19
5.4	Änderung Anschluss Landquart Ost	19
5.5	Genereller Erschliessungsplan Versorgung, Teil 1:5000	20
6.	BAUGESETZ	21
6.1	Allgemein	21
6.2	Anpassung Artikel 17 betreffend Strassenbebauungsbereiche	21
7.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	22
7.1	Allgemein	22
7.2	Schutz vor nichtionisierender Strahlung	22
7.3	Rodung	22
7.4	Deponie, Altlasten	22
8.	SCHLUSSBEMERKUNG	24

Anhang:

- Plan "Teilrevision 2003, Übersicht 1:25'000", November 2004
- Liste „Stellungnahme der Gemeinde zu Punkten aus dem Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001“, 16. September 2003
- Auszug aus dem Standortdatenblatt des Schweizerischen Elektrotechnischen Vereins (SEV) vom 03. Mai 2001 für die 50/66 kV Leitung Küblis – Sarelli im Bereich der ZöA Ganda (Seiten 5 – 16 und Übersichtsplan mit Mastenstandorten und -nummern)
- Stellungnahme Amt für Umwelt GR vom 31. Mai 2001 betreffend ZöA Ganda und NISV

Beauftragter Planungsleiter:	Richard Arioli, dipl. Kulturingenieur ETH, Chur
Sachbearbeiter Schneider Ing. AG:	Werner Wehrli, dipl. Kulturingenieur ETH, Chur
Fachberater Gestaltungsplanung:	Max Brunner, dipl. Architekt, Davos Platz

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Igis ist in den letzten zehn Jahren in zwei Etappen total revidiert und in Kraft gesetzt worden:

1. Etappe: Beschlussfassung am 26.06.1994

Genehmigung durch die Regierung am 31.10.1994

Gegenstand: - Zonenplan Teil Igis 1:2000

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

2. Etappe: Beschlussfassung am 12.03.2000

Genehmigung durch die Regierung am 10.07.2001 (Beschluss Nr. 1178)

Gegenstand: - Zonenplan gesamtes Gemeindegebiet ohne Teil Igis

- Genereller Erschliessungsplan gesamtes Gemeindegebiet ohne Teil Igis
- Baugesetz, Teilrevision (Ergänzungen u. Verbesserungen)
- einzelne Ergänzungen zur ersten Etappe

Der Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001 enthält verschiedene Anweisungen, Ergänzungen, Anliegen, Hinweise und Empfehlungen an die Gemeinde. In wenigen Teilgebieten ist die Gesamtrevision nicht genehmigt worden, weist also unerwünschte „Löcher“ auf.

1.2 Ziele

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen verbliebene Lücken in den gesamtrevidierten Planungsmitteln möglichst geschlossen werden. Insbesondere die im Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001 enthaltenen Anweisungen, Ergänzungen, Anliegen, Hinweise und Empfehlungen sollen aufgenommen und die Stellung der Gemeinde zu den einzelnen Punkten geklärt sowie gegebenenfalls die Planungsmittel angepasst werden.

Zusätzlich sind Präzisierungen, Ergänzungen und Änderungen der genehmigten Planungsmittel vorzunehmen, welche sich aus der bisherigen Erfahrung der Gemeinde und den aktuellen Bedürfnissen ergeben.

Ganz generell verfolgt die vorliegende Teilrevision die selben Ziele, wie die mit dem Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001 genehmigte Gesamtrevision:

- Aktualisierung der Ortsplanung
- Berücksichtigung neuer Bedürfnisse und Erkenntnisse
- Anpassungen an die tatsächlichen Verhältnisse.

1.3 Organisation des Planungsträgers

In der vorliegenden Teilrevision übernimmt der Gemeindevorstand die Funktion der Planungskommission. Er bestimmt die einzelnen Revisionsvorhaben, nimmt von den

Ergebnissen der Planungsschritte Kenntnis, berät sie und legt das weitere Vorgehen fest. Insbesondere verabschiedet der Gemeindevorstand die Teilrevision zur Vorprüfung und nimmt deren Ergebnisse entgegen. Er orientiert die Bevölkerung mittels öffentlicher Auflage und Botschaft über das Planungsvorhaben.

In der Gemeinde Igis ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Beratung einer Vorlage und zu ihrer Verabschiedung zu Händen der Urnenabstimmung. 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.

1.4 Ablauf der Planung

Die bisherigen Eckdaten der vorliegenden Teilrevision sind:

- 2002
 - Zusammenstellen der Pendenzen aus dem Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001 und Vorschläge für deren Erledigung zu Händen des Gemeindevorstandes; Beschluss: Zusammenfassen der Pendenzenbereinigung mit weiteren Anliegen zu einer Teilrevision (Februar);
 - Beginn der Entwurfsbearbeitung im Gebiet Landquartaulöser (Februar)
 - Regelung Campingzone Ganda mit BVFD und TCS (Juni – September)
 - Beginn der Entwurfsbearbeitung in weiteren Gebieten (Dezember)
- 2003
 - Abklärungen zur künftigen Nutzung des Gebietes Landquartaulöser (ROM, Vetsch); Abklärungen betreffend Rodungsverfahren (Jan. – Sept.)
 - Sitzung des Gemeindevorstandes vom 20. Februar:
 - Beschlüsse über das weitere Vorgehen in einigen Revisionspunkten
 - Feststellung, dass der waldrechtliche Servitutsvertrag durch das BVFD bereits genehmigt worden ist
 - Aufnahme von drei neuen Anliegen in die Teilrevision
 - Verabschiedung von ersten Teilen der Revision zur Vorprüfung
 - Besprechung der Revisionspunkte und Festlegen des weiteren Vorgehens mit dem ARP (März)
 - Prüfen weiterer Revisionsbegehren, Stellungnahmen und Entwürfe dazu; nach Zustimmung durch den Gemeindevorstand jeweils sofortige Integration mehrerer Anliegen in die Teilrevision (Juni – September)
 - Verabschiedung der gesamten Teilrevision durch den Gemeindevorstand zur Vorprüfung (03. Oktober)
- 2004
 - Vorprüfung der Revisionsvorlage (Bericht des ARP vom 15. März 2004)
 - April 2004: Beschlüsse des Gemeindevorstandes zu den im Vorprüfungsbericht aufgeführten Punkten. (Abschnitt 1.5 dieses Berichtes).
 - Öffentliche Auflage (07. – 27. Mai). Dem einzigen Wunsch wird stattgegeben (Schreiben der Gemeinde vom 14. Juni an den Antragssteller).
 - 18. Juni bis 8. Juli: Öffentliche Auflage der Waldfeststellung im Gebiet der Tennisplätze Ganda. Keine Einsprachen.
 - Anfang August: Schriftliche Abstimmungsbotschaft an die Stimmbürger.

- 24. August: Die Gemeindeversammlung verabschiedet die Teilrevision der Ortsplanung unverändert zu Handen der Urnenabstimmung.
- 26. September: An der Urnenabstimmung wird die Teilrevision der Ortsplanung als Gesamtvorlage mit 1193: 426 Stimmen gutgeheissen.
- 6. Oktober: Nach verschiedenen Kontakten des Planers und der Gemeinde teilt die Vetsch AG der Gemeinde mit, dass ihr der Waldabstand von nun 10 statt 4 Metern bei der Realisierung einer Anlage für bituminöses Belagsmischgut in der Industriezone Landquartaulöser grosse Schwierigkeiten bereite. Sie macht Vorschläge für eine andere Regelung des Waldabstandes. Nach erfolgter Urnenabstimmung geht die Gemeinde darauf aber nicht mehr ein. Da auch noch andere Interessenten für den Industriestandort Landquartaulöser vorhanden sind, will die Gemeinde die Umzonung jedoch weiter verfolgen.
- 14. Oktober: Der Gemeindevorstand gibt im Amtsblatt des Kantons Graubünden den Beschluss der Urnenabstimmung bekannt.

1.5 Vorprüfung

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im Bericht des Amtes für Raumplanung (ARP) vom 15. März 2004 zusammengefasst.

Zu den im Vorprüfungsbericht aufgeführten Punkten hat der Gemeindevorstand im April 2004 folgende Beschlüsse gefasst: (Reihenfolge gemäss Vorprüfungsbericht):

1. Die Hinweise des ARP zur Plandarstellung werden übernommen.
2. Berichterstattung betreffend Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung mit der Genehmigungseingabe.
3. Die Waldabstandslinie von 4m gegen den benachbarten Föhrenwald bei der Industriezone Landquartaulöser entfällt; damit gilt ein Waldabstand von 10m.
4. Schreiben der Gemeinde an die Firma Vetsch AG betreffend Übernahme der weiteren Abklärungen im Zusammenhang mit der Industriezone Landquartaulöser (Untersuchung der alten Bauschuttdeponie). Das weitere Vorgehen hängt von der Stellungnahme der Vetsch AG ab. Allfällige Ersatzmassnahmen für die Rodung werden im Rodungsverfahren abgeklärt.
5. Zuweisung auch des neuen Teils der Wohnzone 2 am Papiermühleweg in Igis gemäss Vorschlag im Vorprüfungsbericht zur 2. Etappe.
6. Nachführung des generellen Erschliessungsplanes beim Autobahnanschluss Landquart Ost gemäss Beilage A zum Vorprüfungsbericht des ARP.
7. Gemäss Rücksprache mit Regionalforstingenieur S. Lardi genügen beim Mühlbach die vorgesehenen Festlegungen im Waldentwicklungsplan (WEP) zum Schutz; die Gemeinde verzichtet daher auf Massnahmen in der Ortsplanung.
8. Schreiben der Gemeinde an das ARP betreffend Unterschutzstellung der Obstbaumgärten zwischen dem Dorf Igis und der Ganda.
9. Massnahmen zu den weiteren im Vorprüfungsbericht aufgeführten Punkten werden abgelehnt.

Betreffend Unterschutzstellung der Obstbaumgärten zwischen dem Dorf Igis und der Ganda wendet sich die Gemeinde an das ARP, damit die unterschiedlichen Haltungen kantonomer Instanzen zum Thema auf kantonaler Ebene geklärt werden. Als Ergebnis wird die Forderung nach Unterschutzstellung fallen gelassen.

1.6 Öffentliche Auflagen / Mitwirkungsäusserungen

Die Akten der Teilrevision wurden vom 7. bis 27. Mai öffentlich aufgelegt. Die einzige Mitwirkungsäusserung verlangte, dass der Fuss- und Radweg entlang der Prättigauerstrasse im Bereich der ganzen Parzelle 1015 als geplant (und nicht teilweise als bereits bestehend) zu bezeichnen sei. Dem Antrag wurde stattgegeben (Schreiben der Gemeinde vom 14. Juni an den Antragssteller). Auf eine verspätete Eingabe vom 9. August ist die Gemeinde nicht mehr eingegangen (Siehe Abschnitt 1.8).

Die Waldfeststellung im Gebiet der Tennisplätze Ganda wurde vom 18. Juni bis 8. Juli 2004 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

1.7 Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung

Anfangs August 2004 bediente die Gemeinde ihre Stimmbürger mit der schriftlichen Abstimmungsbotschaft zur Teilrevision der Ortsplanung. Die Gemeindeversammlung vom 24. August 2004 verabschiedete das Geschäft unverändert zu Handen der Urnenabstimmung vom 26. September 2004, an der die Teilrevision der Ortsplanung als Gesamtvorlage mit 1193: 426 Stimmen gutgeheissen wurde. Die Teilrevision der Ortsplanung Igis hat damit nach den Anpassungen im Gefolge der Vorprüfung bis heute keine Änderungen mehr erfahren.

Im Amtsblatt des Kantons Graubünden, Ausgabe Nr. 41 vom 14. Oktober gab der Gemeindevorstand den Erlass der Urnenabstimmung öffentlich bekannt. Er wies dabei auf die Möglichkeit zur Akteneinsicht sowie auf die 20-tägige Beschwerdefrist an die Regierung hin.

Die Urnenabstimmung vom 26. September 2004 hat folgende Planungsmittel erlassen:

Bericht zur Teilrevision (mit Anhang und Ergänzung)

Zonenplan Teil Waldau/Ganda

- Änderung Industriezone Landquartaulöser 1:2000
- Änderung ZöA Ganda (Tennisplätze) 1:2000

Zonenplan Teil Waldau

- Änderung Industriezone Wuhrstrasse 1:2000

Zonenplan Teil Ganda

- Dokumentation zur Campingzone Ganda
- Campingzone Ganda

Zonenplan Teile Landquart und Waldau-Ganda

- Aufhebung und Einzonung ehemalige Lehmbahn 1:2000

Zonenplan Teil Landquart

- Waldfeststellung Mühlbach 1:1000
- Waldfeststellung Parz. 1446 ARA Landquart 1:1000
- Änderung Parzelle 1050 (Mehrzweckgebäude) 1:2000

Zonenplan Teil Igis

- Änderung Wohnzone 2 Papiermühlweg 1:2000
(Parzelle 943, Teil östlich der geplanten öffentlichen Erschliessungsstrasse)

Genereller Gestaltungsplan Kerngebiet Landquart

- Änderung Falkniskreuzung 1:1000

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teile Landquart und Waldau-Ganda

- Fuss- und Radweg entlang Prättigauerstrasse und teilweise Aufhebung einer Meliorations-/Forststrasse (ehemalige Leimbahn) 1:2000

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Landquart

- Änderung Anschluss Landquart Ost 1:2000

Genereller Erschliessungsplan Versorgung Teil 1:5000

- Neuer Plan 1:5000

Baugesetz

- Anpassung Artikel 17 betreffend Strassenbebauungsbereiche

1.8 Beschwerde

Mit Schreiben vom 9. August 2004 an die Gemeinde hat sich die Firma LandQart gegen die Umzonung eines Teils der Parzelle 943 in die Wohnzone W2 gewandt. Der Gemeindevorstand ist auf das verspätete, als Einsprache bezeichnete Begehren nicht mehr eingetreten. Er hat die Firma am 30. August entsprechend informiert und auf die Möglichkeit hingewiesen, nach der Urnenabstimmung Beschwerde bei der Regierung des Kantons Graubünden zu erheben. Das Begehren der LandQart selbst hat er zur allfälligen Behandlung an die Regierung weitergeleitet. Das Departement des Inneren und der Volkswirtschaft sandte die Eingabe jedoch als "Mitwirkungs-äusserung im Rahmen des Planerlassverfahrens auf kommunaler Ebene" zurück und verwies ebenfalls auf die Beschwerdemöglichkeit nach der Urnenabstimmung.

Bereits am 27. September 2004 - einen Tag nach der Urnenabstimmung - erhob die Firma LandQart daraufhin bei der Regierung des Kantons Graubünden Beschwerde gegen die Umzonung eines Teils der Parzelle 943 in die Wohnzone W2, 2. Etappe. Die Gemeinde will an der beschlossenen Umzonung festhalten und hat in ihrer Vernehmlassung vom 26. Oktober Abweisung der Beschwerde beantragt. Das Verfahren ist zur Zeit noch nicht abgeschlossen.

1.9 Genehmigungsverfahren

Die Gemeinde will die Teilrevision ihrer Ortsplanung noch vor Ende des Jahres 2004 einreichen.

1.10 Mitwirkung der Bevölkerung

Einzelne Revisionspunkte beruhen auf Eingaben aus interessierten Kreisen.

Die Bevölkerung hat im Anschluss an die Vorprüfung im Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Mitwirkung erhalten. Davon wurde in einem Fall Gebrauch gemacht. Das vorgebrachte Anliegen ist berücksichtigt worden.

Den Stimmberechtigten wurde die Vorlage zudem in einer schriftlichen Botschaft erläutert.

Danach bestand an der Gemeindeversammlung bei der Beratung und Verabschiedung der Vorlage zu Handen der Urnenabstimmung eine weitere Mitwirkungsmöglichkeit.

Die Beschlussfassung erfolgte schliesslich durch Urnenabstimmung. Dieser Erlass ist zusammen mit den Beschwerdemöglichkeiten öffentlich bekannt gegeben worden.

(Daten im Kapitel 1.4).

1.11 Geographische Übersicht über die Teilrevision 2003

Ein Übersichtsplan mit der Lage der Revisionsteile befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

2. GRUNDLAGEN

2.1 Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001

Die vorliegende Teilrevision befasst sich hauptsächlich mit den im Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001 enthaltenen Anweisungen, Ergänzungen, Anliegen, Hinweisen und Empfehlungen. Der Gemeindevorstand hat zu den einzelnen Punkten des Regierungsbeschlusses Stellung genommen (Liste im Anhang dieses Berichtes). Der Regierungsbeschluss und die Stellungnahme der Gemeinde sind die Grundlagen für die vorliegende Teilrevision.

2.2 Rechtskräftige Planungsmittel

Die Gemeinde Igis verfügt über folgende rechtskräftigen Planungsmittel:

- Baugesetz vom 12. März 2000
- Zonenpläne 1:2000: Teil Landquart, Teil Waldau, Teil Ganda (alle 12. März 2000)
- Zonenplan 1:2000 Teil Igis vom Februar 2000 (Revision 1999)
- Zonenplan Teil 1:5000 (Marschlins – Chlus) vom 12. März 2000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Kerngebiet Landquart vom 12. März 2000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Lehmbabbau Zurburg vom 12. März 2000
- Generelle Erschliessungspläne Verkehr 1:2000 Teil Landquart, Teil Waldau-Ganda vom 12. März 2000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Teil Igis vom Februar 2000 (Revision 1999)
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil 1:5000 (Marschlins – Chlus) vom 12. März 2000
- Generelle Erschliessungspläne Versorgung 1:2000 Teil Landquart, Teil Waldau-Ganda vom 12. März 2000
- Genereller Erschliessungsplan Versorgung 1:2000 Teil Igis vom Februar 2000 (Revision 1999)
- Genereller Erschliessungsplan Versorgung Teil 1:5000 (Marschlins – Chlus) vom 12. März 2000

2.3 UEB

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Igis hat das Ingenieur- und Vermessungsbüro Donatsch, Landquart im April 2000 die Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife erstellt. Sie bildet auch Grundlage der vorliegenden Teilrevision.

2.4 Waldfeststellung

Die Waldfeststellung im Bereich von Bauzonen ist im Rahmen der zweiten Etappe der Gesamtrevision der Ortsplanung Igis durch Regionalforstingenieur S. Lardi vom Amt für Wald Rheintal / Schanfigg erfolgt. Die Waldfeststellungspläne wurden gleichzeitig mit der 2. Etappe der Gesamtrevision vom 12. Juli bis zum 27. August 1999 im Rathaus Igis öffentlich aufgelegt. Dabei erfolgte lediglich eine Einsprache gegen die Waldfeststellung; sie wurde durch den Forstdienst erledigt.

Die Waldfeststellung im Gebiet Ganda wurde in einem späteren Arbeitsgang durchgeführt und ist zusammen mit den Baulinien und den angepassten Zonenabgrenzungen vom 14. Januar bis zum 4. Februar 2000 öffentlich aufgelegt worden. Dabei sind keine Einsprachen, wohl aber eine Stellungnahme des TCS eingegangen, worin das Vorhaben ausdrücklich unterstützt wird.

Die Waldfeststellung im Gebiet der Tennisplätze Ganda ist vom 18. Juni bis 8. Juli 2004 öffentlich aufgelegt worden. Dabei sind keine Einsprachen eingegangen. Die öffentlich aufgelegten Waldfeststellungen sind heute rechtskräftig.

2.5 Gefahrenzonen

Im Zug der Gesamtrevision der Ortsplanung Igis wurde das damalige Kreisforstamt 2 mit der Revision der Gefahrenzonen beauftragt. Die Gefahrenzonenplanung besteht heute aus der vom Forstingenieurbüro B. Teufen, Davos ausgearbeiteten Gefahrenhinweiskarte Wasser, der Geländeanalyse Steinschlag, 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. Die Ergebnisse sind in die Gesamtrevision der Ortsplanung eingeflossen; die Gefahrenzonen sind damit heute rechtskräftig.

2.6 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen

Die Gemeinde Igis hat bereits im Zusammenhang mit der Grundwassernutzung die notwendigen Schutzzonen bezeichnet. Die entsprechenden spezialrechtlichen Verfügungen sind von der Regierung genehmigt und rechtskräftig.

2.7 Richtplanung

Am 19. November 2002 hat die Regierung mit dem Beschluss Nr. 1620 den kantonalen Richtplan 2000 (RIP2000) erlassen. Der Bundesrat hat diesen am 19. September 2003 genehmigt.

Im Bericht zur Vorprüfung der vorliegenden Teilrevision sind die Kapitel des kantonalen Richtplanes 2000 festgehalten, in denen sich die wesentlichen Inhalte zur Beurteilung der Berücksichtigung der kantonalen Richtplanung finden:

- | | | |
|---------------------|-----|--------------------------|
| 1. Kapitel RIP2000: | 3 | <i>Landschaft</i> |
| | 3.6 | <i>Landschaftsschutz</i> |
| | 3.7 | <i>Naturschutz</i> |

Berücksichtigung in OP: Mit dem 1. und 2. Teil der Totalrevision sind beide Themen bearbeitet worden. Es wurden Landschaftsschutzzonen und Naturschutzzonen ausgeschieden sowie die entsprechenden Bestimmungen im Baugesetz geschaffen. Mit dem RB 1178/01 wurden diese genehmigt. Mit den Punkten 2.f, 2.m, 2.n und 2.p des RB 1178/01 hat sich die Gemeinde im Rahmen der Teilrevision 2003 nochmals befasst. Die Ergebnisse sind im Anhang dieses Berichtes aufgelistet und – wo Massnahmen beschlossen wurden – in den entsprechenden Kapiteln dargestellt.

2. Kapitel RIP2000: 5 *Siedlung und Ausstattung*

5.2 *Siedlungsgebiet und Ausstattung*

5.2.3 Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und die überörtliche Versorgung

Berücksichtigung in OP: Das Zentrums-kerngebiet Landquart und dessen Weiterentwicklung sowie der (geringe) Anteil am Arbeitsplatzgebiet "Tardis" für flächenintensive Nutzungen sind mit dem 2. Teil der Totalrevision bearbeitet worden. Mit dem RB 1178/01 weitgehend genehmigt wurden:

- Zonenplan 1:2'000 Teil Landquart
- Gen. Gestaltungsplan 1:1'000 Kerngebiet Landquart
- Gen. Erschliessungsplan Verkehr, 1:2'000 Teil Landquart
- Gen. Erschliessungsplan Versorgung, 1:2'000 Teil Landquart
- Baugesetz

Mit der Teilrevision 2003 werden noch die notwendigen Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen:

- Zonenplan Teil Landquart: Ergänzung der Waldfeststellungen am Mühlbach und bei der ARA
- Genereller Gestaltungsplan Kerngebiet Landquart: Änderung Falkniskreuzung
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Landquart: Änderung Anschluss Landquart Ost
- Baugesetz: Anpassung Artikel 17 betreffend Strassenbebauungsbereiche

3. Kapitel RIP2000: 6 *Verkehr*

6.4 *Fussgänger- und Veloverkehr*

Berücksichtigung in OP: Im Gebiet des zweiten Teils der Totalrevision sind die Fuss- und Radwege sowie die Wanderwege bearbeitet und in den generellen Erschliessungsplänen Verkehr dargestellt worden. Mit dem RB 1178/01 wurden diese weitgehend genehmigt.

Mit der Teilrevision 2003 werden nun noch Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen:

- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teile Landquart und Waldau-Ganda: Ein neuer Fuss- und Radweg an der Prättigauerstrasse erhöht die Verkehrssicherheit.
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Landquart: Anpassung der Fuss- und Radwege entlang der neuen Industriestrasse (RB 1178/01, Seite 30, Punkt 5.b) und im Bereich des Bahnhofs Landquart an die neuen Gegebenheiten und Planungen. Dadurch wird die Verknüpfung der Fuss- und Fahrradverbindungen mit dem öffentlichen Verkehr optimiert.

Weil der RIP 2000 erst im Verlauf der Teilrevision 2003 genehmigt wurde, hat sich die Gemeinde noch nicht mit den entsprechenden Anpassungen befasst.

4. Kapitel RIP2000: 7 *Übrige Raumnutzungen u. weitere Infrastrukturen*
7.4 *Materialabbau und Materialverwertung*

Berücksichtigung in OP: Mit dem 2. Teil der Totalrevision wurde der Lehmabbau im Gebiet Zur Burg bearbeitet und wie folgt geregelt:

- Zonenplan 1:2'000 Teil Igis:
Abbau- und Materialablagerungszone
- Gen. Gestaltungsplan 1:2'000 Lehmabbau Zurburg
- Baugesetz:
Artikel 44 Abbau- und Materialablagerungszone

Art. 44 des Baugesetzes regelt auch einen allfälligen künftigen Abbau von Kies und Sand. Da zur Zeit jedoch keine konkreten Vorhaben existieren, wurde auf weitere Regelungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision verzichtet. (Zum potentiellen Abbaugbiet Gandalöser-Rüti-hof siehe Ausführungen zum Anhang des RIP2000).

Mit dem RB 1178/01 wurden die Planungsmittel zum Thema Materialabbau und Materialverwertung mit Auflagen betreffend Auffüllmaterial und jährliche Abbauvolumen beim Lehmabbau Zur Burg genehmigt. In der vorliegenden Teilrevision besteht damit zu diesem Thema kein Handlungsbedarf.

Im Anhang zum RIP2000 sind die Objekte aufgeführt, welche das Gemeindegebiet Igis betreffen:

1. Thema: *Landschaft*
- Anhang RIP2000: *3.L4 Naturschutzgebiete – Auen*
- Objekt Nr.: **A-22**
- Name: **Rheinauen von Zizers bis Mastrils**
- Bedeutung: regional
- Bemerkungen: Wasserkraftnutzung 01.VE.01; am Südende Amphibien laichgebiet AM-395. Voraussichtlich nationale Bedeutung (A-377), gewisse Perimeterbereinigungen noch offen.
- Stand der Koordination: Zwischenergebnis
- Gemeinden: Igis, Mastrils, Trimmis, Untervaz, Zizers
- Berücksichtigung in OP: Dreieck zwischen Bahnhof, Mühlbach und Landquart mit 2. Etappe bearbeitet und genehmigt; mit Teilrevision 2003 nur noch Ergänzung der festgestellten Waldgrenze bei der ARA (RB 1178/01, Seite 28, Punkt 2.j).

2. Thema: *Siedlung und Ausstattung*
Anhang RIP2000: *3.S1 Zentren von kantonaler Bedeutung*
Objekt Nr.: **01.SX.02**
Gemeinde / Raum: Igis-Landquart
Kategorie: **Zentrum**
Stand der Koordination: Festsetzung
Berücksichtigung in OP: Bauliche Gestaltung, Nutzung, Erschliessung und übrige Infrastruktur mit 2. Etappe bearbeitet und genehmigt;
Ergänzungen / Anpassungen mit der Teilrevision 2003:
- Ergänzung Baugesetz Artikel 17 mit Bestimmungen über die Strassenbebauungsbereiche (RB 1178/01, Seite 27, Punkt 1.q).
- Anpassung der Strassenbebauungsbereiche und -linien an die ausgebaute Falkniskreuzung (RB 1178/01, Seite 29, Punkt 3.b).
- Ergänzung Fuss- und Fahrradweg entlang der neuen Industriestrasse (RB 1178/01, Seite 30, Punkt 5.b).
- Anpassung Anschluss A13 Landquart Ost sowie der Fuss- und Radwege an die neue bauliche Situation und veränderte Planung im Bereich des Autobahnanschlusses und des Bahnhofes Landquart.
3. Thema: *Siedlung und Ausstattung*
Anhang RIP2000: *3.S2 Ausstattung von kantonaler Bedeutung*
Objekt Nr.: **01.SA.02**
Gemeinde: Igis
Ausstattung: **Bildung; Kongress-, Tagungseinrichtung**
Stand der Koordination: Festsetzung
Kategorie: Berufsschule
Berücksichtigung in OP: Mit 2. Etappe bearbeitet und genehmigt.
4. Thema: *Siedlung und Ausstattung*
Anhang RIP2000: *3.S3 Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und die überörtliche Versorgung*
Objekt Nr.: **01.SW.02**
Gemeinde / Raum: Igis-Landquart - Zizers
Gebiet: **Tardis**
Stand der Koordination: Festsetzung
Berücksichtigung in OP: Mit 2. Etappe bearbeitet und genehmigt;
Ergänzung / Anpassung mit der Teilrevision 2003:
- Ergänzung Fuss- und Fahrradweg entlang der neuen Industriestrasse (RB 1178/01, Seite 30, Punkt 5.b).
- Anpassung Anschluss A13 Landquart Ost sowie der Fuss- und Radwege im Bereich des Autobahnanschlusses und des Bahnhofes Landquart.

5. Thema: *Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen*
Anhang RIP2000: *3.V2 Materialabbau und Materialverwertung*
Objekt Nr. Kanton: **01.VB.10.2**
Objekt/Vorhaben Nr. Region: **1.301.26, 1.302.06**
Gemeinde: Igis-Landquart
Standort: **Zur Burg**
Materialart: Lehm
Stand der Koordination: Festsetzung
Materialverwertung: ja
Berücksichtigung in OP: Mit 2. Etappe bearbeitet und genehmigt.
6. Thema: *Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen*
Anhang RIP2000: *3.V2 Materialabbau und Materialverwertung*
Objekt Nr. Kanton: **01.VB.11**
Objekt/Vorhaben Nr. Region: **1.301.08**
Gemeinde: Igis-Landquart
Standort: **Gandalöser-Rütihof**
Materialart: Kies / Sand
Stand der Koordination: Vororientierung
Materialverwertung: nein
Berücksichtigung in OP: Gebiet mit der 2. Etappe bearbeitet und genehmigt. (Entsprechend dem Koordinationsstand "Vororientierung" keine Umsetzung in der Ortsplanung).

2.8 Weitere Grundlagen

- Werkleitungskataster der Gemeinde Igis, Teilplan Wasser, 1:5000; Gebiet Schloss Marschlins – Ganda, Ingenieur und Vermessungsbüro Donatsch, Landquart, 25. März 2003
- Auszug aus dem Standortdatenblatt des Schweizerischen Elektrotechnischen Vereins (SEV) vom 03. Mai 2001 für die 50/66 kV Leitung Küblis – Sarelli im Bereich der ZöA Ganda (Seiten 5 – 16, inkl. Übersichtsplan mit Mastenstandorten und -nummern)
- Stellungnahme Amt für Umwelt GR vom 31. Mai 2001 betreffend ZöA Ganda und NISV

Kopien der beiden letztgenannten Unterlagen finden sich im Anhang dieses Berichtes.

2.9 Vorprüfungsbericht vom 15. März 2004

Die Gemeindebehörden haben sich vor der Beschlussfassung in der Gemeinde mit den im Vorprüfungsbericht aufgeführten Punkten befasst. Die Ergebnisse sind in die Planungsvorlage eingeflossen und in den einzelnen Kapiteln dieses Berichtes dargestellt. Die zusätzlichen Hinweise im Bericht zur Vorprüfung, Kapitel 8 betreffen Punkte, welche bereits im RB 1178/01 aufgeführt sind. Hier bleibt die Haltung der Gemeinde unverändert. Sie ist im Anhang zum Bericht dargestellt.

3. ZONENPLAN

3.1 Allgemein

Im Gebiet der Teilpläne Landquart, Waldau und Ganda werden die nach der Gesamtrevision verbliebenen Lücken geschlossen und lokale Anpassungen an die aktuellen Gegebenheiten vorgenommen.

3.2 Änderung Industriezone Landquartaulöser

Siehe auch Abschnitte 7.3 und 7.4.

Im Gebiet Landquartaulöser sah die Gesamtrevision auf der Parzelle Nr. 1149 eine Zone für öffentliche Anlagen vor. Weil die ursprünglich bewaldete, aber seit langem von der Gemeinde waldfremd als Grüngutdeponie, etc. genutzte Fläche mit der Waldfeststellung zum Waldareal fiel, hat die Regierung das Genehmigungsverfahren bis zum Vorliegen der entsprechenden Rodungsbewilligung sistiert.

Die Gemeinde als Eigentümerin der Parzelle nutzt das Areal inzwischen nicht mehr als Grüngutdeponie, da sie für die Entsorgung organischer Abfälle mit der Firma ROM einen Vertrag abschliessen konnte. Inzwischen konnte die Firma ROM auf einem benachbarten Grundstück eine Lösung für ihre Kompostieranlage realisieren.

Die Gemeinde, die an der Ansiedlung neuer Firmen interessiert ist, will den nördlichen Teil der Parzelle 1149 nun als Industriezone einzonen. Sie trägt damit der Höhe von Industriebauten (Silos, etc.) und den zu erwartenden Immissionen Rechnung. Der Rest der Parzelle wird der Forst-, bzw. der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das für den nördlichen Parzellenteil erforderliche Rodungsverfahren soll parallel zur Zonenplanrevision durchgeführt werden. Vorarbeiten dazu sind bereits geleistet. In der Ortsplanung war ursprünglich entlang der im Rodungsverfahren festzusetzenden neuen Waldgrenze der Erlass einer Baulinie im Abstand von 4 Metern vorgesehen. Diese wurde jedoch auf Grund der Vorprüfungsergebnisse fallen gelassen. Damit gilt nun ein Waldabstand von 10m.

Das Kieswerk W. Vetsch AG, Jenaz plant im Raum Landquart den Bau einer Aufbereitungsanlage für bituminöse Beläge. Das Unternehmen will damit seinen Rohstoff aus dem Kieswerk Jenaz weiterverarbeiten und so in der Region eine höhere Wertschöpfung erreichen. Damit würde gleichzeitig eine alternative Bezugsmöglichkeit für bituminöse Baustoffe zu den bestehenden, untereinander verbundenen Werken geschaffen. Abklärungen der W. Vetsch AG ergaben zwei für die geplante Aufbereitungsanlage geeignete Standorte im Gebiet: Tardis und Landquartaulöser. Die Firma hat sich daraufhin für den Standort Tardis beworben, wurde jedoch von der Anstalt Tardis abgewiesen. Damit verbleibt noch der Standort Landquartaulöser, welcher sich besonders gut eignet, weil er sich mehr als 200 Meter von der nächsten Wohnzone entfernt befindet und für den Zu- und Abtransport der Materialien mit Lastwagen über die Prättigauerstrasse erreichbar ist, ohne dass Wohngebiete tangiert werden müssen. Er weist jedoch den Nachteil auf, dass er gemäss vorgenommener Waldfeststellung im Waldareal liegt und gemäss Ergebnis der Vorprüfung auf einer alten Bauschuttdeponie liegt. Einen anderen, für das Vorhaben geeigneten Standort in der Region hat die W. Vetsch AG jedoch nicht gefunden, weshalb sie ihre Anlage im Gebiet Landquartaulöser realisieren will. Dabei bereitet ihr allerdings der Waldab-

stand Probleme. Trotzdem hat die W. Vetsch AG kürzlich dem Amt für Natur und Umwelt ihr Untersuchungsprogramm für die frühere Bauschuttdeponie eingereicht.

Inzwischen haben sich wegen der guten Verkehrslage auch andere Betriebe bei der Gemeinde für die kaum bewaldete Teilfläche der Parzelle Nr. 1149 interessiert.

3.3 Änderung Zone für öffentliche Anlagen Ganda (Tennisplätze)

Siehe auch Abschnitte 4.2 und 7.2.

Im Gebiet der Tennisplätze Ganda sah die Gesamtrevision eine Zone für öffentliche Anlagen vor. Aus militärischen Gründen (Übersetzstelle) konnte der westliche Zonenteil jedoch nicht genehmigt werden. Für den verbleibenden Zonenteil hat die Regierung das Genehmigungsverfahren sistiert, bis die Gemeinde mit einem Generellen Gestaltungsplan die Voraussetzungen zur Einhaltung der NISV geschaffen hat. Weil die Waldfeststellung im Gebiet dieser ZöA nicht erfolgt war, ist die Gemeinde gleichzeitig aufgefordert worden, das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und die so festgestellten Waldgrenzen im Zonenplan festzuhalten.

Die Waldfeststellung im Gebiet ist inzwischen durch das zuständige Amt für Wald Rheintal / Schanfigg (Regionalforstingenieur S. Lardi) erfolgt. Mit der vorliegenden Teilrevision wird die militärische Übersetzstelle dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und die festgestellte Waldgrenze wird im Zonenplan eingezeichnet. Die festgestellte Waldgrenze ist vom 18. Juni bis 8. Juli 2004 öffentlich aufgelegt worden. Dabei sind keine Einsprachen eingegangen.

Ein Genereller Gestaltungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen zur Einhaltung der NISV. Er ist direkt im Zonenplan eingetragen.

3.4 Änderung Industriezone Wuhrstrasse

Das vollständig von Strassen umgebene, langgestreckte Gebiet zwischen der Wuhrstrasse und der Kantonsstrasse wurde mit der Gesamtrevision der Gewerbezone zugewiesen, womit Bauten bis zu einer Maximalhöhe von 10.5 Metern zugelassen sind. Die jenseits dieser Strassen liegenden Flächen sind der Gewerbezone, der Forstwirtschaftszone und dem übrigen Gemeindegebiet (Flussbett der Landquart) zugewiesen. Lediglich im Bereich der Parzelle 579 liegt „über Eck“ Wohngebiet (W2, 2. Etappe, Lärmempfindlichkeitsstufe II) in der Nähe der neuen Industriezone.

Aktuell wird das Gebiet mit Lagerhäusern und Gewerbebauten genutzt, deren Abmessungen teilweise für eine Gewerbezone zu gross sind und die eher einer Industriezone entsprechen. Nur in zwei Gebäuden sind betriebsnotwendige Wohnräume vorhanden.

Nun bestehen Interessen zur Erstellung weiterer Betriebe mit Bauten, welche die zulässige Maximalhöhe von 10.5 Metern überschreiten. Die Gemeinde will neu Bauten bis zu einer maximalen Höhe von 20 Metern ermöglichen und daher mit der vorliegenden Teilrevision das Gebiet der Industriezone zuweisen. Weil für beide Zonen die gleichen Grenzabstände gelten, ergeben sich so auf gleicher Fläche auch wesentlich bessere Nutzungsmöglichkeiten. Die Empfindlichkeitsstufe steigt durch diese Umzonung von 3 auf 4 an.

3.5 Campingzone Ganda

Anlässlich der Gesamtrevision wurde das Genehmigungsverfahren bezüglich der Campingzone Ganda sistiert, bis der waldrechtliche Servitutsvertrag zwischen dem Betreiber des Campingplatzes (TCS) und der Gemeinde abgeschlossen und vom Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement genehmigt worden ist.

Mit der Verfügung Nr. 005/02 vom 20. September 2002 hat das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement das Reglement vom 26. Juni 1997 über die Benutzung des Campingplatzes „Ganda“ genehmigt. Damit ist die Voraussetzung zur Fortsetzung des sistierten Genehmigungsverfahrens erfüllt. Die Gemeinde ersucht, das Genehmigungsverfahren nun mit der vorliegenden Teilrevision abzuschliessen. Sie dokumentiert zu diesem Zweck die getroffene Regelung und deren Genehmigung durch das BVFD.

Bei den Vorarbeiten zur Vorprüfung der Teilrevision 2003 hat das Amt für Raumplanung GR Abweichungen zwischen der Abgrenzung der Campingzone in der zweiten Etappe der Ortsplanungsrevision und der nutzbaren Fläche gemäss Planbeilage zum genehmigten "Reglement über die Benützung des Campingplatzes Ganda, Landquart" festgestellt. Die Abgrenzung der Campingzone wird daher mit der vorliegenden Teilrevision der vom BVFD genehmigten nutzbaren Fläche angepasst. Die Zonen der Grundnutzung bleiben unverändert.

3.6 Aufhebung und Einzonung der ehemaligen Lehmbahn

Siehe auch Abschnitt 5.3.

Die Rollbahn von der Lehmgrube Zurburg zur Ziegelei Landquart besteht nicht mehr; sie wurde abgebrochen und die Unterquerung der Prättigauerstrasse aufgefüllt. Im Bereich der Bauzonen an der Prättigauerstrasse liegt das Gleisareal im übrigen Gemeindegebiet, weil bisher unklar war, ob es für Erschliessungsanlagen benötigt werde. Dies ist inzwischen geklärt: Es besteht kein solcher Bedarf.

Die Flächen zwischen dem Landquartweg und der Stelle, wo die ehemalige Lehmbahn die Forstwirtschaftszone erreicht, sollen nun den östlich angrenzenden Zonen zugewiesen werden, damit sie zusammen mit diesen Flächen genutzt werden können. Dies sind:

- zwischen der Kantonsstrasse und dem Landquartweg: Gewerbezone
- zwischen der Kantonsstrasse und der Forstwirtschaftszone: Wohnzone 2, 2. Etappe mit obligatorischer Quartierplanung bezüglich Erschliessung und Gestaltung

An der Stelle, wo die ehemalige Lehmbahn die Forstwirtschaftszone erreichte, wird die einheitliche Nutzung mit der angrenzenden Fläche durch den gleichzeitigen Erlass einer Baulinie längs der festgestellten Waldgrenze ermöglicht.

3.7 Waldfeststellungen „Mühlbach“ und „Parzelle 1446 ARA Landquart“

Am Ostende des Mühlbaches (unterhalb der Deutschen Strasse) und an der Westgrenze der Parzelle 1446 (ARA Landquart) ist in je einem Abschnitt die Waldgrenze gegenüber der Bauzone zwar festgestellt worden und rechtskräftig, im Zonenplan aber nicht eingetragen.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die beiden Darstellungslücken nun gemäss der Aufforderung im Regierungsbeschluss Nr. 1178 geschlossen.

3.8 Änderung Parzelle 1050 (Mehrzweckgebäude)

Das Mehrzweckgebäude auf der Parzelle 1050 im Eigentum der Gemeinde Igis diente bisher als Feuerwehrmagazin, wird nun aber nicht mehr für öffentliche Zwecke benutzt. Das dreieckige Grundstück zwischen der Ringstrasse und dem Bahnareal ist der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen.

Die Gemeinde Igis plant zur Zeit ihre Feuerwehr-Stützpunkte neu. Bereits heute ist klar, dass das kleine Mehrzweckgebäude nicht weiter als Feuerwehrstandort verwendet werden kann, da es für die neuen Löschfahrzeuge zu klein ist und am heutigen Standort wegen der Parzellengrösse und -form sowie der angrenzenden Bauten der RhB nicht erweitert oder ersetzt werden kann. Mit der Umzonung in eine Gewerbezone wird daher in der vorliegenden Teilrevision die planerische Voraussetzung für eine anderweitige Nutzung geschaffen.

3.9 Änderung Wohnzone 2 Papiermühleweg

Im Erschliessungsplan Verkehr ist vorgesehen, von der Freihofstrasse durch die Parzelle 943 eine öffentliche Erschliessungsstrasse bis zum Papiermühleweg zu erstellen. Der Teil der Parzelle Nr. 943, welcher westlich dieser neuen Strasse liegt, gehört zur Industriezone 2. Etappe, während der Parzellenteil östlich der geplanten Erschliessungsstrasse der Gewerbezone 2. Etappe zugewiesen ist. Dieser östliche Parzellenteil grenzt selber im Osten an die Wohnzone 2, 2. Etappe, während er im Süden und Norden durch Erschliessungsstrassen eingfasst ist. Diese Zonenzuweisung stützte sich auf Erwartungen betreffend die Erweiterungsbedürfnisse und den voraussichtlichen Platzbedarf für Neben- und Zulieferbetriebe der nördlich angrenzenden Papierfabrik.

Inzwischen hat sich diese Situation markant verändert. Die Papierfabrik hat ihre nicht mehr betriebsnotwendigen Landreserven abgestossen. Käuferin ist die ebenfalls in Landquart ansässige Firma Cedes, welche zur Zeit in Landquart an verschiedenen gemieteten Standorten produziert. Sie benötigt jedoch nur den westlich der geplanten Erschliessungsstrasse liegenden Parzellenteil als Landreserve für künftige eigene Betriebsgebäude. Diese Veränderung bietet nun die Gelegenheit, das ganze Gebiet östlich der geplanten öffentlichen Erschliessungsstrasse für Wohnzwecke zu nutzen. Mit der vorliegenden Teilrevision wird diesem Umstand Rechnung getragen und jener Teil der Parzelle Nr. 943, welcher östlich der geplanten Erschliessungsstrasse liegt, mit der vorliegenden Teilrevision der Wohnzone 2, 2. Etappe zugewiesen (Umzonungsfläche 5069 m²). Damit kehrt die Gemeinde zur Situation zurück, wie sie vor der Gesamtrevision der Ortplanung bestand.

Gegen diese Umzonung von der Gewerbezone in die Wohnzone W2, 2. Etappe hat die Firma LandQart (Papierfabrik) am 27. September 2004 bei der Regierung des Kantons Graubünden Beschwerde eingereicht. Die Beschwerdeführerin will den bisherigen Zustand (Gewerbezone) erhalten.

4. GENERELLER GESTALTUNGSPLAN

4.1 Allgemein

Mit der Teilrevision werden zwei Lücken in der gesamtrevidierten Ortsplanung geschlossen, welche durch Rückweisung, bzw. Nichtgenehmigung bei der Gesamtrevision zurückgeblieben sind.

4.2 Zone für öffentliche Anlagen Ganda (Tennisplätze)

Siehe auch Abschnitt 3.3.

Die Regierung hat das Genehmigungsverfahren für die ZöA Ganda im Rahmen der 2. Etappe der Gesamtrevision der Ortsplanung Igis sistiert, bis die Gemeinde mit einem Generellen Gestaltungsplan die planerischen Voraussetzungen für die Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) geschaffen hat. Gestützt auf das Standortdatenblatt des Schweizerischen Elektrotechnischen Vereins (SEV) vom 03. Mai 2001 und die Angaben in der Stellungnahme des kantonalen Amtes für Umwelt vom 21. Mai 2001 wurde ein solcher Genereller Gestaltungsplan erarbeitet. Er beruht auf der aktuellen Phasenbelegung der Hochspannungsleitung und ist direkt im Zonenplan eingetragen.

4.3 Kerngebiet Landquart: Änderung Falkniskreuzung

Die Strassenbebauungsbereiche und die Strassenbebauungslinien im Bereich der Parzelle Nr. 602 und des Kernzonenanteils der Parzelle Nr. 581 sind von der Regierung bei der Gesamtrevision der Ortsplanung Igis an die Gemeinde zur Anpassung an das aktuelle Ausbauprojekt der Falkniskreuzung zurückgewiesen worden.

Inzwischen ist der Umbau der Falkniskreuzung abgeschlossen, freilich ohne dass das städtebauliche Ziel „markanter Abschluss der Bahnhofstrasse“ erreicht worden wäre. Dennoch wird nun mit der vorliegenden Teilrevision der Generelle Gestaltungsplan im zurückgewiesenen Bereich der neuen Situation angepasst.

5. GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

5.1 Allgemein

Die vorliegende Teilrevision erfüllt Anliegen und Anweisungen aus dem Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001 und ergänzt den Generellen Erschliessungsplan mit einem teilweise bereits bestehenden Fuss- und Radweg entlang der Prättigauerstrasse.

5.2 Fuss- und Radweg entlang der Prättigauerstrasse

Im Bereich der Parzellen Nr. 579, 576 und 542 besteht südlich parallel zur Prättigauerstrasse ein Fuss- und Radweg. Er wird mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung als Verbindung für den nichtmotorisierten Verkehr von der Wohnzone zur Gewerbezone in den Generellen Erschliessungsplan Verkehr aufgenommen. Im Bereich der Parzelle Nr. 1015 ist die Verlängerung des bestehenden Weges nach Osten geplant.

5.3 Teilweise Aufhebung Meliorations-/Forststrasse (ehemalige Lehmbahn)

Siehe auch Abschnitt 3.6.

Ursprünglich bestand die Absicht, die Unterführung der ehemaligen Lehmbahn unter der Prättigauerstrasse hindurch für eine kreuzungsfreie Verbindung von der Wuhrstrasse unter der Prättigauerstrasse hindurch und durch den Wald zum Landwirtschaftsgebiet zu nutzen. Das Trassée der ehemaligen Lehmbahn ist daher in der Gesamtrevision der Ortsplanung als Meliorations- und Forststrasse ausgeschieden worden.

Nachdem nun diese Unterführung aufgehoben ist, besteht die kreuzungsfreie Verbindungsmöglichkeit nicht mehr. Die Gemeinde hat daher entsprechend einer Anregung aus dem Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001 die Situation geprüft und festgestellt, dass die Zufahrt zum Landwirtschaftsgebiet nun besser über die Meliorationswege von der Deutschen Strasse her (Raum Plantahof) erfolgt. Mit der vorliegenden Teilrevision wird daher im Sinne einer Aktualisierung die Meliorations-/Forststrasse (ehemalige Lehmbahn) im Abschnitt von der Prättigauerstrasse bis zum südlichen Waldrand aus dem Generellen Erschliessungsplan Verkehr gestrichen.

5.4 Änderung Anschluss Landquart Ost

Im Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001 wird die Gemeinde ersucht, den Generellen Erschliessungsplan Verkehr, Teil Landquart bezüglich Fuss- und Radweg im Bereich der neuen Industriestrasse zu ergänzen.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden der neue Anschluss Landquart Ost der A13 und die damit verbundenen Strassen sowie die Fuss- und Radwege im Bereich dieser neuen Strassen und des Bahnhofs Landquart im Generellen Erschliessungsplan Verkehr aktualisiert. Die Darstellung der geplanten Unterführungen im Bahnareal entspricht dabei dem heutigen Kenntnisstand.

5.5 Genereller Erschliessungsplan Versorgung, Teil 1:5000

Der Generelle Erschliessungsplan Versorgung, Teil 1:5000 ist von der Regierung am 10. Juli 2001 mit der Anweisung genehmigt worden, bei nächster Gelegenheit zumindest die Groberschliessungsanlagen der Wasserversorgung festzulegen.

Die Überprüfung durch die Gemeinde hat ergeben, dass im Generellen Erschliessungsplan Versorgung, Teil 1:5000 alle bestehenden Wasserversorgungsanlagen eingetragen sind, dass in diesem Gebiet keine anderen Versorgungsanlagen bestehen und dass weder weitere Wasserversorgungsanlagen noch andere Versorgungsanlagen geplant sind.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird der Generelle Erschliessungsplan Versorgung, Teil 1:5000 auf Grund des Werkleitungskatasters der Gemeinde Igis über die bestehenden Anlagen der Wasserversorgung und auf der Grundlage des kantonalen Übersichtsplanes erneuert. Damit wird die Lagerichtigkeit der Darstellung und die Lesbarkeit gegenüber dem alten Plan verbessert.

Nach der Vorprüfung soll dieser Plan auch in digitaler Form erstellt werden.

6. BAUGESETZ

6.1 Allgemein

Mit der vorliegenden Teilrevision erfährt das genehmigte Baugesetz eine einzige Anpassung: Es wird entsprechend der Anweisung im Regierungsbeschluss Nr. 1178 vom 10. Juli 2001 mit Bestimmungen zu den Strassenbebauungsbereichen der Generellen Gestaltungspläne ergänzt.

6.2 Anpassung Artikel 17 betreffend Strassenbebauungsbereiche

Entsprechend der unterschiedlichen Wirkung der Strassenbebauungsbereiche in den beiden Generellen Gestaltungsplänen Landquart und Igis wird der Artikel 17 des Baugesetzes mit je einem separaten Abschnitt für den Strassenbebauungsbereich Landquart und für den Strassenbebauungsbereich Igis ergänzt. Die beiden neuen Abschnitte sind zusammen mit dem Fachberater Gestaltungsplanung, Max Brunner, dipl. Architekt, Davos Platz formuliert worden. Damit ist sichergestellt, dass sie der ursprünglichen Gestaltungsabsicht entsprechen.

Die Marginalie wird dem erweiterten Inhalt des Artikels angepasst.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

7.1 Allgemein

Mehrere Punkte der vorliegenden Teilrevision erfüllen Auflagen und Anweisungen aus der Genehmigung der 2. Etappe der Gesamtrevision. Weitere Punkte bewirken lediglich Anpassungen der Planungsmittel an die tatsächlichen Verhältnisse oder verbessern die Anwendbarkeit und Lesbarkeit der kürzlich totalrevidierten Planung. Die Auswirkungen der Teilrevision auf die Umwelt sind entsprechend gering.

7.2 Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Siehe auch Abschnitte 3.3 und 4.2.

Mit dem Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes im Bereich der Tennisplätze Ganda (Zone für öffentliche Anlagen) begrenzt die Teilrevision die zulässigen Bauungshöhen im Bereich der Hochspannungsleitung Küblis – Sarelli und schafft damit die planerischen Massnahmen zur Einhaltung der NISV. Die Revision verbessert damit den Schutz der Benutzer vor nichtionisierender Strahlung.

7.3 Rodung

Siehe auch Abschnitt 3.2.

Mit der Zuweisung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 1149 zur Industriezone muss für diese Fläche ein Rodungsgesuch eingereicht werden, da sie formell dem Waldareal entzogen wird. Tatsächlich wird der grösste Teil der betroffenen Fläche bereits seit langem waldfremd genutzt und ist nicht mit Gehölzpflanzen bewachsen. Die tatsächliche Verminderung an bestockter Fläche fällt gering aus und betrifft weder besondere noch wertvolle Vegetation. Die ursprünglich im Revitalisierungsprojekt Tardis vorgesehenen Kompensationsmassnahmen werden nun - nach dessen Redimensionierung - im Rahmen des parallel zur Ortsplanung einzureichenden Rodungsgesuches aufgezeigt. Sie sollen in Absprache mit dem zuständigen Amt für Wald Rheintal / Schanfigg festgelegt werden.

7.4 Deponie, Altlasten

Siehe auch Abschnitt 3.2.

Die Auswertung mittels der BUWAL-Datenbank EVA (Erfassung und Erstbewertung von Verdachtsflächen und Altlasten) im Rahmen der Vorprüfung hat ergeben, dass im Gebiet der geplanten Industriezone Landquartaulöser eine alte Bauschuttdeponie liegt, für welche Untersuchungsbedarf besteht (geschätztes Volumen ca. 20'000 m³, Betrieb ca. 1970 – 1979). Zu schützendes Gut ist das Grundwasser. Zu untersuchen ist, ob die alte Bauschuttdeponie überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist. (Art. 5 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 [AltIV]). Das vorgesehene Untersuchungsprogramm ist mit dem kantonalen Amt für Natur und Umwelt abzusprechen.

Die Gemeinde will die Untersuchung der alten Bauschuttdeponie mit einem der Interessenten für diesen Industriestandort als Partner durchführen. Es soll abgeklärt wer-

den, ob ein Sanierungsbedarf für die Altablagerung besteht und wenn ja, wie eine allfällige Sanierung erfolgen müsste. Untersucht werden soll auch, ob die vorgesehenen Bauten und Anlagen eine spätere mögliche Sanierung erschweren würden oder ob die Deponie durch deren Erstellung sogar ganz oder teilweise saniert wird. Das vorgesehene Untersuchungsprogramm ist von der W. Vetsch AG im November 2004 dem kantonalen Amt für Natur und Umwelt eingereicht worden.

Damit die übrigen Teile der Revision nicht blockiert werden, sollen die Untersuchungen parallel zum Genehmigungsverfahren der Ortsplanung erfolgen.

8. SCHLUSSBEMERKUNG

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die aus Sicht des Gemeindevorstandes wesentlichen Pendenzen aus der Gesamtrevision der Ortsplanung Igis erledigt. Gleichzeitig werden einige weitere planerische Anliegen der Gemeinde erfüllt.

Offen sind heute noch zwei Punkte:

- *Industriezone Landquartaulöser*: Das Untersuchungsprogramm für die Bauschuttdeponie ist mit dem Amt für Natur und Umwelt noch zu bereinigen. Die Untersuchungen selbst werden so bald als möglich vorgenommen. Diese Abklärungen laufen parallel zum Genehmigungsverfahren der Ortsplanung. Gleichzeitig wird auch das Rodungsgesuch für die Industriezone auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 1149 zusammen mit den Forstdienst weiter bearbeitet.
- *Umzonung des östlichen Teils der Parzelle 943 in die Wohnzone W2 2. Etappe*: Das Beschwerdeverfahren ist zur Zeit noch nicht abgeschlossen.

Die Gemeinde erwartet, dass die verschiedenen Teile der Revisionsvorlage genehmigt werden können und so die 1995 eingeleitete Gesamtrevision zum Abschluss gebracht werde.

Chur, November 2004

SCHNEIDER INGENIEURE AG

Der Planungsbeauftragte:



i.V. Werner Wehrli