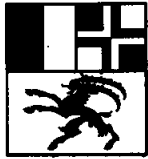


Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

22. März 2011

Mitgeteilt den

23. März 2011

Protokoll Nr.

257

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Igis** beschlossen mit Urnenabstimmung vom 27. Juni 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:500 Ausschnitt Igis Dorf (Teilrevision 2009)
- Zonenplan 1:500 Ausschnitt Schalmans (Teilrevision 2009)
- Zonenplan 1:2'000 Bahnhof Landquart (Teilrevision 2009)
- Zonenplan 1:2'000 Plantahof (Teilrevision 2009)
- Zonenplan 1:2'000 Neuhof (Teilrevision 2009)
- Zonenplan 1:2'000 Waldau (Teilrevision 2009)
- Zonenplan 1:2'000 Chlus (Teilrevision 2009)
- Zonenplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009)
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Bahnhof Landquart (Teilrevision 2009)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Neuhof (Teilrevision 2009)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Igis die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 2. September 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Plan 1:5'000 Fruchtfolgeflächen
- Plan 1:1'000 Chlus, Abstände aufgrund der NISV

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 30. September 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 27. Juni 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 8. Juli 2010. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt. Am 25. Oktober 2010 ging zudem eine Stellungnahme der Pro Natura Graubünden nach Art. 104 Abs. 2 KRG ein.

Am 13. September 2010 überbrachte die Gemeinde die Akten persönlich dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und ersuchte um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Igis bildet neben der Revision des Baugesetzes die Umsetzung des kommunalen Richtplanes, der im Jahre 2007 erarbeitet wurde. Schwerpunkte bilden dabei die Verdichtung des bestehenden Baugebietes sowie die Schaffung von Zonen für neue gewerbliche Tätigkeiten im Hightech-Bereich sowie für Lehre und Forschung. Zudem werden in den Zonenplänen und Generellen Erschliessungsplänen verschiedene weitere kleinere Korrekturen, Anpassungen und Änderungen vorgenommen (u.a. Erweiterung der ZöBA Plantahof, Änderung der Schutzzone Marschlins, neue Gewerbezone Chlus).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstim-

mung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Igis einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Nordbünden übereinstimmt. Für die Gemeinde Igis massgebend sind der Richtplan „Landschaft und Siedlung“ vom 22. Juni 2005 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 56 vom 17. Januar 2006) und der Richtplan „Langsamverkehr“ vom 30. März 2010 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 847 vom 14. September 2010).

Die Prüfung unter dem Aspekt des kantonalen und regionalen Richtplans erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Zonenschema ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 25. November 2010 wurde die Gemeinde Igis darüber informiert. Der Gemeindevorstand Igis stimmte mit Schreiben vom 11. Februar 2011 der Behebung des formellen Mangels im Zonenschema (Zuweisung einer Empfindlichkeitsstufe) zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Baugesetz vorzunehmen.

2. Verhältnis zum neuen KRG und zur IVHB

Die Gemeinde Igis hat im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz überarbeitet und auf das neue KRG und die neue KRVO, beide in Kraft seit dem 1. November 2005, abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde noch nicht berücksichtigt.

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur IVHB beschlossen. Die Umsetzung der IVHB soll über Anpassungen der kommunalen Baugesetze erfolgen. Mit einer Revision der KRVO werden die Gemeinden nächstens beauftragt, ihre kommunalen Baugesetze an die IVHB anzupassen.

3. Materielles

Die in den rechtskräftigen Zonenplänen ausgeschiedenen Forstwirtschaftszonen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Da im neuen Baugesetz für diese Zone keine Baugesetzesbestimmung enthalten ist, bleibt für die Forstwirtschaftszone weiterhin Art. 31 BauG des rechtskräftigen Baugesetzes (beschlossen am 12. März 2000) in Kraft.

Im Übrigen gibt das am 27. Juni 2010 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:500 Ausschnitt Igis Dorf (Teilrevision 2009)

Zonenplan 1:500 Ausschnitt Schalmans (Teilrevision 2009)

Der Zonenplan 1:500 Ausschnitt Igis Dorf (Teilrevision 2009) sowie der Zonenplan 1:500 Ausschnitt Schalmans (Teilrevision 2009), beide vom 27. Juni 2010, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:2'000 Bahnhof Landquart (Teilrevision 2009)

1. Lärmschutz

Die Parzellen Nrn. 677, 678 und 2008 sind von verschiedenen Lärmquellen umgeben. In der bisher rechtskräftigen Parkplatzzone (Parzelle Nr. 678) resp. Industriezone (Parzelle Nr. 2008 sowie der westliche Streifen der Parzelle Nr. 677 im Halte von ca. 1'428 m²) waren keine lärmempfindlichen Räume vorgesehen. Mit der vorliegen-

den Teilrevision der Ortsplanung sollen von der ca. 33'563 m² grossen Parzelle Nr. 677 rund 4 m² der urbanen Zone und ca. 1'428 m² der Campus Zone, von der ca. 6'363 m² grossen Parzelle Nr. 678 rund 1'451 m² dem übrigen Gemeindegebiet und ca. 4'912 m² der urbanen Zone sowie von der rund 19'825 m² grossen Parzelle Nr. 2008 ca. 5 m² dem übrigen Gemeindegebiet, ca. 30 m² der urbanen Zone und ca. 19'790 m² der Campus Zone zugewiesen werden. Mit der geplanten Umzonung von insgesamt ca. 4'946 m² in die urbane Zone sowie von ca. 21'218 m² in die Campus Zone werden neu lärmempfindliche Räume ermöglicht. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor. Art. 29 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) verlangt bei neuen Bauzonen mit Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen, dass die Planungswerte nicht überschritten werden oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die neue urbane Zone auf den Parzellen Nrn. 677, 678 und 2008 sowie die neue Campus Zone auf den Parzellen Nrn. 677 und 2008 können daher nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass im Rahmen der vorgesehenen Arealplanung der Nachweis erbracht werden kann, dass die Planungswerte nicht überschritten werden oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

2. Erdgashochdruckleitung

Erdgashochdruckleitungen unterstehen der Aufsicht des Bundesamtes für Energie (BFE) und des Eidgenössischen Rohrleitungsinspektorates (ERI). Bewilligungen mit samt Auflagen betreffend Sicherheitsabstände etc. werden vom Bund erteilt. Als Sicherheitsabstand zu Gebäuden oder Orten mit häufigen Menschenansammlungen wird in der eidg. Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen (RLSV) ein Mindestabstand von 10 m vorgeschrieben (Art. 12 RLSV).

Gemäss dem Rahmenbericht über die Sicherheit von Erdgashochdruckanlagen auf Grund der Störfallvorsorge sind jedoch je nach Situation grössere Abstände notwendig. Neue Ansiedlungen publikumsintensiver Anlagen im Nahbereich von Erdgashochdruckanlagen sind grundsätzlich als ungünstig einzustufen. Werden die Sicherheitsabstände eingehalten und sind keine grösseren Menschenansammlungen zu erwarten, kann voraussichtlich ein Gebäude für eine gemischte Nutzung am geplanten Standort erstellt werden.

Damit die Vereinbarkeit der in der neuen Campus Zone resp. urbanen Zone beabsichtigten Nutzungen mit der Erdgasleitung geprüft und verbindliche Aussagen und Vorgaben gemacht werden können, sind im Rahmen der im Gebiet der neuen Campus Zone und urbanen Zone vorgesehenen Arealplanung detaillierte Angaben über die geplanten Gebäude (Situation, Länge, Breite, Höhe, Zufahrt, Parkplatzsystem, Umgebungsgestaltung etc.), über die Art der geplanten Nutzungen (Art und Anteil Gewerbe sowie Anteil Wohnnutzungen) sowie über die Personenbelegungen zu machen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2'000 Bahnhof Landquart (Teilrevision 2009) vom 27. Juni 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Zonenplan 1:2'000 Plantahof (Teilrevision 2009)

Beim Plantahof wurde östlich der Deutschen Strasse eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Halte von ca. 35'076 m² ausgeschieden. An diesem Standort ist ein Ersatzbau für die alten und baufälligen Stallungen geplant. Der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Die Gartenanlagen und Baumpflanzungen sollen zu einer idealen Einbettung der Gebäude und der Parkierungsanlage in die Landschaft beitragen. Der Masterplan für die Erweiterung wurde an einer Sitzung vom 3. Oktober 2008 den zuständigen Regierungsräten vorgestellt. Anlässlich dieser Sitzung wurde beschlossen, den Standort östlich der Kantonsstrasse weiterzuverfolgen. Mit Regierungsbeschluss vom 15. Februar 2010 wurde das Raumprogramm für den Milchviehstall genehmigt. In der Oktobersession 2010 wurde das Projekt vom Grossen Rat ohne Gegenstimmen genehmigt.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2'000 Plantahof (Teilrevision 2009) vom 27. Juni 2010 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Zonenplan 1:2'000 Neuhof (Teilrevision 2009)

Im Gebiet "Neuhof" wird eine Zone für künftige bauliche Nutzung im Umfang von rund 5 ha ausgeschieden. Dadurch bildet das Gebiet "Neuhof" einen Schwerpunkt für künftige Entwicklungen des Arbeitsstandortes Landquart.

Der Zonenplan 1:2'000 Neuhof (Teilrevision 2009) vom 27. Juni 2010 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

I.

Zonenplan 1:2'000 Waldau (Teilrevision 2009)

Im Gebiet "Waldau" ist im Wesentlichen auf den Parzellen Nrn. 510, 1149, 544 und 1463 eine ca. 60'019 m² grosse Zone für künftige bauliche Nutzung vorgesehen. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1:2'000 Teil Waldau/Ganda "Änderung Industriezone Landquartlöser" vom 26. September 2004 ist die rund 16'515 m² grosse Parzelle Nr. 1149 im südlichen Teil der Forstwirtschaftszone und im nördlichen Bereich einer mit Regierungsbeschluss Nr. 1061 vom 29. August 2005 sistierten Industriezone zugewiesen. Der auf der Parzelle liegende Wald ist im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar als Objekt Nr. Wa-120 von regionaler Bedeutung erfasst. Es handelt sich um einen vielfältigen Wintergrün-Föhrenwald, der auch im RIP2000 enthalten ist. Für die Umzonung der Fläche, die sich heute im Wald befindet, ist eine forstrechtliche Regelung notwendig. Ein entsprechendes Rodungsgesuch liegt nicht vor. Das Genehmigungsverfahren für die Zone für künftige bauliche Nutzung auf der Parzelle Nr. 1149 ist daher zu sistieren, bis eine entsprechende Rodungsbewilligung vorliegt.

Die Erschliessung des Standortes mit dem öffentlichen Verkehr ist eher dürftig. Die Zufahrt ab Autobahn erfolgt teilweise durch Siedlungs- und Wohngebiet. Im Hinblick auf eine spätere Einzonung ist die Verkehrssituation rechtzeitig in die Abklärungen mit einzubeziehen.

Der Zonenplan 1:2'000 Waldau (Teilrevision 2009) vom 27. Juni 2010 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

J.

Zonenplan 1:2'000 Chlus (Teilrevision 2009)

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Zonenplan 1:2'000 Chlus (Teilrevision 2009) formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 25. November 2010 wurde die Gemeinde Igis darüber informiert. Der Gemeindevorstand Igis stimmte mit Schreiben vom 11. Februar 2011 der Behebung der formellen Mängel im vorliegenden Zonenplan zu (Korrekturen der Landwirtschafts- resp. Forstwirtschaftszone gestützt auf die Waldfeststellungslinie). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Zonenplan vorzunehmen.

2. Gewerbezone Chlus

Die neu ausgeschiedene Gewerbezone wird im Nordosten von einer Gefahrenzone 1 überlagert. Gemäss Art. 38 Abs. 2 KRG ist in einer Gefahrenzone 1 das Erstellen von Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, untersagt. Folglich kann in diesem Gebiet keine Bauzone ausgeschieden werden. Die Gewerbezone wird somit in dem Bereich, wo sie von einer Gefahrenzone 1 überlagert wird, nicht genehmigt.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2'000 Chlus (Teilrevision 2009) vom 27. Juni 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

K.

Zonenplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009)

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009)

Im Gebiet "Marschlins" wurde die Zone Marschlins ausgedehnt, und im Generellen Gestaltungsplan sind ein Schutzbereich sowie Entwicklungsbereiche festgelegt worden. Gemäss Baugesetz (Artikel 39) dürfen im Entwicklungsbereich Bauten erstellt werden, die mit der konkreten Nutzung des Schlosses in Zusammenhang stehen und mit dem Schutzzweck vereinbar sind.

Das Schloss Marschlins gehört zu den wichtigsten Baudenkmäler Graubündens. Zum Schutzzumfang dieses einmaligen Ensembles gehört die Gesamtanlage mit Allee, Gartenanlagen, Nebenbauten, Umfassungsmauern und Landwirtschaftsbetrieb. Die rechteckige Burganlage von ca. 34 x 39 m wurde als Wasserschloss errichtet und von zwei Gräben mit Zwischenwall geschützt. Der Zugang zum Schloss erfolgt über die Westseite, wobei auf einem Bild aus dem Jahre 1775 (Wolfgang Wanner) zu erkennen ist, dass im südwestlichen Bereich verschiedene grössere Bauten situiert waren. Dabei handelte es sich um ein Wirtshaus, Stallungen, einen Torkel sowie eine Remise. Gemäss dem vorliegenden Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009) wurde an diesem Standort ein Entwicklungsbereich festgelegt.

Die Gemeinde Igis ist sich bewusst, dass die Schlossanlage Marschlins etwas Kostbares darstellt und einen besonders sorgfältigen Umgang erfordert. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht war ein Eigentümerwechsel vorgesehen, wobei die künftigen Eigentümer das Schloss selber bewohnen, mit einer Reitanlage ergänzen und teilweise öffentlich zugänglich machen wollten. Neben der obligatorischen Bauberatung sollte gemäss Antrag der Gemeinde im Planungs- und Mitwirkungsbericht die Genehmigung mit einer Auflage verbunden werden, wonach sämtliche Veränderungen des Schlosses nur gestützt auf eine Planungsvereinbarung nach Art. 4 KRG zwischen der Eigentümerin, der Gemeinde sowie dem Kanton zulässig seien. Diese Vereinbarung habe die Kriterien für die Nutzung, den Schutz und die Erhaltung des Schlossobjektes, den Zweck von baulichen Ergänzungen, Regelungen mit der Nachbarschaft sowie Leitlinien für die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens zu enthalten.

Die Denkmalpflege unterstützt die Verpflichtung zum Abschluss einer solchen Vereinbarung. Ergänzend weist sie darauf hin, dass in Sachen Architektur, Höhe und Stellung keine Konkurrenzbauten zum eigentlichen Schloss entstehen dürfen. Zudem sei insbesondere die Sicht auf die Schlossbaute von Westen her (Hauptansicht) zu gewährleisten. Schliesslich müsse im Rahmen einer Projektierungsphase die Bauberatung frühzeitig beigezogen werden. Die Denkmalpflege Graubünden behält sich schliesslich ausdrücklich vor, als Voraussetzung für die Bewilligung von baulichen Massnahmen an der Schlossbaute selbst ein Gebäudeinventar zu verlangen (Art. 43 Abs. 2 und Art. 74 Abs. 2 und 3 KRG).

Die Regierung erachtet den Antrag zur Anordnung einer Pflicht zum Abschluss einer Planungsvereinbarung als zielführend für den Schutz der Gesamtanlage. Zudem sind auch die weiteren Bemerkungen der Denkmalpflege richtig und zu berücksichtigen. Schliesslich sind bei einer allfälligen Bautätigkeit insbesondere auch der Archäologische Dienst sowie die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission frühzeitig beizuziehen.

Der Zonenplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009) und der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009), beide vom 27. Juni 2010, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

L.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Neuhof (Teilrevision 2009)

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Bahnhof Landquart (Teilrevision 2009)

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Neuhof (Teilrevision 2009) sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Bahnhof Landquart (Teilrevision 2009), beide vom 27. Juni 2010, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

M.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzuges des regierungsrätlichen Nutzungsplan-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend die Umweltorganisation Pro Natura Gebrauch gemacht. Diese Organisation hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden Nutzungsplan-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend wird die Umweltorganisation in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Pro Natura

Am 25. Oktober 2010 reichte Pro Natura Graubünden eine Stellungnahme ein, worin die Beeinträchtigung des Schlosses Marschlins durch einen Entwicklungsbereich gerügt wird. Der Entwicklungsbereich im südwestlichen Bereich der Schutzzone soll deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden. Eventualiter sei die Errichtung von Hochbauten in diesem Bereich auszuschliessen. Weiter wird die Ausdehnung des Plantahofs auf die östliche Seite der Deutschen Strasse kritisiert. Die Entwicklung des Plantahofs sei westlich der Deutschen Strasse zu realisieren, und der Flächenverbrauch sei zu reduzieren.

a) Zur Planung Gebiet Marschlins

Die Pro Natura Graubünden betrachtet den von der Gemeinde festgelegten Entwicklungsbereich im südwestlichen Teil der Schutzzone Marschlins als unangebracht, da die damit ermöglichten Hochbauten die unmittelbare Umgebung des Schlosses beeinträchtigen würden. Der symmetrische Eingangsbereich mit den Grünanlagen wäre gefährdet. Damit die Sicht auf das Schloss vom Süden her frei bleibe, sollen Hochbauten beim Gutshof erstellt werden.

Bezüglich dieser Rügen verweist die Regierung auf die vorstehenden Ausführungen zum Zonenplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009) und zum Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009). Die Regierung ist der Meinung, mit den dort beschriebenen Auflagen, Anweisungen und Hinweisen die Anliegen der Umweltschutzorganisation angemessen berücksichtigt zu haben. Insbesondere gilt es zu beachten, dass nicht so sehr die Süd-, sondern vor allem die imposante Westansicht mit dem Zugang eines besonderen Schutzes bedarf.

b) Zur Planung Plantahof

Die Erweiterung des Plantahofs auf die östliche Seite der Deutschen Strasse wird von der Pro Natura ebenfalls kritisiert. Die haushälterische Nutzung des Bodens wird in Frage gestellt. Pro Natura schlägt vor zu prüfen, inwiefern alte Stallungen, die durch den Neubau ersetzt werden, rückgebaut werden können und ob die geplante Erweiterung nicht näher beim Plantahof realisiert werden kann. Die räumliche Entwicklung des Plantahofs soll westlich der Deutschen Strasse realisiert werden.

Für die langfristige bauliche Entwicklung des Plantahofs wurde im Jahre 2009 das Architekturbüro Stauer & Hasler beauftragt, einen Masterplan zu verfassen. In dem von der Regierung verabschiedeten Masterplan bildete die Lage des neuen Milchviehstalles samt den dazugehörenden Betriebsräumlichkeiten ein wesentlicher Inhalt. Ein Standort bei den heutigen Stallungen wurde geprüft. Aufgrund der in der Nähe liegenden Wohngebiete und den mit dem geplanten Grossviehstall verbundenen Geruchs- und Lärmemissionen sowie den engen räumlichen Verhältnissen konnte dieser Standort indessen nicht mehr weiterverfolgt werden. Der gewählte Standort östlich der Deutschen Strasse ist durch die Nähe zu den Feldern auch für den betrieblichen Ablauf optimal. Das neue Gebäude wird an den Rand der grossen Ebene gesetzt, und es soll eine kompakte Anlage entstehen. Eingebunden in das Konzept ist auch eine Aufwertung der Landschaft durch prägnante landschaftliche Elemente wie Pappeln und dergleichen.

Die Regierung ist der Meinung, bei der Erarbeitung des Masterplans grossen Wert auf die Erhaltung und Aufwertung des bestehenden Areals und der Landschaft östlich der Deutschen Strasse gelegt zu haben.

N.

Weitere Planungen

Der Gemeinde Igis wird in Erinnerung gerufen, dass die Naturschutzzonenplanung für die Teichgebiete/Mühlbach noch pendent ist (vgl. RB Nr. 1061 vom 29. August 2005, S. 5).

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 27. Juni 2010 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie folgender Ersatzanordnung genehmigt:
 - a) Im Zonenschema wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.
 - b) Für die Forstwirtschaftszone bleibt weiterhin Art. 31 BauG des rechtskräftigen Baugesetzes (beschlossen am 12. März 2000) in Kraft.
2. Der **Zonenplan 1:500 Ausschnitt Igis Dorf (Teilrevision 2009)** und der **Zonenplan 1:500 Ausschnitt Schalmans (Teilrevision 2009)**, beide vom 27. Juni 2010, werden genehmigt.
3. Der **Zonenplan 1:2'000 Bahnhof Landquart (Teilrevision 2009)** vom 27. Juni 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Die neue urbane Zone auf den Parzellen Nrn. 677, 678 und 2008 sowie die neue Campus Zone auf den Parzellen Nrn. 677 und 2008 werden nur unter dem Vorbehalt genehmigt, dass im Rahmen der vorgesehenen Arealplanung der Nachweis erbracht werden kann, dass die Planungswerte nicht überschritten werden oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

- b) Im Rahmen der vorgesehenen Arealplanung ist auf die nahe Erdgashochdruckleitung Rücksicht zu nehmen, und es sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Zu diesem Zweck sind detaillierte Angaben über die geplanten Gebäude (Situation, Länge, Breite, Höhe, Zufahrt, Parkplatzsystem, Umgebungsgestaltung etc.), über die Art der geplanten Nutzungen (Art und Anteil Gewerbe sowie Anteil Wohnnutzungen) sowie über die Personenbelegungen vorzulegen.
- 4. Der **Zonenplan 1:2'000 Plantahof (Teilrevision 2009)** vom 27. Juni 2010 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 - 5. Der **Zonenplan 1:2'000 Neuhof (Teilrevision 2009)** vom 27. Juni 2010 wird genehmigt.
 - 6. Der **Zonenplan 1:2'000 Waldau (Teilrevision 2009)** vom 27. Juni 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - Das Genehmigungsverfahren für die Zone für künftige bauliche Nutzung auf der im Wald gelegenen Parzelle Nr. 1149 wird sistiert, bis eine entsprechende Rodungsbewilligung vorliegt.
 - 7. Der **Zonenplan 1:2'000 Chlus (Teilrevision 2009)** vom 27. Juni 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Die Flächen zwischen dem Wald und der Waldfeststellungslinie werden der Forstwirtschaftszone zugeschlagen und der Wald ausserhalb der Waldfeststellungslinie wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
 - b) Die Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 1902 wird in dem Bereich, wo sie von einer Gefahrenzone 1 überlagert wird, nicht genehmigt.
 - 8. Der **Zonenplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009)** und der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Marschlins (Teilrevision 2009)**, beide vom 27. Juni 2010, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage, folgender Anweisung und folgendem Hinweis genehmigt:

- a) In den Entwicklungsbereichen ist vor jeglichen baulichen Massnahmen und Nutzungsänderungen eine Planungsvereinbarung zwischen Eigentümer, Gemeinde und Kanton abzuschliessen. Darin sind die Kriterien für die Nutzung, den Schutz und die Erhaltung des Schlossobjektes, der Zweck von baulichen Ergänzungen, Regelungen mit der Nachbarschaft sowie Leitlinien für die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens zu vereinbaren. Insbesondere ist sicherzustellen, dass in Sachen Architektur, Höhe und Stellung keine Konkurrenzbauten erstellt werden. Die Sicht auf die Schlossbaute von Westen her ist in jedem Fall zu gewährleisten.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, dafür zu sorgen, dass die Bauberatung bereits bei der Inangriffnahme einer Projektierungsphase beigezogen wird.
 - c) Die Denkmalpflege Graubünden behält sich vor, als Voraussetzung für die Bewilligung von baulichen Massnahmen an der Schlossbaute selbst ein Gebäudeinventar zu verlangen (Art. 43 Abs. 2 und Art. 74 Abs. 2 und 3 KRG).
9. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Neuhof (Teilrevision 2009)** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Bahnhof Landquart (Teilrevision 2009)**, beide vom 27. Juni 2010, werden genehmigt.
10. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
11. Der Gemeindevorstand Igis wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 27. Juni 2010 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Anweisungen und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

12. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
13. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
14. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
15. Der Gemeindevorstand Igis sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
16. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
17. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED] [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martin Schmid'.

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Riesen'.

Dr. C. Riesen