

Kanton Graubünden

Gemeinde Igis

Siedlungserneuerung Igis Landquart

Zonenplan Teilrevision

Baugesetz Totalrevision

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
1 Anlass	4
1.1 Anlass für die Revision	4
1.2 Revisionsziele	5
2 Allgemeines	5
2.1 Organisation des Planungsträgers	5
2.2 Ablauf der Planung -Übersicht	6
2.3 Mitwirkung beim kommunalen Richtplan	6
2.4 Die Vorprüfung	7
2.5 Die öffentliche Auflage	8
2.6 Ergebnis der öffentlichen Auflage	9
2.7 Beschlussfassung - Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung	11
3 Grundlagen	11
3.1 Richtplanung	11
3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung	11
3.3 Leitgedanken der räumlichen Entwicklung	12
3.4 UEB	12
3.5 Landwirtschaft	12
3.6 Wald	12
3.7 Besondere gesetzliche Grundlagen	12
4 Bestimmungen	13
4.1 Die Entwicklung der neuen Bauzonentypen	13
4.2 Totalrevision des Baugesetzes Igis	15
5 Der Zonenplan und generelle Gestaltungsplan	15
5.1 Themenbereiche der Planung	15
5.2 Siedlungserneuerung	16
5.3 Siedlungserweiterung	19
5.4 Besondere Planungsvorhaben	21
5.5 Weitere Zonenänderungen	23
5.6 Zur haushälterischen Bodennutzung	23
6 Erschliessung	24
6.1 Hinweis zur zweiten Etappe im Zonenplan	24

7	Auswirkungen auf die Umwelt	24
7.1	Lärmschutz	24
7.2	Schutz vor nichtionisierender Strahlung	25
7.3	Katastrophenschutz	25
8	Folgerungen	25

Anhang

Anhang 1:	Übersicht zu den Elementen der Teilrevision Zonenplan Igis
Anhang 2:	Tabelle Richtplan
Anhang 3:	Protokolle
Anhang 4:	Fachberichte und Umwelt

Einleitung

Die Gemeinde Igis ist ein bedeutender Arbeitsplatzstandort im Kanton Graubünden, der sich durch eine hohe Entwicklungsdynamik auszeichnet. Die stetige Nachfrage nach Standorten für Fabriken, Werkstätten oder für Dienstleistungen mit industriellem Charakter und das verbleibende Angebot noch verfügbarer gewerblicher und industrieller Flächen stellen die Gemeinde Igis laufend vor neue Herausforderungen.

Bereits am Ort ansässige Betriebe benötigen für ihre Entwicklung mehr Raum und gezielte Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Die Nähe von Igis Landquart zu den Hochschulen Chur, Buchs, Vaduz und Rapperswil und die Nähe zum Forschungsplatz Davos begünstigt die Vernetzung von ansässigen Betrieben mit Hochschulen und Forschungsinstituten. Hoch spezialisierte Arbeitskräfte und Fachkräfte aus dem akademischen Bereich können so für den Arbeitsplatzstandort gewonnen werden.

Der Ort soll als regionales Zentrum und als Arbeitsplatzgebiet an Attraktivität gewinnen, auch in Bezug auf die raumplanerischen Rahmenbedingungen.

1 Anlass

1.1 Anlass für die Revision

Im vergangenen Jahrzehnt hat Igis ein grosses Siedlungswachstum mit beachtlichem Flächenverbrauch für Industrie, Gewerbe und Wohnen verzeichnet.

Die Gemeinde wird künftig mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln aktiv Einfluss auf die Qualität der Ansiedlungen von neuen Betrieben und Unternehmen nehmen. Bereits ansässige Betriebe sollen sich optimieren, sich erweitern und verändern können. Im Rahmen dieser Entwicklung soll zudem die Qualität der Siedlung verbessert werden.

Die geltende Zonenordnung genügt diesen Zielen nicht mehr ganz. Mit dieser Revision werden neue Planungsmittel eingeführt, um die Entwicklung des Standortes partnerschaftlich angehen zu können.

1.2 Revisionsziele

Der Gemeindevorstand verfolgt mit der Zonenplan Teilrevision die Ziele der Zentrumsverdichtung, der vorsorglichen Erneuerung von besonderen Arealen und der gezielten Siedlungserweiterung.

Die Siedlungserneuerung erfolgt unter aktuellen und erfolgserprobten Aspekten des Städtebaus und unter Berücksichtigung der stetigen Veränderung von Arbeitswelten und Lebensgewohnheiten. Die Entwicklung der Siedlung nach qualitativen Kriterien geht über einen Zeitraum bemessenen, statistisch abgesicherten Bereitstellung von Zonenflächen und Ausnützung vor.

Igis hat mit dem Kommunalen Richtplan 'Industrielle Entwicklung und Siedlungserneuerung' von 2007 Leitlinien für eine solche Siedlungsentwicklung erarbeitet.

Zusammen mit der Teilrevision des Zonenplans und generellen Gestaltungsplans erfolgt eine Totalrevision des Baugesetzes. Insbesondere wird das Baugesetz gegenüber dem Kantonalen Raumplanungsgesetz harmonisiert und mit neuen Bestimmungen über die Urbane Zone Landquart und Campus Zone ergänzt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand von Igis veranlasst die Revision des Zonenplans und des Baugesetzes.

Die Federführung der Teilrevision hat der Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand wird durch den Präsidenten Ernst Nigg, Andrea Florin, Ressortchef Bauwesen und Hansjürg Bühler, Bauamtvorsteher, vertreten.

Mit der Totalrevision des Baugesetzes wurde Rechtsanwalt Thomas Casanova beauftragt.

Dr. iur. Peter Curdin Conrad wurde mit der Teilrevision des Quartierplans Bahnhof und den Planungsvereinbarungen beauftragt.

Der Planungsbeauftragte und Projektleiter ist Max Brunner, Dipl. Architekt ETH.

Die digitale Bearbeitung der Pläne und erfolgt durch Christian von Ballmoos, Büro Lutz Schmid.

2.2 Ablauf der Planung - Übersicht

2006 - Formulierung der Aufgaben und Planungsziele durch den Gemeindepräsidenten. Es besteht ein hoher Entwicklungs- und Nachfragedruck bezüglich der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Forschungseinrichtungen, Produktionsbetrieben und Gewerbe.

2007 - Kommunalen Richtplan 'Industrielle Entwicklung - Siedlungserneuerung'.

2008 - Projekt IMMZ. Regionales Konzept für die industrielle und gewerbliche Entwicklung in Nordbünden; das Projekt wurde eingestellt.

Beginn der Teilrevision des Zonenplans und der Totalrevision des Baugesetzes. Die Revision umfasst Schwerpunktplanungen im öffentlichen Interesse und planungsrelevante Vorhaben von Privaten und Institutionen.

2009 - Erstes und zweites Quartal. Aufbereiten der Planungsvorlage für die Vorprüfung. Eingabe der Vorlage im Juli.

Drittes und Viertes Quartal. Vorprüfung durch den Kanton. Überarbeitung der Vorlage aufgrund der Vorprüfungsergebnisse und infolge der laufenden Entwicklung einzelner Projekte (z.B. Kraftwerk Chlus). Aufbereitung der Planung für die öffentliche Auflage.

2010 - Erstes Quartal. Mitwirkungsverfahren. Anschliessend Bearbeitung der Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung.

Zweites Quartal. Beschluss der Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung. Annahme der Vorlage am 27. Juni 2010. Anschliessend Beschwerdeauflage.

2.3 Mitwirkung beim kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan 'Industrielle Entwicklung - Siedlungserneuerung' wurde im Sommer 2007 öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung von Igis und der Kanton wurden eingeladen, zu diesem Strategiepapier Stellung zu nehmen und Anregungen zu unterbreiten.

Die Hauptkritik galt der Beanspruchung von landwirtschaftlich genutztem Land für die Erweiterungsgebiete der Siedlung und für Ausgleichsflächen, wie beispielsweise den Badensee.

Der Richtplan sollte mit dem Projekt IMMZ regional eingebettet werden und die entsprechende Verbindlichkeit erlangen; das Projekt ist wegen dem Widerstand einer Partnergemeinde eingestellt worden.

2.4 Die Vorprüfung

Die Vorlage zur Vorprüfung wurde am 22. Juli 2009 persönlich durch den Gemeindepräsidenten E. Nigg und den Planungsbeauftragten M. Brunner überbracht und erläutert.

Mit Bericht vom 30. September 2009 hat das Amt für Raumentwicklung die Vorprüfung abgeschlossen.

Das Ergebnis der Vorprüfung ist für die Planungsgruppe von Bedeutung gewesen. Besonders interessiert hat die Beurteilung der neuen Planungsinstrumente, welche die Grundlage für eine kontrollierte Entwicklung der Siedlung nach Innen bilden und die Durchsetzung von Ansprüchen an die Qualität von Projektvorhaben ermöglichen sollten.

Mit der Überarbeitung der Vorlage ist man den Hinweisen aus der Vorprüfung weitgehend nachgekommen - unter der Prämisse, dass die Planungsziele des Gemeindevorstandes nicht verloren gehen.

Wichtigste Punkte der Überarbeitung aufgrund der Vorprüfung sind:

A_ Urbane Zone Landquart / Campus Zone. Präzisierung der Zonenvorschriften mit Ausschluss von bestimmten Nutzungen, Arealplan - Pflicht (Ausnahme, Quartierplangebiet Bahnhof).

B_ Plantahof, neue Stallungen. Erlass einer ZöBA statt ZöA. Die Bauzone wird bis an die deutsche Strasse ausgedehnt (Anschluss an das bestehende Baugebiet).

C_ Vereinbarungen zu den Vorhaben Bahnhofplatz, Tardis, Marschlins, Waldau. Die Planungsvorhaben werden durch ergänzende Planungsvereinbarungen abgesichert.

D_ Schloss Marschlins. Überarbeitung des Konzeptes. Zone Marschlins mit Schutz- und Entwicklungsbereichen. Bindung der Entwicklungsmöglichkeiten und äusseren Rahmenbedingungen an eine Planungsvereinbarung (Eigentümer, bzw. Käufer/ Gemeinde/ Kanton/ weitere).

E_ Abbauzone Helwand, Steinbruch. Die Planung wurde eingestellt.

F_ Baugesetz. Das Baugesetz wurde aufgrund der Hinweise aus der Vorprüfung unter Mitwirkung der Baukommission redaktionell überarbeitet.

Zur Empfehlung die Definition des Baumasses nach Ordnung SIA, beziehungsweise IVHB zu formulieren (Art. 24 BauG): Die Baukommission bevorzugt am bewährten System festzuhalten.

G_ Zeichnerische Anpassungen. Sofern die Anpassungen nicht direkt Material der Vorlage betreffen, werden sie im Rahmen der Digitalisierung der Ortsplanung vorgenommen, welche nach Vorliegen der Genehmigung dieser Teilrevision vervollständigt werden kann.

2.5 Die öffentliche Auflage

Bei der Bearbeitung der Vorlage für die öffentliche Auflage wurden weiter folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

A_ Tardis. Im Interesse einer guten langfristigen Entwicklung wurde im Areal die neue Campus Zone festgesetzt, anstelle der Industriezone (offener Parkplatzes beim Outlet - Zentrum).

B_ Kraftwerk Chlus. Die Rätia Energie (heute RE Power) hat ihr Konzept für das Kraftwerk in Landquart grundlegend überarbeitet. Der Standort für ein Kraftwerksgebäude soll demnach in der Waldlichtung beim Areal Boos, zwischen Kantonsstrasse und der Landquart liegen. Somit entfällt die Planung zur Landschaftsschutzzone im Bereich 'Alte Ganda'.

C_ Waldau Gewerbezone. Umzonung in die Industriezone mit Arealplan. Diese Massnahme sollte die strategische Bedeutung der Waldau als Arbeitsplatzgebiet unterstreichen.

Dauer des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 28. Dezember 2009 bis zum 28. Januar 2010 durchgeführt. Das Amt für Raumentwicklung hat ein Exemplar der Auflageakten zur Kenntnisnahme erhalten.

Die öffentliche Auflage wurde gut besucht. Das Hauptinteresse der Besucher galt mehrheitlich der Frage, ob ihr Grundstück von der Revision betroffen war und ob Aussichten auf eine Einzonung von Bauland bestanden haben.

2.6 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Es sind 16 Eingaben eingegangen, beziehungsweise Korrespondenzen zur Mitwirkung geführt worden.

Kurze Zusammenfassung der Anregungen und Begehren:

Eingaben mit politischer Tragweite

A_ Das Tardisland soll als ganzes in die Urbane Zone eingeteilt werden.

B_ Die Campus Zone Neuhof soll zugunsten einer konventionellen Wohn- / Gewerbezone gestrichen werden (Campus Zone sei nicht marktfähig - drohende Abwanderung des Gewerbes).

C_ Waldau. Streichung der Zone für künftige bauliche Nutzung zugunsten der Sicherstellung von landwirtschaftlich genutztem Land.

D_ Waldau. Streichung der Arealplanpflicht auf der vorgeschlagenen Industriezone (wurde als zu einschränkend beurteilt).

E_ Mehrwertabschöpfung im Baugesetz. Auf die Mehrwertabschöpfung sei zu verzichten.

F_ Streichung der Wohnzone W2 beim Friedhof Landquart. Die Reserve der Friedhofsfläche sei zu sichern (Kirchgemeinde).

Eingaben von partikulärem Interesse

G_ Auf die Umzonung der Parzelle 601 von der Wohnzone W2 in die Kernzone Landquart sei zu verzichten (Nachbarschaft).

H_ Keine Rebbauzone oberhalb von Igis Dorf (Option für Bauland soll so offengehalten werden).

I_ Diverse Korrekturvorschläge und Verständnisfragen.

Die Planungsgruppe unter A. Florin hat die Eingaben bearbeitet und dem Vorstand die Anträge zur Behandlung den Eingaben unterbreitet. Der Gemeindevorstand hat am 18. März 2010 über die Eingaben befunden. Die Antragsteller wurden schriftlich über den Entscheid zu ihren Eingaben orientiert. Die Planungsgruppe wurde beauftragt, die Vorlage für den nächstmöglichen Abstimmungstermin im Frühsommer aufzuarbeiten.

Anhang 3 enthält den Protokoll - Auszug des Vorstandes zur Behandlung der Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren. Die eigentlichen Eingaben können auf Wunsch als Kopie nachgereicht werden.

Kontakte zu den Vorhaben Bahnhofplatz, Neuhof und Marschlins:

Zu den Vorhaben Bahnhofplatz und Marschlins sind während der öffentlichen Auflage keine Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahme des Eigentümers zum Neuhof war kritisch.

Im Hinblick auf die Abstimmungsvorlage hat der Vorstand mit den Eigentümern und Interessenten zum Bahnhofplatz, zum Neuhof und zu Marschlins das Gespräch gesucht. Die Planungsvorhaben sollten für die Gemeindeversammlung auf dem letzten Stand sein:

Bahnhofplatz_ Der Investor für das Hotelprojekt am Bahnhofplatz ist entfallen (Todesfall). Der Vertreter der Rhätischen Bahn (Eigentümer) hat dennoch das Interesse an einer baulichen Entwicklung des Standortes bestätigt; die Urbane Zone am Bahnhof verbleibt in der Vorlage.

Neuhof_ Die Vertreter der bischöflichen Verwaltung haben sich die Ideen und Grundsätze zur Campus Zone vortragen lassen, sind aber nicht von der Überzeugung abgekommen, dass für den Neuhof konventionelle Bauzonen oder der Status Quo besser seien.

Dagegen ist das öffentliche Interesse für neue Arbeitsplatzgebiete nur mit Zonen gewahrt, die eine Partizipation der Gemeinde an der weiteren Entwicklung des Areals gewährleisten.

Die Region Nordbünden weist nach wie vor Reserven für konventionelle Gewerbe- oder Industriezonen aus.

Der Neuhof ist somit als Schwerpunkt für zukünftige Entwicklungen des Arbeitsstandortes in die Zone für künftige bauliche Nutzungen eingeteilt worden.

Marschlins_ Im Frühjahr entstand Unsicherheit bezüglich des Kaufinteresses am Schloss (massiv erhöhte Preisvorstellungen seitens der Verkäufer). Allfällige Hindernisse aufgrund von Immissionen durch den benachbarten Lehmabbau wurden mit dem Unternehmer erörtert und sollten in die Planungsvereinbarung einfließen.

Die Zone Marschlins mit Generellem Gestaltungsplan ist als Teil der Vorlage beibehalten worden.

2.7 Beschlussfassung - Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung

Die Gemeindeversammlung wurde am 4. Mai 2010 durchgeführt. Die Diskussion drehte sich um die Waldau (Zone für künftige Bauliche Nutzung), welche nach Ansicht einer Minderheit nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden sollte. Weitere Voten betrafen Verständnisfragen.

Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage ohne Änderungen und mit komfortabler Mehrheit zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Anhang 3 enthält die Abstimmungsunterlagen zum Planungsgeschäft und den Auszug zur Planungsvorlage aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung.

Urnenabstimmung

Die Teilrevision des Zonenplans und Totalrevision des Baugesetzes wurde am 27. Juni 2010 mit 327 Ja - zu 137 Nein - Stimmen angenommen.

Die Beschwerdeaufgabe wurde vom 09. Juli bis 9. August 2010 durchgeführt.

Es ist eine Beschwerde eingegangen.

3 Grundlagen

3.1 Richtplan

Diese Planung ist im Rahmen der Konzepte und Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 2000 und dem kommunalen Richtplan 'Industrielle Entwicklung und Siedlungserneuerung' ausgearbeitet worden.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Der gültige Zonenplan Igis wurde am 12. März 2000 erlassen, die Genehmigung erfolgte am 10. Juli 2001.

Das rechtskräftige Baugesetz wurde am 12. März 2000 erlassen; die letzte Teilrevision ist am 27. November 2007 erfolgt.

3.3 Leitgedanken der räumlichen Entwicklung

Die Leitlinien der Gemeinde zur Siedlungsentwicklung zielen auf die Zunahme der Qualität in Bezug auf Nutzung und Gestaltung, gewährleisten die Sicht auf das Ganze und beinhalten auch den Ausgleich mit der Umwelt und dem natürlichen Lebensraum.

3.4 UEB

Für diese Teilrevision des Zonenplans ist keine Aktualisierung des UEB erforderlich.

3.5 Landwirtschaft

Fruchtfolgefleichen. In der Vorprüfung wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Planung Fruchtfolgefleichen beansprucht werden; der Kanton ist für den Mindestumfang dieser Flächen verantwortlich. Im einschlägigen Plan sind am nordöstlichen Rand von Igis Dorf Streifen für die Ausdehnung der Siedlung freigelassen worden (ca. zwei Bautiefen). Die Entwicklung von Igis Dorf soll nicht auf diese Weise stattfinden. So erachtet der Gemeindevorstand diese Bereiche als mögliche Kompensationsflächen, wenn für die Planung ausgewiesene Fruchtfolgefleichen beansprucht werden (Plan Anhang 4).

3.6 Wald

Für die Gebiete Waldau, Ganda und Chlus wurde eine Waldfeststellung in Auftrag gegeben. Die Waldlinien wurden in die Zonenpläne übertragen.

3.7 Besondere gesetzliche Grundlagen

Areal Tardis: Störfallverordnung, Rohrleitungsgesetz, Rohrleitungsverordnung.

4 Bestimmungen

4.1 Die Entwicklung der neuen Bauzonentypen

Stete Veränderungen prägen unsere Arbeitswelt heute und in der weiteren Zukunft. Dienstleistungsbetriebe nehmen zunehmend industrielle Eigenschaften an (Servicezentren, Rechenzentren, Internethandel, Detailhandel, Logistikzentren, Automatisierung). Die Auslagerung der eigentlichen Produktion führt zu einem Wandel der industriellen Berufe (Forschung, Entwicklung, Design, Diagnostik, etc.). Die Organisation und Gestaltung der Arbeitswelt hat sich diesem Wandel zu stellen.

Zusätzlich können spezialisierte Betriebe in Bezug auf Umweltbedingungen, Infrastruktur und den räumlichen Bedarf sehr anspruchsvoll sein.

Lebensgewohnheiten und Arbeitsmodelle befinden sich im Wandel. Erleichterungen für das tägliche Leben in der Umgebung des Arbeitsplatzes gewinnen an Bedeutung (Verpflegung, Ausgleich und Sport, Dienstleistungen wie Krippen, Convenience - Angebote).

Im Wettbewerb um gute Arbeitskräfte und Fachleute sind die Identität und Qualität eines Arbeitsortes und die Betriebskultur Faktoren für den Erfolg.

Im Bereich der Produktentwicklung, Forschung und Produktion hat sich der Industrie-Park als erfolgreiches Modell für Arbeitswelten etabliert.

Der Dienstleistungssektor, die Lehre und die Forschung sind im urbanen Raum gut untergebracht. Der urbane Raum generiert durch seine Dichte eine starke Vernetzung. Damit entsteht leichter Zugang zu Dienstleistungen und guten Angeboten für Bedürfnisse des Alltags.

Der Vorstand beabsichtigt, für die neuen Arbeitswelten und das Leben und Arbeiten im urbanen Raum zwei neue Bauzonen einzuführen:

Die 'Campus Zone' ist für die Ansiedlung ausgesuchter industrieller und gewerblicher Betriebe und für innovative Branchen gedacht, mit ihren besonderen Ansprüchen an einen Produktionsstandort. Für punktuell gesetzte Entwicklungen des Zentrums wird die 'Urbane Zone Landquart' eingeführt.

Die Urbane Zone Landquart

Die Urbane Zone Landquart ermöglicht dichte Überbauungen mit gemischter Nutzung an zentraler Lage. Der Gemeindevorstand ist jeweils als Initiant der Urbanen Zone aktiv an der Erneuerung eines Standortes beteiligt. Die Urbane Zone wird mit einem Arealplan ergänzt (Ausnahme: Gebiet im Quartierplan Bahnhof).

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist mit 1.2 festgesetzt. Auf Basis des Arealplans (bzw. Quartierplans Bahnhof) kann der Vorstand die AZ bis auf 2.0 erhöhen. Die Erhöhung der Nutzungsdichte erfolgt nur, wenn die Vorgaben des Arealplans erfüllt werden. Kriterien sind die Art der Nutzung und die Qualität der Ansiedlung, städtebauliche und architektonische Anforderungen (Bauberatung obligatorisch, Planungsvereinbarung). Das Ziel ist, in dieser Zone eine möglichst dichte Überbauung von hoher Qualität zu realisieren.

Beispiele gemischt - urbaner Zentren: Bahnhofgebiet Chur, Turbinenplatz Zürich, Hürlimann Areal Zürich (Google - Sitz).

Campus Zone

In der Campus Zone sollen Arbeitswelten für das Heute und die Zukunft angesiedelt werden. (Manufakturen, Forschung, Entwicklung, Produktion, Lehre - qualifizierte Arbeitskräfte).

Neben den erforderlichen Räumen für die Arbeit und Produktion und neben der betriebsnotwendigen Infrastruktur enthält der Campus Bereiche für den Ausgleich, wie Parkanlagen, Sporteinrichtungen, Kultureinrichtungen, Serviceeinrichtungen. Möglich sind auch Wohnbereiche, bis höchstens 20% der Nutzfläche eines Areals (z.B. Wohnanlagen für Praktikanten, Lehrlinge).

Die Organisation der durchmischten Arbeitszone basiert auf einem Arealplan. Die Ausnützung ist mit 0.6 festgesetzt. Der Vorstand kann die Ausnützung bis auf 1.0 erhöhen, gestützt auf Anforderungen im Arealplan zur Überbauungsstruktur und Architektur und auf ein Nutzungskonzept. Die Bauberatung ist obligatorisch.

Dieses Vorgehen bindet den Vorstand aktiv in die Entwicklung des Standorts ein.

Mit der Campus Zone strebt der Vorstand eine massvolle Nutzung der gewerblich -industriellen Areale mit einem schonenden Flächenverbrauch an. So werden Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, wie Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autohandel.

4.2 Totalrevision des Baugesetzes Igis

Aufgrund der umfassenden Revision des KRG sah sich die Gemeinde Igis veranlasst, das über Jahre immer wieder angepasste kommunale Baugesetz auf eine neue Basis zu stellen.

Ziel der vorliegenden Revision bildet ein schlankes Gesetz, das Doppelspurigkeiten vermeidet, indem konsequent Regelungen des KRG nicht wiederholt werden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der praktischen Anwendbarkeit wird dem Gesetz ein Inhaltsverzeichnis beigelegt, welches auch die direkt anwendbaren KRG-Bestimmungen enthält. In materieller Hinsicht werden unter anderem die Folgeplanung und neue Bauzonen aufgenommen. Die bis anhin integrierten Bestimmungen über das Perimeterverfahren werden gekürzt, und es wird auf das kantonale Perimeterverfahren verwiesen.

Der in Landquart vorherrschenden städtischen Siedlungsordnung soll mit der Einführung einer Urbanen und einer Campus Zone ein innovatives Konzept bei Seite gestellt werden. Es soll ein individualisiertes Eingehen auf bauliche Nachfragen ermöglichen. In die gleiche Richtung zielt die Folgeplanung.

Die sich über Jahre in der Praxis bewährten Elemente, insbesondere die Gestaltungsvorschriften in der Kernzone Igis, erfahren keine Änderung. Auch wurde an den eingespielten Regeln und Definitionen zu den Massziffern (Ausnützungsziffer, Anrechenbarkeit) festgehalten. Die Einführung einer Mehrwertabschöpfung hat man fallengelassen (Eingaben im Mitwirkungsverfahren).

Neue Wege geht der Vorstand bei der Parkierung. Die Anzahl der Pflichtparkplätze soll in Funktion der Nutzung, der Lage und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr bedarfsgerecht per Verordnung festgelegt werden, wie auch allfällige Ersatzmaßnahmen für geforderte Parkplätze.

Der Aufbau des Baugesetzes orientiert sich an der Musterbauordnung und übernimmt bei Bedarf die entsprechenden Formulierungen.

5 Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan

5.1 Themenbereiche der Planung

Die Erläuterungen zur Ortsplanung sind nach folgenden Themenbereichen gegliedert:

Siedlungserneuerung und Verdichtung,

Siedlungserweiterung,

Besondere Planungsvorhaben und

Weitere Zonenänderungen.

5.2 Siedlungserneuerung

In der Umgebung des Bahnhofs, an der Bahnhofstrasse und an der Schulstrasse erfolgt die Siedlungserneuerung durch Verdichtung und Neugestaltung von ausgesuchten Arealen. Dazu werden die betreffenden Areale in die Urbane Zone Landquart, beziehungsweise in die Kernzone Landquart umgezont.

Für den öffentlichen Raum in der Bahnhofstrasse erfolgt eine durchgehend einheitliche Gestaltung. Deren rechtliche Verankerung erfolgt mit einem Quartierplanperimeter im Zonenplan.

Pläne: Zonenplan Teilrevision 2009 / Bahnhof Landquart, M 1:2000 und Genereller Erschliessungsplan Teilrevision 2009 / Bahnhof Landquart, M 1:2000.

Tardis

Mit dem Outlet Village ist das Tardisland weit unter seinem Potential besiedelt worden. Der Vorstand beabsichtigt nun, das Tardisland auf Igiser Territorium für weitere Entwicklungen zu öffnen. Es wird Teil der Siedlungserneuerung am Bahnhof Landquart.

Der nördliche Teil des Tardislandes ist ein besonders geeigneter Standort, um den Siedlungsschwerpunkt am Verkehrsknoten der Region Nordbünden zu signalisieren.

Das Areal ist prädestiniert für arbeitsplatzintensive Ansiedlungen mit erstklassiger Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Verkehrsträgern (insbesondere die Eisenbahn) und die Bündelung von Energieträgern beim Areal (Gasrohre und Ölpipeline - künftig ein Gasspeicher) könnten jedoch zum unüberwindbaren Hindernis für die vorgesehene Entwicklung werden (Rohrleitungsverordnung, Störfallverordnung).

Die zuständigen Amtstellen und Spezialisten bezüglich Risiken fordern für die Abklärung der Randbedingungen ein projektbezogenes Vorgehen. Die Projektentwickler ihrerseits sind auf verlässliche rechtliche Grundlagen angewiesen.

Die neue Zonenordnung ist als erster Baustein und als Basis für eine zukunftssträchtige Entwicklung des Areals gedacht; im nördlichen Teil wird die Parkplatzzone durch die Urbane Zone ersetzt und im Bereich der offenen Parkplätze (Outlet) ist die Campus Zone festgesetzt worden. Für das ganze Gebiet gilt ein Arealplan. Unabdingbar für das Gelingen eines Projektes ist zudem eine Planungsvereinbarung. Kombiniert sollen diese Leitinstrumente eine anspruchsvolle

Ansiedlung ermöglichen (differenzierte Bebauung, Nutzungen, räumliche Festlegungen bezüglich Immissionen wie Strahlung und Lärm, Gefahren, Risikobeteiligung).

Die Festsetzung und Genehmigung der neuen Zonenordnung in Tardis ist dem Gemeindevorstand ein wichtiges Anliegen für den Raum Landquart.

Bahnhofplatz

Die Gestaltung des Bahnhofplatzes und dessen unmittelbare Bebauung ist ein Entwicklungsschwerpunkt der letzten Jahre.

Die Gemeinde hat für diesen Ort zusammen mit der Hochschule Liechtenstein umfassende städtebauliche Studien durchgeführt und die Erkenntnis gewonnen, dass eine bauliche Verdichtung an dieser Stelle gut gelingen kann. In eigener Regie hat die Gemeinde die Studien zur Verdichtung am Bahnhofplatz vertieft und unter anderem Lösungsmodelle mit Türmen und Hochhäusern untersucht.

Der Standort eignet sich sehr für Nutzungen, wie Lehre und Ausbildung, Büronutzungen oder ein Hotel.

Die Rhätische Bahn, Eigentümerin des Standortes, ist an dieser Entwicklung interessiert, treibt diese aber aus eigenen Stücken nicht aktiv voran.

Die bestehende Kernzone am südlichen Teil des Bahnhofplatzes und ein Feld der Parkplatzzone sind in die Urbane Zone umgeteilt worden. Ergänzend wird eine Grünzone für die Parkanlage und den freien Bahnhofplatz festgesetzt, im generellen Erschliessungsplan wird eine Achse für eine Passerelle über die Geleise in das Gebiet Tardis bezeichnet. Der Standort ist Teil des Quartierplans Bahnhof.

Voraussetzungen für die Realisierung einer Überbauung am Platz sind eine Teilrevision des Quartierplans Bahnhof und eine Planungsvereinbarung. In Kombination dieser Instrumente werden die Rahmenbedingungen für ein Projekt festgehalten (Gestaltung und Nutzung, räumliche Festlegungen bezüglich Immissionen wie Strahlung und Lärm, Risikobeteiligung).

Aktuell ist ein Projekt für ein Geschäftshaus als Mietobjekt in Entwicklung. Geplant werden die Infrastruktur und Büroräume für rund dreihundert Arbeitsplätze verschiedener Nutzer. Die voraussichtlichen Nutzer sind im Kanton gut verankerte Betriebe.

Erweiterung des Hauptsitzes ÖKK

Die ÖKK baut seinen Hauptsitz in Landquart massiv aus. Ein Neubau mit einer Kapazität von rund dreihundert Arbeitsplätzen im Endausbau entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum heutigen Firmensitz. Dieser wird nach Bezug des Neubaus durch die ÖKK and die CSEM weitervermietet. Das so entstehende Dienstleistungs- und Forschungszentrum wird durch ein Objekt mit urbanen Wohn- und Arbeitsnutzungen an der Landquart ergänzt. Das Areal kann mit der hohen Dichte von bis zu 2.0 bebaut werden.

Die Erneuerung des Arals erfolgt zweistufig durch eine Teilrevision des Quartierplans Bahnhof und eine Anpassung der Bauzonen.

In der ersten Stufe wurde mittels Arealplan auf Basis der gültigen Zonenordnung eine Nutzungsverdichtung an der Bahnhofstrasse ermöglicht (für die erste Ausbaustappe der ÖKK). Diese Änderung ist seit dem Januar 2009 rechtsgültig.

Mit dem Zweck des mittelfristigen Ausbaus der ÖKK erfolgt in der zweiten Stufe die Umzonung des Areals in die Urbane Zone Landquart (Verdichtung). Die flankierenden Gestaltungsvorschriften werden im Quartierplan Bahnhof festgehalten (Revision 'Teil Nordost'). Mittels einer Planungsvereinbarung sind die Nutzung, die daran gebundene zulässige bauliche Dichte und die Staffelung der Überbauung festgehalten worden.

Die Entwicklung für den neuen Hauptsitz der ÖKK wurde als kooperative Planung durchgeführt. Aus dieser Zusammenarbeit ist die Urbane Zone Landquart hervorgegangen.

Bahnareal

Im Bahnareal werden für den Bahnbetrieb notwendige Gebäude im Rahmen des Eisenbahngesetzes bewilligt. Gewöhnliche Bauten, wie Bürogebäude, Wohnungen, etc. sollen nach Praxis der Bundesstellen im Rahmen der Bau- und Zonenordnung der jeweiligen Standortgemeinde bewilligt werden.

Auf Antrag der Rhätischen Bahn erfolgt die Umzonung von Teilen des Bahnareals in gewöhnliche Bauzonen:

Kernzone Landquart. Eine Bautiefe von 30 Metern an der Schulstrasse; Bedarf für Bürobauten und eventuell Ausbildungsräume.

Erweiterung der Industriezone im Bereich Leitungswerkhof, südlich des Lokomotivdepots; Aufbau eines Kompetenzzentrums für Eisenbahnwartung.

Das ehemalige Feuerwehrlokal wird umgekehrt dem Bahnareal zugeschlagen.

Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse soll als Verkehrsraum und öffentlicher Aussenraum aufgewertet werden. Dem Fussgänger und Flaneur ist der Aufenthalt im Strassenraum angenehmer zu machen, der Autofahrer erhält mehr und besser anzufahrende Parkplätze, der Verkehr soll zu Hauptverkehrszeiten ruhiger werden und flüssig bleiben. Für die Gesamtabfolge der Plätze und des Strassenraums wird ein einheitliches Gestaltungskonzept festgelegt.

Ein Projekt mit der neuen Gestaltung für die Bahnhofstrasse liegt vor. Die zahlreichen laufenden Bauvorhaben an der Bahnhofstrasse ermöglichen auf grösseren Abschnitten dessen unmittelbare bauliche Umsetzung.

Im Zonenplan wird der Quartierplan 'Erschliessung und Gestaltung' bezeichnet. Die Gestaltungsvorgaben werden im Quartierplanverfahren festgelegt, welches auch bei Änderungen oder neuen Konzepten zur Anwendung kommt.

5.3 Siedlungserweiterung

Die Teilrevision enthält mit dem Neuhof und der Waldau zwei Optionen für die Erweiterung der gewerblich - industriellen Siedlung und eine Erweiterung des Baugebiets für den Plantahof.

Plantahof

Plan: Zonenplan Teilrevision 2009 / Plantahof, M 1:2000.

Der 'Masterplan des LBBZ Plantahof in Landquart' legt die künftige räumliche Entwicklung dieser Bildungsstätte fest. Der Masterplan wurde vom Büro Stauer & Hasler in Frauenfeld für das Hochbauamt Graubünden und den Plantahof erarbeitet.

Nach Masterplan sollen die Stallungen im Südwesten des Areals über die Deutsche Strasse ins anliegende Landwirtschaftsgebiet verlegt werden (Geruchs- und Lärmemissionen gegenüber der angrenzenden Wohnsiedlung und Schulanlage).

Die Stallungen sind Teile des Schulbetriebs und sie enthalten auch Schauräume für das Publikum. Das Projekt erfordert die Erweiterung der ZöBA beim Plantahof um den Standort für die neuen Anlagen, deren gemischte Nutzung in der Landwirtschaftszone unzulässig ist.

Die neue Stallanlage soll aus großvolumigen Solitären bestehen. In Analogie zu den Fabriken am Mühlbach werden die jeweiligen Bebauungsbereiche des Plantahof grossräumig mit Pappelreihen gefasst und damit in die Landschaft eingebunden.

Neuhof

Pläne: Zonenplan Teilrevision 2009 / Neuhof, M 1:2000 und Genereller Erschliessungsplan Teilrevision 2009 / Neuhof, M 1:2000.

Das Areal Neuhof liegt zwischen dem Industrieareal Mühlbach und dem Bahnhof Igis. Im nördlichen Teil des Areals besteht ein Projekt, um die Erschliessung Tardis an die Deutsche Strasse anzuknüpfen.

Laut Bericht 'Wachstumspotentiale im Bündner Rheintal' vom 29. Mai 2009 besteht in der Region ein Mangel an grösseren zusammenhängenden und verfügbaren Flächen für die Ansiedlung von Betrieben. Der Bedarf für Areale von drei und mehr Hektaren wurde in der Vergangenheit verschiedentlich manifestiert (Betriebe für industrielle Produktion oder Kompetenzzentren im Dienstleistungssektor). Mit der Einzonung des Neuhof sollte dieser Mangel etwas entschärft werden.

Der Neuhof sollte der Campus Zone zugeteilt werden. Damit hat sich die Gemeinde die Partizipation an der weiteren Entwicklung des Geländes gesichert; es sollte Raum für neue Arbeitswelten geschaffen werden.

Die Vertreter der bischöflichen Verwaltung lehnen die Campus Zone als 'nicht marktfähig' ab. Sie forderten im Mitwirkungsverfahren konventionelle Bauzonen auf dem Areal (Gewerbezone/ Wohnzone); einen Teil als Abgeltung für den Landbedarf der industriellen Erschliessungsstrasse. Die Verfügbarkeit des Geländes als Campus Zone ist somit nicht gegeben.

Der Gemeindevorstand hat für den Neuhof in Einigung mit dem Eigentümer die Zone für künftige bauliche Nutzung festgelegt. Damit wird die Option für neue Arbeitswelten beim Neuhof offen gehalten.

Waldau

Plan: Zonenplan Teilrevision 2009 / Waldau, M 1:2000.

Die Waldau ist eine in sich geschlossene Geländekammer mit Potential für die Anlage eines Campus, für die Ansiedlung von Betrieben, die eine gewisse Abgeschlossenheit benötigen oder für Produktionsbetriebe mit hohem Flächenbedarf.

Über die Qualität der Verkehrsanbindung und die Notwendigkeit, die industrielle Siedlung in der Waldau unmittelbar erweitern zu müssen, bestehen zwischen Gemeinde und Kanton unterschiedliche Auffassungen. Über das Potential des Areals für die Entwicklung des Arbeitsplatzstandortes Landquart ist man sich jedoch einig.

Die Waldau ist für die Gemeinde ein mögliches Arbeitsplatzgebiet von strategischer Bedeutung. Sie soll gezielt für die Ansiedlung bedeutender und zukunftssträchtiger Betriebe aktiviert werden können.

Über die Mechanismen zur Aktivierung Waldau treffen die Gemeinde und der Kanton eine Vereinbarung. Der Vertrag enthält Leitlinien und Kriterien für die Auslösung einer Teil - Nutzungsplanung zum Standort, für die Schaffung einer genehmigungsfähigen und den jeweiligen Anforderungen angepassten Zone und Verfahrensgrundsätze.

Die Vereinbarung wird im Verlauf dieses Genehmigungsverfahrens mit ihrer Amtsstelle ausgearbeitet.

Der Gemeindevorstand versteht die Zone für künftige bauliche Nutzungen mit Arealplan als Basis für eine Aktivierung des Areals innert nützlicher Frist, bei nachgewiesenem Bedarf.

5.4 Besondere Planungsvorhaben

Marschlins

Pläne: Zonenplan Teilrevision 2009 / Marschlins, M 1:2000 und Genereller Gestaltungsplan Teilrevision 2009 / Marschlins, M 1:2000.

Das Schloss Marschlins ist kantonale ein bedeutendes Denkmalobjekt welches auf das zwölfte Jahrhundert zurückgeht und eine bewegte Geschichte in sich vereint. Es ist in Privatbesitz.

Nach der geltenden Zonenordnung ist es der Schutzzone Marschlins zugeteilt, welche den Schutz und die Erhaltung der historischen Anlage bezweckt.

Das Schloss Marschlins stand bis kürzlich vor einem Besitzerwechsel. Die künftigen Eigentümer wollten das Schloss selbst bewohnen, Teile öffentlich zugänglich machen und das Anwesen mit einer Reitanlage (Stallungen, Dressurviereck, etc.) ergänzen. Die vorgesehene Entwicklung mit einer Belebung des Anwesens hat auch dem öffentlichen Interesse entsprochen.

Die neue Situation hat die Revision der Schutzzone Marschlins ausgelöst. Die Zone sollte für massvolle Entwicklungen geöffnet werden. Die neue 'Zone Marschlins' wurde geringfügig erweitert und in den eigentlichen Schutzbereich und Entwicklungsbereiche eingeteilt (Genereller Ges-

taltungsplan Marschlins). Die Entwicklungsbereiche sind für erweiterte Bedürfnisse, wie eine Reitanlage oder eine neue Remise vorgesehen. Die Lage für solche Objekte orientiert sich an historischen Dokumenten, die das Schloss Marschlins mit verschiedenen Nebengebäuden und Anlagen darstellen, die aber zwischenzeitlich verschwunden sind. Jedes künftige Bauvorhaben zum Schloss Marschlins untersteht der obligatorischen Bauberatung.

Die baulichen Veränderungen und die neue Nutzung von Schloss Marschlins sollten mit einer Planungsvereinbarung nach Art. 4 KRG zwischen Eigentümer, Gemeinde und dem Kanton abgesichert werden. Die Vereinbarung muss Kriterien für Nutzung, Schutz und Erhaltung des Objektes, Zweck von baulichen Ergänzungen, Regelungen mit der Nachbarschaft und Leitlinien für die erfolgreiche Durchführung eines Verfahrens zur Baubewilligung (BAB) enthalten.

Die Kaufinteressenten für das Schloss haben sich zurückgezogen. Die Mitteilung über den Rückzug durch den Vertreter der Käufer erfolgte nach der Verabschiedung der Vorlage durch die Gemeindeversammlung. Das Planungsgeschäft konnte damit nicht mehr rückgängig gemacht werden. Der Vorstand erachtet es dennoch für nützlich, dass der Souverän die Revision zu Marschlins erlassen hat.

Zwar sind nun die neuen Regeln für die Entwicklung von Schloss Marschlins von einem konkreten Bedarf entkoppelt, sie wurden jedoch in der Konstruktion aus allgemeinen Vorschriften und einer Vereinbarung generell gehalten. Allfällige neue Partner werden, wie vorgesehen, mit einer Planungsvereinbarung über Zweck und Umfang einer Erneuerung des Schlosses gebunden.

Dem Gemeindevorstand ist die Genehmigung der Zone Marschlins mit generellem Gestaltungsplan ein bleibendes Anliegen, eventuell unter Vorbehalt der Planungsvereinbarung.

Rätia Energie

Plan: Zonenplan Teilrevision 2009 / Chlus, M 1 : 2000.

Die Rätia Energie projiziert die Wasserkraftnutzung der unteren Landquart in zwei Stufen. Die Gemeinde unterstützt die Rätia Energie bei diesem Projekt. Auf Igiser Boden ist im Bereich Chlus ein Kraftwerk geplant. Der vorgesehene Standort für das Kraftwerksgebäude ist die Waldlichtung zwischen der Prättigauerstrasse und der Landquart, westlich der Liegenschaft Boos.

Die Bewilligungen für das Kraftwerk und weitere Anlagen erfolgen im Rahmen des Konzessionsverfahrens für das Gesamtprojekt (Standortgebundenheit).

5.5 Weitere Zonenänderungen

Wohnzone W3 bei der Falkniskreuzung

Plan: Zonenplan Teilrevision 2009 / Bahnhof Landquart, M 1:2000.

Die Parzelle 601 liegt an der Falkniskreuzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Einkaufszentrum, dem Kirchgemeindezentrum und dem Friedhof. Das Grundstück sollte der Kernzone Landquart zugeschlagen werden (Arrondierung des Kerngebietes von Landquart, kommerzielle Nutzung). Aufgrund von Eingaben aus der Nachbarschaft im Mitwirkungsverfahren hat der Gemeindevorstand die Parzelle der Wohnzone W3 zugeteilt.

Gewerbezone Chlus

Plan: Zonenplan Teilrevision 2009 / Chlus, M 1:2000.

Es handelt sich um ein weitgehend überbautes Gebiet nach RPG Art. 15 mit einem Metallverarbeitungsbetrieb. Das Gelände wurde der Gewerbezone zugeschlagen.

Parzellen 1129, 1819 und 116

Pläne: Zonenplan Teilrevision 2009 / Ausschnitt Igis Dorf, M 1:500 und Zonenplan Teilrevision 2009 / Ausschnitt Schalmans, M 1:500.

Die Anpassungen der Zonen erfolgen aufgrund einer Mutation und der Korrektur einer Strassenparzelle (parzellenscharfe Bauzonenabgrenzung).

5.6 Zur häuslicher Bodennutzung

Die Revision betrifft schwerpunktmässig Vorhaben der Siedlungserneuerung und Verdichtung. Die Entwicklung der Siedlung 'nach Innen' erfolgt durch Neuzuteilungen bestehender Bauzonen.

Ein neues Baugebiet entsteht durch die Erweiterung der ZöBA für den Plantahof. Das Vorhaben beruht auf einem Masterplan, der unter Federführung des Hochbaudepartements entstanden ist.

Die Campus Zone und die Urbane Zone wird im Rahmen einer Folgeplanung aktiviert und bebaut. Die Aktivierung erfolgt projektbezogen und mit Teilnahme der Gemeinde, so bleiben die Grundstücke einer spekulativen Bewirtschaftung entzogen.

Reine Wohnzonen sind nicht Gegenstand dieser Revision.

6 Erschliessung

6.1 Hinweis zur zweiten Etappe im Zonenplan

Die Bezeichnung zweite Etappe im rechtsgültigen Zonenplan entbindet die Gemeinde von der Erschliessungspflicht für ein Gebiet. Die Erschliessung erfolgt mit deren Überbauung und wird beispielsweise mit einem Quartierplanverfahren geregelt. Mit der Überbauung eines Gebiets entfällt die Notwendigkeit einer besonderen Bezeichnung im Zonenplan. Die Nachführung des Zonenplans bezüglich der zweiten Etappe erfolgt im Rahmen der Digitalisierung der Ortsplanung, welche in Arbeit ist.

7 Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Lärmschutz

Beurteilung der Einhaltung der Planungswerte nach LSV Art. 29.

Raum Bahnhof und Plantahof. Für das Areal Tardis und die neue Bauzone am Plantahof ist ein Gutachten über die Einhaltung der Planungswerte nach Art. 29 LSV in Auftrag gegeben worden. Allfällige Massnahmen wie Aufstufungen werden unter 'weitere Informationen' in den Zonenplan aufgenommen (Digitalisierung der Zonenpläne).

Die übrigen Vorhaben der Revision bedürfen keiner neuen Einschätzung bezüglich Einhaltung der Planungswerte:

a_ Neuhof und Waldau. Eine Beurteilung entfällt, da die Art der Zone noch nicht festgelegt ist.

b_ Urbane Zone Bahnhofplatz und ÖKK. Die Planungswerte entsprechen den Werten der bisher gültigen Kernzone.

c_ Kernzone und Industriezone auf dem Areal der Rhätische Bahn. Die Planungswerte entsprechen den Werten der benachbarten Zonen. Analogie zur Kernzone an der Schulstrasse, beziehungsweise Industriezone Landquart.

d_ Wohnzone W3 an der Prättigauerstrasse. Geht aus der Wohnzone W2 hervor. Der Planungswert entspricht der bisherigen gültigen Wohnzone W2. Die Aufstufung gilt auch für die Wohnzone W3.

7.2 Schutz vor nichtionisierender Strahlung

a_ Raum Bahnhof. Der zuständige Fachmann der Rhätischen Bahn empfiehlt eine projektbezogene Beurteilung der Strahlung. Die Strahlungsfelder können durch Massnahmen wie geerdete Drahtseile stark beeinflusst werden, genauso durch die Bauweise eines Gebäudes.

b_ Gewerbezone Chlus. Die Strahlung der Fernleitung wurde für ein benachbartes Grundstück untersucht (Reitstall und Tennisanlage an der Landquart). Die Abstände und Höhen für Bauten in Bezug zur Leitung werden für die Gewerbezone Chlus übernommen (Anhang 4).

7.3 Katastrophenschutz

Die Nutzung des Areals Tardis wird eine Risikoeinschätzung aufgrund der Störfallverordnung auslösen (Eisenbahnunglück). Eine solche Analyse ist projektbezogen durchzuführen.

8 Folgerungen

Die vorliegende Zonenplan Revision beinhaltet Schwerpunkte zur Siedlungserneuerung im öffentlichen Interesse und Anpassungen aufgrund privater Initiative.

Es wurden neue Planungsinstrumente entwickelt, die im Interesse der Qualität eine Begleitung der Siedlungserneuerung durch die Gemeinde erfordern. Wie sich im Mitwirkungsverfahren herausgestellt hat, führt eine reine Angebotsplanung nicht mehr zum Ziel - die Eigentümer bringen für die Anforderungen wenig Verständnis auf, welche mit der Schaffung neuer Bauzonen verbunden sind.

Künftig wird es unumgänglich sein, dass Regionen und Gemeinden ihre territoriale Entwicklung mit Konzepten und Leitlinien verbindlich festschreiben. Im Rahmen dieser Vorgaben können dann gezielt eigentümerverbindliche Erlasse erfolgen.

Diese Revision ist ein erster Schritt in die Richtung einer solchen Planungskultur. Projekte, wie das IMMZ für die Region Nordbünden bleiben unter diesem Aspekt aktuell.