

Kanton Graubünden  
Gemeinde Landquart

Zonenplan Teilrevision  
Urbane Zone / Campus Zone  
Landquart Ried

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

**Impressum:**

|                         |                                                                                                                                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:           | Gemeinde Landquart, Gemeindevorstand, vertreten durch Ernst Nigg, Gemeindepräsident und Norbert Mittner, Ressortchef Bauwesen. |
| Zeitspanne der Planung: | Beginn der Planung Frühjahr 2013, Beschluss Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung 2014.                                      |
| Verfasser des Berichts: | Max Brunner, dipl. Architekt ETH, Planungsbeauftragter.                                                                        |

## Inhaltsverzeichnis

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Einleitung                                                   | 4  |
| 1. Die Projektgeschichte und das Vorgehen bei der Planung    | 4  |
| 1.1 Der Anstoss                                              | 4  |
| 1.2 Projekte zum Forum Ried:                                 | 4  |
| 1.3 Vorgaben zur Siedlungsentwicklung beim Forum Ried        | 6  |
| 2. Allgemeines                                               | 6  |
| 2.1 Organisation der Teilrevision Zonenplan                  | 6  |
| 2.2 Ablauf der Planung - Übersicht                           | 6  |
| 2.3 Die Vorprüfung                                           | 6  |
| 2.4 Die öffentliche Auflage                                  | 7  |
| 2.5 Ergebnis der öffentlichen Auflage                        | 7  |
| 2.6 Beschlussfassung - Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung | 7  |
| 3. Ausgewählte gesetzliche Grundlagen                        | 7  |
| 4. Festsetzung der Zonen                                     | 7  |
| 4.1 Die Zoneneinteilung                                      | 8  |
| 4.2 Die Folgeplanung                                         | 8  |
| 5. Erläuterungen                                             | 9  |
| 5.1 Das Projekt der Gruppe 'Rhomberg'                        | 9  |
| 5.2 Entwicklung des Projektes                                | 9  |
| 5.3 Zur Umzonung                                             | 9  |
| 6. Auswirkungen auf die Umwelt                               | 10 |
| 6.1 Lärmschutz                                               | 10 |
| 6.2 Schutz vor nichtionisierender Strahlung                  | 10 |
| 7. Zur Genehmigung eingereichte Unterlagen                   | 10 |
| Unterschriften                                               | 11 |
| Anhang                                                       | 12 |

## Einleitung

Bei Landquart Ried ist eine Erneuerung der Siedlung anstehend. Dazu werden verschiedene und bis zu einem gewissen Grad eigenständige Projekte zusammengeführt. Das Forum soll besser genutzt werden können. Die angrenzenden Sportanlagen sind ausbaubedürftig.

Die Idee besteht in der Ergänzung des Forums mit einem Hotelneubau und einer ebenfalls neuen Sporthalle mit Mantelnutzungen. Es soll ein Sport- und Freizeitzentrum entstehen, bestehend aus den Elementen Forum, Hotel und Sporthalle. Die Neubauten sind so ausgelegt, dass die Infrastruktur des Forums mitbenutzt wird (Gastronomie, der Festsaal, Seminarräume). Wenn das Vorhaben gelingt, kann die Erfüllung anstehender Bedürfnisse mit einer Aufwertung des Forums Ried verknüpft werden.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA, Parzellen Nr. 1565 und 855). Die Gemeinde ist Eigentümerin, bzw. steht im Nutzungsvermögen dieser Parzellen.

Das geplante Vorhaben erfordert eine Umzonung des Areals, da beabsichtigten privaten Nutzungen nicht ‚untergeordnet‘ im Sinne von Art. 28 Abs. 1 des KRG sind. Die vorgesehenen Nutzungen wären in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unzulässig.

Die Entwicklung des Areals erfolgt in gemeinschaftlicher Zusammenarbeit von der Gemeinde mit privaten Projektentwicklern.

### 1. Die Projektgeschichte und das Vorgehen bei der Planung

#### 1.1 Der Anstoss

Das Projekt für ein 'Sport- und Freizeitzentrum Ried' mit Hotel ist aus einer Reihe von Ideen, Studien und Abklärungen gewachsen. Im Hintergrund steht der Anspruch der Gemeinde, Einrichtungen und Infrastrukturen für das Gemeinwesen in guter Qualität verfügbar machen zu können. Die sorgfältige Abwägung von Wünschen und des Machbaren ist dabei die eigentliche Herausforderung (Gemeindeveranstaltungen, Schulsport, Vereinswesen, Veranstaltungen, Konzerte, etc.).

#### 1.2 Projekte zum Forum Ried:

1.2.1 Ansiedlung eines Hotels. Die Gemeinde ist an der Ansiedlung von Hotels in Landquart interessiert. Mit dem Hotel Schweizerhof ist der Bedarf an Hotelbetten nicht abgedeckt.

Die Säntis AG (Betreiberin des Forums) hat eine Machbarkeitsstudie über einen ergänzenden Hotelbetrieb zum Forum ausarbeiten lassen, mit der Idee einer besseren Nutzung der Gastronomie - Infrastruktur.

Die Beauftragte CFB-Network AG ist zum Schluss gekommen, dass ein Hotel in Ergänzung des Forums rentabel betrieben werden könnte (80 Betten, gemischte Kundschaft, Berücksichtigung der Lage Abseits von Bahnhof und Autobahn).

1.2.2 Initiative für eine Dreifachturnhalle. Die Sanierung der Turnhallen in der Schulanlage Ried steht an. Es wurde ein Projektwettbewerb für eine Dreifachturnhalle durchgeführt. Aufgrund der Bedarfsberechnung für den Schulbetrieb wurden Subventionen von Fr. 1 Mio. zugesichert, bei einem Investitionsvolumen von Fr. 12 Mio. . Die Gemeinde hat das Projekt zugunsten der Erneuerung des Schulhauses in Igis Dorf zurückgesetzt.

In Folge dessen haben Sportvereine eine Initiative für eine neue Dreifachturnhalle eingereicht. Der Vorstand hat darauf die Kooperation mit privaten Immobilienentwicklern gesucht, welche eine Sporthalle mit Mantelnutzung erstellen würden, die auch durch die Schule und Vereine genutzt werden kann.

1.2.3 Modellstudien zum Areal Landquart Ried. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung hat der Vorstand abgeklärt, ob sich die Wiese beim Forum für die Ansiedlung einer Sport- und Freizeitanlage mit Hotel eignet.

Das Ergebnis ist positiv. Die notwendigen Nutzflächen können generiert werden, der Raum ermöglicht die Gestaltung von ansprechenden Freiräumen (z.B. in einer Campus Zone nach Baugesetz). Mehrere räumliche Dispositionen sind denkbar. Zur Anordnung der Bauten ergeben sich keine Zwänge.

1.2.4 Die Studie Riedpark. Der Gemeindevorstand hat in der Folge den Architekten W. Reininger aus Chur mit einer Projektstudie für die ergänzenden Neubauten beauftragt (Hotel und Sporthalle). W. Reininger hat mit dem Architekturbüro Hermann Kaufmann, Schwarzach (A) und der Rhomberg Bau AG aus St. Gallen, ein Team gebildet. Dieses hat als Basis für die weiteren Planungen ein Vorprojekt erarbeitet, welches in einem in einem Holzbau Hybrid-System gebaut werden soll (System CREE). Der moderne Holzbau erfordert Kompetenzen, über die in Graubünden und im Vorarlberg verfügt wird. Ein mehrgeschossiger Hotelbau in Holzbauweise würde in der Region ein Pilotprojekt darstellen (bezüglich Entwicklung der Brandschutzvorschriften).

1.2.5 Koordination der Projekte im Rahmen eines Workshops. Um das Projekt Landquart Ried zu koordinieren, zu konkretisieren und die Bedürfnisse aufeinander abzustimmen, hat die Gemeinde im Dezember 2012 zu einem Workshop eingeladen. Beteiligt waren der Präsident E. Nigg, Vertreter der Gemeinde aus dem Finanz- und Bauwesen, Rechtskonsulenten und der Planer der Gemeinde, Vertreter der Säntis AG mit einem Hotelfachmann, der Architekt W. Reininger mit Vertretern der Rhomberg Bau AG und ein Vertreter von Graubünden Holz.

Als Ergebnis aus dem Workshop war man sich einig, dass die Siedlungsentwicklung im Ried gelingen kann und für die verschiedenen Beteiligten interessant ist. Die Entwicklung sollte in kooperativer Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und privaten Beteiligten vorangetrieben werden, nach den folgenden Vorgaben.

### 1.3 Vorgaben zur Siedlungsentwicklung beim Forum Ried

1.3.1 Die Gemeinde schafft die gesetzlichen Grundlagen durch Festsetzung der geeigneten Bauzone anstelle der ZöBA. Die Revision des Zonenplans erfolgt parallel zur Projektentwicklung.

Das Areal soll im Baurecht abgegeben und überbaut werden. Die Gemeinde soll als Mieter die Sportanlagen und eventuell auch weitere Räume nutzen (Mantelnutzung).

1.3.2 Die Gruppe 'Rhombert' erarbeitet im eigenen Risiko ein Projekt, welches Investoren vorgelegt werden kann. Vorgaben aus dem Workshop sind zu berücksichtigen. Die Gruppe 'Rhombert' vereinigt die notwendigen Kompetenzen für diese Aufgabestellung und leistet Pionierarbeit im nachhaltigen Bauen.

Mit einer Erklärung des Gemeindevorstands über eine 'Planungskoooperation auf Zeit' wurde den Projektentwicklern die notwendige Planungssicherheit gewährt.

1.3.3 Die Option eines möglichen Verkaufs des Forums im Rahmen der Entwicklung und Erneuerung des Areals sollte in die weiteren Überlegungen einbezogen werden.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Organisation der Teilrevision Zonenplan

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

Die Federführung der Teilrevision hat der Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand wird vertreten durch den Präsidenten Ernst Nigg, Norbert Mittner, Ressortchef Bauwesen und Marcel Blumenthal, Vorsteher Bauamt.

Die juristische Begleitung Ortsplanung erfolgt durch Rechtsanwalt Thomas Casanova, Chur.

Der Planungsbeauftragte ist Max Brunner, Dipl. Architekt ETH.

Die digitale Bearbeitung der Pläne und erfolgt durch Martin Fopp, Büro Donatsch/ Lutz Schmid.

### 2.2 Ablauf der Planung –Übersicht

2010/11 diverse Studien und Untersuchungen zu Entwicklungsoptionen für den Standort Forum Ried und bezüglich Ansiedlung eines Hotels in Landquart. April 2012, die Initiative 'Turnhallenprojekt Gemeinde Landquart' wird eingereicht. Im Dezember 2012, Workshop zur Entwicklung des Standortes Forum Ried. Die Gemeinde schafft die Raumplanerischen Bedingungen. Vorprüfungsverfahren im Sommer 2013, 2014 Mitwirkungsverfahren und Beschlussfassung.

### 2.3 Die Vorprüfung

Die vorliegende Planung wurde im Herbst 2013 durch die kantonalen Stellen der Vorprüfung unterzogen. Die kantonalen Stellen bewerten das Planungsvorhaben positiv und unterstützen die vorgesehene Erneuerung der Siedlung.

#### 2.4 Die öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 7. Januar bis 7. Februar 2014 durchgeführt. Es wurden Sprechstunden angeboten, mit Anwesenheit von Mitgliedern des Gemeindevorstands und des Planungsauftragtragers.

#### 2.5 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Zur Umzonung beim Forum Ried sind keine Anträge eingegangen. Fragestellungen von Betrieben aus der Nachbarschaft konnten im Rahmen der Sprechstunden zufriedenstellend beantwortet werden.

#### 2.6 Beschlussfassung - Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung

Die vorberatende Gemeindeversammlung fand am 13. März 2014 statt. Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage ohne Änderungen zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Anhang 1 enthält den Auszug zur Planungsvorlage aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung.

Urnenabstimmung. Die Zonenplan Teilrevision 2013, Landquart Ried, wurde am 18. Mai 2014 mit 1700 Ja- zu 400 Nein- Stimmen angenommen.

Die Beschwerdeauflage wurde vom 20. Juni bis 20. Juli 2014 durchgeführt. Es sind keine Beschwerden eingegangen (23. Juli 2014).

### 3. Ausgewählte gesetzliche Grundlagen

Baugesetz Igis, Art. 19 (Urbane Zone) und Art. 20 (Campus Zone).

Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 1, Abs. 2a und Art. 15.

### 4. Festsetzung der Zonen

Die Gemeinde Landquart verfügt mit der Campus Zone und der Urbanen Zone über geeignete Instrumente für die Siedlungserneuerung. Diese Zonen beinhalten eine Arealplanpflicht. Damit sind der Vorstand und die Baubehörde in die weitere Entwicklung des Areals eingebunden. Diese können unmittelbar auf die räumliche Disposition und architektonische Qualität einwirken und ihre Absichten und Anforderungen durchsetzen.

Die Umzonung des Areals Ried Landquart erfolgt differenziert. Für den Teil mit der Sporthalle und dem Hotel wird die Campus Zone festgesetzt, für den Teil mit dem Forum wird die Urbane Zone festgesetzt.

#### 4.1 Die Zoneneinteilung

##### Campus Zone

Die Campus Zone dient der Ansiedlung von gemischten Arbeitswelten, die auch Sporteinrichtungen und Kultureinrichtungen einschliessen. Zu den zonenspezifischen Anforderungen gehören Bereiche des Ausgleichs, wie Parkanlagen und qualitativ hochwertige Freiräume.

Die verbindliche Ausnützungsziffer und besondere Baumasse werden von der Baubehörde projektbezogen festgelegt (AZ - Rahmen 0.6 bis 1.0). Diese begleitet die Projektentwicklung über die Bauberatung.

Die Campus Zone ist gesamthaft passend für den Bereich mit der Sporthalle und dem Hotel. Eine gute Gestaltung des Aussenraums gehört zu den wesentlichen Elementen der neuen Bautengruppe.

##### Die Urbane Zone beim Forum

Die Urbane Zone Landquart ermöglicht dichte Überbauungen mit gemischter Nutzung an ausgewählter Lage. Der Gemeindevorstand und die Baubehörde verfügen mit der Urbanen Zone über die Mittel, um die erforderliche Qualität der Überbauung und die angemessene Bautendichte zu kontrollieren (Folgeplanung, obligatorische Bauberatung).

Die Festsetzung der Urbanen Zone beim Forum bedeutet vorerst die Schaffung einer Option. Die Option kann das Vorhaben mit den Sport- und Freizeitzentrum potenzieren, oder wenn dieses nicht gelingt, für neue Ideen zum Tragen kommen. Das Interesse von Projektentwicklern mit einer urbanen Kultur soll geweckt werden. Die geschaffenen Möglichkeiten sind auch im Zusammenhang mit dem Auftrag der Siedlungserneuerung durch qualitativ überdurchschnittliche Projekte zu sehen (RPG Revision, Siedlungsentwicklung nach Innen).

Die punktuelle Intervention mit hoher Bebauungsdichte ist am Standort Ried von allgemeinem Interesse, als Untersuchung über die verdichtete Bauweise und die Massstäblichkeit des Ortes.

#### 4.2 Die Folgeplanung

Die Arealplanung zum Forum Ried erfolgt, wenn die Projektentwicklung den notwendigen verbindlichen Stand erreicht hat. Dazu hat die räumliche Disposition vorzuliegen (Baustandorte, Ausgleichsflächen), die definitive Bebauungsdichte muss festgesetzt werden können und weitere Grössen haben austariert zu sein (Anzahl Hotelbetten, Fläche der Mantelnutzungen, Art des Hotels, etc.).

## 5. Erläuterungen

### 5.1 Das Projekt der Gruppe 'Rhomberg'

Die geplanten Baukörper werden an einen Platz angelagert, der auf dem Niveau des Eingangs zum Forum gedacht ist. Die Sporthalle wird als liegender Baukörper auf Seite des Mühlbachs platziert, das Hotel steht als vertikaler Kubus vorne zur Strasse. Der neue Platz bindet die Gebäude an einem öffentlichen Aussenraum zusammen. Das Ensemble hat die Massstäblichkeit der umliegenden industriellen und gewerblichen Siedlung und fügt sich in die gewachsene Struktur der Bebauung ein. Die städtebauliche Situation ist so, dass untergeordnete Verschiebungen und Änderungen der Dimensionen der Baukörper kaum Abstriche der räumlichen Qualität verursachen würden. Die Grundrisse sind sehr aufgeräumt und nachhaltig, im Sinne der systematischen Flexibilität.

Die Studie zeigt ein 80-Betten Hotel im Dreisterne-Segment. Sämtliche Gastronomie-Infrastrukturen sind konsequent dem Forum zugeordnet.

Die gesamte Nutzfläche des Baukörpers Hotel beträgt rund 3500 m<sup>2</sup>, wovon 750 m<sup>2</sup> anderen Nutzungen zugeordnet werden können (Arbeitsräume, Umkleidekabinen Sportplatz, etc.). Die Sporthalle umfasst gesamthaft 3700 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wovon rund 700 m<sup>2</sup> für Mantelnutzungen gedacht sind. Das Potential der Mantelnutzungen ist ausbaubar (Projektstand Januar 2013).

Die Gruppe "Rhomberg" präsentiert im Rahmen dieser Projektstudie ein modulares Hybrid - Holzbausystem (System CREE). Das System ist auf den schonenden Einsatz von Baumaterialien ausgelegt. Es ermöglicht auch ändernde Nutzungen über den Lebenszyklus eines Bauwerks. Ästhetisch vermag es zu überzeugen. Die Sporthalle und das Hotel sind mit dem modularen System kompatibel. Holzbausysteme haben in der Regel eine hohe Kostensicherheit.

In der Schweiz sind mehrgeschossige Holzbauten seit 2005 zulässig (Beispiel; Tages Anzeiger Gebäude von Shigeru Ban, in Zürich).

### 5.2 Entwicklung des Projektes

Gegenwärtig prüfen die Projektentwickler weitere Optionen. So ist die Anzahl Hotelbetten nicht festgelegt (80 bis 120) und es wird geklärt, ob die Mantelnutzung aus der Sporthalle ausgelagert werden soll. Diese Option würde zu Änderungen der gesamten räumlichen Disposition der Neuüberbauung führen.

### 5.3 Zur Umzonung

Der Zeitpunkt ist richtig, um am Standort Ried mit der Campuszone und der Urbanen Zone günstige Voraussetzungen für die Siedlungserneuerung zu schaffen.

Die Campus Zone Ried umfasst 13470 m<sup>2</sup>. Das entspricht 8082 bis 13470 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Rein rechnerisch ergibt das eine Kapazität von 160 bis 270 Arbeitsplätzen (50 m<sup>2</sup> / Arbeitsplatz brutto).

Die Urbane Zone Ried umfasst 7426 m<sup>2</sup>. Das entspricht 8910 bis 14850 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Rein rechnerisch ergibt das eine Kapazität von 180 bis 300 Arbeitsplätzen (50 m<sup>2</sup> / Arbeitsplatz brutto), oder Platz für 200 bis 340 Bewohner (44 m<sup>2</sup> Wohnfläche / Bewohner, CH - Durchschnitt 2013).

Mit den neuen Bauzonen beim Forum Ried wird in Landquart ein weiterer Schritt der qualitätvollen Entwicklung der Siedlung 'nach Innen' vollzogen. Dieser folgt auf verschiedene Projekte der jüngeren Vergangenheit, welche mit Erfolg realisiert werden konnten (ÖKK Hauptsitz, Bahnhofplatz Landquart, diverse Überbauungen an der Bahnhofstrasse und im Dorfkern Igis).

## 6. Auswirkungen auf die Umwelt

### 6.1 Lärmschutz

Die Urbane Zone und die Campus Zone haben die Empfindlichkeitsstufe ES III. Es gibt keine Veränderungen bezüglich Immissions - Empfindlichkeiten. Aufgrund der zulässigen Art der Nutzung sind auch keine Änderungen bei den Emissionen zu erwarten.

### 6.2 Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Die Fahrleitung der RhB gilt an dieser Stelle als saniert. Der Anlagegrenzwertabstand für die Parzelle 855 würde ca. 14 Meter betragen, der Abstand der Parzellengrenze zu den Fahrleitungsmasten beträgt an dieser Stelle zwischen 24 und 34 Meter (Anhang 2, Email-Protokoll).

## 7. Zur Genehmigung eingereichte Unterlagen

Zonenplan Teilrevision 2013/ Landquart Ried. M 1 : 2000.

Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. Juli 2014.

Igis, den 24. Juli 2014

Planungsleiter:

Max Brunner

Für die Gemeinde Igis:

Der Präsident:

Ernst Nigg

Der Aktuar:

Florian Niggli

Kanton Graubünden  
Gemeinde Landquart

Zonenplan Teilrevision  
Erweiterung der Abbau- und Materialablagerungszone  
Lehmabbau Zur Burg bei Igis

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

**Impressum:**

|                         |                                                                                                                                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:           | Gemeinde Landquart, Gemeindevorstand. Vertreten durch Ernst Nigg, Gemeindepräsident und Norbert Mittner, Ressortchef Bauwesen. |
| Zeitspanne der Planung: | Beginn der Planung Frühjahr 2013, Beschluss Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung 2014.                                      |
| Verfasser des Berichts: | Max Brunner, dipl. Architekt ETH, Planungsbeauftragter.                                                                        |

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Einleitung                                                      | 4  |
| 1. Ausgangslage                                                 | 4  |
| 1.1 Rechtsgültige Planung und Bewilligungen                     | 4  |
| 1.2 Signale der Ziegelei Landquart                              | 4  |
| 1.3 Koordination der Verfahren                                  | 5  |
| 2. Allgemeines                                                  | 5  |
| 2.1 Organisation des Planungsträgers                            | 5  |
| 2.2 Ablauf der Planung - Übersicht                              | 5  |
| 2.3 Die Vorprüfung                                              | 6  |
| 2.4 Die öffentliche Auflage                                     | 6  |
| 2.5 Ergebnis der öffentlichen Auflage                           | 6  |
| 2.6 Beschlussfassung - Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung    | 6  |
| 3. Grundlagen                                                   | 7  |
| 4. Festsetzungen im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan | 7  |
| 4.1 Die Erweiterung der Abbau- und Materialablagerungszone      | 7  |
| 4.2 Der generelle Gestaltungsplan                               | 7  |
| 4.3 Der Umweltverträglichkeitsbericht                           | 7  |
| 5. Erläuterungen                                                | 8  |
| 5.1 Die Erweiterung Abbau- und Materialablagerungszone          | 8  |
| 5.2 Der generelle Gestaltungsplan Lehmabbau Zur Burg            | 8  |
| 6. Abstimmung mit der übergeordneten Planung                    | 8  |
| 7. Auswirkungen auf die Umwelt                                  | 8  |
| 8. Zur Genehmigung eingereichte Unterlagen                      | 9  |
| Unterschriften                                                  | 9  |
| Anhang                                                          | 10 |

## Einleitung

Im Gebiet Zur Burg bei Igis wird durch die Ziegelei Landquart seit rund zwanzig Jahren Lehm abgebaut. Grundlage für die Abbaubewilligung ist die Abbau- und Materialablagerungszone Zur Burg. Die Gewinnung des Lehms, die Rekultivierung des Geländes, die Erschliessung, Schutzmassnahmen und weiteres werden im zugehörigen generellen Gestaltungsplan geregelt. Die Abbaubewilligung und die raumplanerischen Grundlagen sind jeweils mit dem Fortschreiten des Lehmabbaus und der Rekultivierung erneuert und angepasst worden.

Im Abbaugbiet gibt es Lehmvorkommen von magerer und fetter Qualität. In der Ziegelei wird eine Mischung der mageren und fetten Rohstoffe verarbeitet. Die fetten Lehmvorkommen liegen beim Schloss Marschlins die mageren im Süden, am Hang unter dem Trittwald. Entgegen den Erwartungen ist das Vorkommen mit magerem Lehm erschöpft (starke kiesige Verunreinigungen). Im Gebiet Vadels gibt es ein Lehmvorkommen von magerer Qualität, welches die Fortführung des Lehmabbaus sicherstellen kann.

Mit der Erweiterung der Abbau- und Materialablagerungszone wird die Grundlage für den weiteren Abbau von Lehm bei Igis geschaffen. Damit kann auch der mittelfristige Fortbestand der Ziegelei Landquart gesichert werden.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Rechtsgültige Planung und Bewilligungen

Der laufende Lehmabbau beruht auf der 'Bewilligung für die Materialgewinnung im Gebiet Unter Zurburg, Gemeinde Igis Landquart', vom 30. Mai 2003, durch das Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement Graubünden. Die Bewilligung ist befristet bis zum 31. Dezember 2013, mit stillschweigender Verlängerung um jeweils ein Jahr.

Grundlagen für die Bewilligung sind der Zonenplan Teil Igis, vom 12. März 2000 (Genehmigung 10. Juli 2001), der generelle Gestaltungsplan 'Lehmabbau Zur Burg', vom 10. Juli 2001, und das Abbaugesuch vom 13. November 2002, mit Plan und technischem Bericht.

### 1.2 Signale der Ziegelei Landquart

Die Ziegelei Landquart hat im März letzten Jahres der Gemeinde signalisiert, dass die Vorkommen an Lehm von magerer Qualität innerhalb der bestehenden Abbau- und Materialablagerungszone definitiv ausgeschöpft sind. Eine erste Kontaktnahme mit der Gemeinde hat im Dezember 2012 stattgefunden. Aufgrund von Sondierungsbohrungen kann man davon ausgehen, dass im Gebiet Vadels ein abbauwürdiges Vorkommen mit Lehm magerer Qualität besteht. Bis im März 2013 hat die Ziegelei Land-

quart AG bereits das Einverständnis aller Grundeigentümer für einen allfälligen Lehmabbau auf den jeweiligen Parzellen eingeholt.

Sodann wurde für die Abbau-Saison 2013 kurzfristig eine Lösung für die Fortführung der Lehmgewinnung bei Igis gesucht. Die Planung für die notwendige Erweiterung der Abbau- und Materialablagerungszone wurde parallel dazu eingeleitet.

### 1.3 Koordination der Verfahren

Für die Aufrechterhaltung des Betriebs in der Saison 2013 wurde im BAB-Verfahren ein beschränkter Lehmabbau auf der Parzelle 429 bewilligt. Die BAB- Bewilligung erfolgte nur im Hinblick auf eine Zonenplan Teilrevision mit Erweiterung des Abbaugebiets im Bereich Vadels.

Die Gemeinde Landquart hat die vorliegende Teilrevision der Zonenplanung mit Erweiterung der Abbau- und Materialablagerungszone bei Vadels eingeleitet. Weiter musste der generelle Gestaltungsplan 'Lehmabbau Zur Burg' angepasst werden.

Der Abbau von Lehm konnte bisher ohne Umweltverträglichkeitsprüfung UVP erfolgen (Regierungsbeschluss). Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Lehmabbaugebiets bei Vadels wurde nun von der zuständigen Fachstelle eine UVP gefordert, insbesondere wegen der neuen gesamten Abbaumenge und der Siedlungsnähe des neuen Abbauperimeters.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand von Igis veranlasst die Revision des Zonenplans.

Die Federführung der Teilrevision hat der Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand wird vertreten durch den Präsidenten Ernst Nigg, Norbert Mittner, Ressortchef Bauwesen und Marcel Blumenthal, Vorsteher Bauamt.

Die juristische Begleitung für Planungen erfolgt durch Rechtsanwalt Thomas Casanova, Chur.

Der Planungsbeauftragte ist Max Brunner, Dipl. Architekt ETH, Zürich

Die digitale Bearbeitung der Pläne und erfolgt durch Martin Fopp, Büro Donatsch/ Lutz Schmid, Landquart.

Mit dem Umweltverträglichkeitsbericht UVB ist die Geotest AG beauftragt worden, Ansprechperson ist Albin Kretz, Davos.

### 2.2 Ablauf der Planung - Übersicht

Jahresbeginn 2012, Kontakte zwischen der Ziegelei Landquart und der Gemeindebehörde bezüglich Ende der Vorkommen für Lehm von magerer Qualität. Im Mai 2013 hat eine Koordinationsbesprech-

ung zwischen Vertretern der Ziegelei, der Gemeinde, des Amtes für Raumentwicklung und des Amtes für Natur und Umwelt stattgefunden; Beginn der Planung. Mai 2014, Beschluss der Erweiterung Lehmabbau im Gebiet Vadels durch den Soverän.

### 2.3 Die Vorprüfung

Die vorliegende Planung wurde im Spätsommer/ Herbst 2013 durch die kantonalen Stellen der Vorprüfung unterzogen. Die Vorlage ist nach den Anforderungen und Empfehlungen aus der Vorprüfung für die öffentliche Auflage überarbeitet worden.

### 2.4 Die öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 7. Januar bis 7. Februar 2014 durchgeführt. Es wurden Sprechstunden angeboten, mit Anwesenheit von Mitgliedern des Gemeindevorstands und des Planungsbeauftragten.

### 2.5 Ergebnis der öffentlichen Auflage

Die Fragen und Eingaben haben Aspekte der Emissionen durch den Lehmabbau, den Deponiebetrieb und der Verschmutzung der Zufahrtsstrasse betroffen. Es sind aber keine Anträge auf Änderungen der Vorlage eingegangen.

### 2.6 Beschlussfassung - Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung

Die vorbereitende Gemeindeversammlung fand am 13. März 2014 statt. Am heftigsten wurden die Emissionen durch den Abbaubetrieb und der Zustand der Zufahrtstrasse diskutiert.

Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage ohne Änderungen zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Anhang 1 enthält den Auszug zur Planungsvorlage aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung.

#### Urnenabstimmung

Die Zonenplan Teilrevision 2013, Erweiterung Lehmabbau zur Burg / Vadels und der Generelle Gestaltungsplan Lehmabbau zur Burg / Vadels wurden am 18. Mai 2014 mit 1700 Ja- zu 500 Nein-Stimmen angenommen.

Die Beschwerdeaufgabe wurde vom 20. Juni bis 20. Juli 2014 durchgeführt. Es sind keine Beschwerden eingegangen (23. Juli 2014).

### 3. Grundlagen

Zonenplan Teil Igis, vom 12. März 2000 (Genehmigung 10. Juli 2001), genereller Gestaltungsplan 'Lehmabbau Zur Burg', vom 10. Juli 2001, Abbaugesuch vom 13. November 2002, mit Plan und technischem Bericht.

Baugesetz der Gemeinde Landquart, Art. 44 .

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden, Art. 26 .

### 4. Festsetzungen im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan

#### 4.1 Die Erweiterung der Abbau- und Materialablagerungszone

Die Erweiterung der Abbau- und Materialablagerungszone Igis Zur Burg umfasst die Parzellen Nr. 425, 427, 428, 429 und die Teilparzellen Nr. 426, 431. Die Teilparzelle Nr. 431 dient dem Anschluss an das bisherige Abbaugebiet.

#### 4.2 Der generelle Gestaltungsplan

Im generellen Gestaltungsplan werden Modalitäten des Abbaus, des Einbaus von Ablagerungsmaterial und die Rekultivierung festgehalten, mit den jeweiligen Etappen. Weiter enthält der Plan Angaben zur Werkinstallation und der Erschliessung. Einzelobjekte, wie eine geschützte Mauer, Obst-, Nussbäume und Hochstammgewächse und künftige Biotope sind darin inventarisiert.

Der generelle Gestaltungsplan 'Lehmabbau Zur Burg / Vadels' zeigt den aktualisierten Teil Zur Burg und den neuen Teil Vadels als zusammenhängenden Plan.

#### 4.3 Der Umweltverträglichkeitsbericht

Der gesamthaft resultierende Umfang der Rohstoffgewinnung und die neu resultierende Siedlungsnähe des Abbau- Erweiterungsgebiets erfordern eine Umweltverträglichkeitsprüfung UVP. Die Teilrevision des Zonenplans zur Erweiterung der Abbau- und Materialablagerungszone ist das Leitverfahren für die UVP. Der Umweltverträglichkeitsbericht 'Erweiterung Lehmabbau zur Burg/ Vadels "Grube Süd" Hauptuntersuchung' ist aufgrund des Vorprüfungsverfahrens überarbeitet und ergänzt worden.

## 5. Erläuterungen

### 5.1 Die Erweiterung Abbau- und Materialablagerungszone

Der Gemeindevorstand hat die Erweiterung der Abbau- und Materialablagerungszone bei Vadels ohne die Parzelle 1055 (vor wenigen Jahren erstellter Pferdestall) und ohne einen Teil der Parzelle 426 festgesetzt.

Damit ergibt sich bezüglich Immissionen ein günstiger Abstand zur Wohnsiedlung Igis. Der Abbaupermeter soll dennoch so ergiebig sein, dass der benötigte Lehm von magerer Qualität über einen Zeitraum von fünfzehn bis zwanzig Jahren gewonnen werden kann.

### 5.2 Der generelle Gestaltungsplan Lehmabbau Zur Burg

Basis für die geordnete Lehmgewinnung und Rekultivierung des Geländes ist der generelle Gestaltungsplan 'Lehmabbau Zur Burg' vom 10. Juli 2001. Dieser ist aufgrund der Erweiterung des Abbaupermeters angepasst und aktualisiert worden.

Der generelle Gestaltungsplan 'Lehmabbau zur Burg / Vadels' zeigt nun die bereits abgebauten und rekultivierten Flächen. Mit Rücksicht auf das Entwicklungspotential des Schlosses Marschlins hat man die Etappen für die Gewinnung von Lehm fetter Qualität neu geordnet. Zuerst wird in Schlossnähe abgebaut (Etappen III bis V), um kurz- bis mittelfristig die Distanz des Werkbetriebs zum Schloss zu vergrössern. Neu ist der Mischplatz bezeichnet. Es handelt sich um eine aufwändige Installation mit Rampe zum Kippen von Material und einem Bodeneinbau aus Ziegelschrot. Die Einrichtung soll am heutigen Standort belassen werden. Weitere Inhalte des Plans bleiben unverändert (Biotop, Inventar der Bäume, geschützte Mauer).

Der ergänzende Teil Vadels enthält die neuen Abbauetappen E1 bis E9, Angaben zur Ausformung und zu Dimensionen der Grube, zur Wiedereinfüllung mit Deponiematerial, zur Rekultivierung und zur Handhabung des Grundwassers. Zudem werden Massnahmen für den Sichtschutz, den Lärmschutz und besondere Massnahmen zum Amphibienschutz eingezeichnet (Schutzzaun, Laichplatz).

## 6. Abstimmung mit der übergeordneten Planung

Die Erweiterung des Lehmabbaugebiets ist auf die übergeordnete Planung abgestimmt (KRIP 2000, Richtplan Graubünden).

Es handelt sich um das Objekt 01.VB.10.2, Lehmabbau zur Burg, Festsetzung. Erweiterung des Lehmabbaus innerhalb des Richtplangebiets / regionale Selbstversorgung.

## 7. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltverträglichkeitsbericht 'Erweiterung Lehmabbau zur Burg/ Vadels "Grube Süd" Hauptuntersuchung' behandelt.

## 8. Zur Genehmigung eingereichte Unterlagen

- Zonenplan Teilrevision 2013 / Erweiterung Lehmabbau zur Burg / Vadels, M 1 : 2000.
- Genereller Gestaltungsplan Lehmabbau zur Burg / Vadels, M 1: 2000.
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. Juli 2014.
- Umweltverträglichkeitsbericht Erweiterung Lehmabbau zur Burg/ Vadels "Grube Süd" Hauptuntersuchung.

Igis, den 24. Juli 2014

Planungsleiter:

Max Brunner

Für die Gemeinde Igis:

Der Präsident:

Ernst Nigg

Der Aktuar:

Florian Niggli