

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
31. Oktober 1994

Mitgeteilt den
3. NOV. 1994

Protokoll Nr.
2753

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Igis** stimmten am 26. Juni 1994 im Rahmen einer Revision der Ortsplanung vom 9. September 1979 einer neuen Nutzungsplanung für das Teilgebiet **Igis** zu. Sie verabschiedeten namentlich

- einen Zonenplan 1:2'000 Teil **Igis**,
- einen Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Teil **Igis**,
- einen Generellen Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000 Teil **Igis**,
- einen Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Kernzone **Igis**,
- einen Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Lehmabbau Zurburg/Verschnals.

Zudem verabschiedeten die Stimmberechtigten am 26. Juni 1994 eine Revision des Baugesetzes sowie einen separaten Zonenplan 1:2'000 „Ausschnitt Gartenbauzone“.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 Abs. 1 RPV liegt vor. Die Vorprüfung der zur Genehmigung eingereichten Unterlagen durch das Amt für Raumplanung erfolgte mit Bericht vom 3. Februar 1994.

Die öffentliche Bekanntgabe der Abstimmung vom 26. Juni 1994 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 15. Juli 1994. Es ist eine Planungsbeschwerde eingegangen. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 12. Juli 1994 ersucht der Gemeindevorstand von **Igis** um Genehmigung der Revisionsvorlage.

B.

Baugesetz

Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES)

Der Landwirtschaftszone, der Gartenbauzone und der Schutzzone Marschlins wurden keine ES zugeordnet, obwohl mit diesen Zonen Bauten mit lärmempfindlichen Räumen nicht ausgeschlossen sind. Gemäss Planungsbericht entspricht dies einem Versehen und soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision Teil Landquart nachgeholt werden. Die Gemeinde ist anzuweisen, die Zuordnung der ES bei nächster Gelegenheit zu vervollständigen.

Im übrigen können die am 26. Juni 1994 beschlossenen Änderungen resp. Ergänzungen des rechtskräftigen Baugesetzes genehmigt werden.

C.

Zonenplan 1:2'000 Teil Igis

1. Grösse der Wohnbauzonen

Bezüglich der Grösse der Wohnbauzonen ist Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) massgebend. Danach umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist (lit. a) oder voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (lit. b).

Der Bauzonenbedarf wird im Kanton Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der Trendmethode berechnet. Diese berücksichtigt im wesentlichen die bauliche Entwicklung in den vergangenen 20 - 25 Jahren. Für die gesamte Gemeinde Igis kann nach der Trendmethode von einem Bedarf von 22 - 27 ha für die nächsten 15 Jahre ausgegangen werden.

Eine abschliessende Beurteilung der Bauzonengrösse ist vorliegend erschwert, da die revidierte Ortsplanung für den Gemeindeteil Landquart noch ausstehend ist.

Die im vorliegenden Zonenplan 1:2'000 Teil Igis ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Kernzone Igis, Wohnzonen 2, 3 und 4) umfassen gemäss der per September 1993 aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) insgesamt rund 64,42 ha, wovon im UEB rund 41,64 ha (65 %) als überbaut und ca. 22,78 ha (35 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen werden. Das bedeutet, dass der voraussichtliche Bedarf an unüberbauten Wohnbauzonenflächen für die gesamte Gemeinde weitgehend bereits im Teil Igis abgedeckt werden kann. Der Ausscheidung weiterer Reserven im Teil Landquart sind damit Grenzen gesetzt. Dies ist bei der noch ausstehenden Zonenplanrevision Teil Landquart zu berücksichtigen. Mit diesem Hinweis können die recht grosszügig ausgeschiedenen Wohnbauzonen genehmigt werden.

2. Zentrumsnahe Baulandreserven ausserhalb der Kernzone Igis

Nahezu rund um die Kernzone Igis befinden sich beachtliche unüberbaute Baulandreserven, die den alten Dorfkern von den neuen Quartieren trennen. Um die Charakteristik der Dorfstruktur von Igis zu erhalten, ist eine Gestaltungsplanung für diese Gebiete von grosser Bedeutung. Der Gemeindevorstand hatte denn auch völlig zu Recht vorgesehen, die für den Ortsbildschutz bedeutendsten unüberbauten Areale mittels einer entsprechenden Festlegung im Zonenplan der Quartiergestaltungsplanpflicht zu unterstellen (vgl. den dem Planungs- und Mitwirkungsbericht beigehefteten Zonenplanentwurf). Das Ziel dieser Quartiergestaltungsplanpflicht hatte hauptsächlich darin bestanden, die aufgrund der Zonenvorschriften möglichen Nutzungsvolumen unter Schaffung von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen am historischen Dorfrand auf ortsbildschützerisch weniger empfindliche Standorte zu konzentrieren (vgl. Art. 70 Abs. 2 Baugesetz). Bedauerlicherweise haben die Stimmberechtigten die entsprechenden Festlegungen an der Abstimmung vom 26. Juni 1994 verworfen.

Immerhin soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die Einleitung und Durchführung eines Quartiergestaltungsplanverfahrens mit Baulandumlegung in den fraglichen dorfkernnahen Gebieten trotz des erwähnten negativen Abstimmungsergebnisses nach wie vor möglich ist, und zwar direkt gestützt auf den einschlägigen baugesetzlichen Artikel über die Quartiergestaltungspläne, welcher dem Gemeindevorstand generell die Befugnis einräumt, von Amtes wegen solche Planungen zu er-

arbeiten und zu erlassen, sofern u.a. das erfasste Gebiet über 3'000 m² misst. Dieses Befugnis ist schon im Baugesetz vom 9. September 1979 verankert und blieb vom Abstimmungsergebnis vom 26. Juni 1994 unberührt. Sie gibt dem Gemeindevorstand u.a. gerade auch die Kompetenz, Anordnungen bezüglich Zahl, Lage und äusseren Abmessung von neuen Gebäuden zu treffen. Die Regierung gibt angesichts der ortsbildprägenden Bedeutung der fraglichen zentrumsnahen Räume der Hoffnung und Erwartung Ausdruck, dass der Gemeindevorstand von diesen Befugnissen und Kompetenzen, die trotz des Abstimmungsausganges vom 26. Juni 1994 nach wie vor bestehen, effektiv Gebrauch macht.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe II in der Wohnzone W3 beim Bahnhof Igis

Die durch den Bahnhof Igis verursachten Lärmemissionen führen dazu, dass angesichts der zugeordneten Empfindlichkeitsstufe II in der angrenzenden Wohnzone W3 die Immissionsgrenzwerte bis zu einer Distanz von 21 m ab Gleisachse überschritten werden. Bei Anwendung von Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung sind in diesem Falle Neubauten und wesentliche Änderungen an Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen innerhalb eines Korridors von 21 m ab Gleisachse nur zulässig, wenn die Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen eingehalten werden können. Die Regierung sieht sich veranlasst, die Gemeinde auf diesen Umstand ausdrücklich hinzuweisen und den fraglichen Korridor im Zonenplan zu markieren.

4. Forstwirtschaftszone

Im Zonenplan 1:5'000 vom 9. September 1979 sind Teile der Bestockungen entlang der Schlundrüfi (südliche Gemeindegrenze) der Forstwirtschaftszone zugewiesen worden. Im vorliegend zur Genehmigung eingereichten Zonenplan 1:2'000 Teil Igis fehlt diese Forstwirtschaftszone. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens hatte das Forstinspektorat diesen Mangel irrtümlicherweise übersehen. Eine Ergänzung des Zonenplanes 1:2'000 Teil Igis in diesem Punkte ist demnach im Zuge der weiteren Ortsplanung noch vorzunehmen. Im vorliegenden Beschluss ist jedenfalls die Landwirtschaftszone entlang der Schlundrüfi von der Genehmigung auszunehmen, soweit sie Wald tangiert.

5. Gefahrenzone

Entlang der Schlundrüfi (südliche Gemeindegrenze) wurde - entsprechend dem Zonenplan 1:5'000 vom 9. September 1979 - eine Gefahrenzone 1 festgesetzt. Wie bereits im Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 1994 erwähnt wurde, kann deren Vollständigkeit erst in Verbindung mit der (noch ausstehenden) Revision des Zonenplanes 1:5'000 vorgenommen werden. Im vorliegenden Beschluss ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

6. Abbau- und Materialablagerungszonen Zurburg und Verschnals

Die Ausscheidung von Abbau- und Materialablagerungszonen, die eine Fläche von 10'000 m² bzw. ein Volumen von 20'000 m³ überschreiten, bedarf der Koordination im Regionalen Richtplan. Zur Zeit sind die richtplanerischen Voraussetzungen für eine Genehmigung der Abbau- und Materialablagerungszonen Zurburg resp. Verschnals, bei denen Volumen von 300'000 m³ resp. 30'000 m³ zur Diskussion stehen, noch nicht gegeben. Bis zu deren Vorliegen ist das Genehmigungsverfahren für die Abbau- und Materialablagerungszonen Zurburg und Verschnals folglich zu sistieren.

Im übrigen kann schon jetzt der Hinweis angebracht werden, dass weder die in der Abbauzone Zurburg vorgesehene Erweiterung der bisherigen Abbautätigkeit noch der in der Abbauzone Verschnals neu vorgesehene Lehmabbau der Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäss Art. 9 USG unterliegen.

Einer Genehmigung des Zonenplanes 1:2'000 Teil Igis steht ansonsten nichts entgegen.

D.

Zonenplan 1:2'000 Gartenbauzone

Der Zonenplan 1:2'000 „Ausschnitt Gartenbauzone“ kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Teil Igis

Die geplante Verlängerung des Rebhaldenweges in die Kantonsstrasse ist konzeptionell in Ordnung. Die technische Ausführung könnte jedoch problematisch sein, da der Einmündungsbereich hinter einer Kuppe liegt. Es besteht die Gefahr, dass Automobilisten auf der Kantonsstrasse Richtung Chur die ein- und abbiegenden Fahrzeuge zu spät erkennen. Der Anschluss ist somit aus Gründen der Verkehrssicherheit fraglich. Auf jeden Fall ist vor der Realisierung die erforderliche Anschlussbewilligung beim Tiefbauamt einzuholen. Eine Bewilligung kann derzeit ohne Vorliegen eines konkreten Projektes nicht in Aussicht gestellt werden.

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Igis kann mit diesem Hinweis genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000 Teil Igis

Der Generelle Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000 Igis kann mit der Empfehlung genehmigt werden, nach Abschluss der Ortsplanungsrevision einen Generellen Entwässerungsplan im Sinne von Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 27. Oktober 1993 bzw. der entsprechenden VSA-Richtlinien auszuarbeiten.

G.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Kernzone Igis

1. Kernzone

Der Generelle Gestaltungsplan sieht für die Kernzone Igis in recht unkonventioneller Weise u.a. „fixierte Freiräume“ und „Freiflächen“ vor. Trotz fehlendem Höchstmass für die Gebäudelänge kann, da durch die Parzellenstruktur und die weiteren Bestimmun-

gen zur Gestaltungsplanung das Mass der Nutzung genügend begrenzt ist, der Generelle Gestaltungsplan genehmigt werden.

2. Baugestaltungslinien

Nach Art. 25 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) vom 10. März 1985 haben die Gemeinden die Möglichkeit, im Bereich von Kantonsstrassen Bau- oder Baugestaltungslinien festzulegen. Diese bedürfen der Zustimmung durch die Regierung. Mit der Genehmigung des Generellen Gestaltungsplanes wird diese erforderliche Zustimmung erteilt.

Im übrigen steht der Genehmigung des Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 Kernzone Igis nichts entgegen.

H.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Lehmabbau

Da das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Abbau- und Materialablagerungszonen Zurburg und Verschnals sistiert werden muss, ist die Genehmigung des Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 Lehmabbau ebenfalls zurückzustellen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 26. Juni 1994 beschlossenen Änderungen resp. Ergänzungen des rechtskräftigen Baugesetzes werden genehmigt.
2. Der Zonenplan 1:2'000 Teil Igis vom 26. Juni 1994 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Hinweisen genehmigt:

- a) Die Genehmigung der noch unüberbauten Teilflächen rund um die Kernzone Igis wird mit dem Hinweis verknüpft, dass die allgemeine baugesetzliche Befugnis des Gemeindevorstandes zur Einleitung und Durchführung einer Quartiergestaltungsplanung mit Baulandumlegung in diesen Gebieten vom negativen Abstimmungsergebnis betreffend Verankerung einer Quartiergestaltungsplanpflicht im Zonenplan nicht betroffen ist.
 - b) Die Landwirtschaftszone entlang der Schlundrüfi wird von der Genehmigung ausgenommen, soweit sie Wald betrifft.
 - c) Die Genehmigung der Gefahrenzone 1 entlang der Schlundrüfi wird mit dem Hinweis genehmigt, dass deren Vollständigkeit im Rahmen der Revision des Zonenplanes 1:5'000 noch zu überprüfen ist.
 - d) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Abbau- und Materialablagerungszonen Zurburg und Verschnals wird bis zum Vorliegen des Regionalen Richtplanes sistiert.
 - e) Die Genehmigung der Wohnzone W3 beim Bahnhof Igis wird mit dem Hinweis verbunden, dass Neubauten und wesentliche Änderungen an Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen innerhalb eines Korridores von 21 m ab Gleisachse nur zulässig sind, wenn die Immissionsgrenzwerte der ES II eingehalten werden können. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den Korridor im Zonenplan speziell zu kennzeichnen.
- 3. Der Zonenplan 1:2'000 „Ausschnitt Gartenbauzone“ vom 26. Juni 1994 wird genehmigt.
 - 4. Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Igis vom 26. Juni 1994 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 - 5. Der Generelle Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000 Igis vom 26. Juni 1994 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

6. Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Kernzone Igis vom 26. Juni 1994 wird genehmigt.
7. Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Lehmabbau vom 26. Juni 1994 wird von der Genehmigung zurückgestellt, bis rechtskräftige Abbau- und Materialablagerungszonen vorliegen.
8. Die Gemeinde wird angewiesen, bei nächster Gelegenheit auch der Landwirtschaftszone, der Gartenbauzone und der Schutzzone Marschlins je eine Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuordnen.
9. Die eingegangene Beschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
10. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen im Zonenplan 1:2'000 vorzunehmen.
11. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Stelle oder der Amtsstelle vorbehalten.
12. Der Gemeindevorstand von Igis wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekannt zu geben.
13. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.

14. Mitteilung an

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen

Dr. Riesen