



Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

A+
Gemeindevorstand Ilanz/Glion
Postfach 90
7130 Ilanz

Chur, 3. November 2020
OP 2020/0126 Wi

Gemeinde Ilanz/Glion
Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung
Anhörung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Im Zusammenhang mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung durch die Regierung haben wir im Rahmen der Vorbereitungen das Prüfungsverfahren durchzuführen. Nach Vorliegen aller für die Genehmigung notwendigen Unterlagen hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Vorlage geprüft und die Vorbereitungen für den der Regierung vorbehaltenen Genehmigungsentscheid getroffen. Dabei mussten wir diverse formelle Mängel feststellen. Zudem stehen einige Planungsinhalte im Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung und können nicht ohne Weiteres genehmigt werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Planungsbestandteile:

1 Formelles

Gemäss Art. 49 Abs. 3 Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Die nachfolgend beschriebenen Mängel sind solchen Korrekturen im dargelegten Sinne zugänglich.

1.1 Baugesetz

1.1.1 Art. 49 (Materialabbauzone) und Art. 50 (Deponiezone)

Mit der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA; SR 814.600) vom 4. Dezember 2015 wurden auch neue Deponietypen eingeführt. Im Vorprüfungsbericht wurde darauf hingewiesen, die neuen Typen zu verwenden. In Art. 49 Abs. 1 des hier zu prüfenden Baugesetzes (BauG) wird indes weiterhin die veraltete Nomenklatur verwendet. Die darin umschriebenen Inertstoffdeponien entsprechen inhaltlich dem Deponietyp A gemäss Art. 35 VVEA.

Ebenso wird in Art. 50 Abs. 1 der Begriff «Reaktordeponien» verwendet, welcher dem Typ E nach Art. 35 VVEA entspricht. Es wird vorgeschlagen, die Begriffe «Inertstoffdeponien» durch «Deponietyp A» und «Reaktordeponien» durch «Deponietyp E» zu ersetzen.

1.1.2 Art. 57 (Geschützte und partiell geschützte Bauten und Anlagen, zu erhaltende Bauvolumen)

In Art. 57 BauG regelt die Gemeinde den Schutz der Gebäude mit kulturhistorischem Wert. Dabei unterscheidet sie «geschützte» und «partiell geschützte Bauten und Anlagen» (Abs. 2) sowie zu «erhaltende Bauvolumen» (Abs. 4). Gemäss Abs. 3 sind geschützte und partiell geschützte Bauten und Anlagen im Sinne des Art. 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) zu verstehen. Nach Art. 57 Abs. 1 BauG weisen geschützte Bauten sowohl einen hohen «siedlungsbaulichen» als auch bauhistorischen Wert auf. Daher sind bauliche Veränderungen weitgehend untersagt. Partiiell geschützte Bauten und Anlagen können gemäss Abs. 2 unter Umständen teilweise abgebrochen werden. Ihnen muss indes auch nur – einen nicht näher umschriebenen – «siedlungsbaulichen» und bauhistorischen Wert zugeschrieben werden. Abs. 3 definiert zu erhaltende Bauvolumen als Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und dessen Identität beitragen. Der vollständige Ersatz ist gestattet; Der Ersatzneubau muss aber mindestens die gleichen «siedlungsbaulichen» Qualitäten aufweisen, wie das abzubrechende Objekt.

Dieser Vorschrift ist insofern problematisch, da bei den Wertzuschreibungen auf «siedlungsbauliche» Werte verwiesen wird. Eine Legaldefinition dieses Begriffs findet sich nicht. In der Fachsprache hingegen umschreibt Siedlungsbau eine planmässige Stadt- oder Dorferweiterung, welche nach einheitlichen Kriterien als Ensemble errichtet wurde. Der Begriff beinhaltet jedoch keinerlei Wertzuschreibung zur architektonischen, aber auch nicht zur städtebaulichen Qualität. Mit dem Ausdruck «siedlungsbaulicher» Wert kann aufgrund der Fachsprache also lediglich der ökonomische Wert gemeint sein – und ist im Kontext der Schutzwürdigkeit zumindest missverständlich. Im vorliegenden Artikel ist vermutlich der Fachbegriff «städtebaulich» gemeint, welcher im dörflichen Kontext in der Regel durch «ortsbaulich» ersetzt wird. Daher wird vorgeschlagen, den Begriff «siedlungsbaulich» durch «ortsbaulich» zu ersetzen.

1.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Siat / Pigniu

Die Burgruine Friberg in Siat wurde mit Verfügung vom 24. August 1999 unter kantonalen Schutz gestellt. Auf der Parz. Nr. 14509 findet sich eine Festsetzung «Erhaltenswerte Kulturobjekte», allerdings nicht am Standort der Ruine; diese befindet sich ca. 60 m weiter östlich. Sollten Sie damit einverstanden sein, wird der Planeintrag «erhaltenswerte Kulturobjekte» direkt im Plan korrigiert.

1.3 Fazit

Wir empfehlen der Gemeinde Ilanz/Glion die Korrekturen dieser formellen Mängel gestützt auf Art. 49. Abs. 3 KRG vornehmen zu lassen. Nach der allfälligen Genehmigung der Ortsplanungsvorlage durch die Regierung wird das ARE die Korrekturen im Baugesetz und Generellen Gestaltungsplan vornehmen.

2 Genehmigungsvorbehalte

2.1 Baugesetz

2.1.1 Art. 40 BauG (Zone für Grünflächen)

Nach Art. 26 Abs. 3 KRG gelten für Zonen, welche in selbigem definiert werden, ausschliesslich dessen Legaldefinitionen, sofern die Gemeinde nicht zu Abweichungen ermächtigt werden (wie z.B. in Art. 31 Abs. 5 KRG). Die Legaldefinition der Zone für Grünflächen findet sich in Art. 30 KRG und umfasst keine Ermächtigung. Mit Art. 40 BauG führt die Gemeinde eine ergänzende Bestimmung zur Zone für Grünflächen ein, welche mit den Absätzen 2 und 3 vordergründig lediglich eine Konkretisierung der kantonalen Bestimmung darstellt. Bei genauerer Betrachtung kann diese Bestimmung aber dazu führen, dass die Vorgaben des Art. 30 KRG ausgehebelt werden. So lässt sich nicht pauschal sagen, dass beispielsweise Gartenhäuschen oder Pavillons in jedem Falle im Einklang mit dem Zonenzweck stehen. Dies muss vielmehr im Einzelfall geprüft werden. Sollte die Gemeinde damit bezwecken, allfällige Diskussionen in einzelnen Baubewilligungsverfahren zu vermeiden, müsste sie im Rahmen der Berichterstattung nach Art. 47 eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) für die einzelnen Zonen für Grünflächen entsprechende Erläuterung aufnehmen. Der Art. 40 BauG verstösst gegen Art. 26 Abs. 3 KRG und kann folglich nicht zur Genehmigung unterbreitet werden.

2.1.2 Art. 41 (Freihaltezone)

Wie voranstehend zu Art. 40 BauG ausgeführt, findet sich auch in Art. 35 KRG, welche die Freihaltezone definiert, keine Ermächtigung zuhanden der Gemeinden. Darüber hinaus wird mit Abs. 4 hier die Zweckbestimmung des Art. 35 KRG offensichtlich gelockert. Auch mit Art. 41 BauG wird Art. 26 Abs. 3 KRG verletzt und kann nicht genehmigt werden.

2.1.3 Art. 46 (Campingzone)

Mit Art. 46 Abs. 1 BauG gestattet die Gemeinde unter anderem sogenannte «Cabins» zu errichten. In Abs. 2 wird deren Grundfläche auf 42 m² und eine Höhe von 4 m beschränkt. Zwar wird nicht näher umschrieben, ob es sich dabei um feste Bauten oder um Fahrnisbauten handelt. Aufgrund der Dimensionen ist davon auszugehen, dass Cabins aber als feste Bauten zu bewerten sind. Zudem ist mit der vorliegenden Bestimmung nicht ausgeschlossen, dass die Cabins als eigenständige Wohnungen mit Küche ausgestaltet werden.

Gegen diese Regelung drängen sich folgende Vorbehalte auf. Zum einen handelt es sich bei der Campingzone nach Art. 46 BauG um eine Nichtbauzone. Feste Bauten können daher nur sehr restriktiv gestattet werden, nämlich betrieblich notwendige Bauten, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten oder eine Rezeption. Im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind feste Bauten nur in solchen Campingzonen statthaft, welche als Bauzone innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden.

Um den heutigen Bedürfnissen des Campingtourismus Genüge zu tun ohne den Trennungsgrundsatz sowie die Bestimmungen des Art. 15 RPG zur Lage und Grösse von Wohnbauzonen zu unterlaufen, werden in solchen Nichtbauzonen praxisgemäss «campingähnliche» Bauten in untergeordnetem Umfang zugelassen. Diese entsprechen in ihrer baulichen Dimension einem grosszügigen Wohnwagen/-mobil mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² und Gebäudehöhe von 2.20 m. Ein unterge-

ordneter Umfang bedeutet, dass weniger als 50 % der angebotenen Plätze campingähnliche Bauten umfassen. Beide Kriterien sind in Art. 46 Abs. 2 BauG nicht erfüllt. Während die baulichen Dimensionen im Einverständnis der Gemeinde auf die Höchstmasse von 25 m² Grundfläche und 2.20 m Gebäudehöhe direkt angepasst werden können, muss die Bestimmung hinsichtlich des Umfangs der Cabins sistiert werden, bis ein Genereller Gestaltungsplan oder ein Arealplan vorliegt, welcher aufzeigt, dass die Cabins weniger als 50 % des Angebots umfassen.

Wie eingangs erwähnt, können die Cabins mit der vorliegenden Bestimmung als eigenständige Wohneinheiten ausgestattet werden. Damit würden die Cabins auch unter den Geltungsbereich des ZWG fallen. Dem entsprechend müssen diese touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen im Sinne des Art. 7 Abs. 2 ZWG sein. Somit ist eine dauerhafte Vermietung der Cabins an einzelne Personen nicht erlaubt. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baubewilligung entsprechende Auflagen verfügt werden.

2.1.4 Art. 57 Abs. 1 (Geschützte Bauten und Anlagen)

Geschützte Bauten und Anlagen bilden aufgrund ihres hohen kulturhistorischen Werts die höchste Schutzkategorie. Ziel des Schutzes ist der integrale Erhalt derselben. Dieser Gedanke schlägt sich zwar auch in der vorliegenden Bestimmung des Art. 57 Abs. 1 BauG nieder; ein tatsächlicher Schutz wird bei genauerer Betrachtung indessen nicht formuliert. Denn, so liest es sich in Abs. 1, Satz 2, dass geschützte Bauten lediglich «grundsätzlich» erhalten werden müssen. Im Einzelfall kann demnach ein Abbruch bewilligt werden. Damit erfüllt diese Norm weder die Vorgaben des Art. 43 KRG noch des Art. 29 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutzgesetzgebung im Kanton Graubünden (kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz, KNHG; BR 496). Auch ist dadurch Art. 9 ZWG nicht auf solche Bauten anwendbar.

Darüber hinaus wird mit Satz 4 die Schutzabsicht unterlaufen. Sollte der Wert einer Baute derart hoch gewichtet werden, dass sie in die höchste Schutzkategorie finden muss, dürfen die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden. Eine nicht «nennenswerte» Beeinträchtigung hingegen, widerspricht dem zugeschriebenem Wert.

Aus dem Voranstehenden ergibt sich, dass Art. 57 Abs. 1, Satz 2 BauG nur ohne das Wort «grundsätzlich» und Satz 4 nur ohne das Wort «nennenswert» genehmigt werden können.

2.1.5 Art. 57 Abs. 3 (Anwendung des Art. 9 ZWG)

Abgesehen der bereits erwähnten Problematik des Begriffs «siedlungsbaulich» ist die Bestimmung zu partiell geschützten Bauten und Anlagen für sich genommen zulässig. Der darin formulierte Schutz genügt aber nicht, um diese Gebäude dem Anwendungsbereich des Art. 9 Abs. 1 ZWG zu unterstellen. Um diesen Anforderungen Genüge zu tun, müssen Bauten und Anlagen von «hohem» Wert sein. Zudem müssen sie dem Grundsatz der Unveränderbarkeit unterstehen. Während geschützte Bauten und Anlagen integral (also sowohl nach aussen als auch im Innern) zu erhalten sind, kann sich der absolute Schutz ortsbildprägender Bauten auf deren äussere Erscheinung und ihre Grundstruktur beschränken. Es genügt nicht, den Schutz auf die «wesentliche äussere Bausubstanz» und «allenfalls wichtige» Substanz im Inneren zu beschränken. Daher ergibt sich, dass Abs. 3 weder auf geschützte noch auf partiell geschützte Bauten und Anlagen anwendbar ist.

Hierzu wird im «Auswertungsbericht zum Vorprüfungsbericht des ARE» ausgeführt, dass die ortsbildprägenden Bauten, welche hier als partiell geschützte Bauten und Anlagen bezeichnet werden, unterteilt werden. Im Rahmen der zweiten Revisionsstufe werden die partiell geschützte Gebäude bezeichnet, die in Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen und solche, ohne Umnutzungsmöglichkeit. Diese Unterscheidung ist insofern kritisch, als die Umnutzungsmöglichkeit auch mit der Zulässigkeit baulicher Massnahmen einhergeht. Dies würde eine Umgehung des ZWG darstellen, welches die Möglichkeit der Umnutzung in eine Zweitwohnung als ultima ratio gestattet, die Erhaltung ortsbildprägender Bauten zu ermöglichen. Die Unterschutzstellung muss also rein aus ortsbaulichen, kulturhistorischen Gründen erfolgen – unbesehen allfälliger Umnutzungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Abs. 3 nicht genehmigt werden kann.

2.1.6 Art. 57 Abs. 5 (Baubegleitung)

Auch in Abs. 5 findet sich eine unklare Formulierung, welche vermutlich im Widerspruch zu Art. 35d KRVO steht, nämlich der Begriff «begleiten». Bei geschützten und ortsbildprägenden Bauten muss die Denkmalpflege zur Stellungnahme eingeladen werden. Sollte eine Begleitung als Ergänzung zu Art. 35d KRVO gedacht sein, wäre diese Bestimmung statthaft. Sie kann aber nicht die Pflicht zur Einholung einer Stellungnahme (und deren Behandlung im Rahmen der Interessenabwägung nach Art. 9 RPV) ersetzen. Zudem wird in Abs. 5 das voranstehende beschriebene Missverständnis zur Umnutzungsmöglichkeit in Zweitwohnungen deutlich. Aufgabe der Denkmalpflege ist es, kulturhistorisch wertvolle Gebäude, welche einer Schutzkategorie zugeteilt wurden, zu beurteilen und allfällige Bauvorhaben zu begleiten. Hingegen ist es nicht ihre Aufgabe, Bauten zu beurteilen und zu begleiten, deren vermeintlicher Schutzwert im Wesentlichen aus der Möglichkeit zur Umnutzung in eine Zweitwohnung besteht. Folglich müsste Abs. 5 – als Ergänzung zu Art. 35d KRVO – die Baubegleitung der Denkmalpflege für Bauten und Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 und 2 BauG vorsehen. Alternativ wäre auch denkbar, dass die Begleitung durch die kommunale Gestaltungsberatung erfolgt (ebenfalls in Ergänzung zu Art. 35d KRVO). Bauten nach Abs. 4 hingegen wären durch die kommunale Gestaltungsberatung zu begleiten. In der vorliegenden Form kann Abs. 5 jedoch nicht genehmigt werden und muss zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Bis diese erfolgt ist, sind Bauvorhaben an geschützten und partiell geschützten Bauten der Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen.

2.2 Zonenpläne

2.2.1 Bauzonengrösse

Bei Ilanz/Glion handelt es sich gemäss Kantonaem Richtplan Siedlung (KRIP-S; 5.2 – 18) um eine Gemeinde mit mutmasslich überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Art. 15 RPG verlangt von diesen Gemeinden ihre Bauzonensreserven zu verringern, sprich auszuzonen. Sehen solche Gemeinden dennoch gut begründete Einzonungen vor, müssen diese mindestens kompensiert werden (vgl. KRIP-S, 5.2 – 8).

Die WMZ-Bilanz der vorliegenden Revision weist eine Vergrösserung um ca. 2.23 ha aus. Vielfach handelt es sich dabei um Kleinflächen infolge Arrondierungen oder Anpassungen an die Amtliche Vermessung. Problematisch ist in Bezug auf Art. 15 RPG die Einzonung des Areals «Pendas» in Ilanz, wonach ca. 1.69 ha in die Kernerweiterungszone (KE) eingezont werden sollen. Zwar ist sich die Gemeinde Ilanz/Glion über den Auszonungsauftrag im Klaren und nimmt diese Arbeiten in Phase VI

der Gesamtrevision vor. Dennoch müssen Einzonungen im selben Beschluss kompensiert werden. Schliesslich ist unklar, ob die Phase VI im Zuge der zweiten Beschusstappe vom Volk angenommen wird. Ferner müssen Erweiterungen des Siedlungsgebietes von mehr als 1 ha im regionalen Richtplan vorgesehen sein, was aktuell ebenfalls nicht der Fall ist. Daher müsste die Einzonung sistiert werden, bis die nötigen Kompensationen und richtplanerischen Voraussetzungen geschaffen wurde. Zwischenzeitlich sind die Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet jedoch überprüft und vertieft worden. Daher drängt sich auf, die Einzonung des Gebietes Pendas in die KE zur Überarbeitung zurückzuweisen, um der Gemeinde so die nötige Handlungsfreiheit für die zweite Genehmigungsetappe (Phase VI) zu belassen.

2.2.2 Mehrwertabgabe

Zum 1. April 2019 trat eine Teilrevision des KRG in Kraft, welche den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile regelt. Demnach sind Einzonungen, welche nach in Krafttreten dieser Vorschriften beschlossen werden in der Regel der Pflicht zur Mehrwertabgabe unterstellt (vgl. Art. 19i–19r KRG; Art. 108a Abs. 1 KRG). Nach Art. 19k Abs. 2 KRG hat die Gemeinde Ilanz/Glion vom Amt für Immobilienbewertung (AIB) ein Gutachten zur Bestimmung des Planungsmehrwerts im Zusammenhang mit den vorliegend zur Diskussion stehenden Einzonungen erstellen zu lassen. Das Planungsbüro wurde am 15. September 2020 aufgefordert, die nötigen Schritte (Gutachten AIB, Anhörung Grundeigentümer etc.) zu veranlassen. Eine Genehmigung der Planung kann erst erfolgen, wenn die nötigen Unterlagen zur Mehrwertabgabe vorliegen. Bis dato muss das Genehmigungsverfahren sistiert werden.

2.2.3 Wohnzone 2

In Pitasch wurden die Parzellen Nrn. 7124–7132 von der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) in die Wohnzone 2 (W2) eingezont. Eine Überprüfung der nicht mehr rechtskräftigen Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinde Pitasch hat gezeigt, dass diese Parzellen vermutlich im Zuge der Digitalisierung des Zonenplanes fälschlicherweise der ZkbN zugewiesen wurden. Der ZkbN liegt eine «W2, 2. Etappe» zu Grunde. Allerdings geht aus den rechtskräftigen Akten nicht hervor, ob es sich hierbei um eine zweite Nutzungs- oder Erschliessungsetappe handelte. Während Zonen in der 2. Nutzungsetappe nach heutiger Zonensystematik einer ZkbN entsprechen und keine Bauzone darstellen, sind Zonen in der 2. Erschliessungsetappen Bauzonen. Anhand des Baugesetzes Pitasch von 1979 konnten wir feststellen, dass es sich in diesem Falle um eine 2. Erschliessungsetappe handelt. Demnach sind die betroffenen Parzellen bereits heute der W2 zugewiesen; es handelt sich hierbei also nicht um eine Neueinzonung.

Folglich greift hier auch nicht die Bestimmung zur Baulandmobilisierung für Neueinzonungen gemäss Art. 19c KRG. Die unbebaute Parzelle Nr. 7124 wurde, in der Annahme es handle sich um eine Einzonung, nicht im Sinne des Art. 4 BauG mit einer Bauverpflichtung belegt. Dies ist aufgrund der angepassten Ausgangslage nachzuholen. Sollten die Grundeigentümerin und die Gemeinde damit einverstanden sein, wird diese Planeintragung mittels direkter Korrektur vorgenommen.

2.2.4 Gewässerraumzone

- Als Mindestanforderung muss gemäss Leitfaden für all diejenigen Gewässer ein Gewässerraum ausgeschieden werden, die in der Landeskarte 1:25 000 aufgeführt sind. Zudem muss bei den übrigen Gewässern der Gewässerraum ausgeschieden werden, wenn ein Nutzungskonflikt besteht. Im Mündungsbereich der Val da Pitasch mit dem Glenner besteht ein Nutzungskonflikt mit

bestehenden Bauten und Anlagen. Die Gemeinde wird angewiesen, in diesem Bereich den Gewässerraum für die Val da Pitasch festzulegen.

- Der Gewässerraum wurde dort erhöht, wo dies die überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes erfordern. Die Anpassung auf die Perimeter der inventarisierten Auengebiete von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung erfolgten jedoch nicht auf allen Abschnitten gemäss dem Inventar 2018. Auf den folgenden Abschnitten wurde der Gewässerraum nicht korrekt festgelegt:
 - Vorderrhein: Auf den Abschnitten 1, 2, und 3 entspricht der Perimeter der Aue «A-29 Cauma» von nationaler Bedeutung nicht durchgehend dem Perimeter gemäss dem Biotopinventar (kleine Abweichungen).
 - Glenner: Innerhalb der Aue «A-409 Mulin da Pitasch» wurde der Gewässerraum nicht durchgehend auf den Auenperimeter erweitert.

Die Gemeinde wird angewiesen, den Gewässerraum für die Aue «A-29 Cauma» von nationaler Bedeutung und die Aue «A-409 Mulin da Pitasch» von potenziell nationaler Bedeutung gemäss dem aktuellen Biotopinventar zu ergänzen.

- Entlang des Vorderrheins und des Glenners wurden gemäss dem Begleitbericht Gewässerraum auf insgesamt 5 Abschnitten Verminderungen auf Grund der dicht überbauten Gebiete vorgenommen. Wie bereits im Vorprüfungsbericht vom 7. Juni 2017 festgehalten, kann diesen Verminderungen auf den folgenden Abschnitten nicht zustimmen:
 - Vorderrhein, Abschnitt 6 (Ilanz auf Höhe «Städtli»): der Abschnitt kann zwar zumindest teilweise dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet werden. Die Verminderung hat jedoch auf die baulichen Gegebenheiten, d.h. auf die Häuserfluchten gemäss der amtlichen Vermessung zu erfolgen. Aus dem Begleitbericht geht hervor, dass eine Uferbreite von 15 m ab der Gewässerslinie sichergestellt werden kann. Dieses Vorgehen ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen, welche innerhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen, haben Bestandesgarantie. Das, ab der Parzelle Nr. 235 unüberbaute Gebiet Pendas kann offensichtlich nicht dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet werden. Die Gewässerraumzone für den Abschnitt 6 muss folglich zwischen der Parzelle Nr. 235 (Grenze zur Parzelle Nr. 234) und dem Abschnitt 5 zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.
 - Vorderrhein, Abschnitt 8 (zwischen «Spinas» und «California»): Dieser Abschnitt kann nicht dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet werden. Eine Verminderung des Gewässerraumes kann somit nicht in Betracht gezogen werden. Eine laterale Verschiebung kann ebenfalls nicht vorgenommen werden, da der Auenperimeter auf der gegenüberliegenden Seite der Industriezone nicht den ganzen Abschnitt abdeckt. Bei einer lateralen Verschiebung müsste zusätzlich Landwirtschaftsland beansprucht werden. Die Gewässerraumzone für den Abschnitt 8 wird zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - Glenner, Abschnitte 3, 4 und 5 («Grava»): Die Industriezone auf der orografisch rechten Seite kann nicht dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet werden. Eine Verminderung des Gewässerraumes ist somit nicht zulässig. Daher ist auch die Gewässerraumzone für die Abschnitte 3, 4 und 5 des Glenners zur Überarbeitung zurückzuweisen.
- Für die Surselva wurde von Seiten des «naturemade Star Fonds» des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz) ein Gewässerentwicklungskonzept für den Vorderrhein und den Glenner ausgearbei-

tet. Für den Glenner wurden für den Mündungsbereich, d.h. für die Abschnitte 1–5, drei verschiedene Varianten aufgezeigt, wie der Glenner neu auf dem Gemeindegebiet von Illanz geführt und revitalisiert werden könnte. Die Gemeinde Illanz/Glion hat zur Sicherung des erforderlichen Raumes die Perimeter der verschiedenen Varianten in den Gewässerraum des Glenners überführt. Auch wenn dieses Vorgehen im Sinne des Gewässers ist, kann damit der Konflikt mit der Industriezone nicht entschärft, respektive gelöst werden. Bei diesem Revitalisierungsvorhaben fehlen noch weitgehende Grundlagen. Es müssen Varianten ausgearbeitet und Studien durchgeführt werden. Daher ist die Gewässerraumzone des Glenners – neben den zurückgewiesenen Abschnitten 3, 4 und 5 – auf den Abschnitten 1 und 2 zu sistieren. Das ANU steht der Gemeinde zur Verfügung, um die Machbarkeit einer neuen Linienführung des Glenners weiter zu untersuchen und voranzutreiben.

- Die Parzelle Nr. 485 wird von einer rechtskräftigen Gewässerabstandslinie tangiert. Diese Festlegung erfolgte im Rahmen der Teilrevision Areal Maissen, umfasste neben dem Gewässerraum auch einen auszulösenden Abschnitt und wurde mit Regierungsbeschluss (RB) vom 24. März 2015 (Prot. Nr. 248) genehmigt. Im damaligen PMB ist nachzulesen, dass die Umsetzung in eine Gewässerraumzone mit einer nächsten, umfassenderen Revision der Ortsplanung erfolgen solle. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sollen diese Gewässerabstandslinien ersatzlos gestrichen werden. Begründet wird dies im Begleitbericht mit dem Fehlen eines konkreten Projektes. Zudem sei der genaue Verlauf des Baches nicht bekannt. Die Problematik ist zwar nachvollziehbar. Einer Streichung der Gewässerabstandslinie kann dennoch nicht zugestimmt werden, da der heute teilweise offene Bachlauf erhalten und ein Teil der bestehenden Eindolung offen geführt werden muss (vgl. RB Nr. 248 vom 24. März 2015). Gestützt auf Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) wird die Gemeinde angewiesen, die rechtskräftigen Gewässerabstandslinien im Rahmen der 2. Etappe in geeigneter Form in die Grundordnung zu überführen.

2.2.5 Materialabbauzone und Deponiezone

Im Gebiet «Plaun Grond» findet seit längerem kein Materialabbau mehr statt. Dem entsprechend wurde im Vorprüfungsbericht dazu aufgefordert, die Materialabbauzone aufzuheben. Gemäss der «Tabelle Auswertung Vorprüfungsbericht ARE» soll der Zonenplan so angepasst werden, dass anstelle einer Materialabbauzone das Gelände des Sammel- und Sortierplatzes für mineralische Bauabfälle einer Materialbewirtschaftungszone zugewiesen wird. Die hier zu genehmigende Planung weist das Gebiet Plaun Grond in der Grundnutzung einer Deponiezone zu, welche von einer Materialabbauzone überlagert wird. Die vermutlich irrtümlich entstandene Materialablagerungszone wird zur Überarbeitung zurückgewiesen.

2.2.6 Wald

Die statischen Waldgrenzen sind in der vorliegenden Planung weitestgehend korrekt festgelegt. Allerdings musste verfahrensbedingt in diversen Ortschaften auf eine Festlegung der Waldabstandslinien verzichtet werden. Die Gemeinde wird angewiesen, dies im Rahmen der zweiten Genehmigungsetappe nachzuholen.

2.2.7 Gefahrenzonen

Der aktuelle Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Illanz/Glion datiert auf den 15. Juli 2019 und konnte nicht mehr in die vorliegende Planung integriert werden. Dem entsprechend sind die hier festge-

legten Gefahrenzonen nicht aktuell. Die Gemeinde wird angewiesen, die Gefahrenzonen im Hinblick auf die zweite Genehmigungetappe zu aktualisieren. Bis dahin sind Bauvorhaben sowie Nutzungen auf Grundlage des Gefahrenzonenplanes vom 15. Juli 2019 zu beurteilen.

2.3 Generelle Gestaltungspläne

2.3.1 Zu erhaltende Bauvolumen (Stall)

Wie zu Art. 57 BauG ausgeführt, werden in der vorliegenden Planung vier verschiedene Schutzkategorien für schutzwürdige Gebäude eingeführt. Neben den bereits geäusserten Vorbehalten zu den baugesetzlichen Bestimmungen, wirft auch deren Umsetzung in den Generellen Gestaltungsplänen (GGP) Fragen auf. So werden beispielsweise Stallscheunen unterschiedlich kategorisiert. Einige sind als «partiell geschützte Bauten und Anlagen» bezeichnet, andere werden hingegen als «zu erhaltende Bauvolumen» bezeichnet. Wieder andere gelten als «zu erhaltende Bauvolumen (Stall)». Stallscheunen, die sich auf der *Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten* der Denkmalpflege befinden, sind in den meisten Fällen als partiell geschützte Bauten und Anlagen bezeichnet. Diese Einstufung ist nachvollziehbar. Die Unterscheidung zwischen «zu erhaltende Bauvolumen» und «zu erhaltende Bauvolumen (Stall)» ist hingegen nicht verständlich. Vielmehr scheint diese Unterscheidung zusammen mit den Vorschriften des Art. 57 BauG eine Umgehung des Art. 9 ZWG zu bezwecken. Dieser Verdacht wird insbesondere durch die Einstufung der Stallscheune Assek.-Nr. 12-12-A in Siat bestärkt. Während diese in der rechtskräftigen Nutzungsplanung als «störende Baute» bezeichnet wird, ist sie nun als «zu erhaltendes Bauvolumen (Stall)» erfasst.

Die Festsetzungen «zu erhaltendes Bauvolumen (Stall)» verstossen gegen die Vorgaben des ZWG und werden zur Überarbeitung zurückgewiesen. Bis zu deren Überarbeitungen sind sie analog den zu erhaltenden Bauvolumen zu behandeln.

2.3.2 Ortsbildschutz

Die Genehmigung der Einzonung der Parzelle Nr. 245 (heute: Parz. Nr. 3245) in Duvin erfolgte gemäss RB Nr. 952 vom 8. Oktober 2013 mit dem Vorbehalt, dass Bauvorhaben auf dieser Parzelle durch die Gestaltungsberatung der Gemeinde oder der Denkmalpflege zu beurteilen sind. In der vorliegenden Genehmigungsvorlage fehlt eine entsprechende Festlegung. Diese Auflage ist weiterhin gültig. Darüber hinaus wird der Gemeinde empfohlen, den Ortsbildschutzbereich auf die Parz. Nr. 3245 auszuweiten. Damit kann die Gestaltungsberatungspflicht sichergestellt werden.

2.3.3 Baulinien

Legen Gemeinden im Bereich von Kantonsstrassen Bau- oder Baugestaltungslinien fest, haben sie diese vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden (TBA) abzustimmen (Art. 17 Abs. 2 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden; StrG). Dies ist bei den Baulinien entlang der Kantonsstrassen in Castrisch, Ilanz (Rechtsrheinische Oberländerstrasse), Duvin und Pitasch nicht geschehen. Ohne hinreichende Begründung mit überwiegenden Interessen müssen diese zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.

2.4 Generelle Erschliessungspläne

Wie bereits in der Vorprüfung bemängelt, sind bei den Entsorgungsleitungen einige Unsauberkeiten festzustellen. So gibt es beispielsweise Abwasserleitungen («Sammelleitung»), die direkt in einen

Bach münden (z.B. Parzelle Nr. 2428) oder Abwasserleitungen, die nicht an das Kanalisationsnetz angeschlossen sind (z.B. Parzelle Nr. 2124). Im Gebiet California ist eine Hochwasserentlastung verzeichnet, die im Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde nicht enthalten und dem Kanton unbekannt ist. In Luven fehlt dafür die Hochwasserentlastung im Generellen Erschliessungsplan (GEP). Im Gebiet Prada (westlich von Siat) ist eine Sammelleitung (über einen Bach) bezeichnet, die keinen Anschluss an das Kanalisationsnetz aufweist.

Für die Abwasserkanalisation werden «Entsorgung Sammelleitungen» festgelegt. Bei diesen ist die Gemeinde für den Unterhalt und Erneuerung zuständig. In einigen Plänen wurden jedoch auch die privaten Hausleitungen als Sammelleitungen festgelegt. Somit müsste die Gemeinde für diese privaten Leitungen verantwortlich sein und allfällige Sanierungskosten übernehmen. Das ist vermutlich nicht im Sinne der Gemeinde und verursacht zudem eine ungleiche Behandlung der Grundeigentümer. Ein solches Vorgehen ist zwar zulässig, aber ungewöhnlich. In der Annahme, dass es sich hierbei um einen Fehler handelt, wird der Gemeinde vorgeschlagen, diese Leitungen von der Genehmigung auszunehmen. Dafür muss die Gemeinde eine genaue Liste der betroffenen Leitungen vorlegen.

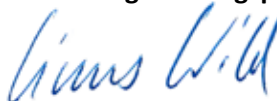
Des Weiteren finden sich zahlreiche Versorgungsleitungen, die im Nichts beginnen und eben dort enden. Auch sind einige gefasste Trinkwasserquellen festgelegt, die aber über keinen Anschluss an das Leitungsnetz verfügen. Auch diese Festlegungen können grundsätzlich genehmigt werden, wenngleich auch hier von einem Fehler auszugehen ist. Die Gemeinde wird gebeten, sich hierzu zu äussern.

Eine nicht abschliessende Liste der festgestellten Mängel und Auffälligkeiten liegt diesem Schreiben bei. Die Gemeinde wird aufgefordert, die darin aufgelisteten Punkte zu prüfen und sich zu den Beurteilung der einzelnen Punkte zu äussern. Da diese Liste nicht abschliessend ist, wird die Gemeinde darüber hinaus aufgefordert, die Inhalte der GEP, soweit sie die Wasser- und Kanalisationsinfrastruktur betreffen, zu überprüfen.

3 Weiteres Vorgehen

Da die Gemeinde Ilanz/Glion als Planungsträgerin sowie die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von den vorgesehenen Vorbehalten direkt betroffen sind, haben sie einen Anspruch auf Anhörung. Wir ersuchen den Gemeindevorstand Ilanz/Glion in diesem Sinne höflich, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Gelegenheit zu einer Stellungnahme einzuräumen und diese Stellungnahme(n) – begleitet von einer eigenen Stellungnahme des Gemeindevorstandes – unserer Amtsstelle bis spätestens **15. Januar 2020** einzureichen.

Abteilung Nutzungsplanung



Linus Wild, Kreisleiter