

Teilrevision Nutzungsplanung Dorfplatz Igis

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage



403-12
4. Februar 2021

R+K

Die Raumplaner.

Remund + Kuster

Aeuli 3 ■ Tel 081 302 75 80
7304 Maienfeld ■ info@rkplaner.ch
Graubünden ■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Teilrevision Nutzungsplanung, Dorfplatz Igis
Auftraggeber	Gemeinde Landquart
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Aeuli 3 7304 Maienfeld 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Laura Lacher
Titelbild	R+K, 2. Juni 2020
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung.....	5
2.	Planungsgegenstand und Ziele	6
2.1	Anlass der Teilrevision der Nutzungsplanung.....	6
2.2	Planungsgegenstand	6
2.3	Planungsziele	7
2.4	Planungsperimeter	7
2.5	Organisation	7
2.6	Ablauf der Planung	8
3.	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	10
3.1	Situation	10
3.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	11
3.2.1	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	11
3.2.2	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz.....	11
3.2.3	Gewässerschutz	12
3.2.4	Kantonaler Richtplan Graubünden.....	13
3.2.5	Regionales Raumkonzept Region Landquart	13
3.3	Kommunale Rahmenbedingungen	14
3.3.1	Kommunales räumliches Leitbild	14
3.3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung.....	14
4.	Projekt / Idee.....	17
4.1	Grundkonzept	17
4.2	Planungsstudie / Vorstudie	17
4.3	Dorfplatz.....	17
4.4	Einstellhalle	18
4.5	Wohnhaus Florin.....	20
4.6	Verkehr	20
5.	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	22
5.1	Anpassungen Zonenplan	22
5.2	Anpassungen Genereller Gestaltungsplan	23
5.3	Anpassungen Genereller Erschliessungsplan	24
5.4	Zonenplan, GGP und GEP	24
5.5	Anpassungen Baugesetz	25
6.	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	29
6.1	Interessenabwägung	29
6.2	Planbeständigkeit	29

Quellen	30
Anhang	31

1. Zusammenfassung

Der bestehende Dorfplatz von Igis ist heute wenig attraktiv und wird darum von der Bevölkerung kaum genutzt. Der Platz soll daher umgestaltet und erneuert werden. Gleichzeitig soll die unbefriedigende Parkplatzsituation im Dorfkern von Igis durch den Neubau einer Einstellhalle für Personenwagen verbessert werden.

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung «Dorfplatz Igis» soll das geplante Vorhaben auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Im Wesentlichen sind folgende Anpassungen der Nutzungsplanung vorgesehen:

- Erweiterung der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen im Zonenplan:
Mit der Erweiterung liegt die geplante Einstellhalle vollständig innerhalb der Bauzone, womit deren Realisierung baurechtlich gesichert ist.
- Festlegung Platzzone im Zonenplan und im Baugesetz:
Zur grundeigentümergebundenen Sicherung der geplanten Um- und Neugestaltung des Dorfplatzes als öffentlicher Freiraum wird eine neue, überlagernde Platzzone festgelegt.
- Festlegung Quartierplanpflicht im Zonenplan
- Verlegung Baugestaltungslinie im generellen Gestaltungsplan:
Für einen optimalen Ausbau und Nutzen der geplanten Einstellhalle wird die bestehende Baugestaltungslinie auf das Bauvorhaben angepasst.
- Anpassung resp. Aufhebung der Freiflächen im generellen Gestaltungsplan
- Festlegung geplante Parkierungsanlage im generellen Erschliessungsplan

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Grundstein für einen attraktiven Dorfplatz, welcher der Bevölkerung als Aufenthaltsraum und Veranstaltungsort zur Verfügung steht, gelegt. Des Weiteren wird die Basis für die Realisierung einer Einstellhalle, welche die Parkplatzsituation im Zentrum von Igis verbessert, geschaffen. Damit wird die Siedlungsqualität in Igis gesteigert und der Dorfkern nachhaltig belebt.

Die Anpassungen der Nutzungsplanung entsprechen den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Landquart sowie den Vorgaben übergeordneter Planungsebenen.

2. Planungsgegenstand und Ziele

2.1 Anlass der Teilrevision der Nutzungsplanung

Umgestaltung Dorfplatz und Verbesserung Parkplatzsituation	Die Bürgergemeinde Landquart ist Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 219 und Nr. 2115, an welche das Rathaus der politischen Gemeinde Landquart (Parzelle Nr. 212) sowie die Unterdorfstrasse angrenzen. Der bestehende Dorfplatz ist heute wenig attraktiv und wird darum kaum genutzt. Der Platz soll daher umgestaltet und erneuert werden. Gleichzeitig soll die unbefriedigende Parkplatzsituation im Dorfkern von Igis durch den Neubau einer Einstellhalle für Personenwagen verbessert werden. Ziel dabei ist es, den neuen Platz und die Einstellhalle so zu konzipieren, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist.
Planungsstudie / Vorstudie	Die Bürgergemeinde Landquart hat im Herbst 2019 in Zusammenarbeit mit Vertretern der politischen Gemeinde sowie den privaten involvierten Parteien mit der Erarbeitung der Planungsstudie / Vorstudie «Platzgestaltung und Einstellhalle, Rathausplatz Igis» gestartet. Ziel der Studie war die Erarbeitung möglicher Lösungen für das Vorhaben, die Prüfung der Machbarkeit sowie die Evaluation der besten Lösung.
Anpassung Nutzungsplanung erforderlich	Die vorgesehene Umgestaltung des Dorfplatzes Igis und die Realisierung der Einstellhalle werden durch die bestehenden Randbedingungen aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung stark eingeschränkt, weshalb für das geplante Projekt neue, massgeschneiderte Bedingungen festgelegt werden sollen.
Gesamtrevision Nutzungsplanung	Anfang 2020 hat die Gemeinde Landquart mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gestartet. Dabei muss die Ortsplanung auf die veränderten, übergeordneten Gesetzgebungen sowie die raumplanungsrelevanten Vorgaben und Zielsetzungen abgestimmt werden.
Teilrevision der Nutzungsplanung	Aufgrund der thematisch sowie örtlich klar definierten Fragestellung des Projektes und um die Planung zeitnah realisieren zu können, wird die entsprechende Anpassung der Nutzungsplanung im Rahmen eines separaten, von der Gesamtrevision losgelösten Teilzonenplans durchgeführt. Wesentliche Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung ist die Planungsstudie / Vorstudie «Platzgestaltung und Einstellhalle, Rathausplatz Igis» von Fromm & Partner AG, Dezember 2019.

2.2 Planungsgegenstand

Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart	Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart im Bereich des Dorfplatzes von Igis. Die Teilrevision umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile: • Zonenplan • Genereller Gestaltungsplan
---	--

- Genereller Erschliessungsplan
- Anpassung Baugesetz

Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) ist orientierend.

2.3 Planungsziele

Ziele Teilrevision
Nutzungsplanung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart im Planungsgebiet Unterdorf in Igis soll die Planungsstudie / Vorstudie «Platzgestaltung und Einstellhalle, Rathausplatz Igis» auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Nachfolgend sind die Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung aufgeführt:

- Aufwertung und Belebung Dorfkern Igis / Steigerung Dorfkernqualität
- Schaffung eines attraktiven Dorfplatzes für die öffentliche Nutzung durch die Bevölkerung, Vereine etc.
- Verbesserung der Parkplatzsituation im Dorfkern von Igis durch eine neue Einstellhalle
- Massgeschneidertes Projekt für die geplante Nutzung (öffentliches Interesse)
 - Öffentliche Aufenthaltsräume
 - Barrierefreier Dorfplatz
 - Parkhaus
 - Barrierefreie Bushaltestelle

2.4 Planungssperimeter

Perimeter

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst die gesamten Parzellen Nr. 2115 und Nr. 218 sowie Teile der Grundstücke Nr. 212, Nr. 219, Nr. 221 und Nr. 125.

2.5 Organisation

Projektorganisation

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird durch den Gemeindevorstand Landquart begleitet.

Die technische und fachliche Begleitung erfolgt durch R+K, Büro für Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld.

2.6 Ablauf der Planung

Entwurf

- | | |
|------------------|--|
| April / Mai 2020 | <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Entwurf Teilrevision der Nutzungsplanung auf Basis der Planungsstudie / Projektstudie «Platzgestaltung und Einstellhalle, Rathausplatz Igis» • Einbezug der lokalen Vereine (Möglichkeit Bedürfnisse/Ideen für Platzgestaltung einzubringen) • Besprechung Gemeindevorstand |
|------------------|--|

Kantonale Vorprüfung (Art. 12 KRVO)

- | | |
|----------------------|---|
| 12. Juni 2020 | <ul style="list-style-type: none"> • Einreichung Entwurf zur kantonalen Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden gemäss Art. 12 KRVO |
| Herbst / Winter 2020 | <ul style="list-style-type: none"> • Bereinigung Entwurf aufgrund der Vorprüfungsergebnisse (Behandlung der Prüfergebnisse durch den Gemeindevorstand Landquart ist im Anhang ersichtlich) |

Öffentliche Auflage / Mitwirkung (Art. 13 KRVO)

- | | |
|--------------|---|
| (noch offen) | <ul style="list-style-type: none"> • Öffentliches Mitwirkungsverfahren (30 Tage) gemäss Art. 13 KRVO • Behandlung der Einwendungen und allfällige Anpassungen Entwurf |
|--------------|---|

Beschlussfassung Gemeindeversammlung (Art. 48 KRG)

- | | |
|--------------|---|
| (noch offen) | <ul style="list-style-type: none"> • Nach der Auswertung der Mitwirkungsbeiträge werden die Unterlagen bereinigt und zur Beschlussfassung vorbereitet. • Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung |
|--------------|---|

Volksabstimmung bei fakultativem Referendum

- | | |
|--------------|---|
| (noch offen) | <ul style="list-style-type: none"> • Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung kann innert 30 Tagen nach der amtlichen Veröffentlichung des Beschlusses das fakultative Referendum (gemäss Art. 34 Verfassung der Gemeinde Landquart) ergriffen werden. • Volksabstimmung |
|--------------|---|

Öffentliche Auflage Beschluss (Art. 101 KRG)

- (noch offen)
- Gegen den Beschluss besteht die Beschwerdemöglichkeit an den Regierungsrat innert 30 Tagen.

Genehmigung und Publikation (Art. 49 KRG)

- (noch offen)
- Vorbereitung der Revisionsunterlagen zur Genehmigung durch die Regierung
 - Genehmigung durch die Regierung

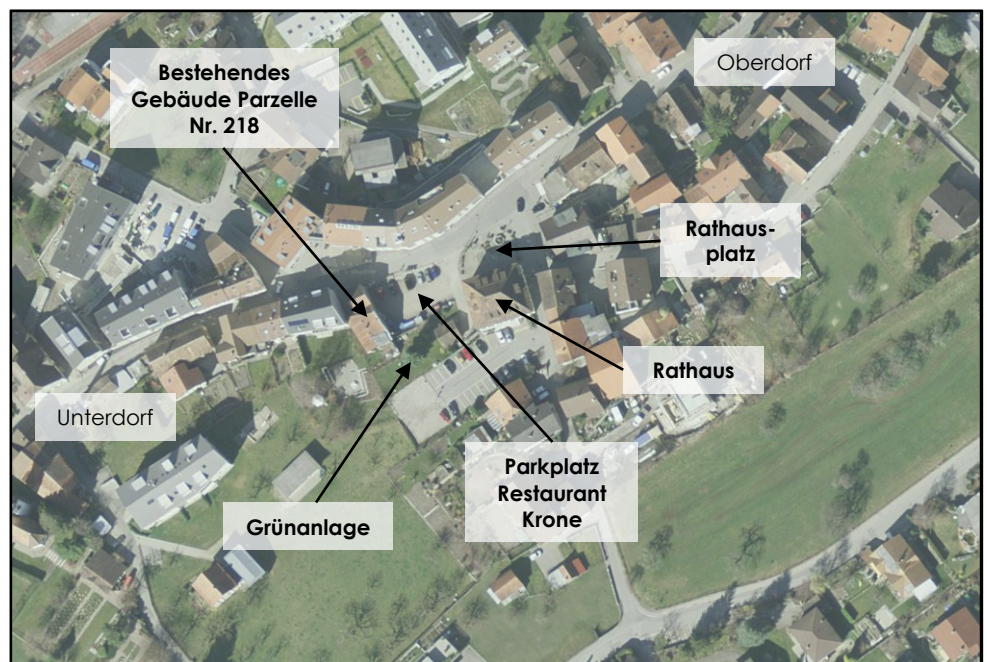
Rekurs (Art. 102 KRG)

- (noch offen)
- Gegen den Genehmigungsentscheid besteht die Beschwerdemöglichkeit an das Verwaltungsgericht.

3. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

3.1 Situation

Lage Das Planungsgebiet befindet sich inmitten des historischen Dorfkerns von Igis – zwischen Ober- und Unterdorf – und umfasst die bestehende, nicht gedeckte Parkplatzanlage des Restaurants Krone, einen Teil der angrenzenden Grünanlage in leichter Hanglage, den zur Unterdorfstrasse geneigten Rathausplatz, das ortsbildprägende Rathaus der politischen Gemeinde Landquart und die Parzelle Nr. 218 (Projekt «Wohnhaus Florin»).



Lage Dorfplatz Igis; Quelle: Orthofoto Swisstopo (www.map.geo.gr.ch)

Fehlende Aufenthaltsqualität

Die sich im Perimeter befindenden Platzflächen und Grünanlage weisen heute einen stark verkehrsorientierten Charakter auf. Zusammen mit der bescheidenen Möblierung besitzt der bestehende Dorfplatz nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Aufgrund der fehlenden Aufenthaltsqualität und der bestehenden Ausgestaltung wird der Platz von Bevölkerung kaum genutzt. Auch lässt die heute vorhandene Möblierung kaum andere Nutzung wie Veranstaltungen etc., welche zu einer Belebung des Ortszentrums beitragen, zu.

Verkehrsfrequenzen

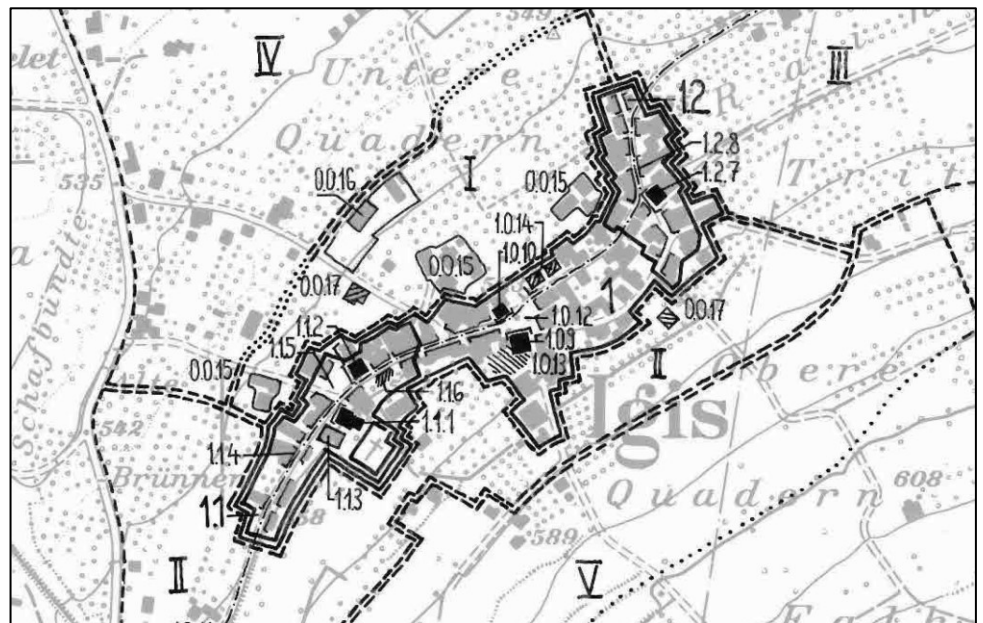
Basierend auf einer Erhebung des Amts für Natur und Umwelt Graubünden (ANU-GR) aus dem Jahr 2015 bewegt sich das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf der Unterdorfstrasse zwischen 1'100 – 1'200 Fahrten.

Parkplatzsituation Im unmittelbaren Umkreis vom Dorfzentrum von Igis besteht heute ein Parkplatzangebot von rund 40 öffentlichen Parkfeldern (inkl. Kiesparkplatz). Gemäss der Bürgergemeinde Landquart besteht im Zentrum von Igis zusätzlicher Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten.

3.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

3.2.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

ISOS Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von Igis (Erstinventarisierung von 1983) werden das an den Dorfplatz angrenzende Rathaus (1.0.9) sowie das «Gasthaus zur Krone» (1.0.10) als Objekte mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) eingestuft. Der Parkplatz hinter dem Rathaus (1.0.13) hingegen wird gemäss dem ISOS als störend definiert. Der Dorfplatz (1.0.12) wird nur hinweisend erwähnt.



Auszug ISOS Igis; Quelle: Erstinventarisierung Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aus dem Jahr 1983

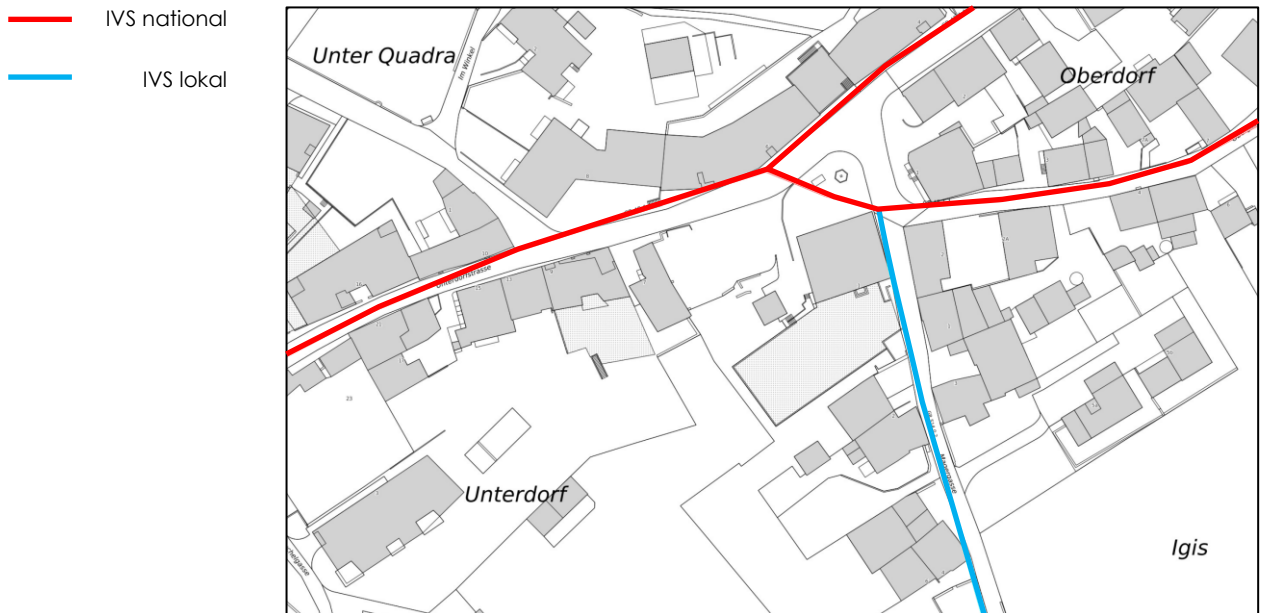
Rechtskraft Regionale und lokale Ortsbilder sind nicht Teil des Bundesinventars und entfalten damit keine Rechtskraft im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

3.2.2 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

IVS Die Unterdorfstrasse ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz (IVS-Objekt GR 45.1.1, Strecke Igis-Chlus) enthalten. Die Strecke ist Teil der ehemaligen Verbindung von Igis durchs Prättigau nach Davos. Gemäss Art. 6 der Verordnung über das Bundesinventar der

historischen Verkehrswege der Schweiz sollen Verkehrswege dieser Klassierung mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten werden.

Auch die Magergasse ist im IVS enthalten. Sie wird als historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz (IVS-Objekt GR 514.0.2, Strecke Igis-Schlund) definiert.

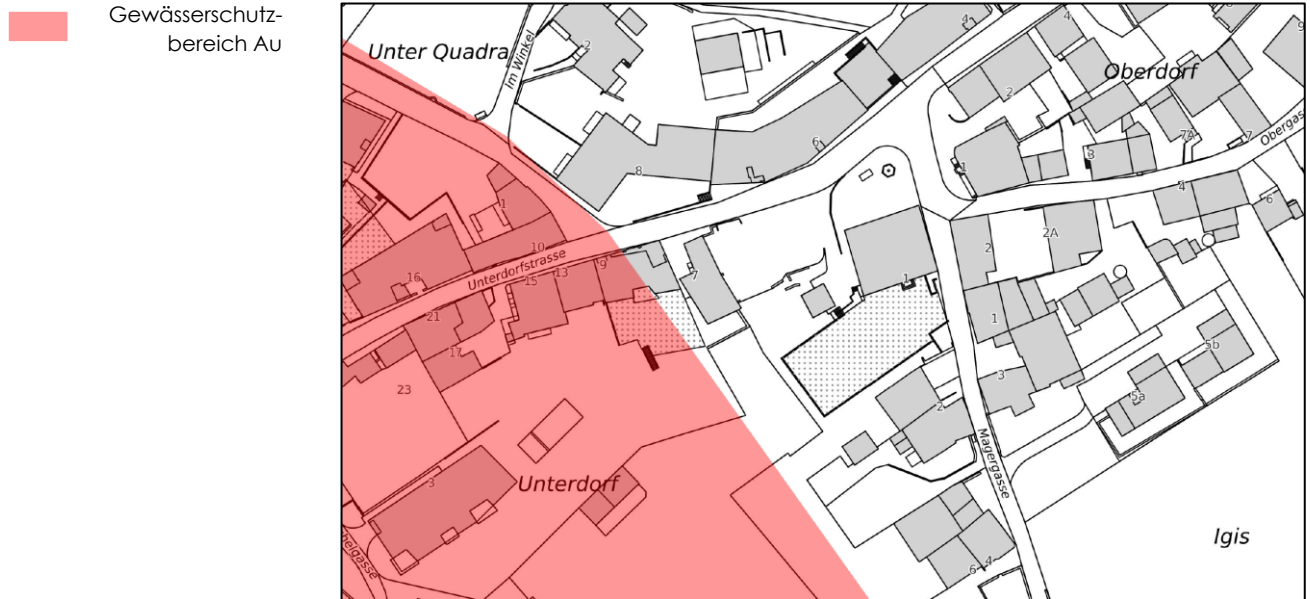


Auszug IVS; Quelle: www.map.geo.gr.ch

3.2.3 Gewässerschutz

Gewässerschutz-
bereich Au

Der Planungsperimeter liegt teilweise im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV) gelten für im Gewässerschutzbereich Au liegende Bauvorhaben spezielle Anforderungen.



Auszug Gewässerschutzbereich Au; Quelle: www.map.geo.gr.ch

3.2.4 Kantonaler Richtplan Graubünden

KRIP Der Dorfkern von Igis wird im kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) nicht konkret erwähnt. Jedoch wird im Richtplan die Zielsetzung definiert, die Eigenheiten der jeweiligen Orte zu berücksichtigen und eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Damit können belebte Ortskerne, welche ein wesentliches Qualitätsmerkmal einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind, geschaffen werden. Die massvolle Verdichtung soll dabei unter gleichzeitigem Erhalt beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität, insbesondere der Wohn- und Aussenraumqualität erfolgen. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich dabei unter anderem durch eine hochwertige Gestaltung sowie einem guten Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum sowie Frei- und Grünräumen aus.

3.2.5 Regionales Raumkonzept Region Landquart

RegRK Gemäss regionalem Raumkonzept der Region Landquart (RegRK) soll analog zum kantonalen Richtplan eine die Eigenheiten der jeweiligen Orte berücksichtigende, hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Im Ortsteil Igis ist eine punktuelle bis quartierweise Verdichtung anzustreben. Verdichtungs- und Erneuerungsprojekte haben dabei die kulturhistorisch wertvollen Bauten und Strukturen zu berücksichtigen.

3.3 Kommunale Rahmenbedingungen

3.3.1 Kommunales räumliches Leitbild

KRL Im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) der Gemeinde Landquart sind die sich im Planungsperimeter befindenden Flächen als bestehendes Kerngebiet/Zentrum, Gebiet für öffentliche Nutzungen und als Freiraum (Plätze/Spielplätze) definiert.

Im Bereich des Dorfplatzes besteht eine Bushaltestelle. Des Weiteren ist die Unterdorfstrasse/Untergasse Teil einer Buslinie, für welche künftig eine Taktverdichtung vorgesehen ist.

bestehend	neu	
		Kerngebiet / Zentrum
		Wohngebiet
		Wohngebiet mit erhöhter Dichte
		Öffentliche Nutzungen
		Siedlungserweiterung Wohnen
		Freiräume (Plätze / Spielplätze)
		Freihaltebereich (siedlungsgliedernd)
		Besondere Freiraum-/ Grünraumqualitäten
		Siedlungsgrenze



Auszug KRL, Leitbildplan, Teil Siedlung; Quelle: Gemeinde Landquart

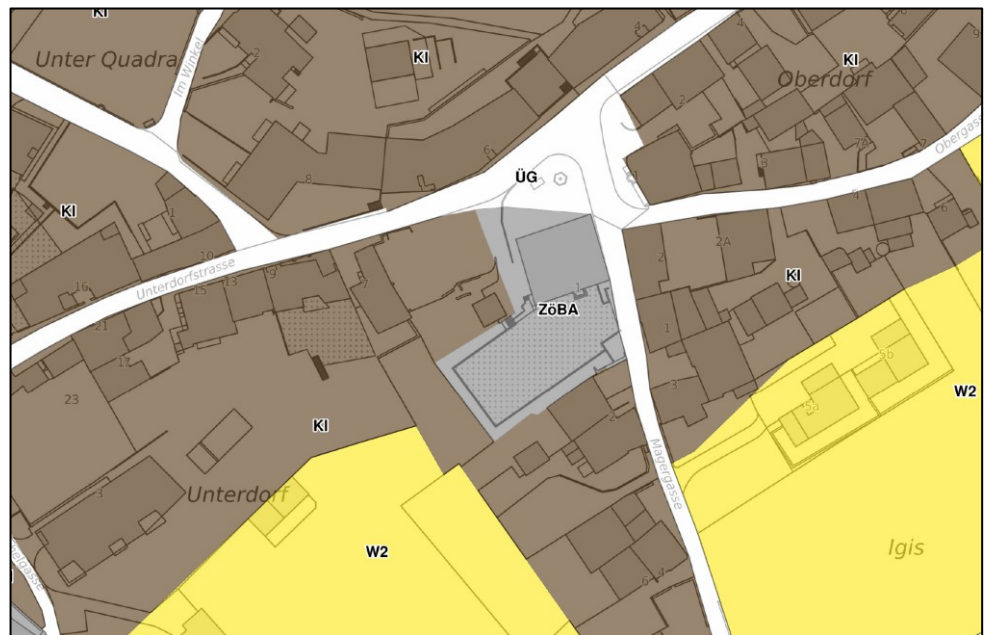
Schlüsselgebiet Der Dorfkern Igis wird im KRL als eines der Schlüsselgebiete definiert. Er soll unter Bewahrung der gewachsenen räumlichen Qualitäten und Strukturen erneuert werden. Dabei erfordern die Strassen- und Aussenräume sowie die verbleibenden Gärten und bisher nicht überbauten Bungalos besondere Beachtung. Der bestehende Dorfplatz wird als aufzuwertender Frei-/ Grünraum beurteilt.

3.3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Zonenplan Das Gebiet innerhalb des Revisionsperimeters liegt in den Zonen übriges Gemeindegebiet (ÜG), Kernzone Igis (KI), der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (ZöBA) und der Wohnzone 2 (W2).

Der Revisionsperimeter liegt ausserhalb von Gefahren- und/oder Schutz-zonen.

-  Kernzone Igis
-  Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
-  Wohnzone 2
-  Übriges Gemeindegebiet

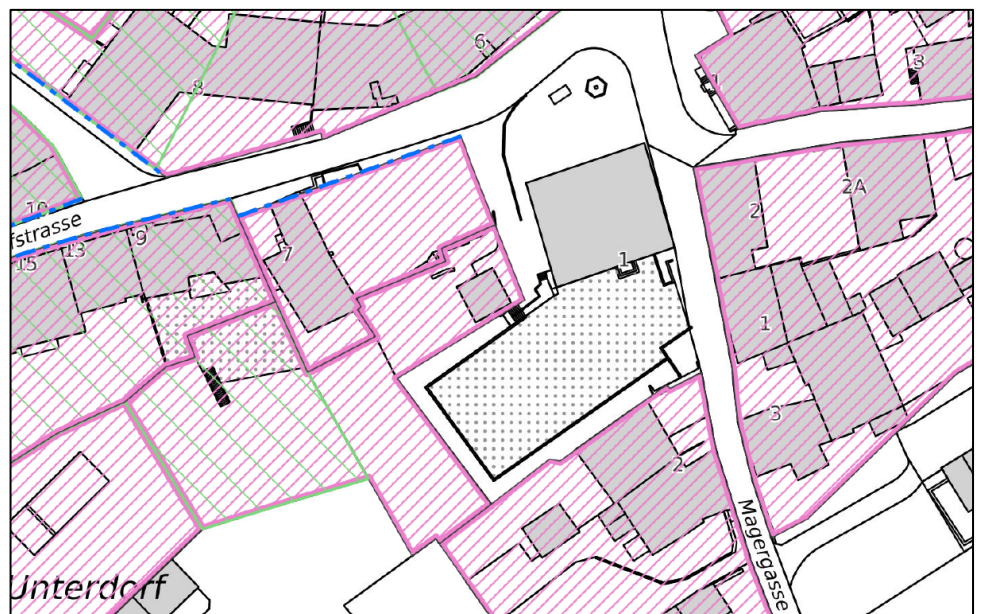


Auszug Zonenplan, Gemeinde Landquart; Quelle: www.map.geo.gr.ch

Genereller Gestaltungsplan

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss generellem Gestaltungsplan der Gemeinde Landquart teilweise im «Gebiet mit Nutzungsbeschränkungen und -vorgaben». So gilt auf der gesamten Parzelle Nr. 218 und im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 2115 gilt ein Freiflächenanteil von 50%. Auf Teilen der Parzellen Nr. 2115, Nr. 212 und Nr. 219 gilt ein Freiflächenanteil von 80%. Die Parzelle Nr. 219 liegt zudem im Strassenbebauungsbereich. Im Bereich der nördlichen Enden der Parzellen Nr. 218 und Nr. 2115 verläuft eine rechtskräftige Baugestaltungslinie.

-  Bereich mit Nutzungsbeschränkungen und -vorgaben
-  Baugestaltungslinie
-  Strassenbebauungsbereich



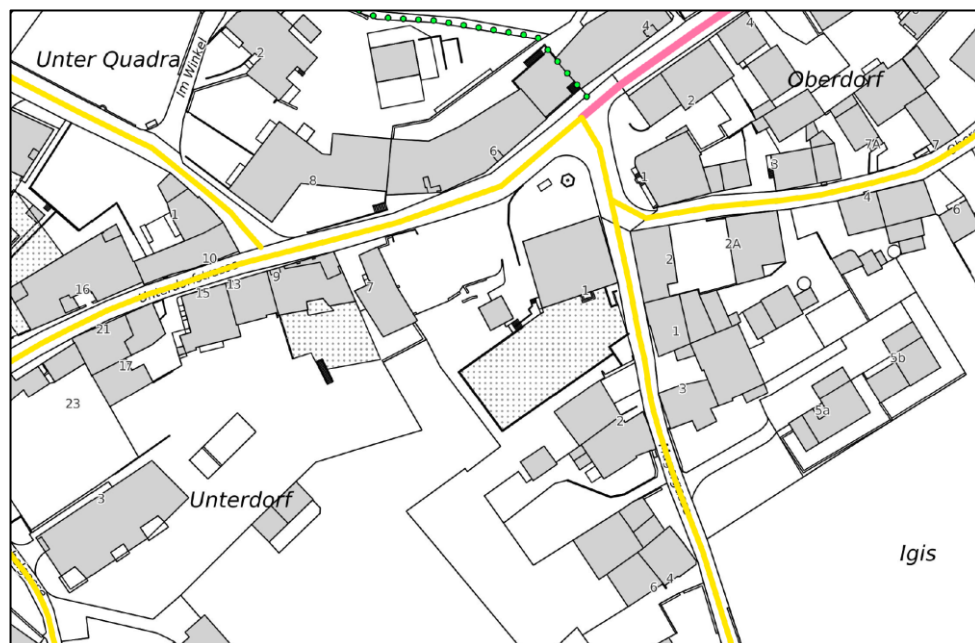
Auszug Genereller Gestaltungsplan, Gemeinde Landquart; Quelle: www.map.geo.gr.ch

Genereller Erschliessungsplan

Gemäss dem generellen Erschliessungsplan sind die an das Planungsgebiet angrenzende Unterdorfstrasse und Magergasse als bestehende Erschliessungsstrasse definiert.

- Erschliessungsstrasse bestehend
- Kantonale Hauptstrasse bestehend*
- ... Fuss- und Radweg bestehend

* Wurde in der Zwischenzeit umklassiert



Auszug Genereller Erschliessungsplan, Gemeinde Landquart; Quelle: www.map.geo.gr.ch

4. Projekt / Idee

4.1 Grundkonzept

Dorfplatz	Zur Attraktivität und Belebung des Dorfkerns von Igis soll der bestehende Dorfplatz erneuert und aufgewertet werden. Mit der Umgestaltung soll der Platz der breiten Bevölkerung als Aufenthalts- und Begegnungsraum als auch als Ort für verschiedene Veranstaltungen zugeführt werden.
Einstellhalle	Zusammen mit der Aufwertung und Neugestaltung des Dorfplatzes soll die heute unbefriedigende Parkplatzsituation im Kern von Igis verbessert werden, indem unterhalb des Dorfplatzes eine Einstellhalle realisiert wird. Diese soll der Kundschaft der im Dorfzentrum ansässigen Gastronomiegewerben sowie den Anwohnerinnen/Anwohnern dienen und dem Mangel an öffentlichen sowie privaten Parkplätzen im Dorfkern entgegenwirken.

4.2 Planungsstudie / Vorstudie

Ziel	Im Rahmen einer Planungsstudie / Vorstudie wurden drei verschiedene Varianten für die neue Platzgestaltung und die Realisierung der Einstellhalle ausgearbeitet. Ziel der Planungsstudie / Vorstudie war die Überprüfung der Machbarkeit des Projekts unter Berücksichtigung verschiedener Anforderungen wie Statik, Brandschutz, Verkehrstechnik/Parkplatzanordnung, Platzgestaltung und Bushaltestelle, sowie die Variantenevaluation und eine Grobkostenschätzung.
Ergebnisse	Aus der Variantenstudie resultierte, dass es hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und bestmöglicher Ausnutzung des Areals sinnvoll ist, das Drittprojekt der Nachbarparzelle Nr. 218 («Wohnhaus Florin») in den Projektperimeter zu integrieren. Durch die Fusion der beiden Projekte ergeben sich folgende Vorteile: • Verbesserung der Geometrie für den geplanten Dorfplatz • Bessere Ausnutzung der geplanten Einstellhalle • Gemeinsame Gestaltung der Fassade zur Unterdorfstrasse (Ästhetik) • Optimierter Bauablauf in der eng besiedelten Kernzone
Anpassung Nutzungsplanung notwendig	Mit der Integration des Drittprojektes ist das geplante Bauvorhaben mit der aktuellen Nutzungsplanung nicht vollständig kompatibel. Für die Realisierung ist darum eine Anpassung der Nutzungsplanung notwendig.

4.3 Dorfplatz

Attraktiver Aufenthalts- und Veranstaltungsort	Der bestehende Dorfplatz soll zu einem attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsraum, welcher für die breite Bevölkerung öffentlich zugänglich ist, umgestaltet und erneuert werden.
--	--

Der neue Dorfplatz soll mit vielseitigen, öffentlichen Nutzungen bespielt werden und den Dorfkern von Igis zusätzlich beleben. So soll der Platz künftig auch als öffentlicher Veranstaltungsort für verschiedenste Anlässe wie Konzerte, Märkte, Openair-Kino etc. dienen.

Gestaltung / Möblierung

Um eine vielseitige Nutzung des neuen Dorfplatzes zu gewährleisten, soll die Platzgestaltung schlicht gehalten werden. Der Platz soll mit einem geeigneten, rollstuhlgänglichen Oberflächenbelag versehen werden. Als Möblierung sind keine festen, sondern mobile Elemente angedacht, wodurch eine vielseitige Nutzung des Platzes möglich ist.

Zudem sind künftig auf dem Platz Infrastrukturanlagen wie z.B. eine Festtheke, öffentliche WC-Anlagen oder eine Pavillon-Bühne vorgesehen.

Verkehr und Bushaltestelle

Bis auf die erforderliche Notzufahrt soll der neue Platz autofrei gehalten werden. Im Nordosten des Platzes soll die bestehende Bushaltestelle «Igis, Dorfplatz» gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie den dazu erlassenen kantonalen und nationalen Richtlinien bzw. Normen erneuert werden.



Visualisierung Dorfplatz Igis; Quelle: Planergemeinschaft Fromm & Partner AG und TUOR ARCHITEKTUR AG, 02.02.2021

4.4 Einstellhalle

Zwei Bereiche

Die neue Einstellhalle verfügt über einen öffentlichen und privaten Bereich, welche mittels eines geeigneten Schranken- oder Torsystem voneinander abgetrennt sind. Der öffentliche Bereich der Einstellhalle kommt im Bereich des neuen Dorfplatzes und des Drittprojektes «Wohnhaus Florin», der private Bereich südwestlich davon zu liegen.

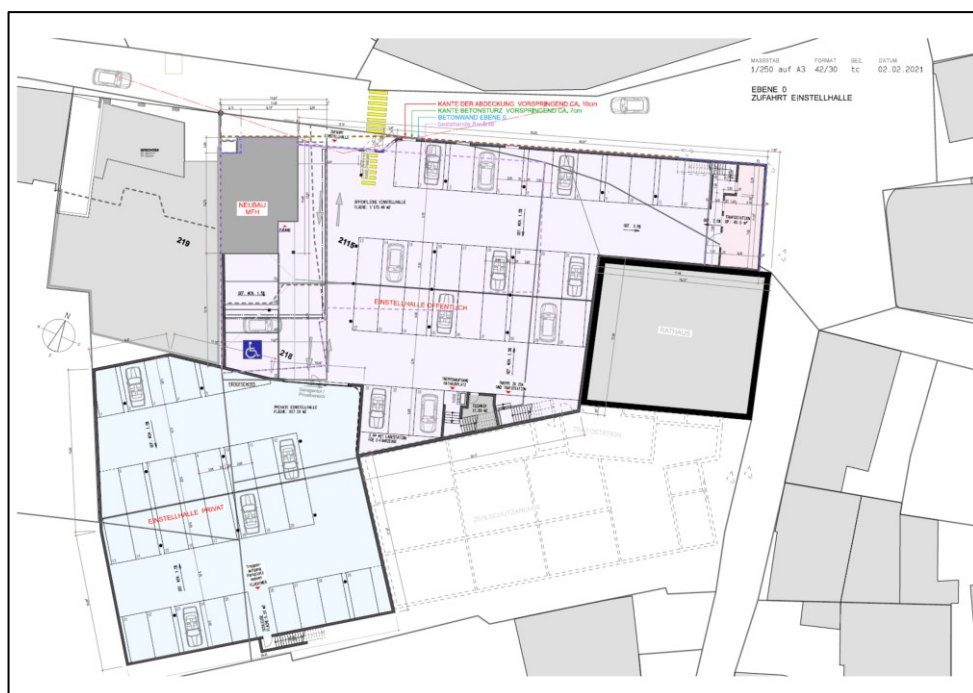
Erschliessung

Die Einfahrt und Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die Unterdorfstrasse.

Für den Fussverkehr sind insgesamt vier Zu-/Ausgänge zur Einstellhalle vorgesehen. Neben den beiden Ausgängen auf die Unterdorfstrasse (ebenerdiger Ausgang im Einfahrtsbereich und Treppenhaus im Bereich der Trafostation) gelangt man über das offene Treppenhaus im öffentlichen Bereich der

Einstellhalle direkt auf den neuen Dorfplatz. Der private Bereich der Einstellhalle verfügt über ebenfalls einen offenen Treppenaufgang, welcher auf den öffentlichen Parkplatz der Gemeinde Landquart (über der Zivilschutzanlage) führt.

Architektur / Gestaltung	Durch die offenen Treppenanlagen sowie der für die Be-/Entlüftung und den Brandschutz (Richtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF)) notwendigen Öffnungen der auf die Unterdorfstrasse gerichtete Fassade wirkt die Einstellhalle hell und freundlich.
Konstruktion	Die Tragkonstruktion und die Decke der Einstellhalle werden im Stahlbeton ausgeführt. Die Befahrbarkeit mit den örtlich üblichen Löschfahrzeugen ist gewährleistet. Die Lastabtragung in die Flachfundation erfolgt über die Ausenwände und Stahlbeton-Fertigstützen. Die Durchfahrthöhe beträgt min. 2.35 m.
Parkfelder	Die neue Einstellhalle bietet Raum für insgesamt 63 Parkfelder. Davon befinden sich 37 Parkfelder im öffentlichen Bereich und 29 Parkfelder im privaten Bereich der Einstellhalle. Die einzelnen Parkfelder werden über Fahrgassen mit einer Breite von komfortablen mindestens 5.75 m erschlossen. Die Parkfelder sind mit 2.65 m x 5.00 m (gemäss VSS-Norm) bemessen.
Lagerraum	Über dem privaten Bereich der Einstellhalle, aber noch unter Terrain, soll ein Lageraum für die Bürgergemeinde geschaffen werden. Dieser soll direkt über den neuen Platz erschlossen werden.



Ebene 0, Zufahrt Einstellhalle; Quelle: Planergemeinschaft Fromm & Partner AG und TUOR ARCHITEKTUR AG, 02.02.2021

4.5 Wohnhaus Florin

«Wohnhaus Florin» Auf der Parzelle Nr. 218 wird das bestehende Gebäude durch einen Ersatzneubau «Wohnhaus Florin» (Mehrfamilienhaus) ersetzt.

Würde das Drittprojekt «Wohnhaus Florin» unabhängig von der neuen Einstellhalle der Bürgergemeinde realisiert, so würde in der Einstellhalle eine Geschosshöhe von ca. 2.85 m benötigt. Bei einem kombinierten Projekt mit der Einstellhalle der Bürgergemeinde wird eine Geschosshöhe von 4.00 m benötigt. Für die kombinierte Realisierung der beiden Projekte wird deshalb für das «Wohnhaus Florin» ein Höhenzuschlag der daraus resultierenden Differenz von ca. 1.15 m ab Gebäudemitte benötigt.

4.6 Verkehr

Unterdorfstrasse Aufgrund der neuen Einstellhalle wird die Linienführung der Unterdorfstrasse leicht verändert. Die bestehende Baugestaltungslinie wird auf das Bauvorhaben angepasst.

Die Unterdorfstrasse weist heute im Bereich der bestehenden Baugestaltungslinie an der schmalsten Stelle eine Breite von ca. 5.40 m auf. Gemäss VSS- Norm 40 044 kann die Unterdorfstrasse als (Quartier-)Sammelstrasse eingestuft werden. Der massgebende Begegnungsfall ist damit ein Personewagen mit einem Lastwagen (bei reduzierter Geschwindigkeit). Gemäss VSS-Norm hat die Strasse damit eine Mindestbreite von 5.20 m aufzuweisen, was mit der bestehenden Breite von 5.40 m eingehalten wird. Wie vielerorts in den historischen Dorfkernen ist kein separater Fusswegbereich / Trottoir vorhanden.

Sind die seitlichen Abschlüsse höher als 12 cm, so muss zwischen Fahrbahnrand und Abschluss mindestens der Sicherheitszuschlag eingerechnet werden. Im vorliegenden Fall bedeutet dies aufgrund der beidseitigen Fassaden ein Zuschlag von total 40 cm. Damit müsste die Unterdorfstrasse insgesamt eine Breite von 5.60 aufweisen.

Die Qualität und die hohe Bedeutung des historischen Kerns von Igis zeichnet sich unter anderem gerade durch die typischen engen Gassen und Strassenverläufe aus. Bereits im Ortsplanungsbericht aus dem Jahr 1994 wurde festgehalten, dass die Wirkung des Strassenraums und die Strukturanforderungen in Kerngebiet von Igis den verkehrstechnischen Anforderungen vorgehen. Eine Reduktion des Sicherheitszuschlags auf beiden Seiten um jeweils 10 cm ist somit gerechtfertigt. Zudem entstehen durch die geringfügige, zusätzliche Verengung der Unterdorfstrasse keine neuen ungewohnten oder unvorhersehbaren (gefährliche) Situationen, da die gesamte Strasse bereits diesen Charakter besitzt.

Sichtweiten und Schleppkurven Die Zu- und Wegfahrt der neuen Einstellhalle erfolgt für den motorisierten Verkehr via Unterdorfstrasse. Im Rahmen des definitiven Bauprojektes sind die Sichtweiten von der Zu- und Wegfahrt auf die Unterdorfstrasse für den

motorisierter Individualverkehr, Velo- und Fussverkehr gemäss den entsprechenden VSS-Normen zu prüfen und einzuhalten.

5. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

5.1 Anpassungen Zonenplan

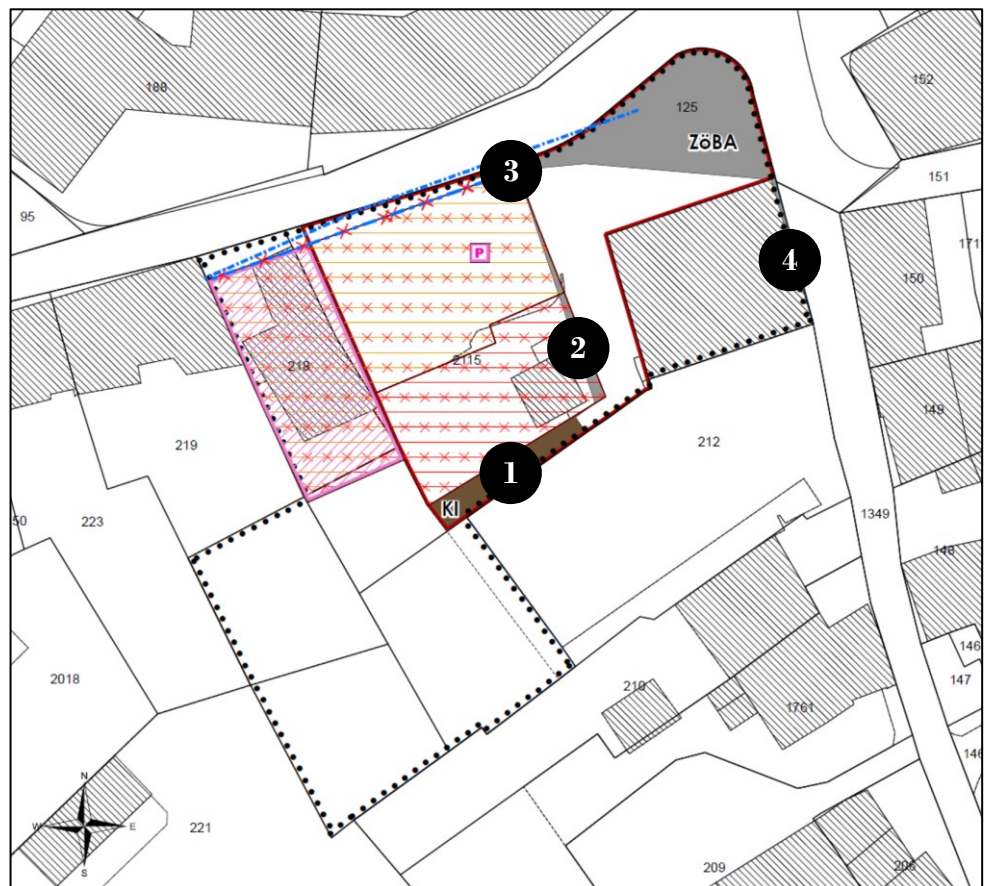
Erweiterung ZöBA

Die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird im Norden der Parzelle Nr. 212 bis zur Grenze des tatsächlichen Strassenverlaufs (Parzelle Nr. 125) erweitert. Durch die Umzonung von der Nichtbauzone «Übriges Gemeindegebiet» in die Bauzone «Zone öffentlicher Bauten und Anlagen» liegt die geplante Einstellhalle (und der bestehende Rathausplatz) vollständig innerhalb der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen, womit deren Realisierung baurechtlich gesichert ist.

Um die heutigen Eigentümerverhältnisse zu berücksichtigen, werden die übrigen Grundstücke in den heute rechtskräftigen, bestehenden Bauzonen belassen.

Zonengrenzkorrekturen

Innerhalb des Planungsgebiets liegen verschiedene, kleinere Ungenauigkeiten bezüglich der Zonengrenzen vor. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision bereinigt. Die bestehenden Zonengrenzen werden dabei auf die heutigen Parzellengrenzen oder die tatsächlichen Gegebenheiten abgestimmt.



Übersicht Zonengrenzkorrekturen; Quelle: R+K

Konkret werden die nachfolgenden Zonengrenzkorrekturen vorgenommen:

- Umzonung von ca. 50 m² Zone öffentlicher Bauten und Anlagen in die Kernzone Igis ❶
- Umzonung von ca. 14.5 m² Kernzone Igis in die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ❷
- Einzonung von ca. 4 m² übriges Gemeindegebiet in die Kernzone Igis ❸
- Einzonung von ca. 3.5 m² übriges Gemeindegebiet in die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ❹

Neue, überlagernde
Platzzone

Für die Umsetzung der geplanten Um- und Neugestaltung des Dorfplatzes wird im Bereich des bestehenden Rathausplatzes, der Parkplatzanlage des Restaurants Krone, der angrenzenden Grünanlage und bis zur neuen Grenze der Parzelle Nr. 218 (Projekt «Wohnhaus Florin») eine neue Platzzone ausgedehnt. Diese soll insbesondere der grundeigentümergehörigen Sicherstellung der Fläche als öffentlicher Freiraum dienen. Innerhalb der Platzzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck des Platzes dienen. Unterhalb des Platzes können jedoch weitere Nutzungen wie Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen etc. gestattet werden. Zur Sicherstellung einer hohen Qualität der Freiflächen sind sämtliche Bauten und Anlagen sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in die Umgebung einzufügen.

Quartierplanpflicht

Aufgrund der sensiblen Lage inmitten des wertvollen und ortsbildprägenden Zentrumsgebietes von Igis ist eine qualitativ hochstehende Entwicklung zu gewährleisten. Dies soll mittels Festlegung einer Quartierplanpflicht sichergestellt werden. Im Anhang zum Baugesetz werden für das Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis» weitere Richtlinien / Rahmenbedingungen definiert.

5.2 Anpassungen Genereller Gestaltungsplan

Anpassung
Baugestaltungslinie

Die rechtskräftige Baugestaltungslinie im Norden der Parzellen Nr. 218 und 2115 schränkt einen optimalen Ausbau bzw. Nutzen der geplanten Parkierungsanlage stark ein. Aus diesem Grund wird die Baulinie entlang der Unterdorfstrasse bei den Parzellen Nr. 218, Nr. 2115 und Nr. 212 auf das geplante Bauvorhaben angepasst.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit der Unterdorfstrasse sowie der Einfahrt zur Tiefgarage sind bezugnehmend auf Art. 48 BauG Igis Abweichungen von der Baugestaltungslinie möglich.

Anpassung /
Aufhebung
Freiflächen

Da mit der Festlegung der neuen Platzzone die vorgesehene Um- und Neugestaltung des Dorfplatzes als öffentliche Freifläche sichergestellt wird, sind die im generellen Gestaltungsplan ausgedehnten Freiflächenanteile von 50% respektive 80% nicht mehr zweckmässig und können aufgehoben werden.

Das Drittprojekt «Wohnhaus Florin» weicht gemäss Machbarkeitsstudie im Bereich Freiflächenanteil von den Vorgaben der rechtskräftigen Nutzungspla-

nung ab. So ist das Projekt gemäss der Machbarkeitsstudie mit einer Freifläche von 40%, anstelle von den verlangten 50% gemäss generellem Gestaltungsplan, vorgesehen. Der Freiflächenanteil soll darum auf dem Grundstück Nr. 218 (neuer Grenzverlauf) von 50% auf 40% reduziert werden. Da mit der Realisierung des neuen Dorfplatzes eine neue, langfristig verbindliche Freifläche sichergestellt wird, kann diese Reduktion gerechtfertigt und als zweckmässig erachtet werden.

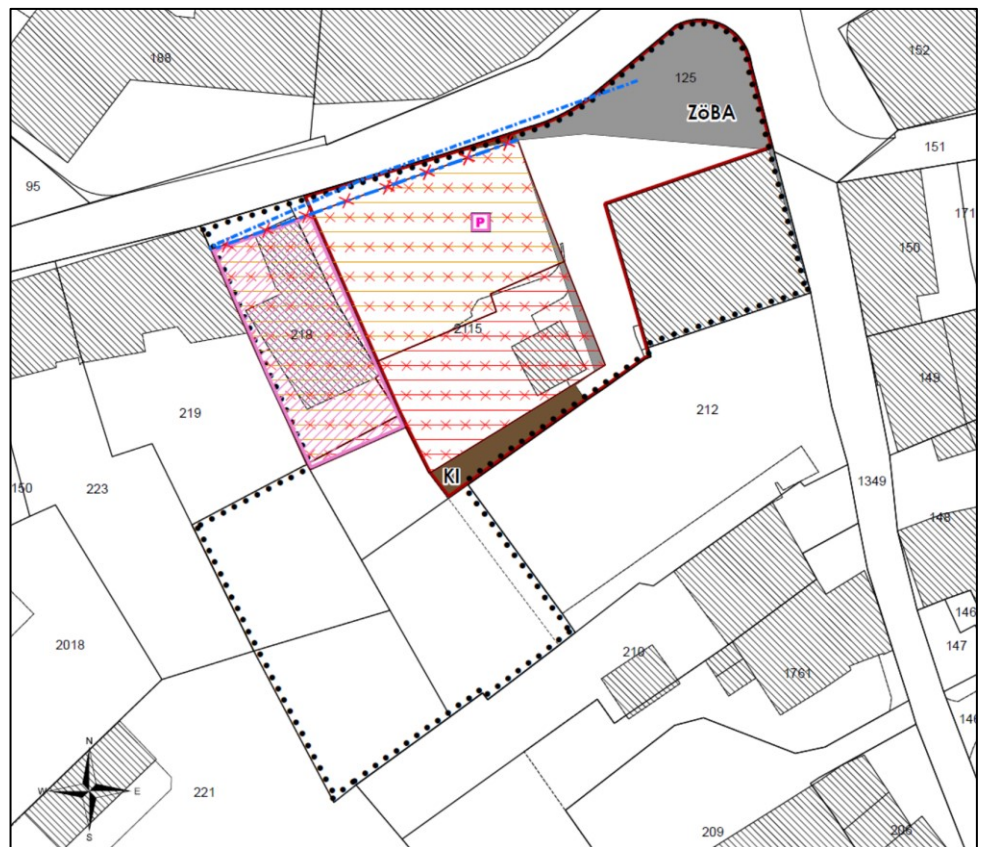
5.3 Anpassungen Genereller Erschliessungsplan

Parkierungsanlage

Im Generellen Erschliessungsplan wird im Bereich der neuen Dorfplatzzone zur Sicherung der neuen Einstellhalle eine «geplante» Parkierungsanlage festgelegt.

5.4 Zonenplan, GGP und GEP

Anpassungen
ZP, GGP und GEP



Festlegungen Zonenplan neu

Bauzonen

- Kernzone Igis
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

ES III

ES III

Weitere Zonen

- Platzzone

Weitere Planinhalte

- Quartierplanpflicht

Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

- Baugestaltungslinie neu
- Baugestaltungslinie aufheben
- Freiflächen 40% neu
- Freiflächen 50% aufheben
- Freiflächen 80% aufheben

Festlegungen Genereller Erschliessungsplan

- | bestehend | geplant | aufheben |
|-----------|---------|-------------------|
| | | |
| | | Parkierungsanlage |

5.5 Anpassungen Baugesetz

Art. 18a
Platzzone

Im neu geschaffenen Artikel 18a Baugesetz werden die Bestimmungen zur Überlagernden Platzzone geregelt. Diese umfassen insbesondere den Zweck der Zone, die zulässige Nutzung resp. Vorgaben zur Bebauung und die Qualitätssicherung. Die Bestimmungen werden dabei möglich generell formuliert, womit die neue Zone auch in anderen Gebieten der Gemeinde angewendet werden kann.

Die neue Platzzone wird im Baugesetz wie folgt definiert:

Art. 18a Platzzone

¹ Die überlagernde Platzzone dient der Schaffung von öffentlichen Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebietes. Es können dies Plätze, Pärke, Spiel- und Sportplätze o. Ä. sein.

² In der Platzzone sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck des Platzes dienen (namentlich Wege, Infrastrukturanlagen, Spielgeräte, Musikpavillons o. Ä.), zulässig.

³ Unterhalb des Platzes können Tiefgaragen, Zivilschutzanlagen o. Ä. gestattet werden.

⁴ Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 35
Vorteile für besondere
Gestaltung

Bei der Anwendung von Art. 35 Baugesetz (Vorteile für besondere Gestaltung) hat sich in den letzten Jahren vermehrt gezeigt, dass nebst den heute möglichen Ausnahmen oftmals eine Ausnahme in Bezug auf die maximal zulässiger Gebäudehöhe zur bestmöglichen Lösung betreffend Gestaltung und Nutzung führen würde. Um dies künftig gewährleisten zu können, ist es zweckmässig, dass künftig auch Ausnahmen in Bezug auf die Gebäudehöhe bewilligt werden können. Die Erhöhung der Gebäudehöhe soll aber nur abgewichen werden können, soweit dadurch nicht ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Abweichungen von der Gebäudehöhe sind also insbesondere für die Umsetzung zeitgemässer Raumhöhen vorgesehen, sollten diese im Rahmen der Regelbauweise nicht möglich sein. Dies kann beispielsweise aufgrund des Terrains oder Anschlussbauten (Platz, Tiefgarage) notwendig sein.

Der Artikel 35 Baugesetz wird darum folgendermassen angepasst:

Art. 35 Vorteile für besondere Gestaltung

¹ Erfüllt ein Areal- oder Quartiergestaltungsplan die nachgenannten Voraussetzungen, kann ~~der Gemeindevorstand in Bezug auf die Bauabstände und die Gebäudelängen~~ Ausnahmen bewilligen von den Grenzabständen und

den Gebäudelängen gemäss Regelbauweise abgewichen werden. Von der Gebäudehöhe kann abgewichen werden, soweit dadurch nicht ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Überdies kann ein Ausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden. Diese Voraussetzungen sind:

- a) das erfasste Areal- oder Quartierplangebiet muss mindestens folgende Flächen aufweisen:
 - Kernzone Landquart: gemäss Generellem Gestaltungsplan
 - Kernzone Igis: Bauparzelle samt benachbarten Grundstücken
 - Wohnzonen: 3'000 m²,
- b) differenziert gestaltete Überbauung unter rationeller Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise unter optimaler Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung,
- c) in ausgesprochenen Wohngebieten geeignete, den Bedürfnissen entsprechende Spielflächen für Kinder,
- d) gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- e) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch,
- f) die benachbarten Grundstücke dürfen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung.

² Quartiergestaltungspläne werden einem vom Gemeindevorstand ernannten Experten zur Begutachtung vorgelegt. Dieser Experte kann bereits in der Planungsphase zur Beratung beigezogen werden.

Art. 51
Genereller
Erschliessungsplan

Der Artikel 51 zum generellen Erschliessungsplan wird wie folgt ergänzt:

Art. 51 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. **Er legt die für die hinreichende Erschliessung der Gemeinde erforderlichen Ausstattungen wie öffentliche Parkieranlagen oder Bushaltestellen fest.** Er kann Anlagen der Feinerschliessung bestimmen.

Der Generelle Erschliessungsplan kann Erschliessungsetappen bezeichnen und die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien festlegen.

Im Weiteren enthält er Angaben über die Linienführung der wichtigsten Versorgungsanlagen, über deren Einzugsgebiet sowie über die Standorte wichtiger Bauten zu Versorgungszwecken.

Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die Generellen Projekte und für die Finanzierung der Erschliessung.

Der Generelle Erschliessungsplan besteht aus den Teilen Verkehr und Versorgung.

Richtlinien zum
Quartierplangebiet
Dorfplatz Igis

Im Anhang des Baugesetzes werden zum Quartierplangebiet Dorfplatz Igis folgende Richtlinien definiert:

Richtlinien zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis»:

Planungszweck:

- Der Planungszweck ist die Schaffung eines attraktiven, qualitätvollen und öffentlichen Dorfplatzes in Kombination mit einer Einstellhalle unter Berücksichtigung der umliegenden, wertvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen.

Nutzungsart und -mass:

- Es gelten die Nutzungsarten und das maximale Nutzungsmass gemäss der Grundordnung. Auf dem Grundstück Nr. 218 kann von der maximal zulässigen Gebäudehöhe um höchstens 1.2 m abgewichen werden.

Gestaltung / Architektur:

- Es ist bei der Realisierung des neuen Dorfplatzes und der Einstellhalle eine hochwertige Gestaltung sowie eine gute Einpassung in die umliegenden Bauten und Strukturen anzustreben.
- Besondere Aufmerksamkeit ist dabei der Fassadengestaltung der Einstellhalle hin zur Unterdorfstrasse zu schenken. Da diese Fassade von der Unterdorfstrasse her direkt einsehbar ist, hat sie sich bezüglich Architektur, Materialisierung, Farbwahl und Gestaltung besonders gut in die Umgebung einzuordnen.
- Wenn Pavillons, Sanitäranlagen und weitere Bauten, welche für die Nutzung des Platzes dienlich sind, erstellt werden, haben sich diese in Form, Grösse, Materialisierung und Lage gut auf den Platz zu integrieren.
- Die den neuen Dorfplatz umgebenden Bauten (insb. Grundstück Nr. 218) haben ihre Fassaden zur Erhöhung der Attraktivität und Belebung auf den Platz zuzuwenden und entsprechend mit Fenstern zu gestalten.

- Die Gestaltung des Platzes ist grundsätzlich schlicht zu halten und mit einem geeigneten, behindertengerechten Oberflächenbelag zu versehen. Um reine Asphaltflächen zu vermeiden, sind genügend Grünelemente in die Platzgestaltung zu integrieren. Um die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Platzes nicht einzuschränken, sind als Möblierung möglichst mobile Elemente zu verwenden. Der bestehende Dorfbrunnen ist in die neue Dorfplatzgestaltung zu integrieren.
- Die bestehenden im ISOS und KRL bezeichneten Frei- und Grünraumqualitäten (Grüngürtel um Kerngebiet Igis) sind möglichst zu erhalten und in geeigneter Art und Weise in die Überbauung zu integrieren. Es ist dabei ein sorgfältiger Übergang vom neuen Dorfplatz in die Frei- und Grünräume zu schaffen.

Erschliessung / Parkierung:

- Die bestehende Bushaltestelle «Igis, Dorfplatz» im Nordosten des Planungsgebietes ist gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie den dazu erlassenen kantonalen und nationalen Richtlinien bzw. Normen zu erneuern. Die Gestaltung der Haltestelle ist dabei sorgfältig in die neue Platzgestaltung zu integrieren.

6. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

6.1 Interessenabwägung

Steigerung Siedlungsqualität	Mit dem Projekt «Platzgestaltung und Einstellhalle, Rathausplatz Igis», welches die Neugestaltung und Aufwertung der heute sehr unattraktiven Flächen im Bereich des Rathauses von Igis sowie die Realisierung einer zentralen Einstellhalle vorsieht, kann die Siedlungsqualität im Dorfkern von Igis massgeblich gesteigert werden.
Belebter Dorfkern	Der neue, öffentliche Dorfplatz, welcher vielfältig genutzt werden kann und der Bevölkerung für verschiedene Veranstaltungen zur Verfügung stehen soll, führt zu einer Belebung des Dorfkerns von Igis.
Verbesserung Parksituation	Durch die Realisierung der neuen Einstellhalle wird die heute unbefriedigende Parksituation im Zentrum von Igis verbessert.
Verdichtung	Der Dorfkern von Igis soll gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde Landquart unter Bewahrung der gewachsenen räumlichen Qualitäten und Strukturen erneuert werden. Mit der Schaffung des neuen, öffentlichen Dorfplatzes kann der im Rahmen der massvollen Verdichtung gleichzeitig geforderte Erhalt bzw. die Steigerung der Wohn- und Aussenqualität von Igis gewährleistet werden.
Massgeschneiderte Bestimmungen	Durch die auf das geplante Bauvorhaben massgeschneiderten Bestimmungen und die Festlegung einer Quartierplanpflicht wird auf die sensible Lage inmitten des historischen Kerngebietes eingegangen und die beabsichtigte, zukünftige Nutzung sowie eine hochwertige Gestaltung der Flächen langfristig gesichert.

6.2 Planbeständigkeit

Abgestimmt mit NUP	Parallel zur Teilrevision Dorfplatzgestaltung Igis erfolgt in der Gemeinde Landquart die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart und stimmt mit deren Absichten und Zielsetzungen überein.
Konform mit den neuen Gegebenheiten	Die Festlegungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind mit den neuen, übergeordneten Vorgaben und Gesetzgebungen etc. (wie RPG, KRIP, IVHB etc.) konform.

Quellen

- Erstinventarisierung Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aus dem Jahr 1983, Ortsteil Igis
- Kantonaler Richtplan Graubünden (KRIP), Genehmigung durch den Bundesrat am 4. April 2019
- Regionales Raumkonzept Region Landquart, Beschlussfassung durch die Präsidentenkonferenz am 19. November 2019
- Kommunales räumliches Leitbild der Gemeinde Landquart, Beschlussfassung durch den Gemeindevorstand am 20. Dezember 2019
- Kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz Landquart/Igis)
- Planungsstudie / Vorstudie «Platzgestaltung und Einstellhalle, Rathausplatz Igis», Ingenieurbüro Fromm & Partner AG, Landquart, Dezember 2019
- Plangrundlagen, Planergemeinschaft Fromm & Partner AG und TUOR ARCHITEKTUR AG, Februar 2021

Anhang

- Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 14. September 2020 und Behandlung durch Gemeindevorstand

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 14. September 2020 und Behandlung durch Gemeindevorstand

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Amt für Raumentwicklung Graubünden Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.arae.gr.ch, E-Mail: info@arae.gr.ch <u>Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur</u> Gemeindevorstand Landquart Rathausplatz Postfach 15 7206 Igis Chur, 14. September 2020 2020/0280 Pr Gemeinde Landquart Teilrevision der Ortsplanung; Dorfplatz Igis Vorprüfung Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr Mit Schreiben vom 12. Juni 2020 hat uns das Planungsbüro Remund+Kuster AG in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt: • Änderungen Baugesetz vom 12. Juni 2020 • Änderungen Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:500 vom 12. Juni 2020 • Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung Landquart vom 12. Juni 2020 Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Landquart bildet die geplante Umgestaltung des Dorfplatzes Igis. Mit der Revision werden die Voraussetzungen für einen attraktiven Dorfplatz als Aufenthaltsraum und Veranstaltungsort sowie für den Neubau einer zentralen unterirdischen Parkierungsanlage geschaffen. Die folgenden Stellen haben im Rahmen der mittlerweile abgeschlossenen Vernehmlassung zu den eingereichten Unterlagen Stellung genommen: • Kantonspolizei • Amt für Energie und Verkehr • Region Landquart • Amt für Natur und Umwelt • Tiefbauamt • Denkmalpflege	Kennntnisnahme.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung**Behandlung durch den Gemeindevorstand**

Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Dorfplatz Igis» der Gemeinde Landquart

2

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen sowie basierend auf unserer eigenen Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen.

1. Das Wesentliche in Kürze

Zusammenfassend kann erwähnt werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit der beabsichtigten Neugestaltung und Attraktivierung des Dorfplatzes Igis der Stossrichtung der revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung sowie dem Kantonalen Richtplan entspricht, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist und eine angemessene Wohnqualität sichergestellt werden soll. Mit den geplanten Anpassungen der Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen für einen vielfältig nutzbaren Dorfplatz sowie für eine zentrale Parkierungslösung an einem raumplanerisch zweckmässigen Standort geschaffen.

2. Formelles

Das geänderte Baugesetz sowie die Zonenplaninhalte geben zu keinen formellen Bemerkungen Anlass. Die Legende des Generellen Gestaltungsplans sowie des Generellen Erschliessungsplans wurden nach der technischen Prüfung der Vorlage nach unseren Darstellungsrichtlinien angepasst und die entsprechenden digitalen Daten wurden nachgereicht. Der Papierplan der Vorprüfungsunterlagen (Änderungen Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:500 vom 12. Juni 2020) ist ebenfalls anzupassen.

3. Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung und Planung**3.1 Ausgangslage**

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörigen Anpassung der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Datum vom 20. März 2018 (Beschluss-Nr. 217) den Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) erlassen, welcher vom Bundesrat mit Datum vom 10. April 2019 genehmigt wurde. Die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) ist zusammen mit der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 1. April 2019 in Kraft getreten.

Die vorgesehenen Änderungen der Nutzungsplanung sind mit diesen übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen vereinbar und können weiterverfolgt werden.

3.2 Vorgesehene Änderungen am Zonenplan

In der Vorlage sind Um- und Einzonungen vorgesehen. Nachfolgend wird eine detaillierte Übersicht der geplanten Nutzungsänderungen dargelegt:

Umzonungen

- Kernzone Igis in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 15 m²
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Kernzone Igis 50 m²

Einzonungen

- Zone übriges Gemeindegebiet in Kernzone Igis 4 m²
- Zone übriges Gemeindegebiet in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 209 m²

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Dorfplatz Igis» der Gemeinde Landquart 3 3.3 Siedlungsentwicklung nach innen Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben von Bund (Art. 1 und 3 RPG) und Kanton (KRIP-S) hinsichtlich einer potenzialgerechten Siedlungsentwicklung nach innen. Die geforderte angemessene Wohnqualität wird mit einer Pflicht zur Durchführung eines Quartierplanes vorgegeben. 3.4 Bedarf, Mobilisierung, Mehrwertabgabe und Baulandverfügbarkeit Der Bedarf für die geplanten Einzonungen und Umzonungen mit der Zielsetzung einer Attraktivierung des Dorfplatzes Igis und der Schaffung der Voraussetzungen für den Bau einer Einstellhalle an zentraler Lage kann als gegeben betrachtet werden. Die Mobilisierungspflicht bestehender Reserven kann in vorliegendem Fall ausser Acht gelassen werden, da für den betreffenden Zweck der vorliegenden projektbezogenen Planung (Dorfplatz Igis) lediglich die vorgesehenen Flächen in Frage kommen. Im kommunalen räumlichen Leitbild sind zudem einige Zielsetzungen bezüglich Mobilisierung enthalten. Gemäss Art. 15 RPG ist bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Weiter sind gemäss Art. 5 RPG Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen. Der gesetzgeberische Handlungsbedarf gemäss RPG wird mit der am 1. April 2019 in Rechtskraft erwachsenen Revision des KRG (Art. 19a bis Art. 19w KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO Art. 35f bis Art. 35n KRVO) umgesetzt. Unter Punkt 3.2 des vorliegenden Vorprüfungsberichts sind die vorgesehenen Einzonungen aufgeführt. Bei den vorgesehenen Einzonungen in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie in die Kernzone Igis kann in vorliegendem Fall der Art. 19i Abs. 5 zur Anwendung kommen, wonach bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe steht, keine Abgabe erhoben wird. Die vorgesehenen neuen Bauzonenflächen bezwecken die Attraktivierung des Dorfplatzes sowie die Realisierung einer zentralen unterirdischen und grösstenteils öffentlichen Parkierungsanlage, was aus unserer Sicht als öffentlich-rechtliche Aufgabe beurteilt werden kann. Basierend auf die KRG-Bestimmungen bezüglich der Baulandmobilisierung (Art. 19b - 19c KRG) würden die neu einzonzten Flächen grundsätzlich automatisch mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung nach Art 19c KRG belegt werden. Da die betreffenden Flächen zu klein sind (209 m² neue ZöBA und 4 m² neue Kernzone Igis), um sie im Falle einer Nichtrealisierung einzeln sinnvoll zu mobilisieren, kann für die vorgesehene Einzonungsfläche die gesetzliche Bauverpflichtung entfallen. Zudem ist die politische Gemeinde Landquart Eigentümerin der einzonzonenden Flächen und die Gemeinde schafft mit der geplanten Quartierplanpflicht eine Rahmenvoraussetzung gemäss Art. 19a KRG, damit die neuen Bauzonenflächen zeitgerecht ihrer bestimmungsgemässen Nutzung zugeführt werden können. 4. Bemerkungen zu den Planungsinstrumenten 4.1 Änderungen Baugesetz Im Art. 35 des Baugesetzes (BauG) werden die Abweichungsmöglichkeiten von der Grundordnung bei besonders guter Gestaltung sowie die diesbezüglichen Voraussetzungen geregelt. Das geplante Vorhaben sieht auf der Parzelle Nr. 218 für das «Wohnhaus Florin» einen Ersatzneubau (Mehrfamilienhaus) vor. Mit der kombinierten Realisierung zusammen mit der geplanten Einstellhalle ist die baugesetzlich vorgesehene Gebäudehöhe von maximal 9.50 m in der Kernzone Igis nicht ausreichend und es ist eine Mehrhöhe von ca. 1.20 m nötig. Mit der vorliegenden Anpassung des Art. 35 BauG werden die Voraussetzungen für Ausnahmen in Bezug auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen generell geschaffen. Es wird weiter definiert, dass diese Ausnahmen nicht zu einer Abweichung der für die betreffende Nutzungszone vorgesehene Geschossigkeit führen darf.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung**Behandlung durch den Gemeindevorstand**

Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Dorfplatz Igis» der Gemeinde Landquart

4

Die Geschossigkeit in der Kernzone Igis sowie in der Kernzone Landquart sind mit Fussnoten im Zonenschema des BauG klar geregelt. Die Wohnzonen indessen geben mit ihrer Namensgebung (W1, W2, W3, W4, W5, W6) einen Hinweis auf die vorgesehene Geschossigkeit, regeln diese allerdings nicht eindeutig. Für die übrigen Bauzonen ist kein Hinweis und keine Regelung im Hinblick auf die vorgesehene Geschossigkeit enthalten.

Wir weisen die Gemeinde Landquart darauf hin, dass die vorgesehene Regelung zu Unsicherheiten und Problemen insbesondere in Streitfällen führen könnte und empfehlen, die Bestimmung dahingehend zu überprüfen.

Die Richtlinien zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis» werden begrüsst und tragen zu einer Qualitätssicherung des Folgeverfahrens bei.

4.2 Zonenplan, Genereller Gestaltungs- und Genereller Erschliessungsplan

In der Kernzone Igis sind im rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) vom 31. Oktober 1994 Freiflächen definiert, in welchen Flächenanteile eines Grundstücks festgelegt sind, die nicht überbaut werden dürfen. Die jeweiligen Flächenanteile sind in der entsprechenden Legende festgelegt.

In vorliegender Planung werden die bestehenden Freiflächen im Bereich des Dorfplatzes aufgehoben und stattdessen eine überlagerte Platzzone neu geschaffen. Auf der Parzelle Nr. 218 wird der bestehende Flächenanteil von 50% Freifläche aufgehoben und es soll neu ein Freiflächenanteil von 40% festgelegt werden. Die geplanten Änderungen werden im Hinblick auf die projektbezogene Planung des gesamten Quartierplanperimeters als zweckmässig erachtet.

5. Weitere Themenbereiche**5.1 Natur und Umwelt****Luftreinhaltung**

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die Voraussetzungen für eine verbesserte Dorfplatzgestaltung und für die Erstellung einer Einstellhalle mit 63 Parkplätzen geschaffen werden. Da die Einstellhalle weniger als 150 Parkplätze umfasst, gilt im Sinne von Art. 4 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) die Parkierungsanlage nicht als Anlage, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursacht. Es ist deshalb keine diesbezügliche Amtsverfügung notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 6 der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung (LRV) die Emissionen aus der Autoeinstellhalle möglichst nahe am Ort ihrer Entstehung möglichst vollständig zu erfassen und so abzuleiten sind, dass keine übermässigen Immissionen in der Nachbarschaft entstehen. Sie müssen in der Regel durch Abluftkanäle über Dach ausgestossen werden. Da im vorliegenden Fall der Dorfplatz als Begegnungsort vielfältig genutzt werden soll, ist die Abluft voraussichtlich über angrenzende Gebäude bzw. über den geplanten Pavillon zu führen. Die Höhe der Abluftkanäle über Dach ist nach den Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach (Kamin - Empfehlungen) des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) von 2018 festzulegen.

Lärmschutz

Die Ein- und Ausfahrt zur vorgesehenen Garage liegt in unmittelbarer Nähe zu Gebäuden mit lärmempfindlicher Nutzung. In Anbetracht der relativ geringen Anzahl Parkfelder kann davon ausgegangen werden, dass die Parkierungsanlage bei sachgerechter Ausführung zu keiner übermässigen Lärmbelastung führen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Parkierungsanlage verursachte Lärmemission im Rahmen des Bauprojektes zu beurteilen und mit geeigneten Massnahmen so weit wie möglich zu reduzieren ist.

Wird berücksichtigt.

Der Art. 35 Abs. 1 BauG wurde insofern angepasst, dass von der Gebäudehöhe abgewichen werden kann, soweit dadurch nicht ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Des Weiteren wurden die Formulierungen resp. die Begrifflichkeiten des ersten Absatzes, angelehnt an das neue Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, leicht angepasst.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Das Anliegen ist in der kommunalen Nutzungsplanung nicht stufengerecht. Die Berücksichtigung respektive Umsetzung hat im Rahmen des konkreten Bauprojektes zu erfolgen.

Kenntnisnahme.

Das Anliegen ist in der kommunalen Nutzungsplanung nicht stufengerecht. Die Berücksichtigung respektive Umsetzung hat im Rahmen des konkreten Bauprojektes zu erfolgen.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung

Behandlung durch den Gemeindevorstand

Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Dorfplatz Igis» der Gemeinde Landquart

5

5.2 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Vorbemerkungen

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Igis ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das Rathaus (GVG-Nr. 1) ist gemäss ISOS ein Objekt mit Erhaltungsziel A. Dieses Ziel bezweckt den integralen Erhalt der Substanz von Einzelobjekten. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Unterdorfstrasse im Bundesinventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit der Definition «Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz» klassifiziert ist. Objekte dieser Klassierung sollen gemäss Art. 6 VIVS (Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten bleiben. Die Strecke ist Teil der ehemaligen Verbindung von Igis durchs Prättigau nach Davos.

Vorprojekt

Brunnen sind wichtige Elemente für die Ortsbilder und die Belebung der Plätze, darum wird empfohlen den bestehenden Dorfbrunnen auf dem neuen Platz zu integrieren. Bei der Gestaltung des Dorfplatzes sollte der Oberflächenbehandlung genug Aufmerksamkeit geschenkt werden, eine Asphaltwüste ist zu vermeiden.

Die langen, engen Gassen sind typisch für den historischen Kern von Igis. Eine offene Fassadengestaltung der Einstellhalle widerspricht dieser Gassenwirkung. Es wird der Gemeinde empfohlen, die Richtlinien zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis» betreffend Gestaltung / Architektur folgendermassen anzupassen: «Besondere Aufmerksamkeit ist dabei der offenen Fassadengestaltung der Einstellhalle hin zur Unterdorfstrasse zu schenken».

Im vorliegenden Projekt hat die Fassade der Einstellhalle einen Versatz, wodurch der Eingang einen Vorbereich und so eine entsprechende Wichtigkeit in der Unterdorfstrasse erhält, welche in diesem Fall nicht angemessen ist. Die Fassadenflucht sollte darum nochmals überprüft werden und die Baugestaltungslinie im Generellen Gestaltungsplan dementsprechend allenfalls angepasst werden.

Umgebung

Der Freiraum auf Parzelle Nr. 221 und teils auf den Parzelle Nr. 219, 2115, 212 wird im KRL als «Besonderer Freiraum- / Grünraumqualitäten» bezeichnet. Auch im ISOS wird diese Wiese als «Nahumgebung oberhalb des Dorfes» mit dem Erhaltungsziel A definiert. Dieses Ziel bezweckt den Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Der Freiraum ist zu erhalten und sollte bei der Quartierplanung berücksichtigt werden. Der Übergang vom Platz zur Wiese ist sorgfältig zu gestalten.

Durch den Bau der Einstellhalle entstehen 63 neue Parkplätze. Dadurch stellt sich die Frage, ob die im ISOS als störend empfundene Parkierungsfläche hinter dem Rathaus aufgelöst oder zumindest verkleinert werden könnte.

5.3 Region Landquart

Die Teilrevision der Ortsplanung schafft die planerische Grundlage für die Realisierung eines attraktiven, öffentlichen Dorfplatzes sowie einer zentralen Einstellhalle im Kern von Igis. Insbesondere der neue Dorfplatz leistet einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung und Belebung des Dorfkerns von Igis. Des Weiteren kann damit der im Rahmen einer massvollen Verdichtung geforderte Erhalt respektive die Steigerung der Siedlungsqualität gewährleistet werden. Die Planung liegt somit im Interesse der Öffentlichkeit und wird von der Region Landquart unterstützt.

5.4 Verkehrserschliessung/Verkehrstechnik

Im Revisionsperimeter befindet sich die Bushaltestelle Igis, Dorfplatz. Bezüglich der Folgeverfahren weisen wir daher ausdrücklich darauf hin, dass bei einer allfälligen Anpassung der Haltestelle vorgängig der Projektgenehmigung die kantonale Verkehrspolizei anzuhören ist (Art. 107 Abs. 7 der Signalisationsverordnung, SSV; SR 741.21). Unter diesem Aspekt sowie insbesondere auch im Hinblick auf die erforderliche Umsetzung des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) empfehlen wir der Gemeinde

Wird teilweise berücksichtigt.
Die Kapitel 3.2 «Übergeordnete Rahmenbedingungen» wird entsprechend mit der Bundesinventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ergänzt.

Wird berücksichtigt.
Die Richtlinien zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis» wurden entsprechend angepasst / ergänzt.

Wird berücksichtigt.
Die Formulierung in den Richtlinien zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis» wurde entsprechend angepasst.

Wird berücksichtigt.
Der Verlauf der Baugestaltungslinie wurde in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege angepasst.

Wird berücksichtigt.
Die Richtlinien zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis» wurden entsprechend angepasst / ergänzt.

Wird nicht berücksichtigt.
Zurzeit besteht seitens der Gemeinde ein Bedarf an der Parkierungsfläche.

Kenntnisnahme.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung

Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Dorfplatz Igis» der Gemeinde Landquart

6

Landquart dringend, die Dienststelle Verkehrstechnik der Kantonspolizei Graubünden sowie die Abteilung öffentlicher Verkehr des Amts für Energie und Verkehr frühzeitig in die konkrete Planung und Projektierung des Dorfplatzes einzubinden.

Für Fragen steht der Gemeinde Landquart der Leiter der Strassenbaupolizei des Tiefbauamts Graubünden, Herr Patrick Bargetzi (081 257 37 07 oder patrick.bargetzi@tba.gr.ch), gerne zur Verfügung.

Bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle in die Unterdorfstrasse müssen die minimal geforderten Sichtweiten eingehalten werden. Im Einmündungsbereich dürfen keine Bepflanzungen, Mauern, Zäune oder dergleichen aufgestellt werden welche die Sicht zusätzlich einschränken. Im Plan ist auf der Unterdorfstrasse ein Fussgängerstreifen eingezeichnet. Fussgängerstreifen müssen beidseits einen erhöhten und sicheren Warteraum aufweisen, zudem müssen die Sichtweiten gegeben sein und eine optimale Beleuchtung sichergestellt werden. Ebenfalls ist eine Weiterführung der Fussgänger mittels Trottoir sicherzustellen. Das Anbringen eines Fussgängerstreifens ist durch die Kantonspolizei (Verkehrstechnik) prüfen zu lassen und erfordert eine Bewilligung.

6. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die zur Vorprüfung eingereichte Teilrevision der Ortsplanung Dorfplatz Igis den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung in Bezug auf die innengerichtete Lenkung der Siedlungsentwicklung entspricht.

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage sowie weitere nützliche Hinweise im Hinblick auf die nach Abschluss der Nutzungsplanung durchzuführenden Folgeverfahren übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Landquart, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen noch vorzunehmen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen können Sie mich gerne kontaktieren (081 257 23 09 oder ralf.petter@are.gr.ch).

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung


 Ralf Petter, Kreisplaner
Beilagen:

- Änderungen Baugesetz vom 12. Juni 2020
- Änderungen Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:500 vom 12. Juni 2020
- Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung Landquart vom 12. Juni 2020

Behandlung durch den Gemeindevorstand

Kenntnisnahme.

Das Anliegen ist in der kommunalen Nutzungsplanung nicht stufengerecht. Die Berücksichtigung respektive Umsetzung hat im Rahmen des konkreten Bauprojektes zu erfolgen.

Kenntnisnahme.

Das Anliegen ist in der kommunalen Nutzungsplanung nicht stufengerecht. Die Berücksichtigung respektive Umsetzung hat im Rahmen des konkreten Bauprojektes zu erfolgen.

Kenntnisnahme.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung «Dorfplatz Igis» der Gemeinde Landquart 7 Kopie (mit Beilagen 2-fach): - Remund + Kuster AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld Kopie per E-Mail (ohne Beilagen): - Gemeinde Landquart - Remund + Kuster, Maienfeld - Amt für Energie und Verkehr - Amt für Natur und Umwelt - Denkmalpflege - Kantonspolizei - Region Landquart - Tiefbauamt	