Gemeinde Landquart

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Beschwerdeauflage



R+K
Die Raumplaner.

R+K
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

403-11
06. Dezember 2024

Impressum

Auftrag Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Auftraggeber
Gemeindevorstand Landquart
Rathausplatz
Postfach 15
7206 Igis

Auftragnehmer

R+K Raumplanung AG	R+K Raumplanung AG	R+K Raumplanung AG
Poststrasse 4	Im Aeuli 3	Oberalpstrasse 81
8808 Pfäffikon SZ	7304 Maienfeld GR	6490 Andermatt UR
T 055 415 00 15	T 081 302 75 80	T 041 887 00 27

Bearbeitung Michael Ruffner, Moritz Eicher, Laura Lacher

Titelbild Luftbild; Quelle: SWISSIMAGE, Swiss Map Raster - Bundesamt für Landestopografie

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

X:\RP\403 Landquart\11 Gesamtrevision Nutzungsplanung 2020\13 aktuelles Exemplar, Verfahren\08_Genehmigung\01_PMB\Gemeinde Landquart_Gesamtrevision Nutzungsplanung 2020_PMB.docx

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **8**

1. Ausgangslage **11**
1.1 Anlass 11
1.2 Ziele und Stossrichtungen 13
1.3 Bestandteile und Verbindlichkeit 14

2. Organisation und Verfahren **15**
2.1 Projektorganisation 15
2.2 Ablauf und Verfahren 16

3. Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen **24**
3.1 Ebene Bund 24
3.2 Ebene Kanton 28
3.3 Ebene Region 32
3.4 Ebene Gemeinde 34
3.5 Weitere Grundlagen: Agglomerationsprogramm 40

4. Themenspezifische Grundlagen **43**
4.1 Siedlungsentwicklung 43
4.2 Ortsbild und Baukultur 52
4.3 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen 60
4.4 Wald 61
4.5 Natur- und Landschaftsschutz 65
4.6 Schutz von Wildlebensräumen 70
4.7 Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser 73
4.8 Naturgefahren 76
4.9 Verkehr 77

5. Schwerpunktthemen und deren Umsetzung **84**
5.1 Zusammenführung Baugesetze und Umsetzung IVHB 84
5.2 RhB-Areal Schulstrasse 92
5.3 Gebiet Zollstrasse / Schulstrasse / Oberbrugg 95
5.4 Tardis 105
5.5 Gebiet Siedlung Schulstrasse / Vorgärten 109
5.6 Igis Kerngebiet 117
5.7 Industrie- und Gewerbegebiet Prättigauerstrasse, Waldau 125
5.8 Industrie Nord und Süd / Industriezonen 128
5.9 Umsetzung Vorgaben Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe 131

6. Weitere Anpassungen 147
6.1 Zonenplan 147
6.2 Genereller Gestaltungsplan 171
6.3 Baugesetz 180
6.4 Genereller Erschliessungsplan 185

7. Schlussfolgerung und Fazit 201

Beilagen 208

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Koordination und Abstimmung Planungsinstrumente Kanton Graubünden; Quelle: R+K Raumplanung AG, eigene Darstellung 12
Abb. 2: Übersicht Projektorganisation 16
Abb. 3: Übersicht massgebliche Raumplanungsinstrumente, Kanton Graubünden; Quelle: R+K Raumplanung AG, Eigene Darstellung 24
Abb. 4: Ausschnitt Sachplan Übertragungsleitungen; Quelle: www.map.geo.admin.ch 26
Abb. 5: Ausschnitt Sachplan Militär; Quelle: www.map.geo.admin.ch 27
Abb. 6: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 16.12.2014); Quelle: Kantonaler Richtplan Graubünden 29
Abb. 7: Ausschnitt kantonaler Richtplan (interaktive Karte); Quelle: www.geogr.mapplus.ch 32
Abb. 8: Auszug regionales Raumkonzept, Konzeptplan; Quelle: Region Landquart, Regionales Raumkonzept, von der Präsidentenkonferenz Landquart beschlossen am 19. November 2019 33
Abb. 9: Kommunales räumliches Leitbild, Leitbildplan, Teil Siedlung: Quelle: Kommunales räumliches Leitbild Landquart, vom Gemeindevorstand erlassen am 20. Dezember 2019 35
Abb. 10: Strategieplan (Zukunftsbild) Gesamtverkehrskonzept Gemeinde Landquart, beschlossen vom Gemeindevorstand am 26. Juni 2023 38
Abb. 11: Auszug Datenblatt vom 20. März 2018 im Rahmen der Genehmigung des kantonalen Richtplans Siedlung 46
Abb. 12: Bisherige Entwicklung und Prognose Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Landquart (eigene Darstellung, Quelle: Bundesamt für Statistik, Datensätze ESPOP und STATPOP, Bevölkerungsperspektive Kanton GR 2019 – 2050 und 2022-2050) 50
Abb. 13: Auszug Inventarisierung Igis 1983; Quelle: Denkmalpflege Graubünden 53
Abb. 14: Auszug Inventarisierung Landquart 1983; Quelle: Denkmalpflege Graubünden 54
Abb. 15: Auszug Inventarisierung Mastrils 1983; Quelle: Denkmalpflege Graubünden 55
Abb. 16: Auszug IVS; Quelle: www.edit.geo.gr.ch 58
Abb. 17: Fruchtflächen (Bestand) in der Gemeinde Landquart; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 60
Abb. 18: Wald längs von Strassen (Quelle: Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden, 1. September 2014) 63
Abb. 19: Ausschnitt Landschaftsinventar Kanton Graubünden; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 66
Abb. 20: Ausschnitt Biotopinventar Kanton Graubünden; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 68
Abb. 21: Ausschnitt Wildruhezonen; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 71
Abb. 22: Ausschnitt Wildtierkorridore; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 73
Abb. 23: Ausschnitt Gewässerschutzkarte Kanton Graubünden; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 76

Abb. 24: Parzelle Nr. 1873; Quelle: www.geogr.mapplus.ch mit Luftbild swisstopo, 19.05.2023 92
Abb. 25: Schematisches Vorgehen für die Arealentwicklung 93
Abb. 26: Ausschnitt Entwurf Zonenplan, Darstellung R+K (Hinweis: gegenüber rechtskräftigem Zonenplan teils geänderte Symbolisierung und Benennung) 95
Abb. 27: Ausschnitt Entwurf Zonenplan, Darstellung R+K (Hinweis: gegenüber rechtskräftigem Zonenplan teils geänderte Symbolisierung und Benennung) 96
Abb. 28: Grobkonzept für die Gebietsentwicklung (eigene Darstellung R+K) 98
Abb. 29: Heutiger Kreuzungsbereich Sonnenheimstrasse – Zollstrasse (eigene Aufnahme, 22. Februar 2023) 99
Abb. 30: Mögliche Aufwertung Kreuzungsbereich Sonnenheimstrasse – Zollstrasse, schematisch (eigene Visualisierung) 99
Abb. 31: Weg neben Kindergarten Davoserweg (eigene Aufnahme, 22. Februar 2023) 100
Abb. 32: Spielplatz Kindergarten Davoserweg (eigene Aufnahme, 22. Februar 2023) 100
Abb. 33: Heutige Situation, schematische Darstellung (eigene Darstellung, Hintergrund aktuelles Luftbild swisstopo 2023) 100
Abb. 34: Möglich Aufwertung von Weg und Freifläche mit Sitzgelegenheiten, Brunnen, Bepflanzung und Spielgeräten etc., schematische Darstellung (eigene Darstellung, Hintergrund aktuelles Luftbild swisstopo 2023) 100
Abb. 35: Schematische Darstellung Einfluss Abstandsvorschriften auf die Bebauungsstruktur an der Zollstrasse (eigene Darstellung R+K) 102
Abb. 36: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung und Ausscheidung Platzzone Davoserweg 103
Abb. 37: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen 103
Abb. 38: Ausschnitt Zonenplan und GGP mit neu festgelegten Baulinien 104
Abb. 39: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung entlang Deutscher Strasse 105
Abb. 40: Zonenplan mit Änderungen 105
Abb. 41: Ausschnitt Leitbildplan, Kommunales räumliches Leitbild, Teil Siedlung; Quelle: Gemeinde Landquart 107
Abb. 42: Ausschnitt revidierter Zonenplan Areal Tardis 109
Abb. 43: Grünraumstruktur / (Vor-)Gärten im Bereich der Kirchstrasse; Quelle: Eigene Aufnahme, dat. 7. September 2022 110
Abb. 44: Grünraumstruktur / (Vor-)Gärten im Bereich des Veilchenwegs; Quelle: Eigene Aufnahme, dat. 7. September 2022 110
Abb. 45: Ausschnitt Leitbildplan, Kommunales räumliches Leitbild, Teil Siedlung; Quelle: Gemeinde Landquart 111
Abb. 46: Erhaltenswerte Grünraumstruktur, Kirchstrasse / Plantahofstrasse; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 112
Abb. 47: Erhaltenswerte Grünraumstruktur, Aehrenstrasse; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 113
Abb. 48: Erhaltenswerte Grünraumstruktur, Veilchenweg; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 113
Abb. 49: Erhaltenswerte Grünraumstruktur, Riedstrasse; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 113
Abb. 50: Schematische Darstellung der heutigen Parzellenstrukturen, Bebauungen und Grünräume, der erwünschten sanften Entwicklung mit Erhalt der Grünräume sowie der nicht erwünschten Zerstückelung der Grünräume, eigene Darstellung R+K 114
Abb. 51: Entwurf Zonenplan und GGP im Gebiet Kirchstrasse / Plantahofstrasse 115
Abb. 52: Ausschnitt Entwurf Zonenplan und GGP in den Gebieten Aehrenstrasse und Veilchenweg 116
Abb. 53: Ausschnitt Entwurf Zonenplan und GGP im Gebiet Riedstrasse 116
Abb. 54: Ausschnitt Leitbildplan, Kommunales räumliches Leitbild, Teil Siedlung; Quelle: Gemeinde Landquart 118

Abb. 55: Ausschnitt Änderungsplan Zonenplan Kern Igis (eigene Darstellung R+K) 119
Abb. 56: Fixierte Freiräume, Freiflächen und Strassenbebauungsbereiche rechtskräftig (oben) sowie im Entwurf Revision (unten) (eigene Darstellung R+K) 120
Abb. 57: Entwurf Zonenplan und GGP im Kern Igis, Grüngürtel sind hervorgehoben. 121
Abb. 58: Entwurf Zonenplan mit den Zonenplananpassungen, eigene Darstellung R+K 122
Abb. 59: Entwurf Zonenplan mit Quartierplanpflicht, eigene Darstellung R+K 124
Abb. 60: Ausgangslage: Unbebaute Kernzone mit fixiertem Freiraum auf Parzelle Nr. 207 124
Abb. 61: Entwurf Zonenplan mit Freiflächenanteil 65% im nördlichen Teil und Zone für Grünflächen im südlichen Teil Part. 207 124
Abb. 62: Ausschnitt Leitbildplan, Kommunales räumliches Leitbild, Teil Siedlung; Quelle: Gemeinde Landquart 126
Abb. 63: Neue Wohnmischzone für die Parzellen 2132 und 541 127
Abb. 64: Ausschnitt Leitbildplan, Kommunales räumliches Leitbild, Teil Siedlung 129
Abb. 65: Mobilisierungskonzept Mastrils, eigene Darstellung R+K 135
Abb. 66: Neue Schrebergartenzone im Gebiet Ganda/Kuastell (eigene Darstellung R+K) 147
Abb. 67: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen 149
Abb. 68: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen 149
Abb. 69: Entwurf Zonenplan mit korrigierter Zonengrenze 150
Abb. 70: Ausschnitt Entwurf Zonenplan mit Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Ried 151
Abb. 71: Ausschnitt Änderungsplan Zone für öffentliche Nutzungen Ganda 151
Abb. 72: Neue Sport- und Erholungszone Parc da Movement Ganda (eigene Darstellung R+K) 153
Abb. 73: Ausschnitt Entwurf Zonenplan, Areal der Ziegelei 154
Abb. 74: Änderungsplan (oben) und Entwurf Zonenplan (unten) mit gerodeter Waldfläche, welche der Industriezone und der Zentrumszone 4 zugwiesen wird 156
Abb. 75: Ausschnitt Änderungsplan Zonenplan 158
Abb. 76: Entwurf Zonenplan mit erweiterter ZöBA 158
Abb. 77: Rechtskräftiger Zonenplan 159
Abb. 78: Entwurf Zonenplan mit Reduktion Wohnzone 159
Abb. 79: Rechtskräftige Sport- und Erholungszone 160
Abb. 80: Neue Wintersportzone mit angepasster Abgrenzung 160
Abb. 81: Rechtskräftige Gartenbauzone 160
Abb. 82: Neue Intensivlandwirtschaftszone mit angepasster Abgrenzung 160
Abb. 83: Rechtskräftiger Zonenplan 161
Abb. 84: Entwurf Zonenplan mit korrigierter Zonengrenze 161
Abb. 85: Rechtskräftiger Zonenplan 162
Abb. 86: Entwurf Zonenplan mit korrigierter Zonengrenze und Abgrenzung Arealplanpflicht 162
Abb. 87: Rechtskräftiger Zonenplan 162
Abb. 88: Entwurf Zonenplan mit Waldabstandslinie (hellgrün gestrichelt) 162
Abb. 89: Ausschnitt vereinfachter Änderungsplan mit angepasster Gewässerraumzonen und neu festgelegter Naturschutzzone 164
Abb. 90: Rechtskräftiger Zonenplan 165
Abb. 91: Entwurf Zonenplan mit geringfügiger Reduktion Gewerbezone 165
Abb. 92: Ausschnitt Lärmbelastungskataster Kanton GR 2019 (DTV 2015) für ES III, *geo.gr.ch, Stand 24.01.2024* 167
Abb. 93: Ausschnitt Lärmbelastungskataster Kanton GR 2019 (DTV 2015) für ES III, *geo.gr.ch, Stand 24.01.2024* 169
Abb. 94: Ausschnitt Rechtskräftiger Zonenplan mit aufgehobener Freifläche 173

Abb. 95: Vergleich rechtskräftiger Zonenplan und GGP mit dem Entwurf Revision, Änderungen hervorgehoben (eigene Darstellung R+K) 176
Abb. 96: Vergleich rechtskräftiger Zonenplan und GGP mit dem Entwurf Revision, Änderungen herv orgehoben (eigene Darstellung R+K) 177
Abb. 97: Baugestaltungslinien Kreuzplatz im rechtskräftigen Zonenplan 178
Abb. 98: Bereinigte Situation mit Baulinie und Baugestaltungslinie Kreuzplatz 178
Abb. 99: Entwurf Zonenplan und GGP mit bereinigten Baulinien und Baugestaltungslinien, Änderungen hervorgehoben (eigene Darstellung R+K) 178
Abb. 100: Ausschnitt Entwurf GEP mit Gadenzweg neu als private Quartierstrasse 187
Abb. 101: Ausschnitt Entwurf GEP mit Gadenzweg neuer geplanter Sammelstrasse 188
Abb. 102: Rechtskräftiger GEP Gewerbegebiet Waldau 188
Abb. 103: Entwurf GEP angepasster öffentlicher Quartierstrasse 188
Abb. 104: Rechtskräftiger GEP Gewerbegebiet Waldau 189
Abb. 105: Entwurf GEP angepasster öffentlicher Quartierstrasse 189
Abb. 106: Entwurf GEP angepasster öffentlicher Quartierstrasse 189
Abb. 107: Ausschnitt Entwurf GEP mit adaptierten Inhalten des rechtskräftigen GEP Kreuzwiese 190
Abb. 108: Ausschnitt revidierter GEP 191
Abb. 109: Neue Schrebergartenzone Ganda 191
Abb. 110: Entwurf GEP mit geplanter Parkierungsanlage 191
Abb. 111: Ausschnitt Entwurf GEP mit neu festgelegtem, bestehendem Land- und Forstwirtschaftsweg 192
Abb. 112: Entwurf GEP mit neu festgelegten Fuss- und Wanderwegen sowie Radwegen und Mountainbikerouten (sowohl bestehend wie auch geplant, graphisch hervorgehoben) im Bereich Gruobhof 194
Abb. 113: Entwurf GEP mit neu festgelegten Fuss- und Wanderwegen sowie Radwegen und Mountainbikerouten (sowohl bestehend wie auch geplant, graphisch hervorgehoben) im Bereich Landquart Papierfabrik 194
Abb. 114: Rechtskräftiger GEP 195
Abb. 115: Entwurf GEP mit neu festgelegten Fuss- und Wanderwegen sowie Radwegen und Mountainbikerouten (graphisch hervorgehoben) 195
Abb. 116: Neu festgelegte Anschlusspunkte Fussweg (schwarze Pfeile) in den Bereichen Chirchabüel und Landquart Fabriken 196
Abb. 117: Neu im GEP festgelegte Velopendlerroute 198
Abb. 118: Entwurf GEP mit neu festgelegten Fuss- und Wanderwegen sowie Radwegen und Mountainbikerouten (sowohl bestehend wie auch geplant, graphisch hervorgehoben) im Bereich Gruobhof 199

Zusammenfassung

Revision RPG

Mit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung im Jahr 2014 (RPG I) haben sich die Rahmenbedingungen für die Raumplanung massgeblich verändert. Bund, Kantone und Gemeinden müssen ihre Raumplanungsstrategie neu ausrichten. Gefordert wird eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen. Kerninhalte der Gesetzesrevision waren zudem die Einführung eines Ausgleichs auf planungsbedingte Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe) sowie von Massnahmen zur Baulandmobilisierung. Die Gesetze und Verordnungen sowie die Planungsinstrumente von Kantonen und Gemeinden sind als Folge dessen zu überarbeiten.

KRL als strategische Grundlage

Mit dem Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) hat die Gemeinde Landquart bereits die strategischen Grundlagen für die Gesamtrevision ihrer Nutzungsplanung erarbeitet. Das KRL wurde unter Mitwirkung der Bevölkerung ausgearbeitet und vom Gemeindevorstand am 12. Dezember 2019 beschlossen.

Ziele

Die vorliegende Revision hat zum Ziel, sowohl die *übergeordneten rechtlichen Anforderungen* als auch die *erwünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde Landquart (gemäss KRL)* planungsrechtlich zu verankern.

Rechtliche Anforderungen

- *Gesetzliche Vorgaben Bund und Kanton umsetzen („RPG1-konform“)*
- *Übergeordnete Planungen umsetzen*
- *Baugesetze Igis und Mastrils zusammenführen*

Erwünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde Landquart gemäss KRL

- *Qualitatives Wachstum*
- *Heutiger Charakter der Siedlungsgebiete bewahren*
  - ***Mastrils** soll als ländliches Bergdorf weiterbestehen und sich sanft entwickeln.*
  - ***Igis** mit seinem historischen Kern und den umliegenden Wohnquartieren soll qualitätsvoll erneuert und weiterentwickelt werden, wobei ein Teil der prägenden Frei- und Grünräume erhalten bleibt.*
  - ***Landquart** ist als urbanes Zentrum der Region zu stärken. Dabei ist eine Balance aus Verdichtung an gut geeigneten Standorten und der Stärkung und Schaffung von Freiräumen zu wahren.*
- *Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen*
- *Bestehende Qualitäten sichern und neue schaffen (bspw. Grünräume, Plätze, Gestaltung, Quartierplanpflichten)*
- *Vereinfachung und Zusammenführung bestehender Festlegungen*

Wesentliche Planungsinhalte

Baugesetz

Die Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Mastrils und Igis werden gesamthaft überarbeitet und zusammengeführt. Als Grundlage dient das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vom 13. November 2020. Zentrale neue Inhalte sind die geforderten Bestimmungen zur Baulandmobilisierung und zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen, welche von den Gemeinden im Baugesetz zwingend umgesetzt werden müssen. Verschiedene Massnahmen der Baulandmobilisierung werden getroffen, um die von Bund und Kanton geforderte Unterbindung der Baulandhortung umzusetzen. Dabei wird Augenmass gewahrt und von Auszonungen abgesehen, damit die Massnahmen ihre Wirkung entfalten können.

Ebenso werden die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Der Zonenplan wird gesamthaft überprüft und überarbeitet. Aktualisierte übergeordnete Grundlagen (Waldumriss, Biotop- und Landschaftsinventare des Kantons, Grundwasserschutzzonen, Archäologie etc.) werden zweckmässig umgesetzt.

Ebenfalls werden prioritäre Handlungsanweisungen aus dem KRL vertieft geprüft und zweckmässig umgesetzt. Entwicklungsschwerpunkte wie die Umnutzung des RhB-Areals und die Verdichtungsgebiete im Gebiet Zollstrasse / Oberbrugg gemäss KRL werden aktiv angegangen und gelenkt. Die bestehenden baulichen Qualitäten und hochwertigen Grün- und Freiraumstrukturen im Kern von Igis werden gesichert. Die ortstypischen Bautypologien mit den Vorgärten im Gebiet Schulstrasse werden gesichert und eine sanfte Erneuerung und Verdichtung gefördert. Die Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe werden gewahrt und gleichzeitig Anforderungen an eine haushälterische Nutzung des Bodens gemacht. Insbesondere an zentralen Standorten wie am Bahnhof Landquart sowie im Umfeld der Kerne von Landquart und Igis werden diverse Um- und Aufzonungen vorgenommen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zu einer verdichteten Siedlungsentwicklung nach innen geleistet. Mit der Einführung einer Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen profitiert zudem die ganze Bevölkerung der Gemeinde Landquart von den planerischen Mehrwerten, welche für die einzelnen Grundeigentümer durch die Raumplanung generiert werden.

Gleichzeitig wird mit Folgeplanpflichten eine hohe baulich-gestalterische Qualität eingefordert. Bestehende öffentliche Räume und Plätze sollen aufgewertet werden (Aufwertung Kreuzplatz im Zusammenhang mit RhB-Areal

Schulstrasse). Darüber hinaus sollen neue öffentliche Freiräume (z.B. am Davoserweg) planungsrechtlich gesichert und geschaffen werden. Damit kann ein Gleichgewicht aus baulicher Entwicklung und attraktiven Grün- und Freiräumen gewährleistet werden.

Ergänzend werden diverse punktuelle Anpassungen und Optimierungen des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans vorgenommen.

Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan Teil Verkehr wird auf die geänderten übergeordneten Grundlagen sowie insbesondere das Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde Landquart abgestimmt und umfassend revidiert. Zusätzliche Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sollen das bestehende Netz erweitern und sichere, attraktive und direkte Verbindungen gewährleisten. Erweiterungen des Strassennetzes sollen nur punktuell erfolgen, soweit dies für die betroffenen Quartiere zu einer Entlastung und einer gesamtverkehrlichen Verbesserung führt. Der Generelle Erschliessungsplan Teil Ver- und Entsorgung wird stark vereinfacht und gesamthaft neu erstellt, da die bestehenden Planunterlagen nicht mehr der heutigen Situation entsprechen.

Auswirkungen und Schlussfolgerungen

Indem Konformität mit den geänderten übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton erreicht wird, kann Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundeigentümer und die Gemeinde Landquart geschaffen werden. Gleichzeitig stellt die Gemeinde Landquart mit der Gesamtrevision die Weichen proaktiv und zukunftsgerichtet, um die räumliche Entwicklung für den kommenden Planungshorizont zu lenken.

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart

Die heute geltende baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Landquart stammt von den beiden ehemaligen Gemeinden Igis und Mastrils und umfasst den Zonenplan, den Generellen Gestaltungsplan, den Generellen Erschliessungsplan und die Baugesetzbestimmungen. Die letzte Gesamtrevision von Igis/Landquart stammt aus dem Jahr 1994 (Etappe 1) respektive 2001 (Etappe 2) und diejenige von Mastrils aus dem Jahr 1995. Die rechtskräftige Nutzungsplanung ist damit bereits mehr als 20 Jahre alt. Seit der letzten Gesamtrevision wurden an den Bestandteilen der jeweiligen Grundordnung verschiedene Teilrevisionen und kleinere Änderungen vorgenommen.

Neue eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung

Nachdem die Schweizer Stimmbevölkerung am 3. März 2013 die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) deutlich angenommen hat, ist am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz zusammen mit der revidierten Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) in Kraft getreten. Die neue gesetzliche Grundlage führte zu massgeblichen Veränderungen in der Raumentwicklung. Das überarbeitete RPG hat zum Ziel, eine weitere Zersiedlung zu bremsen, die Landschaft zu schonen, eine kompaktere Siedlungsentwicklung zu erreichen, attraktive Wohn- und Arbeitsorte zu schaffen und eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven umzusetzen (vgl. Art. 3 RPG).

Als Folge der Revision sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen und Gesetzgebungen anzupassen.

Kantonale Vorgaben

Der Kanton Graubünden ist dieser Forderung mit der Revision des kantonalen Richtplans und des kantonalen Raumplanungsgesetzes bereits nachgekommen und setzt damit die Vorgaben gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz auf kantonaler Stufe um. Der neue kantonale Richtplan des Kantons Graubünden (Bereiche Raumordnungspolitik und Siedlung) (KRIP-S) ist mit dem Erlass durch die Regierung am 20. März 2018 und der Genehmigung durch den Bundesrat am 10. April 2019 in Kraft getreten. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten. Das KRG wurde insbesondere in den Bereichen Boden- und Baulandpolitik, Baulandmobilisierung sowie Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt. Die revidierten kantonalen Planungsinstrumente stellen wiederum neue Anforderungen an die Regionen und an die Gemeinden.

Die Gemeinden sind dazu verpflichtet, ihre Nutzungsplanung innert fünf Jahren seit dem Erlass des kantonalen Richtplans gesamthaft zu revidieren und die

neuen gesetzlichen Grundlagen respektive die Vorgaben von Bund und Kanton grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf umzusetzen.

Kommunales räumliches Leitbild

Als Grundlage für die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung haben die Gemeinden gemäss dem kantonalen Richtplan ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erstellen. Das KRL zeigt als strategisches Instrument die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde bis 2040 auf. Es stellt dar, wie die übergeordneten Vorgaben von Region und Kanton auf kommunaler Ebene umgesetzt werden sollen und enthält konkrete Handlungsanweisungen für die Revision der Nutzungsplanung.

Koordination

Die regionale Abstimmung und Koordination der raumplanerischen Fragestellungen werden über die Regionalplanung sichergestellt. So hat die Region Landquart parallel zu den kommunalen Leitbildern der einzelnen Standortgemeinden ein regionales Raumkonzept und Gesamtverkehrskonzept erarbeitet, welche mit der Weiterentwicklung zu regionalen Richtplänen in eine behördenverbindliche Form gebracht werden.

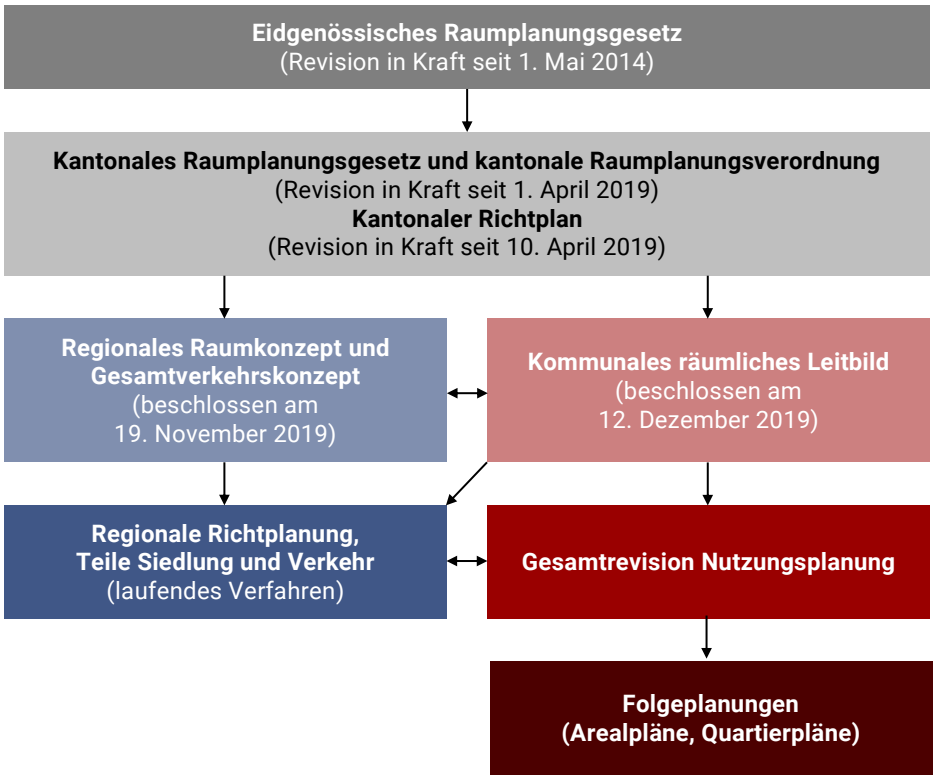


Abb. 1: Koordination und Abstimmung Planungsinstrumente Kanton Graubünden; Quelle: R+K Raumplanung AG, eigene Darstellung

Revision der Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart entspricht nicht mehr den Anforderungen gemäss den revidierten übergeordneten

Planungsinstrumenten und Gesetzgebungen. Mit der vorliegenden Revision werden darum einerseits die neuen übergeordneten Vorgaben und Gesetzgebungen, andererseits die Handlungsanweisungen gemäss KRL der Gemeinde Landquart umgesetzt. Des Weiteren bestehen infolge der Gemeindefusion der Gemeinden Igis und Mastrils am 1. Januar 2012 verschiedene raumplanerische Pendenzen, welche ebenfalls eine Anpassung der Nutzungsplanung bedürfen. Die Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart ist daher umfassend zu überprüfen und zu revidieren. Die Revision schafft überdies die nutzungsplanerischen Voraussetzungen, dass einzelne Folgeplanungen für Entwicklungsgebiete (wie beispielsweise Entwicklung des RhB-Areals Schulstrasse oder des Gebiets Tardis) im Nachgang zur Revision umgesetzt werden können.

1.2 Ziele und Stossrichtungen

Ziele

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden primär die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Anpassung der Nutzungsplanung an die neuen Anforderungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung
- Anpassung der Nutzungsplanung an die neuen Anforderungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes und der kantonalen Raumplanungsverordnung
- Umsetzung der kantonalen Richtplanung
- Umsetzung des kommunalen räumlichen Leitbildes (grundeigentümerverbindliche Umsetzung) und des Gesamtverkehrskonzeptes der Gemeinde
- Siedlungsverdichtung nach innen, insb. Boden- und Baulandpolitik, Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe)
- Integration der neusten Grundlagen der Themenbereiche Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Wald, Gewässer(schutz) und Archäologie
- Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Zusammenführung und Harmonisierung der Nutzungsplanung Igis/Landquart und Mastrils

Stossrichtungen

Dabei werden folgende Stossrichtungen verfolgt:

- Die übergeordneten Vorgaben sollen abgestimmt auf die spezifischen Gegebenheiten der Gemeinde Landquart und mit Augenmass umgesetzt werden.
- Es soll ein massvolles, etappiertes und nachhaltiges Wachstum im Sinne des KRL angestrebt werden.

- Es soll eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Dies beinhaltet, bestehende Qualitäten und Charaktere der Ortsteile zu erhalten und zu stärken sowie auch neue Qualitäten (insbesondere auch Grün- und Freiräume) zu schaffen.
- Entwicklungsschwerpunkte sollen aktiv gesteuert werden. Mit Qualitätsanforderungen, mehrstufigen Planungsprozessen und Folgeplanpflichten soll eine hochwertige Entwicklung sichergestellt werden.

1.3 Bestandteile und Verbindlichkeit

Bestandteile der Gesamtrevision

Mit der Nutzungsplanung wird die zulässige Nutzung des Bodens nach Art, Ort und Intensität parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich geregelt.

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende verbindlichen und orientierenden Bestandteile:

Verbindliche Bestandteile

- Zonenplan (ZP)
- Genereller Gestaltungsplan (GGP)
- Genereller Erschliessungsplan (GEP)
- Baugesetz (BauG)

Orientierende Bestandteile

- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV (PMB, vorliegender Bericht)
- Synoptische Übersicht Baugesetz
- Änderungspläne Zonenplan (zeigen die Änderungen im revidierten Zonenplan gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan. Zudem sind diejenigen Änderungen in der Grundnutzung, welche Bauzonen betreffen, mit einer Beschriftung versehen.)
- Weitere Beilagen gemäss Beilagenverzeichnis, wie Unterlagen zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung, zur Bauzonendimensionierung und zum Rodungsgesuch.

2. Organisation und Verfahren

2.1 Projektorganisation

Organisation

Für die Revision der Nutzungsplanung wurde folgende Projektorganisation eingesetzt:

Planungskommission

Der gesamte Prozess und die Ausarbeitung der Revision wurde von der Ortsplanungskommission Nutzungsplanung begleitet, die etwa im Monatsrhythmus tagt. Als vorbereitendes Organ hat sie die Geschäfte vorberaten und dem Gemeindevorstand Antrag zur Beschlussfassung oder zur Vorlegung spezifischer Themen an der Gemeindeversammlung gestellt.

Die Ortsplanungskommission Nutzungsplanung setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

■ Sepp Föhn	Gemeindepräsident
■ Florian Niggli	Gemeindeschreiber
■ Aldo Danuser	Gemeindevorstand
■ Lorenz Felix	Gemeindevorstand
■ Marcel Blumenthal	Leiter Bauamt

Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand wurde als verantwortliches und beschlussfassendes Planungsorgan regelmässig über den Stand der Nutzungsplanungsrevision informiert. Er war insbesondere zuständig für die Freigabe zur Mitwirkung und zur Vorprüfung sowie für die Verabschiedung der Planungsinstrumente zuhanden der Gemeindeversammlung.

Baukommission

Die Baukommission als Fachkommission nahm die Resultate im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision zur Kenntnis und unterstützte die Planungskommission in baurechtlichen Fragestellungen.

Fachliche Begleitung Ortsplanung

Die technische und fachliche Begleitung erfolgte durch die R+K Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld.

Juristische Begleitung

Die juristische Begleitung und die Revision des Baugesetzes erfolgte durch das Büro Caviezel Partner AG, Masanserstrasse 136, 7000 Chur.

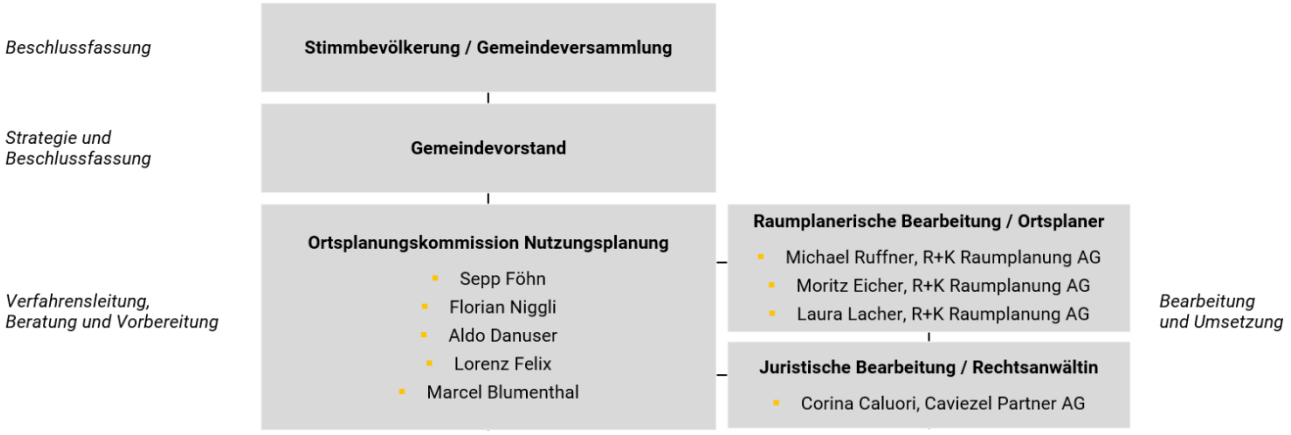


Abb. 2: Übersicht Projektorganisation

2.2 Ablauf und Verfahren

Verfahren nach KRG

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden (KRG) und der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden (KRVO) durchzuführen. Das Verfahren erfolgt in folgenden Verfahrensschritten nach KRG:

Zeitraum	Verfahrensschritt
2021 bis 2023	Grundlagenarbeiten und Erarbeitung Entwurf Gesamtrevision Nutzungsplanung
Juni 2023	Freigabe z.H. der kantonalen Vorprüfung mit Beschluss Gemeindevorstand vom 26. Juni 2023
Juli 2023 bis Januar 2024	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO
Januar bis Februar 2024	Anpassung des Entwurfs aufgrund Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, Freigabe z.H. der informellen Mitwirkungsauflage (Gemeindevorstand)
März bis April 2024	Informelles Mitwirkungsverfahren mit öffentlichen Informationsveranstaltungen, und informeller öffentlicher Auflage während 30 Tagen
April bis Mai 2024	Behandlung der Eingaben im Rahmen der informellen Mitwirkungsauflage und Anpassung des Entwurfs, Freigabe z.H. der öffentlichen Mitwirkungsauflage (Gemeindevorstand)
31. Mai bis 30. Juni 2024	Öffentliche Mitwirkungsauflage während 30 Tagen nach Art. 13 KRVO
Juli bis August	Behandlung der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsauflage nach Art 13 KRVO und Ausarbeitung der Revisionsvorlage, Freigabe z.H. Gemeindeversammlung (Gemeindevorstand)
28. Oktober 2024	**Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG**
(noch offen)	Volksabstimmung bei fakultativem Referendum
(noch offen)	Öffentliche Auflage Beschluss nach Art. 101 KRG (Beschwerdeauflage)
(noch offen)	*Evtl. Beschwerdebehandlung*
(noch offen)	Genehmigung durch die Regierung und Publikation nach Art. 49 KRG
(noch offen)	Beschwerdemöglichkeit

2.2.1 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf Art. 12 KRVO dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) im Juli 2023 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des ARE ist auf den 18. Januar 2024 datiert.

Positive Rückmeldung Kanton

Im Vorprüfungsbericht äussert sich das ARE grundsätzlich positiv zum Entwurf:

- Die Hauptaufgaben der neuen Raumplanungsgesetzgebung seien erkannt, gut aufgearbeitet und mehrheitlich konsequent umgesetzt worden.
- Die vorgesehenen sehr differenzierten Massnahmen zur Baulandmobilisierung seien zu begrüssen.
- Die kantonalen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe werden durch die Gemeinde ergänzt, was sehr zu begrüssen sei.
- Die Gemeinde sieht vor, den Themenbereich Ortsbildschutz (und Regelungen zu erhaltenswerten und schützenswerten Bauten und Anlagen) in einer späteren Teilrevision der Ortsplanung zu behandeln, da aktuell nicht alle erforderlichen Grundlagen vorliegen. Das ARE unterstützt dieses Vorgehen.

Aufgaben zur weiteren Ausarbeitung

Im Rahmen der Vorprüfung werden der Gemeinde verschiedene Aufträge und Empfehlungen gegeben, den Revisionsentwurf weiter auszuarbeiten. Die detaillierten Ergebnisse der Vorprüfung sowie der Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen sind der vorliegenden Revision beigelegt. Die wichtigsten Rückmeldungen und deren Behandlung betreffen folgende Punkte:

Rückmeldung Kanton	Behandlung Gemeinde Landquart
Im Hinblick auf die Bevölkerungsprognosen sollen mittels zusätzlicher Um- und Aufzonungen weitere Bauzonenkapazitäten geschaffen werden	**Teilweise Berücksichtigung** Die Bevölkerungsprognosen und die Abschätzung der Bauzonenkapazitäten sind mit grossen Unsicherheiten behaftet. Es sind verschiedene grössere Entwicklungen absehbar, die massgeblich zusätzlichen Wohnraum schaffen werden. Die Bauzonendimensionierung erfolgt zudem abgestimmt auf die öffentlichen Infrastrukturen (Schule, Ver- und Entsorgung), welche bei einem übermässigen Wachstum an die Kapazitätsgrenze kämen. Punktuell werden gegenüber der Vorprüfung weitere Auf- und Umzonungen vorgenommen. Sollte sich zeigen, dass die Bauzonenreserven in den kommenden Jahren nicht ausreichen werden, sollen weitere Massnahmen umgesetzt werden.
Die bestehende Bauzonenreserven sollen konsequent mobilisiert werden (alle Reserven)	**Keine Berücksichtigung** Gemäss Art. 19g KRG können die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen. Im Gegensatz zu Neueinzonungen (Art. 19c KRG) besteht ein Entscheidungsspielraum der Gemeinden im Umgang mit bestehenden Baulandreserven.
Für die beabsichtigte Einzonung Landquartau (Gewerbegebiet sowie Forst-Werkhof) kann keine Genehmigung respektive Rodungsbewilligung in Aussicht gestellt werden	**Berücksichtigung** Da keine Rodungsbewilligung für das Vorhaben der Gemeinde in Aussicht gestellt werden kann, **ist** auf eine Rodung **und Einzonung zu verzichten.**

Die Lage und Grösse der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind zu überprüfen. *Es sind Massnahmen zur bedarfsgerechten Dimensionierung und Lageoptimierung vorzunehmen.*	**Berücksichtigung** Es werden verschiedene Flächen ausgezont, um einen bedarfsgerechten Bestand an öffentlichen Zonen zu erhalten.
Es sollen weitergehende Festlegungen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz gemacht werden.	**Teilweise Berücksichtigung** Die Gemeinde Landquart ist von einer Vielzahl inventarisierter Schutzobjekte und -flächen betroffen. Bereits durch übergeordnete Rechtserlasse von Bund und Kanton entfalten diese eine Rechtswirkung für die betroffenen Grundeigentümer. Es sollen nur soweit zwingend notwendig und zweckmässig zusätzliche Festlegungen in der Nutzungsplanung gemacht werden. Im Fokus der vorliegenden Revision steht die **qualitätsvolle Siedlungsentwicklung** nach Innen.

2.2.2 Informelle Mitwirkung der Bevölkerung

März – April 2024

Im Rahmen einer **informellen** Mitwirkung wurde der Entwurf der Gesamtrevision der Bevölkerung vorgestellt. Es handelte sich dabei noch nicht um die formelle öffentliche Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO. Vor diesem formellen Verfahrensschritt sollte der Bevölkerung die Möglichkeit geboten werden, sich bereits frühzeitig und informell zur Revisionsvorlage äussern zu können.

An jeweils einem Informationsanlass pro Ortsteil wurden die zentralen Inhalte vorgestellt. Die Unterlagen wurden 30 Tage zur informellen öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Zeit konnte jedermann bei der Gemeinde Vorschläge und Einwendungen zu den Planungsentwürfen einbringen. Ebenfalls wurden Sprechstunden angeboten, falls bei einzelnen Personen aus der Bevölkerung Bedarf zur Besprechung konkreter Anliegen und Fragen bestanden. Die Mitwirkenden wurden über die Behandlung ihrer Anliegen schriftlich informiert. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurde der Entwurf zur Gesamtrevision weiter ausgearbeitet.
Zusammenfassend ergaben sich nachfolgende Änderungen in den verbindlichen Unterlagen (Zonenplan, GEP, GGP und Baugesetz):

- Geringfügige Korrektur GEP, private Quartierstrasse im Bereich Untermühleweg.
- Ergänzung Baugesetz mit Bestimmung zu Ausnützungsbonus in der Wohnzone W2 für die Erstellung einer Einliegerwohnung.
- Die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2 und die Wohnzone W2a wird geringfügig justiert (zusätzliche Erhöhung um 0.03).
- Präzisierung im Baugesetz, dass eine unentgeltliche Übernahme einer privaten Erschliessungsanlage durch die Gemeinde **auf Antrag** der Grundeigentümer erfolgen kann.
- Verzicht auf die Aufzonung der Parzelle Nr. 321 in die Wohnzone W3 (Ober Quadra).
- Die Bestimmungen zu den Grüngürteln im Baugesetz werden präzisiert. Ebenso wird der Verlauf des Grüngürtels auf Parzelle Nr. 287 leicht

angepasst. Dort wo Quartierplanpflichten festgelegt sind, werden anstatt Linienfestlegungen nur Anschlusspunkte für die Grüngürtel festgelegt (Definition genaue Lage in Quartierplanung).

- In der Kernzone Igis wird im Zonenschema keine Gesamthöhe festgelegt, die Berechnung der zulässigen Gesamthöhe erfolgt analog der bisherigen Regelung über die zulässige Dachneigung.
- Die Naturschutzzone und koordiniert damit die Gewässerraumzone werden im Bereich Armaguot geringfügig angepasst.
- Die Trockenstandortzone (Objekt-Nr. TWW-8035) im Bereich Armaguot in Mastrils wird geringfügig angepasst.
- Der im GEP eingetragene Wanderweg im Bereich Spiger Weg wird in seiner Wegführung geringfügig angepasst.
- Bei der Wegführung des Wanderwegs im Bereich der Trinkwasserquellen Spiger-Weg wird eine Anpassung vorgenommen, damit die nahe Trockenstandortzone möglichst wenig tangiert wird.
- Korrektur Parzellen Nr. 748 und 749: Die Parzellen werden in der Wohnzone W3 belassen und nicht umgezont.
- In Anbetracht der historischen und ortsbaulichen Bedeutung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 68 ist es zweckmässig, wenn hier auf eine Bauverpflichtung verzichtet wird.
- Die Bestimmungen zu den Grünräumen (Vorgärten Schulstrasse) im Baugesetz werden leicht angepasst. Anstatt 5 m^3 sollen Bauten bis maximal 10 m^3 zulässig sein. Ebenfalls wird präzisiert, dass Mauern und Zäune zulässig sind. In den Plänen werden die Grünräume leicht verkleinert, um zusätzlichen Spielraum für die Anordnung der Hauptbauten zu gewähren.
- Die eingezonten Bauzonenflächen für die Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage werden mit einer Festlegung überlagert, wonach die Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung zu berücksichtigen sind. Somit sind im Wirkungsbereich der Hochspannungsleitung keine Orte mit empfindlichen Nutzungen zulässig.
- Für die bereits rechtskräftige Quartierplanpflicht am westlichen Ende der Plantahofstrasse (Schrebergärten Landquart) werden Richtlinien im Anhang zum Baugesetz ergänzt.
- Präzisierung des Baugesetzartikels zur Industriezone betreffend Anteil der Grundstücksfläche, welcher als ökologische Umgebungsfläche zu gestalten ist.
- In einem Merkblatt werden die Wirkungsweise der unterschiedlichen Baulinien sowie des Strassenbebauungsbereichs erläutert.
- Die Baugesetzbestimmungen, wonach der Gemeindevorstand für einzelne Gebiete Gestaltungsrichtlinien erlassen kann, wird gestrichen.
- Die Änderungen im Zusammenhang mit der Bahnhofentwicklung Landquart Ost werden aus der Gesamtrevision herausgelöst. Es handelt sich um

eine projektbezogene Planung. Die nutzungsplanerische Umsetzung des Vorhabens wird zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft, da noch weitere Abklärungen notwendig sind.

- In den Richtlinien zur Arealplanpflicht RhB-Areal Schulstrasse wird deutlicher umschrieben, dass für die maximale Gesamthöhe des städtebaulichen Hochpunkts die Vorgaben des GGP massgebend sind.
- Das Zonenschema im Baugesetz wird bereinigt und bezüglich Layout optimiert. Es soll klarer ersichtlich sein, dass der grosse Grenzabstand (mit Ausnahme Zentrumszone 1) aufgehoben wird.
- Im Generellen Erschliessungsplan Teil Verkehr, Ortsteil Mastrils, werden verschiedene Linienführung von Fuss- und Wanderwegen korrigiert (nicht mehr bestehende Wege werden aufgehoben, bestehende ergänzt und geplante neu festgelegt).
- Die Strasse auf der Parzelle Nr. 3079 wird als Quartierstrasse in den GEP aufgenommen.
- Auf der Parzelle Nr. 3445 entlang des Bachs in Mastrils wird auf die Festlegung einer statischen Waldgrenze verzichtet.
- Die Parzelle Nr. 3425 wird vom übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone überführt.
- Artikel 88 im Baugesetz wird dahingehend ergänzt, dass die Kostenverteilung bei Einspracheverfahren geregelt wird.
- In Abstimmung mit der parallel laufenden Planung zur Rheinaufweitung wird der geplante Velo-/Mountainbikeweg auf Mastrilser Seite unterhalb der Tardisbrücke angepasst.
- Sowie weitere untergeordnete Ergänzungen und Anpassungen sowie Bereinigungen.

2.2.3 Öffentliche Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO

31. Mai bis 30. Juni 2024

An einem öffentlichen Informationsanlass im Gemeindesaal Igis wurde die Bevölkerung erneut über die Planung und den Verfahrensstand informiert. Die Unterlagen wurden vom 31. Mai bis 30. Juni 2024 zur formellen Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO aufgelegt. Parallel dazu wurden analog zur informellen Mitwirkung Sprechstunden angeboten.

Während der Mitwirkungsauflage konnte jedermann beim Gemeindevorstand Landquart schriftlich Vorschläge und Einwendungen zu den Planungsentwürfen einbringen. Die Ortsplanungskommission-Nutzungsplanung hat die Mitwirkungen eingehend diskutiert und vorberaten. Der Gemeindevorstand hat die Anliegen geprüft und über die Behandlung entschieden. Er nahm bei den Mitwirkenden Stellung und informierte die von einer Änderung Betroffenen. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurde der Entwurf zur

Gesamtrevision weiter ausgearbeitet. Die Gesamtrevision wurde vom Gemeindevorstand zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die detaillierten Ergebnisse der Mitwirkungsauflage sind der Beilage zu entnehmen. Zusammenfassend ergeben sich gegenüber der formellen Mitwirkungsauflage nachfolgende massgeblichen Änderungen:

- Im Rahmen der Mitwirkung haben die betroffenen Grundeigentümer des beabsichtigten Freiraums am Blütenweg ihre Ablehnung gegenüber dem Vorhaben der Gemeinde bekundet. Von den beabsichtigten Änderungen im Zonenplan (Festlegung Quartierplanpflicht und Umzonung W4 in Zentrumszone 1) wird abgesehen, womit der Zonenplan für die Parzelle Nr. 620 analog zum rechtskräftigen Zustand belassen wird.
- Von den vorgesehenen Festlegungen bei den Parzellen 108, 111 und 112 (Auf- und Umzonungen, Festlegung Quartierplanpflicht und Grüngürtel) bei den Chabisgärten in Igis wird abgesehen. Da es sich um unbebaute Wohnzonen grösser als 1'000m^2 handelt, werden diese mit einer Bauverpflichtung belegt.
- Ergänzung einer Übergangsbestimmung für einzelne Gebiete oder Sachthemen, die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision nicht abschliessend behandelt werden (können) und folglich von der Wirkung der Planbeständigkeit ausgenommen werden. Die Gebiete und Sachthemen sind Gegenstand von separaten, nachgelagerten Nutzungsplanverfahren.
- Die Richtlinien zur Arealplanpflicht "RhB-Areal Schulstrasse" werden dahingehend präzisiert, dass eine sorgfältige freiräumliche Umgestaltung der Schiebebühne möglich ist, sofern sie als räumliches Strukturelement der Arealgeschichte mit ihrem ursprünglichen Zweck als Schiebebühne erkennbar bleibt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Uminterpretation mit qualitätsvoller Umgestaltung möglich ist.
- Der Teil der Parzelle Nr. 677 westlich des Bahnhofs Landquart, welcher rechtskräftig in der Campuszone liegt, wird nicht in die Zentrumszone 5, sondern in die Zone Bahnareal (Bauzone) umgezont werden. Diese Fläche umfasst die zur Bahninfrastruktur der SBB gehörende Bahnböschung und steht für eine Entwicklung des Gebiets Tardis im Sinne der Zentrumszone 5 nicht zur Verfügung. Es handelt sich damit um eine Bereinigung der Zonengrenze auf die tatsächlichen Verhältnisse. Damit verbunden wird auch die Arealplanpflicht auf die Zonengrenze angepasst (reduziert).
- Entlang der Schulstrasse zwischen der Parzelle Nr. 687 und der Parzelle Nr. 691 wird auf die Aufhebung der Strassenbebauungslinie verzichtet.
- Auf der Baulandparzelle 3214 im Bereich Port / Geisshalda in Mastrils wird auf der Ostseite der Parzelle entlang der Baulandgrenze eine Waldabstandslinie gemäss Art. 30 Abs. 1 KWaG festgelegt.

- Anpassung der statischen Waldfeststellung im Bereich der Parzellen Nr. 3126 und 3127, unterhalb der Tardisbrücke in Mastrils, als Ergebnis einer Überprüfung durch das Amt für Wald und Naturgefahren.
- Präzisierung der Baugesetzbestimmungen zu den Windkraftanlagen, damit Unsicherheiten bezüglich Terminologie (Kleinwindkraftanlagen vs. Mikrowindkraftanlagen) minimiert werden (Art. 75 Baugesetz).
- Die Naturschutzzone und die Gewässerraumzonen im Grenzbereich zur Nachbargemeinde Untervaz, welche sich aufgrund des Rheins und dem Auengebiet Mastrils ergeben, werden geringfügig angepasst. Mit der Erweiterung um ca. 115 m^2 wird die nutzungsplanerische Festlegung auf das Auengebiet gemäss Inventar von Bund und Kanton abgestimmt.
- Formelle Präzisierung in Art. 35 Abs. 2 BauG (Gewerbemischzone), indem der Begriff «Wohnnutzungen» anstelle des Begriffs «Wohnbauten» verwendet wird. Damit soll klargestellt werden, dass nicht separate Wohnbauten vorgeschrieben sind, sondern gemischt genutzte Gebäude zulässig sind.
- Für die Gewerbemischzone wird die AZ geringfügig von 0.6 auf 0.7 erhöht und es wird im Zonenschema präzisiert, dass Attikageschosse zulässig sind. Dies unterstützt eine zweckmässige Mischung von Wohnen und Arbeiten.
- Im Zonenschema wird die zulässige Gebäudehöhe für die Wohnzone W2 (auch Wohnzonen W2a und W2b) von 10.5 m auf 12.0 m erhöht und die zulässige maximale Dachneigung wird analog zum rechtskräftigen Baugesetz auf 45° festgelegt. Damit kann ein zweckmässiger Spielraum für die Dachgestaltung in der Wohnzone W2 gewährt werden. Die maximale Dachneigung in Anlehnung an das rechtskräftige Baugesetz und die neue Höhenvorgabe stellen sicher, dass keine überhöhten Dachgeschosse erstellt werden. Ansonsten wären Gebäude zulässig, die faktisch drei oder sogar vier Vollgeschosse aufweisen könnten.
- Bereinigung der Abgrenzung der Industriezonen und der Arealplanpflicht Mühlbach am Obermühleweg.
- Die Zufahrt zum Campingplatz ab der Nationalstrasse N28 wird analog zum rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan wieder in den Plan aufgenommen. Die Festlegung erfolgt als private Quartierstrasse, da das Land nicht im Grundeigentum der politischen Gemeinde liegt.
- Ergänzung einer Erläuterung im Planungs- und Mitwirkungsbericht bezüglich der Ausnahmemöglichkeiten beim vorgeschriebenen Grünflächenanteil in der Industriezone.
- Das Merkblatt zu den Baulinien wird aufgrund von Hinweisen aus der Mitwirkung präzisiert.

Darüber hinaus werden einzelne formelle Bereinigungen vorgenommen. Die nachfolgende Auflistung ist eine nichtabschliessende Aufzählung.

- Ergänzung des Zonenschemas: Bereits nach der informellen Mitwirkungsauflage wurde eine Ergänzung in Art. 69 BauG bezüglich Gesamthöhe in der Kernzone umgesetzt, welche im Zonenschema nicht nachgetragen wurde. Dies wird bereinigt (Streichung Gesamthöhe in Zonenschema).
- Bereinigung Artikel 54 Absatz 4 Baugesetz: «*Pflichtparkplätze und ~~notwendige~~ Erschliessungsflächen dürfen in Grünräumen erstellt werden, sofern die Bodenbefestigung unversiegelt bleibt.*» Diese Streichung geht bereits aus den Änderungen aus der informellen Mitwirkung hervor und ist von untergeordneter Bedeutung.
- In Art. 21 BauG Abs. 4 (Folgeplanung) wird eine Bereinigung vorgenommen, indem die Sonderbestimmungen zum Folgeplan-Bonus in der Z5 gestrichen werden. Diese bezogen sich auf die in einem früheren Entwurf vorgesehene Zentrumszone 5 im Bereich Bahnhof Landquart Ost. Die Nutzungsplanung zu diesem Areal erfolgt jedoch in einer separaten Teilrevision und nicht in der vorliegenden Gesamtrevision. In der Gesamtrevision ist die Zentrumszone Z5 beim Bahnhof Landquart Ost gar nicht mehr vorgesehen, was in Art. 21 noch nicht nachgeführt wurde.
- Die Gewerbemischzone wird in der Legende des Zonenplans ergänzt.

Ebenfalls wurden Ergänzungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie in den weiteren orientierenden Bestandteilen der Revision vorgenommen.
Da sich gegenüber der formellen Mitwirkungsauflage insgesamt nur untergeordnete Anpassungen ergaben, wurde keine weitere Auflage durchgeführt.

2.2.4 Beschlussfassung Gemeindeversammlung nach Art. 48 KRG

28. Oktober 2024 *Die Revisionsvorlage wird der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung nach Art. 48 KRG unterbreitet.*

2.2.5 Volksabstimmung bei fakultativem Referendum

(noch offen) *(noch offen)*

2.2.6 Öffentliche Auflage Beschluss nach Art. 101 KRG

(noch offen) *(noch offen)*

2.2.7 Genehmigung und Publikation nach Art. 49 KRG

(noch offen) *(noch offen)*

2.2.8 Beschwerdemöglichkeit nach Art. 102 KRG

(noch offen) *(noch offen)*

3. Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde gliedert sich ein in das Raumplanungssystem der Schweiz mit seiner Vielzahl an rechtlichen Vorgaben und übergeordneten Planungsinstrumenten. Die revidierte Nutzungsplanung hat die nationalen und kantonalen Vorgaben zu berücksichtigen und ist auf die Planungen der Region Landquart sowie der Nachbargemeinden abzustimmen.

In diesem Kapitel werden die wichtigsten **Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen** sowie deren Kerninhalte zusammengefasst.

Im nachfolgenden Kapitel 4 werden dann themenspezifisch die massgebenden Grundlagen für die Gemeinde Landquart aufgezeigt.

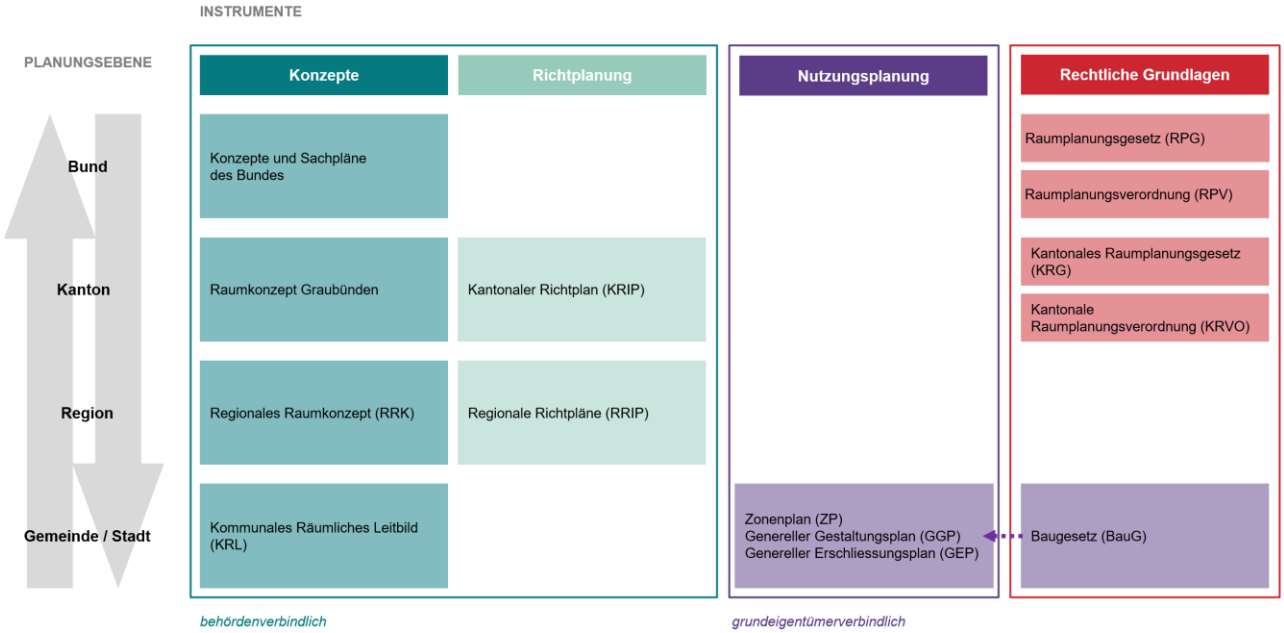


Abb. 3: Übersicht massgebliche Raumplanungsinstrumente, Kanton Graubünden; Quelle: R+K Raumplanung AG, Eigene Darstellung

3.1 Ebene Bund

3.1.1 Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung

RPG und RPV

Seit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) findet in der Raumplanung ein Paradigmenwechsel von der Aussen- hin zur Innenentwicklung statt. Das Hauptanliegen der ersten Etappe der Teilrevision des RPG ist die Zersiedelung einzudämmen, indem eine weitere Ausdehnung der Bauzonen möglichst verhindert wird. Die künftige Siedlungsentwicklung soll primär auf die bestehenden Bauzonen gelenkt werden. Das Bundesgesetz definiert klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender

Nutzungsreserven und einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Bevor Aussenentwicklungen angestrebt werden, soll eine qualitativ hochwertige Verdichtung nach innen gefördert werden, wobei allerdings das Prinzip «Qualität vor Quantität» gilt.

Kerninhalte

Durch die Überarbeitung der eidgenössischen Gesetzgebung ergeben sich auch für die kommunale Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben. Dazu gehören insbesondere folgende Themen:

- Festlegung der Bauzonen auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre und Reduktion überdimensionierter Bauzonen (bedarfsgerechte Bauzonengrösse, vgl. Art. 15 RPG und Art. 47 RPV): Überdimensionierte Bauzonen sind zu verkleinern und Bauzonen dorthin zu verschieben, wo sie gebraucht werden.
- Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Baulandmobilisierung, vgl. Art. 15a RPG und Art. 47 RPV): Das RPG verlangt, dass die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen mobilisiert werden, indem Baulücken gefüllt, Siedlungen verdichtet, und brachliegende Flächen umgenutzt werden. Die Kantone haben Massnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen.
- Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe, vgl. Art. 5 RPG): Die Kantone haben für einen angemessenen Ausgleich von erheblichen, planungsbedingten Vor- und Nachteilen (Mehrwertabgabe) zu sorgen. Bei Neueinzonungen sind gemäss Art. 5 RPG mindestens 20 Prozent des entstandenen Mehrwerts abzuschöpfen.

3.1.2 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Konzepte und Sachpläne des Bundes

Konzepte und Sachpläne sind wichtige Planungsinstrumente des Bundes. In den Konzepten und Sachplänen zeigt der Bund für spezifische Themen auf, wie er seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisiert. Zu den wichtigsten Konzepten und Sachplänen in Bezug auf die Nutzungsplanungsrevision gehören z. B. die Sachpläne Verkehr und Fruchtfolgeflächen sowie das Landschaftskonzept Schweiz (LKS).

Die Gemeinde Landquart ist insbesondere vom Sachplan Fruchtfolgeflächen (siehe Kapitel 4.3), vom Sachplan Übertragungsleitungen und vom Sachplan Militär betroffen.

Sachplan Übertragungsleitungen

Elektrische Energie wird über das Stromnetz transportiert, transformiert und verteilt, d. h. über das Stromnetz wird der Strom von den Produzenten zu den Verbrauchern geleitet. Das Stromnetz ist von zentraler Bedeutung für die Gewährleistung der Stromversorgung (Versorgungssicherheit). Ein sicheres, leistungsfähiges, effizientes und gut funktionierendes Netz ist für die

gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz eine unabdingbare Voraussetzung.

Der Sachplan Übertragungsleitungen dient der räumlichen Planung der Leitungsbauvorhaben des Übertragungsnetzes, für welche ein Bedarf nachgewiesen ist. Im Sachplan ist auf Gebiet der Gemeinde Landquart im Bereich des Plantahofs der Start- oder Endpunkt für eine Übertragungsleitung (Nr. 82, 132 kV Leitungszug Landquart – Chur) als Vororientierung eingetragen (12. April 2001). Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist mit dem Sachplan Übertragungsleitungen kompatibel.

Start und Endpunkt für eine Übertragungsleitung (Vororientierung)

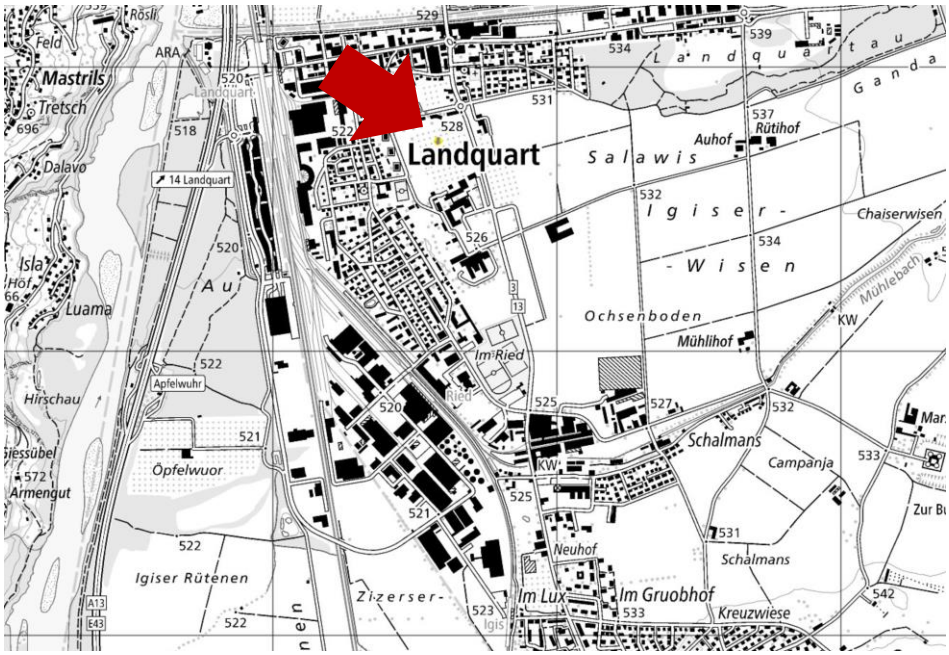


Abb. 4: Ausschnitt Sachplan Übertragungsleitungen; Quelle: www.map.geo.admin.ch

Sachplan Militär

Um ihre Aufträge erfüllen zu können, benötigt die Armee die entsprechende Infrastruktur. Standorte und Nutzung der militärischen Infrastruktur werden im Stationierungskonzept der Armee definiert. Der Sachplan Militär ist für deren raumplanerische Sicherung besorgt. Er koordiniert die militärische Infrastruktur mit den anderen Planungen von Bund und Kantonen und stellt sicher, dass der Bau, der Betrieb und die Nutzung dieser Infrastruktur bestmöglich mit der zivilen Umgebung abgestimmt ist.

Die Objektblätter des Sachplans Militär werden zurzeit überarbeitet. Bis zur Verabschiedung der neuen Objektblätter gelten für die im Programmteil 2017 geführten Waffen-, Schiess- Übungs- und Militärflugplätze sowie für die Übersetzstellen weiterhin die Objektblätter des Sachplans Militär von 2001 bzw. des Sachplans Waffen- und Schiessplätze von 1998.

Gemäss diesen befindet sich auf Gebiet der Gemeinde Landquart im Gebiet Ganda die Übersetzstelle Landquart, Anlagenummer 18.702_f (Koordinationsstand: Festsetzung, 08. Dezember 2017). Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist mit dem Sachplan Militär kompatibel.

Übersetzstelle

Standortfestlegung (Festsetzung)

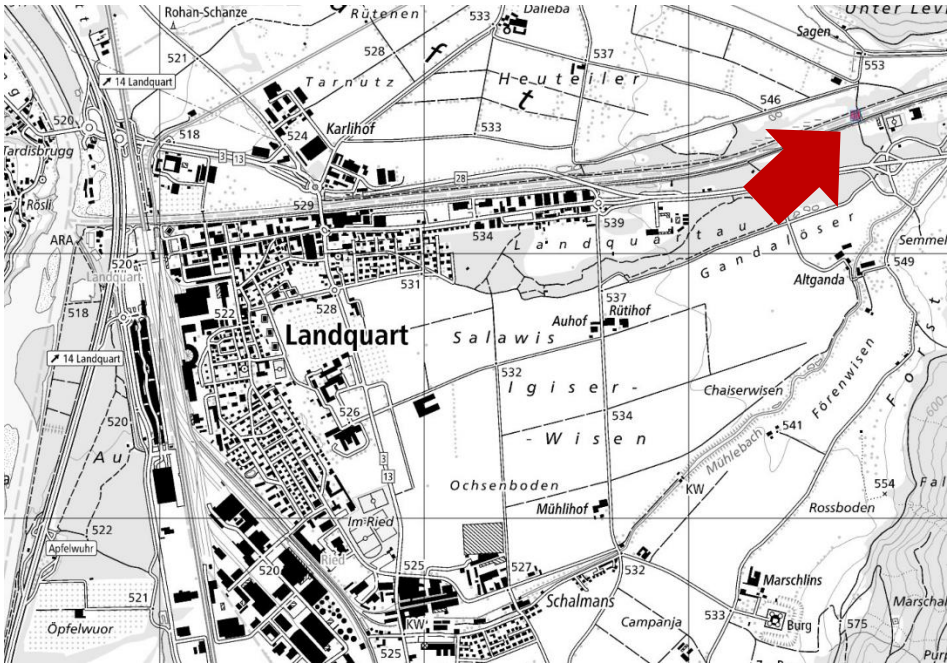


Abb. 5: Ausschnitt Sachplan Militär; Quelle: www.map.geo.admin.ch

3.1.3 Natur- und Heimatschutzgesetz und Inventare

Kerninhalte Natur- und Heimatschutzgesetz von Bund und Kanton

Das Raumplanungsgesetz verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Landschaft zu schonen und naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG). Eine weitere massgebende Grundlage bildet die Gesetzgebung zum Natur- und Heimatschutz des Bundes und des Kantons Graubünden (jeweilige Gesetze und Verordnungen). Demnach haben Bund, Kanton und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Natur und Heimat geschont und erhalten wird. Dazu gehören namentlich schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen sowie Einzelbauten und deren Umgebung und archäologische Fundstellen. Hierzu führen der Bund und der Kanton Graubünden Inventare zu den schutzwürdigen Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Eine hohe Bedeutung haben insbesondere die **Bundesinventare** nach Art. 5 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und die **Biotope von nationaler Bedeutung** nach Art. 18a NHG.

Bundesinventare nach Art. 5 NHG

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Biotope von nationaler Bedeutung nach Art. 18a NGH

- Auengebiete, Moore (Hoch- und Übergangsmoore sowie Flachmoore), Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete und Trockenwiesen

Zusammen mit zugehörigen Rechtsbestimmungen bilden diese Inventare und die kantonalen Inventare Grundlagen für die Nutzungsplanung, welche angemessen zu berücksichtigen sind.[1]

3.2 Ebene Kanton

3.2.1 Raumkonzept Graubünden

Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden ist die übergeordnete Raumentwicklungsstrategie des Kantons und wurde von der Regierung im Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Es dient als Orientierungsrahmen und Argumentationsbasis für die Planung von Siedlungs-, Verkehrs- und Energieinfrastrukturen, für die Entwicklung der Wirtschaft, für die Pflege und den Schutz von Natur und Landschaft sowie für die weiteren raumrelevanten Tätigkeiten. Das Raumkonzept ist Bestandteil und Grundlage des kantonalen Richtplans.

Kerninhalte für Landquart

Im Raumkonzept wird der Kanton Graubünden in die fünf Raumtypen «urbaner Raum», «suburbaner Raum», «touristischer Raum», «ländlicher Raum» und «Naturraum» unterteilt. Die Gemeinde Landquart gehört dem urbanen Raum an, welcher als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt und in welchem hohe (bauliche) Dichten angestrebt werden sollen.

Die Gemeinde Landquart wird zudem als Regionalzentrum bezeichnet und ist als Versorgungsknoten sowie als regionaler Schwerpunkt für das Wohnen und Arbeiten dynamisch weiterzuentwickeln.

Die Region Landquart (und damit auch die Gemeinde Landquart) liegt im Handlungsraum Nordbünden, welcher eine zusammenhängende Agglomeration bildet und der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt des Kantons ist. Die raumplanerischen Tätigkeiten sind daher auf strategischer Ebene zweckmässig abzustimmen.

[1] Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung wie auch im konkreten Einzelfall angemessen Rechnung zu tragen (siehe hierzu Bundesamt für Kultur (BAK) und Bundesamt für Strassen (ASTRA): Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheides Rüti (BGE 135 II 209) für das ISOS und das IVS. Rechtsgutachten vom November 2012.). Im Weiteren siehe Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK): Rechtliche Grundlagen, https://www.ivs.admin.ch/bundesinventar/rechtliche-grundlagen, abgerufen am 2. August 2021.

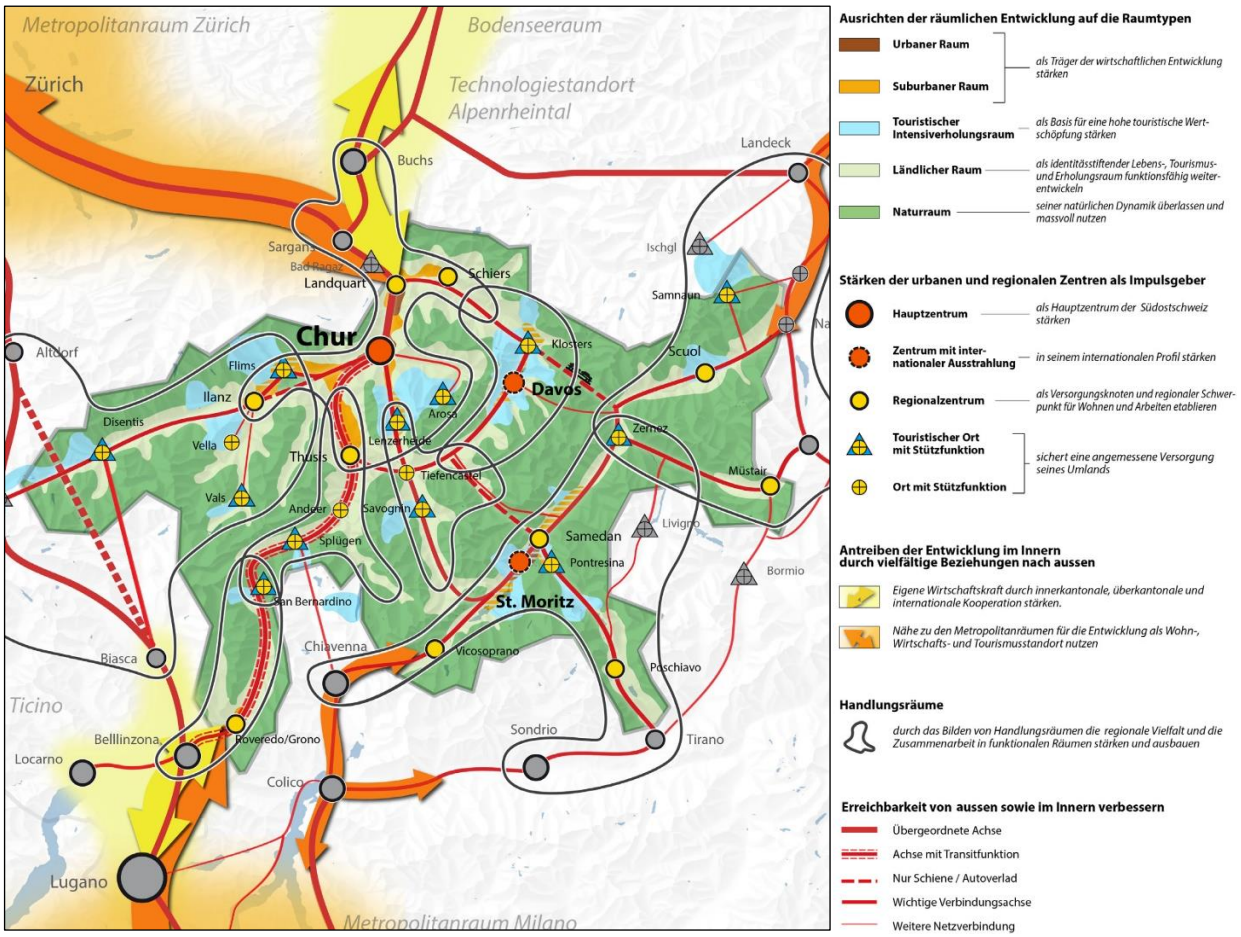


Abb. 6: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 16.12.2014); Quelle: Kantonaler Richtplan Graubünden

3.2.2 Raumplanungsgesetzgebung Kanton Graubünden (KRG / KRVO)

KRG und KRVO

Infolge des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) hat der Kanton Graubünden 2018 das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) und die kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) angepasst und auf die neuen Bundesvorgaben abgestimmt (in Kraft seit 1. April 2019). Schwerpunkte der Revision bildeten die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und die Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken (Massnahmen gegen die Baulandhortung). Auf Einzonungen ist neu zwingend eine Mehrwertabgabe zu erheben und die eingezonten Flächen sind innerhalb von 8 Jahren zu überbauen. Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt gemäss Art. 19l KRG 30% des Mehrwerts

Zudem erhalten die Gemeinden die Kompetenzen, weitere Massnahmen zur Baulandmobilisierung sowie Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen grundeigentümerverbindlich einzuführen. Konkret stehen den Gemeinden gemäss Art. 19a ff. KRG zur Umsetzung der Baulandmobilisierung das Instrument

der Bauverpflichtung (Neueinzonungen und bestehende Bauzonen) sowie die Möglichkeit für befristete Einzonungen zur Verfügung. Die Gemeinden können bei Bedarf ergänzende Bestimmungen zum Ausgleich der planungsbedingten Vor- und Nachteile bei Um- und Aufzonungen erlassen.

3.2.3 Kantonale Richtplanung

Kantonale Richtplanung

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz wird die Richtplanung als Instrument für die Steuerung der Siedlungsentwicklung gestärkt. Der kantonale Richtplan wurde infolge des revidierten Raumplanungsgesetztes (RPG) in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S). Die Richtplananpassung wurde von der Regierung am 20. März 2018 erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt.

Eine Anpassung des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung aufgrund der Aufträge des Bundes gemäss Genehmigung vom 10. April 2019 wurde von der Regierung am 21. Dezember 2021 erlassen und vom Bundesrat am 4. Oktober 2022 genehmigt.

Kerninhalte für Landquart

Der revidierte kantonale Richtplan, Teil Siedlung (KRIP-S) beauftragt die Gemeinden mit dem Ziel der Umsetzung der übergeordneten Grundlagen und Anforderungen, insbesondere der Siedlungsentwicklung nach innen, mit strikten Aufgaben für ihre kommunale Nutzungsplanung.

Für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart sind gemäss KRIP-S insbesondere nachfolgende Handlungsanweisungen und Vorgaben von Bedeutung:

- **Entwicklung Landquart als Regionalzentrum (Kap 5.1.1):**
  Landquart wird gemäss KRIP-S als Regionalzentrum bezeichnet. Regionalzentren sind als Versorgungsknoten und als regionale Schwerpunkte für das Wohnen und Arbeiten weiterzuentwickeln.
- **Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr (Kap. 5.1.2):**
  Landquart liegt gemäss kantonalem Raumkonzept im urbanen Raum, wo insbesondere an zentralen und gut erschlossenen Lagen, grundsätzlich hohe bauliche Dichten in Verbindung mit einer hohen Siedlungsqualität angestrebt werden. Die Gemeinde hat auf Basis des kommunalen räumlichen Leitbildes Massnahmen zu Nutzungspotenzialen sowie Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten innerhalb der bestehenden Bauzone zu prüfen. Weiter ist die Festlegung von Mindestdichten und qualitätssichernden Planungsprozessen/-verfahren sowie die Mobilisierung der Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen zu prüfen.

- **Gestaltung und Baukultur (Kap. 5.1.3):**
  Die Gemeinde hat im Zusammenhang mit der Förderung der Baukultur Massnahmen zur Verbesserung der Siedlungsqualität zu prüfen.
- **Dimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Festlegung Mindestdichten (Kap. 5.2.2):**
  Die Gemeinde Landquart gehört gemäss KRIP-S zu den Gemeinden mit knapp dimensionierter Wohn-, Misch-, Zentrumszonen (WMZ). Die Gemeinde hat gestützt auf das Gemeinde-Datenblatt die Kapazität in ihrer WMZ zu überprüfen und auf der Basis der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung den effektiven Bauzonenbedarf (15-jähriger Bedarf) zu ermitteln. Bauzonen an ungeeigneten Lagen sind auszuzonen oder an geeignete Lagen zu verlagern. Des Weiteren trifft die Gemeinden Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ. Sie legt in ihrem Baugesetz Mindestdichten oder höhere Dichten fest und begründet allfällige tiefere Mindestdichten. Sie stellt zudem fest, dass die festgelegten Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.
- **Entwicklung Arbeitsstandort Landquart-Zizers (Kap. 5.2.3):**
  Die Gemeinde setzt die für das strategische Arbeitsplatzgebiet Landquart-Zizers festgesetzte Objektliste in ihrer Nutzungsplanung um und sorgt für eine Mobilisierung ihrer bestehenden Reserven in den Arbeitszonen.
- **Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter (ZöBA) (Kap. 5.2.6):**
  Die Gemeinde Landquart hat die Lage und Grösse ihrer Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) gemäss den übergeordneten Vorgaben zu prüfen und in ihrer Nutzungsplanung die erforderlichen Massnahmen zur bedarfsgerechten Dimensionierung und Lageoptimierung der ZöBA vorzunehmen.
- **Schützenswerte Ortsbilder, Verkehrswege, Einzelobjekte und Kulturdenkmäler (Kap. 5.4.1):**
  Die Gemeinde Landquart hat schützenswerte Objekte in der Nutzungsplanung zu sichern und vorsorglich archäologisch verdächtige Gebiete zu bezeichnen.

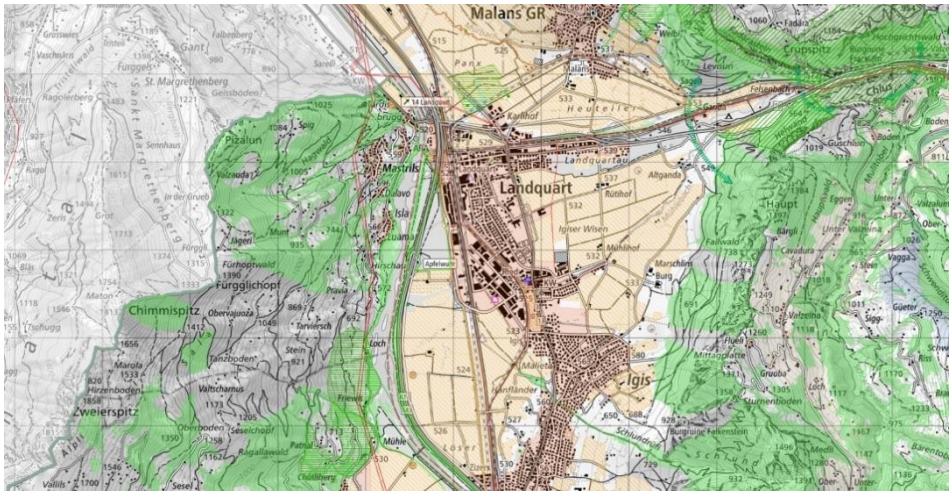


Abb. 7: Ausschnitt kantonaler Richtplan (interaktive Karte); Quelle: www.geogr.mapplus.ch

3.3 Ebene Region

3.3.1 Regionales Raumkonzept und Gesamtverkehrskonzept

Regionales Raumkonzept und Gesamtverkehrskonzept

Auf Stufe Region fordert der kantonale Richtplan neu die Erarbeitung eines Regionalen Raumkonzeptes. Im Sinne einer regionalen Gesamtschau definiert das regionale Raumkonzept einerseits die Grundzüge der regionalen Entwicklung in den Bereichen Siedlung und Verkehr für die nächsten 20-30 Jahre und soll andererseits die überkommunale Zusammenarbeit stärken sowie Synergien zwischen den Gemeinden fördern.

Parallel zum regionalen Raumkonzept entschied sich die Region Landquart ein regionales Gesamtverkehrskonzept zu erarbeiten Im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts wurde die verkehrliche Situation in der Region Landquart analysiert und der Handlungsbedarf aufgezeigt. Insbesondere wurden Gefahrenstellen und Netzlücken eruiert sowie mögliche Massnahmen abgeleitet.

Das regionale Raumkonzept und das dazugehörige Gesamtverkehrskonzept der Region Landquart wurden am 19. November 2019 von der Präsidentenkonferenz beschlossen.

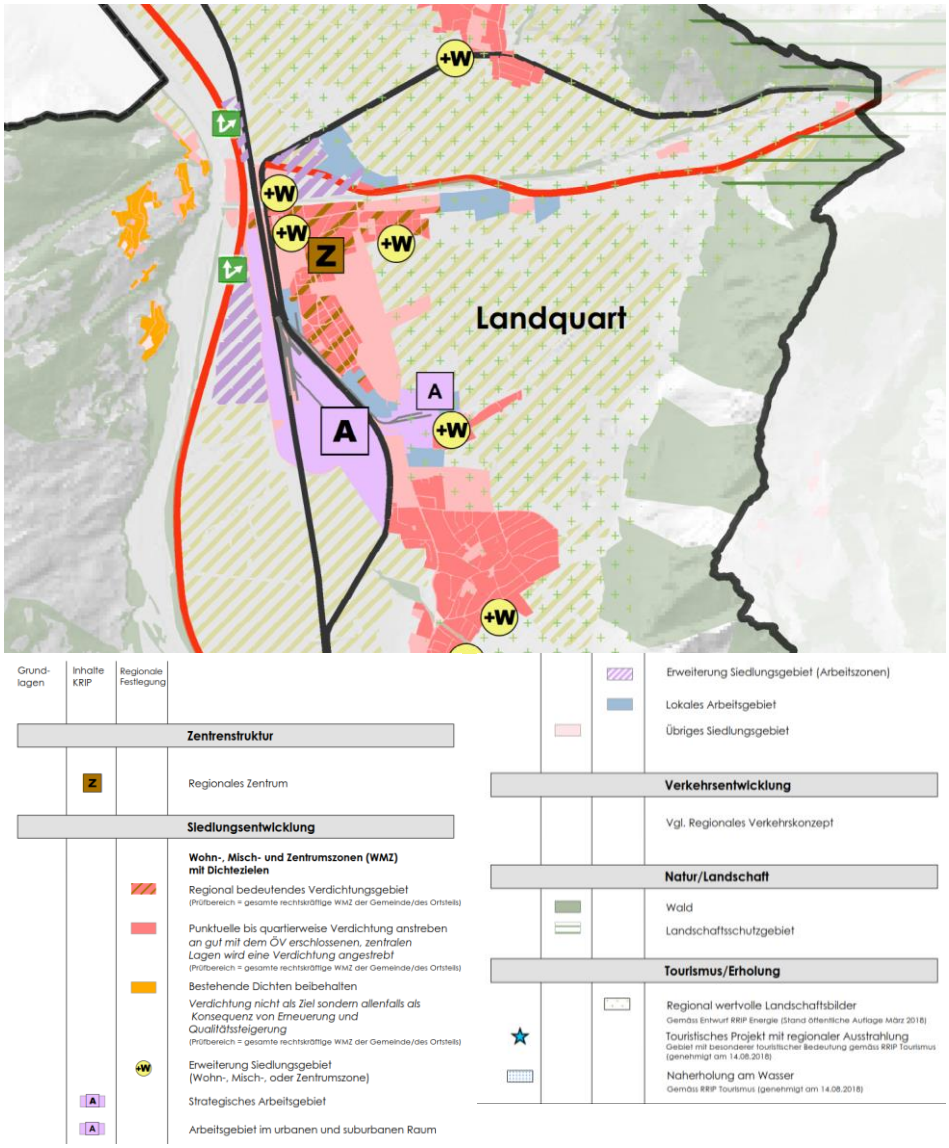


Abb. 8: Auszug regionales Raumkonzept, Konzeptplan; Quelle: Region Landquart, Regionales Raumkonzept, von der Präsidentenkonferenz Landquart beschlossen am 19. November 2019

Kerninhalte für Landquart

- Stärkung und Weiterentwicklung der Gemeinde Landquart als Regionalzentrum (Schwerpunkt für Wohnen, Arbeiten und Versorgung sowie als Verkehrsdrehscheibe)
- Künftige Siedlungsentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung und verfolgt primär das Prinzip «Innen- vor Aussenentwicklung», wobei die bestehende Siedlungsqualität erhalten respektive erhöht werden soll (Qualität vor Quantität)
- Verdichtung des Gebietes im Bereich des Bahnhofs, der Bahnhofstrasse und der Schulstrasse («regional bedeutendes Verdichtungsgebiet»); punktuelle / quartierweise Verdichtung im ganzem Gemeindegebiet (Ausnahme: Ortsteil Mastrils, wo die heutigen Dichten grundsätzlich beizubehalten sind)
- Künftige Siedlungsentwicklung erfolgt primär an zentralen, sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen

- Weiterentwicklung der Arbeitsstandorte, Mobilisierung von Entwicklungspotentialen
- Räumliche Entwicklung erfolgt abgestimmt auf die Anliegen der Bevölkerung und Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Natur- und Gefahrenschutzes sowie des Ortsbild- und Denkmalschutzes
- Siedlungsentwicklung und Verkehrssysteme werden optimal aufeinander abgestimmt
- Festlegung der ungefähren Lage der Siedlungserweiterungen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und der Arbeitszonen sowie deren Weiterentwicklung

3.3.2 Regionale Richtplanung

Regionale Richtplanung

In Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Für wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung, wie die örtliche Festlegung des Siedlungsgebiets oder der regionalen Arbeitsgebiete, sind die Regionen zuständig.

Auf Basis des regionalen Raumkonzepts haben die Regionen gemäss kantonalem Richtplan ihren regionalen Richtplan in den Bereichen Raumordnung und Siedlung zu überprüfen, anzupassen und zu ergänzen respektive zu erstellen. Im Wesentlichen werden dabei die Vorgaben des kantonalen Richtplans konkretisiert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Des Weiteren sind die Inhalte des regionalen Raumkonzeptes (unter Berücksichtigung der kommunalen räumlichen Leitbilder der einzelnen Standortgemeinden) behördenverbindlich umzusetzen. Dabei sind insbesondere das Siedlungsgebiet definitiv festzulegen, die Standortprofile der Arbeitsgebiete soweit notwendig zu präzisieren und öffentliche Einrichtungen mit überkommunaler Ausstrahlung zu verorten.

Die Region Landquart hat im Sommer 2020 mit der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Siedlung (RRIP-S) gestartet und hat diesen im Frühjahr 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der Vorprüfung lagen im Frühjahr 2024 vor. Die Unterlagen wurden – in Koordination mit der Anpassung des kantonalen Richtplans Teil Siedlungsgebiet und Bauzonen (Kap. 5.2) – vom 16. August bis 14. September 2024 öffentlich aufgelegt.

3.4 Ebene Gemeinde

3.4.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Kommunales räumliches Konzept

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «Kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Das KRL zeigt als strategisches Instrument die

Entwicklungsziele der Gemeinde bis 2040 auf und bildet die Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Mit der Verabschiedung des KRL am 20. Dezember 2019 hat die Gemeinde Landquart die Leitlinien und Ziele der zukünftigen Entwicklung für die nächsten 20 bis 25 Jahre verbindlich festgelegt und damit verbundene zentrale Handlungsfelder definiert. Mit der Revision der Nutzungsplanung werden die planerischen Voraussetzungen zur Erreichung dieser Ziele geschaffen.

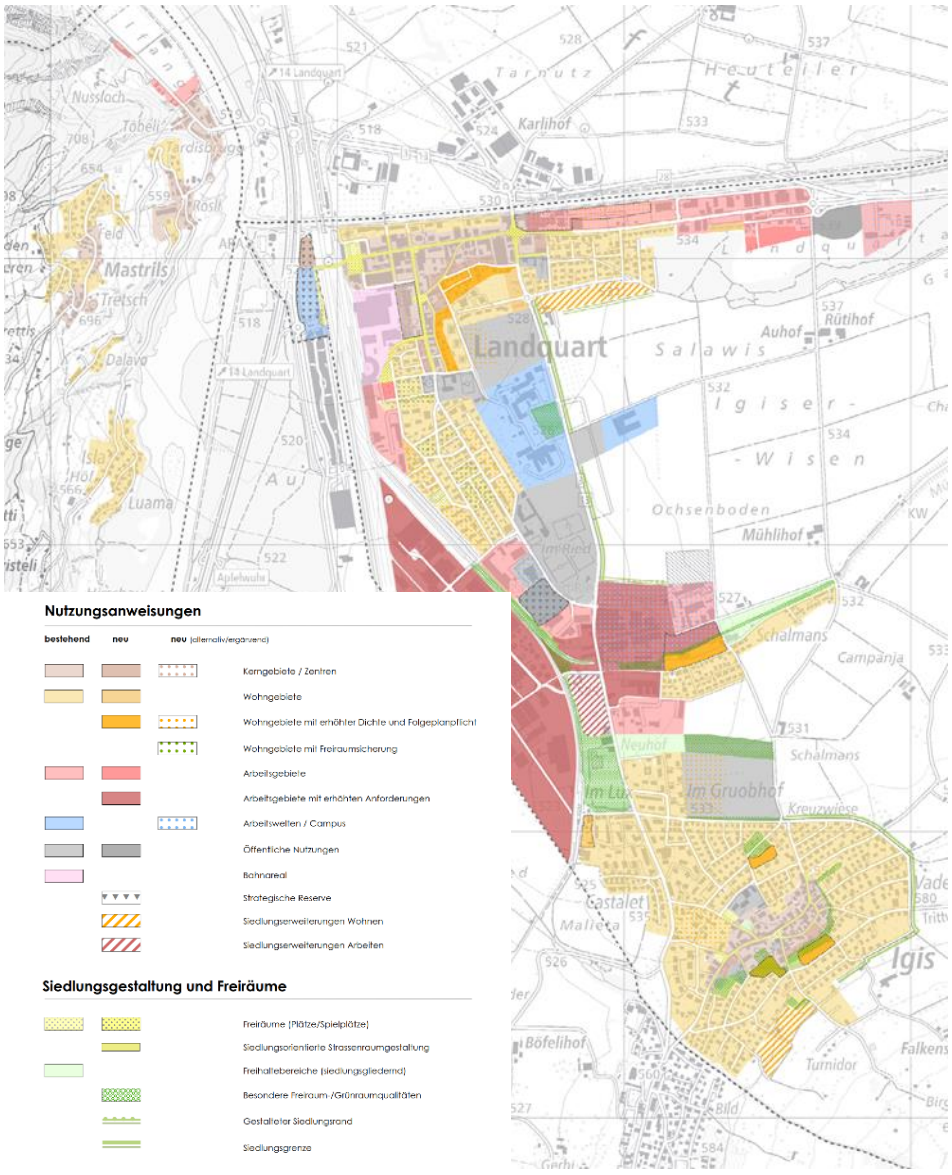


Abb. 9: Kommunales räumliches Leitbild, Leitbildplan, Teil Siedlung: Quelle: Kommunales räumliches Leitbild Landquart, vom Gemeindevorstand erlassen am 20. Dezember 2019

Kerninhalte

Das KRL beinhaltet für jedes Quartier/jeden Ortsteil einen Standortbeschrieb mit spezifischen Zielsetzungen und Handlungsanweisungen. Die wichtigsten materiellen Inhalte des KRL sind:

- Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf ein moderates Bevölkerungswachstum von rund 1.0% pro Jahr
- Mobilisierung und Erhöhung der vorhandenen Bauzonenkapazitäten, besonders an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen
- Festlegen von Massnahmen, um die qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen:
  - Gebiete mit erhöhter Dichte und Folgeplanpflicht
  - Transformationsgebiete mit kurz- bis langfristigem Planungshorizont (RhB-Areal, Papierfabrik/Mühlbach, Ziegelei)
  - Stärkung der Zentrumsfunktion von Landquart mit der Bahnhofstrasse als Schlagader
- Stärkung und differenzierte Ausrichtung der Arbeitsgebiete für eine zukunftsfähige Entwicklung des Arbeitsstandorts Landquart
- Erhalt und teilweise Aufwertung der wichtigsten Grün-, Frei- und Strassenräume
- Verbesserung des Verkehrssystems für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr:
  - Prüfung von Netzausbauten (Sammelstrassen)
  - Ausbau Buslinien und Taktverdichtungen
  - Ausbau und Neubau von Fuss- und Veloverbindungen
  - Festlegung von langfristigen Siedlungsgrenzen

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Einige der angestrebten Entwicklungen gemäss den Standortbeschrieben (Objektblätter) führen zu einer Erhöhung der Bauzonenreserven und damit zu einem zusätzlichen Einwohnerpotential. Da die Bauzonen auf die künftige Einwohnerentwicklung abzustimmen respektive den 15-jährigen Bedarf auszurichten sind, sind die einzelnen Entwicklung in Bezug auf ihren Umsetzungszeitpunkt sorgfältig aufeinander abzustimmen. Bei einigen der angestrebten Entwicklungen handelt es sich zudem auch um komplexe Vorhaben, welche zusätzliche Grundlagenarbeiten voraussetzen (Umsetzung erfolgt nachgelagert oder parallel). Bei wiederum anderen erfolgt die Planung nicht bzw. nicht nur über die Nutzungsplanung, sondern mit anderen Instrumenten wie beispielsweise Betriebs- und Gestaltungskonzepten, Verkehrsgutachten, Projektentwicklungen etc.

Aus den oben genannten Gründen weisen die Handlungsanweisungen gemäss KRL (Objektblätter) verschiedene Prioritäten (1. Priorität, 2. Priorität, 3. Priorität) und unterschiedliche (Umsetzungs-)Zeithorizonte (kurz-, mittel-, langfristig) auf. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen prioritär die Handlungsanweisungen mit 1. Priorität und kurz-/mittelfristigem

Zeithorizont vertieft geprüft und umgesetzt werden. Es sind dies die nachfolgenden Objektblätter:

- Nr. 02 «Bahnhofstrasse / Schulstrasse»
- Nr. 04 «Werkstätten RhB und Umgebung»
- Nr. 05 «Industrie und Gewerbegebiet Prättigauerstrasse, Waldau» (teilweise)
- Nr. 07 «Oberbrugg»
- Nr. 09 «Siedlung Schulstrasse»
- Nr. 12 «Industrie Nord»
- Nr. 13 «Industrie Süd»
- Nr. 23 «Igis Kerngebiet»
- Nr. 28 «Mastrils beim Schulhaus», Nr. 29 «Mastrils Winterweg, Feld, Ober Hüser» und Nr. 30 «Mastrils Dalavo und Isla Fiigahalda»

Ebenfalls bereits thematisiert und planerisch vorbereitet wird das strategische Entwicklungsareal Tardis, um eine qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen (KRL-Nr. 01). Bei den übrigen Handlungsanweisungen erfolgt die Umsetzung ausserhalb der Gesamtrevision oder ausserhalb der Nutzungsplanung. Die Handlungsanweisungen zu den Objektblättern Nr. 14 «Landquart Fabriken», Nr. 15 «Gewerbegebiet Obermühle» und Nr. 16 «Mühlbach» wurden in den letzten Jahren im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung «Papierfabrik/Mühlbach» bereits umgesetzt. Aufgrund der negativen kantonalen Vorprüfungsresultate betreffend beabsichtigter Einzonung Landquartau (Forst-/Werkhof sowie Gewerbezone) werden hier nur untergeordnete Massnahmen vorgenommen. Die Inhalte des Objektblatt Nr. 24 wurden geprüft. Die Handlungsanweisung «Umgestaltung Dorfstrasse» wird im Rahmen des Agglomerationsprogramms 4. Generation (siehe Kapitel 3.5) umgesetzt. Die im KRL enthaltene Absicht zur Nutzungsintensivierung und gleichzeitigem Erhalt der bestehenden Frei-/Grünraumqualitäten im Bereich der Chabisgärten wurde geprüft, können jedoch im Rahmen der Gesamtrevision nicht umgesetzt werden. Es wurden diverse Gespräche mit den Grundeigentümern geführt. In der Abwägung der Interessen wurde dem Interesse der Überbauung von den bestehenden Bauzonenflächen mehr Gewicht zugesprochen als einer Nutzungsverlagerung mit teilweisem Erhalt von Grünflächen. Mit der Schrebergartenzone im Bereich Ganda kann dennoch ein gewisses Angebot an Schrebergärten in der Gemeinde Landquart geschaffen werden. Aus diesen Gründen werden bei den Chabisgärten keine Auf-/Umzonungen vorgenommen.

Grundlagen

Die im Rahmen des KRL erarbeitete Grundlagenanalyse stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2018 und ist noch weitgehend aktuell. Die Analyse kann damit auch als Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanungsrevision verwendet werden.

3.4.2 Gesamtverkehrskonzept

Gesamtverkehrskonzept

Die Gemeinde Landquart hat ein kommunales Gesamtverkehrskonzepts erarbeitet. In diesem wurden die im regionalen Gesamtverkehrskonzept Landquart und im kommunalen räumlichen Leitbild erwähnten verkehrlichen Herausforderungen und Handlungsanweisungen detaillierter betrachtet und daraus Massnahmen abgeleitet. Im Weiteren wurden die Massnahmen gemäss dem Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation im Gesamtverkehrskonzept integriert. Übergeordnetes Ziel ist es, die Verkehrsentwicklung aktiv zu steuern und auf die zukünftige Siedlungsentwicklung abzustimmen. Zu den erarbeiteten Massnahmen zählen Umgestaltungen von Strassenräumen, punktuelle Ergänzungen des bestehenden Strassennetzes, das Bereitstellen von attraktiven Fuss- und Velowegen sowie ein attraktives ÖV-Angebot. Das Konzept umfasst alle massgeblichen Mobilitätsformen:

- Öffentlicher Verkehr
- Veloverkehr
- Fussverkehr
- Motorisierter Individualverkehr
- Zukünftige Mobilitätsformen

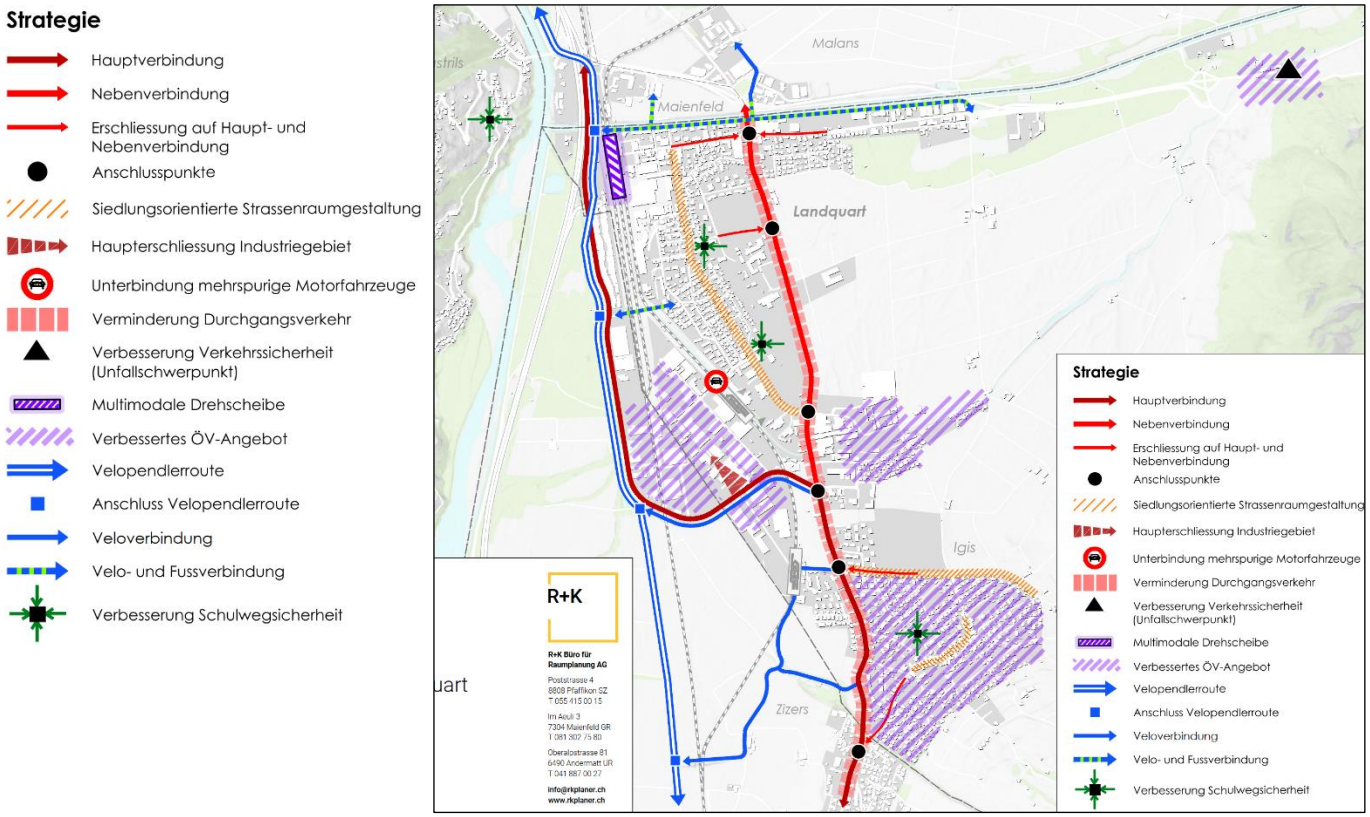


Abb. 10: Strategieplan (Zukunftsbild) Gesamtverkehrskonzept Gemeinde Landquart, beschlossen vom Gemeindevorstand am 26. Juni 2023

Am 21. März 2023 wurde der Entwurf des kommunalen Gesamtverkehrskonzepts der Bevölkerung vorgestellt. Anschliessend wurde das kommunale Gesamtverkehrskonzept im Sinne eines Mitwirkungsverfahrens öffentlich aufgelegt, wobei 11 Stellungnahmen eingereicht wurden. Die Stellungnahmen wurden geprüft und behandelt. Aufgrund der berücksichtigten Stellungnahmen wurde das Gesamtverkehrskonzept bereinigt und vom Gemeindevorstand am 26. Juni 2023 beschlossen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Soweit zweckmässig fliessen die wesentlichen Inhalte in die Gesamtrevision ein. Bei der Überarbeitung des GEP Teil Verkehr werden die erarbeiteten Massnahmen soweit möglich grundeigentümerverbindlich festgelegt (bspw. Linienführung von Velorouten und Fusswegverbindungen etc.). Im Übrigen erfolgt die Umsetzung des Konzepts projektspezifisch resp. nachgelagert zur Gesamtrevision.

3.4.3 Kommunale Nutzungsplanung

Rechtskräftige Nutzungsplanung

Über die Nutzungsplanung werden die zulässigen Nutzungen sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes parzellenscharf festgelegt. Die Grundordnung ist für jedermann verbindlich.

Innert fünf Jahren nach Erlass des revidierten kantonalen Richtplans sind die Gemeinden angehalten, ihre Ortsplanung basierend auf den kommunalen Leitbildern anzupassen und gesamtheitlich zu überarbeiten.

Landquart und Igis

Die letzte Totalrevision der Nutzungsplanung erfolgte in zwei Etappen. In der ersten mit Beschlussfassung im Jahr 1994 lag der Fokus auf dem Ortsteil Igis. Insbesondere wurde damals der Generelle Gestaltungsplan eingeführt, um die Gestaltungsanweisungen im Kerngebiet von Igis zu verankern. In der zweiten, im Jahr 2001 beschlossenen Etappe wurde das übrige Gemeindegebiet (ohne Mastrils) gesamthaft überprüft, also insbesondere Ortsteile Landquart und Landquart Fabriken.

Nach 2001 erfolgten verschiedene Teilrevisionen. Besonders zu erwähnen sind die Teilrevision 2011, in welcher mit den Zielen der Zentrumsverdichtung, der vorsorglichen Erneuerung von besonderen Arealen und der gezielten Siedlungserweiterung verschiedene massgebliche Änderungen vorgenommen wurden. In diesem Rahmen wurde das Baugesetz totalrevidiert und die neuen Zonen, «urbane Zone» und «Campus Zone» eingeführt. Im Jahr 2014 wurde eine grössere Teilrevision in Kraft gesetzt, welche das Gebiet Landquart Ried und Lehmabbau Zur Burg bei Igis betraf.

Mastrils

In Mastrils geht die letzte Totalrevision auf das Jahr 1995 zurück, danach erfolgten verschiedene Teilrevisionen.

Die rechtskräftige Grundordnung besteht aus nachfolgenden Dokumenten:

- Zonenplan und GGP, Teil Landquart
- Zonenplan und GGP, Teil Igis
- Zonenplan und GGP, Teil Mastrils
- Genereller Erschliessungsplan, Versorgung, Teil Landquart
- Genereller Erschliessungsplan, Versorgung, Teil Igis
- Genereller Erschliessungsplan, Teil Mastrils
- Baugesetz Igis/Landquart
- Baugesetz Mastrils

3.5 Weitere Grundlagen: Agglomerationsprogramm

Zweck

Das Agglomerationsprogramm bildet parallel zu den bestehenden Raumplanungsinstrumenten eine die Planungsebenen übergreifendes Instrument. Es hat zum Ziel, die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in Agglomerationen wirkungsvoll aufeinander abzustimmen. Im Rahmen des Agglomerationsprogramms beteiligt sich der Bund finanziell an Verkehrsprojekten, welche das Gesamtverkehrssystem in Agglomerationen positiv beeinflussen.

Vom Bund finanzierte Massnahmen in Landquart

Die Gemeinde Landquart ist Teil der Agglomeration Chur. Mitte September 2021 wurde das Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation zur Prüfung beim Bund eingereicht. Der definitive Prüfbericht des Bundes wurde am 22. Februar 2023 veröffentlicht. Das Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation wird mit ca. 38.5 Mio. Fr. unterstützt. Demnach unterstützt der Bund folgende Massnahmen mit einem Beitragssatz von ca. 30%:

- Multimodale Drehscheibe Bahnhof Landquart
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Stationsstrasse Igis
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Schulstrasse Nord
- Fuss- und Veloweg Wuhrstrasse
- Fussanbindung Bahnhof Ried

Ebenfalls vom Bund mitfinanziert wird die vorgesehene Alltagsveloverkehrsroute, welche die drei Regionen Landquart, Plessur und Imboden (von Maienfeld bis Rhäzüns) zur Förderung des Veloverkehrs sicher, schnell und attraktiv miteinander verbindet. Dadurch profitiert auch die Gemeinde Landquart in Zukunft von einer verbesserten Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb der Agglomeration.

Derzeit bereitet die Gemeinde Landquart die weitere Planung und Umsetzung dieser Massnahmen vor. Die bauliche Umsetzung erfolgt ab 2024 bis 2028 (A-Massnahmen).

Nicht finanzierte Massnahme

Hingegen stellt der Bund für die eigentliche Hauptmassnahme der Gemeinde Landquart „Industriestrasse inkl. Knoten Freihofstrasse / Kantonsstrasse“ keine Mitfinanzierung in Aussicht. Die Massnahme hätte eine neue, direkte Verbindung zwischen dem Tardisland und der Deutschen Strasse vorgesehen. Mit der Massnahme hätten die Schul- und Sägenstrasse, die anliegenden Wohnquartiere sowie die Schul- und Sportanlagen vom Schwerverkehr und vom motorisierten Individualverkehr entlastet werden können. Weiter hätte damit eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr sowie eine direkte Buslinie von Igis über das Arbeitsplatzgebiet Landquart und Tardis an den Bahnhof Landquart geschaffen werden können. Die Gemeinde Landquart wird das weitere Vorgehen mit dem Kanton sowie den weiteren Beteiligten prüfen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm wurden im Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde aufgenommen. Mit der Integration des Gesamtverkehrskonzepts in der Nutzungsplanung (Genereller Erschliessungsplan) fliessen die Inhalte des Agglomerationsprogramms, soweit möglich und zweckmässig, auch in die vorliege Nutzungsplanung ein.

Im Agglomerationsprogramm fordert der Bund nebst Verkehrsmassnahmen auch Massnahmen in den Bereichen Siedlung und Landschaft, welche nicht von einer Mitfinanzierung profitieren können. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden diese Massnahmen soweit zweckmässig nutzungsplanerisch umgesetzt. Dies betrifft insbesondere folgende Massnahmen:

- **S4.1 Siedlungsbegrenzungslinien**
  Die Siedlungsbegrenzungslinien werden eingehalten.
- **S4.2 Innenentwicklung in spezifischen Gebieten**
  Umsetzung mittels Um- und Aufzonungen, Anpassungen im Baugesetz, Festlegungen von Folgeplanpflichten, Baulinien und Platzzonen (siehe Kapitel 5 Schwerpunktthemen Gebiet Zollstrasse / Schulstrasse / Oberbrugg sowie RhB-Areal Schulstrasse)
- **S4.6 Entwicklungsschwerpunkte Arbeit mittelfristig**
  In den Baugesetzbestimmungen zu den Industriezonen werden verschiedene neue Bestimmungen aufgenommen, welche eine haushälterische Nutzung sicherstellen und eine ökologische Aufwertung des Gebiets fördern (siehe Kapitel 5 Schwerpunktthema Industrie Nord und Süd)
- **S4.10 Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet**
  Bestehende Frei- und Grünräume werden gesichert und soweit möglich und zweckmässig die Schaffung neuer öffentlicher Frei- und Grünräume

planerisch gesichert (siehe Kapitel 5 Schwerpunktthema Igis Kerngebiet, Gebiet Schulstrasse und Verdichtungsgebiet Zollstrasse/Schulstrasse/Oberbrugg)

- **L4.4 Ökologische Infrastruktur im Agglomerationsgebiet**
  Mit der Gesamtrevision werden Vorschriften zur Dachbegrünung und zu Grünräumen innerhalb des Siedlungsgebiets eingeführt. Im Übrigen hat die Gemeinde Landquart diverse konkrete Massnahmen bereits umgesetzt. Hierzu wurde vorgängig ein kommunales Konzept zur Aufwertung der kommunalen Grünflächen erstellt (Stand 25. Mai 2022). Darin wurden die bestehenden Naturobjekte, Tier- und Pflanzenarten in Landquart untersucht und Zielarten für die Förderung bestimmt. Es wurden diverse Massnahmen wie Pflanzung neuer Hecken, einheimischer und klimaangepasster Bäume, Anlegen von Nistplästen oder Aufwertung von Gewässern erarbeitet und priorisiert. Die Umsetzung ist bereits zu einem grossen Teil erfolgt.

4. Themenspezifische Grundlagen

4.1 Siedlungsentwicklung

Ziele der Siedlungsentwicklung gemäss Bund

Die oberste Prämisse der Raumplanung ist, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Dabei ist auf natürliche Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten. Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG), welches am 1. Mai 2014 in Kraft trat, findet ein Paradigmenwechsel von der Aussen- hin zur Innenentwicklung statt. Das Hauptanliegen der ersten Etappe der RPG-Teilrevision ist, die Zersiedelung und eine weitere Ausdehnung der Bauzonen weitgehend einzudämmen. Die künftige Siedlungsentwicklung soll primär auf die bestehenden Bauzonen gelenkt wird. Auf Bundesebene ist zudem vorgeschrieben, dass die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Bevor Aussenentwicklungen angestrebt werden, soll eine qualitativ hochwertige Verdichtung nach innen gefördert werden. Einzonungen sind nur möglich, wenn die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Dort wo die Bauzonen zu gross sind, müssen diese reduziert werden.

Kantonale Vorgaben

Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem aus durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren. Zur Entwicklung nach innen gehört auch eine Mobilisierung von Kapazitätsreserven. Dazu gehören Mindestdichten bei Neuüberbauungen, der Abbau von Überbauungshemmnissen und gegebenenfalls Bauverpflichtungen. So wird im urbanen und suburbanen Raum bei Ein-, Um- oder Aufzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen grundsätzlich eine AZ von mindestens 0.8 vorgeschrieben. Im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse A oder B wird gar eine AZ von mind. 1.0 vorgegeben. Im suburbanen Raum muss das für Einzonungen zudem mindestens eine ÖV-Güteklasse D erreicht werden.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Im Rahmen der kantonalen Richtplanung hat der Kanton festgestellt, wie die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinde dimensioniert sind. Die Gemeinde Landquart gilt demnach als Gemeinde mit mutmasslich knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

Der tatsächliche Bauzonenbedarf muss im Rahmen der Nutzungsplanung genau ermittelt werden. Das Amt für Raumentwicklung stellt den Gemeinden zu diesem Zweck eine Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs zur

Verfügung[2]. Die Wegleitung legt dar, wie die Grösse der Bauzonen insbesondere in Bezug zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen geprüft wird.

Massgebend für die Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung. Wenn der daraus resultierende Bedarf grösser ist als die Kapazitätsreserven sind in erster Priorität Projekte zur Innenentwicklung zu prüfen, bevor über Einzonungen nachgedacht werden kann.

Arbeitszonen

Für Arbeitsgebiete ist der Bedarf aus überkommunaler bzw. aus kantonaler und regionaler Sicht herzuleiten und bei bestehenden Reserven in Arbeitszonen müssen Mobilisierungsmassnahmen ergriffen werden. Zudem haben Arbeitsgebiete eine der Nutzungsintensität angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufzuweisen. Der Kanton hat hierzu eine grobe Abschätzung des Bedarfs für die Regionen vorgenommen. Diese Abschätzung ist durch die Regionen in ihren Richtplänen zu konkretisieren und räumlich zu verorten. Dies ist Bestandteil der derzeit laufenden regionalen Richtplanung.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Dimensionierung erforderlich.

Regionales Raumkonzept und regionaler Richtplan

Entsprechend den übergeordneten Vorgaben wurde im regionalen Raumkonzept der Region Landquart festgelegt, die Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen zu fördern. Dabei ist an zentralen Lagen mit guter ÖV-Erschliessung eine Verdichtung anzustreben. Diese soll angemessen und auf die Ortschaften abgestimmt erfolgen. Das heisst, es ist auf den Erhalt beziehungsweise die Steigerung der Siedlungsqualität Wert zu legen, ohne die Siedlungserneuerung zu hemmen.

Der regionale Richtplan, Teil Siedlung ist im Entwurf (Stand: Kantonale Vorprüfung) vorliegend. Er berücksichtigt das Raumkonzept sowie die bekannten Stossrichtungen auf kommunaler Stufe.

Kommunales räumliches Leitbild

Das KRL der Gemeinde Landquart aus dem Jahr 2019 enthält folgende wesentlichen Grundsätze der Siedlungsentwicklung:

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt prioritär an gut erschlossenen Lagen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und abgestimmt auf die gewachsenen räumlichen Qualitäten und Strukturen.
- Das Zentrum von Landquart (Bahnhofstrasse, Zoll-/Schulstrasse) wird gestärkt.

[2] Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Nutzungsplanung, Dezember 2020

- Es werden keine Einzonungen geplant, sondern auf die Innenentwicklung fokussiert. Einzelne Verdichtungsgebiete werden ausgewiesen. Die Gemeinde prüft dabei gebietsspezifische Anpassungen (insb. Aufzonungen) innerhalb der Nutzungsplanung, wobei das Erneuerungs- und Verdichtungspotential des Bestandes genutzt werden soll. Einzonungen sind lediglich möglich, wenn die erforderlichen Einwohnerkapazitäten innerhalb der heutigen Reserven nicht gedeckt werden können.
- Die Qualitätsanforderungen der Siedlungsentwicklung sollen weiterhin hochgehalten werden.
- Die Arbeitsplatzgebiete (insb. auch für das lokale Gewerbe) werden erhalten und weiterentwickelt, Nutzungspotenziale und Reserven innerhalb der bestehenden Industrie- und Gewerbeareale werden mobilisiert.
- Die öffentlichen Zonen sind für künftige Bedürfnisse im öffentlichen Interesse (z.B. Schulraumerweiterung) zu erhalten.

Das KRL enthält weitergehende, spezifische Zielsetzungen und Handlungsanweisungen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung, welche im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Diese werden im Kapitel 5 erläutert.

4.1.1 Ermittlung des Bauzonenbedarfs

Ermittlung Bauzonenbedarf

Massgebend für die Dimensionierung der Bauzonen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist die Bevölkerungsentwicklung. Ist der daraus resultierende Flächenbedarf grösser als die Kapazitätsreserven, so liegt eine Bauzonenknappheit vor. In jedem Fall sind jedoch in erster Priorität Massnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen, bevor Einzonungen in Betracht gezogen werden können.

Für Arbeitsgebiete ist der Bedarf aus überkommunaler bzw. aus kantonaler und regionaler Sicht herzuleiten. Auch in Arbeitsgebieten sind in erster Linie bestehende Reserven zu nutzen und Mobilisierungsmassnahmen zu ergreifen, bevor neu eingezont wird. Arbeitsgebiete haben zudem eine der Nutzungsintensität angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufzuweisen (ÖV-Güteklassen).

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Dimensionierung erforderlich.

Übersicht Bauzonenkapazität

Im Rahmen der kantonalen Richtplanung wurden sogenannte Gemeinde-Datenblätter zur groben Einschätzung der Bauzonenkapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erstellt. Diese dienten der Klassierung der Gemeinden innerhalb des kantonalen Richtplans. Die Gemeinden wurden angewiesen, die

Gemeinde-Datenblätter zu überprüfen und zu präzisieren. Diese von den Gemeinden neu berechneten Datenblätter heissen Übersicht Bauzonenkapazität (BZK). Die Gemeinde Landquart gilt demnach als Gemeinde mit einer mutmasslich knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszone.

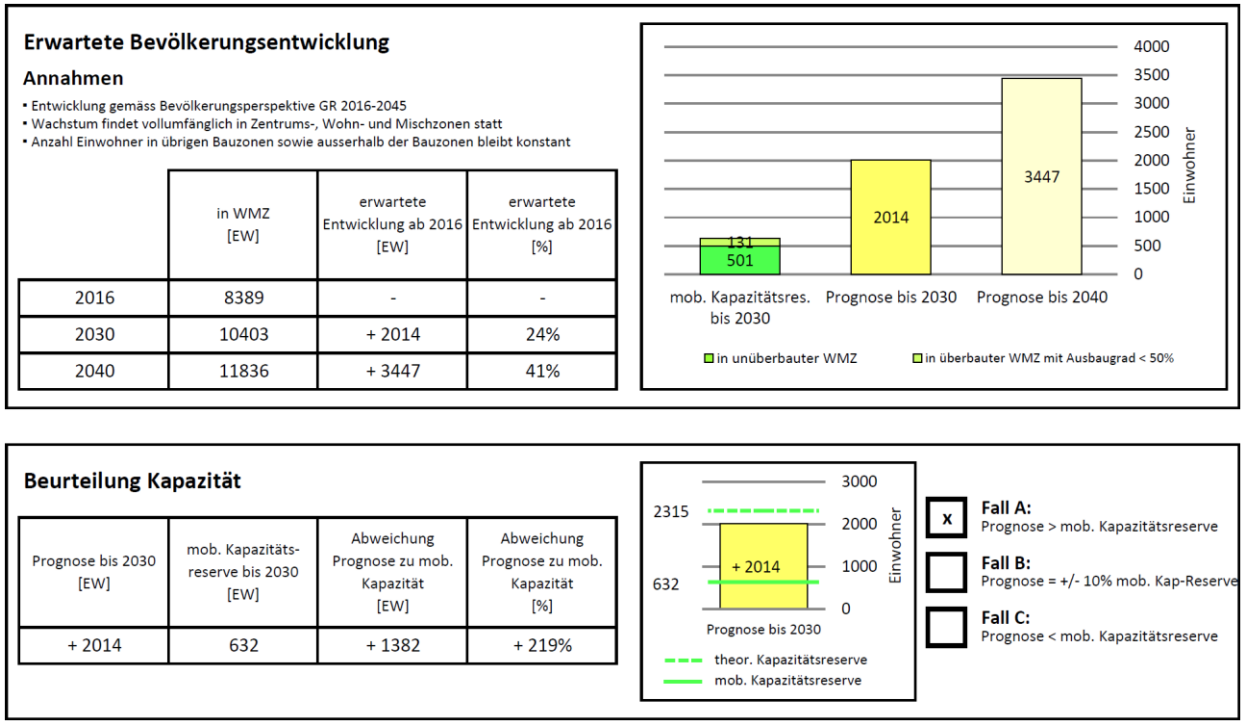


Abb. 11: Auszug Datenblatt vom 20. März 2018 im Rahmen der Genehmigung des kantonalen Richtplans Siedlung

Überprüfung Bauzonenkapazität

Die Parameter aus dieser Berechnung können allerdings nicht zur Ermittlung des eigentlichen Bauzonenbedarfs herangezogen werden. Lokale Eigenheiten konnten bei der Berechnung durch den Kanton noch nicht genügend einbezogen werden. Die Gemeinden wurden angewiesen, die Gemeinde-Datenblätter zu überprüfen und zu präzisieren. Zudem wurde die Bevölkerungsperspektive mittlerweile aktualisiert und für die Mobilisierbarkeit der Kapazitätsreserven sind höhere Werte anzunehmen. Der tatsächliche Bauzonenbedarf muss im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erneut ermittelt werden. Die Berechnungsmethodik beruht auf der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs[3] bzw. auf der aktualisierten Übersicht Bauzonenkapazität (ausführliches Datenblatt siehe Beilage).

Eine Grundlage für die Bauzonendimensionierung stellt der Überbauungsstand dar. Dieser wurde mit Kenntnisstand vom 17. April 2023 (sowie einzelnen Ergänzungen 8. Mai 2024) zuletzt aktualisiert. Demnach liegt in der Gemeinde der

[3] Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

folgende Überbauungsstand in den rechtsgültigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vor:

	Bauzone	**Überbauungsstand**		
Zonen (WMZ)	Total [m²]	Überbaut [m²]*	nicht überbaut [m²]**	Überbaut [%]
Igis, Kernzone Igis	57'838	53'936	3'902	93
Igis, Kernzone Landquart	85'546	85'546	-	100
Igis, Urbane Zone	22'094	17'040	5'054	77
Mastrils, Dorfzone	33'687	31'513	2'174	94
Igis, Wohnzone W1, Erschliessungsetappe 2	13'184	9'436	3'748	72
Igis, Wohnzone W2	431'086	390'832	40'255	91
Igis, Wohnzone W2, Erschliessungsetappe 2	92'935	71'922	21'014	77
Igis, Wohnzone W3	135'765	121'250	14'516	89
Igis, Wohnzone W3, Erschliessungsetappe 2	11'081	7'513	3'567	68
Igis, Wohnzone W4	159'148	147'621	11'527	93
Igis, Wohnzone W4, Erschliessungsetappe 2	42'432	42'233	199	100
Igis, Wohnzone W5	10'914	10'914	-	100
Igis, Wohnzone W6	20'644	20'644	-	100
Mastrils, Wohnzone	103'904	84'459	19'445	81
Total WMZ	**1'220'257**	**1'094'859**	**125'401**	**89**

Tabelle 1: Ausschnitt Übersicht über die Bauzonenreserven WMZ, Stand 17. April 2023 (Stand der Überbauung innerhalb der WMZ, *überbaut + Brachen/Nebenbauten, **nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau)

Reserven und Mobilisierbarkeit nicht überbaute WMZ

Rund 125'300 m^2 WMZ-Bauzonen (Stand 17. April 2023) sind nicht überbaut. Dies entspricht ca. 10 % der gesamten WMZ-Bauzonen. Bei diesen nicht überbauten WMZ wird bis ins Jahr 2037 von einem Richtwert der Mobilisierung von 70 %[4] ausgegangen. Geschätzte 30 % der nicht überbauten Flächen bleiben bis ins Jahr 2037 nicht überbaut. Hier spielen Eigentümer- und Parzellenverhältnisse sowie die bauliche Nachfrage eine Rolle.

Reserven und Mobilisierbarkeit überbaute WMZ

Innerhalb der bereits bebauten WMZ-Flächen liegen ebenfalls Reserven vor. Trotz Überbauung wurde z.T. die mögliche Ausnützung nicht vollständig realisiert. Als Reserven werden nur Parzellen mitgerechnet, bei denen der Ausbaugrad (Verhältnis zwischen maximal möglicher und realisierter

[4] Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Bruttogeschossfläche) unter 50 % liegt. Für diese Flächen wird eine Mobilisierbarkeit von 50 % bis ins Jahr 2037 angenommen[4].

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den Kapazitätsreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, bemessen in zulässiger Bruttogeschossfläche BGF (Multiplikation Bauzonenfläche mit zulässiger Ausnützungsziffer).

	BGF Total	**Mobilisierbarkeit** bis 2037	**BGF mobilisierbar** bis 2037	**GF Bedarf** pro Person	**EW** Kapazitätsreserven
	[m²]	[%]	[m²]	[m²]	
Theoretische Kapazitätsreserven					
nicht überbaute WMZ	43'512	100	43'512	55	791
überbaute WMZ mit Ausbaugrad < 50%	37'257	100	37'257	55	677
Total	**80'770**		**80'770**		**1'469**
Mobilisierbare Kapazitätsreserven bis 2037					
nicht überbaute WMZ	43'512	70	30'458	55	553
überbaute WMZ mit Ausbaugrad < 50%	37'257	40	14'903	55	271
Total	**80'770**		**49'117**		**824**

Tabelle 2: Mobilisierbare und theoretischen Kapazitätsreserven (mit Rundungsdifferenzen)

Die theoretischen Kapazitätsreserven gemäss Bauzonendatenblatt umfassen somit rund 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Die mobilisierbaren Kapazitätsreserven bis 2037 entsprechen dem Bedarf für rund 825 Einwohner und Einwohnerinnen.

Es ist festzuhalten, dass es sich beim Bauzonendatenblatt lediglich um eine vereinfachte Annäherung an die tatsächlichen Bauzonenreserven handelt. Beispielsweise werden in dieser Methodik nur unternutze Parzellen mit einem Ausnützungsgrad von unter 50% betrachtet. Bauzonen mit einem Bebauungsgrad von 50% bis 100%, die also auch noch Reserven aufweisen, sind nicht berücksichtigt. Eine grobe Abschätzung hat gezeigt, dass bestehende Bauzonen im Umfang von rund 200'000 m² gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Landquart einen Überbauungsgrad von 50% bis 75% aufweisen. Hier ist also mit der rechtskräftigen Zonierung im Schnitt eine Dichtesteigerung von 25% bis 50% möglich. Allein diese nicht berücksichtigten Reserven bieten Potenzial für 600 bis 900 zusätzliche Einwohner und Einwohnerinnen.[5] Dabei noch nicht berücksichtigt sind Effekte bei Transformationsprozessen, bei denen

[5] Unter Berücksichtigung der zulässigen baulichen Dichte gemäss Zonierung und einer Flächenbeanspruchung von 55 m² pro EW, analog Datenblatt.

Einfamilienhausquartiere zu Mehrfamilienhausquartieren verdichtet werden und starke Dichtesprünge auftreten. Das Beispiel zeigt, dass die Abschätzungen zu den Reserven mit grossen Unsicherheiten behaftet sind. Es ist aber davon auszugehen, dass der rechtskräftige Zonenplan noch massgebliche Reserven aufweist.

Bevölkerungsentwicklung

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung werden durch das Bundesamt für Statistik periodisch erstellt und vom Kanton auf Gemeindestufe präzisiert. Für die Gemeinde Landquart wird gemäss der Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050[6] eine Bevölkerungszunahme prognostiziert.
Bereits Ende 2022 hat der Kanton Graubünden eine aktualisierte Bevölkerungsperspektive publiziert. Dies mit der Begründung, dass die effektive Bevölkerungsentwicklung von 2019-2021 im Kanton über dem aktuellen BFS-Szenario «hoch» für die Jahre 2019-2050 liege.

Jahr Szenario	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Hoch 2019-2050	9’086	9’570	10’012	10’397	10’742	11’073	11’391
Hoch 2022-2050		9’779	10’743	11’337	11’554	11’604	11’510
Mittel 2019-2050	9’078	9’498	9’828	10’061	10’220	10’336	10’415
Mittel 2022-2050		9’533	10’329	10’949	11’318	11’535	11’614
Tief 2019-2050	9’070	9’432	9’661	9’759	9’758	9’694	9’580

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2050 gemäss Bevölkerungsperspektive Graubünden

Bevölkerungsprognosen

Gemäss aktuellen Daten des Bundesamtes für Statistik wohnen am Ende des Jahres 2021 in der Gemeinde Landquart 9’043 Einwohnerinnen und Einwohner (ständige Wohnbevölkerung). Das eidgenössische Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass für die Dimensionierung der Bauzonen der 15-jährige Bedarf massgebend ist. Die Spannweite der Prognosen (Wachstum zwischen rund 500 EW und rund 2'300 EW, siehe obere Tabelle) zeigt die sehr grossen Unsicherheiten, welche mit den Bevölkerungsprognosen verbunden sind. Für die Gesamtrevision wird auf die Wachstumsprognosen aus dem KRL abgestützt (ca. 1% Wachstum pro Jahr, siehe nachfolgende Grafik). Diese befindet sich innerhalb der Spannweiten der kantonalen Prognosen und entspricht den Wachstumszielen der Gemeinde.

[6] Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050 (Gemeindestand 1.1.2019), ARE GR / Wüest Partner AG, November 2020

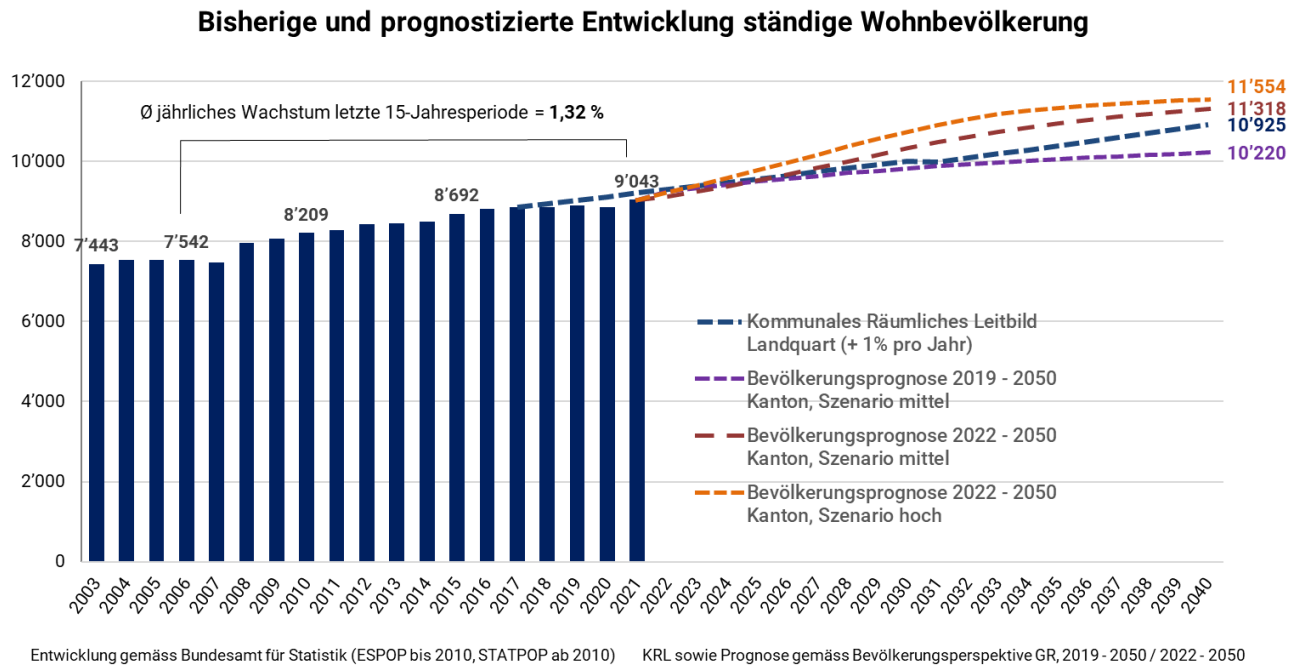


Abb. 12: Bisherige Entwicklung und Prognose Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Landquart (eigene Darstellung, Quelle: Bundesamt für Statistik, Datensätze ESPOP und STATPOP, Bevölkerungsperspektive Kanton GR 2019 – 2050 und 2022-2050)

Gemäss KRL wird ein Einwohnerwachstum von jährlich ca. 1% angestrebt. Bis 2036 sollen demnach rund 10'500 Einwohnerinnen und Einwohner in Landquart leben. Dies entspricht einem 15-jährigen Wachstum von rund 1'500 EW.

Reserven decken 15-jährigen Bedarf nicht

Demnach genügen die Kapazitätsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich für das Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahren nicht.

Bevölkerung Stand 2021	**9'050**	**-**
Bevölkerungsprognose bis 2037	**10'500**	**ca. + 1'500**
Mobilisierbare Kapazitätsreserven		**+825**
Theoretische Kapazitätsreserven Bauzonendatenblatt		**+1'500**
Theoretische Kapazitätsreserven inkl. Abschätzung für Parzellen mit Ausnützungsgrad 50% bis 75%		**+2'100 - 2'400**

Gemäss Methodik der technischen Wegleitung des Kantons ist bis 2037 ein zusätzliches Potenzial für ca. 700 Einwohner und Einwohnerinnen zu schaffen. Nicht berücksichtigt sind dabei weitere bestehende Reserven in den heutigen Bauzonen.

Laufende Überprüfung notwendig

Insgesamt sind die Bevölkerungsprognose sowie die Annahmen zu den Bauzonenreserven mit sehr grossen Unsicherheiten verbunden. Die Berechnungen unterliegen Schwankungen bezüglich der Mobilisierbarkeit sowie des effektiven

Wachstums der Bevölkerung. In Anbetracht des aktuell hohen Siedlungsdrucks sind der Überbauungsstand und die Reserven laufend zu prüfen. Bei Bedarf ist eine neue Ortsplanungsrevision einzuleiten (Teilrevision).

Umsetzung in der Ortsplanung

Die mobilisierbaren Bauzonenreserven gemäss Bauzonendatenblatt genügen voraussichtlich nicht, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufzunehmen.

Eine Einzonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist in der vorliegenden Revision nicht vorgesehen. Die notwendigen Potenziale sind im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen innerhalb der bestehenden Bauzonen zu schaffen. Hierzu werden gezielt Umzonungen (RhB-Areal Schulstrasse) und Aufzonungen (Verdichtungsgebiet Zollstrasse/ Russhofstrasse, Gebiete um Kern Igis) vorgenommen.

Für zukünftig beabsichtigte Siedlungsgebietserweiterungen (bspw. Wohnen Rebhalde/Turnidor oder Sonnmatt) ist die Ausgangslage zu einem späteren Zeitpunkt neu zu beurteilen.

Neue Bauzonenkapazität mit Revision

Die Übersicht der Bauzonenkapazität nach Annahme der revidierten Ortsplanung ist in der Beilage ersichtlich. Die Übersicht wurde mit dem kantonalen Berechnungstool generiert. Aufgrund der justierten AZ (Anpassung an die neue Definition gemäss Art. 37a KRVO, siehe Kapitel 5.1) resultiert eine nummerisch erhöhte Bauzonenkapazität im Vergleich zum rechtskräftigen Zustand. Damit ist aber in erster Linie keine tatsächliche Erhöhung der Kapazität verbunden, da die AZ-Erhöhungen auf die neue AZ-Definition zurückzuführen sind. Das Berechnungstool des Kantons kann diese Rahmenbedingungen nicht korrekt berücksichtigen.

4.2 Ortsbild und Baukultur

4.2.1 Ortsbild, Baukultur und Inventare

Grundlage Ortsbildschutz

Die massgebende rechtliche Grundlage für den Ortsbildschutz sowie die Archäologie bilden das Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes (NHG) und das Natur- und Heimatschutzgesetz des Kantons Graubünden (KNHG) sowie die jeweils zugehörigen Verordnungen. Daraus folgernd haben Bund, Kanton und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Umgebung sowie archäologische Fundstellen geschont werden. Soweit das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt, sollen diese Objekte erhalten werden. Dies gilt auch für den Erlass und die Genehmigung von Nutzungsplanungen (vgl. Art. 3 KNHG).

ISOS

Die Erstinventarisierung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfolgt im Jahr 1983. Die Gemeinde Landquart ist nicht im ISOS enthalten.

Objektbklätter Ortsbilder

Für die Gemeinde Landquart wurden im Jahr 1983 jedoch Objektblätter im Sinne von Ortsbildern mit kommunaler und regionaler Bedeutung erfasst («regionales Ortsbild» Igis und Landquart und «lokales Ortsbild» Mastrils). Regionale und lokale Ortsbilder sind nicht Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS gemäss NHG und entfalten damit auch nicht dessen Rechtswirkung.

Regionales Ortsbild, Igis

Im Objektblatt von 1983 wird Igis als Dorf mit sehr hohen räumlichen Qualitäten beschrieben, welche sich hauptsächlich aus der Anordnung der Bebauung im historischen Dorfkern des ehemaligen Strassendorfs zu einer langen, engen Gasse mit «eindeutig städtischem Charakter» ergeben. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Inventarblatts war der Kern von Igis noch von Obstgärten umgeben, die heutige W2-Wohnsiedlung fehlte fast komplett. Daher verlieren die Erhaltungshinweise betreffend der Umgebungszonen weitgehend an Gewicht, während die erfassten Einzelobjekte und Strukturen im Kern im Rahmen der Planung zu beachten sind.

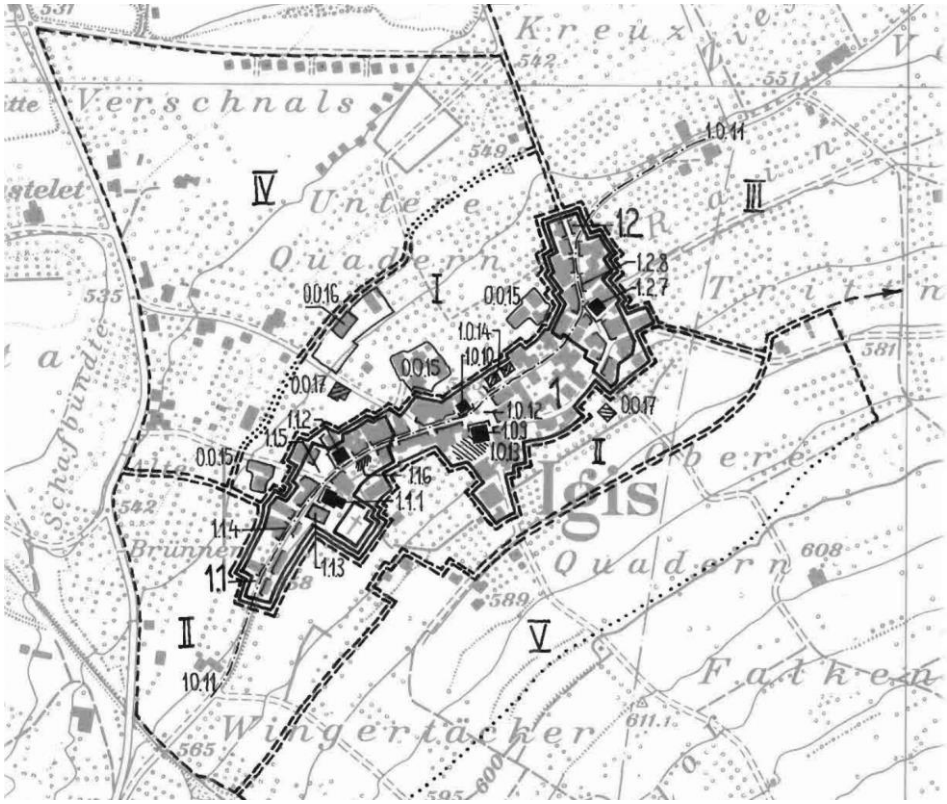


Abb. 13: Auszug Inventarisierung Igis 1983; Quelle: Denkmalpflege Graubünden

Regionales Ortsbild, Landquart

Auch Landquart hat sich seit der Inventarisierung von 1983 sehr stark verändert. Heute noch (zumindest teilweise) bestehende und im Inventar beschriebene Qualitäten sind die Ablesbarkeit der Siedlungsentwicklung im 20. Jahrhundert entlang der Schulstrasse. Landquart Fabriken wird als Beispiel für eine Fabrikgründung mit einzelnen, kleinen Wohnquartieren eine gewisse Bedeutung beigemessen. Als herausragendes Einzelobjekt wird das halbrunde Lokdepot hervorgehoben.

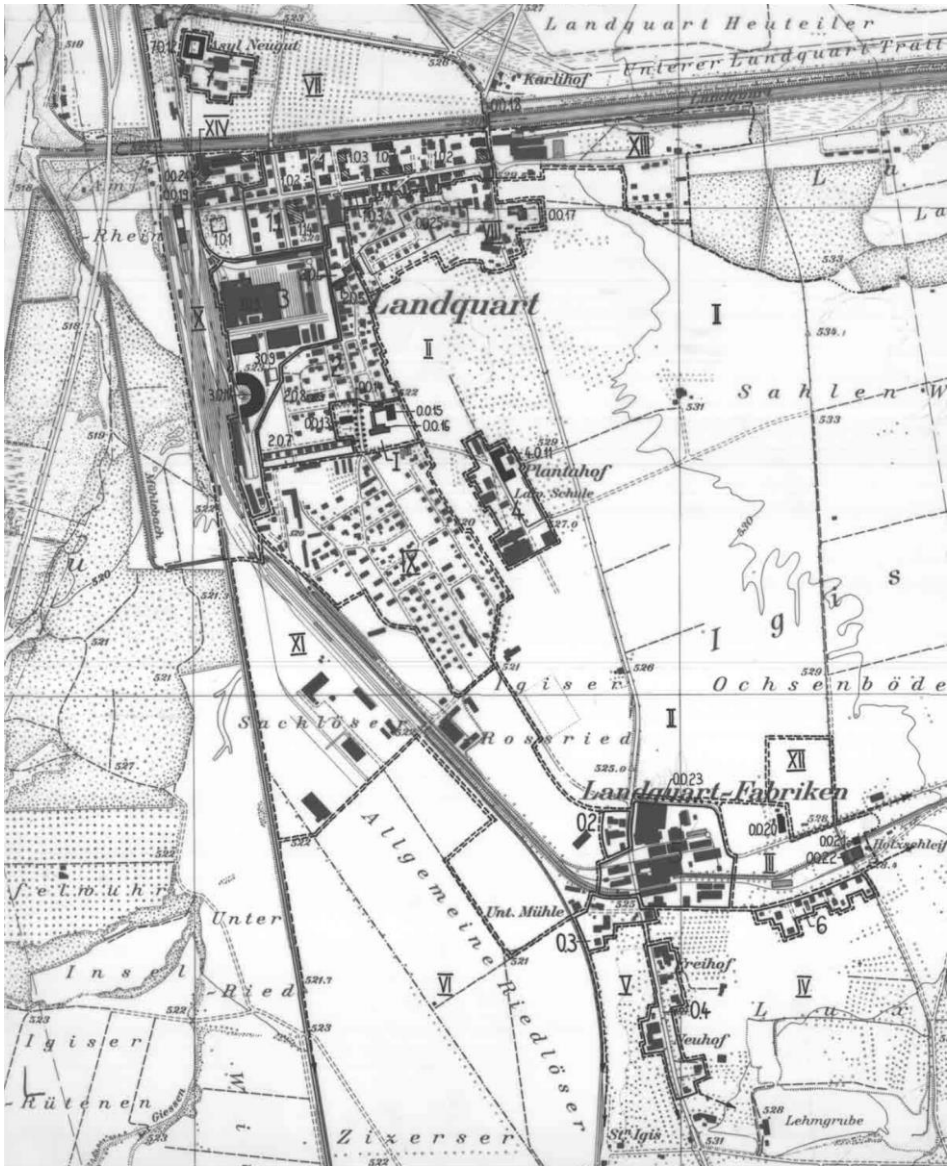


Abb. 14: Auszug Inventarisierung Landquart 1983; Quelle: Denkmalpflege Graubünden

Lokales Ortsbild, Mastrils

Der Ortsteil Mastrils wird in der Inventarisierung 1983 als Dorf mit Streusiedlungs-Charakter bestehend aus fünf kleinen baulich verdichteten Gebieten respektive Baugruppen beschrieben, welche durch die in Serpentinen hinaufführende Fahrstrasse von Landquart her verbunden sind. Architekturhistorische Qualitäten ergeben sich aus der historischen Bedeutung des Rheinübergangs «Tardisbrück». Die einzelnen Fraktionen von Mastrils sind im Laufe der Zeit an verschiedenen Stellen mit Neubauten ergänzt worden, welche gemäss Inventar insgesamt störend wirken. In den Erhaltungszielen wird diesbezüglich erläutert, dass eine Zersiedlung des Hanges durch eine Vielzahl an Neubauten als nicht zweckmässig erachtet wird, weil dadurch die landwirtschaftliche Struktur zerstört wird. Wünschenswert wäre eine Konzentration aller Neubauten auf ein einziges, möglichst dicht bebautes Gebiet.

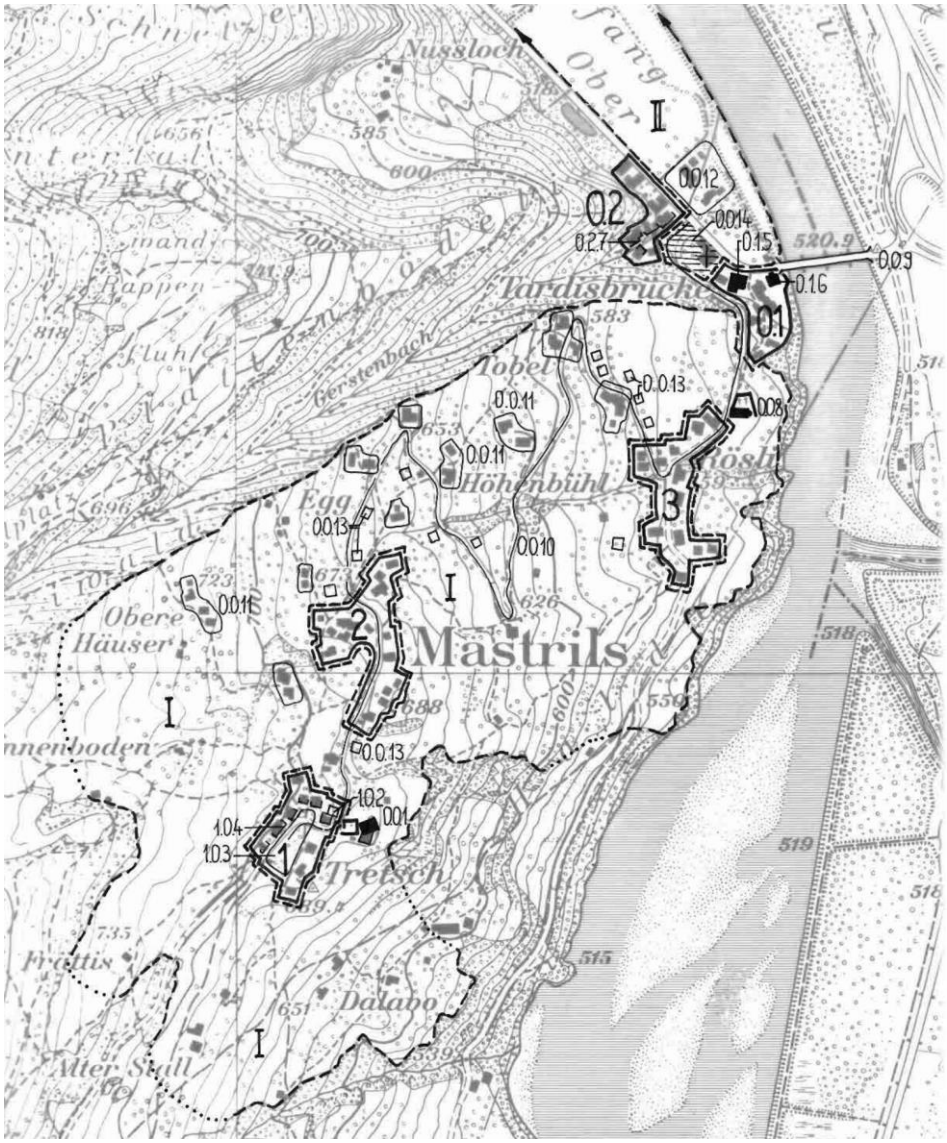


Abb. 15: Auszug Inventarisierung Mastrils 1983; Quelle: Denkmalpflege Graubünden

Bündner Bautenverzeichnis

Im Auftrag der Denkmalpflege Graubünden und des Bündner Heimatschutzes wurde in den Jahren 2001 bis 2003 das «Bündner Bautenverzeichnis 1800-1970» erstellt. Das Bautenverzeichnis dient diesen Institutionen als Überblick über den besonders wertvollen Bestand jener Jahre und damit auch als Grundlage für die Beurteilung von Objektschutzmassnahmen und Empfehlungen. Es besitzt keine Rechtswirkung.

In der Gemeinde Landquart sind verschiedene Bauten im Bündner Bautenverzeichnis 1800-1970 erfasst. Es sind dies die nachfolgenden Bauten:

- Altes Schulhaus; unterhalb des Dorfes, Igis
- Alte Lager- und Produktionshallen der Papierfabriken Landquart; Landquart-Fabriken, Igis

- Untere Mühle; Landquart-Fabriken, Igis
- Mühlehof; Landquart-Fabriken, Igis
- Holschleife; Landquart-Fabriken, Igis
- Katholische Kirche hl. Fidelis mit Pfarrhaus; Landquart, Igis
- RhB-Siedlung Landquart; Landquart, Igis
- Hauptwerkstätte der RhB; Landquart, Igis
- Evangelisch-methodistische Kirche; Landquart, Igis
- Evangelische Kirche; Landquart, Igis
- Sekundarschulhaus; Landquart, Igis
- Villa; Neuhof, Igis

Keine Inventarliste Denkmalpflege Graubünden

Der Kanton Graubünden führt, gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz das kantonale Raumplanungsgesetz, ein Inventar der schutzwürdigen Einzelbauten, Gebäudegruppen und Ortsbilder. Dieses Inventar wird von der Denkmalpflege für sämtliche Gemeinden des Kantons erarbeitet. Das Inventar dient Gemeinden und Kanton als Grundlage für den Umgang mit dem Baukulturerbe, besitzt jedoch keine direkte Rechtswirkung. Die (grundeigentümerverbindliche) Umsetzung erfolgt über den generellen Gestaltungsplan (GGP) der Gemeinde und die dazugehörigen Bestimmungen im Baugesetz. In der Gemeinde Landquart ist die Inventarisierung der schutzwürdigen Einzelbauten, Gebäudegruppen und Ortsbilder durch die kantonale Denkmalpflege noch ausstehend.

Zwischenzeitliche Sistierung Inventarisierung

Die kantonale Denkmalpflege hatte die Inventarisierung der schützenswerten Bauten und Anlagen wegen eines im Jahr 2019 im Grossen Rat eingereichten Auftrags sistiert. In der Folge wurde das KNHG revidiert und in der Oktobersession 2022 vom Grossen Rat verabschiedet. Das revidierte KNHG wurde am 1. November 2023 in Kraft gesetzt.[7]

Umsetzung erfolgt in nachgelagerter Teilrevision

Um Zeitverzögerungen zu verhindern hat der Gemeindevorstand Landquart entschieden, auf die Aufnahme der Thematik im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu verzichten. Eine entsprechende Anpassung des generellen Gestaltungsplanes (GGP) betreffend schützenswerte Bauten und Anlagen soll im Rahmen einer separaten, nachgelagerten Teilrevision der Nutzungsplanung vorgenommen werden. Aufgrund der thematisch (und örtlich) klar abgrenzbaren Fragestellungen ist die Umsetzung der Thematik im Rahmen eines separaten Teilnutzungsplanungsverfahrens zweckmässig und zulässig.

Erlass Planungszone

Der Gemeindevorstand Landquart hat zu diesem Zweck am 8. Dezember 2022 eine Planungszone erlassen. Deren Planungsziel ist, schützenswerte und

[7] Protokollauszug des Ratssekretariats zur Sitzung des Grossen Rats vom 15. Februar 2023, S. 704 und 705

erhaltenswerte Bauten und Anlagen in den generellen Gestaltungsplan aufzunehmen. Damit soll der Fortbestand potenziell schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen gesichert werden, bis die Teilrevision umgesetzt ist.

Anfrage an kant. Denkmalpflege zur Inventarisierung

Im Frühjahr 2023 hat die Gemeinde Landquart die kantonale Denkmalpflege angefragt, die notwendigen Grundlagen (Inventarisierung) für diese nachgelagerte Teilrevision zu erarbeiten. Derzeit läuft die Koordination mit der Denkmalpflege, um diese Inventarisierung vorzubereiten. Die Inventarliste wird als Grundlage für die nachgelagerte Teilrevision des GGP dienen. Der Einbezug und die Rechtsmittelmöglichkeit richten sich nach Gesetz.

Umsetzung in der Ortsplanung

Mit der Revision der Ortsplanung werden verschiedene Massnahmen umgesetzt, um die Besonderheiten und den Wert der verschiedenen Ortsbilder in der Gemeinde Landquart auch zukünftig zu sichern.

Die bestehenden Planfestlegungen des GGP betreffend schützenswerte Bauten und Anlagen werden nicht verändert. Im Baugesetz werden hierzu vorläufig Bestimmungen in Anlehnung an das Musterbaugesetz aufgenommen. Eine Anpassung des GGP sowie des Baugesetzes betreffend schützenswerte Bauten und Anlagen erfolgt im Rahmen einer separaten, nachgelagerten Teilrevision der Nutzungsplanung. Im Generellen Gestaltungsplan wird kenntlich gemacht, dass die bestehenden Festlegungen (erhaltenswerte und geschützte Bauten, Bauteile und Anlagen) Gegenstand einer nachgelagerten Teilrevision sein werden und deshalb von der Planbeständigkeit nach Art. 2 RPG ausgenommen sind. Im Baugesetz werden übereinstimmende Übergangsbestimmungen aufgenommen.

IVS

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst historische Verkehrswege der Schweiz, welche als Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen sind. Das IVS unterscheidet dabei zwischen:

- **Objekte des Bundesinventars:**
  Diese Objekte stehen unter besonderem Schutz
- **Objekte im historischen Kontext mit nationaler Bedeutung:**
  Nicht Teil des Bundesinventars und stehen nicht unter besonderem Schutz
- **Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung**

Zusätzlich wird den Klassen der Grad der Substanz zugeordnet.

Das IVS bildet wie das ISOS (nationale Ortsbilder) ein nationales Inventar. Aufgrund des Bundesgerichtsentscheids Rüti ZH vom April 2009 (BGE 135 II 209)

wurden die grosse Bedeutung und die Pflicht zur Berücksichtigung der Inventare in der Kommunalen Nutzungsplanung bestätigt. Das IVS ist somit im Rahmen der Ortsplanung angemessen zu berücksichtigen. Je nach Objekten und Bedeutungsstufen resp. Substanz sind unterschiedliche Massnahmen (z.B. Aufnahme in Generellen Erschliessungsplan) in der Ortsplanung anzuwenden.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Landquart sind verschiedene Strassen(-abschnitte) im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als historische Verkehrswege von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung enthalten. Viele Wege bestehen heute immer noch als Fuss- oder Wanderweg oder Erschliessungsstrasse.

IVS national

IVS regional

IVS lokal

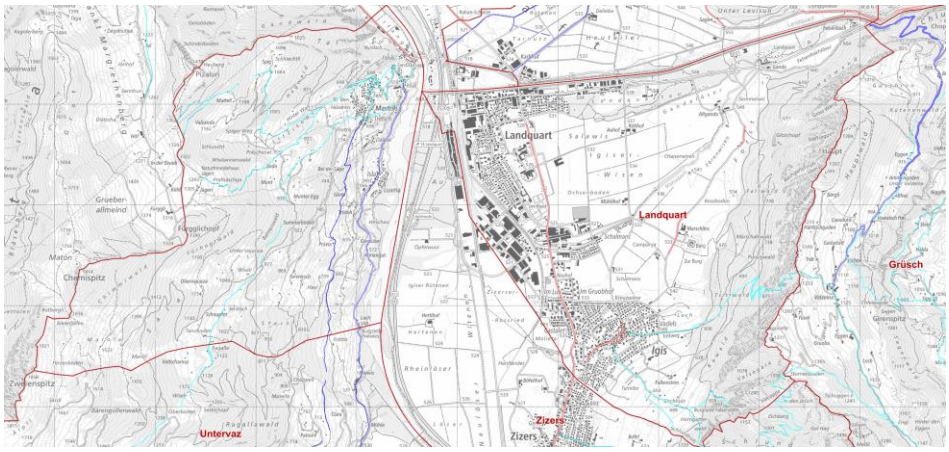


Abb. 16: Auszug IVS; Quelle: www.edit.geo.gr.ch

Umsetzung in der Ortsplanung

Bei konkreten Bauvorhaben im Bereich der IVS-Wege sind allenfalls detaillierte Abklärungen zu treffen. Weitere Festlegungen im Rahmen der Ortsplanungen erscheinen in der Gemeinde Landquart nicht notwendig.

4.2.2 Archäologie

Rechtliche Vorgaben Kanton

Gestützt auf Art. 3 KNHG sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und, wo möglich, erhalten werden. Archäologische Fundstellen sind durch bauliche Eingriffe gefährdet. Bei Bauvorhaben, die eine solche Fundstelle betreffen, ist grundsätzlich der archäologische Dienst beizuziehen, welcher die Bauarbeiten dokumentiert und begleitet. Falls Grundeigentümer bei Bauprojekten unerwartet auf archäologische Funde stossen, kann dies zu Unterbrüchen und Verzögerungen in den Projekten führen. Mit der Bezeichnung bekannter oder möglicherweise betroffenen Gebiete in der Nutzungsplanung können die notwendigen Schritte frühzeitig eingeleitet und koordiniert werden.

Archäologiezone und archäologische Schutzzone

Der Kanton sieht in Art. 36 KRG die **Archäologiezone** und die **archäologische Schutzzone** vor:

> ***Art. 36 KRG: Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen***
>
> *[1] Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.*
>
> *[2] Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.*

Der Archäologische Dienst ist die zuständige kantonale Fachstelle des Kantons Graubünden und führt ein Inventar mit den archäologischen Fundstellen. Gemäss Auskunft des archäologischen Dienstes sind auf dem Gebiet der Gemeinde Landquart derzeit rund 40 archäologische Fundstellen bekannt. Nach Einschätzung der kantonalen Fachstelle sind die folgenden sechs Fundstellen wie folgt in der Nutzungsplanung umzusetzen:

Zonentyp gemäss Einschätzung Archäologischer Dienst GR	Bereich / Beschrieb	Behandlung Ortsplanung
Archäologische Schutzzone	**Burg Falkenstein, Igis** Burganlage mit Turm, Palas, Bering und weitläufigem Vorwerk. Erwähnt 1338, Entstehungs- und Auflassungszeitpunkt unklar.	Ist noch nicht im Zonenplan enthalten. Zone wird neu festgelegt.
Archäologiezone	**Schloss Marschlins** Wasserschloss im Stil des "Carré Savoyard", möglicher Vorgänger im 11./12. Jh. Wasserschloss Mitte 13. Jh. Brand und Wiederaufbau 1460, grundlegender Neubau ab 1635.	Das Gebiet ist im rechtskräftigen Gestaltungsplan Marschlins bereits differenziert geregelt. Es werden keine Anpassungen vorgenommen.
Archäologiezone	**Chirchabühel, evang. Kirche Igis** Evang. Kirche, ehem. Patrozinium St. Thomas. Romanischer Bau unbekannten Alters, erwähnt 1300, Umbau und Erweiterung 1486. Skelettfund ausserhalb des alten Friedhofs.	Ist noch nicht im Zonenplan enthalten. Zone wird neu festgelegt.
Archäologiezone	**Bühel / Hausbüchel, Mastrils** Prähistorische und frührömische Höhensiedlung. Sondierung 1933, Metalldetektorfunde 2000.	Ist bereits im rechtskräftigen Zonenplan umgesetzt. Es werden keine Anpassungen vorgenommen.
Archäologiezone	**Nussloch, Mastrils** Prähistorische genutztes Gebiet (Funde von Steinbeilfragment, Silexfragment und Keramikscherbe)	Ist bereits im rechtskräftigen Zonenplan umgesetzt, jedoch in einer grösseren Ausdehnung als vom kantonalen archäologischen Dienst empfohlen. Die rechtskräftige Zone wird auf die Grösse des Gebietes gemäss archäologischem Dienst reduziert.
Archäologische Schutzzone und Archäologiezone	**Burg Friewis, Mastrils** Überreste einer Burganlage, mittelalterlich, aufgelassen Mitte 15. Jh.	Ist noch nicht im Zonenplan enthalten. Zone wird neu festgelegt.

Tabelle 4: Einschätzung des kantonalen Archäologischen Dienstes zur Umsetzung der bekannten archäologischen Fundstellen in der Gemeinde Landquart im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision

Umsetzung in der Ortsplanung

Die archäologischen Fundstellen werden gemäss Inventar und Einschätzung der kantonalen Fachstelle als archäologische Schutzzonen und Archäologiezonen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Zonenabgrenzung orientiert sich an den Flächen des Inventars.

Mit der Festlegung von Archäologiezonen / Archäologischen Schutzzonen in der kommunalen Nutzungsplanung gilt Art. 36 KRG.

4.3 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

Sachplan Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz und darum grundsätzlich zu erhalten. Mit dem Sachplan FFF des Bundes werden die besten Ackerflächen geschützt. Der Sachplan beauftragt die Kantone, die Fruchtfolgeflächen auszuscheiden und deren Mindestumfang zu garantieren. Die Verortung dieser Flächen erfolgt in der kantonalen Richtplanung.

Fruchtfolgeflächen (Bestand)

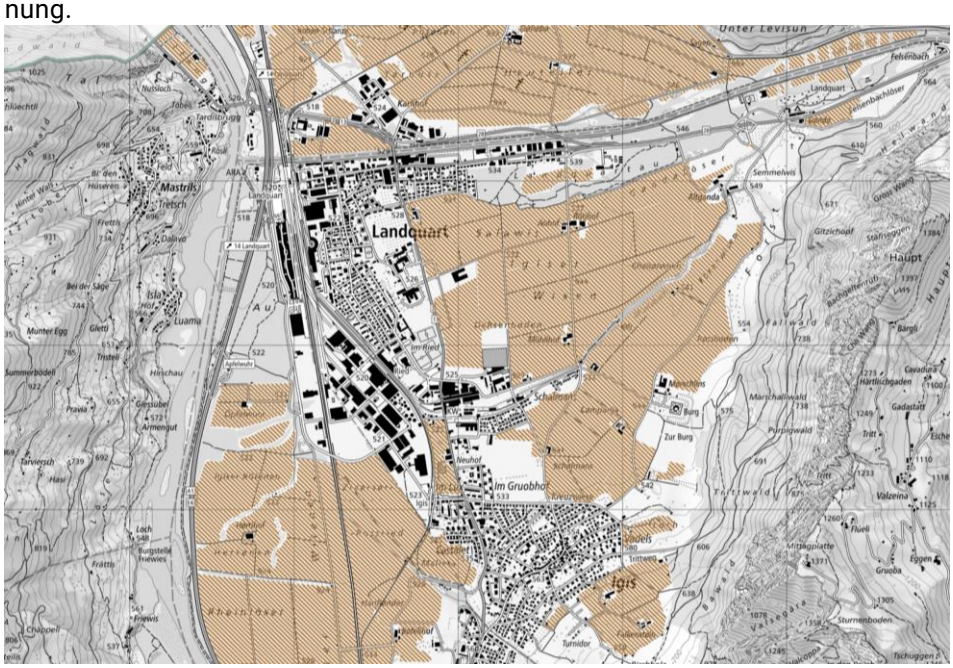


Abb. 17: Fruchtflächen (Bestand) in der Gemeinde Landquart; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

In der Gemeinde Landquart sind rund um das Siedlungsgebiet der Ortsteile Landquart und Igis, insbesondere im Bereich der Igiser Wiesen grossflächige FFF vorhanden. Rund um den Ortsteil von Mastrils sind kaum Fruchtfolgeflächen vorhanden.

Bundesvorgaben

Im Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und in der Raumplanungsverordnung (RPV) wird festgelegt, dass genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft zu erhalten sind. Dazu gehören insbesondere die Fruchtfolgeflächen (FFF), die das beste Ackerbauland der Schweiz umfassen. Damit

soll die langfristige Ernährungsbasis, die Erhaltung von Landschafts- und Erholungsräumen sowie ein ökologischer Ausgleich gesichert werden. Wie diese Vorgaben mit raumplanerischen Massnahmen umzusetzen sind, wird im behördenverbindlichen Sachplan FFF aufgezeigt. Hier werden kantonale Kontingente an FFF definiert, die im Minimum zu erhalten sind. Demnach muss der Kanton Graubünden 6'300 ha FFF sichern. Fruchtfolgeflächen können gemäss Art. 30 RPV nur dann beansprucht werden, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sinnvoll erreicht werden kann (kantonale Bedeutung) und der Kanton über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen verfügt.

Kantonaler Richtplan

Gemäss dem kantonalen Richtplan dient die Landwirtschaft im urbanen und suburbanen Raum schwergewichtig der Produktion und Sicherung der langfristigen Ernährungsbasis (Fruchtfolgeflächen) sowie der Gestaltung und Erhaltung des Naherholungsraums und dem ökologischen Ausgleich.

Beanspruchung FFF nur in Ausnahmefällen möglich

Fruchtfolgeflächen können nur dann beansprucht werden, wenn ein kantonal wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sinnvoll erreicht werden kann (Art. 30 Abs. 1bis Bst. a. RPV). Der Kanton muss zudem über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen verfügen (Art. 30 Abs. 2 RPV). Dies schränkt insbesondere in der Gemeinde Landquart eine künftige Siedlungsentwicklung nach aussen und Baulanderweiterungen stark ein.

Umsetzung in der Ortsplanung

Die revidierte Ortsplanung stellt sicher, dass die Landwirtschaftsfläche vor einer weiteren Zersiedlung geschont wird. Mit der vorliegenden Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen eingezont. Für zukünftige Erweiterungsgebiete (Zone für künftige bauliche Nutzung), welche FFF betreffen, sind im Rahmen nachfolgender Revisionen die Voraussetzungen zur Einzonung neu zu beurteilen und die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

4.4 Wald

Waldgesetzgebung von Bund und Kanton

Wald übernimmt diverse wichtige Aufgaben – für die Holzwirtschaft, für den Schutz vor Naturgefahren, für Erholungsnutzungen oder als natürlicher Lebensraum. Das Waldgebiet ist keine Nutzungszone im Sinne des Planungsrechts. Die Definition, Abgrenzung und Bestimmungen ergeben sich direkt aus der übergeordneten Gesetzgebung. Gemäss Waldgesetzgebung des Bundes ist der Wald in seiner Fläche und in seiner räumlichen Verteilung zu erhalten und soll nicht vermindert werden. Das kantonale Waldgesetz regelt die Anforderungen an die forstliche Planung und Bewirtschaftung.

Eine Nutzung des Waldes, welche über die forstwirtschaftliche Nutzung hinaus geht, wird durch die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons weitgehend verboten bzw. stark eingeschränkt. Zudem haben Bauten und Anlagen zum Waldrand einen minimalen Abstand einzuhalten. Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG) beträgt der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald 10 m (für den Hochwald als Normalfall, beim Niederwald als Ausnahmefall gelten 5 m).

Dynamischer Wald

Als Wald gilt gemäss Art. 2 Abs. 1 WaG jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgebend. Rechtlich geschützter Wald kann überall dort entstehen, wo die qualitativen Waldmerkmale gegeben sind (dynamischer Waldbegriff). Die Bestimmung der Waldgrenzen erfolgt durch das Amt für Wald und Naturgefahren gestützt auf detaillierte Richtlinien. Diese behandeln zahlreiche Fälle, die über die im Gesetz festgelegten Grössen von 800 Quadratmetern Minimalfläche, dem Minimalalter von 20 Jahren und der Minimalbreite von 12 Metern hinausgehen.

Übernahme neuer dynamischer Wald in der Ortsplanung

Der Wald ist in der Ortsplanung (Zonenplan) darzustellen. Aufgrund der Wachstumsdynamik des Waldes verändert sich dessen Abgrenzung über die Jahre. Der Waldumriss und die statischen Waldgrenzen wurden gemäss Daten vom kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren übernommen. Diese wurden als Grundlage für die Ortsplanungsrevision einer Aktualisierung durch das AWN unterzogen, wodurch aktuelle Datengrundlagen vorhanden sind (Datensatz mit Stand Januar 2024). In einigen Gebieten der Gemeinde Landquart, insbesondere westlich des Rheins, ist eine Ausbreitung des Waldes festzustellen.

Statischer Waldbegriff

Die Ausbreitung des Waldes (bzw. der neu resultierende Waldabstand) stellt nicht nur für landwirtschaftliche Flächen, sondern auch für Bauzonen eine Herausforderung dar. Innerhalb von Bauzonen und dort, wo Bauzonen an Wald grenzen, wird deshalb grundsätzlich der Waldrand vermessen und im Zonenplan als statische Waldgrenze fixiert. Aufgrund der Wirkungen des Waldabstandes werden die Waldgrenzen grundsätzlich bis 10 Meter ausserhalb der Bauzonengrenze genau aufgenommen und statisch festgehalten[8].

[8] Amt für Wald und Naturgefahren: Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden (Art. 14 KWaG), verabschiedet durch das damalige Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement am 1. September 2014

Aufnahme neuer statischer Waldgrenzen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde die regionale Forstingenieurin mit Schreiben vom 13. Februar 2023 beauftragt, wo notwendig die neuen statischen Waldgrenzen aufzunehmen. Diese wurden der Gemeinde mit Datum vom 16.Februar 2023 überliefert. In der Folge wurden einzelne kleinere Bereinigungen und Ergänzungen vorgenommen (Übermittlung aktualisierte Daten am 25. April 2023, 23. Mai 2023 und 25.Januar 2024). Die neuen statischen Waldgrenzen werden in den Zonenplan übernommen.

Anpassung bestehender statischer Waldgrenzen

Aufgrund der aktuellen Richtlinien zur Waldfeststellung im Kanton Graubünden[8] sind zudem vereinzelte Anpassungen der bestehenden statischen Waldgrenzen vorzunehmen. Gemäss den Richtlinien gilt entlang von Strassen mit einer Mindestbreite von 4m beidseitig ein 2m breiter Streifen als Nichtwald. Hierbei handelt sich um eine intensive Unterhaltszone, welche wegen Anforderungen der Technik und der Sicherheit dauerhaft «waldfrei» bleiben muss. Analog hierzu gilt entlang von Bahnlinien ein Streifen von 7m ab Trassen-Mittelachse als Nichtwald (vgl. Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden, S. 25/26).

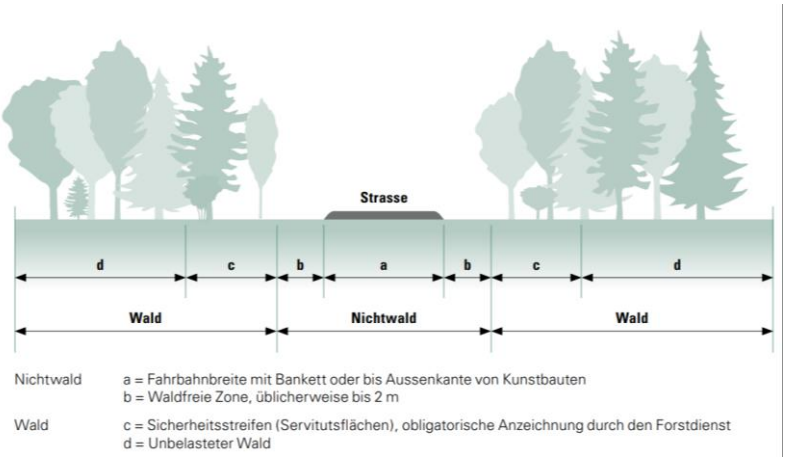


Abb. 18: Wald längs von Strassen (Quelle: Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden, 1. September 2014)

Die Umsetzung der Richtlinien erfolgt sinnvollerweise im Zuge der vorliegenden Gesamtrevision. Statische Waldgrenzen, welche die Bestimmungen der oben genannten Richtlinien nicht berücksichtigen, werden entsprechend angepasst. Die statischen Waldgrenzen, welche angepasst werden, sind im Änderungsplan zum Zonenplan dargestellt und im revidierten Zonenplan umgesetzt.

«Aufhebung» bestehender statischer Wald

Einzelne statisch festgelegte Waldgrenzen sind gemäss Rückmeldung des AWN ganz aufzuheben. Dies betrifft die folgenden ehemaligen Waldflächen:

- Wald mit statischer Waldgrenze im Bereich des Mühlbachs in Landquart (genehmigt mit RRB 2001/1178 vom 10.Juli 2001).

- Wald mit statischer Waldgrenze am Steinweg in Mastrils (genehmigt mit RRB 1995/1946 vom 15. August 1995).
- Wald mit statischer Waldgrenze im Gässli in Mastrils (genehmigt mit RRB 1995/1946 vom 15. August 1995).

Gemäss schriftlicher Auskunft der Regionalforstingenieurin vom 24. März 2023 erfüllen die betreffenden Gehölze die im Waldgesetz (Art. 2 Abs. 1 WaG, Art. 2 KWaG) definierten Voraussetzungen für einen Waldbestand **nicht**. Insbesondere sei davon auszugehen, dass die Gehölze aufgrund der geringen Dimensionen (Breite) oder der geringen Fläche keine Waldfunktionen erfüllen. Wichtige Wohlfahrts- und Schutzfunktionen, welche trotz nicht erfüllter Mindestkriterien eine Einstufung als Wald rechtfertigen würden, seien in den vorliegenden Fällen nicht gegeben. Die Gehölzflächen gelten somit per Definition nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes. Zu beachten sei dennoch, dass die Bestockung als Feldgehölz unter den Schutz des Natur- und Heimatschutzgesetzes (Art. 18 NHG) falle.

Rechtskräftige Rodungen Tardis und RhB

Wald ist rechtlich in seinem Bestand geschützt, Rodungen sind grundsätzlich verboten und nur mit Ausnahmebewilligungen möglich (Art. 5 Bundesgesetz über den Wald, WaG). Eine rechtskräftige Rodungsbewilligung auf dem Gemeindegebiet von Landquart wurde vom kantonalen Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität Nr. 46/22 vom 7. Dezember 2022 verfügt. Diese Rodungsfläche auf Parzelle Nr. 678 im Gebiet Tardis bzw. der daraus resultierende Waldumriss wird im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision übernommen. Ebenfalls wird die rechtskräftige Rodungsbewilligung gemäss RHB auf den Parzellen Nr. 855 und 803 berücksichtigt (Plangenehmigung des ordentlichen Verfahrens nach Art. 18 ff. Eisenbahngesetz durch Bundesamt für Verkehr vom 1. Mai 2019).

Rodungsgesuch ARA

Weiter wird im Zusammenhang mit der Gesamtrevision ein neues Rodungsgesuch eingereicht. Dies betrifft die Parzelle Nr. 993 und 1446 mit der bestehenden Abwasserreinigungsanlagen (ARA) im Gebiet Au. Art. 7 Abs. 1 WaG schreibt vor, dass für jede Rodung in derselben Gegend mit standortgerechten Arten Realersatz zu leisten ist (Aufforstung von Nichtwald). Anstelle von Realersatz können auch gleichwertige Massnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden.

Umsetzung in der Ortsplanung

Der dynamische Wald (Waldumriss) wird gemäss den Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren in den Zonenplan als Wald übernommen (hinweisender Inhalt). Er ersetzt die bisherige Forstwirtschaftszone.

Die angepassten bestehenden sowie die neuen statischen Waldgrenzen wurden gemäss kantonalen Richtlinien und in Absprache mit der Regionalforstingenieurin in den Zonenplan übernommen und zur öffentlichen Mitwirkungsauflage aufgelegt. Wünsche und Anträge betreffend den neu festgesetzten Waldfeststellungen waren im Rahmen der Mitwirkungsauflage an den Gemeindevorstand und Einsprachen direkt an das Amt für Wald und Naturgefahren zu richten. Die Waldfeststellungen werden rechtskräftig, falls keine Einsprachen erfolgen.[9]

Für das Gebiet Au wird im Zusammenhang mit dem notwendigen Ausbau der ARA die ZöBA erweitert und Wald gerodet.

Eine gesamthafte Übersicht über die geänderten Waldflächen, sowie die neuen, die geänderten und die aufgehobenen statischen Waldgrenzen ist dem Änderungsplan Zonenplan zu entnehmen.

4.5 Natur- und Landschaftsschutz

Allgemeine Vorgaben NHG und RPG

Gemäss Art. 3 NHG sind das heimatliche Landschaftsbild und Naturdenkmäler zu schonen und – wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt – ungeschmälert zu erhalten. Gemäss Artikel 18 NHG müssen zudem genügend grosse Lebensräume (Biotope) erhalten werden, um dem Aussterben von einheimischen Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze und Trockenrasen sowie allenfalls weitere bedeutende Lebensräume. Eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Biotopen setzt eine Interessensabwägung und ein angemessener Ersatz voraus. In den zugehörigen Verordnungen (bspw. Auenverordnung, Trockenwiesenverordnung, Amphibienlaichgebiete-Verordnung etc.) wird dieser Schutz konkretisiert.

Inventare als Grundlage

Gestützt auf das NHG und das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG) führen Bund und Kanton Inventare von schutzwürdigen Objekten. Diese Inventare sind die massgebenden Grundlagen für die Festlegung von Schutzbezeichnungen in der Ortsplanung. Aufgabe der Gemeinde ist es, die Inventare in der Ortsplanung angemessen zu berücksichtigen und grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf umzusetzen.

Anpassung an geänderte Ausgangslage

Die Gemeinde Landquart hat in der rechtskräftigen Ortsplanung bereits diverse Natur- und Landschaftsschutzzonen ausgeschieden. Da in den letzten Jahren verschiedene Grundlagen revidiert wurden (Revision kantonales NHG und KRIP

[9] Art. 12 Kantonales Waldgesetz (KWaG)/ Art. 10 Kantonale Waldverordnung (KWaV). Siehe auch: Amt für Wald und Naturgefahren: Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden (Art. 14 KWaG), verabschiedet durch das damalige Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement am 1. September 2014

sowie Überarbeitung der Inventare durch den Bund und den Kanton), ist eine Überprüfung und teilweise Anpassung der Ortsplanung notwendig.

4.5.1 Landschaftsschutz

Kantonales Inventar

Im kantonalen Landschaftsinventar werden die bedeutsamen Landschaftsschutz**gebiete** bezeichnet. Auf dieser Grundlage haben die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung Landschaftsschutz**zonen** umzusetzen (vgl. Kapitel 3.6 KRIP). Dabei haben sich die Gemeinden auf die Inventarfestlegungen zu stützen, sie können die Abgrenzung der Schutzzonen in der Ortsplanung aber weiter konkretisieren und auf die örtlichen Verhältnisse abstimmen. Ergänzend können Gebiete von kommunaler Bedeutung als Schutzzone ausgeschieden werden (vgl. Kapitel 3.6 KRIP).

Gemäss kantonalem Inventar ist in der Gemeinde Landquart folgendes Landschaftsschutzgebiet von **regionaler Bedeutung** vorhanden:

- **Bündner Herrschaft und Prättigauer Chlus:** Alte, vielfältige Kulturlandschaft (Rebgelände); Eichen und Eichen-Mischwaldbestände, Erika- und Seggen-Föhrenwald, Trespen-Trockenrasen

Im Weiteren ist im Inventar folgendes Landschaftsschutzgebiet von **lokaler Bedeutung** vorhanden:

- **Birkholz - Igiser Rüfe:** Allmendgebiet mit Hecken und bewaldeter Rüfelauf

Landschaft, regionale Bedeutung

Landschaft, lokale Bedeutung

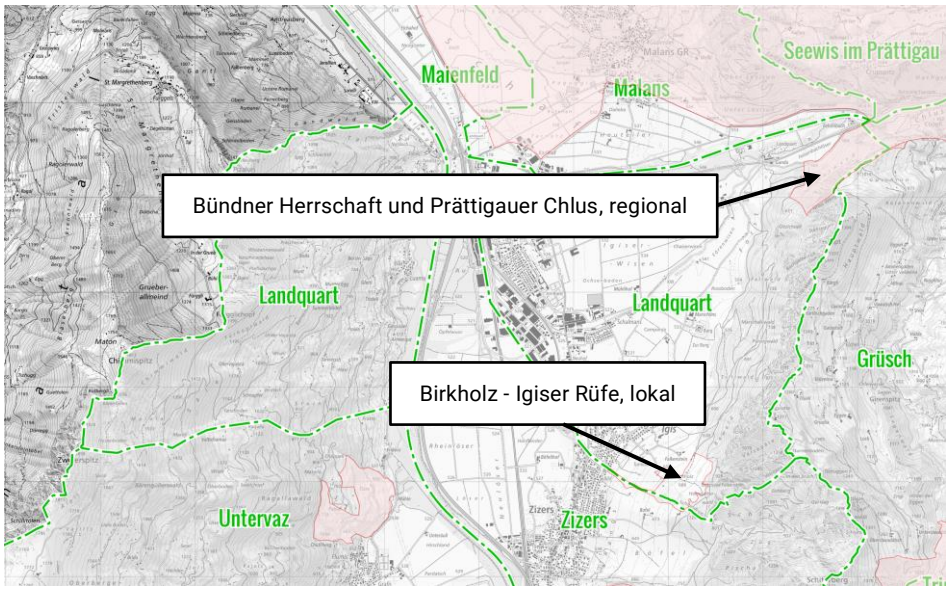


Abb. 19: Ausschnitt Landschaftsinventar Kanton Graubünden; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Umsetzung in der Ortsplanung

In der vorliegenden Ortsplanung wird das Landschaftsschutzgebiet von regionaler Bedeutung «Bündner Herrschaft und Prättigauer Chlus» gemäss Landschaftsinventar als Landschaftsschutzzone übernommen. Das Landschaftsschutzgebiet von lokaler Bedeutung «Birkholz – Igiser Rüfe» gemäss Landschaftsinventar wird in der vorliegenden Ortsplanung aufgrund seiner untergeordneten Bedeutung nicht aufgenommen.

In der Ortsplanung der Gemeinde Landquart bestehen bereits verschiedene rechtskräftige Landschaftsschutzzonen, welche im Inventar nicht enthalten sind. Die bestehenden Landschaftsschutzzonen auf Landquarter/Igiser Seite werden aufgehoben resp. im Osten der Chlus/Ganda bis zur Schlundrüfi in Anlehnung an die räumliche Abgrenzung gemäss Landschaftsinventar angepasst. Die bestehenden Landschaftsschutzzonen auf Mastrilser Seite werden in die vorliegende Ortsplanung übernommen.

Mit der Festlegung von Landschaftsschutzzonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 34 KRG. Die Bestimmung ersetzt die bisherige Bestimmung zur Landschaftsschutzzone im Baugesetz Mastrils.

4.5.2 Naturschutz

Kantonales Inventar

Im kantonalen Biotopinventar werden die bedeutsamen Lebensräume (=Biotope) von regionaler und lokaler Bedeutung bezeichnet. Nebst besonders schutzwürdigen Biotopen gemäss eidgenössischer Gesetzgebung (Auen, Moore, Amphibienlaichgebiete und Trockenwiesen-/Weiden) umfasst das kantonale Biotopinventar auch weitere bedeutende Naturschutzflächen sowie punkt- und linienförmige Naturobjekte[10] («übrige Biotope»). Das Inventar wurde ab 2018 einer Revision unterzogen, welche 2021 abgeschlossen wurde. Zusammen mit den Inventarobjekten des Bundes liegen damit aktuelle Grundlagendaten vor[11].

[10] **Weitere bedeutende Naturschutzflächen** bzw. flächenhafte Naturobjekte sind z.B.: Lebensraumkomplexe/ Mosaikstrukturen, Kleinbiotope, Feldgehölze, Ruderalflächen, Felsheiden, Gewässer, Amphibienbiotope und Geotope
Punktförmige Naturobjekte sind z. B.: markante (Einzel-)Bäume, Baumgruppen, kleine Geotope (z. B. Erosionsformen, markante Felsblöcke, Findlinge, Felstürme, Höhlen, Bach- und Gletschermühlen, Wasserfälle), Kleinstbiotope, kleine Amphibien- und Reptilienbiotope.
Linienförmige Naturobjekte sind z. B.: Hecken, besondere Bachläufe, Trockensteinmauern, Moränen, Alleen.

[11] ARE GR: Medienmitteilung vom 27.05.2021: Bundesentscheid über nationale Biotopinventare in Graubünden unbefriedigend.
Amt für Natur und Umwelt: Nachführung der Biotopinventare des Bundes und des Kantons. Schlussbericht vom 30. März 2021

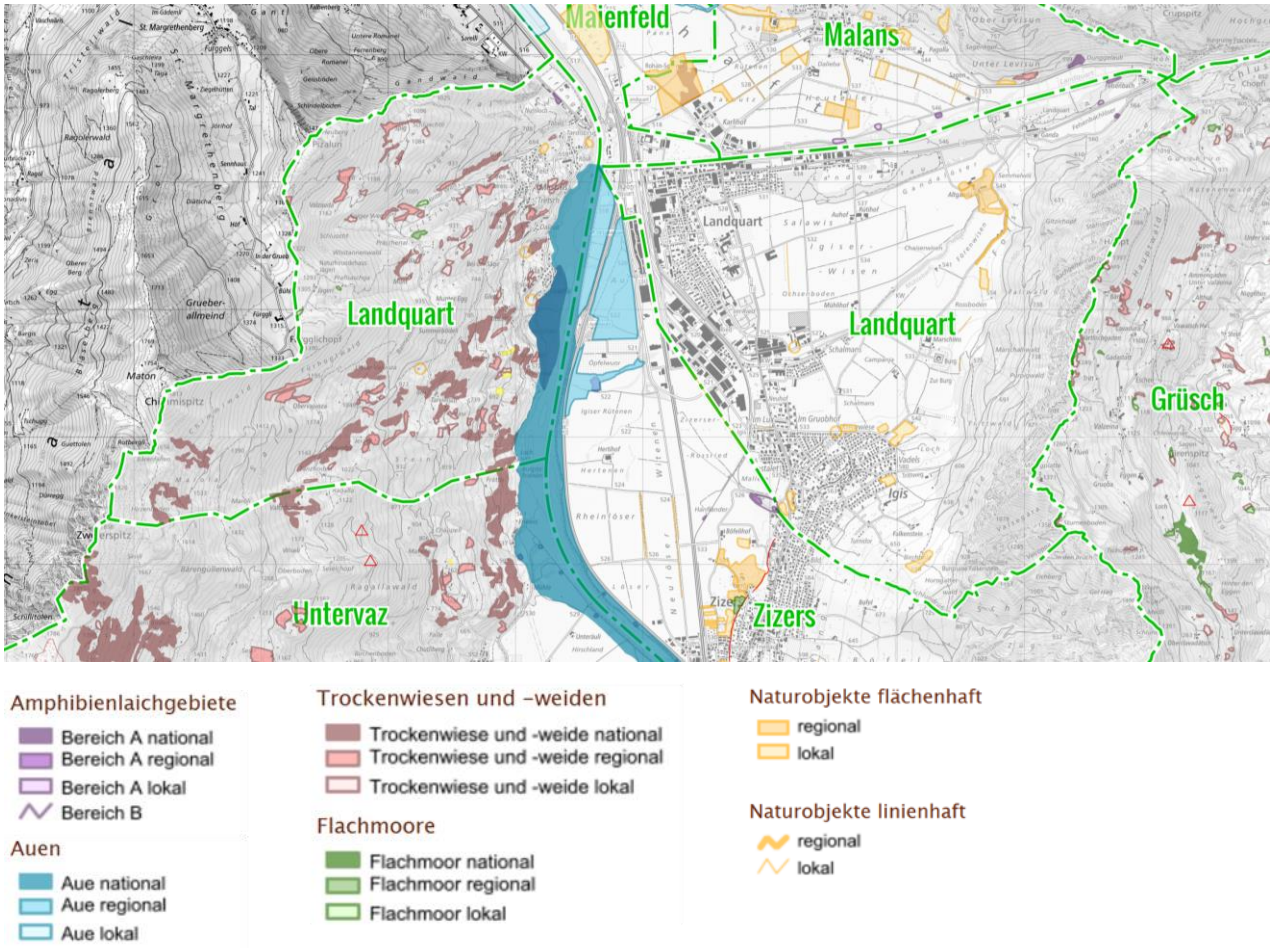


Abb. 20: Ausschnitt Biotopinventar Kanton Graubünden; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Umsetzung in der Ortsplanung

Gemäss KRIP sind die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete und die punkt- und linienförmigen Naturobjekte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen und parzellenscharf festzulegen. Ergänzend werden unter Abwägung der Interessen Schutzfestlegungen für Biotope von lokaler Bedeutung gemacht. Die Umsetzung in der Ortsplanung kann grundsätzlich mit folgenden, raumplanerischen Festlegungen erfolgen:

- **Naturschutzzonen** werden im Zonenplan bezeichnet, falls grössere, flächige Biotope vorliegen. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 33 KRG.
- **Natur- und Kulturobjekte** werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet, falls punkt- oder linienförmige Biotope vorliegen. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 44 KRG.
- **Trockenstandortzonen** werden gemäss Musterbaugesetz dort ausgeschieden, wo Trockenstandorte bzw. Trockenwiesen und -weiden vorliegen. Im Vergleich zur Naturschutzzone gibt die Trockenstandortzone zusätzlichen Spielraum für standortgebundene, land- oder forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

Umsetzung in der Ortsplanung

In der vorliegenden Ortsplanung werden die Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung gemäss Bundesinventar und kantonalem Inventar übernommen und als Naturschutzzone bzw. als Trockenstandortzonen ausgeschieden. Im Baugesetz der Gemeinde Landquart werden die Bestimmungen des Musterbaugesetzes zur Trockenstandortzone übernommen. Die weiteren Objekte (lokale Bedeutung, Wiesen mit Rote-Liste-Arten und übrige Biotope) werden unter Abwägung der Interessen nicht in der Nutzungsplanung ausgeschieden.

Die Abgrenzung der Zonenfestlegungen erfolgt grundsätzlich gemäss dem kantonalen Biotopinventar. Gemäss kantonaler Vorprüfung können bestehende Gebäude (mit einem Pufferstreifen von 2 m um das Gebäude) sowie bestehende Wege und Strassen ab 3 m Breite in der Detailabgrenzung der Schutzzonen ausgespart werden. Soweit zweckmässig, werden solche geringfügige Anpassungen an die tatsächliche Bodennutzung und bestehenden Infrastrukturen (bspw. Strassen) vorgenommen.

In der Ortsplanung der Gemeinde Landquart bestehen verschiedene bereits rechtskräftig ausgeschiedene Naturschutzzonen sowie Natur- und Kulturobjekte für Gebiete oder Objekte, welche im Biotopinventar nicht enthalten sind. Die Nutzungsplanung wird diesbezüglich auf das Inventar abgestimmt und die abweichenden Naturschutzzonen sowie die Natur- und Kulturobjekte in Mastrils werden aufgehoben.

Im Weiteren werden folgende, spezifischen Anpassungen vorgenommen:

- Die Naturschutzzone entlang der Stationsstrasse in Igis (Eichenallee, im Biotopinventar lediglich Objekt von lokaler Bedeutung) wird beibehalten, deren Breite jedoch von heute 30m auf 10m (gemessen vom Strassenrand) reduziert.
- Die Naturschutzzone im Gebiet Ganda/Felsenbachlöser wird beibehalten, deren räumliche Abgrenzung jedoch auf das kantonale Biotopinventar sowie die zusätzlich realisierten Teichlandschaften angepasst.
- Die Naturschutzzone im Gebiet Nussloch / Ober Ifang (Nusslochweiher) wird beibehalten, deren räumliche Abgrenzung jedoch auf das kantonale Biotopinventar und auf den neuen Waldumriss angepasst.

Mit der Festlegung von Naturschutzzonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 33 KRG. Die Bestimmung ersetzt die bisherige Bestimmung zur Naturschutzzone im Baugesetz Mastrils.

Schutz für Hecken gemäss KNHG

Hecken werden in der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision grundsätzlich nicht berücksichtigt. Für Hecken besteht bereits durch die Bestimmungen des

kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes ein Schutz, welcher als zweckmässig und ausreichend betrachtet wird.[12]

Pflegemassnahmen nicht Teil der Ortsplanung

Nicht Gegenstand der Ortsplanung sind die Einzelheiten der Schutzmassnahmen und der Pflege der Naturschutzgebiete. Diese werden grundsätzlich in privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern festgehalten.

Übersichtstabelle übrige Objekte / Biotope von lokaler Bedeutung im Anhang

Die Biotope von lokaler Bedeutung werden unter Abwägung der Interessen nicht mit einer Naturschutzzone überlagert. In einer separaten Tabelle, welcher diesem Bericht beigelegt ist, werden alle Objekte von lokaler Bedeutung (sowie die «Übrigen Objekte» von regionaler Bedeutung) aufgelistet und der Umgang mit den Objekten dokumentiert. Insbesondere sprechen je nach Objekt folgende Gründe gegen eine Festlegung im Zonenplan:

- Für das Objekt bestehen keine Nutzungskonflikte, da es sich beispielsweise im Wald oder in einer Landwirtschaftszone befindet.
- Das Objekt befindet sich in der rechtskräftigen Bauzone. Eine Interessenabwägung zugunsten der Bauzone ist damit bereits erfolgt.
- Für das Objekt bestehen Eigentums-/Bewirtschaftungsverhältnisse, womit ein Schutz bereits ausreichend gewährleistet ist.
- Das Objekt ist in Realität gar nicht vorhanden oder nur in viel geringerem Ausmass als im Inventar des Kantons dokumentiert.

4.6 Schutz von Wildlebensräumen

Wildlebensräume

Ein Spezialfall von natürlichen Lebensräumen sind im Kanton Graubünden die Wildlebensräume. Aufgabe der Gemeinden ist es, Wildruhezonen und Wildtierkorridore in der Ortsplanung umzusetzen.

Wildruhezonen

Mit Wildruhezonen wird das Zutrittsrecht zu wichtigen Wildeinstandsgebieten örtlich und zeitlich (während der Schonzeit) eingeschränkt oder verboten. Wildruhezonen sollen die Wildtiere vor Störungen durch Freizeitaktivitäten und den Tourismus schützen, insbesondere während der kalten Jahreszeit. Wichtige Wildlebensräume sind Wintereinstandsgebiete, Brunft- und Balzplätze der heimischen Wildarten sowie sensible Aufzuchtgebiete seltener Vogel- und Säugetierarten. Innerhalb der Wildruhezonen können Routen und Wege bezeichnet werden, auf welchen eine Durchquerung gestattet ist (vgl. Kapitel 3.8.2 KRIP).

[12] Artikel 17a KNHG: Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen ist nur mit einer (kantonalen) Bewilligung zulässig. Bauten und Anlagen haben zudem gegenüber Hecken und Feldgehölzen einen Mindestabstand von fünf Metern (Pufferzone) einzuhalten, wobei die zuständige Behörde Baute oder Anlage kleinere Abstände bewilligen kann.

Wildruhezonen Landquart

Im Ortsteil Mastrils bestehen zwei Wildruhezonen (mit Zutrittsverbot), welche durch die Gemeinde im Jahr 2004 beschlossen wurden. Im Zusammenhang mit den beiden Wildruhezonen wurde am 17. Februar 2004 vom Gemeindevorstand Mastrils das kommunale Gesetz über Wildruhezonen und am 14. Mai 2004 von der Gemeindeversammlung Mastrils die kommunale Verordnung über die Wildruhezonen beschlossen.

Verbot
Durchgangswege

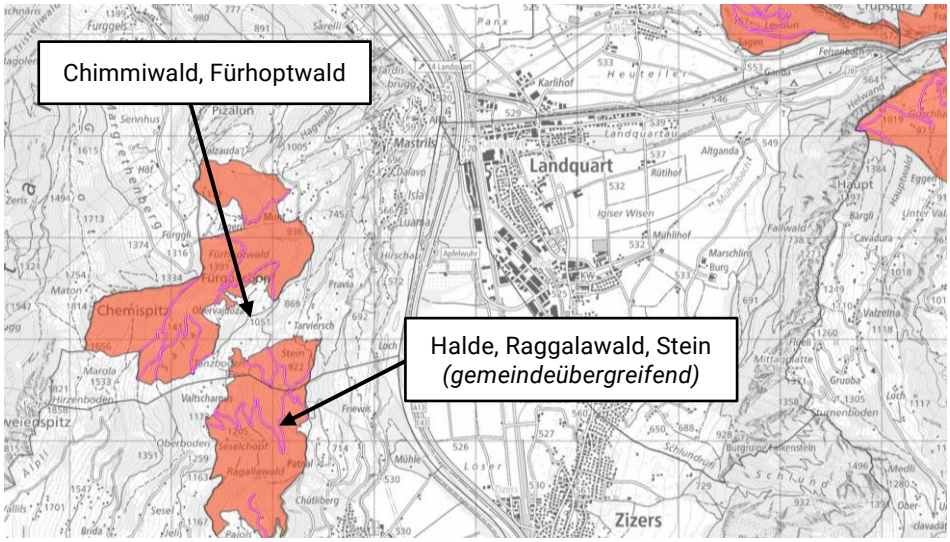


Abb. 21: Ausschnitt Wildruhezonen; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Gemäss Auskunft des Amts für Jagd und Fischerei haben sich die Wildruhezonen sowie die eingezeichneten Durchgangswege bewährt und können unverändert in die Nutzungsplanung aufgenommen werden.

Umsetzung in der Ortsplanung

Die Wildruhezonen werden im Zonenplan mittels neu eingeführter überlagernder Zone umgesetzt. Die Abgrenzung der Wildruhezonen wird auf die (neuen) Waldgrenzen und die amtliche Vermessung abgestimmt. Die Abgrenzung der Wildruhezone „Halde, Raggalawald, Stein“ wird auf die rechtskräftige Abgrenzung im Zonenplan der Gemeinde Untervaz abgestimmt.

Im Baugesetz wird eine neue Bestimmung zu den Wildruhezonen aufgenommen, welche vom Musterbaugesetz übernommen wird. Das bestehende Gesetz über die Wildruhezonen und die dazugehörige Verordnung über die Wildruhezonen in der ehemaligen Gemeinde Mastrils werden dadurch abgelöst und aufgehoben.

Wildtierkorridore

Wildtierkorridore sind Bestandteile der Bewegungsachsen von Wildtieren, welche durch natürliche oder menschliche Einflüsse seitlich begrenzt sind. Sie dienen als Verbindung zwischen den eigentlichen Hauptlebensräumen des Wilds (beispielsweise zum Wechsel von Talseiten). Diese Korridore sollen möglichst uneingeschränkt funktionieren bzw. erhalten und verbessert werden. Der

Kanton nimmt hierzu die massgebenden Wildtierkorridore im KRIP auf und verlangt bei Bauprojekten die Prüfung, dass diese nicht zu einer Beeinträchtigung eines Wildtierkorridor führen (vgl. Kapitel 3.8.3 KRIP).

Wildtierkorridore Landquart

Im Ortsteil Landquart bestehen zwei Wildtierkorridore von regionaler Bedeutung. Gemäss dem kantonalen Richtplan gelten für die beiden Wildtierkorridore nachfolgende behördenverbindliche Festlegungen:

Nr. Kanton	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Behördenverbindliche Festlegungen
GR 37	Festsetzung	Regionale Bedeutung, Zustand beeinträchtigt	-
GR 38	Festsetzung	Regionale Bedeutung, Zustand beeinträchtigt	Dimensionierung ZöBA prüfen. Zusätzliche Massnahmen zwecks Verbesserung der Leitstrukturen prüfen und im Generellen Gestaltungsplan festlegen. (Synergien mit Revitalisierung Igiser Mühlbach nutzen)

Beide Wildtierkorridore in der Gemeinde Landquart führen durch anthropogen geprägtes Gebiet. Insbesondere die Querung der Nationalstrasse N28 stellt für die Wildtiere ein grosses Hindernis dar. Die Gemeinde Landquart geht davon aus, dass die Wildtiere zur Querung der N28 die bestehenden Unterführungen im Bereich der Wildtierkorridore nutzen. Der Wildtierkorridor GR 37 führt zudem durch das bestehende Gewerbegebiet «Felsenbach», wo die Boos Transporte & Recycling AG ihren Unternehmensstandort hat. Aus Sicherheitsgründen ist das gesamte Areal unzugänglich (abgesperrt mittels Einfriedungen). Der Wildtierkorridor GR 38 hingegen führt durch das Sport- und Freizeitgebiet Ganda. Die Gemeinde Landquart beabsichtigt mittel- bis langfristig die Weiterentwicklung des Gebietes Ganda als (regionales) Freizeit-/Sportgebiet. Zur Sicherstellung einer überkommunal/regional abgestimmten Entwicklung von grösseren Freizeitinfrastrukturen ist die Region Landquart zurzeit an der Erarbeitung des regionalen Konzepts «Freizeitinfrastruktur».

Die Gemeinde Landquart beurteilt die konkrete Lage der beiden Wildtierkorridore aufgrund der heutigen sich dort befindenden Nutzungen kritisch. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde jedoch vom Kanton angewiesen, für die Perimeter der Wildtierkorridore GR37 und GR38 jeweils eine überlagernde Zone Wildtierkorridor gemäss Musterbaugesetz in den Zonenplänen auszuscheiden.

Die Wildtierkorridore werden deshalb als überlagernde Festlegung im Zonenplan festgelegt. Bei der Detailabgrenzung wird auf die bestehenden Bauzonen Rücksicht genommen. Damit kann dem Interesse zur fortwährenden und

haushälterischen Nutzung der Bauzonen Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird der Wildtierkorridor nutzungsplanerisch gesichert.

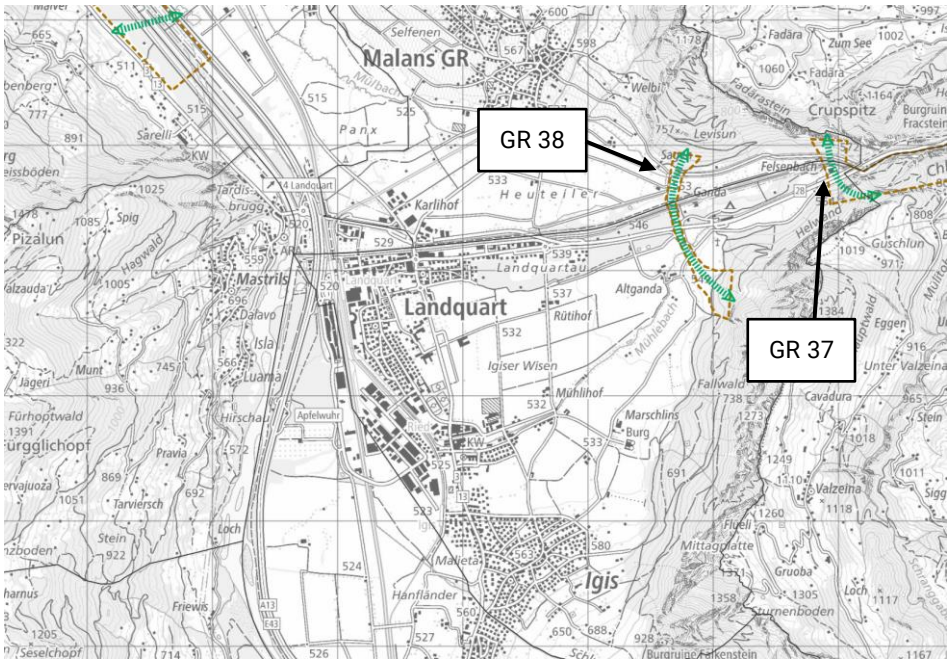


Abb. 22: Ausschnitt Wildtierkorridore; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Umsetzung in der Ortsplanung

Im Zonenplan wird die überlagernde Festlegung Wildtierkorridor aufgenommen, die Detailabgrenzung berücksichtigt die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen. Die Bestimmungen im Baugesetz richten sich nach den Bestimmungen gemäss Musterbaugesetz.

4.7 Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser

Bundesrechtliche Vorgaben

Das Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG) und die zugehörige Verordnung (GSchV) wurden im Jahr 2011 nach einer umfassenden Revision in Kraft gesetzt. Aufgrund dieser Gesetzgebung haben die Gemeinden den Schutz der Gewässer in ihrer Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen.

4.7.1 Gewässerräume

Gewässerraum

Entsprechend Art. 36a GSchG sind die Kantone verpflichtet, für ihre oberirdischen Gewässer Gewässerräume festzulegen. Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Die Gewässerraume sind in die Nutzungsplanung zu überführen und es gelten die Vorgaben gemäss Art. 37a KRG.

Rechtskräftige Gewässerraumzonen

Die Gemeinde Landquart hat im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraumausscheidung und Anpassung der Gefahrenzonen», von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 740 am 8. September 2020, die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Revitalisierungsprojekt Alpenrhein

Unterhalb der Tardisbrücke ist ein Revitalisierungsprojekt des Alpenrheins zwischen Landquart, Maienfeld und Bad Ragaz in Planung. Auf Empfehlung der zuständigen kantonalen Amtsstellen wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraumausscheidung und Anpassung der Gefahrenzonen» auf die Festlegung des Gewässerraums unterhalb der Tardisbrücke (im Bereich des Rheins) verzichtet, bis der Umfang der Revitalisierung des Alpenrheins zwischen Landquart, Maienfeld und Bad Ragaz bekannt ist. Der Gewässerraum wird im Rahmen des Revitalisierungsprojekts ermittelt. Da es sich um ein räumlich und thematisch abgegrenztes Vorhaben sowie eine projektspezifische Festlegung handelt, soll die Gewässerraumausscheidung im Rahmen einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung «Rheinaufweitung» erfolgen. Die entsprechende Teilrevision wurde im April 2023 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Umsetzung in der Ortsplanung

Die rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerraumzonen werden grundsätzlich unverändert in der vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung übernommen. Einzig der bestehende Gewässerraum des Hinterrheins im Ortsteil Mastrils im Bereich des Amphibienlaich- und Auengebiets von nationaler Bedeutung wird überarbeitet. Dies aufgrund der neuen Grundlagen des überarbeiteten Bundesinventars (Aue von nationaler Bedeutung)(vgl. Kapitel 4.6.2). In Abstimmung mit der Naturschutzzone wird die Gewässerraumzone angepasst, wobei die bestehende Bodennutzung (bestehende Strassen, Gebäude, Gärten und Vorplätze in rechtskräftigen Wohnzonen) berücksichtigt werden.

Die Ausscheidung des Gewässerraums des Rheins unterhalb der Tardisbrücke erfolgt in der separaten Teilrevision der Nutzungsplanung «Rheinaufweitung», da eine starke inhaltliche und zeitliche Abhängigkeit zu dem laufenden Revitalisierungsprojekt Alpenrhein besteht.

4.7.2 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte wird durch das kantonale Amt für Natur und Umwelt erstellt und laufend angepasst. Die Gewässerschutzkarte unterscheidet zwischen Gewässerschutzbereichen Au, Grundwasserschutzzonen, Grundwasserschutzarealen, gefassten und ungefassten Quellen und Grundwasserfassungen. Die Bedeutung der Gewässerschutzbereiche, der

Grundwasserschutzzonen und der Grundwasserschutzareale sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) enthalten.

Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen (GQS) sind gestützt auf die aktualisierten detaillierten Schutzzonenausscheidungen in der Nutzungsplanung festzulegen.

In der Gemeinde Landquart bestehen gemäss Gewässerschutzkarte die nachfolgenden rechtskräftigen und provisorischen Grundwasserschutzzonen.

Grundwasserschutzzonen «Fürggli» (rechtskräftig)**:**

- Die Grundwasserschutzzonen im Gebiet «Fürggli» (kantonsübergreifend) wurden mit Regierungsbeschluss Nr. 539 vom 7. Juni 2016 genehmigt.

Grundwasserschutzzonen «Mastrils» (provisorisch)**:**

- Westlich des Siedlungsgebietes von Mastrils wird zurzeit durch das Büro Bonanomi AG die detaillierte Schutzzonenausscheidung vorgenommen. Die Grundwasserschutzzonen im Gebiet «Mastrils» sind provisorisch. Gemäss telefonischer Auskunft des ANU GR vom 29. März2023 sollten diese voraussichtlich bis Ende 2023 festgesetzt, wobei keine Anpassungen mehr zu erwarten sind. Stand Sommer 2024 liegen noch keine Unterlagen vor.

Grundwasserschutzzonen «Gemeindegrenze Landquart/Zizers» (provisorisch)**:**

- Die Grundwasserschutzzonen im Gebiet «Gemeindegrenze Landquart/Zizers» sind provisorisch. Gemäss telefonischer Auskunft des ANU GR vom 29.März2023 befinden sich diese in der Vorprüfung. Stand Mai 2024 liegen noch keine Unterlagen vor.

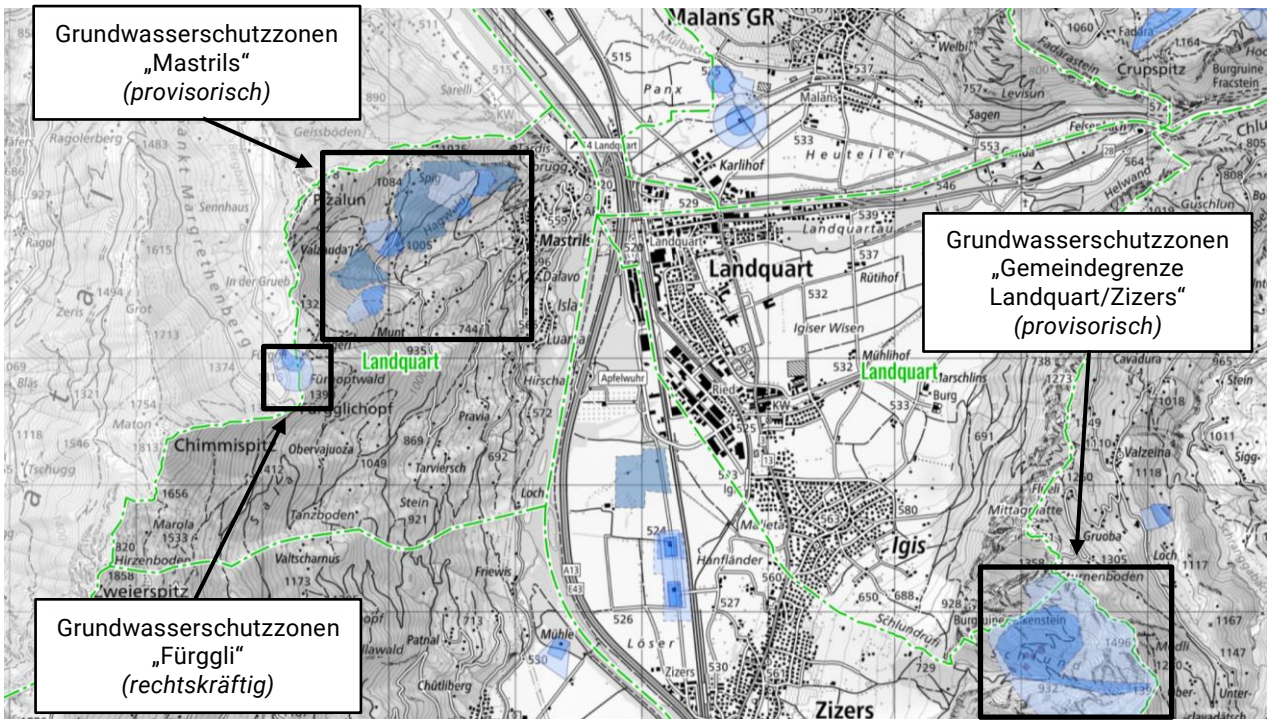


Abb. 23: Ausschnitt Gewässerschutzkarte Kanton Graubünden; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Umsetzung in der Ortsplanung

In der vorliegenden Ortsplanung werden die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen «Fürggli» als Grundwasser- und Quellschutzzone übernommen. Mit der Festlegung von Grundwasser- und Quellschutzzonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 37 KRG.

Die provisorischen Grundwasserschutzzonen «Mastrils» sowie die provisorischen Grundwasserschutzzonen im Gebiet «Gemeindegrenze Landquart/Zizers» werden als Grundwasser- und Quellschutzzone provisorisch in den Zonenplan als orientierender Inhalt übernommen.

4.8 Naturgefahren

Gefahrenkarte Graubünden

Die zentrale planerische Grundlage für den Schutz vor Naturgefahren bildet die Gefahrenkarte des Kantons. Sie zeigt die Gefährdung eines Gebiets durch die vier Hauptprozessarten Lawine, Wasser, Sturz und Rutschung. Die Gefahrenkarte wird unter Federführung des kantonalen Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) erarbeitet. Basierend auf der Gefahrenkarte werden durch die Gefahrenkommissionen des AWN sogenannte Gefahrenzonen ausgeschieden.

- **Gefahrenzone 1:** Flächen sind im Grundsatz mit Bauverbot belegt

- **Gefahrenzone 2:** Bauvorhaben bedürfen i. d. R. besonderer baulicher Schutzmassnahmen

Art. 38 KRG regelt im Detail, was Gefahrenzonen 1 und 2 bedeuten und wie mit Bauvorhaben innerhalb von Gefahrenzonen umzugehen ist.

Die Gefahrenzonen 1 und 2 der Gefahrenkommission werden von den Gemeinden unverändert in den Zonenplan übernommen. Neubeurteilungen können dazu führen, dass die rechtskräftigen Gefahrenzonen überprüft und nötigenfalls angepasst werden müssen.

Rechtskräftige Gefahrenzonen

Mit Regierungsbeschluss Nr. 740 vom 8. September 2020 wurde die Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraumausscheidung und Anpassung der Gefahrenzonen» der Gemeinde Landquart genehmigt. Damit sind die seit Februar 2018 vorliegenden, neuen Gefahrenzonen der Gefahrenkommission bereits im Zonenplan grundeigentümerverbindlich gesichert.

Umsetzung in der Ortsplanung

Die Gefahrenzonen in der Gemeinde Landquart sind im rechtskräftigen Zonenplan bereits aktuell und bedürfen keiner Aktualisierung. Die rechtskräftig ausgeschiedenen Gefahrenzonen (RRB 740 vom 8. September 2020) werden unverändert in der vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung übernommen.

Mit der Festlegung von Gefahrenzonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 38 KRG.

4.9 Verkehr

4.9.1 Übersicht

Allgemeine Verkehrssituation

Die Gemeinde Landquart ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem motorisierten Verkehr sehr gut erschlossen. Der Bahnhof von Landquart ist eine wichtige kantonale ÖV-Drehscheibe mit Schnittstellen zwischen SBB, RhB und dem regionalen Busnetz. Für Landquart ist somit die optimale Anbindung an den Raum Zürich/St. Gallen sowie in Richtung Chur oder ins Prättigau/Engadin sichergestellt. Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Autobahnanschluss A13 «Landquart» (Stadtgebiet Maienfeld). Am Autobahnanschluss verflechten sich die beiden Ströme Chur/San Bernadino und Prättigau.

Das Verkehrsaufkommen rund um Landquart hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Auf den Hauptachsen kommt es darum während täglichen oder saisonalen Spitzen zu Überlastungen und teilweise auch zu Ausweichverkehr von den Nationalstrassen auf das untergeordnete Netz. Auch im Bereich Fuss- und Veloverkehr liegen in der Gemeinde Landquart Defizite vor und sie entsprechen nicht überall den heutigen Anforderungen an eine zweckmässige Infrastruktur.

Allgemeine Zielsetzung

Die Gemeinde Landquart, insbesondere das Gebiet rund um den Autobahnanschluss Landquart und um den Bahnhof Landquart kann als das am besten erschlossene Gebiet des Kantons Graubünden bezeichnet werden. Landquart ist damit ein bedeutender Infrastruktur- und Verkehrsknotenpunkt. Dies hat viele positive Aspekte und Standortvorteile für die Gemeinde, bringt allerdings auch Herausforderungen mit sich. Eine zentrale Aufgabe für die Zukunft besteht darin, Siedlung und Verkehr integral zu entwickeln, bestehende Schwachstellen zu beheben und den Verkehr siedlungsverträglich zu lenken. Gleichzeitig sind die teils neuen übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Sachplan Verkehr

Der Sachplan Verkehr des Bundes setzt sich zusammen aus dem Teil Programm und aus vier Teilen zu den Infrastrukturen Strasse, Schiene, Luft- und Schifffahrt. Im Sachplan wird der Rahmen für die langfristige Entwicklung des schweizerischen Gesamtverkehrssystems vorgegeben. Die Inhalte geben den behördenverbindlichen Rahmen für folgende Instrumente vor:

- Strategische Entwicklungsprogramme (STEP) für die Bahninfrastruktur und die Nationalstrasse
- Agglomerationsprogramme
- Kantonale Richtplanung
- Kommunale Nutzungsplanung

Der Sachplan Verkehr orientiert sich an den zwölf Handlungsräumen des Raumkonzepts Schweiz, für welche der jeweilige Handlungsbedarf sowie Stossrichtungen definiert werden. Der Kanton Graubünden gehört zum Handlungsraum «Ostalpen». Für diesen Handlungsraum werden vor allem die A13 und die Albula-Bernina-Linie als wichtige internationale und nationale Nord-Süd-Achsen hervorgehoben. Als Handlungsbedarf wird unter anderem die Behebung von Kapazitätsengpässen auf Strasse und Schiene ausgewiesen, welche durch die Überlagerung von Pendler-, Einkaufs- und Freizeitverkehr resultieren.

Kantonaler Richtplan, Teil Verkehr

Im kantonalen Richtplan, Teil Verkehr (KRIP-V) werden strategische Schwerpunkte und Verantwortungsbereiche festgesetzt. Wichtige Objekte wie

übergeordnete Infrastrukturen und Ausbauprojekte sind zudem in der Richtplankarte ausgewiesen. Der Teil Verkehr des KRIP wurde einer vollständigen Revision unterzogen (Beschluss Regierung mit Protokoll Nr. 624/2021 vom 29. Juni 2021 und Genehmigung mit Beschluss des Eidgenössischen Departements UVEK am 14. April 2022). Für die Gemeinde Landquart ergeben sich nachfolgende wesentlichen Leitsätze:

Gesamtverkehr

In den urbanen und suburbanen Räumen wird eine Verdichtung des ÖV und Fuss- und Veloverkehr (FVV)-Netzes angestrebt. In den urbanen Räumen erhält der Umgang mit saisonalen bzw. täglichen Nachfragespitzen eine grössere Bedeutung. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur wird effizienter genutzt, indem die Intermodalität gefördert und Massnahmen des Mobilitätsmanagements eingeführt werden. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden sorgfältig aufeinander abgestimmt.

Strassenverkehr

Die urbanen, die urban-touristischen und die suburbanen sowie suburban-touristischen Räume werden mit sicheren und ausreichend leistungsfähigen Strassenverbindungen untereinander vernetzt und mit der Kantonshauptstadt Chur verbunden. Der Spitzenstundenverkehr wird verträglich bewältigt und dem öffentlichen Strassenverkehr optimale Bedingungen geboten.
Die Bevölkerung und Umwelt werden vor den negativen Auswirkungen des Verkehrs geschützt.

Öffentlicher Personenverkehr

Innerhalb der urbanen Räume wird ein dichtes Angebot im öffentlichen Verkehr angeboten (10-Minuten-Takt bis 30-Minuten-Takt). Wichtige Ziele sind mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, die Reiseketten sind ganztags zu gewährleisten.
Die Vernetzung der suburbanen Räume mit ihren Zentren wird verbessert. Wichtige Ziele in und um die Zentren sollen möglichst direkt und häufig (möglichst Halbstundentakt oder öfter) mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar sein.
Das Regionalzentrum Landquart wird mit attraktiven öffentlichen Verkehrsverbindungen vernetzt und in der Regel direkt mit dem Hauptzentrum Chur oder dem nächstgelegenen wichtigen ausserkantonalen Zentrum verbunden. Die Gemeinden integrieren Infrastrukturvorhaben des öffentlichen Verkehrs in ihre kommunalen Nutzungsplanungen.
Die nachfolgenden Vorhaben sind in der dazugehörigen Objektliste des KRIP aufgenommen. Die planerische Umsetzung erfolgt projektspezifisch und somit ausserhalb der Gesamtrevision der Nutzungsplanung:

- Ausbau Bahnhof Landquart (Festsetzung): Erstellung eines gemeinsamen Perrons und weitere damit verbundene Massnahmen, Massnahme b15 im STEP 2035
- Umspuranlage (Normalspur zu Schmalspur) im Bahnhof Landquart (Vororientierung): Status: Projektidee, vorgesehen für STEP 2040

Fuss- und Veloverkehr

Es wird ein attraktives, zusammenhängendes und sicheres Velonetz für den Alltags- und Freizeitverkehr sowie gute Rahmenbedingungen für den Veloverkehr im Allgemeinen geschaffen. Die Gemeinden projektieren, erstellen und unterhalten das kantonale Velonetz sowie dessen Signalisation gemäss den übergeordneten Vorgaben. Sie berücksichtigen zudem dieses Netz in ihren kommunalen Planungsinstrumenten und verfeinern es nach Bedarf. Sie bieten an Hauptknoten des öffentlichen Verkehrs Veloabstellplätze in ausreichender Anzahl und guter Qualität an.

Für den Fussverkehr werden attraktive und sichere Fusswegnetze im Siedlungsgebiet und ein qualitativ hochwertiges Wandernetz bereitgestellt. Die Gemeinden planen, projektieren, bauen und betreiben die Netze für den Fussverkehr und die Wanderwege. Unter Berücksichtigung der übergeordneten Pläne nehmen sie es zudem in die Erschliessungspläne auf und koordinieren es gemeindeübergreifend.

Die Koexistenz des Velo- und (touristischen) Fussverkehrs wird sichergestellt und das Alltagsvelonetz mit dem öffentlichen Verkehr verbunden.

Sachplan Velo, Kanton Graubünden

Mit dem Sachplan Velo vom 2. Juli 2019 schafft der Kanton Graubünden die planerischen Grundlagen für die Förderung des Velos für den Alltags- und Freizeitverkehr. Er enthält das Velonetz von kantonaler Bedeutung und regelt Unterstützungsbeiträge des Kantons an die Gemeinden. Im Sachplan sind zudem Schwachstellen im Velonetz erhoben.

Im revidierten Kapitel Verkehr des KRIP wurde das Routennetz des Sachplans Velo integriert. Mit finanzieller Unterstützung des Kantons sind grundsätzlich die Gemeinden zuständig für Projektierung, Erstellung und Unterhalt des kantonalen Velonetzes sowie dessen Signalisation. Gemäss KRIP ist das Netz in der Ortsplanung zu berücksichtigen.

Der Sachplan Velo wird mit Genehmigung des regionalen Richtplans, Teil Verkehr (zurzeit in Erarbeitung) auf Basis des regionalen Richtplans überarbeitet.

Agglomerationsprogramm Chur, 4. Generation

Mit dem Agglomerationsprogramm Chur, 4. Generation sind für Landquart verschiedenste Massnahmen zur Mitfinanzierung durch den Bund in Aussicht gestellt worden. Ein zentrales Element für den ÖV bildet die Massnahme ÖV 4.1, wonach der Bahnhof Landquart künftig als «multimodale Drehscheibe» gestaltet werden soll. Hierzu gehört auch die Aufwertung des Bahnhofareals (als öffentlicher Freiraum) und die Optimierung der Umteigebeziehungen. Für die Umsetzung der multimodalen Drehscheibe werden derzeit die weiteren Schritte geprüft und die Planung wird weiter ausgearbeitet.

Gesamtverkehrskonzept, Region Landquart

Das Gesamtverkehrskonzept (GVK) der Region Landquart hat zum Ziel, die Verkehrssysteme mit der künftigen Siedlungsentwicklung abzustimmen. Neben leistungsfähigen Netzen für den ÖV, MIV, Fuss- und Veloverkehr soll der Modal Split des Gesamtverkehrs zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Veloverkehrs verbessert werden. Weiter sieht das GVK vor, den ortsfremden MIV auf leistungsfähige Verbindungen zu bündeln und so die sensiblen Ortszentren vom MIV zu entlastet und verkehrsberuhigt zu gestalten (Betriebs- und Gestaltungskonzepte und temporeduzierte Zonen).

Regionaler Richtplan, Teil Verkehr

Auf Ebene der Region wird das Thema Verkehr in der regionalen Richtplanung behördenverbindlich abgehandelt. Mit dem RRIP, Teil Verkehr wird das Gesamtverkehrskonzept umgesetzt. Die Region Landquart befindet sich momentan in der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Verkehr (RRIP-V).

Gesamtverkehrskonzept, Gemeinde Landquart

Das Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde Landquart berücksichtigt die massgeblichen übergeordneten Grundlagen und legt die beabsichtigte verkehrliche Entwicklung auf Stufe Gemeinde fest. Auf Basis des kommunalen Gesamtverkehrskonzeptes wird der GEP Teil Verkehr überarbeitet. Insbesondere werden die bestehenden sowie die geplanten Fuss- und Veloverbindungen gesamthaft überarbeitet und umgesetzt. Ebenfalls wird das Strassennetz punktuell angepasst und auf das Konzept der Gemeinde abgestimmt. Im Übrigen erfolgt die Umsetzung projektspezifisch resp. nachgelagert zur Gesamtrevision.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die übergeordneten Grundlagen von Kanton und Region werden in der Ortsplanung angemessen berücksichtigt.

Das kommunale Gesamtverkehrskonzept bildet eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Inhalte des Gesamtverkehrskonzept werden, soweit zweckmässig, im generellen Erschliessungsplan aufgenommen und grundeigentümerverbindlich festgelegt.

4.9.2 Projektbezogene Planung Bahnhof Landquart Ost

ÖV-Drehscheibe von kantonaler Bedeutung

Der Bahnhof von Landquart ist einer der wichtigsten ÖV-Knotenpunkte des Kantons und des gesamten Rheintals. Er ist eine zentrale Drehscheibe für den Nah- und Fernverkehr. Sowohl Pendlerströme als auch der Freizeit- und Tourismusverkehr werden hier abgewickelt. Gleichzeitig ist der Bahnhof mit dem roten Platz Teil des öffentlichen Raums und der Identität von Landquart. Insgesamt ist der Bahnhof somit für die Gemeinde als auch für die Region Landquart und den Kanton Graubünden von grosser Bedeutung.

Verkehrliche Defizite und Entwicklungspotenziale

Heute bestehen verschiedene Defizite beim Bahnhof Landquart, insbesondere auf der östlichen Seite. Es sind Massnahmen bezüglich behindertengerechter Ausgestaltung der Bus-Haltekanten notwendig. Zudem sind die Haltestellen nicht überdacht und wenig attraktiv. Für den Fussverkehr fehlen auf dem Bahnhofplatz Sitzmöglichkeiten und Grünflächen, welche zum Verweilen einladen. Die Wege für Personen mit Gehbehinderung sind zu lang, da die Rampe zur Personenunterführung etwas abseits liegt. Die Verknüpfung Bahn mit Velo ist aufgrund der Lage der Veloabstellanlage und deren Ausgestaltung ebenfalls eher unattraktiv. Möglichkeiten für kurze Halte von Autos, um Personen auf den Zug zu bringen (Kiss&Ride) sind zu knapp.

In Zukunft stehen am Bahnhof Landquart grössere verkehrliche Veränderungen an (neuer gemeinsamer Perron für die Gleise der SBB und der RhB, neue Personenunterführung). Mit finanzieller Unterstützung des Bundes (siehe oberes Kapitel, Thema Agglomerationsprogramm) sind zudem Aufwertungen am Bahnhof geplant.

Ortsbauliches Potenzial

Im Zusammenhang mit den ohnehin notwendigen baulichen Massnahmen besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Nutzungsintensivierung am Bahnhof Landquart. Aufgrund der zentralen Lage und der hervorragenden ÖV-Anbindung erscheint es prüfenswert, weitere Flächen für Arbeiten und Wohnen zu ermöglichen. Durch die Setzung neuer Baukörper kann zudem eine städtebauliche Fassung und Aufwertung des Bahnhofplatzes unterstützt werden. Diese Entwicklung entspricht auch den Zielen des Kommunalen Räumlichen Leitbildes.

Projektbezogene Planung ausserhalb der Gesamtrevision

Zur weiteren Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten für das Bahnhofsgebiet Ost laufen derzeit Abklärungen. Beabsichtigt wird eine besonders qualitätsvolle Entwicklung an diesem zentralen Standort. Hierzu wurde im ersten Schritt bereits eine Testplanung durchgeführt. Mit dieser wurden die ortsbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet. Ebenfalls wurde dabei aufgezeigt, wie die verkehrlichen Massnahmen mit der baulichen Entwicklung und dem Bahnhofplatz als öffentlicher Raum zusammenspielen sollen. Vor einer

Umsetzung in der Nutzungsplanung sind jedoch noch verschiedene Aspekte vertieft zu klären. Die nutzungsplanerische Umsetzung des Vorhabens kann deshalb erst erfolgen, wenn die notwendigen Rahmenbedingungen geklärt werden konnten. Es wird für die Entwicklung dieses Gebiets in einem separaten, nachgelagerten Verfahren eine projektbezogene Planung auszuarbeiten sein.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Bei der Entwicklung des Gebiets Bahnhof Landquart Ost wird eine projektbezogene Planung erforderlich sein. Diese wird in einer separaten Planung (Teilrevision) nutzungsplanerisch umgesetzt. Im Zonenplan wird kenntlich gemacht, dass das Areal Gegenstand einer nachgelagerten Teilrevision sein wird und deshalb von der Planbeständigkeit nach Art. 2 RPG ausgenommen ist. Im Baugesetz werden entsprechende Übergangsbestimmungen aufgenommen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird lediglich die rechtskräftige Quartierplanpflicht an der Bahnhofstrasse geringfügig reduziert und die im GGP festgelegte Freifläche aufgehoben. Damit wird sichergestellt, dass die Umsetzbarkeit der Massnahme gemäss Agglomerationsprogramm durch die Quartierplanpflicht nicht erschwert wird. Im Weiteren bleibt das Gebiet von der vorliegenden Planung unberührt.

5. Schwerpunktthemen und deren Umsetzung

Schwerpunktthemen

Im Zentrum der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung stehen:

- Die Umsetzung der **massgebenden übergeordneten Rahmenbedingungen** durch die geänderten übergeordneten Gesetzgebungen und Planungsgrundlagen sowie;
- die Umsetzung der **prioritären Handlungsanweisungen des kommunalen räumlichen Leitbildes** der Gemeinde Landquart.

In diesem Kapitel werden die gewichtigsten Schwerpunkte der Nutzungsplanungsrevision und die daraus resultierenden Anpassungen in den Planungsinstrumenten zusammengefasst. Weitere Anpassungen sind Kapitel 6 zu entnehmen.

5.1 Zusammenführung Baugesetze und Umsetzung IVHB

5.1.1 Neue Ausgangslage

Notwendigkeit zur Totalrevision

Die letzte Totalrevision des Baugesetzes Igis/Landquart wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 257 am 22. März 2011 genehmigt. Zwischenzeitlich wurden am Baugesetz im Rahmen von Teilrevisionen verschiedene Anpassungen vorgenommen. Die letzte Totalrevision des Baugesetzes Mastrils wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 1946 am 15. August 1995 genehmigt und unterdessen wurden nur einzelne Anpassungen vorgenommen.

In der Zwischenzeit sind verschiedene, revidierte Gesetzgebungen und übergeordnete Planungsinstrumente in Kraft gesetzt worden. Die rechtskräftigen Baugesetze entsprechen nicht mehr den übergeordneten Anforderungen und Vorgaben, weshalb eine Totalüberarbeitung der Baugesetze erforderlich ist. Insbesondere ist dies auf die neuen Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsrechts und der IVHB zurückzuführen. Zudem sind die beiden Baugesetze zu einem Baugesetz zusammenzuführen.

Neue Rechtsvorgaben

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsrecht (RPG und RPV) in Kraft. Als Folge dessen wurde der kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung am 18. März 2018 angepasst. Damit zusammenhängend wurde auch das kantonale Raumplanungsrecht (KRG, KRVO) revidiert und am 1. April 2019 in Kraft gesetzt. Unter anderem sind neue gesetzliche Rahmenbedingungen in den Bereichen Baulandmobilisierung sowie Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe) eingeführt worden. Eine gesamthafte Überarbeitung der Baugesetze ist deshalb auch in dieser Hinsicht notwendig.

Wesentliche Änderungen

Konkret werden am Baugesetz Igis/Landquart und am Baugesetz Mastrils die nachfolgenden, wesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Zusammenführung Baugesetz Igis/Landquart und Baugesetz Mastrils und soweit zweckmässig Vereinfachung
- Einführung der Baubegriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Einführung Regelungen zur Bauland- und Bodenpolitik gemäss revidiertem KRG (insbesondere zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile und Baulandmobilisierung, vgl. Kapitel 5.9 und 5.9.1).
- Anpassungen aufgrund Erfahrung/Praxis Bauamt (Probleme im Vollzug respektive in der Auslegung, weniger beim materiellen Inhalt)
- Anpassungen im Zusammenhang mit geänderten Festlegungen im Zonenplan, GGP und GEP

Synoptische Gegenüberstellung

Eine ganzheitliche Übersicht über die beiden rechtskräftigen Baugesetze sowie die Überführung in das revidierte Baugesetz ist der **synoptischen Gegenüberstellung** zu entnehmen (orientierender Bestandteil der Gesamtrevision).

Teils neue Bezeichnung und Symbolisierungen für bestehende Zonen

Aufgrund der Zusammenführung der Baugesetze sowie der Übernahme von Bestimmungen aus dem Musterbaugesetz resultieren teils neue Zonenbezeichnungen sowie neue Symbolisierungen in den Planwerken. Bei den Bauzonen wurden folgende Neubenennung (mit teils auch materiellen Anpassungen in den Bestimmungen) vorgenommen:

Rechtskräftig Igis	Rechtskräftig Mastrils	Entwurf Revision
	Dorfzone	Kernzone Mastrils
Kernzone Landquart		Zentrumszone 1
Urbane Zone		Zentrumszone 3
Campuszone		Zentrumszone 4
Gewerbezone	Gewerbezone	Gewerbezone
	Wohnzone	Wohnzone Mastrils
	Gewerbewohnzone	Gewerbemischzone

5.1.2 Zusammenführung Baugesetze Igis/Landquart und Mastrils

Zwei Baugesetze

Bis zur Fusion der Gemeinden Igis und Mastrils zur neuen Gemeinde Landquart am 1. Januar 2012 waren die beiden Gemeinden eigenständig. Aus diesem Grund bestehen in der Gemeinde Landquart bis heute zwei Baugesetze (Baugesetz Igis/Landquart und Baugesetz Mastrils).

Zusammenführung Baugesetze

Die beiden Baugesetze werden im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung zusammengeführt und harmonisiert. Dies dient der vereinfachten Handhabung der Behandlung von Baugesuchen sowie der generellen Optimierung der Anwendung. Dabei soll sichergestellt werden, dass im

zusammengeführten Baugesetz die Möglichkeiten und Einschränkungen – unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Grundlagen von Bund, Kanton und Region – inhaltlich weitgehend den Regelungen der ehemaligen Gemeinden entsprechen.

Altes Baugesetz hat sich bewährt

Das Baugesetz wurde inhaltlich in Zusammenarbeit mit der Baukommission beraten. Im Wesentlichen haben sich die Vorschriften des rechtskräftigen Baugesetzes bewährt und wurden weitgehend in das neue Baugesetz überführt. Grundsätzlich wurden die Bestimmungen des Baugesetzes Mastrils in das Baugesetz Igis/Landquart eingearbeitet. Dabei wird jedoch auf die Besonderheiten von Mastrils (insbesondere auch Bestimmungen Dorfzone sowie Höhenvorgaben zum Bauen am Hang) Rücksicht genommen und im neuen Baugesetz berücksichtigt.

5.1.3 Systematik nach Musterbaugesetz

Musterbaugesetz als Vollzugshilfe

Als Vollzugshilfe stellt die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) das «Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020» (MBauG) zur Verfügung. Das Musterbaugesetz zeigt eine mögliche baurechtliche Umsetzung auf kommunaler Stufe dar, welche auf die Eigenheiten und Bedürfnisse der Gemeinden weiter zugeschnitten werden kann.

Systematik gemäss Musterbaugesetz

Im Rahmen der vorliegenden gesamthaften Revision und Zusammenführung der Baugesetze Igis/Landquart diente das Musterbaugesetz als Richtschnur.

5.1.4 Umsetzung interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

IVHB

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 dem Konkordat der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe wie beispielsweise:

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe, Geschosshöhe)
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)

Infolgedessen hat der Kanton Graubünden im September 2011 die KRVO teilrevidiert. Mit der revidierten KRVO werden die Gemeinden zur Berücksichtigung der IVHB in ihrer Baugesetzgebung verpflichtet, womit ein Systemwechsel der Definition von Baubegriffen und ihrer Messweise verbunden ist. Insbesondere die neue Definition der Nutzungsziffern und die Messweise der Gebäudehöhe / Messbegriffe bedingen konkrete Anpassungen im kommunalen Baugesetz.

Umsetzung IVHB

Das neue Baugesetz Landquart berücksichtigt die Vorgaben der IVHB und setzt diese um.

5.1.5 Überprüfung und Justierung Ausnützungsziffer

Neue Berechnungsweise

Sowohl im rechtskräftigen Baugesetz Igis/Landquart als auch im rechtskräftigen Baugesetz Mastrils regelt die Ausnützungsziffer (AZ) die zulässige bauliche Nutzung der Bauzonen. Ursprünglich hat die IVHB die AZ nicht als zulässige Nutzungsziffer vorgesehen. Infolge grosser Opposition aus den Kantonen wurde der Beibehalt der AZ als Nutzungsmass daraufhin durch die IVHB zugelassen, jedoch deren Definition nicht aufgenommen. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung zur Harmonisierung der Baubegriffe will der Kanton Graubünden die Definition der AZ innerkantonal vereinheitlichen. Zu diesem Zweck wurde der Artikel 37a KRVO eine gesamtkantonal einheitliche und verbindliche AZ-Definition geschaffen, die für die Gemeinden massgeblich sind.

Beibehalt AZ mit neuer Definition

An der Ausnützungsziffer als Nutzungszifferninstrument wird nach umfassender Abwägung festgehalten. Eine Änderung des Instruments zur Regelung des Nutzungsmasses wäre mit einem enormen administrativen und damit kostenmässigen Aufwand verbunden, der keine Vorteile mit sich bringt, die nicht auch mit der AZ-Regelung erreicht werden können. Die gemäss KRVO massgebende AZ-Definition unterscheidet sich leicht von der bisher im Baugesetz Igis/Landquart resp. Baugesetz Mastrils verwendeten Definition zur Berechnung der AZ, was zu Verschärfungen resp. Lockerungen in der Messweise führt.

Keine Anpassungen AZ im Ortsteil Mastrils

Der Vergleich der anrechenbaren Flächen zeigt, dass mit der Einführung der IVHB in den Bauzonen des Ortsteils Mastrils in der Tendenz neu mehr Flächen angerechnet werden als bisher. Diese Neudefinition hat zur Folge, dass bei gleichbleibender AZ eine kleinere effektiv nutzbare Fläche generiert werden kann. Diese Verschärfung bei der Berechnung der AZ hat jedoch nur einen Einfluss auf die Nebennutzflächen, nicht auf die Hauptnutzflächen.

Die Parzellen in Mastrils sind in der Regel unternutzt und verfügen damit noch über genügend Geschossflächenreserven für eine Entwicklung. Ausserdem ist in Mastrils tendenziell keine massgebliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung bei überbauten Parzellen vorgesehen. Daher hat die Gemeinde

Landquart entschieden, die AZ in den Bauzonen des Ortsteils Mastrils nicht anzupassen.

Anpassungen AZ in den Ortsteilen Igis und Landquart

Der Vergleich der anrechenbaren Flächen zeigt, dass mit der Einführung der IVHB in den Bauzonen der Ortsteile Igis und Landquart in der Tendenz neu ebenfalls mehr Flächen anzurechnen sind als bisher gemäss geltendem Baugesetz Igis. Diese Neudefinition hat zur Folge, dass bei gleichbleibender AZ eine kleinere effektiv nutzbare Fläche generiert werden kann. Diese Verschärfung bei der Berechnung der AZ ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Aussenwände neu ebenfalls angerechnet werden und die lichte Höhe neu 1.60m anstatt 1.80m beträgt. Erfahrungsgemäss ist zur Kompensation einer solchen Verschärfung der AZ eine Erhöhung der AZ um rund 10-15% notwendig. Die Gemeinde Landquart hat entschieden, diese Minderausnützung soweit zweckmässig mit einer geringfügigen AZ-Erhöhung auszugleichen. Diese Kompensation soll im Sinne einer qualitativen, differenzierten Siedlungsentwicklung zonenspezifisch vorgenommen werden:

- **Wohnzone W1:**
  Die AZ wird nicht erhöht, da die Parzellen in diesen Nutzungszonen in der Regel tendenziell unternutzt und damit noch Geschossflächen vorhanden sind. Damit wird auch gewährleistet, dass die heutige Bebauungs-/Siedlungsstruktur in den Wohnzonen W1 erhalten bleibt.
- **Wohnzone W2:**
  Die AZ wird leicht erhöht, da die heutige AZ von 0.4 gemäss Erfahrungen eher zu tief festgelegt ist und bei Bauvorhaben regelmässig nur schwer eingehalten werden kann.
- **Wohnzone W3 und Wohnzone W4:**
  Die AZ wird um ca. 10-20% erhöht, womit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sichergestellt und eine Innenentwicklung angestrebt wird.
- **Übrige Zonen:**
  Die AZ wird um ca. 15% erhöht, womit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sichergestellt und eine starke Innenentwicklung angestrebt wird.

Umsetzung in der Ortsplanung

In der Ortsplanungsrevision wird die AZ gegenüber dem alten Baugesetz entsprechend den obenstehenden Richtwerten erhöht. Die Erhöhung erfolgt, mit Ausnahme von der Wohnzone W2 und W2a, gerundet auf 0.05. Diese Anpassungen sind nicht in erster Linie als Aufzonungen zu verstehen, sondern sollen primär die Einschränkungen durch die neue AZ-Definition kompensieren. Sie sollen damit nicht der Mehrwertabgabepflicht unterstellt werden.

Bereinigung AZ für urbane Zone und Campuszone

Für die urbane Zone (neu Zentrumszone 3) und die Campuszone (neu Zentrumszone 4) sind die rechtskräftigen maximalen AZ-Dichten mit Bereichen festgelegt. So soll im Rahmen eines Arealplans in der urbanen Zone die AZ von 1.2 auf max. 2.0 und in der Campuszone von 0.6 auf max. 1.0 erhöht werden können. Diese Regelung ist jedoch mit der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtes nicht vereinbar (BGE 1C_398/2021), wonach mit einer Folgeplanung keine Sinnentleerung der Zone zulässig ist. Ein Ausnützungsbonus von max. 20%, wie dies im rechtskräftigen und revidierten Baugesetz für Folgeplanungen vorgesehen ist, ist weiterhin möglich. Deshalb wird die AZ im revidierten Baugesetz für die Zentrumszone 3 auf 1.5 (mit Folgeplanung max. 1.8) und für die Zentrumszone 4 auf 1.0 (mit Folgeplanpflicht max. 1.2) angepasst. Damit wird die ursprünglich und in Ausnahmefällen vorgesehene Dichte von 2.0 in der urbanen Zone geringfügig nach unten korrigiert, um eine ortsverträgliche Dichte zu wahren.

5.1.6 Überprüfung und Justierung Gesamthöhe

Verschiedene Definitionen

Im rechtskräftigen Baugesetz Igis/Landquart und im Baugesetz Mastrils bestehen unterschiedliche Begrifflichkeiten und andere Messweisen zur Definition der vertikalen Ausdehnung einer Baute. So werden in Igis/Landquart der Begriff «Gebäudehöhe» und in Mastrils die Begriffe «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» genutzt.

Definition nach IVHB

In der IVHB wird mit den Begriffen «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» gearbeitet. Dabei ist zu erwähnen, dass der obere Messpunkt (höchster Punkt Dachkonstruktion) neu anders gemessen wird. Der neue Messpunkt hat eine Verschärfung der Gesamthöhe von 30-50 cm zur Folge.

Keine Anpassungen Gesamthöhe im Ortsteil Mastrils

Im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen hat die Gemeinde Landquart entschieden, die zulässigen Höhen im Ortsteil Mastrils nicht zu erhöhen.

- Die «Gebäudehöhe» gemäss rechtskräftigem Baugesetz entspricht neu der «Fassadenhöhe» gemäss IVHB.
- Die «Firsthöhe» gemäss rechtskräftigem Baugesetz entspricht neu der «Gesamthöhe» gemäss IVHB.

Anpassungen Gesamthöhe in den Ortsteilen Igis und Landquart

Auch im Ortsteil Igis/Landquart werden die Höhen nicht angepasst, da sich mit der neuen Messweise sowohl Verschärfungen als auch Lockerungen ergeben, welche sich gegenseitig aufheben.

- Die «Fassadenhöhe» gemäss IVHB entspricht der ehemaligen «Gebäudehöhe» gemäss rechtskräftigem Baugesetz.
- Die «Gesamthöhe» gemäss IVHB entspricht der Fassadenhöhe + 3m.

In der urbanen Zone und der Campus Zone werden die Gesamthöhen neu festgelegt.

Beibehalt bisherige Regelung in Kernzone Igis

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass der Kern von Igis mit der charakteristischen Bauweise weitgehend erhalten bleibt. Die Einführung der neuen Gesamthöhe könnte aufgrund der vorhandenen Parzellierungs- und Bebauungsstruktur dazu führen, dass sich die Dachlandschaften verändern. Im Sinne des Erhalts des Ortsbildes wird für die Kernzone Igis eine Höhenvorgabe im Sinne des bisherigen Baugesetzes übernommen (Berechnung durch Gebäudebreite und Winkel). Für die Kernzone Igis wird somit lediglich die Fassadenhöhe, nicht aber die Gesamthöhe festgelegt.

Vorgaben Wohnzone W2 in Anlehnung an bisheriges Baugesetz

Ähnlich zur Kernzone Igis wird auch für die Wohnzone W2 (inkl. Wohnzonen W2a und W2b) die zulässige maximale Dachneigung von 45° gemäss rechtskräftigem Baugesetz beibehalten. Die zulässige Gebäudehöhe wird dabei auf 12.0 m festgelegt (Fassadenhöhe + 4.5 m). Damit kann ein zweckmässiger Spielraum für die Dachgestaltung und Dachausbauten in der Wohnzone W2 gewährt werden. Dies erfolgt auch im Sinne einer möglichst haushälterischen und gleichzeitig ortsbaulich zweckmässigen Nutzung in den Einfamilienhausquartieren. Die maximale Dachneigung in Anlehnung an das rechtskräftige Baugesetz und die neue Höhenvorgabe stellen weiterhin sicher, dass keine überhöhten Dachgeschosse erstellt werden. Ohne eine maximale Gebäudehöhe oder bei steileren Dachneigungen wären Gebäude zulässig, die faktisch drei oder sogar vier Vollgeschosse aufweisen könnten und sich ortsbaulich nicht in einer Wohnzone W2 einfügen würden. Dies insbesondere bei längeren Gebäudeformen, welche mit der Aufhebung des Mehrlängenzuschlags erleichtert werden (siehe nachfolgendes Kapitel 5.1.7).

Attikageschosse

Attikageschosse sind weiterhin nur gestattet, wo dies die Zonenvorschriften vorsehen. Die Regelung der zweiseitigen Zurückversetzung (längsseitig, 45°) wird beibehalten, was eine Verschärfung gegenüber der IVHB bedeutet. Dachaufbauten sind zulässig, ohne an den vorgeschriebenen Winkel gebunden zu sein. Sie dürfen jedoch einen Viertel der Dachlänge nicht überschreiten (primär Erschliessungsflächen).

5.1.7 Überprüfung und Justierung Gebäudelänge, Aufhebung Mehrlängenzuschlag

Verschiedene Definitionen

Im rechtskräftigen Baugesetz Igis/Landquart und im Baugesetz Mastrils sind die Gebäudelängen unterschiedlich geregelt. So gibt es in Igis/Landquart im Gegensatz zu Mastrils keine absoluten Gebäudelängen, sondern ausschliesslich eine Regelung mittels Mehrlängenzuschlag.

Anpassungen Gebäudelängen

Aufgrund der IVHB sind in Bezug auf die Gebäudelängen grundsätzlich keine Anpassungen notwendig. Die Gemeinde Landquart hat jedoch entschieden, die Regelung der Gebäudelängen zu vereinheitlichen. Die Regelung mittels Mehrlängenzuschlag in Kombination mit den teils grossen Grenzabständen hat im Vollzug immer wieder zu Schwierigkeiten geführt. Grundsätzlich werden darum absolute Gebäudelängen festgelegt, welche sich an den bestehenden Typologien in den Wohnzonen orientieren.

Um in Einzelfällen auch sehr lange Gebäudetypologien sowie Doppel- und Reihenhäuser zu ermöglichen, darf unter gewissen Voraussetzungen von diesen Vorgaben abgewichen werden. Hierzu wird im neuen Art. 25 Abs. 3 eine Regelung eingeführt, wonach

- bei zusammengebauten Gebäuden die zulässige Gebäudelänge um 6m überschritten werden darf;
- die Längenvorgabe entfällt, sofern eine klare Gliederung der Baukörper mit einem Rücksprung von mindestens 3.0 m (vom Terrain bis zum Dach) vorgenommen wird.

In Folgeplanungen kann zusätzlich von diesen gestalterischen Vorgaben abgewichen werden.

5.1.8 Überprüfung und Justierung Grenz- und Gebäudeabstände

Verschiedene Definitionen

Auch in Bezug auf die Grenz- und Gebäudeabstände gelten gemäss rechtskräftigem Baugesetz Igis/Landquart und Baugesetz Mastrils unterschiedliche Regelungen. Beide haben jedoch die Differenzierung nach kleinem und grossem Grenzabstand gemeinsam.

Definition nach IVHB

Die Definition gemäss IVHB kennt hingegen nur einen Grenzabstand. Im Weiteren ist die projizierte Fassadenlinie massgebend für den Grenzabstand.

Anpassungen Grenzabstände

In Bezug auf die Grenzabstände hat die Gemeinde entschieden, grundsätzlich auf die Unterscheidung des kleinen und des grossen Grenzabstandes zu verzichten. Neu gilt nur noch ein Grenzabstand, welcher sich vornehmlich am bisherigen kleinen Grenzabstand orientiert. Damit soll die Erweiterung bestehender Gebäude sowie allgemein eine Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert werden.

Einzig in der Zentrumzone 1 (ehemals Kernzone Landquart) wird zum Erhalt einer hohen Wohnqualität die Differenzierung zwischen dem grossen und kleinen

Grenzabstand beibehalten. Dies weil der kleine Grenzabstand mit 3 m im Verhältnis zur zulässigen Gebäudehöhe bereits heute sehr klein angesetzt ist.

5.2 RhB-Areal Schulstrasse

5.2.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Die Bahn, insbesondere die RhB, prägte die Entwicklung von Landquart durch die zunehmende Vergrösserung der Gleis- und Werkanlagen sowie die damit einhergehende Siedlungsentwicklung (z.B. Bähnlerhüsli). Auch heute ist das Bahnhofsareal von einem stetigen Wandel geprägt. Derzeit wird das gesamte Bahnareal (RhB und SBB) inklusive aller Werkhallen komplett erneuert und teilweise auch umgenutzt.

Im Zusammenhang mit dieser Entwicklung erfolgt eine Transformation des RhB-Areals auf der Parzelle Nr. 1873 an der Schulstrasse. Das Grundstück ist rund 1,3 ha gross und wird heute noch für Bahn- und Betriebsanlagen genutzt. Es stellt ein massgebliches Innenentwicklungspotenzial dar und soll in Zukunft als urbanes und gemischt genutztes Quartier entwickelt werden.

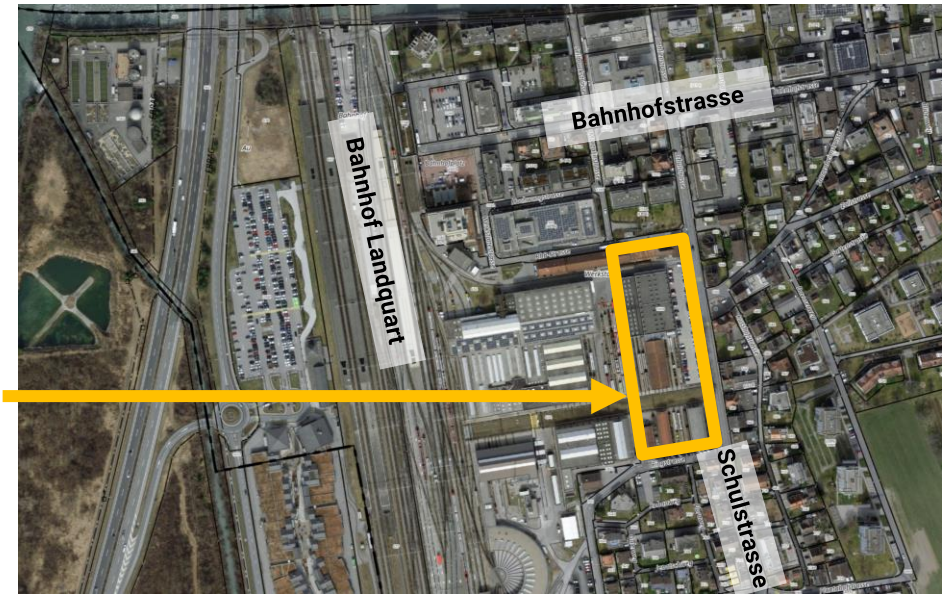


Abb. 24: Parzelle Nr. 1873; Quelle: www.geogr.mapplus.ch mit Luftbild swisstopo, 19.05.2023

Zielsetzung / Handlungsanweisung gemäss KRL

Gemäss KRL soll das Areal in ein Zentrumsgebiet umstrukturiert werden. Denkbar sind auch ein urban ausgeprägter Campus mit Mischnutzungen (z.B. Forschungsbetrieb kombiniert mit Spin-Off-Betrieben, Bildungseinrichtungen und Wohnen). Dabei sollen im Zuge der Umstrukturierung attraktive öffentliche Räume (Schulstrasse und Kreuzplatz) zu schaffen. Die Gebietsentwicklung soll mit Konkurrenzverfahren und einem Arealplan (Kooperative Planung mit der

RhB als Grundeigentümerschaft) erfolgen. Da das Areal heute noch teilweise in der Zone Bahnareal liegt, ist überdies eine Anpassung des Zonenplans notwendig.

Übersicht Vorgehen

Bei der Arealentwicklung handelt es sich um ein strategisches Vorhaben, mit dem ein breites Angebot an Mischnutzungen wie Dienstleitungen, Bildung/Schule, Hotel, Gesundheitswesen, Handel sowie neuer Wohnraum entstehen kann. Entsprechend soll – in Anlehnung an die Überlegungen im KRL – eine sorgfältige und stufenweise Planung erfolgen. In einer Planungsvereinbarung zwischen RhB und Gemeinde vom September 2021 wurde hierzu das Vorgehen vereinbart. Dabei war vorgesehen, das Verfahren für das RhB-Areal unabhängig von der Gesamtrevision durchzuführen. Aufgrund einer aktuellen Weisung des ARE GR[13] ist das Vorhaben jedoch in die Gesamtrevision zu integrieren. Aus diesem Grund wird neu das folgende stufenweise Vorgehen vorgesehen.

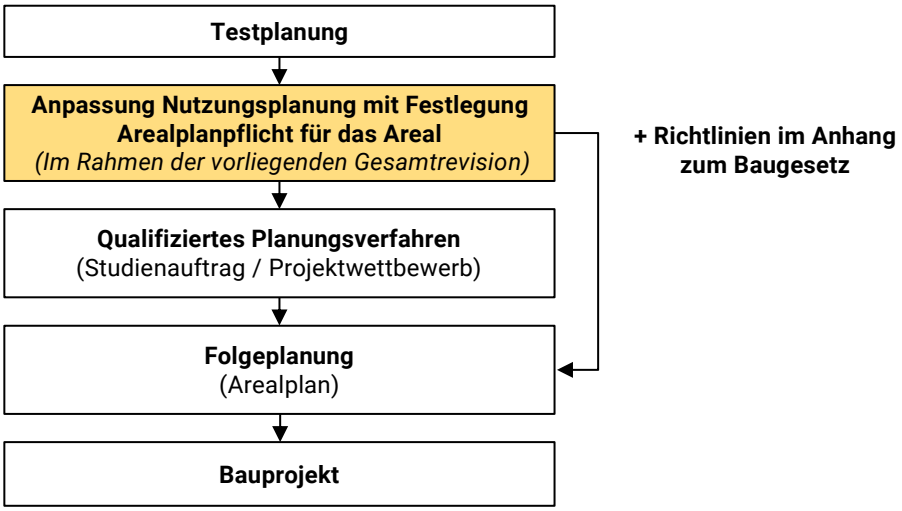


Abb. 25: Schematisches Vorgehen für die Arealentwicklung

Testplanung

In der Testplanung wurden durch zwei Fachbüros Ideen für eine zukünftige Nutzung und Bebauung des Areals entworfen. Im Austausch mit einem beurteilenden Fachgremium, bei dem auch die Gemeinde Einsitz hatte, sowie weiteren beratenden Experten, wurden die Projektstudien weiter ausgearbeitet und einander gegenübergestellt. Die zentralen Erkenntnisse aus beiden Projektstudien wurden in einen Syntheseplan mit zugehörigem Bericht überführt, welcher als konzeptioneller Rahmen für die weitere Planung dienen soll. Im September 2022 wurde die Testplanung abgeschlossen.

[13] Schreiben des ARE GR vom 9. Dezember 2022, wonach keine Teilrevisionen mit Einzonungen von WMZ genehmigt werden bis die Gemeinden ihre Gesamtrevisionen abgeschlossen haben und «RPG 1-konform» sind

Qualifiziertes Verfahren und Folgeplanung

Mit der Testplanung konnten erst die groben Rahmenbedingungen und Stossrichtungen für die Entwicklung des RhB-Areals identifiziert werden. Vor der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts sollen diese Erkenntnisse in einem qualifizierten Planungsverfahren (Studienauftrag oder Projektwettbewerb) vertieft und nachfolgend in einem Arealplan formell festgelegt werden.

5.2.2 Änderungen in der Übersicht

Umsetzung in der Gesamtrevision

Die Anpassung der Nutzungsplanung erfolgt gestützt auf den Erkenntnissen aus der Testplanung und umfasst folgende Änderungen:

- Im Zonenplan wird die Parzelle Nr. 1873 von der Bahnhofszone und der Kernzone Landquart in die neuen Zentrumszone 2 umgezont. Damit sollen Mischnutzungen (Arbeiten und Wohnen) ermöglicht werden. Hingegen werden Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, wie reine Logistikbetriebe und Lagerhallen, Autogaragen und dergleichen, ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass zentral genutzte Flächen im Sinne der haushälterischen Bodennutzung effizient genutzt werden.
- Im Zonenschema zum Baugesetz werden die maximal zulässigen baulichen Masse definiert. Die Masse werden in Anlehnung an die bisherige Kernzone Landquart (neu Zentrumszone 1) sowie die Resultate aus der Testplanung festgelegt. In der Testplanung wurde eine ortsverträgliche Dichte und eine Ausnützungsziffer von unter 2.0 identifiziert. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist deshalb eine maximale Ausnützungsziffer von 1.5 mit Möglichkeit zur Erhöhung auf 1.8 (20% Bonus mit Arealplan) vorgesehen. Die Dichte entspricht damit etwa der Zentrumszone 1 (ehemals Kernzone Landquart). Mit einem maximalen Wohnanteil von 50% (bzw. max. 55% im Rahmen der Folgeplanung) wird ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen sichergestellt.
- Die zulässige Fassaden- und Gesamthöhe beträgt 18.0 m. Dies entspricht fünf Geschossen mit Flachdach ohne Attikageschoss. Von dieser Gebäudehöhe soll dort abgewichen werden können, wo dies im GGP mit einer punktuellen Bezeichnung schematisch festgelegt ist. Dort soll ein Gebäude als städtebaulicher Hochpunkt bis max. 30 m Gesamthöhe möglich sein.
- Im rechtskräftigen GGP sind entlang der Schulstrasse sowohl eine Baumbepflanzungslinie als auch verschiedene Baumstandorte festgelegt. An der Baumbepflanzungslinie soll festgehalten werden, da auch in Zukunft eine Bepflanzung entlang der Schulstrasse gewährleistet werden soll. Hingegen werden die Baumstandorte aufgehoben, um den Spielraum für die Arealentwicklung und die einzelnen Baumstandorte zu erhöhen.

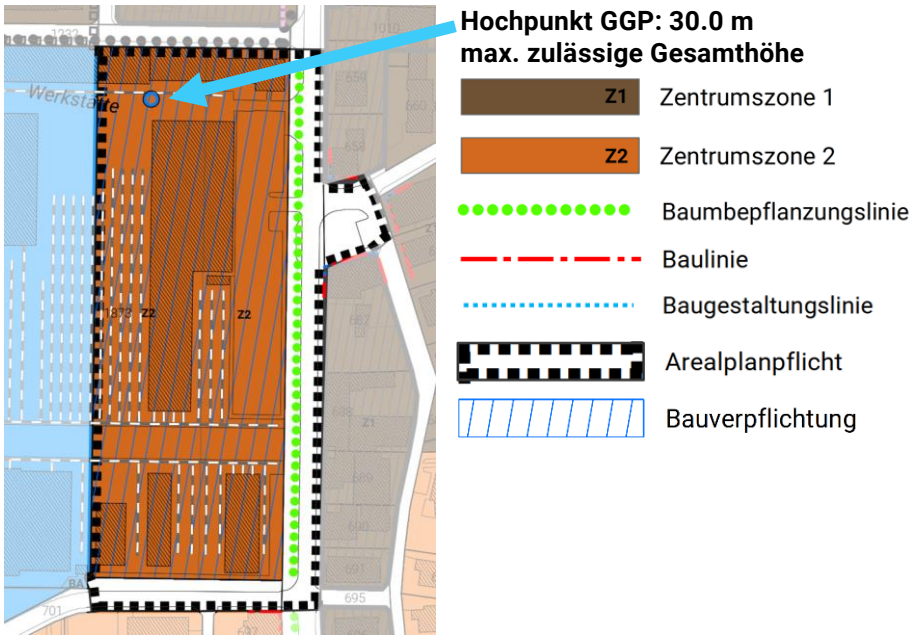


Abb. 26: Ausschnitt Entwurf Zonenplan, Darstellung R+K (Hinweis: gegenüber rechtskräftigem Zonenplan teils geänderte Symbolisierung und Benennung)

Arealplanpflicht

Die neue Zentrumszone 2 wird mit einer Arealplanpflicht verknüpft. Der Perimeter dieser Arealplanpflicht umfasst nebst der eigentlichen Parzelle Nr. 1873 auch die östlich angrenzende Schulstrasse und den Kreuzplatz, sowie die südlich angrenzende Ringstrasse. Verbunden mit der Arealplanpflicht werden im Anhang zum Baugesetz Richtlinien festgelegt, welche für die dannzumalige Arealplanung zu berücksichtigen sind. Die Richtlinien wurden ebenfalls auf Basis der Testplanung formuliert und dienen als Rahmen für die weitere Entwicklung.

Bauverpflichtung und Mehrwertabgabepflicht

Aufgrund der Grösse des Areals und um eine zeitnahe Umsetzung des neu geschaffenen, baulichen Potenzials sicherzustellen, wird die Parzelle Nr. 1873 mit einer Bauverpflichtung belegt. Die Planungsfestlegungen führen zu einer Mehrwertabgabepflicht, die vertraglich geregelt wird.

5.3 Gebiet Zollstrasse / Schulstrasse / Oberbrugg

5.3.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Das Zentrum von Landquart befindet sich heute primär entlang der Bahnhofstrasse und dehnt sich von dort entlang der Schulstrasse noch leicht in Richtung Süden aus. Das Zentrum weist aufgrund der dichten, grossmassstäblichen Bebauungsstruktur städtische Charakterzüge auf.

Das Gebiet Oberbrugg ist ein klein- bis grossstrukturiertes Wohngebiet und weist Gebäude unterschiedlicher Bauepochen auf (EFH mit Baujahr vor 1945,

Hochhäuser mit Baujahr zwischen 1946 und 1990, MFH mit Baujahr nach 1990). Entlang der Zollstrasse bestehen aufgrund der kleinen, älteren Baustrukturen grössere Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale.

Inhalte KRL

Im KRL werden in den beiden Objektblättern Nr. 02 und Nr. 07 Festlegungen zum Gebiet gemacht.

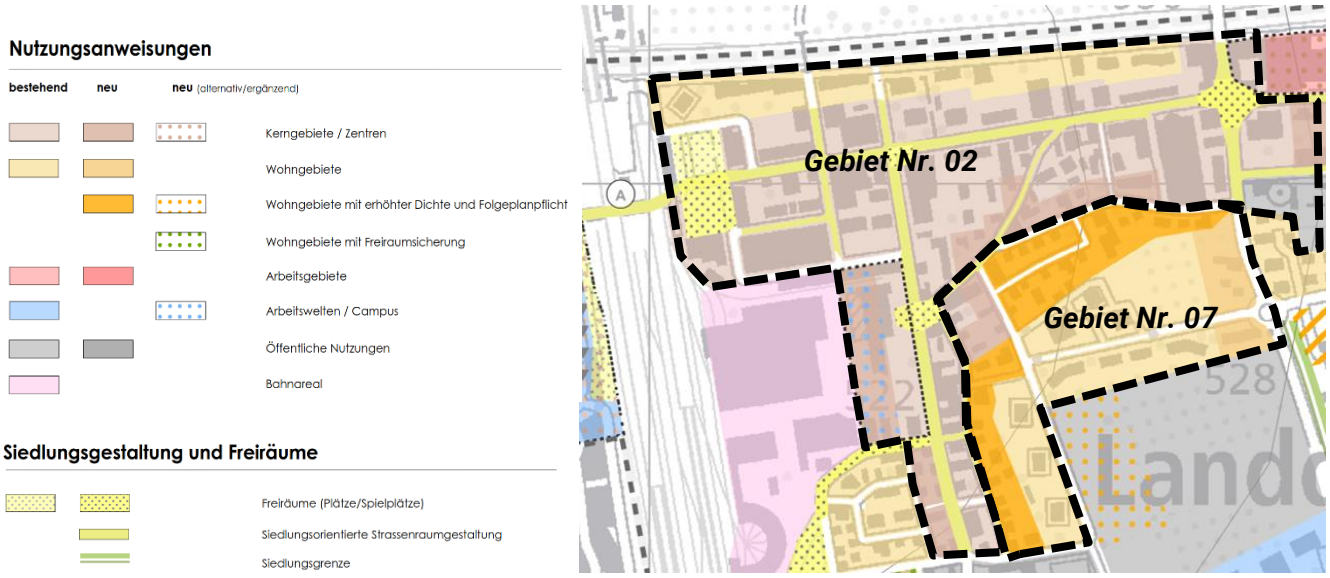


Abb. 27: Ausschnitt Entwurf Zonenplan, Darstellung R+K (Hinweis: gegenüber rechtskräftigem Zonenplan teils geänderte Symbolisierung und Benennung)

KRL-Objektblatt Nr. 02

Gemäss KRL-Objektblatt Nr. 02 soll das bestehende Zentrum von Landquart mit dem Ziel städtisch geprägter, durchmischter Strassenzüge als Elemente des Ortszentrums (Flaniermeile) erneuert werden. Die Qualität des öffentlichen Raums, insbesondere der Plätze (Bahnhofplatz, Kreuzplatz, Kreuzung Schulstrasse/Bahnhofstrasse) soll erhöht und das räumliche Gefüge verbessert werden. Der breite Nutzungsmix, insbesondere das vielfältige Dienstleistungs- und Gewerbeangebot, soll erhalten und weiterentwickelt werden. Zur Förderung der regionalen Zentrumsfunktion von Landquart soll das Zentrumsgebiet entlang der Zollstrasse und entlang der Schulstrasse erweitert werden. Im Bereich der Zollstrasse ist zudem die bauliche Dichte zu erhöhen (Ziel AZ 1.2).

Konkret formuliert das KRL für das Gebiet Bahnhofstrasse / Schulstrasse unter anderem nachfolgende Handlungsanweisungen (KRL, Objektblatt Nr. 02) kurz:

- Kontinuierliche Erneuerung der Siedlung, hohe Qualität der Strassen- und Platzräume sicherstellen.
- Qualitätssicherung mit Quartier- und Arealplänen
- Anpassung Nutzungsplanung

- Umsetzung Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse (Offizielle Einweihung umgestaltete Bahnhofstrasse erfolgte Mitte Juni 2023)
- Mittel- bis langfristig Umgestaltung Schulstrasse (AP Chur, 4. Generation, Agglomerationsmassnahme Nr. GV4.8-1 und GV4.8-2)

KRL-Objektblatt Nr. 07

Das Gebiet Oberbrugg ist gemäss KRL (KRL, Objektblatt Nr. 07) zu erneuern. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen ist dabei die Transformation der Einfamilienhäuser zu Mehrfamilienhäusern zu fördern. Bei der Umstrukturierung sind dabei flächeneffiziente Wohnbebauungen mit hohen gestalterischen Aussenraumqualitäten und einer Dichte von mindestens AZ 1.0 (Ziel) anzustreben. Es ist dabei eine saubere Abgrenzung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Kreisel Kantonsstrasse) zu gewährleisten, wobei an der Deutschen Strasse Wohn- anstelle der bestehenden Gewerbenutzungen zu etablieren sind.

Das KRL formuliert für das Gebiet Oberbrugg konkret nachfolgende Handlungsanweisung (KRL, Objektblatt Nr. 07):

- Überarbeitung Nutzungsplanung (Grundnutzung mit erhöhter Ausnützung, Prüfung von Folgeplanpflichten, Umzonung von Gewerbe- in Wohnzone)

5.3.2 Grobkonzept für die Gebietsentwicklung

Grobkonzept

Auf Basis der Zielsetzungen und Handlungsanweisungen wurde für das Gebiet Zollstrasse / Schulstrasse / Oberbrugg ein Grobkonzept erarbeitet. Zentrales Motiv ist, ein **Gleichgewicht aus Verdichtung und Erhalt sowie Stärkung von öffentlichen Frei- und Grünraumqualitäten** zu erreichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich qualitätsvoll abläuft und notwendige öffentliche Freiräume gewährleistet sind.

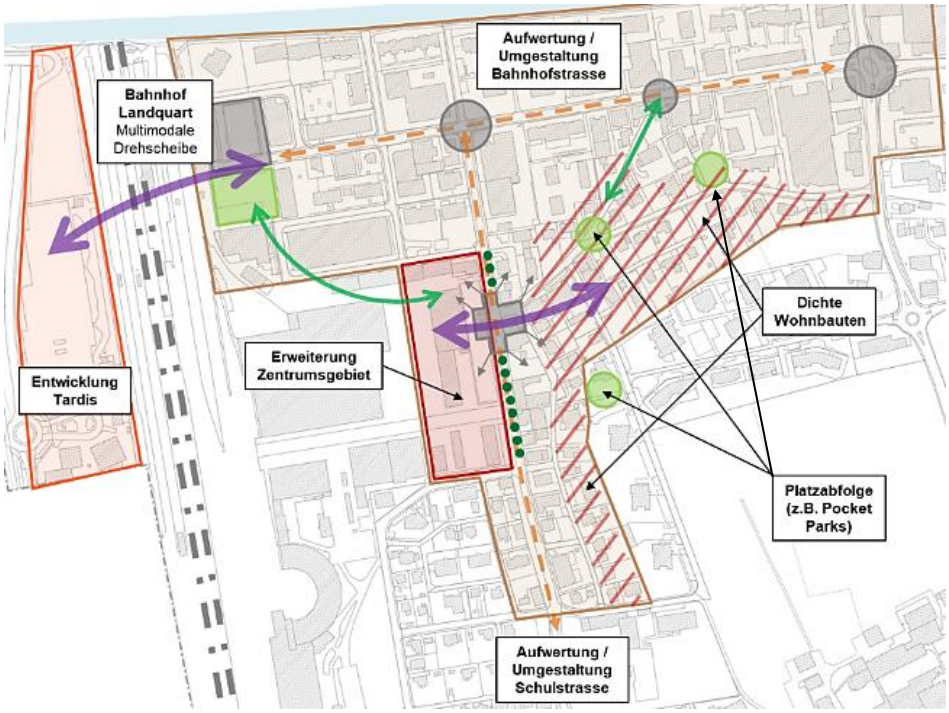


Abb. 28: Grobkonzept für die Gebietsentwicklung (eigene Darstellung R+K)

Zentrale Bestandteile

- Ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt für die Entwicklung ist der Kreuzplatz. Im Zusammenhang mit der Transformation des RhB-Areals (siehe Kapitel 5.1) soll dieser aufgewertet und in seiner Funktion als öffentlicher Begegnungsort gestärkt werden.
- Mit Anpassungen der Zonierung sowie der Nutzungsmasse soll insbesondere in der zweiten Baureihe hinter der Schulstrasse sowie entlang der Zollstrasse eine Verdichtung unterstützt werden.
- Durch die Aufwertung und Schaffung neuer öffentlicher Plätze sowie Grün- und Freiräume («Pocket Parks») können neue Aussenraumqualitäten im verdichteten Siedlungsbereich sichergestellt werden.

Aufwertungspotenziale öffentliche Plätze / Grün- und Freiräume

Entlang der Bahnhofstrasse wurden bereits verschiedene baulich-gestalterische Massnahmen umgesetzt, um die Bahnhofstrasse aufzuwerten. Weitere Potenziale für die Schaffung von Grün- und Freiflächen wurden im Umfeld der Kindergärten Davoserweg und Blütenweg, sowie beim Kreuzungsbereich Sonnenheimstrasse – Zollstrasse identifiziert. Die nachfolgenden vereinfachten Visualisierungen zeigen das Aufwertungspotenzial solcher öffentlichen Räume schematisch auf. Konkret sollen Sitzgelegenheiten, schattenspendende Bepflanzungen und je nach Platzverhältnissen Brunnen, Spielgeräte und weitere Elemente für die Öffentlichkeit geschaffen werden.



Abb. 29: Heutiger Kreuzungsbereich Sonnenheimstrasse – Zollstrasse (eigene Aufnahme, 22. Februar 2023)



Abb. 30: Mögliche Aufwertung Kreuzungsbereich Sonnenheimstrasse – Zollstrasse, schematisch (eigene Visualisierung)



Abb. 31: Weg neben Kindergarten Davoserweg (eigene Aufnahme, 22. Februar 2023)



Abb. 32: Spielplatz Kindergarten Davoserweg (eigene Aufnahme, 22. Februar 2023)

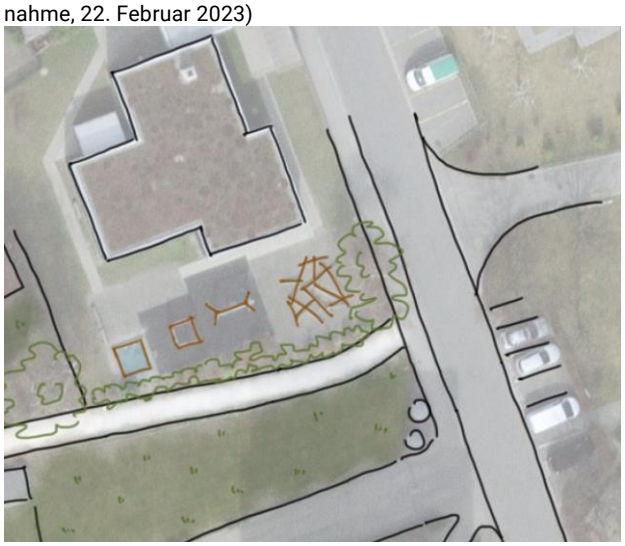


Abb. 33: Heutige Situation, schematische Darstellung (eigene Darstellung, Hintergrund aktuelles Luftbild swisstopo 2023)

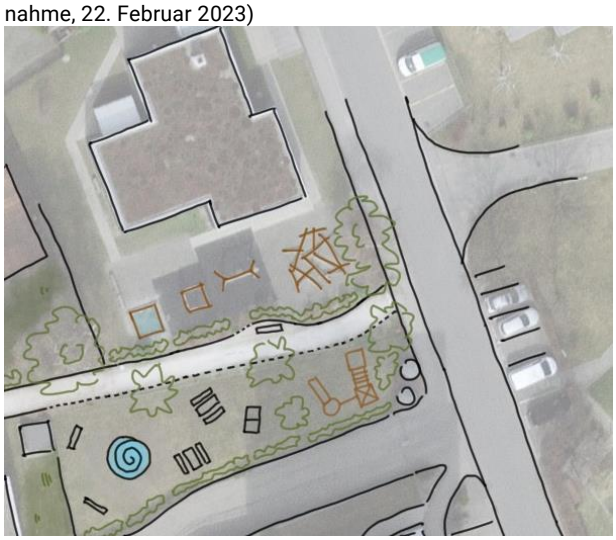


Abb. 34: Möglich Aufwertung von Weg und Freifläche mit Sitzgelegenheiten, Brunnen, Bepflanzung und Spielgeräten etc., schematische Darstellung (eigene Darstellung, Hintergrund aktuelles Luftbild swisstopo 2023)

Im Zusammenhang mit den beiden beabsichtigten «Pocket Parks» bei den Kindergärten Davoserweg und Blütenweg ist die Gemeinde bei der Umsetzung auch auf Private angewiesen. Während des Entwurfsprozesses wurden erste Gespräche und Abklärungen mit den betreffenden Parteien und Grundeigentümern vorgenommen (Parzelle Nr. 1092 beim Kindergarten Davorserweg: Baugenossenschaft Oberbrugg / Stiftung Domkapitel Chur, Parzelle Nr. 620 beim Kindergarten Blütenweg: Katholische Pfarreiheim-Stiftung Landquart). Im Rahmen der Mitwirkung wurden seitens Grundeigentümerschaft jedoch Vorbehalte gegenüber dem Vorhaben auf der Parzelle Nr. 620 geäussert. Aus diesem Grund wird der Freiraum am Blütenweg im Rahmen der Gesamtrevision nicht weiterverfolgt.

Die weitere planerische Ausarbeitung und die bauliche Umsetzung der Platzgestaltungen erfolgt projektspezifisch und nachgelagert zur Gesamtrevision. Als

mögliches Finanzierungsinstrument kann der kommunale Fonds der Mehrwertabgabe geprüft werden (vgl. Kapitel 5.9.4).

Massnahmen zur Unterstützung der Verdichtung

Das Grobkonzept sieht insbesondere südlich und teilweise nördlich der Zollstrasse sowie zwischen der Russhofstrasse und dem Davoserweg eine Verdichtung vor. Hier liegen diverse unternutzte Parzellen vor (rechtskräftig Wohnzonen W3 und W4). Im KRL ist man damals davon ausgegangen, dass eine Erhöhung der AZ auf 1.0 bzw. 1.2 angestrebt werden soll.

Eine genauere Betrachtung hat gezeigt, dass ein massgeblicher Faktor für die «Nichtausschöpfung» des zulässigen Nutzungsmasses die geltenden Abstandsvorschriften des Baugesetzes sind. Im rechtskräftigen Baugesetz Igis ist in der Wohnzone W3 ein Grenzabstand (gegenüber der Parzellengrenze) von 9.0m auf der Hauptwohnseite und 5.0m gegenüber allen anderen Parzellengrenzen einzuhalten. In der Wohnzone W4 beträgt der grosse Grenzabstand gemäss rechtskräftigem Baugesetz sogar 12.0m und der kleine Grenzabstand 6.0m. Hinzu kommt ab einer Gebäudelänge von 15.0 m der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 30 Baugesetz Igis.

Aufgrund der teils kleinteiligen Parzellenstruktur kann deshalb das heute bereits bestehende bauliche Potenzial nicht zweckmässig umgesetzt werden. Eine Aufzonung in eine höhere Zonierung würde ebenfalls keine Verdichtung ermöglichen, sondern die Problematik weiter verschärfen. Aus diesen Gründen soll mit einer Liberalisierung der Abstandsvorschriften die Umsetzung des baulichen Potenzials ermöglicht werden. Der grosse Grenzabstand wird mit Ausnahme der Zentrumszone 1 (ehemals Kernzone Landquart) aufgehoben. Der Grenzabstand beträgt neu gegenüber allen Seiten 4.0 m in der Wohnzone 3 und 5.0 m in der Wohnzone W4. Ebenfalls wird der Mehrlängenzuschlag gestrichen und es werden neu maximale Gebäudelängen festgelegt. Die nachfolgende Grafik zeigt die Folgen für die zulässige Gebäudemasse entlang der Zollstrasse.

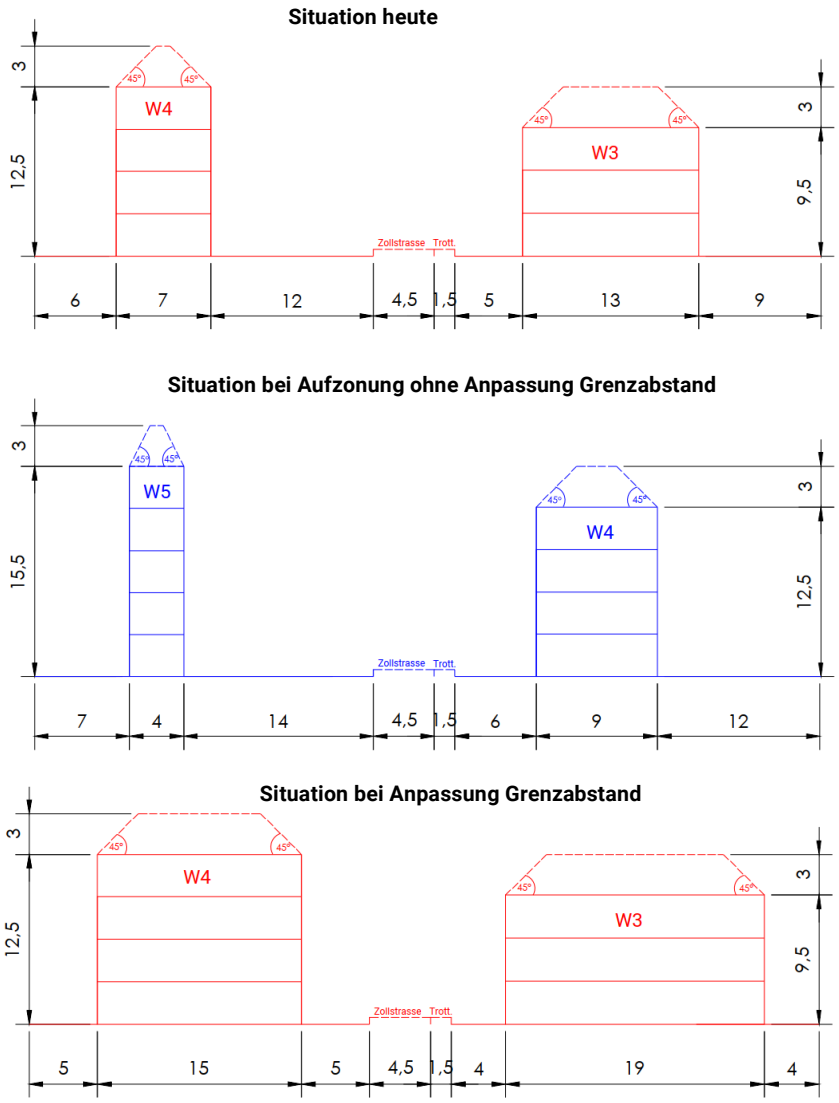


Abb. 35: Schematische Darstellung Einfluss Abstandsvorschriften auf die Bebauungsstruktur an der Zollstrasse (eigene Darstellung R+K)

Die aufgezeigte Liberalisierung der Abstandsvorschriften und die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags kommt grundsätzlich allen Wohn- Misch- und Zentrumszonen zugute. Für das im Grobkonzept identifizierte Verdichtungsgebiet hat diese Liberalisierung allerdings eine besonders grosse Bedeutung. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass bereits mit diesen Massnahmen eine massgebliche und ortsverträgliche Verdichtung erreicht werden kann. Aus diesen Überlegungen wird von den Festlegungen des KRL abgewichen bzw. werden diese nur sinngemäss umgesetzt, in dem die angestrebte Verdichtung durch andere Massnahmen gefördert wird. Abgesehen von den Anpassungen im Baugesetz werden lediglich punktuelle Anpassungen in Form von Auf- bzw. Umzonungen im Zonenplan vorgenommen. Von grossflächigen Um- oder Aufzonungen wird abgesehen.

5.3.3 Änderungen in der Übersicht

Auf Basis des Grobkonzepts werden nebst den Liberalisierungen im Zonenschema die nachfolgenden Änderungen im Zonenplan vorgenommen.

Ausscheidung Zentrumszone 1 und Festlegung Platzzone im Bereich Kreuzplatz / Davoserweg

Die Parzellen Nr. 682, 656, 684, 685, 686 und 967 werden von der Wohnzone W4 respektive der Wohnzone W5 in die Zentrumszone 1 umgezont. Daraus folgt eine zweckmässige Zonenabgrenzung und das Gebiet in der zweiten Bautiefe vom Kreuzplatz kann als Zentrumsgebiet entwickelt werden. Für die Parzellen 1159 (Eigentum Gemeinde) und 1092 (Privateigentum) wird die überlagernde Platzzone festgelegt. Damit sind oberirdische Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie der Platzgestaltung dienen. Die Nutzungsziffer der Grundnutzung kann weiterhin konsumiert werden (AZ-Transfer). Sie dient der Sicherung des beabsichtigten öffentlichen Freiraums.

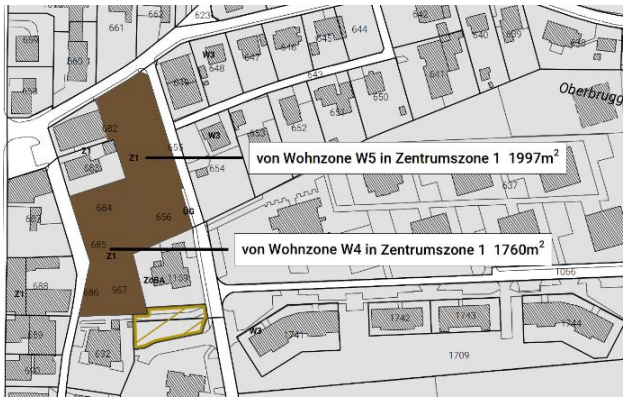


Abb. 36: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung und Ausscheidung Platzzone Davoserweg



Abb. 37: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen

Die Umzonungen führen teils zu einer Mehrwertabgabepflicht (siehe Kapitel 5.9.4).

Festlegung Baulinie Sonnenheimstrasse

Um den Spielraum für die unförmigen Parzellen entlang der Sonnenheimstrasse und des Blütenwegs zu erhöhen, werden zudem verschiedene Baulinien festgelegt. Die rechtskräftigen Baugestaltungslinien bei der Sonnenheimstrasse werden aufgehoben, sodass die Lage der Gebäude nicht mehr zwingend vorgegeben ist. Dort wo die Baulinien neu festgelegt werden (kein Ersatz für Baugestaltungslinie), wird ein Abstand von 2 m zur Parzellengrenze eingehalten. Damit soll ein angemessener Abstand zu den öffentlichen Wegen gesichert werden. Bei der Parzelle Nr. 624 wird die Baulinie hingegen direkt auf die Parzellengrenze gesetzt, da im Gegenzug die Strassenbebauungslinie an der Bahnhofstrasse zurückversetzt wird, um eine einheitliche Bebauungsstruktur an der Bahnhofstrasse zu erwirken.

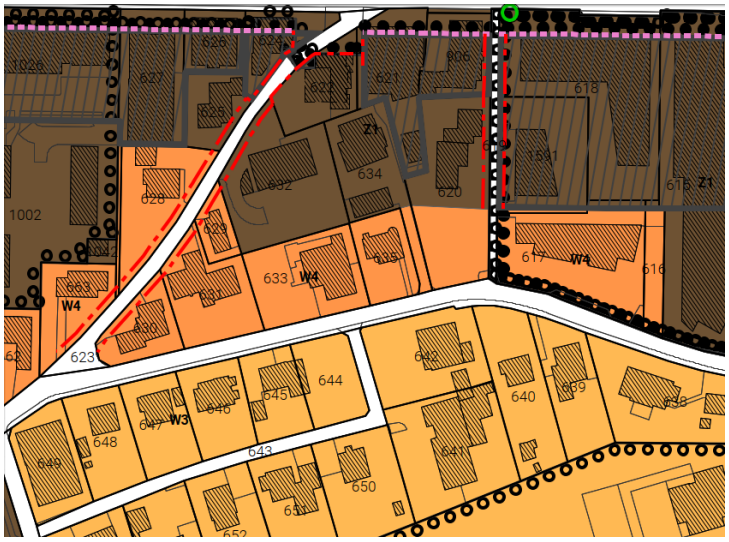


Abb. 38: Ausschnitt Zonenplan und GGP mit neu festgelegten Baulinien

Umzonung Gewerbezone Kantonsstrasse

Das KRL sieht vor, dass entlang der Deutschen Strasse (Parzelle Nrn. 637 und 1137) Wohnnutzungen anstelle der bestehenden Gewerbenutzungen zu etablieren sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision soll die bestehende Gewerbezone jedoch nicht in eine reine Wohnzone, sondern in eine Gewerbemischzone umgezont werden. Mit der Umzonung in eine Mischzone anstatt in eine reine Wohnzone werden gewerbliche Nutzungen weiterhin zugelassen sein. Die Wohnfläche dürfen ein Drittel der gewerblich genutzten Fläche nicht übersteigen. Dies ist angesichts der direkten Lage an der Kantonsstrasse und dem entsprechenden Verkehrsaufkommen zweckmässig. Insbesondere folgende Gründe sprechen für Mischnutzungen:

- Gewerbliche Nutzungen sind auf gut frequentierte Verkehrsachsen angewiesen, um Aufmerksamkeit für das Geschäft sowie eine gute Anbindung an das Strassennetz zu gewährleisten. Wohnnutzungen an verkehrsorientierten Achsen sind hingegen weniger attraktiv. Gewerbenutzungen werden bevorzugt auf der strassenzugewandten Seite platziert, während Wohnnutzunge auf der strassenabgewandten (ruhigeren) Seite angeordnet werden.
- Für gewerbliche Nutzungen gelten höhere Lärmgrenzwerte. Eine Anordnung dieser gewerblichen Nutzungen entlang der Kantonsstrasse (Lärmquelle) kann deshalb die Wohnnutzungen vor Lärmimmissionen schützen.

Eine zweckmässige Anordnung von Wohn- und Gewerbenutzungen kann somit Synergien generieren, insbesondere im Umgang mit dem Strassenlärm. Weitere Ausführungen dazu siehe Kapitel 6.1.9.

Für die Gewerbemischzone wird die AZ zudem geringfügig von 0.6 auf 0.7 erhöht. Damit entsprich die zulässige Dichte ungefähr der realisierten Dichte auf der Parzelle Nr. 1137. Überdies wird im Zonenschema präzisiert, dass

Attikageschosse zulässig sind. Dies unterstützt eine zweckmässige Mischung von Wohnen und Arbeiten.

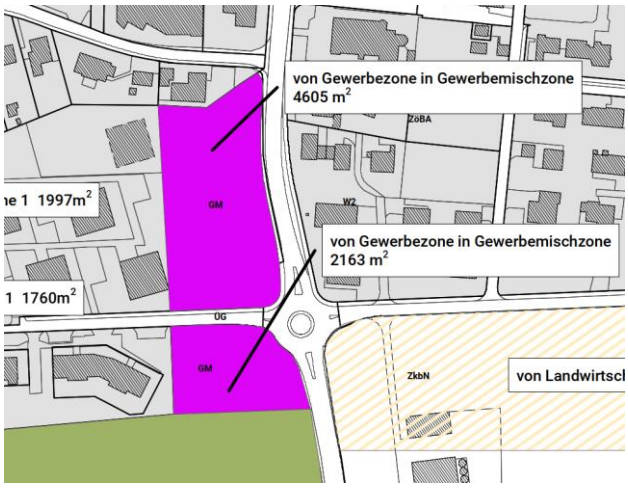


Abb. 39: Ausschnitt Änderungsplan mit Umzonung entlang Deutscher Strasse



Abb. 40: Zonenplan mit Änderungen

Sofern der massgebliche Schwellenwert überschritten wird, löst die Umzonung eine Mehrwertabgabepflicht aus (siehe Kapitel 5.9.4).

5.4 Tardis

5.4.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Standort Tardis

Das Gebiet Tardis profitiert von der hervorragenden ÖV-Anbindung durch den Bahnhof Landquart. Zusätzlich ist das Gebiet ideal an das übergeordnete Strassennetz (Nationalstrasse N13) angebunden.

Vorgaben Kanton

Im kantonalen Richtplan ist der südliche Teil des Areals als «strategisches Arbeitsgebiet Landquart-Zizers» festgelegt, und hat damit eine kantonale Bedeutung. Gemäss Standortprofil des kantonalen Richtplans ist für die Entwicklung das Gebiet für «Gewerbe, Industrie, für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte (Detailhandel zu prüfen)» vorzusehen, zudem soll auf eine «hochwertige Gestaltung hingewirkt» werden.

Herausforderungen für die Entwicklung

Das Areal profitiert zwar von seiner zentralen Lage und den vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen. Allerdings sind für eine Entwicklung auch verschiedene umweltrechtliche Anforderungen zu beachten, insbesondere diejenigen der:

- NIS-Verordnung (Leitungen der SBB);
- Lärmschutzverordnung (insbesondere Strassenlärm) und
- Störfallvorsorge (Erdgas-Rohrleitungen, Eisenbahn, Strasse).

Ebenfalls sind bei einer Entwicklung eines solch grossen Areals die verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz frühzeitig abzuschätzen und zu berücksichtigen.

Das Areal befindet sich rechtskräftig in der Campuszone sowie ein Teil in der urbanen Zone. In beiden Zonen ist Wohnen in massgeblichem Umfang zulässig (Campuszone: maximale Wohnanteil von 20%, urbane Zone ohne Begrenzung). Aufgrund der umweltrechtlichen Herausforderungen wird jedoch ein derart hoher Wohnanteil als unzweckmässig erachtet.

Inhalte KRL

Entsprechend der hohen Lagequalität soll das Areal besonders haushälterisch und dicht entwickelt werden. Bereits im KRL wurde festgehalten, dass ein «Arbeitsgebiet mit hochwertiger Nutzung», eine «Dichte Bauweise mit hochwertiger Architektur und Aussenraumgestaltung» sowie eine «Ergänzung des Zentrums Landquart Bahnhofstrasse» anzustreben sind.

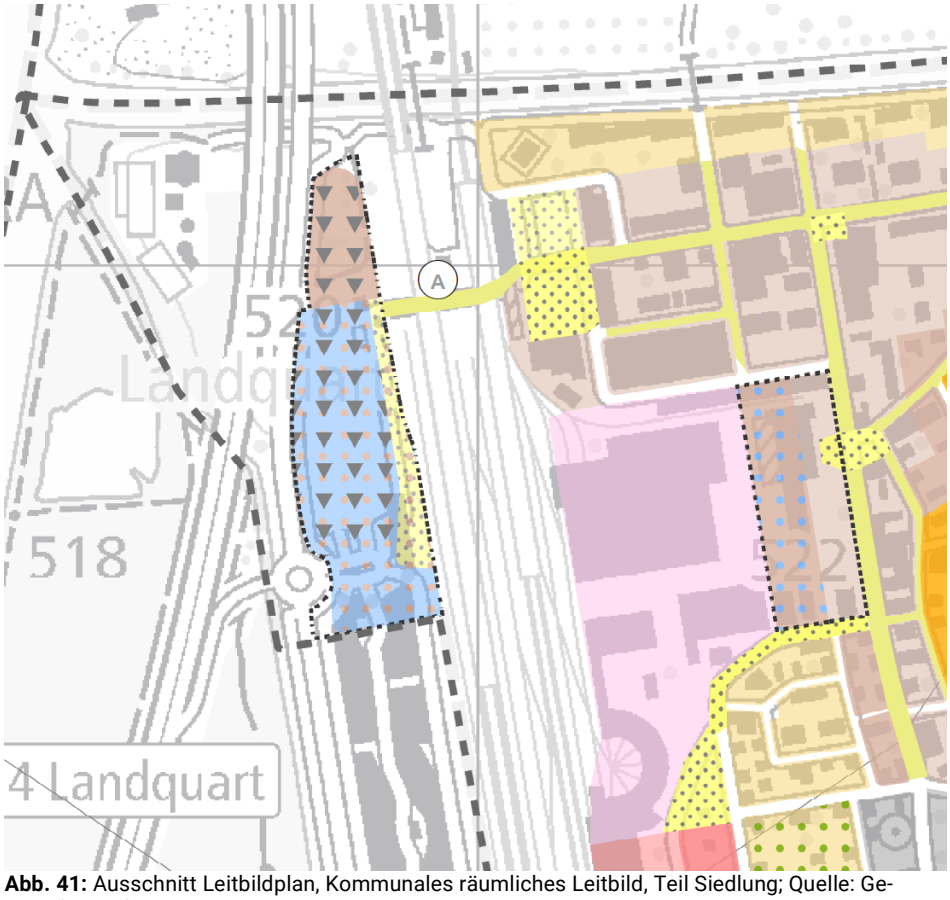


Abb. 41: Ausschnitt Leitbildplan, Kommunales räumliches Leitbild, Teil Siedlung; Quelle: Gemeinde Landquart

Nutzungsanweisungen

bestehend	neu	neu (alternativ/ergänzend)	
			Kerngebiete / Zentren
			Wohngebiete
			Wohngebiete mit erhöhter Dichte und Folgeplanpflicht
			Wohngebiete mit Freiraumsicherung
			Arbeitsgebiete
			Arbeitsgebiete mit erhöhten Anforderungen
			Arbeitswelten / Campus
			Öffentliche Nutzungen
			Bahnareal
			Strategische Reserve
			Siedlungserneuerungen Wohnen

Siedlungsgestaltung und Freiräume

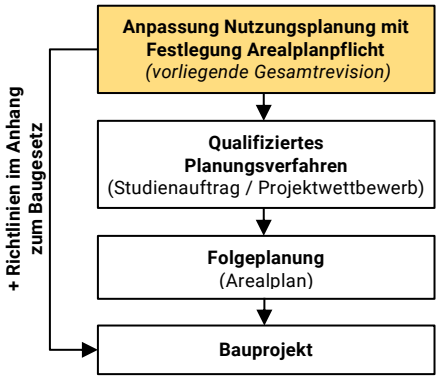
bestehend	neu	
		Freiräume (Plätze / Spielplätze)
		Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung
		Siedlungsgrenze
		Besondere Freiraum- / Grünraumqualitäten

Aus oben genannten Gründen handelt sich um ein Entwicklungsgebiet von hoher strategischer Bedeutung für die Gemeinde. Im KRL wurde deshalb festgehalten, dass für die Entwicklung des Areals ein qualifiziertes Verfahren (z.B.

Studienauftrag oder Projektwettbewerb) sowie eine Arealplanung durchzuführen ist. Damit soll eine hohe Qualität sichergestellt werden.

Übersicht Vorgehen

Um eine besonders hochwertige Entwicklung für das Gebiet Tardis zu erreichen, wird ein Verfahren ähnlich zum anderen Entwicklungsschwerpunkt RhB-Areal Schulstrasse verfolgt (siehe Abbildung rechts).



5.4.2 Änderungen in der Übersicht

Umzonung in neue Zentrumszone 5

Aufgrund der Lageeigenschaften soll das Gebiet grossmehrheitlich für Arbeitsnutzungen und weitere Zentrumsnutzungen vorbehalten bleiben. Auch der kantonale Richtplan sieht für einen Grossteil des Areals vornehmlich flächeneffiziente Arbeitsnutzungen vor. Wohnen soll hingegen auf ein Minimum reduziert werden. Das Areal wird deshalb in die neue Zentrumszone 5 überführt, wobei ein maximaler Wohnanteil von 5% festgelegt wird. Gleichzeitig wird mit der Umzonung eine gesteigerte Ausnutzung gewährt, um eine besonders haushälterische Nutzung zu ermöglichen. Damit wird der herausragenden Lage und den Standortqualitäten Rechnung getragen. Ausserdem werden die Abstandsvorschriften und die Höhenvorgaben liberalisiert.

Richtlinien Arealplanpflicht Landquart Tardis

Für das Areal Tardis besteht eine rechtskräftige Arealplanpflicht. Diese soll mit Richtlinien im Anhang zum Baugesetz ergänzt werden. Insbesondere wird vorgeschrieben, dass vorgängig zur Arealplanung ein qualifiziertes Verfahren unter Einbezug der Gemeinde zu erfolgen hat. Damit soll sichergestellt werden, dass die unterschiedlichen Anforderungen an die Arealentwicklung frühzeitig berücksichtigt und insbesondere eine besonders hochwertige und haushälterische Entwicklung für den Standort umgesetzt wird.

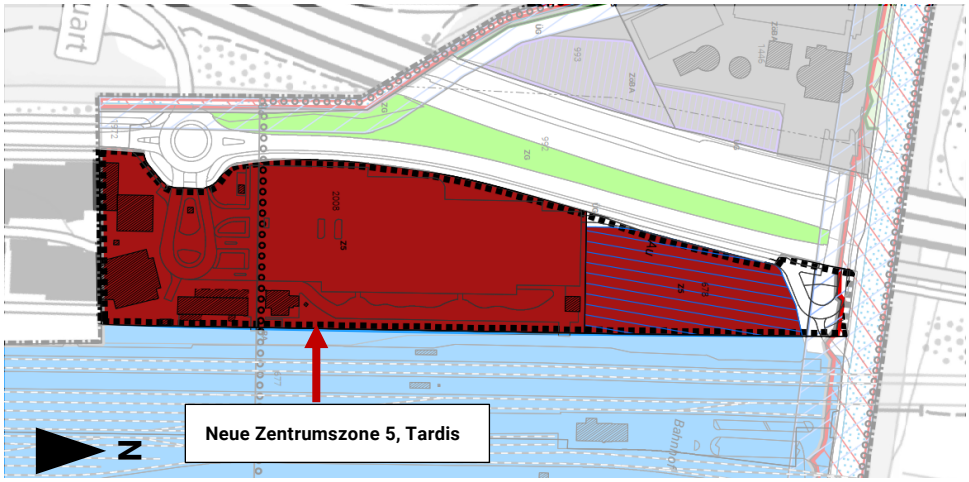


Abb. 42: Ausschnitt revidierter Zonenplan Areal Tardis

Bereinigung Abgrenzung Zone Bahnareal und Arealplanpflicht

In der rechtskräftigen Campuszone und innerhalb des rechtskräftigen Perimeter für die Arealplanpflicht liegt auch ein schmaler Streifen der Parzelle Nr. 677. Dieser Streifen betrifft die zur Bahninfrastruktur gehörende Bahnböschung. Die Bahnböschung ist ein wesentlicher Bestandteil der Bahninfrastruktur, die für einen sicheren und effizienten Bahnbetrieb unerlässlich ist und nicht überbaut werden kann. Folglich ist bei baulichen Veränderungen das Eisenbahngesetz anwendbar und die Genehmigungsbehörde ist das Bundesamt für Verkehr. Es macht keinen Sinn, diese Flächen in die neue Zentrumszone zu überführen, weshalb sie in die Zone Bahnareal (Bauzone) umgezont wird. Ebenfalls ist es nicht zweckmässig, die Fläche der Arealplanpflicht zu unterstellen, weshalb dieser Perimeter auf die Zonen- und Parzellengrenze abgestimmt wird.

Bauverpflichtung

Der nördliche Teil des Areals stellt eine ungenutzte bzw. unbebaute WMZ-Reserve von > 1'000 m^2 dar. Entsprechend wird dieser Teil mit einer Bauverpflichtung belegt.

5.5 Gebiet Siedlung Schulstrasse / Vorgärten

5.5.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Das Gebiet Siedlung Schulstrasse befindet sich zwischen dem Zentrum von Landquart und dem Ried. Bei dem Gebiet handelt es sich um die ehemalige Eisenbahner- und Industriesiedlung, dessen (Einfamilien-)Häuser grösstenteils aus den Baujahren zwischen 1946 und 1970 stammen. Innerhalb des Gebietes bestehen teils grosse Ausnützungsreserven von bis zu 50%. Aufgrund der grossen Ausnützungsreserven und der zentrumsnahen Lage (gute ÖV-Erschliessung, Nähe zum Bahnhof Landquart, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulstandorten etc.) eignet sich das Gebiet für eine sanfte Entwicklung und

Erneuerung mit gleichzeitiger Dichtesteigerung (Verdichtungsgebiet von regionaler Bedeutung gemäss Entwurf RRIP-S).

Neben der attraktiven, ruhigen Lage weist das heterogene, tendenziell kleinstrukturierte Wohnquartier insbesondere aufgrund seines hohen Grünflächenanteils eine hohe Wohnqualität auf. Von besonders hohem Wert für die Siedlungs- und Wohnqualität sind dabei die sich teils über mehrere Parzellen respektive über ganze Strassenlängen hinwegziehenden (Vor-)Gärten.



Abb. 43: Grünraumstruktur / (Vor-)Gärten im Bereich der Kirchstrasse; Quelle: Eigene Aufnahme, dat. 7. September 2022



Abb. 44: Grünraumstruktur / (Vor-)Gärten im Bereich des Veilchenwegs; Quelle: Eigene Aufnahme, dat. 7. September 2022

Problematik / Herausforderungen

Da ein Grossteil der Bauten im Wohngebiet Schulstrasse schon älter und damit sanierungsbedürftig sind, hat in den vergangenen Jahren ein Erneuerungsprozess der bestehenden Bausubstanz gestartet. Zur Beanspruchung der teils noch grossen Bauzonen-/Nutzungsreserven ging diese Erneuerung neben der Sanierung oftmals auch mit An-/Umbauten einher, sofern nicht gar ein Ersatzneubau realisiert wurde. Im Falle eines An-/Um- oder Ersatzneubaus ging dies leider oftmals zu Lasten der Grünflächen respektive der bestehenden, qualitätsvollen Grünraumstrukturen (Vorgärten).

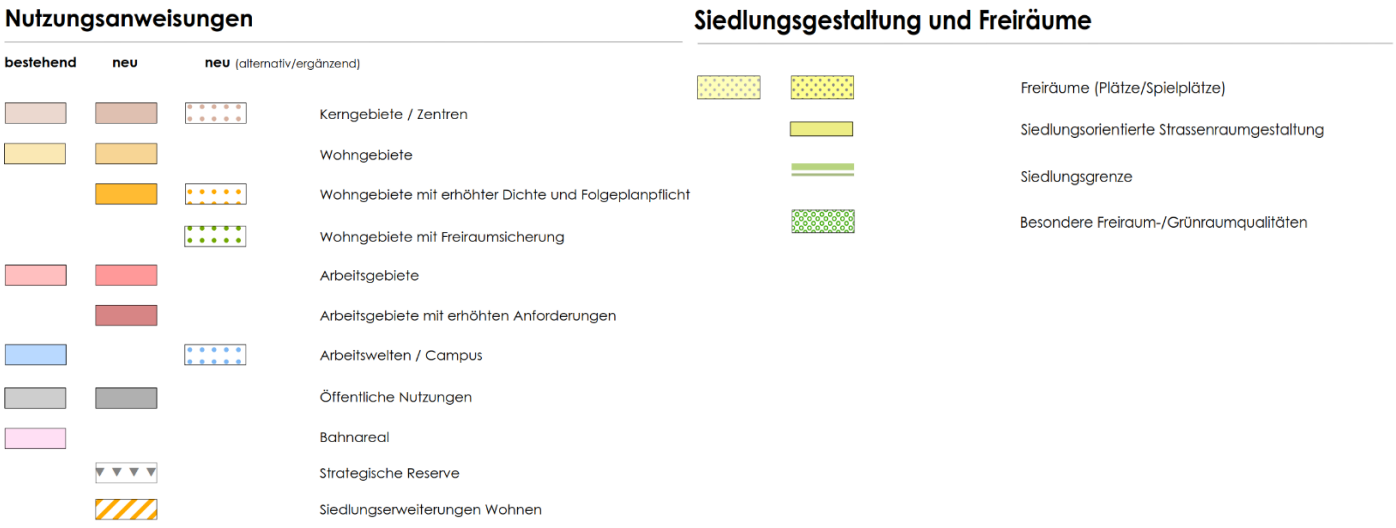
Zielsetzung / Handlungsanweisung gemäss KRL

Gemäss dem KRL-Objektblatt Nr. 09 ist das Wohngebiet Schulstrasse mit Augenmerk auf die Siedlungsqualität zu erneuern. Die bestehenden, teils grossen Innenreserven sind im Sinne der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen zu mobilisieren, jedoch unter Berücksichtigung des Erhalts der wertvollen

Freiraumqualitäten und Grünraumstrukturen (insbesondere die noch verbliebenen Vorgärten-Strukturen). Die Einfamilienhausstruktur ist im Westen des Gebietes hin zu einer Mehrfamilienhausstruktur zu transformieren. Zwischen den Wohngebieten und Arbeitsgebieten (Werkstätten RhB) ist ein guter Übergang zu schaffen. Die Schulstrasse ist als siedlungsorientierte Strasse umzugestalten.



Abb. 45: Ausschnitt Leitbildplan, Kommunales räumliches Leitbild, Teil Siedlung; Quelle: Gemeinde Landquart



Konkret formuliert das KRL für das Gebiet Siedlung Schulstrasse nachfolgende Handlungsanweisungen (KRL, Objektblatt Nr. 09):

- Überarbeitung Nutzungsplanung (Sicherung Freiraumqualitäten/Grünraumstruktur, Grundnutzung mit erhöhter Ausnützung oder Nutzungsboni)
- Unterstützung im Planungsprozess durch Bauamt

- Betriebs- und Gestaltungskonzept Schulstrasse
- Umgestaltung Knoten Schulstrasse/Sägenstrasse

BGK Schulstrasse im Rahmen Agglomerationsprogramm

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept zur verkehrlichen Beruhigung und Aufwertung der Schulstrasse erfolgt unter Mitfinanzierung durch den Bund im Rahmen des Agglomerationsprogramms. Die Umsetzung kann gemäss Zeitplan des Agglomerationsprogramms ab 2024 bis 2028 gestartet werden.

Erhaltenswerte Grünstrukturen / Vorgärten

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde geprüft, welche der Grünraumstrukturen / Vorgärten in der Wohnsiedlung Schulstrasse von besonderer Qualität sind und darum erhalten werden sollen. Massgebendes Kriterium dabei war, dass sich die Vorgartenstruktur über mehrere Parzellen (vorzugsweise über die gesamte Strassenlänge) hinwegzieht. Die Grünraumstruktur / Vorgärten der nachfolgenden Gebiete / Parzellen wurden als erhaltenswert eingestuft:

Gebiet Kirchstrasse / Plantahofstrasse:



Grundstücke:

- Grundstück Nr. 737
- Grundstück Nr. 734
- Grundstück Nr. 738
- Grundstück Nr. 739
- Grundstück Nr. 736
- Grundstück Nr. 735
- Grundstück Nr. 746
- Grundstück Nr. 745
- Grundstück Nr. 1243
- Grundstück Nr. 1052
- Grundstück Nr. 744
- Grundstück Nr. 743
- Grundstück Nr. 742
- Grundstück Nr. 741
- Grundstück Nr. 2121

Abb. 46: Erhaltenswerte Grünraumstruktur, Kirchstrasse / Plantahofstrasse; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Gebiet Aehrenstrasse:



Grundstücke:

- Grundstück Nr. 797
- Grundstück Nr. 796
- Grundstück Nr. 794

Abb. 47: Erhaltenswerte Grünraumstruktur, Aehrenstrasse; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Gebiet Veilchenweg:



Grundstücke:

- Grundstück Nr. 782
- Grundstück Nr. 783
- Grundstück Nr. 784

Abb. 48: Erhaltenswerte Grünraumstruktur, Veilchenweg; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Gebiet Riedstrasse:



Grundstücke:

- Grundstück Nr. 821
- Grundstück Nr. 822
- Grundstück Nr. 825
- Grundstück Nr. 826
- Grundstück Nr. 930

Abb. 49: Erhaltenswerte Grünraumstruktur, Riedstrasse; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Bei den übrigen im KRL eingezeichneten «Wohngebiete mit Freiraumsicherung» hat die erneute Prüfung und Evaluation ergeben, dass eine Umsetzung und Freiraumsicherung nicht zweckmässig ist. Dies insbesondere auch, weil die Grünräume mittlerweile überbaut oder zusätzlich fragmentiert wurden. Gegenüber den Planfestlegungen im KRL erfolgte somit eine weitere Selektion, welche Freiräume/Vorgärten tatsächlich in der Nutzungsplanung gesichert werden sollen.

Konzept

Für die Sicherung der Vorgärten wurden verschiedene Ansätze geprüft. Eine Möglichkeit wäre die Festlegung von Quartierplanpflichten für das ganze Gebiet. So könnten detaillierte Regelungen und Gestaltungsgrundsätze für die Gebiete festgelegt werden. Da es sich um kleinräumige Parzellenstrukturen mit einer Vielzahl an privaten Grundeigentümern und unterschiedlichem Erneuerungsbedarf handelt, wäre eine solche Variante jedoch schwierig umzusetzen und könnte die Entwicklungsfähigkeit für die Privaten zu stark einschränken.

Stattdessen wurde eine Variante gewählt, die mit Anpassungen im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan (GGP) funktioniert. Zum einen werden Nutzungs- und Gestaltungsvorgaben gemacht, um die **bestehenden Vorgärten zu erhalten.** Zum anderen werden die **Zonenvorschriften liberalisiert und zusätzliche Nutzungsspielräume gewährt**. Ziel ist es, die Grünstrukturen zu erhalten und eine bauliche Weiterentwicklung zu fördern. Es soll eine sanfte Erneuerung und Erweiterung der Baustrukturen erreicht werden, wie die nachfolgende Skizze schematisch aufzeigt.

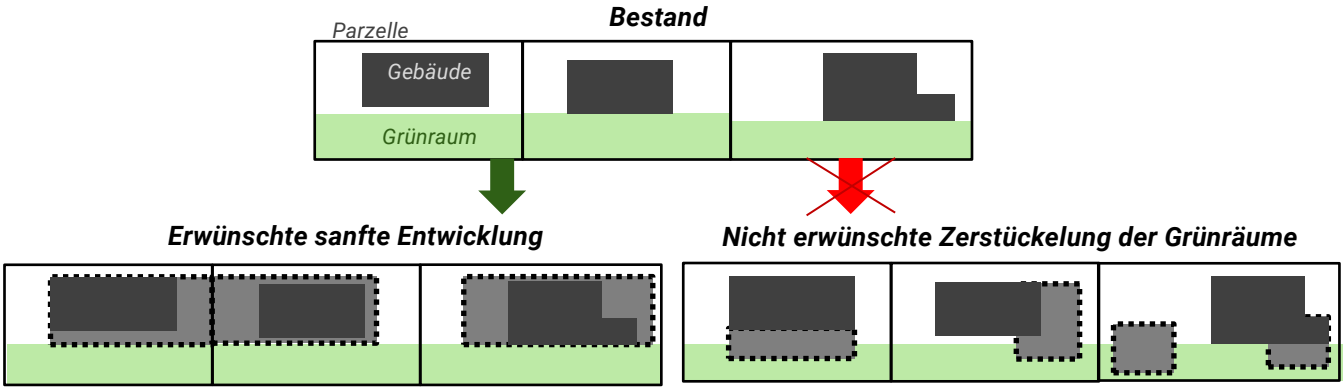


Abb. 50: Schematische Darstellung der heutigen Parzellenstrukturen, Bebauungen und Grünräume, der erwünschten sanften Entwicklung mit Erhalt der Grünräume sowie der nicht erwünschten Zerstückelung der Grünräume, eigene Darstellung R+K

5.5.2 Änderungen in der Übersicht

Festlegung Grünräume im GGP

Die identifizierten bestehenden Grünstrukturen werden im GGP mit der neuen Festlegung «Grünräume» überlagert. Gemäss revidiertem Baugesetz sind diese Grünräume zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten. Bei Neupflanzungen

sollen vorwiegend einheimische Arten verwendet werden. Eine Überbauung der Grünräume ist nicht zulässig. Weiterhin zulässig sind jedoch Kleinstbauten mit einem Volumen bis zu 10 m^3 und Anlagen der Gartengestaltung (bspw. Gartenplätze, Storen, Treppen, Spielplätze, Biotope, Pflanzentröge, offene Sitzplatzüberdachungen etc.). Ebenfalls dürfen Pflichtparkplätze und Erschliessungsflächen erstellt werden, sofern die Bodenbefestigung unversiegelt bleibt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept einzureichen.

Die Breite der Grünräume umfasst in der Wohnzone W3a 10.0 m und in der Wohnzone W2a 8.0 m. Einzig bei der Wohnzone W2a am Veilchenweg wurde eine Breite von 7.0 m gewählt, da diese Parzellen im Vergleich zu den anderen tendenziell schmaler sind. Damit ist bei allen Parzellen ein ähnlich grosser Anteil der Parzellenbreite mit dem Grünraum überlagert. Da die rechtskräftigen grossen Grenzabstände in der Wohnzone W2 7.0m und in der W3 9.0m betragen und zudem weiterhin Gartenanlagen und unversiegelte Erschliessungsflächen zulässig sind, entsteht gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung keine massgebliche Einschränkung für die privaten Grundeigentümer.

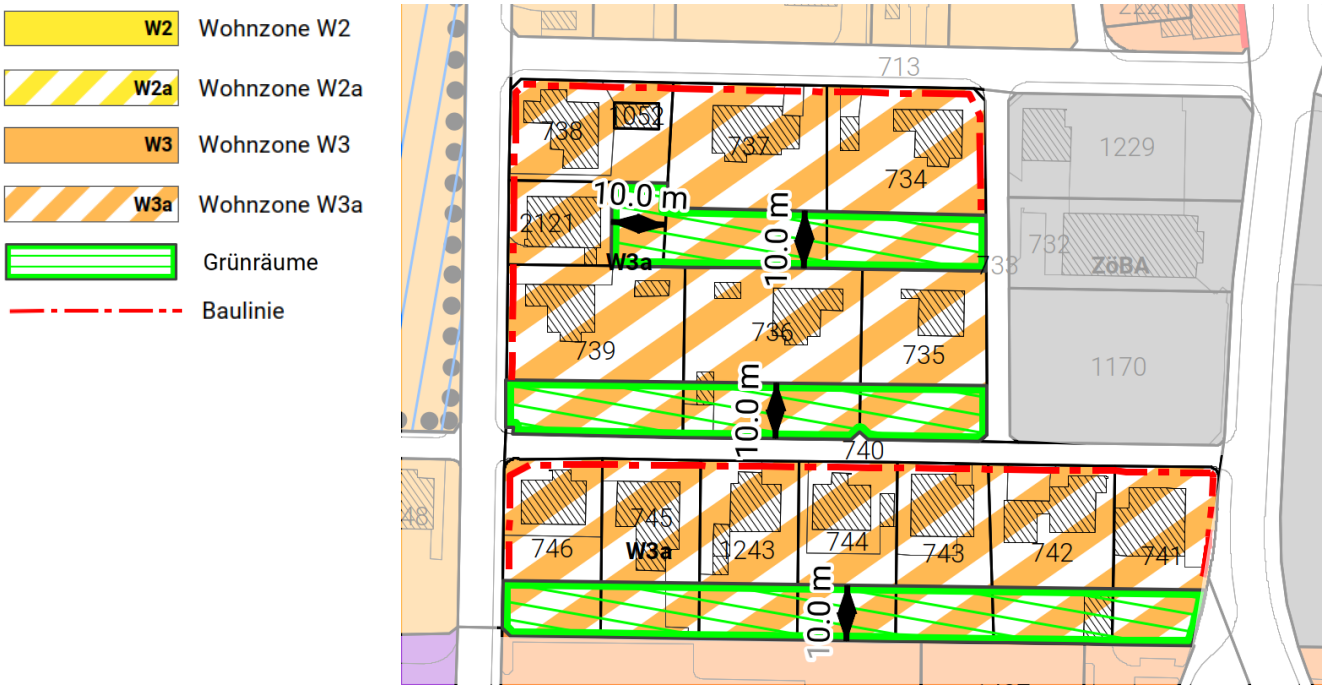


Abb. 51: Entwurf Zonenplan und GGP im Gebiet Kirchstrasse / Plantahofstrasse



Abb. 52: Ausschnitt Entwurf Zonenplan und GGP in den Gebieten Aehrenstrasse und Veilchenweg



Abb. 53: Ausschnitt Entwurf Zonenplan und GGP im Gebiet Riedstrasse

Anpassung Zonierung und bauliche Masse

Um dennoch einen gewissen Ausgleich für die Festlegungen im GGP sicherzustellen, werden die Zonenvorschriften für die Grundstücke liberalisiert. Die Grundstücke werden von der Wohnzone W2 in die neu geschaffene Wohnzone W2a, bzw. von der Wohnzone W3 in die neu geschaffene Wohnzone W3a überführt. Dadurch erhalten die Grundstücke einen zusätzlichen Ausnützungsbonus von 0.05 im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken in der W2 und W3. Damit verbunden ist auch eine massgebliche Lockerung der Abstandsvorschriften (minimal zulässiger Grenzabstand von 2.5 m gemäss Art. 75 KRG). Im Weiteren wird auf die Festlegung von maximal zulässigen Gebäudelängen verzichtet, um die Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern zu fördern.

Festlegung Baulinien

Überdies werden Baulinien mit Abstand von ca. 1.0 m ab den strassenseitigen Parzellengrenzen festgelegt. Dadurch wird einerseits noch zusätzlicher Spielraum für die Anordnung der Gebäude gewährt und andererseits der Grenzbau erleichtert (Möglichkeit für Reihenhäuser).

5.6 Igis Kerngebiet

5.6.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Igis ist vom historischen Dorfkern mit den markanten öffentlichen Bauten geprägt. Einst mit diversen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen durchzogen, ist inzwischen die Landwirtschaft weitgehend ausgesiedelt worden. Der Dorfkern wurde fast vollständig von Wohnüberbauungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern umschlossen. Im Bereich des Rebhaldenwegs liegen zudem noch grössere, unbebaute Bauzonen vor.

Ein charakteristisches Merkmal vom Kern Igis war einst der Gürtel von Obstgärten, welcher das Dorf umgeben hat (Grüngürtel). Dieser ist in den letzten zwanzig Jahren grösstenteils der Wohnüberbauung geopfert worden. Wenige von den einst ortsbildprägenden Obstgärten und Bungerte sind noch erhalten. Es bestehen jedoch einige freie, ortsbildprägende Grünflächen. Neben dem Wert als letzte Reste der ehemaligen Siedlungsstruktur tragen sie auch wesentlich zur Wohnqualität bei und bieten Ausgleichsflächen zu den sonst dicht bebauten Strukturen.

Zielsetzung / Handlungsanweisung gemäss KRL

Die bestehende Siedlungsstruktur mit den wertvollen Aussenräumen, ihrem dörflichen Charakter und ihrer Vielfalt an Nutzungen ist gemäss KRL-Objektblatt Nr. 23 zu erhalten und zu fördern. Die Siedlung ist behutsam zu erneuern und die Verdichtungsgebiete unter Bewahrung der heutigen Qualitäten zu entwickeln. Die Bebauungen am alten Dorfrand sind auf die Siedlungsgliederung und die Erhaltung von echten Grünräumen (besondere Freiraum-/Grünraumqualitäten; Grünraumgürtel) auszurichten. Dies gilt insbesondere auch für die Reserven für «Wohnen mit qualitativer Verdichtung und Folgeplanpflicht» am Rebhaldenweg.

Konkret formuliert das KRL für das Kerngebiet von Igis unter anderem nachfolgende Handlungsanweisungen (KRL, Objektblatt Nr. 23):

- Überprüfung und Anpassung der Grundordnung (Übergang Kernzone/Wohnzone W2/W3)
- Freiräume und behutsamen Umgang mit bestehender Substanz sichern durch Instrumente der Grundordnung (Quartierplan / Arealplan). Mindestanforderungen festlegen.



Abb. 54: Ausschnitt Leitbildplan, Kommunales räumliches Leitbild, Teil Siedlung; Quelle: Gemeinde Landquart

5.6.2 Änderungen in der Übersicht

Änderungen
Abgrenzung Kernzone Igis

Das KRL sieht im Bereich zwischen der Obergasse und dem Rebhaldenweg eine (grössere) Erweiterung des Kerngebietes von Igis vor. Aus diesem Grund wird das Gebiet von der Wohnzone W2 in die Kernzone Igis umgezont (Schaffung sorgfältiger Übergang Kerngebiet – Wohngebiet). Im Weiteren werden die heute teilweise nicht nachvollziehbaren Zonengrenzen der Kernzone Igis, wo nötig und zweckmässig, angepasst (Bereinigung auf die Parzellengrenzen).

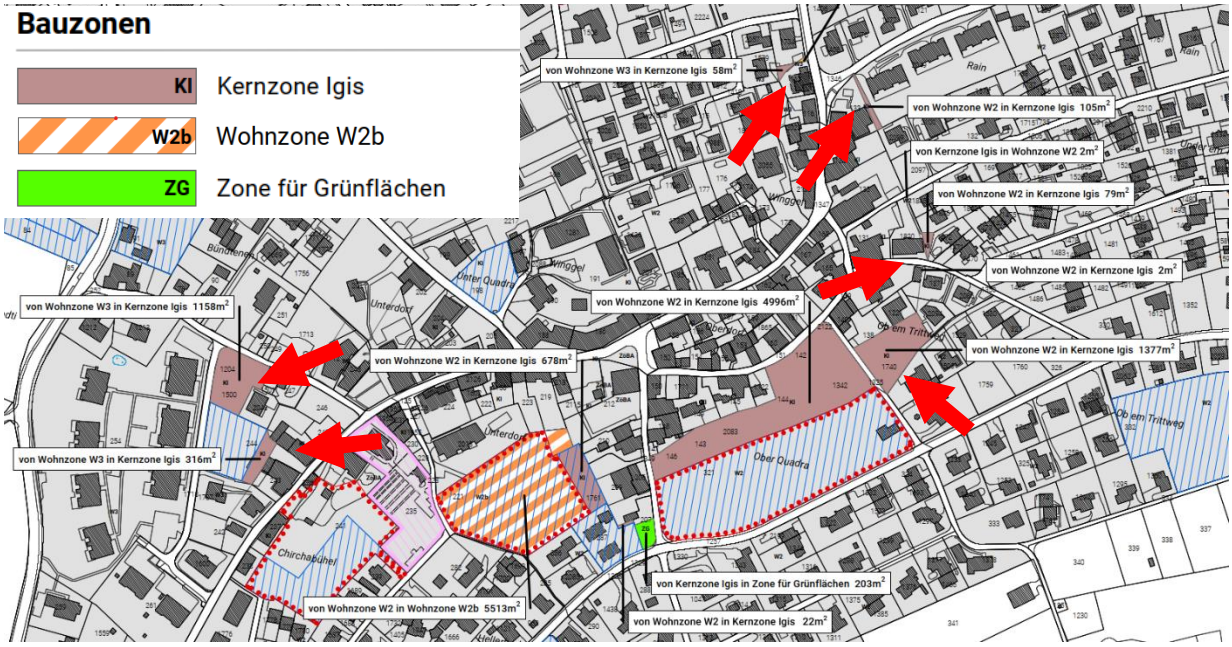


Abb. 55: Ausschnitt Änderungsplan Zonenplan Kern Igis (eigene Darstellung R+K)

Sofern die durch diese Planung massgeblichen Schwellenwerte für abgabepflichtige planungsbereinigte Mehrwerte pro Parzelle überschritten werden, sind die Umzonungen mehrwertabgabepflichtig (siehe Kapitel 5.9.4).

Änderungen Freiflächenanteile

Die Kernzonen Igis sind gemäss GGP mit Freiflächen oder (fixierten) Freiräumen überlagert. Wo aufgrund der Anpassungen der Kernzone Igis notwendig, werden auch diese angepasst (GGP). Ebenfalls werde teils kleinere Bereinigungen vorgenommen, um die bestehenden Bebauungsstrukturen und Parzellierungen besser zu berücksichtigen oder eine ortsspezifische Verbesserung zu erreichen.

Anpassung Strassenbebauungsbereich

Die Kernzonen Igis, welche mit Freiflächenanteilen überlagert werden und an Strassen liegen, sind im GGP zusätzlich mit Strassenbebauungsbereichen überlagert. Wo aufgrund der Anpassungen der Kernzone Igis und der Freiflächen notwendig, werden auch diese angepasst (GGP).

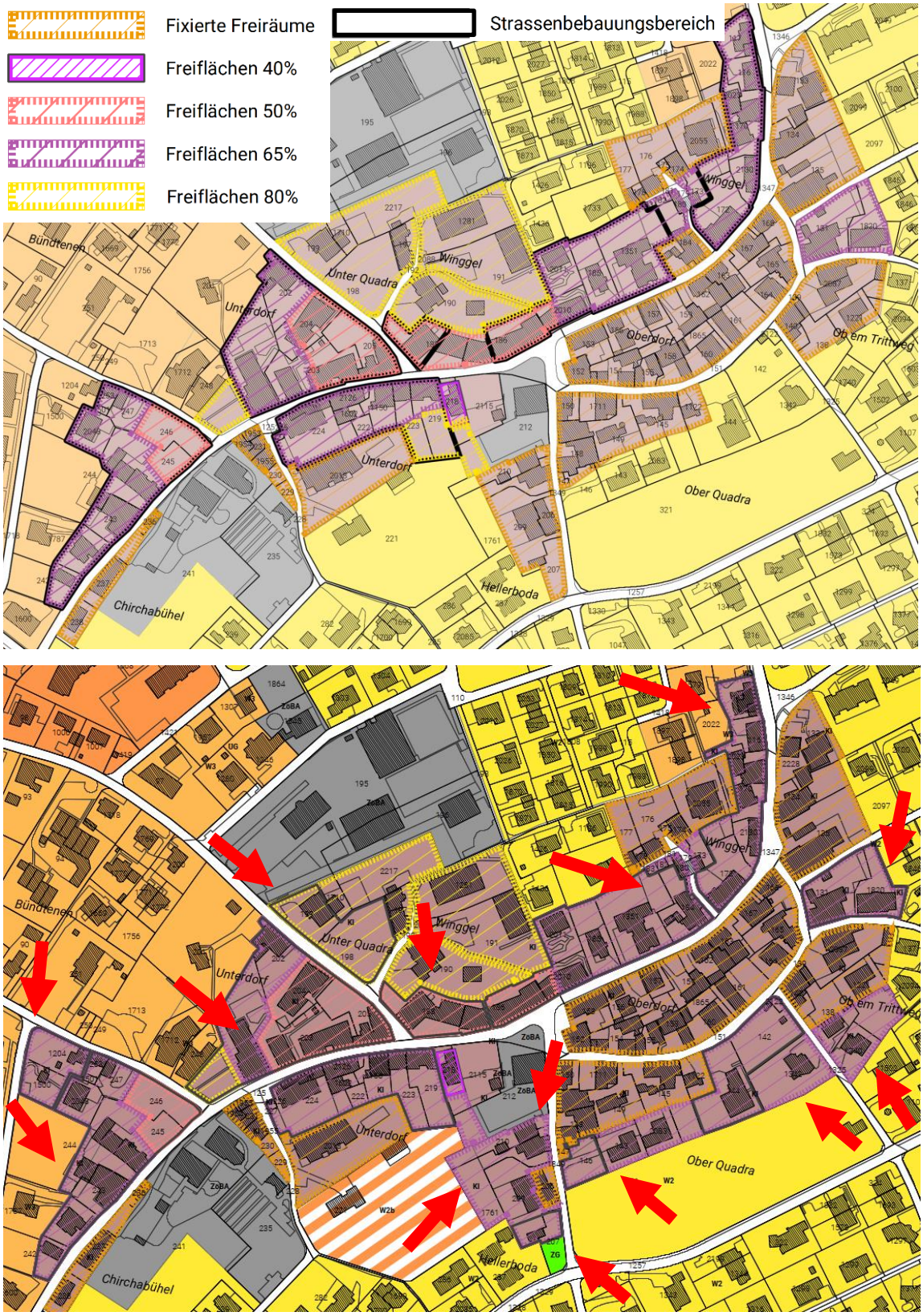


Abb. 56: Fixierte Freiräume, Freiflächen und Strassenbebauungsbereiche rechtskräftig (oben) sowie im Entwurf Revision (unten) (eigene Darstellung R+K)

Weitere Anpassungen GGP

Nebst den flächigen Anpassungen der Freiflächen, der fixierten Freiräume und der Strassenbebauungsbereiche im Kern von Igis wurden auch die entsprechenden Baugesetzbestimmungen sowie die Planfestlegungen im Ortsteil Landquart überprüft und angepasst. Aufgrund des Umfangs werden die Themen im Kapitel zum Generellen Gestaltungsplan weiter erläutert (vgl. Kapitel 6.2.1).

Neue Festlegung «Grüngürtel»

Die im KRL bezeichneten «besondere Freiraum-/Grünraumqualitäten; Grünraumgürtel» sollen auch zukünftig soweit zweckmässig erhalten bleiben. Hierzu wird im GGP die neue Festlegung «Grüngürtel» bzw. Anschlusspunkte Grüngürtel eingeführt. Grüngürtel sind zu erhalten und in geeigneter Art und Weise in die Gebietsentwicklung zu integrieren. Sie dürfen nicht überbaut werden. Es ist eine sorgfältige und qualitätsvolle Gestaltung sicherzustellen, wobei naturnahe, vorwiegend einheimische und nach Möglichkeit ökologisch wertvolle Arten für die Bepflanzung zu verwenden sind. Lediglich notwendige Erschliessungsflächen können im Grüngürtel erstellt werden, sofern die Bodenbefestigung unversiegelt bleibt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept einzureichen.



Abb. 57: Entwurf Zonenplan und GGP im Kern Igis, Grüngürtel sind hervorgehoben.

Die Festlegung der Grüngürtel erfolgt im GGP nicht mit einer starren flächigen Abgrenzung, sondern mittels durchgehender Liniensignatur (Pfeil) oder mittels Punktfestlegungen (Anschlusspunkt). Dort wo eine Linienfestlegung vorhanden ist, hat sich der Verlauf nach der Linie zu richten. Dort wo lediglich Anschlusspunkte bestimmt sind, ist die genaue Lage im Rahmen der Folgeplanung auszuweisen. Bezüglich Ausdehnung ist im Rahmen des Quartierplans, respektive des Bauvorhabens vertieft zu prüfen, wie die Grüngürtel in die Bebauung zu

integrieren sind. In jedem Fall ist jedoch ein zusammenhängender und als solcher wahrnehmbarer Grüngürtel zu gewährleisten.

Aufzonung und Festlegung Quartierplanpflichten Rebhaldenweg / Unterdorf

Zwei Gebiete im Bereich Rebhaldenweg (Ober Quadra) / Unterdorf (Teuchelgasse) sind gemäss KRL als «Wohngebiete mit qualitativer Verdichtung und Folgeplanpflicht» definiert. Im Rahmen der Mitwirkung wurde eine Aufzonung der Flächen in die Wohnzone W3 seitens Bevölkerung kritisch beurteilt, insbesondere entlang des Rebhaldenwegs (Parzelle Nr. 321). Eine solch grossflächige Aufzonung sei eine zu starke Verdichtung im Kern von Igis. Zudem würden die dadurch zulässigen, um ein Stockwerk erhöhten Gebäude, nicht in das Ortsbild passen. Aus diesem Grund wird die Zonierung differenziert angepasst:

- Die Parzellen Nr. 1761 und 210 sind heute zweigeteilt in die Wohnzone W2 und die Kernzone Igis. Neu werden die beiden Parzellen gesamthaft der Kernzone Igis zugewiesen. Zudem wird anstatt dem bisher fixierten Freiraum neu ein Freiflächenanteil von 65% festgelegt. Im Sinne einer Gleichbehandlung wird auch die Parzelle Nr. 209 mit einem Freiflächenanteil von 65% überlagert. Auf der Parzelle Nr. 206 bleibt der fixierte Freiraum bestehen, damit die heute bestehende Ausnützung nicht nachträglich rechtswidrig wird.
- Die Parzelle Nr. 221 wird in die Wohnzone W2b aufgezont. Es gelten dieselben Höhenvorgaben wie in der Wohnzone W2, mit einer gesteigerten Dichteziffer. Damit kann eine haushälterische Nutzung ohne Höhensprung erreicht werden.
- Die Parzelle Nr. 321 wird in der Wohnzone W2 belassen.
- In Übereinstimmung mit dem KRL wird für die grösseren Parzellen Nr. 321 (Ober Quadra) und die Parzelle Nr. 221 (Unterdorf) eine Quartierplanpflicht festgelegt. Die Anschlusspunkte des Grüngürtels werden im GGP festgelegt, die Lage ist in der Quartierplanung festzulegen.



Abb. 58: Entwurf Zonenplan mit den Zonenplananpassungen, eigene Darstellung R+K

Die Auf- und Umzonungen lösen eine Mehrwertabgabepflicht aus (siehe Kapitel 5.9.4).

Im Anhang zum Baugesetz werden für die beiden Quartierplangebiete «Kerngebiete Igis» Richtlinien festgelegt, welche die Entwicklungsabsichten konkretisieren. Ein zentrales Ziel ist dabei der Erhalt des Grüngürtels. Ebenfalls werden erhöhte Anforderungen an Architektur, Gestaltung und Erschliessung gestellt und es ist ein behutsamer Umgang mit den bestehenden, wertvollen und identitätsschaffenden Bebauungs- und Siedlungsstrukturen sicherzustellen. Die detaillierten Richtlinien sind dem Anhang zum Baugesetz zu entnehmen.

Die Parzellen innerhalb der Quartierplanpflicht werden aufgrund der Grösse mit einer Bauverpflichtung belegt.

In der Wohnzone W2b beträgt die maximale AZ 0,6. Sie liegt damit unter der im kantonalen Richtplan vorgesehenen Mindestdichte von 0,8. Dies ist wie folgt zu begründen:

- Es soll kein zu starker Dichtesprung zu den umliegenden Wohnzonen W2 geschaffen werden.
- Aufgrund der tendenziell einsichtigen Hanglage soll kein übermässiger Höhensprung erfolgen. Damit soll auch der tiefer gelegene Kern nicht ortsbaulich beeinträchtigt werden.
- Die bestehenden Strassen lassen keine übermässige Verdichtung zu.

Festlegung Folgeplanpflichten Chirchabühel mit Richtlinien

Für die weitgehend unbebaute Parzelle Nr. 241 Chirchabühel wird eine Quartierplanpflicht festgelegt. Entsprechend den Inhalten des KRL steht hier nicht eine Aufzonung, sondern die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung mit Erhalt der Grünstrukturen im Vordergrund. Die Quartierplanpflicht ist ebenfalls mit Richtlinien verbunden, wobei der Erhalt des im GGP festgelegten Grüngürtels sowie eine gute Gestaltung und Erschliessung inklusive öffentlichem Fussweg zwischen Kirchbühlweg und Rosengartenweg gefordert werden (vgl. Anhang zum Baugesetz).

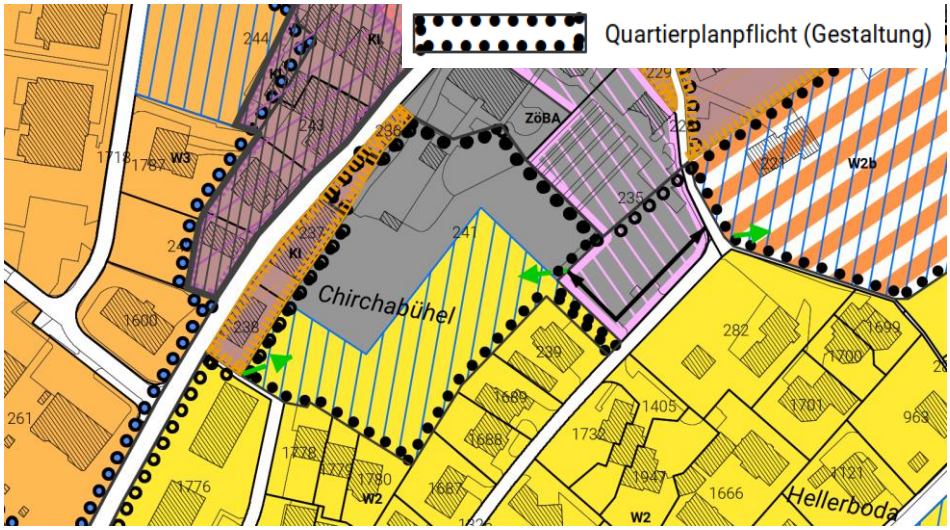


Abb. 59: Entwurf Zonenplan mit Quartierplanpflicht, eigene Darstellung R+K

Damit verbunden werden im Generellen Erschliessungsplan jeweils ein Anschlusspunkt Fussverkehr beim Kirchbühlweg und beim Rosengartenweg festgelegt. Die genaue Linienführung ist im Rahmen der Quartierplanung zu klären.

Der Parzellenteil innerhalb der Wohnzone W2 wird aufgrund der Grösse mit einer Bauverpflichtung belegt.

Ausscheidung Zone für Grünflächen Parzelle Nr. 207

Zwischen der Magergasse und dem Rebhaldenweg (Hellerboda) befinden sich die Parzellen Nr. 207 und 287. Die Parzelle Nr. 287 ist heute weitgehend unbebaut. Die Parzelle Nr. 207 ist teilweise bebaut, wobei die Teilfläche am Rebhaldenweg ebenfalls unbebaut ist. Im KRL ist hier die Sicherung des bestehenden Grüngürtels als Ziel formuliert. Entsprechend der Ziele im KRL wird die Festlegung der Grüngürtel im GGP ergänzt, wonach auch zukünftig eine Grünraumverbindung zu gewährleisten ist.

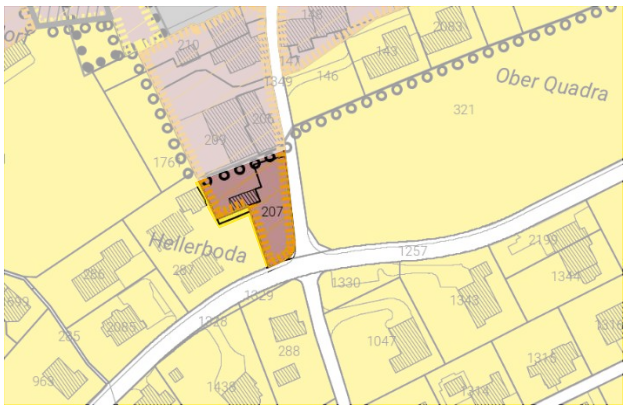


Abb. 60: Ausgangslage: Unbebaute Kernzone mit fixiertem Freiraum auf Parzelle Nr. 207

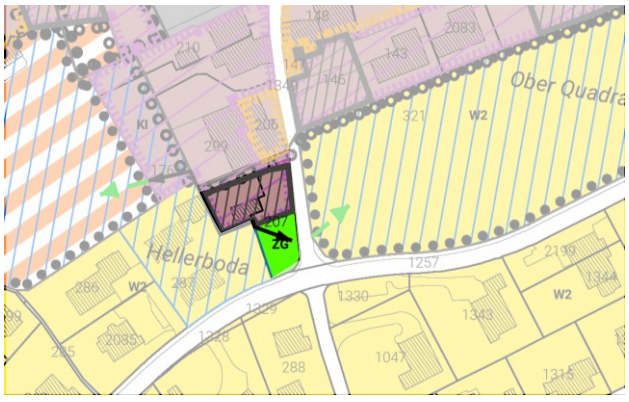


Abb. 61: Entwurf Zonenplan mit Freiflächenanteil 65% im nördlichen Teil und Zone für Grünflächen im südlichen Teil Part. 207

Die Parzelle 207 ist rechtskräftig der Kernzone Igis zugewiesen und mit einer fixierten Freifläche überlagert. Damit ist der unbebaute Teil am Rebhaldenweg heute faktisch mit einem Bauverbot belegt (Freiraum ist zu erhalten). Im revidierten Zonenplan wird dieser Bereich in die Zone für Grünflächen umgezont, was dem Ziel des KRL besser entspricht. Gleichzeitig wird auf dem nördlichen Teil der Parzelle der fixierte Freiraum aufgehoben, stattdessen Freiflächenanteil von 65% für die Parzelle ausgeschieden. Damit ist die Parzelle Nr. 207 im Vergleich zum heutigen Zustand besser nutz- und überbaubar und gleichzeitig bleiben die qualitätsvollen Grüngürtel erhalten.

Die weitgehend unbebaute Parzelle Nr. 287 wird aufgrund ihrer Grösse mit einer Bauverpflichtung belegt.

5.7 Industrie- und Gewerbegebiet Prättigauerstrasse, Waldau

5.7.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Im Osten des Ortsteils Landquart, entlang der Prättigauerstrasse befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet Waldau. Das Gebiet ist weitgehend der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet und weist nebst Gewerbe-, Verkaufs-, Lager- und Parkplatzflächen auch einzelne Wohnnutzungen auf. Die bestehenden Wohnnutzungen sind in den rechtskräftigen Industrie- und Gewerbezonen nicht zonenkonform.

Zielsetzung / Handlungsanweisung gemäss KRL

Gemäss KRL-Objektblatt Nr. 05 soll das Gebiet mittel- bis langfristig durch Erneuerungs- und Erweiterungsprozesse in ein reines Industrie- und Gewerbegebiet für das lokale Gewerbe von Landquart umstrukturiert werden. Die Entwicklung soll flächensparend und auf spezifische gewerbliche Nutzungen ausgerichtet werden. In diesem Zusammenhang wird im KRL der Gemeinde Landquart für das Gebiet unter anderem eine restriktive Handhabung der Wohnnutzung als Handlungsanweisung festgelegt. Zudem soll eine Anpassung der Nutzungsplanung geprüft werden:

- Umzonung Weibel-Häuser
- Zuweisung Werkhofstandort zu öffentlicher Zone bei Bedarf
- Nutzungsbeschränkungen bzgl. Verkaufsgeschäften (vgl. Kapitel 5.8)

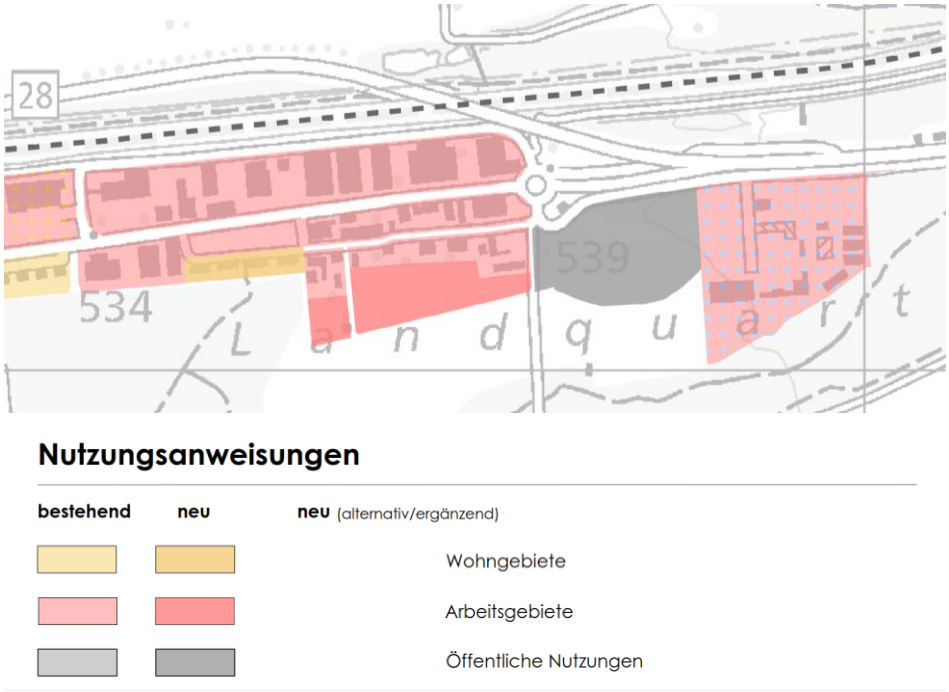


Abb. 62: Ausschnitt Leitbildplan, Kommunales räumliches Leitbild, Teil Siedlung; Quelle: Gemeinde Landquart

5.7.2 Umzonung Weibel-Häuser

Das KRL sieht für vier der sich im Industrie- und Gewerbegebiet befindlichen Wohngebäude (Weibel-Häuser, Grundstücke Nr. 541 und Nr. 2131) eine zonenkonforme Umzonung (Wohnnutzung) vor.

Herausforderungen

Da in Wohnzonen die Belastungsgrenzwerte für Lärm tiefer sind als in Gewerbezonen, ist eine Umzonung von einer Gewerbezone in eine Wohnzone nicht unproblematisch. Gemäss Art. 24 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) gilt eine Umzonung von Bauland nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Ist das für die Umzonung vorgesehene Gebiet erschlossen, so gelten damit die Immissionsgrenzwerte. Die Immissionsgrenzwerte für Wohnzonen sind 5 dB(A) tiefer als für Gewerbezonen.

Industrie-/Gewerbelärm

Überdies sind auch umliegende Industrie- und Gewerbenutzungen zu berücksichtigen. Die Betriebe müssen gegenüber den Wohnungen ebenfalls die massgebenden Grenzwerte einhalten, welche in der Wohnzone um 5 dB(A) tiefer wären. Eine Umzonung kann damit unter Umständen eine Sanierungspflicht für die umliegenden Gewerbebetriebe auslösen, ohne dass diese ihre Emissionen erhöhen.

Änderungen Zonenplan

Aufgrund der obigen Vorbehalte wird eine Umzonung in eine reine Wohnzone als nicht zweckmässig erachtet. Die Parzellen Nr. 541 und Nr. 2132 werden deshalb von der Gewerbezone in die neue Wohnmischzone (ES III) umgezont.

WMi Wohnmischzone

G Gewerbezone

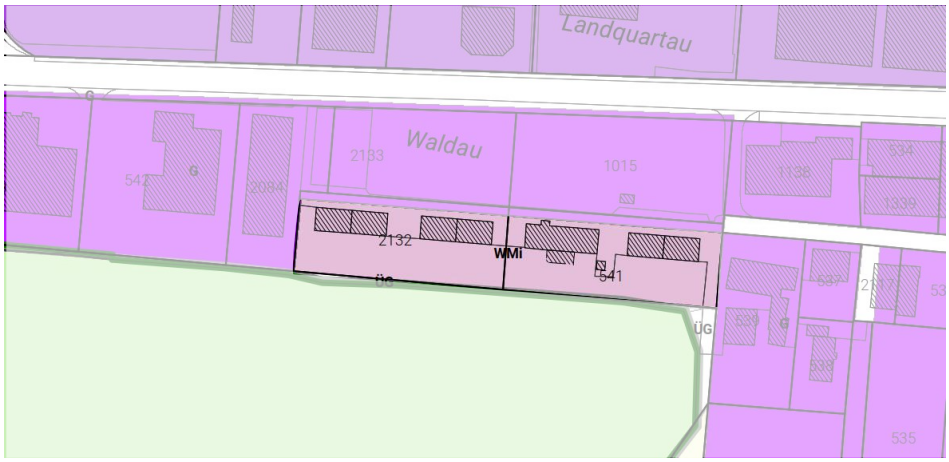


Abb. 63: Neue Wohnmischzone für die Parzellen 2132 und 541

Eine Umzonung in eine Wohnmischzone ist gegenüber einer Umzonung in eine reine Wohnzone (ES II) mit Lärmaufstufung aus raumplanerischer und lärmtechnischer Sicht aus den nachfolgenden Gründen zweckmässiger:

- Mit der Umzonung in eine Wohnmischzone wird die Zonenkonformität der bestehenden Wohnbauten sichergestellt.
- In der Wohnmischzone gelten dieselben Grenzwerte wie in der Gewerbezone, womit keine Lärmaufstufung notwendig ist und keine weitergehende Sanierungspflichten der umliegenden Gewerbebetriebe entstehen.
- Mit der Umzonung in eine Wohnmischzone anstatt einer reinen Wohnzone wird eine übermässige Inselsituation (reine Wohnzone inmitten von Gewerbezonen) vermieden.

Änderungen Baugesetz

Das Baugesetz wird mit einer neuen Bestimmung zur Wohnmischzone ergänzt.

5.7.3 Erweiterung Forst-/Werkhof nicht Bestandteil der Revision

Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1149 ist im rechtskräftigen Zonenplan als nicht genehmigte Grundnutzung enthalten. Im Rahmen einer früheren Nutzungsplanungsrevision war hier beabsichtigt, eine Zone für künftige bauliche Nutzung auszuscheiden. Dies wurde damals durch den Kanton mit RRB 2001/1178 vom 10.07.2001 nicht genehmigt, da eine Rodungsbewilligung als Voraussetzung nicht erteilt wurde.

Absichten Gemeinde

Die Gemeinde Landquart hat im KRL-Standortbeschrieb Nr. 05 festgehalten, dass die Flächen auf Parzelle Nr. 1149 für eine dereinstige Umsiedlung des

Werkhofs vorgesehen ist. Denkbar ist zudem, dass eine Teilfläche zur Erweiterung Gewerbestandorts dienen kann. Notwendig hierzu ist ebenfalls eine Rodungsbewilligung, da es sich gemäss Kanton weiterhin um bewaldete Flächen im Sinne der Waldgesetzgebung handelt.

Negative Rückmeldung in kant. Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung hat der Kanton der Gemeinde Landquart mitgeteilt, dass für das beabsichtigte Vorhaben des Forst- und Werkhofs sowie die Erweiterung des Gewerbegebiets keine Rodungsbewilligung erteilt werden können. Aus diesem Grund muss auf die Einzonung im Rahmen der vorliegenden Revision verzichtet werden. Das Gebiet wird stattdessen im Zonenplan als Zone für künftige bauliche Nutzung festgelegt. Die Entwicklung des Gebiets und die Rahmenbedingungen für eine Einzonung sollen in einer späteren Revision der Nutzungsplanung erneut geklärt werden.

5.8 Industrie Nord und Süd / Industriezonen

5.8.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Zwischen den Ortsteilen Landquart und Igis befindet sich das Arbeitsplatzgebiet «Landquart-Zizers». Im kantonalen Richtplan ist es als Arbeitsplatzgebiet von strategischer Bedeutung festgelegt. Diese ausgewählten Flächen sollen gemäss Kanton für Arbeitsnutzungen mit einer hohen Wertschöpfungswirkung ausgerichtet werden (Kapitel 5.2.3 KRIP). Das Gebiet befindet sich sowohl auf Gemeindegebiet Landquart als auch auf Gemeindegebiet von Zizers und umfasst die Teilgebiete «Tardis West» (Zizers), «Tardis Ost» (Zizers), «Landquart Industrie Nord» (Landquart), «Landquart Industrie Süd» (Landquart) und «Landquart Fabriken» (Landquart).

Das Teilgebiet «Landquart Industrie Nord» ist eher extensiv überbaut und hat Potential für Optimierungen der Nutzung durch Mehrfachbelegungen und Änderung der Bebauungsstruktur.

Das Teilgebiet «Landquart Industrie Süd» wird gegenwärtig baulich entwickelt. Im Süden des Gebiets befinden sich zusammenhängende, noch unbebaute Flächen. Diese eignen sich für die Ansiedlung mittlerer und grösserer Unternehmen mit hoher Arbeitsplatzdichte.

Inhalte KRL für Gebiet Nord

Gemäss KRL-Objektblatt Nr. 12 ist das Gebiet «**Landquart Industrie Nord**» als Gewerbe- und Industriestandort für mittlere bis grössere Unternehmen weiterzuentwickeln. Es soll dabei eine Steigerung der Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung angestrebt werden. Im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen, welche auch für Arbeitszonen gilt, ist das Arbeitsgebiet

durch eine bessere Flächennutzung (bspw. durch eine Mehrfachbelegung oder eine Änderung der Bebauungsstruktur) nachzuverdichten. Das KRL formuliert für das Gebiet Industrie Nord unter anderem nachfolgende Handlungsanweisungen:

- Überprüfung Nutzungsplanung
- Unterstützung im Planungsprozess durch Bauamt, Best-Practice Beispiele
- Enger Austausch mit bestehender und zukünftiger Grundeigentümerschaft

Inhalte KRL für Gebiet Süd

Gemäss KRL-Objektblatt Nr. 13 soll das Gebiet «**Landquart Industrie Süd**» in ein durchmischtes Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet für mittlere bis grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte entwickelt werden. Es sind dabei primär hochwertige Nutzungen (z.B. High- und Fine-Tech Bereich) anzusiedeln. Im Bereich der Station Igis sind aufgrund der guten ÖV-Erschliessung prioritär Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln. Das KRL formuliert für das Gebiet Industrie Süd nachfolgende Handlungsanweisungen:

- Überarbeitung Nutzungsplanung (keine publikumsintensiven Nutzungen, keine Konkurrenz zum Zentrum Landquart)
- Hochwertige Gestaltung sicherstellen

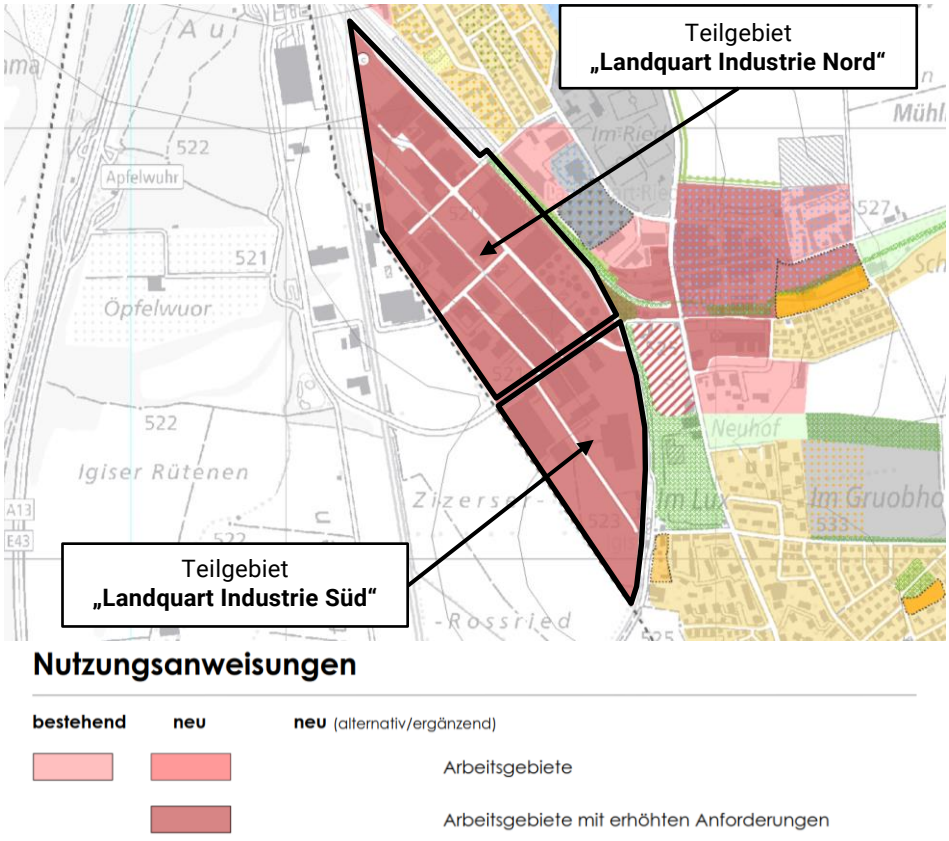


Abb. 64: Ausschnitt Leitbildplan, Kommunales räumliches Leitbild, Teil Siedlung

5.8.2 Änderungen in der Übersicht

Änderungen Baugesetz

Die beabsichtigten Ziele des KRL sollen mit einer Stärkeren Profilierung der Industriezone, sowie mit erhöhten Anforderungen an eine haushälterische und gestalterische hochwertige Nutzung umgesetzt werden. Die Zonenbestimmungen zur Industriezone (Art. 36 im revidierten Baugesetz) werden deshalb wie folgt angepasst:

- Bisher waren Verkaufsflächen nicht explizit geregelt. Neu sollen Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf nur noch in untergeordnetem Masse zulässig sein. Damit sollen neue Verkaufsgeschäfte, welche primär Güter des täglichen Bedarfs anbieten, in dieser Zone nicht mehr bewilligungsfähig sein. Solche Nutzungen sollen grundsätzlich in Misch- und Zentrumszonen realisiert werden. Zu den Produkten des täglichen Bedarfs zählen insbesondere Lebensmittel, Kosmetikartikel und dergleichen. In untergeordnetem Masse können solche Verkaufsflächen weiterhin bewilligungsfähig sein. Bspw. wären solche Verkaufsläden weiterhin bewilligungsfähig, wenn sie in Produktionsgebäude integriert sind und einen untergeordneten Teil der Gesamtnutzung bilden. Verkaufsflächen welche auf andere Bedarfsgegenstände als solche des täglichen Bedarfs ausgerichtet sind (z.B. Bauprodukte, Industrieprodukte, Gartenartikel und landwirtschaftliche Artikel etc.) sind davon nicht betroffen.
- Neu werden verkehrsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren, Multiplex-Kino etc. ausgeschlossen. Auch solche Nutzungen würden industrielle Betriebe konkurrenzieren und gehören in eine Misch-, Zentrums- oder eine Spezialzone.
- Neu wird folgende Formulierung aufgenommen: «Der Boden ist haushälterisch zu nutzen. Im Schnitt sind mindestens zwei gewerblich/industriell genutzten Geschossen zu realisieren.» Damit soll sichergestellt werden, dass keine rein eingeschossigen Bauten wie insbesondere auch Autowaschanlagen und reine Lagerflächen mehr zulässig sind.
- Neu wird folgende Formulierung aufgenommen: *«Bei mehr als 10 Parkplätzen hat die Parkierung unterirdisch zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze, Parkplätzen für die Anlieferung oder dergleichen.»* Damit soll sichergestellt werden, dass bei grösseren Betrieben eine möglichst effiziente Parkierung und haushälterische Bodennutzung realisiert wird. Die vorhandenen Flächen sollen effizient und nicht als Parkplätze genutzt werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass kleinere Betriebe keine unverhältnismässigen Massnahmen ergreifen müssen.
- Neu wird folgende Formulierung aufgenommen: «In der Regel sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als ökologisch wertvolle Umgebungsfläche zu gestalten. Maximal die Hälfte der Umgebungsfläche kann mit der Begrünung von Dächern geleistet werden.» Damit soll

der vollständigen Versiegelung der grossen Flächen in den Industriegebieten entgegengewirkt und ein ökologischer Mehrwert geschaffen werden. Zudem wird damit die Qualität der Aussenräume erhöht, was auch die Attraktivität des Industriegebiets als Arbeitsstandort fördert. Die Bestimmung soll jedoch nicht dazu führen, dass bei Umbauten unverhältnismässig strenge Anforderungen gestellt werden. Die Vorgabe soll deshalb vor allem bei Neubauten zur Anwendung kommen. Die Formulierung ("in der Regel") lässt indes massgeblichen Spielraum für Abweichungen zu, auch bei Neubauprojekten. Bei Vorhaben sollen situativ Abweichungen möglich sein, insbesondere wenn die Realisierung der Grünflächen und der ökologisch wertvollen Flächen aus arbeits-, sicherheitsrechtlichen oder anderen regulatorischen Gründen nicht möglich ist (z.B. falls eine Bodenversiegelung aus betrieblich-sicherheitstechnischen Aspekten notwendig ist). Die Formulierung erlaubt somit Spielraum für die konkrete Beurteilung der Zweckmässigkeit im Rahmen von Umbauten und Erweiterungen, Neubauten etc. Solche Abweichungen sollen jedoch im Einzelfall gut begründet sein.

- Gemäss rechtskräftigen Baugesetz dürfen für betriebsgebundenes Personal Wohnungen erstellt werden. Dies soll künftig nicht mehr zugelassen werden, da mit der Automatisierung der Betriebsabläufe grundsätzlich keine Notwendigkeit der ständigen Anwesenheit von Betriebspersonal besteht.

Mit der Anpassung in Art. 36 des revidierten Baugesetzes gelten die oben genannten Bestimmungen nicht nur für das strategische Arbeitsplatzgebiet, sondern für alle Industriezonen (bspw. Landquart Fabriken und Waldau). Die Gemeinde ist der Ansicht, dass diese Festlegungen für Landquart als Energiestadt gerechtfertigt sind und einen Mehrwert erbringen können, welcher in allen Industriezonen geleistet werden soll. Ebenfalls wird damit dem KRL-Objektblatt Nr. 05 entsprochen, welches auch für das Industriegebiet Prättigauerstrasse die Prüfung von Nutzungsbeschränkungen für Verkaufsgeschäfte vorsieht.

5.9 Umsetzung Vorgaben Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe

Die Baulandmobilisierung und der Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (Mehrwertabgabe) sind Kernthemen der revidierten Gesetzgebung von Bund und Kanton. Die Umsetzung hat – im Rahmen des definierten Spielraums – zwingend zu erfolgen.

5.9.1 Grundlagen Baulandmobilisierung

Baulandhortung als Herausforderung

Das Bundesrecht sieht vor, dass Bauzonen für den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszuscheiden sind. Baulandreserven wurden in der Vergangenheit

jedoch teils über mehrere Jahrzehnte oder gar Generationen nicht überbaut. Diese Baulandhortung führte zur fortschreitenden Zersiedelung, weil mangels Verfügbarkeit der bestehenden Baulandreserven im Siedlungsgebiet das Bevölkerungswachstum durch Neueinzonungen an den Siedlungsrändern aufgefangen werden musste. Dieser Entwicklung der fortwährenden Zersiedlung will das übergeordnete Recht Einhalt gebieten: Die sogenannte Baulandmobilisierung hat zum Ziel, die Verfügbarkeit und Überbauung bestehender Baulandreserven sicherzustellen.

Vorgaben Bund

Das Bundesrecht verpflichtet die Gemeinden Massnahmen zur konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen zu ergreifen. Es verlangt namentlich, dass wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzt und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen angeordnet werden (Art. 15a Abs. 2 RPG).

Kantonale Vorgaben

Der Kanton hat die Baulandmobilisierung im revidierten Kantonalen Raumplanungsgesetz weitgehend geregelt (vgl. Art. 19a ff KRG). Als Massnahmen, damit Bauzonen zeitnah ihrer Bestimmung zugeführt werden, sieht der Kanton nachfolgende drei Regelungsansätze vor:

- Überbauungspflicht bei Einzonungen und bei bestehenden Bauparzellen
- Massnahmen bei nicht Erfüllen der Überbauungspflicht (Baulandhortung)
- Beseitigung von Bauhindernissen

Es handelt sich dabei um abschliessende kantonale Regelungen, wobei die Gemeinden jedoch einen Regelungsspielraum haben.

Bauverpflichtung für Neueinzonungen

Für Neueinzonungen gilt von Gesetzeswegen eine Bauverpflichtung mit einer Baufrist von 8 Jahren (Art. 19c KRG). Nach Art. 19c Abs. 3 KRG gilt die Überbauungspflicht als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80 % ausgeschöpft ist.

Im Weiteren besteht auf Grundlage nach Art. 19b und 19h KRG auch die Möglichkeit für vertragliche Vereinbarungen oder befristete Einzonungen.

Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen

Die Gemeinden können Bauverpflichtungen für bereits bestehende Bauzonen anordnen. Diese Pflicht ist anzuordnen, wenn es aus Gründen des öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist, Massnahmen insbesondere gegen die Baulandhortung, zu ergreifen. Die Überbauungsfrist darf in diesem Fall maximal 8 Jahre betragen. Nach Art. 19g Abs. 3 KRG gilt die Überbauungsfrist bei diesen

bestehenden Bauzonen als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 % ausgeschöpft ist.

5.9.2 Mobilisierungskonzept Mastrils

Inhalte KRL für Mastrils

Bereits im KRL hat sich die Gemeinde Landquart mit der Thematik Baulandmobilisierung befasst und Absichten für den Ortsteil Mastrils formuliert. In Mastrils bestehen verschiedene Parzellen, welche seit Jahren in der rechtskräftigen Bauzone liegen und noch unbebaut sind. Gemäss KRL sind die bestehende Bebauungsstruktur, die Durchgrünung und die dörflichen Wohnqualitäten in Mastrils zu erhalten und zu fördern. Da die heutigen Dichten möglichst erhalten werden sollen, sind im Ortsteil Mastrils künftig tendenziell keine grösseren Entwicklungen (Verdichtungsvorhaben etc.) vorgesehen. Vielmehr sind die heutigen Bebauungsstrukturen umsichtig zu entwickeln und zeitgemäss zu erneuern. Gemäss KRL-Objektblätter Nr. 28, Nr. 29 und Nr. 30 sind an den Randgebieten mittelfristig gar Auszonungen zu prüfen.

Konzept

Die Gemeinde hat entschieden, im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision keine Auszonungen vorzunehmen. Stattdessen wird für die Grundstücke, welche für eine Auszonung prädestiniert sind, eine Bauverpflichtung mit Frist von 8 Jahren festgelegt. Den betroffenen Grundeigentümerschaften wird damit nochmals die Möglichkeit gegeben, ihr Grundstück zu überbauen. Wird die Bauverpflichtung jedoch nicht fristgerecht erfüllt, können die betroffenen Flächen mit der Entlassung aus der Bauzone entlassen werden (entschädigungslose Auszonung).

Mobilisierungskonzept

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Landquart ein Mobilisierungskonzept für Mastrils erstellt. Dieses zeigt auf Basis von verschiedenen Kriterien die Grundstücke auf, welche mobilisiert werden sollen und für eine dannzumalige, allfällige Auszonung in Frage kommen. Die Kriterien für eine spätere, allfällige Auszonung sind: (Sie müssen nicht kumulativ erfüllt sein)

- Unbebaute Flächen (resp. Flächen mit Geschossflächenreserven) gemäss UEB
- Lage an Siedlungsrand / peripher liegende Bauzonen (zur Vermeidung von Bauzoneninseln)
- Keine hinreichende oder ungenügende Erschliessung (Strassen, Werkleitungen etc.)
- Baureife nicht vorhanden
- Zonenkonforme Nutzung erschwert(z.B. Gefahrensituation rot/blau oder Topographie, wobei diese aufgrund des generell steilen Geländes eher wenig aussagen)

- Ungenügende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- Konflikte mit Interessen des Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutzes
- Über längere Zeit keine Entwicklungsabsichten bekannt
- Bauzone gehört zu Gebiet mit vor 2005 in Kraft getretener Folgeplanung (Areal- oder Quartierplanung)

Identifizierte Grundstücke

Auf dem nachfolgenden Plan sind die aus dem Mobilisierungskonzept hervorgehenden für eine spätere, infrage kommende Auszonung prädestinierten Grundstücke ersichtlich. Es sind dies die nachfolgenden Grundstücke:

- Grundstück Nr. 3089
- Grundstück Nr. 3037
- Grundstück Nr. 3322
- Grundstück Nr. 3090
- Grundstück Nr. 3077
- Grundstück Nr. 3150
- Grundstück Nr. 3263

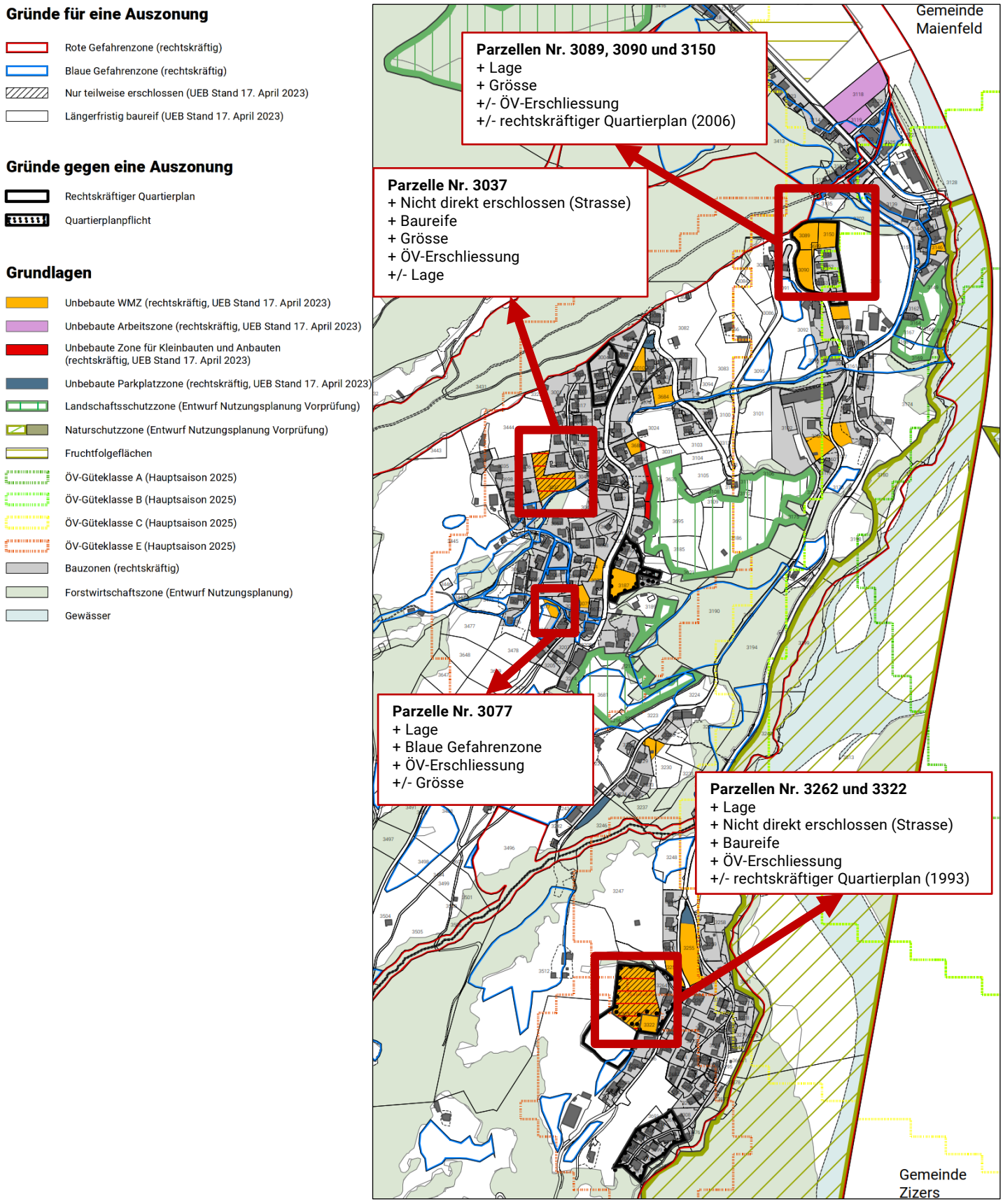


Abb. 65: Mobilisierungskonzept Mastrils, eigene Darstellung R+K

5.9.3 Umsetzung Baulandmobilisierung

Grundsatz Boden- und Baulandpolitik

In der Gemeinde Landquart bestehen noch grosse Reserven in den bestehenden Bauzonen. Mit verschiedenen Um- und Aufzonung werden zusätzliche Kapazitäten für die Siedlungsentwicklung nach Innen geschaffen. Langfristig wird gemäss KRL auch ein massvolles Wachstum durch Neueinzonungen angestrebt. Das übergeordnete Recht fordert eine Mobilisierung der bestehenden Reserven und eine Siedlungsentwicklung nach innen, bevor Neueinzonungen geprüft werden können. Zur Sicherstellung des 15-Jahres-Bedarfs an Bauzonen und um Baulandhortung zu unterbinden, wird im Baugesetz die Möglichkeit geschaffen, die bestehenden Bauzonen ebenfalls mit einer Bauverpflichtung belegen zu können. Die Frist für die Überbauung beträgt dabei 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung. Eine Überbauungspflicht von 8 Jahren lässt den Grundeigentümerschaften genügend Zeit, ihr Grundstück der bestimmungsgemässen Nutzung durch Überbauung zuzuführen.

«Harte» und «weiche» Mobilisierungsmassnahmen

Unbebaute oder unternutzte, am 1. April 2019 rechtskräftig, bestehende Bauzonen sollen nicht generell mit einer Bauverpflichtung versehen werden. Dies würde insbesondere Privateigentümer von kleineren und unternutzten Parzellen vor Herausforderungen stellen. Stattdessen werden die Parzellen nach objektiven Kriterien sowie einzelfallweise betrachtet und, wo es das öffentliche Interesse rechtfertigt, entsprechend geeignete Mobilisierungsmassnahmen definiert. Es wird dabei zwischen «harten» und «weichen» Massnahmen der Baulandmobilisierung unterschieden.

«Harte Massnahmen» in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

1) **Grössere Parzellen und/oder grosses öffentliches Interesse:**
   Grosse Parzellen (≥ 1'000m^2) und/oder Parzellen an deren Überbauung wegen der Lage ein grosses öffentliches Interesse besteht, werden mit eine Bauverpflichtung mit einer Frist von 8 Jahren versehen. Die Bauverpflichtung wird im Zonenplan festgelegt. Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, ist die Gemeinde berechtigt zur Ausübung des Kaufrechts nach Art. 19d KRG oder zur Erhebung einer jährlichen Abgabe (Steuer) vorzusehen. Aufgrund der meist guten Lage dieser Grundstücke innerhalb der bestehenden Bauzone ist die Entlassung aus der Bauzone in der Regel keine geeignete Option.

2) **Unbebaute Bauzone an ungeeigneten Lagen:**
   Für unbebaute Bauzonen an ungeeigneten Lagen (betrifft den Ortsteil Mastrils) wird ebenfalls eine Bauverpflichtung mit einer Frist von 8 Jahren festgelegt. Die Bauverpflichtung wird im Zonenplan festgelegt. Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, kann bei den betroffenen

Flächen die Entlassung aus der Bauzone (entschädigungslose Auszonung) in Frage kommen. Konkret handelt es sich dabei um die Parzellen Nr. 3089, Nr. 3090, Nr. 3150, Nr. 3689, NR. 3037, Nr. 3077, Nr. 3263 und Nr. 3322 (vgl. vorheriges Kapitel Mobilisierungskonzept Mastrils). Die entschädigungslose Auszonung kann dadurch gerechtfertigt werden, dass für die Überbauung der entsprechenden Grundstücke kein öffentliches Interesse vorliegt. Eine allfällige entschädigungslose Auszonung der Grundstücke kann nach Ablauf der Frist der Bauverpflichtung ohne ein weiteres Nutzungsplanungsverfahren verfügt werden.

«Weiche Massnahmen» in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

1) **Baulandhindernis «Erschliessung»:**
   Baulandhindernisse können insbesondere durch eine fehlende Erschliessung bestehen. In der Gemeinde Landquart liegen vereinzelte unbebaute (Teil-)Grundstücke vor, welche nicht oder nur teilweise erschlossen sind. Zur Beseitigung von Bauhindernissen dienen folgende Instrumente: Folgeplanungen, die Erschliessung, die Landumlegung und der Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, die Einlassung von Erdankern oder für vergleichbare Zwecke.
   Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wurden verschiedene baurechtliche Bestimmungen aufgenommen, um solche Erschliessungshindernisse zu beseitigen.

2) **Weitere Massnahmen:**
   Im Weiteren möchte die Gemeinde Landquart eine aktive Baulandpolitik betreiben. Hierfür führt die Gemeinde künftig beispielsweise eine (öffentliche) Liste mit den Baulandreserven (Offenlegung Grundstücksvermittlung durch Gemeinde).

«Weiche Massnahmen» in Arbeitszonen

1) **Weitere Massnahmen:**
   Auch im Zusammenhang mit den Arbeitszonen möchte die Gemeinde Landquart eine aktive Baulandpolitik betreiben. Im Sinne der Wirtschaftsförderung resp. zur Förderung von Neuansiedlungen von Unternehmen führt die Gemeinde auch für die Arbeitszonen eine (öffentliche) Liste mit den Baulandreserven (Offenlegung Grundstücksvermittlung durch Gemeinde).

Flächen mit Bauverpflichtung in Ortsteilen Igis und Landquart

Folgende Parzellen in den Ortsteilen Landquart und Igis werden im Zonenplan ganz oder teilweise mit einer Bauverpflichtung belegt:

Ortsteil Igis und Landquart Fabriken

- Grundstück Nr. 84
- Grundstück Nr. 241
- Grundstück Nr. 210
- Grundstück Nr. 292
- Grundstück Nr. 1891
- Grundstück Nr. 1894
- Grundstück Nr. 111
- Grundstück Nr. 21
- Grundstück Nr. 86
- Grundstück Nr. 221
- Grundstück Nr. 221
- Grundstück Nr. 321
- Grundstück Nr. 1892
- Grundstück Nr. 332
- Grundstück Nr. 112
- Grundstück Nr. 23
- Grundstück Nr. 91
- Grundstück Nr. 1761
- Grundstück Nr. 287
- Grundstück Nr. 198
- Grundstück Nr. 1893
- Grundstück Nr. 331
- Grundstück Nr. 24
- Grundstück Nr. 108

Ortsteil Landquart

- Grundstück Nr. 855
- Grundstück Nr. 678
- Grundstück Nr. 677
- Grundstück Nr. 1259
- Grundstück Nr. 674
- Grundstück Nr. 612
- Grundstück Nr. 1940
- Grundstück Nr. 1873
- Grundstück Nr. 1938
- Grundstück Nr. 1231

Die Parzelle Nr. 68 wird als einzige Baulandreserve in der WMZ, die über 1'000 m^2 gross ist, nicht mit einer Bauverpflichtung belegt. Auf dieser Parzelle befindet sich die Villa die vom ehemaligen Direktor der Papierfabriken Landquart erbaut wurde und die noch fast im Originalzustand erhalten ist. Die Festlegung einer Bauverpflichtung würde die als hoch einzustufende ortsbauliche Wirkung der Villa negativ beeinflussen. Dies ist nicht im Sinne der Gemeinde Landquart. In Anbetracht der historischen und ortsbaulichen Bedeutung erscheint es zweckmässig, bei diesem Grundstück auf eine Baulandmobilisierung zu verzichten.

Sanktionen

Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, kann die Gemeinde Landquart nachfolgende Massnahmen beschliessen:

- Ausübung des Kaufrechts nach Art. 19d KRG
- Entlassung aus der Bauzone nach Art. 19e KRG
- Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümern resp. von der säumigen Grundeigentümerin, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 2% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um zwei Prozentpunkte erhöht, dies bis maximal 20%

Grundsätzlich soll die Gemeinde Landquart im Einzelfall über die geeignete Sanktionsmassnahme entscheiden können. Die Massnahme muss jedoch im öffentlichen Interesse liegen und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar sein.

Folgeplanungspflicht

Auch mittels Folgeplanungen können Baulandhindernisse beseitigt und sichergestellt werden, dass Bauzonen fristgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden (Festlegung von Überbauungsfristen oder Festlegung von befristeten Ein-/Um-/Aufzonungen etc.). Mit der neu festgelegten Quartierplanpflicht Unterdorf (vgl. 5.6) kann sichergestellt werden, dass die heute nicht erschlossene Parzelle Nr. 1761 erschlossen und damit baureif wird.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Privatrechtliche Vereinbarungen, insbesondere Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen können den raumplanerischen Zielen widersprechen. Sie können auch der Pflicht zur Mindestausnutzung widersprechen oder die Überbauungsfristen vereiteln. Solchen privatrechtlichen Massnahmen kann nur entgegengewirkt werden, wenn eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage besteht. Die Gemeinde Landquart regelt neu im Baugesetz ein Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde für Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen (neuer Art. 15 Baugesetz). Die Bestimmung entspricht dem Musterbaugesetz des Kantons Graubünden.

Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Mit der Verweigerung von Ankerrechten und Baustellenzufahrten können langwierige Nachbarschaftsstreitigkeiten entstehen, die zu Bauhindernissen führen können. Neu ist die Bauherrschaft bei Bauvorhaben in der Bauzone berechtigt, fremden Privatboden vorübergehend als Baustellenzufahrt, zur Lagerung von Material und Maschinen, für das Aufstellen von Gerüsten oder Kranen, zur Einlassung von Erdankern oder zu vergleichbaren Zwecken in Anspruch zu nehmen, sofern dies für Vorbereitungshandlungen oder für die Ausführung des Bauvorhabens unumgänglich ist (Art. 78 BauG). Die Ausübung dieses Rechts hat für das Eigentum des Betroffenen jedoch möglichst schonend zu erfolgen und darf dieses nicht in unzumutbarer Weise gefährden oder beeinträchtigen. Zudem besteht Anspruch auf eine angemessene Entschädigung. Diese Bestimmungen entsprechen dem Musterbaugesetz des Kantons Graubünden und sind ebenfalls als Massnahme zur Beseitigung von Bauhindernissen zu qualifizieren.

Die dauerhafte Nutzung von öffentlichem Boden oder öffentlichem Luftraum für das Erstellen von Bauteilen wird entsprechend der heutigen Regelungen im Baugesetz übernommen.

Mindestausschöpfung von 80%

Gemäss Musterbaugesetz sollen neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn die maximal zulässige Ausnützungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Dies sieht auch der kantonale Richtplan so vor. Die Gemeinde Landquart hat entschieden, in Anlehnung an das Musterbaugesetz Ausnahmen von dieser Regelung zuzulassen. Werden Ausnahmen zugelassen, sind

Bauten jedoch so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist. Die Bauherrschaft hat dabei nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo eine Nachverdichtung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann. Solche Ausnahmen sollen nach pflichtgemässem Ermessen ohne weitere Bedingungen gewährt werden können, sofern eine Nachverdichtung möglich bleibt.
Grund für diesen Entscheid sind bestehende Einfamilienhaus-Quartiere. Erweiterungen von Einfamilienhäusern in Form von Anbauten oder Aufstockungen o.Ä. bringen in der Regel keine höheren Nutzerdichten, sondern nur eine Erhöhung der baulichen Dichte. Dies soll nicht das Ziel der Mindestausschöpfung sein. Eine Nachverdichtung (höhere Nutzerdichten) kann in der Regel nur durch Ersatzneubauten respektive eine Umstrukturierung der Einfamilienhäuser in Mehrfamilienhäuser erreicht werden. Dies sind wiederum sehr starke Eingriffe, welche einen starken Einfluss auf die bestehenden Siedlungsstruktur, die Erschliessung und die Qualität des (Einfamilienhaus-)Quartiers hätten.

Vereinbarkeit mit Schulraumentwicklung / Schulprovisorium

Die Gemeinde prüft derzeit die Entwicklungsmöglichkeiten für die verschiedenen Schulstandorte in der Gemeinde. Das überaus starke Wachstum der Anzahl Schülerinnen und Schüler insbesondere im Ortsteil Igis führt dazu, dass zusätzlicher Schulraum geplant und bereitgestellt werden muss. Hierzu sollen an einem geeigneten Standort zusätzliche Infrastrukturen entstehen. Aktuell laufen hierzu die Abklärungen. Um die Übergangsphase bis zu einer neuen, dauerhaften Lösung mit Schulraumerweiterung zu überbrücken, muss die Gemeinde Schulprovisorien bereitstellen. Hierzu ist angedacht, im Bereich der Parzellen Nr. 111/112 in Igis ein temporäres Schulprovisorium zu errichten. Für diese Parzellen wird im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision (aufgrund der Grösse > 1'000 m^2) eine Bauverpflichtung festgelegt. Die Vorgaben zur Bauverpflichtung und zur Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses sollen einer solchen temporären Nutzung für Schulraum nicht entgegenstehen. Es handelt sich um ein wichtiges öffentliches Interesse, welches eine Einzelfallbeurteilung legitimiert. Eine temporäre Nutzung für schulische Zwecke ist deshalb explizit mit den Vorgaben vereinbar.

5.9.4 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe)

Mehrwertabgabe

Wird Land neu einer Bauzone zugeführt (Einzonung) oder wird auf bestehendem Bauland eine Mehrausnützung durch eine andere planerische Massnahme ermöglicht (v.a. Auf- oder Umzonung), erfährt das Land eine Wertsteigerung. Auf diesen Mehrwert ist künftig eine Abgabe an die Gemeinde bzw. den Kanton zu entrichten. Im Gegenzug sollen planungsbedingte Nachteile unter gewissen Umständen entschädigt werden.

Grundlagen KRG

Der Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile ist in den Artikeln 19i bis 19u KRG geregelt. Das kantonale Recht verlangt **zwingend eine Abgabe für Einzonungen.** Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Einzonung einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten (Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG). Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden. Die Abgabehöhe beträgt 30 % des Mehrwertes, wobei Mehrwerte kleiner als CHF 20'000 pro Grundstück von der Abgabe ausgenommen sind. Gemeinden können die Abgabehöhe auf 50 % des Mehrwerts erhöhen und für Vorhaben von öffentlichem Interesse auf 20 % senken.

Von den Erträgen der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes (30 %), gehen drei Viertel in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und ein Viertel in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

Umsetzung in revidiertem Baugesetz

Die Umsetzung der Mehrwertabgabe respektive des Spielraums, welcher der Kanton den Gemeinden gewährt, erfolgt in den Artikeln 16 bis 18 im Baugesetz.

Festsetzung Abgabesatz bei Einzonungen

Bei Einzonungen kann der Abgabesatz gemäss Art. 19l Abs. 2 KRG zwischen 30-50% festgesetzt werden. Die Gemeinde Landquart hat entschieden, dass für Einzonungen der Mindestabgabesatz von 30% eingeführt werden soll.

Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, sieht das kantonale Recht gemäss Art. 19l Abs. 3 KRG die Möglichkeit zur Reduktion auf 20% vor. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Landquart Gebrauch.

Festsetzung weiter Abgabetatbestände

Im Gegensatz zu Einzonungen, auf welche zwingend eine Mehrwertabgabe zu entrichten ist, überlässt der Kanton den Gemeinden die Entscheidung, ob zusätzliche kommunale Abgabetatbestände in das Baugesetz aufgenommen werden. Dies umfasst insbesondere Um- und Aufzonungen.

Die Gemeinde Landquart hat sich dazu entschieden, für die folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe zu erheben (Art. 16 Abs. 1 revidiertes Baugesetz):

- Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (**Umzonung**)

- Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (**Aufzonung**), sofern eine Mehrausnutzung von mehr als 20% möglich wird
- **Zuweisung von Land zu Materialabbau- oder Deponiezonen**

Bei **Umzonungen** wird eine Abgabe erhoben, sofern diese zu einem Mehrwert führt. Beispiele sind Umzonungen von Gewerbezonen in Wohnzonen, Umzonungen von Wohnzone 1 in Wohnzone 2 etc. Die Umzonung von Wohnzonen in eine Gewerbezone wird in der Regel keinen Mehrwert generieren und damit keine Mehrwertabgabe auslösen.

Bei **Aufzonungen** wird eine Abgabe erhoben, sofern die AZ erheblich, nämlich um mehr als 20%, erhöht wird. Damit bleiben kleinere Anpassungen bei der AZ frei von einer Mehrwertabgabe. Ziel soll es sein, bei Aufzonungen dann eine Abgabe zu verlangen, wenn sie der konkreten Siedlungserneuerungen und Siedlungsverdichtung massgeblich dienen. Explizit nicht als abgabepflichtig einzustufen sind die AZ-Erhöhungen im Rahmen der AZ-Justierung (vgl. Kapitel 5.1), da diese primär die neue Definition der AZ kompensieren sollen. Folglich sind auch die Aufzonungen von der Wohnzone W2 in die W2a sowie von der Wohnzone W3 in die W3a nicht abgabepflichtig, da die materielle AZ-Erhöhung unter 20% liegt (vgl. Kapitel 5.5).

Im Weiteren wird auch für die **Zuweisung von Land zu Materialabbau und Deponiezonen** eine kommunale Abgabe erhoben. Der Grund liegt im erheblichen Wertschöpfungspotenzial einer solchen Zonenzuweisung.

Festsetzung Abgabesatz bei weiteren Abgabetatbestände

Bei den kommunalen Abgabetatbeständen können die Abgabesätze frei gewählt werden. Die Gemeinde Landquart hat entschieden, dass für die weiteren kommunalen Abgabetatbestände ein Abgabesatz von 20% eingeführt werden soll. Zudem wird die Reduktionsmöglichkeit wegen eines „besonderen öffentlichen Interesses“ auch auf kommunale Abgabetatbestände ausgeweitet und auf 10% festgesetzt.

Vertragliche Regelung Abgabe

Die Gemeinde kann für die kommunalen Abgabetatbestände (nicht bei Einzonungen) Verträge abschliessen. Bei vertraglich vereinbarten Abgaben können anstelle von Geldleistungen auch im öffentlichen Interesse liegende Sachleistungen vorgesehen werden. Die Mehrwertabgabe oder die Sachleistungen sollen vergleichbar sein, wie die gesetzlichen Abgaben. Es darf also keine Privilegierung oder Umgehung der gesetzlichen Abgabehöhen erfolgen. Es wird deshalb geregelt, dass die Gegenleistungen (ob Geld- oder Sachleistungen) in jedem Fall nicht weniger als 10% und nicht mehr als 50% des Mehrwertes entsprechen darf.

Mehrwertabgabepflicht in der Gesamtrevision

In der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden keine massgeblichen Einzonungen von neuen Parzellen in die Wohn-, Misch und Zentrumszonen vorgenommen. Allerdings werden eine Einzonung der Schrebergartenzone im Bereich Ganda, eine Zuweisung von übrigem Gemeindegebiet in die Gewerbezone in der Waldau und eine Zuweisung von Wald in die Zentrumszone 4 im Bereich Ried (bereits genehmigte Rodung, siehe Kapitel 6.1.6) vorgenommen, welche mehrwertabgabepflichtig sind. Zudem werden im Zusammenhang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen verschiedene Auf- und Umzonungen sowie weitere meist kleinere Zonengrenzkorrekturen vorgenommen.

Von einer Mehrwertabgabe betroffene Parzellen

Bei der Mehrwertabgabepflicht ist zu berücksichtigen, dass bei folgenden Planungsmassnahmen keine Abgabepflicht besteht:

- Nach Art. 19i Abs. 5 KRG keine Abgabe erhoben wird bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht.
- Mehrwerte von weniger als 20‘000 Franken pro Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen sind (Art. 19i Abs. 6 KRG bzw. Art. 17 Abs. 2 revidiertes Baugesetz).

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht, für welche Grundstücke und deren Grundeigentümer/innen die vorliegende Gesamtrevision einen planungsbedingten Mehrwert schafft (Beurteilung Mehrwert durch Gutachten des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung AIB vom August 2024).

Übersicht «Einzonungen»[14]

Grundstücks-Nr.	**Abgabetatbestand** *(von/zu Zonentyp und m²-Angabe)*	**Abgabepflicht** Ja / Nein (Grund)
536	Übriges Gemeindegebiet zu Gewerbezone (553 m²)	Ja
1792	Übriges Gemeindegebiet, Landwirtschaftszone und Forstwirtschaftszone zu Schrebergartenzone (9’493 m²)	
855	Forstwirtschaftszone zu Zentrumszone 4 (691 m²)	
144	Forstwirtschaftszone zu Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (1’386 m²)	Nein, dient Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe (Erweiterung Wasseraufbereitungsanlage)
993	Forstwirtschaftszone zu Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (2’669 m²)	
674	Übriges Gemeindegebiet zu Industriezone (109 m²)	Nein, Mehrwert unter CHF 20'000.- bzw. kein Mehrwert (meist Zonenbereinigungen, keine Einzonung im engeren Sinne)
3137	Übriges Gemeindegebiet zu Parkierungszone (6 m²)	
3173	Übriges Gemeindegebiet zu Kernzone Mastrils (6 m²)	
3178	Übriges Gemeindegebiet zu Kernzone Mastrils (3 m²)	
3252	Übriges Gemeindegebiet zu Wohnzone Mastrils (2 m²)	
3276	Übriges Gemeindegebiet zu Wohnzone Mastrils (9 m²)	
3277	Übriges Gemeindegebiet zu Wohnzone Mastrils (4 m²)	

[14] Es handelt sich zumeist um Zonenbereinigungen / Zonengrenzkorrekturen von untergeordneter Bedeutung bzw. Nachführungen des Zonenplans, oftmals im bereits bebauten Gebiet. Deshalb sind diese Anpassungen zumeist nicht relevant für die Mehrwertabgabepflicht.

3664	Übriges Gemeindegebiet zu Wohnzone Mastrils (2 m²)	Nein, Mehrwert unter CHF 20'000.- bzw. kein Mehrwert (meist Zonenbereinigungen, keine Einzonung im engeren Sinne)
13	Übriges Gemeindegebiet zu Industriezone (17 m²)	
24	Übriges Gemeindegebiet zu Wohnzone 2 (8 m²)	
506	Forstwirtschaftszone zu Gewerbezone (1 m²)	
1300	Übriges Gemeindegebiet zu Wohnzone 4 (172 m²)	
992	Übriges Gemeindegebiet zu Zone für Grünflächen (2 m²)	
803	Forstwirtschaftszone zu Industriezone (252 m²)	
852	Übriges Gemeindegebiet zu Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (14 m²)	
973	Übriges Gemeindegebiet zu Gewerbezone (11 m²)	

Übersicht Auf- und Umzonungen

Grundstücks-Nr.	**Abgabetatbestand** *(von/zu Zonentyp und m²-Angabe)*	**Abgabepflicht** Ja / Nein (Grund)
Aufzonungen[15]		
221	Wohnzone 2 zu Wohnzone 2b (5'513 m²)	Ja
Umzonungen		
138	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (350 m²)	Ja
142	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (901 m²)	
143	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (525 m²)	
144	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (1'206 m²)	
145	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (276 m²)	
146	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (446 m²)	
637	Gewerbezone zu Gewerbemischzone (4'593 m²)	
656	Wohnzone 5 zu Zentrumszone 1 (499 m²)	
682	Wohnzone 5 zu Zentrumszone 1 (1'498 m²)	
684	Wohnzone 4 zu Zentrumszone 1 (602 m²)	
685	Wohnzone 4 zu Zentrumszone 1 (458 m²)	
967	Wohnzone 4 zu Zentrumszone 1 (600 m²)	
1204	Wohnzone 3 zu Kernzone Igis (669 m²)	
1221	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (526 m²)	
1342	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (1116 m²)	
1500	Wohnzone 3 zu Kernzone Igis (488 m²)	
1761	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (552 m²)	
1873	Bahnareal zu Zentrumszone 2 (7'337 m²)	
2083	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (456 m²)	
58	Gewerbezone zu Gewerbemischzone (30 m²)	Nein, Mehrwert unter CHF 20'000.- bzw. kein Mehrwert
117	Wohnzone 3 zu Kernzone Igis (58 m²)	
133	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (105 m²)	
207	Kernzone Igis zu Zone für Grünfläche (203 m²)	
209	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (22 m²)	
210	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (126 m²)	
244	Wohnzone 3 zu Kernzone Igis (316 m²)	
497	Zone für öffentliche Anlagen zu Zone Für öffentliche Bauten und Anlagen (14'763 m²)	
498	Zone für öffentliche Anlagen zu Zone Für öffentliche Bauten und Anlagen (1'588 m²)	
541	Gewerbezone zu Wohnmischzone (1'398 m²)	
677	Campus Zone zu Bahnhofzone (1'419 m²)	

[15] Nicht in der Tabelle aufgeführt und nicht abgabepflichtig sind die Aufzonungen von der Wohnzone 2 in Wohnzone 2a bzw. Wohnzone 3 in Wohnzone 3a.

678	Urbane Zone zu Zentrumszone 5 (4'912 m^2)	Nein, Mehrwert unter CHF 20'000.- bzw. kein Mehrwert
686	Wohnzone 4 zu Zentrumszone 1 (100 m^2)	
750	Wohnzone 3 zu Industriezone (592 m^2)	
843	Zone für öffentliche Anlagen zu Zone Für öffentliche Bauten und Anlagen (20'033 m^2)	
852	Zone für öffentliche Anlagen zu Zone Für öffentliche Bauten und Anlagen (4'882 m^2)	
1137	Gewerbezone zu Gewerbemischzone (2'145 m^2)	
1734	Kernzone Igis zu Wohnzone 3 (12 m^2)	
1740	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (500 m^2)	
1820	Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (79 m^2)	
1845	Kernzone Igis zu Wohnzone 2 (1 m^2)	
1873	Kernzone Landquart zu Zentrumszone 3 (5705 m^2)	
2008	Umzonung / Campus Zone zu Zentrumszone 5 (19'826 m^2)	
2087	Umzonung / Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (2 m^2)	
2122	Umzonung / Wohnzone 2 zu Kernzone Igis (71 m^2)	
2132	Umzonung / Gewerbezone zu Wohnmischzone (1'338 m^2)	

Erläuterungen zur Abgabepflicht und deren Fälligkeit

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des eingezonten Landes ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Einzonung. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind **30%** bei Einzonungen (nach Art. 19l Abs. 2 i.V.m. Art. 17 Abs. 1 lit. a revidiertes Baugesetz) und **20%** bei den weiteren Abgabetatbestände (nach Art. 19l Abs. 4 i.V.m. Art. 17 Abs. 1 lit. b revidiertes Baugesetz) als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird erst bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG). Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit mit der Rechtskraft der Baubewilligung ein. Für die Veräusserung gilt sinngemäss Art. 42 des kantonalen Steuergesetzes, wonach als Veräusserung insbesondere auch die Einräumung eines Baurechts gilt. Keine Veräusserung stellen Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar. Durch eine solche Handänderung wird die Mehrwertabgabe also nicht fällig. In diesen Fällen geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über, welche für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils solidarisch haften (Art. 19n Abs. 3 KRG). Massgebend für die Abgabepflicht sind die Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Umfang der voraussichtlichen Mehrwertabgaben in der vorliegenden Revision

Die Mehrwertabgaben aufgrund von Einzonungen belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 119’800 Franken. Davon sind 75 Prozent dem kantonalen Fond zuzuweisen, so dass der Gemeinde ca. 30'000 Franken verbleiben. Die Mehrwertabgaben aufgrund von Auf- und Umzonungen belaufen sich voraussichtlich auf eine Summe von ca. 1,38 Mio. Franken. Diese Summe verbleibt vollumfänglich bei der Gemeinde (sofern nicht eine vertragliche Vereinbarung besteht, die im öffentlichen Interesse liegende Sachleistungen anstelle einer Geldleistung regelt).[16]

Verwendungszweck

Mehrwertabgabeerträge, die in den kommunalen Fonds fliessen, sind gemäss den Vorgaben des übergeordneten Rechts in erster Linie für die Deckung gemeindeeigener Auszonungskosten zu verwenden. In zweiter Linie sind die Mittel im kommunalen Fonds für die Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe einzusetzen. In dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 des RPG. Die Gemeinden können im Gesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen.

Die Gemeinde Landquart hat entschieden, dass die Mittel im kommunalen Fonds für nachfolgende Zwecke verwendet werden können:

- Schaffung und Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiräume, Grünflächen und Erholungsräume, Dach- und Fassadenbegrünungen, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser;
- Schaffung und Erhaltung von Rad- und Fusswegen sowie Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen
- Erstellung von Sportanlagen und sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen;
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

Die Verwendung des kommunalen Fonds für die obenstehenden Zwecke dient der Förderung von öffentlichen Freiräumen, Erholungsgebieten und des Langsamverkehrs sowie der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen. Dies ermöglicht der Gemeinde Landquart, dass Massnahmen wie beispielsweise die Aufwertung öffentlicher Räume und Plätze im Verdichtungsgebiet Zollstrasse / Schulstrasse / Oberbrugg (vgl. Kapitel 5.3) finanziert werden können. Damit soll die Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile einzelner Grundeigentümer einer breiten Bevölkerung zugutekommen.

[16] Gerundete Werte gemäss Gutachten des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung (AIB) vom August 2024.

6. Weitere Anpassungen

6.1 Zonenplan

6.1.1 Schrebergärten Ganda,

In der Gemeinde Landquart bestehen an zwei Standorten Schrebergärten, an der Ringstrasse in Landquart und am Quaderweg in Igis.

Absicht: Neue Schrebergärten im Bereich Ganda

Seitens Bürgergemeinde Landquart besteht seit längerem die Absicht, im Gebiet Ganda eine weitere Schrebergartensiedlung zu realisieren. Hierzu wurden Gespräche zwischen der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde geführt. In der Folge soll eine neue Schrebergartenzone im Bereich Ganda geschaffen werden. Diese dient dazu, ein neues Angebot für die hohe Nachfrage zu schaffen.

Ausscheidung Schrebergartenzone Ganda

Im Gebiet Ganda wird eine neue Schrebergartenzone im Umfang von ca. 9'500 m^2 ausgeschieden (Parzelle Nr. 1792). Zulässig sind Gärten, die der Nutzung für die Selbstversorgung mit Obst und Gemüse dienen. Die zulässige Nutzung und Nutzungsbeschränkungen sind später mittels eines Reglements zu definieren (Bestimmungen analog Musterbaugesetz). Gemäss telefonischer Rückmeldung des ARE GR vom 06. Mai 2024 soll die Schrebergartenzone nicht als überlagernde Nichtbauzone, sondern als Bauzone gemäss Musterbaugesetz ausgeschieden werden. Jedoch sei eine Grundlage im Richtplan (Siedlungsgebiet) nicht notwendig.

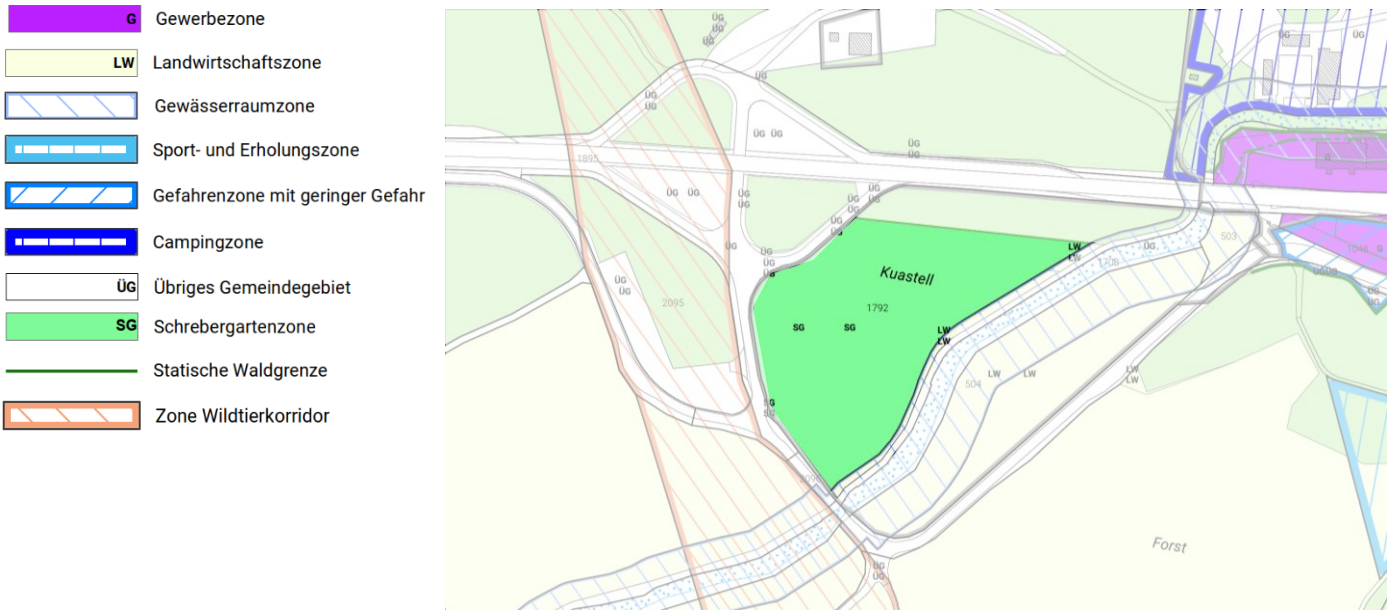


Abb. 66: Neue Schrebergartenzone im Gebiet Ganda/Kuastell (eigene Darstellung R+K)

Es handelt sich um eine Einzonung, welche mehrwertabgabepflichtig ist (siehe Kapitel 5.9.4).

6.1.2 Redimensionierung und Bereinigungen Zonen für öffentliche Nutzungen

Kanton fordert Überprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung wurde seitens Kanton festgestellt, dass die Gemeinde Landquart über grossflächige Zonen für öffentliche Nutzungen verfügt. Die Gemeinde Landquart wurde angewiesen, die Lage und Grösse ihrer Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss den übergeordneten Vorgaben zu prüfen und in ihrer Nutzungsplanung die erforderlichen Massnahmen zur bedarfsgerechten Dimensionierung und Lageoptimierung vorzunehmen.

Auf Basis der kantonalen Vorprüfung hat die Gemeinde die öffentlichen Zonen überprüft und folgendes festgestellt:

- Der Plantahof als landwirtschaftliche Bildungsstätte des Kantons Graubünden verfügt über sehr grosse Flächen an Zonen für öffentliche Anlage (ZöA). Bezüglich dieser Flächen wurde das Gespräch mit Vertretern des Plantahofs und des Kantons gesucht.
- Die Gemeinde verfügt im Bereich Gruobhof ebenfalls über sehr grosse Flächen ZöA und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Redimensionierung

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sollen deshalb die Zonen für öffentliche Nutzungen verkleinert und angepasst werden:

- Beim Plantahof werden Flächen im Umfang von ca. 4.55 ha aus der ZöA entlassen. Diese werden in die Intensivlandwirtschaftszone bzw. in die Landwirtschaftszone (beides Nichtbauzonen) überführt. Gemäss neuem Baugesetz sind in der Intensivlandwirtschaftszone Bauten und Anlagen zulässig, die überwiegend oder ausschliesslich der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Bereich des Pflanzenanbaus und der Tierhaltung dienen. Diesem Zweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig. Dies umfasst insbesondere auch Fundamente, Treibhäuser oder dergleichen, welche für den Anbau benötigt werden. Ebenfalls zulässig sind kombinierte Anlagen zur Energiegewinnung. Damit wird sichergestellt, dass die Forschungsanstalt des Plantahofs zukunftsgerichtet weiterentwickelt werden kann. Im Gegenzug werden die Zonen für öffentliche Anlagen angrenzend an die Schulstandorte (Primar- und Oberstufe) in die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Damit eine zweckmässige bauliche Weiterentwicklung sowohl der Schule als auch des Plantahofs ermöglicht wird, da damit nicht nur Anlagen (ZöA), sondern auch Hochbauten (ZöBA) zulässig sind.

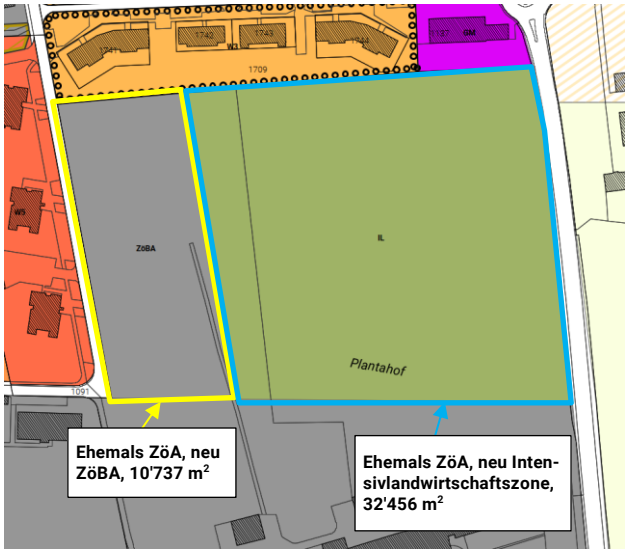


Abb. 67: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen

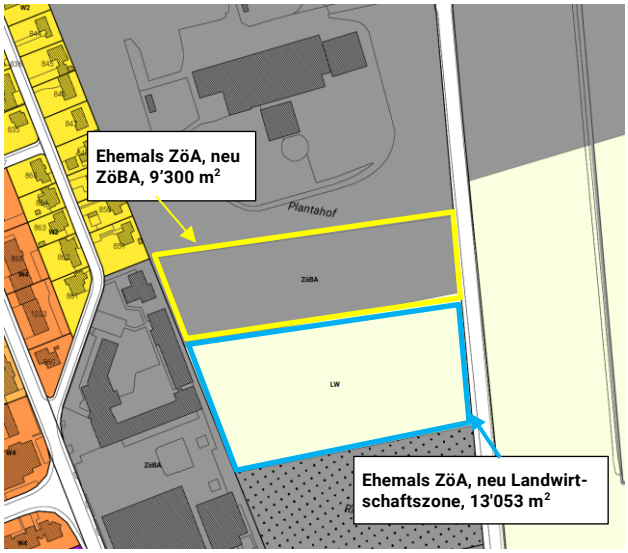


Abb. 68: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen

- Beim Gruobhof soll eine Rückzonung vorgenommen werden. Die Rückzonung betrifft einerseits den Bereich an der Stationsstrasse, welcher als Riedlandschaft und damit als Flächen im Sinne der Biodiversitätsförderung angelegt wurden. Eine Rückzonung entspricht damit der tatsächlichen Nutzung der Flächen. Ebenfalls wird eine Teilfläche im Bereich Neuhof ausgezont. Bereits im KRL (Objektblatt Nr. 22) wurde festgehalten, dass ein Siedlungstrenngürtel zwischen Igis und Wohn- und Gewerbegebieten Verschnals anzustreben ist. Mit der Auszonung wird dies erreicht und eine übermässige Entwicklung zulasten der Landwirtschaft vermieden . Die Flächen werden in die Landwirtschaftszone entlassen, bzw. soweit das Riedgebiet betroffen ist, in das übrige Gemeindegebiet. Der Pumptrack und die umgebenden Flächen sollen weiterhin in der Zone für öffentliche Nutzungen bleiben, um den Fortbestand und die Erweiterungsmöglichkeit der öffentlichen Nutzungen zu gewährleisten.

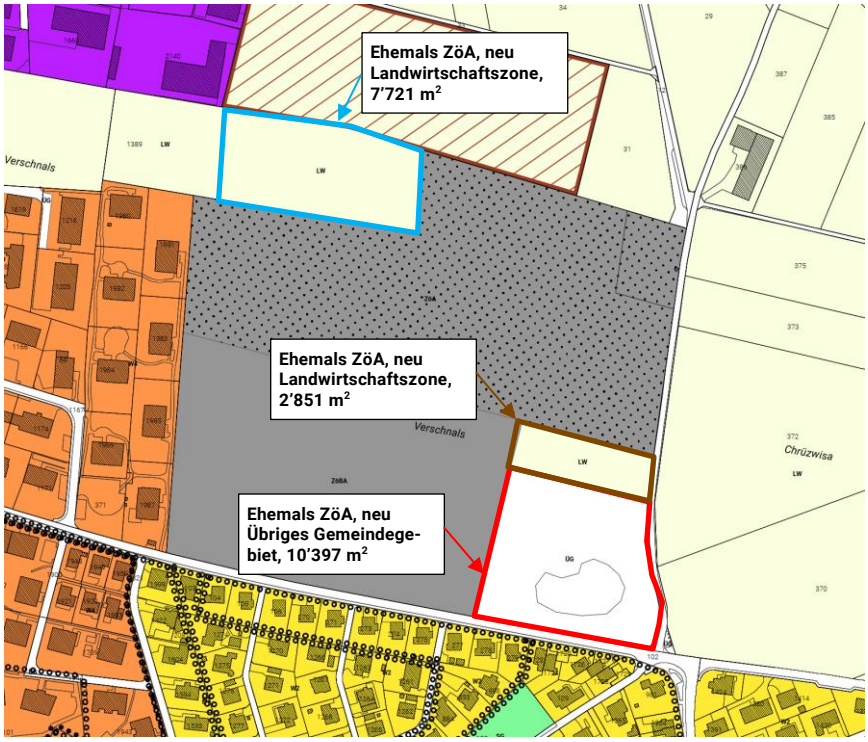


Abb. 69: Entwurf Zonenplan mit korrigierter Zonengrenze

Ried / Bluebox

Südlich des Plantahofs befinden sich einerseits die Oberstufe Ried, andererseits die Blue Box (Jugendtreff) sowie diverse Freizeit- und (Aussen-)Sportanlagen, insbesondere die Leichtathletikanlage von regionaler Bedeutung. Weiter bestehen sanitäre Einrichtungen und ein kleines Clubhaus mit Office (Küche).

Die Blue Box sowie die Freizeit- und (Aussen-)Sportanlagen befinden sich heute in der Zone für öffentliche Anlagen. Da in der Zone für öffentliche Anlagen nur «Anlagen» zulässig sind, sind Bauten in dieser Zone nicht zonenkonform. Zur Herstellung der Zonenkonformität wird die Zone für öffentliche Anlagen im Bereich der Blue Box, des Clubhauses und der sanitären Anlagen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Die Zone für öffentliche Anlagen im Bereich, welche vom Plantahof genutzt wird, bleibt unverändert bestehen.

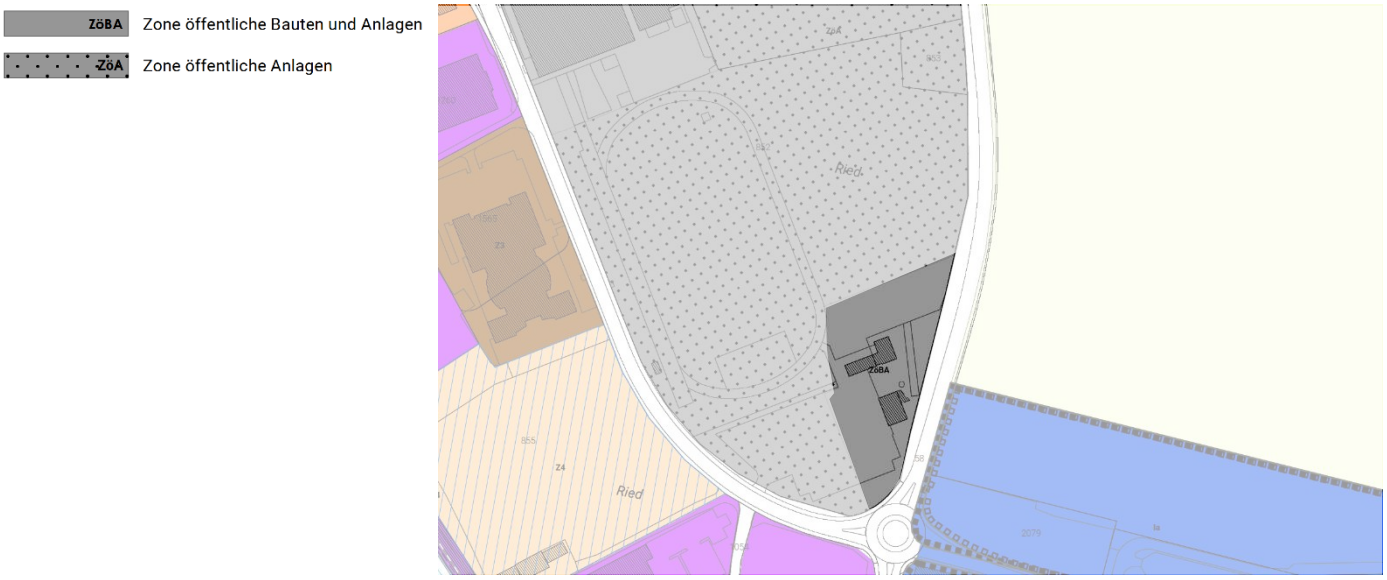


Abb. 70: Ausschnitt Entwurf Zonenplan mit Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Ried

Ganda

In der Zone für öffentliche Anlagen im Gebiet Ganda befinden sich heute mit dem Bocciaclub, dem Tennisclub Landquart, sowie einer Reitsportanlage verschiedene Freizeitnutzungen. Im westlichen und noch unbebauten Bereich der Zone für öffentliche Anlagen besteht seitens des Vereins Pfadiheim Ganda Landquart die Absicht ein Pfadihaus zu realisieren. Da in der Zone für öffentliche Anlagen nur «Anlagen» zulässig sind, ist die Realisierung (und eine allfällige spätere Erweiterung) eines Pfadiheims nicht möglich. Die Zone für öffentliche Anlagen soll darum in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden.

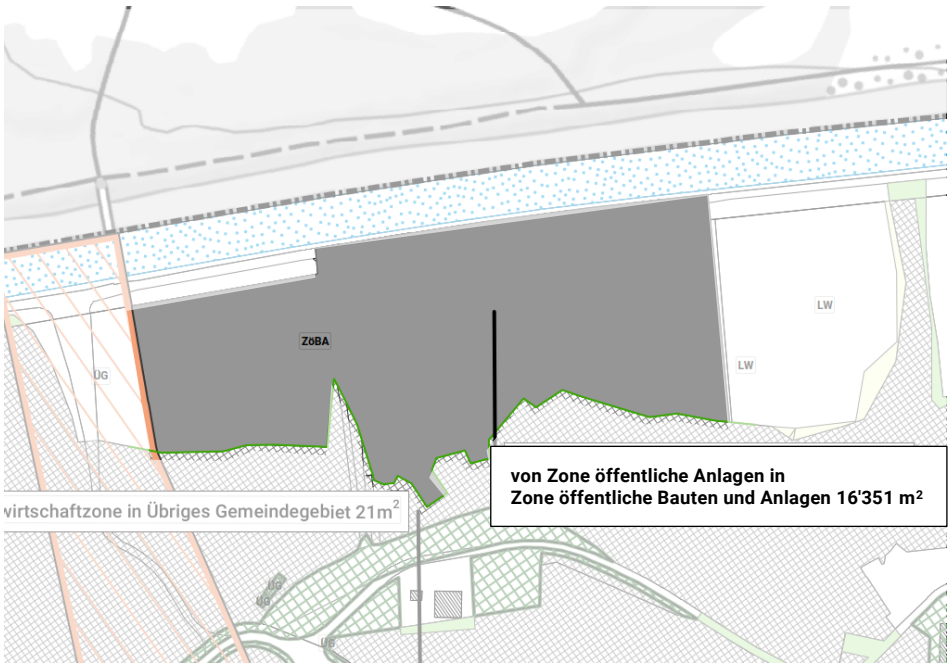


Abb. 71: Ausschnitt Änderungsplan Zone für öffentliche Nutzungen Ganda

6.1.3 Freizeitnutzung Ganda

Ausgangslage

Im Gebiet Ganda bestehen heute bereits zahlreiche Sport- und Freizeitnutzungen wie beispielsweise der Waldcamping Landquart, ein Tennis- und Boccia-platz, der Bikepark Ganda, eine Tontaubenschiessanlage sowie Gastronomie und der Grillplatz Ganda.

Im Zusammenhang mit dem regionalen Richtplan, Teil Siedlung (RRIP-S), welcher von der Region Landquart erarbeitet wird, kam von der Gemeinde Landquart neben der Weiterentwicklung der Freizeitnutzungen die Idee auf, die bestehende Tontaubenschiessanlage langfristig aufzuheben und im Rahmen der Sanierung einen Badesee zu entwickeln. Der Gemeindevorstand Landquart hat darum am 3. September 2020 beschlossen, die bestehende Freizeitnutzung sowie die Entwicklung eines Badesees in die Ortsplanung aufzunehmen und das Gebiet Ganda auch im RRIP-S einzubinden.

Regionales Konzept «Freizeitinfrastruktur»

Die Region Landquart hat das Anliegen der Gemeinde Landquart geprüft. Im Zusammenhang mit der regionalen Standortentwicklungsstrategie (rSES), von der Region beschlossen am 23. November 2021, wurde entschieden, dass in einem ersten Schritt ein regionales Konzept «Freizeitinfrastrukturen» zu erarbeiten ist. Ziel des Konzeptes ist es, Freizeitinfrastrukturen von regionaler Bedeutung (wie beispielsweise ein Badesee/Freibad in Landquart) innerhalb der Region zu koordinieren und gezielt auszubauen. Das Angebot soll sowohl regional wie auch überregional (z.B. Chur, Bad Ragaz) abgestimmt sein. Es braucht nicht überall das gleiche Angebot.

Aufnahme in der Ortsplanung

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Landquart entschieden, in Bezug auf die Weiterentwicklung der Freizeitinfrastrukturen im Gebiet Ganda noch das regionale Konzept abzuwarten und im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision nur die nachfolgende kleinere Änderung vorzunehmen.

Parc da Movement

Im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Bikepark Ganda und der Grillstelle Ganda möchte die Gemeinde den bestehenden kleinen Parc da Movement (Bewegungspark) vergrössern. Für die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und die geplante Erweiterung soll im Bereich Bettlerbüchel (im Bereich des Waldes) eine überlagernde Sport- und Erholungszone ausgeschieden werden.

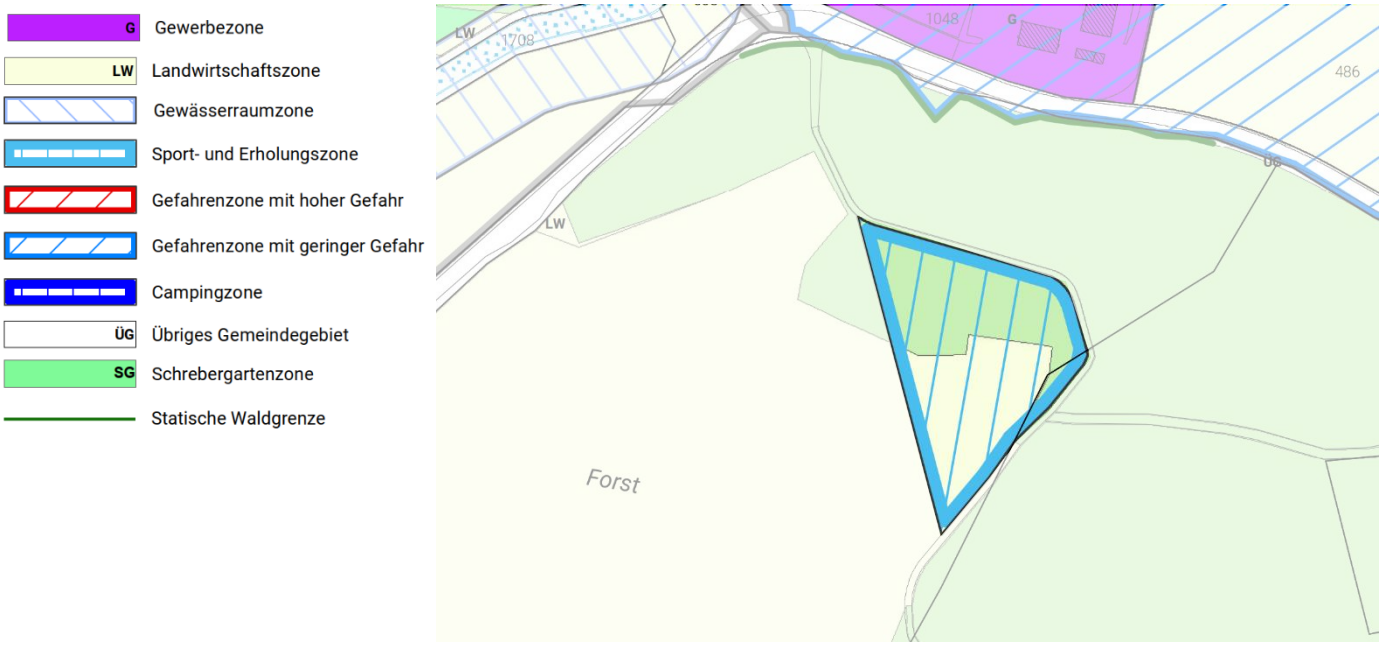


Abb. 72: Neue Sport- und Erholungszone Parc da Movement Ganda (eigene Darstellung R+K)

6.1.4 Folgeplanungspflicht Ziegelei

Ausgangslage

Das KRL sieht langfristig eine Umstrukturierung des zurzeit gewerblich genutzten Gebiets der Ziegelei in ein Wohn- und Gewerbegebiet vor. Das Areal umfasst insgesamt eine Fläche von mehr als 3 Hektaren und stellt damit ein enormes Innenentwicklungspotenzial dar. Eine für die Umsetzung notwendige Umzonung in eine Wohn-, Misch- und /oder Zentrumszone wird entsprechend der Priorisierung im KRL jedoch erst in einer späteren projektbezogenen Revision der Nutzungsplanung umgesetzt. Dies insbesondere auch, weil im Bereich Wohnbauten in der Gemeinde verschiedene grössere Objekte in der Planung oder vor der Ausführung. Diese Entwicklung bedeutet für die Gemeinde, dass sie auch die notwendige Infrastruktur (Schulräume, Kindergärten usw.) bereitstellen muss. Eine weitere kurzfristige und massive Ausweitung des Angebots könnte die Gemeinde (namentlich in Bezug auf die Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen) vor grosse Probleme stellen. Zudem wurde im Rahmen des KRL die damaligen Absichten der Ziegelei Landquart AG angehört, welche sich bis in das Jahr 2030 für einen Verbleib der Ziegelproduktion am heutigen Standort ausgesprochen hatte.

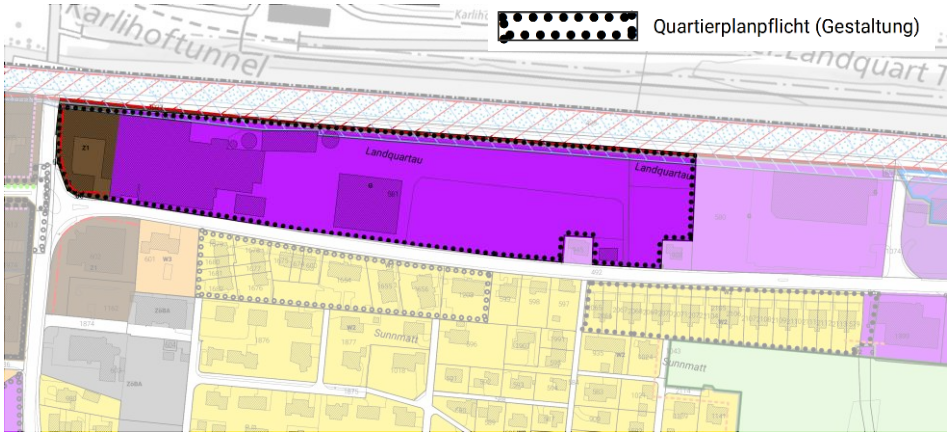


Abb. 73: Ausschnitt Entwurf Zonenplan, Areal der Ziegelei

Folgeplanpflicht Ziegelei-Areal

Zur Sicherstellung, dass die bevorstehenden, zukünftigen Nutzungen auf dem Areal auch dem KRL entsprechen werden, wird im Zuge der Gesamtrevision eine Folgeplanpflicht für das Areal der Ziegelei festgelegt. Die entsprechenden Richtlinien sind dem Anhang zum Baugesetz zu entnehmen.

6.1.5 Richtlinien Quartierplanpflicht «Plantahofstrasse West»

Auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 674, am westlichen Ende der Plantahofstrasse, befinden sich heute Schrebergärten, sowie Abstellflächen. Diese Flächen sind rechtskräftig der Wohnzone W3 zugewiesen und es ist eine Quartierplanpflicht festgelegt. Damit ist in Zukunft eine haushälterische Nutzung der Flächen im Sinne einer Wohnüberbauung anzustreben.

Im Rahmen des KRL war beabsichtigt, diese Bauzonenfläche allenfalls (teilweise) umzulagern und ein Teil als Arbeitsgebiet zu entwickeln. Dies hätte die Möglichkeit gebracht, einen öffentlichen Freiraum zu schaffen. Eine solche Zonenumlagerung ist jedoch auf absehbare Zeit nicht möglich. Die Erstellung eines grösseren, öffentlichen Freiraums ist damit nicht möglich und eine Zonenanpassung nicht zweckmässig.

Um die Inhalte des KRL mindestens teilweise umzusetzen, werden für die bereits rechtskräftige Quartierplanpflicht Richtlinien im Anhang zum Baugesetz ergänzt. Dadurch werden erhöhte Anforderungen an die Freiraumgestaltung bei einer Entwicklung gestellt. Es ist ein attraktiver Freiraum mit guter Gesamtgestaltung, Bepflanzung und Möblierung zu erstellen.

6.1.6 Anpassungen aufgrund geänderter Waldfeststellungen (siehe Erläuterungen Kapitel 4.4)

Änderungen aufgrund Waldfeststellungen Mastrils

Im Ortsteil Mastrils wurden aufgrund des sich ausbreitenden Waldes im Bereich der Bauzonen verschiedene neue statische Waldfeststellungen aufgenommen. Ebenfalls wurden in Mastrils wie auch in Landquart verschiedene bestehende statische Waldgrenzen durch das AWN neu beurteilt. Dadurch werden teils bestehende statische Waldgrenzen angepasst, teils auch aufgehoben. Als Folge davon müssen auch geringfügige Anpassungen der Grundnutzung vorgenommen werden. **Eine gesamthafte Übersicht über diese Anpassungen sind dem Änderungsplan zu entnehmen.** Dort sind sowohl die statischen Waldfeststellungen gekennzeichnet, welche angepasst und neu festgelegt respektive aufgehoben werden, als auch die neu ausgeschiedene Grundnutzung.

Verschiedene Waldflächen wurden vom AWN nicht mehr als Wald beurteilt, obschon bis anhin rechtskräftige statische Waldränder bestanden. Mit der statischen Waldgrenze fällt auch der «Schutz» vor einer weiteren Ausbreitung der bestockten Flächen weg. Hier ist es die Aufgabe der jeweiligen Grundeigentümer mit geeigneten Pflegemassnahmen dafür zu sorgen, dass sich die bestockten Flächen zukünftig nicht wieder ausdehnen und neuer Wald entsteht, welcher zu Nutzungseinschränkungen führen könnte.

Anpassung aufgrund rechtskräftiger Rodung

Aufgrund der rechtskräftigen Rodung der RHB auf den Parzellen Nr. 855 und 803 entlang des Mühlebachs ist eine neue Grundnutzung auszuscheiden. Aufgrund der rechtskräftigen Situation im Zonenplan erscheint es zweckmässig, die Fläche der angrenzenden Bauzone zuzuweisen, um kein «Loch» in der Bauzone zu schaffen. Die Fläche wird der Industriezone respektive der Zentrumszone 4 (ehemals Campuszone) zugewiesen.



Abb. 74: Änderungsplan (oben) und Entwurf Zonenplan (unten) mit gerodeter Waldfläche, welche der Industriezone und der Zentrumszone 4 zugwiesen wird

Es handelt sich um eine Einzonung, welche mehrwertabgabepflichtig ist (siehe Kapitel 5.9.4).

6.1.7 Erweiterung ZöBA mit Rodung, ARA

Räumliche Ausgangslage

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Landquart befindet sich im Gebiet Au und ist auf drei Seiten von Gewässern umgeben (Landquart, Rhein, Mühlebach). Auf einer Seite befindet sich gleich angrenzend an den Umschlagplatz der ARA die Autobahn A13. Zwischen der ARA Landquart und der Autobahn befindet sich noch ein kleiner Streifen Wald, welcher der Forstwirtschaftsfläche zugewiesen ist. Dieser ist Teil der Parzelle 1446 sowie der angrenzende Parzelle 993. Auf dem Areal der ARA Landquart sind keine Reserveflächen vorhanden. Auf dem bestehenden Areal ist somit keine weitere Entwicklung möglich.

Bestehende Anlage gelangt an Kapazitätsgrenze

Die Gemeinden Malans, Untervaz, Zizers und Landquart sind an die ARA Landquart angeschlossen. Aufgrund der grossen Abwassermengen kommt die ARA an ihre Kapazitätsgrenzen. Teils treten Überschreitungen der Grenzwerte im gereinigten Abwasser auf. Zudem entspricht die ARA Landquart bezüglich der Redundanzen im Bereich der Abwasserstrasse nicht dem geltenden Stand der Technik «Funktionssicherheit auf ARA» (Verband der Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute VSA, 2022). Weiter stehen auf nationaler Ebene Verschärfungen der Gewässerschutzgesetzgebung im Raum, wodurch allenfalls

eine zusätzliche Stufe zur Elimination von Mikroverunreinigungen erforderlich wird. Ebenfalls wird im Sinne der Energiestrategie des Bundes derzeit geprüft, inwiefern das in der ARA produzierte Biogas in ein Gasnetz eingespeist werden könnte, was ebenfalls neue Installationen voraussetzen würde.

Betriebliche Herausforderungen

Auf dem bestehenden Areal befinden sich diverse feste sowie provisorische Anlagen. Gleichzeitig lassen die bestehenden Platzverhältnisse keine effiziente Reorganisation der Anlagen zu. Auch entsprechen die heutigen Betriebs- und Büroräumlichkeiten nicht mehr den Anforderungen an die Arbeitssicherheit und Hygiene. Beispielsweise sind das Büro und die Leitzentrale in der elektrischen Unterverteilung untergebracht, die Garderobe mit den Betriebskleidern befindet sich im Treppenhaus der Schlammfaulung und es sind keine Duschen für das Betriebspersonal vorhanden.

Erweiterungsbedarf und Standortgebundenheit

Aufgrund des heutigen Zustands und der zukünftigen Anforderungen benötigt die ARA Landquart zusätzliche Fläche. Hierzu soll der Wald auf der Parzelle 1446 sowie auf der angrenzende Parzelle 993 gerodet und in die ZöBA eingezont werden. Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Standorts und damit um eine standortgebundene Erweiterung. Die Verschiebung der ARA Landquart an einen neuen Standort ist in absehbarer bzw. nützlicher Frist nicht möglich. Auch muss die Erweiterung zwingend vor Ort neben der bestehenden Anlage erfolgen. Die ARA Landquart ist eine Einheit und einzelne Anlageteile können nicht an einen neuen Standort ausgelagert werden. Für die Betriebssicherheit muss zudem das Personal zwingend vor Ort sein.

Rodungsgesuch

Die Erweiterungsflächen betreffen statisch festgelegten Wald. Für die Einzonung ist deshalb eine Rodung mit Ersatzmassnahmen notwendig. Die Einzelheiten zur Rodung sind dem Rodungsgesuch zu entnehmen.

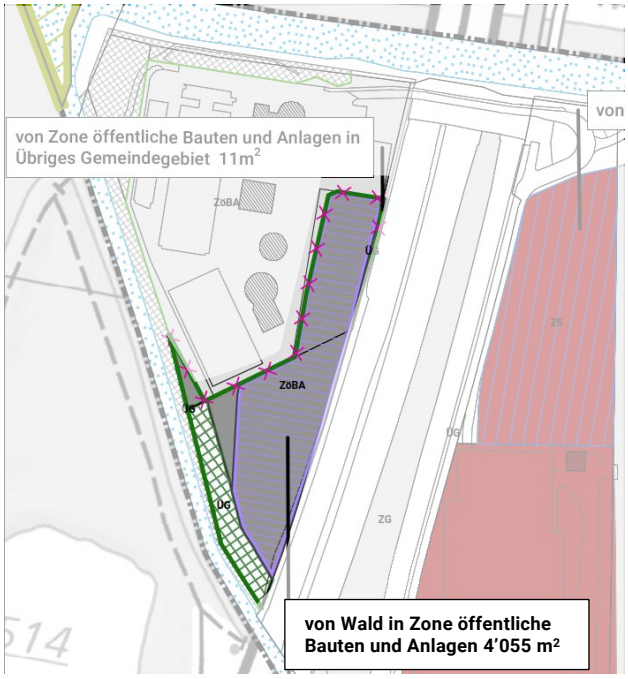


Abb. 75: Ausschnitt Änderungsplan Zonenplan

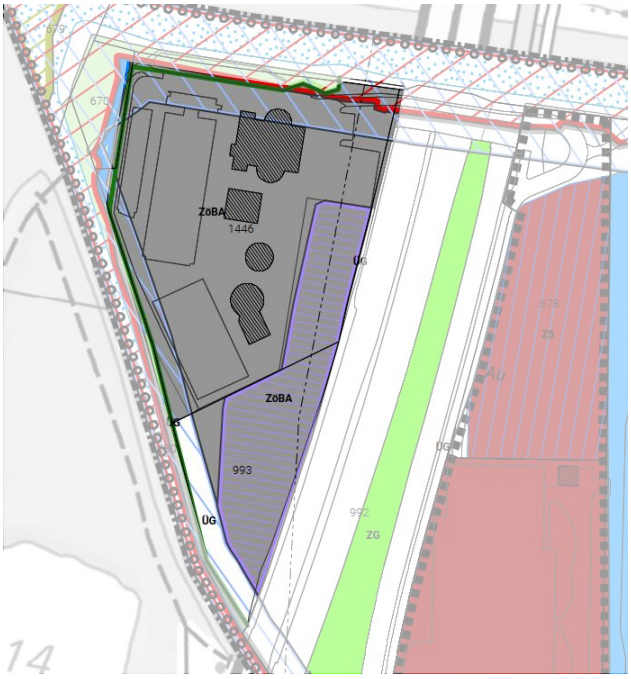


Abb. 76: Entwurf Zonenplan mit erweiterter ZöBA

Da es sich bei der Abwasserreinigung um eine öffentlich-rechtliche Aufgabe handelt, ist für die Einzonung keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Übergeordnete Rahmenbedingungen

Aufgrund der räumlichen Situation ergeben verschieden Rahmenbedingungen für die Standorterweiterung, insbesondere:

- Aufgrund der Nähe zur Druckleitung der Erdgasversorgung Bündner Rheintal AG (EBRAG) ist der Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung betroffen.
- Für den Abstand gegenüber der Nationalstrasse gelten die massgebenden Bestimmungen der Nationalstrassenverordnung.
- Auf dem Areal verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Es gelten die massgebenden Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Gemäss Art. 16 NISV: Dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss Ziffer 14 Anhang NISV beträgt der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte 1 µT. Die eingezonten Bauzonenflächen für die Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage werden mit einer Festlegung überlagert, wonach die Vorgaben der NISV zu berücksichtigen sind. Somit sind im Wirkungsbereich der Hochspannungsleitung keine OMEN zulässig. Dieser Bereich beträgt 30m westlich und 26m östlich der Hochspannungsleitung, womit praktisch die ganze

eingezonte Fläche betroffen ist. Nutzungen, die keine OMEN betreffen, sind zulässig (kein dauernder Aufenthalt von Menschen).

- Das Areal liegt teilweise in der rechtskräftigen Gewässerraumzone, wobei die Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung bzw. des KRG zu berücksichtigen sind.

Die übergeordneten Anforderungen sind im Rahmen des konkreten Bauprojekts zu berücksichtigen.

6.1.8 Weitere Anpassungen

Auszonung Restfläche Wohnzone Parzelle Nr. 3321

Im Bereich Bircha / Windeggli in Mastrils wird eine Restfläche der Parzelle Nr. 3321 aus der Wohnzone ausgezont. Aufgrund der Parzellenstruktur sowie des einzuhaltenden Waldabstandes von 10 m ist die Fläche nicht zweckmässig bebaubar. Die Fläche wird in das übrige Gemeindegebiet überführt.

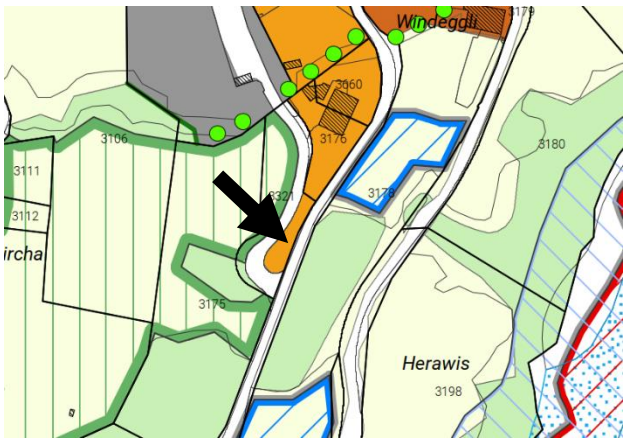


Abb. 77: Rechtskräftiger Zonenplan

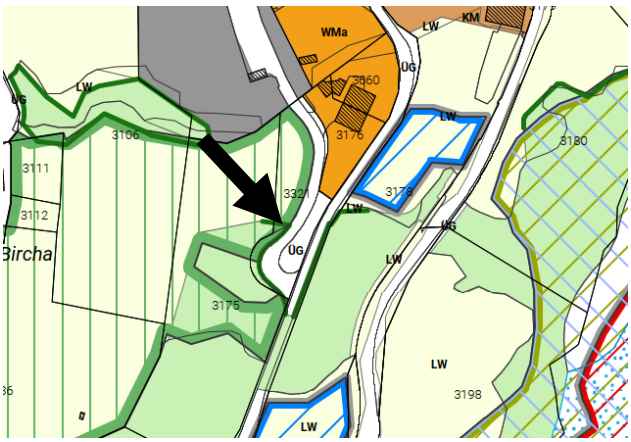


Abb. 78: Entwurf Zonenplan mit Reduktion Wohnzone

Überführung Sport- und Erholungszone Birchholz in Wintersportzone

Im Gebiet Birchholz ist rechtskräftig eine überlagernde Sport- und Erholungszone festgelegt. Diese dient als Grundlage für den Skilift Birchholz, welcher bei guten Schneeverhältnissen in der Wintersaison aufgestellt und im Frühjahr wieder abgebaut wird. Der Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Igis kennt im Gegensatz zum Zonenplan Mastrils keine Wintersportzone. Mit der Fusion der Nutzungsplanungen erscheint es zweckmässig und konsistent, wenn die Sport- und Erholungszone Birchholz in eine Wintersportzone überführt wird. Die bisherige Zonenabgrenzung wird übernommen und präzisiert.

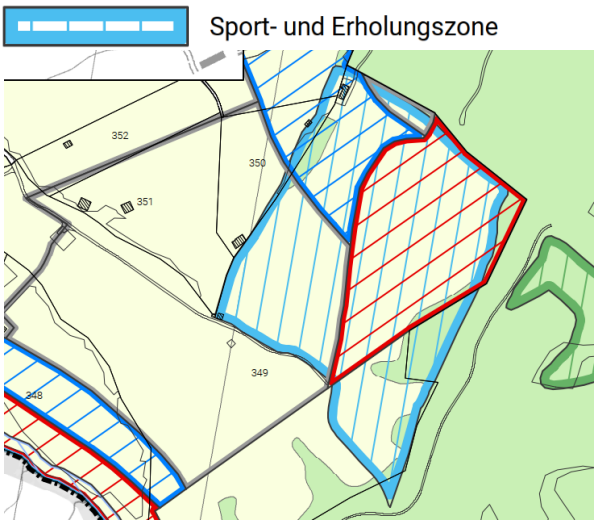


Abb. 79: Rechtskräftige Sport- und Erholungszone

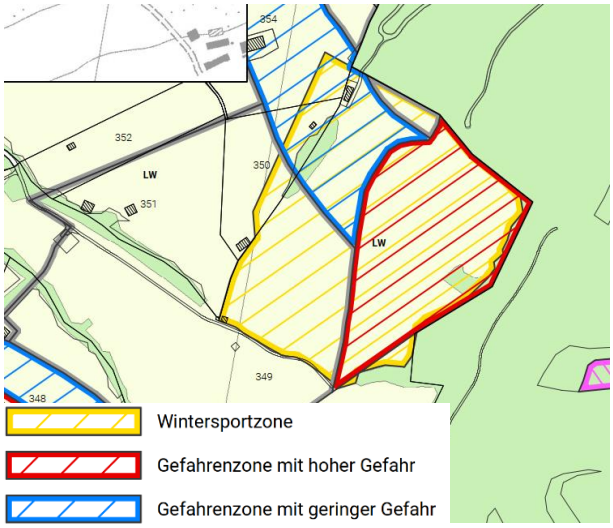


Abb. 80: Neue Wintersportzone mit angepasster Abgrenzung

Anpassung Zonenabgrenzung Gartenbauzone / Intensivlandwirtschaftszone

Die rechtskräftige Gartenbauzone wird in Anlehnung an das Musterbaugesetz Graubünden in die neue Intensivlandwirtschaftzone überführt. Eine solche rechtskräftige Zone ist im geltenden Zonenplan im Bereich Schmittawiese festgelegt (Gensetter Topfpflanzen AG). In der Intensivlandwirtschaftszone sind auch Bauten und Anlagen zulässig, welche der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Bereich Pflanzenanbaus und Tierhaltung dienen (bspw. auch Gewächshäuser). Die heutige Zonenabgrenzung verläuft jedoch unzweckmässig und lässt keine hauhälterische Bodennutzung bzw. Bewirtschaftung der Flächen zu. Mit einer flächengleichen Zonenumlagerung kann die Zonengrenze begradigt und eine zweckmässige Bewirtschaftung sichergestellt werden.



Abb. 81: Rechtskräftige Gartenbauzone



Abb. 82: Neue Intensivlandwirtschaftszone mit angepasster Abgrenzung

Zonengrenzbereinigungen

An diversen Orten in der Gemeinde Landquart bestehen Bauzonenabgrenzungen, welche unzweckmässig erscheinen und nicht exakt mit der Parzellierung übereinstimmen. Soweit zweckmässig werden Zonengrenzbereinigungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere:

- Diverse Korrekturen entlang der Islastrasse, des Luamawegs und der Ragazerstrasse (Abstimmung Zonengrenze auf Grenze der Strassenparzellen)
- Reduktion Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Kreisel Papierfabrik (Strassenparzelle)
- Reduktion Industriezone Bereich A und Gewerbezone entlang der Freihofstrasse (Strassenparzelle)
- Erweiterung Wohnzone W4, Parzelle Nr. 1300 im Ziegelgut (Zonengrenze verläuft durch Wohngebäude, siehe nachfolgende Grafik)



Abb. 83: Rechtskräftiger Zonenplan

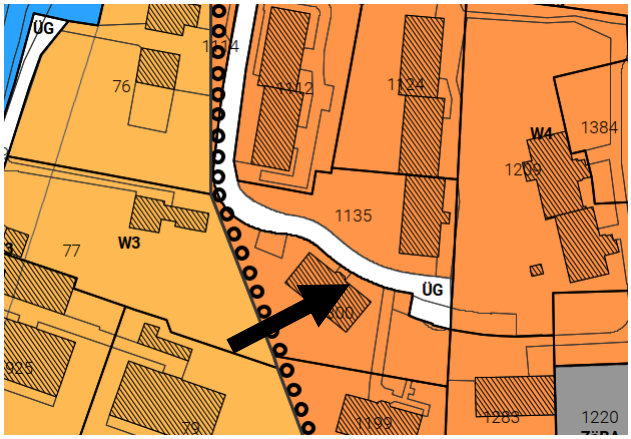


Abb. 84: Entwurf Zonenplan mit korrigierter Zonengrenze

Bereinigung Abgrenzung Arealplanpflicht Mühlbach und Zonengrenze Obermühleweg

Mit Fertigstellung des Kreisels an der Kantonsstrasse auf Höhe der Papierfabrik Landquart, wurde der Knoten neu gestaltet. Dabei wurde auch ein Trottoir am Obermühleweg erstellt, welches zusammen mit dem Obermühleweg abparzelliert wurde (Eigentum der Gemeinde Landquart). Die rechtskräftige Zonenabgrenzung entspricht noch der alten Kreuzungssituation. Ebenfalls ist der Obermühleweg zwischen dem Kreisel und dem Ende der Parzelle Nr. 2077 als einziger Teilabschnitt der Industriezone bzw. Industriezone Bereich B zugwiesen. Die Zonenabgrenzung soll auf die tatsächliche Nutzung und die Parzellengrenzen abgestimmt werden.

In diesem Zusammenhang wird auch die rechtskräftige Arealplanpflicht Obermühle angepasst, welche ebenfalls noch auf der alten Strassensituation beruht. Die Arealplanpflicht wurde mittlerweile umgesetzt, der Arealplan Obermühle wurde am 21. März 2023 von der Regierung genehmigt. Der Perimeter der Arealplanpflicht wird entsprechend auf die umgesetzte Arealplanung abgestimmt und reduziert.

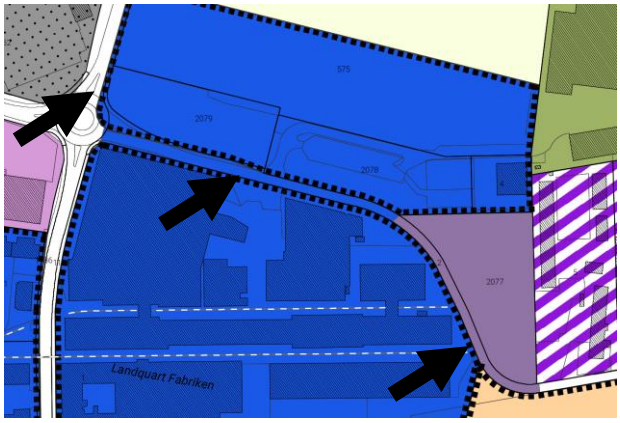


Abb. 85: Rechtskräftiger Zonenplan

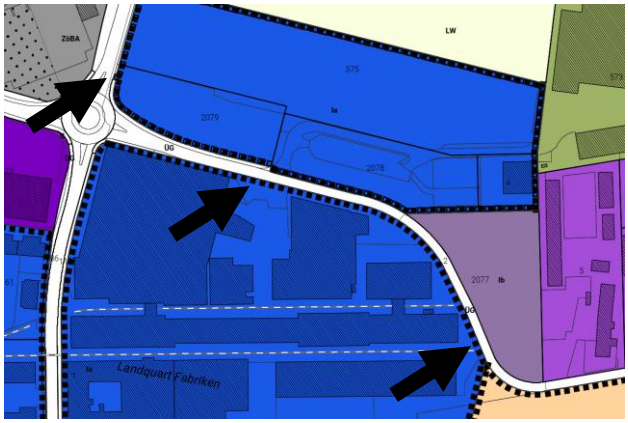


Abb. 86: Entwurf Zonenplan mit korrigierter Zonengrenze und Abgrenzung Arealplanpflicht

Festlegung Waldabstandslinie Parzelle Nr. 3214

Angrenzend an die Parzelle Nr. 3214 in Mastrils befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan bereits ein statisch festgelegter Waldrand. Im Rahmen der Gesamtrevision wird für dieses Waldareal der statische Waldrand bestätigt und vom AWN rund um das Areal abgegrenzt, um einen Konflikt mit der Bauzone zu verhindern. Zusätzlich wird eine reduzierte Waldabstandslinie gemäss Art. 30 Abs. 1 KWaG festgelegt. Damit soll eine Unterschreitung des Mindestwaldabstandes von 10 m ermöglicht werden. Das AWN hat die Möglichkeit zur Festlegung dieser Waldabstandslinie mit Mail vom 2. Juli 2024 bestätigt.

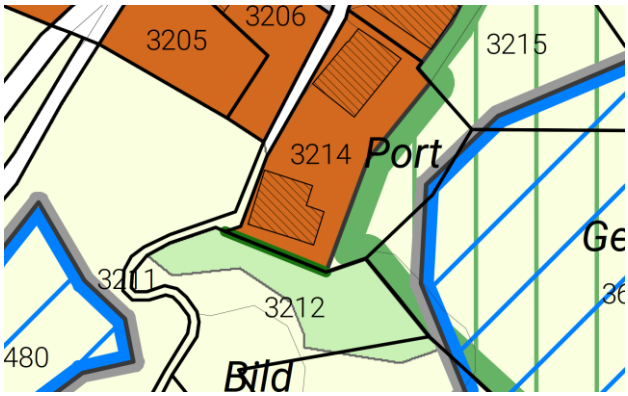


Abb. 87: Rechtskräftiger Zonenplan



Abb. 88: Entwurf Zonenplan mit Waldabstandslinie (hellgrün gestrichelt)

Diverse Änderungen Wald und Schutzzonen im Änderungsplan ersichtlich

Wie in den Grundlagenkapiteln beschrieben, werden Anpassungen im Zonenplan notwendig, da sich verschiedene übergeordnete Inventare oder Grundlagendaten geändert haben. Hierzu gehören:

- Festlegung der Archäologiezonen und der archäologischen Schutzzonen
- Festlegung der Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie der Trockenstandortzonen

- Festlegung der Wildruhezonen
- Festlegung der Wildtierkorridore
- Festlegung der Grund- und Quellwasserschutzzone (verbindlich) sowie Darstellung der provisorischen Grund- und Quellwasserschutzzone (hinweisende Plandarstellung)
- Abstimmung der dynamischen Waldgrenze auf die Daten des AWN

Diese Änderungen werden nicht einzeln im Planungs- und Mitwirkungsbericht aufgeführt. Eine gesamthafte Übersicht der Änderungen im Zonenplan ist dem Änderungsplan (orientierender Bestandteil) zu entnehmen.

Abstimmung Gewässerraumzone und Naturschutzzone in Mastrils

Die Gewässerräume in der Gemeinde Landquart wurden im Rahmen einer separaten Teilrevision bereits rechtskräftig festgelegt. Davon betroffen ist auch der Ortsteil Mastrils (Gewässerraumzone des Rheins). Bei der Dimensionierung der Gewässerräume waren insbesondere auch die Biotope von nationaler Bedeutung zu berücksichtigen (vgl. Art. 41a Gewässerschutzverordnung des Bundes). Bei der damaligen Gewässerraumausscheidung wurde der Gewässerraum des Rheins auf die Abgrenzung des Auengebietes bzw. des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung abgestimmt. In der Zwischenzeit wurde wurden die Abgrenzung des Auengebietes und des Amphibienlaichgebietes überarbeitet.

Da Biotope von nationaler Bedeutung im Zonenplan als Naturschutzzone umzusetzen sind, werden die Gewässerraumzone und die Naturschutzzone neu aufeinander abgestimmt. Im Zonenplan wird deshalb nebst der Ausscheidung der Naturschutzzone auch der Gewässerraum geringfügig angepasst. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde festgestellt, dass eine Abweichung vom Aueninventar nur in begründeten Ausnahmefällen (wie beispielsweise bei der bestehenden Strasse oder mit einem detaillierten ökologischen Fachgutachten) möglich sind. Bei bestehenden Gebäuden (mit einem Pufferstreifen von 2 m um das Gebäude) sowie bei bestehenden Wegen und Strassen ab 3 m Breite kann in der Detailabgrenzung eine Aussparung vorgenommen werden. Die Abgrenzung der Naturschutzzone und der Gewässerraumzone orientiert sich deshalb an den Inventarfestlegungen des Bundes, wobei Strassen und Gebäude mit dem Pufferstreifen ausgenommen sind. Ebenfalls ausgenommen sind zwei Restflächen an rechtskräftig festgelegten Wohnzonen, welche als Garten bzw. Hausumschwung genutzt werden. Bestehende Wohnzonen sind damit nicht von den Festlegungen betroffen. Die Anpassungen führen stellenweise dazu, dass die Gewässerraumzone verbreitert wird, an einigen Stellen erfolgt abgestimmt auf den neuen Auenperimeter eine Reduktion.

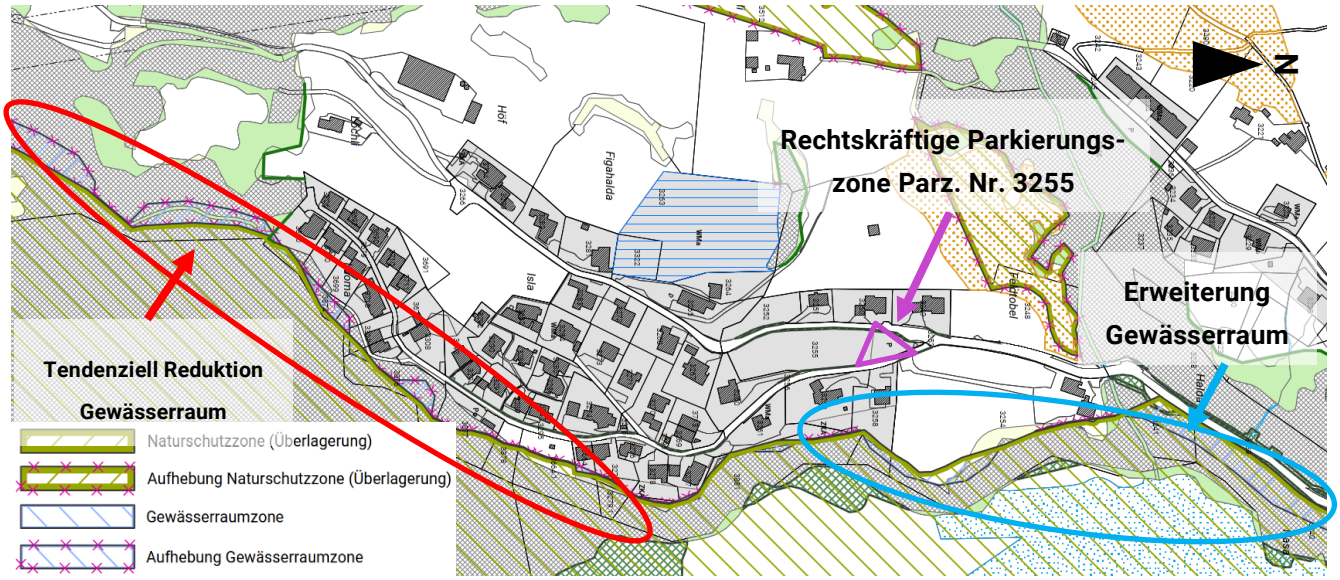


Abb. 89: Ausschnitt vereinfachter Änderungsplan mit angepasster Gewässerraumzonen und neu festgelegter Naturschutzzone

Hinweis zu bestehender Parkierungszone

Im Siedlungsgebiet von Mastrils, auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 3255, ist eine rechtskräftige Parkierungszone festgelegt. Diese Fläche von ca. 360 m^2 ist derzeit noch unbebaut. Im Rahmen der Vorprüfung hat der Kanton festgehalten, dass ein zusätzliches Parkplatzangebot an diesem Standort das Auengebiet Mastrils als Lebensraum für bedrohte Tiere unter Druck setzen könnte. Ohne ein Besucherlenkungskonzept könne keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Bei der Parkierungszone handelt es sich jedoch um eine rechtskräftige Festlegung im Zonenplan. Für eine dereinstige Erstellung der Parkierungsanlage soll dannzumal die Erarbeitung eines Besucherlenkungskonzept geprüft werden.

Auszonung Gewerbezone in Gefahrenzone rot

Im rechtskräftigen Zonenplan befindet sich ein Teil der Parzelle Nr. 3703, welche sich an der Ragazerstrasse befindet, in der Gewerbezone. Ein Restbereich im Umfang von rund 200 m^2 dieser Gewerbezone ist mit der Gefahrenzone rot überlagert. Gemäss Art. 38 KRG gilt in der Gefahrenzone rot ein weitgehendes Bauverbot für neuen Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Der Gemeindevorstand Landquart hat am 27. September 2021 aufgrund eines konkreten Naturgefahrenereignisses für die Teilfläche eine Nutzungsbeschränkung erlassen. Entsprechend wird eine Auszonung der Gewerbezone, welche von der Gefahrenzone 1 (rot) betroffen ist, vorgenommen.

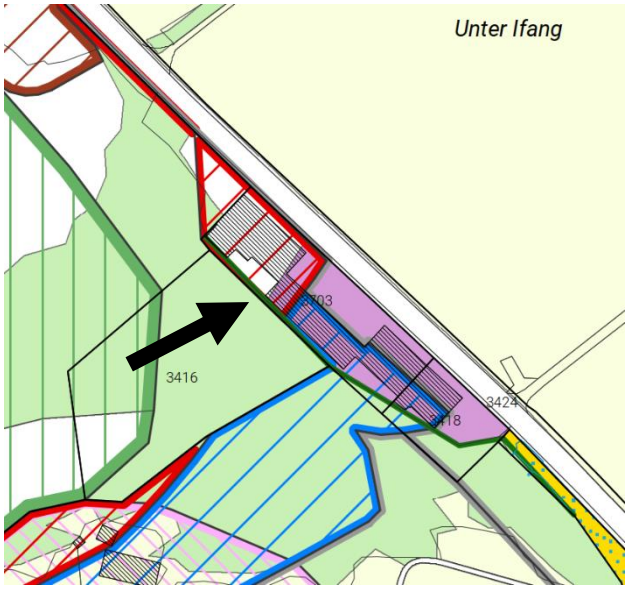


Abb. 90: Rechtskräftiger Zonenplan

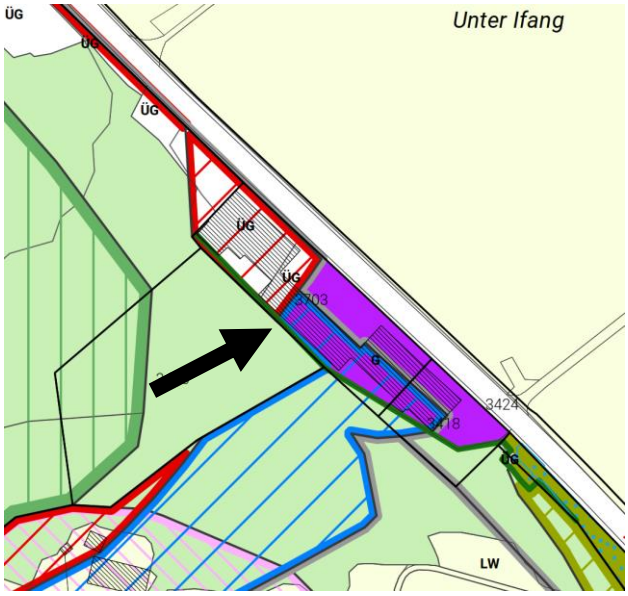


Abb. 91: Entwurf Zonenplan mit geringfügiger Reduktion Gewerbezone

Bei weiteren Bauzonenflächen, welche von der Gefahrenzone rot überlagert sind, handelt sich zumeist um kleinere Restflächen, für welche eine Auszonung nicht zweckmässig erscheint. Zudem sind Bauten und Anlagen, welche nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, in der Gefahrenzone 1 (rot) nicht ausgeschlossen. Ebenfalls soll weiterhin ein Nutzungstransfer möglich sein.

Aufhebung Materialablagerungszone Mastrils

In Mastrils, an der Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze, ist eine überlagernde Materialablagerungszone festgelegt. Da der Materialablagerungsstandort ausser Betrieb ist und nicht mehr benötigt wird, kann die überlagernde Zone aufgehoben werden.

Überführung Zone übriges Gemeindegebiet Parzelle Nr. 3118 in Landwirtschaftszone

Die Parzelle Nr. 3425 in Mastrils ist im rechtskräftigen Zonenplan überwiegend der Landwirtschaftszone zugeteilt und auch entsprechend genutzt. Eine Restfläche im Südosten ist dem übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone) zugeteilt, wird jedoch ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Sinne einer Zonenplanbereinigung erfolgt eine Zuweisung in die Landwirtschaftszone.

6.1.9 Erläuterungen bezüglich Lärmschutzverordnung

Bei planerischen Massnahmen sind die Vorgaben der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Revision sind für die folgenden zwei planerischen Massnahmen Erläuterungen hinsichtlich Vereinbarkeit mit der LSV notwendig.

- Überführung Campuszone (ES III) im Gebiet Ried in die Zentrumszone 4 (ES III). Der Kanton hat hierzu im Rahmen der Vorprüfung Vorbehalte geäussert.
- Umzonung Gewerbezone an der Kantonsstrasse in die Gewerbemischzone, aufgrund der Lärmemissionen, welche von der Kantonsstrasse ausgehen.

Im Zentrum stehen dabei die massgeblichen Belastungsgrenzwerte bezüglich Strassenlärm. Gemäss Anhang 3 der LSV gelten folgende Belastungsgrenzwerte für den Strassenlärm:

Empfindlichkeitsstufe (ES)		**Planungswert (PW) in dB(A)**		**Immissionsgrenzwert (IGW) in dB(A)**		**Alarmwert (AW) in dB(A)**	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	Erholung	50	40	55	45	65	60
II	Wohnen	55	45	60	50	70	65
III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70

Bei Betriebsräumen erhöhen sich die oben aufgeführten Planungs- und Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 42 Abs.1 der LSV in den Empfindlichkeitsstufen I, II und III um 5 dB(A).

Vorgaben Bund

In Kapitel 5 LSV werden die Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten definiert.

- **Neue Bauzonen** für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die **Planungswerte** nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. (Art. 29 LSV)
- Für Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Zulässig ist auch eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, wenn diese Werte eingehalten werden können:
  - durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
  - durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Erläuterungen zur Zentrumszone Ried

Wie in Kapitel 5.1 erläutert, wird die bisherige Campuszone in die neue Zentrumszone 4 überführt. Dies gilt auch für die ehemalige Campuszone Ried (südöstlich Forum Landquart). Aufgrund der Lärmemissionen, welche von der Schulstrasse ausgehen, hat der Kanton im Rahmen der Vorprüfung

festgestellt, dass konkrete Festlegungen zum Umgang mit den Emissionen notwendig sind. Dabei wird auf den Lärmbelastungskataster (LBK) Strassenlärm des Kantons Graubünden verwiesen. Dieser zeigt die Lärmbelastung einzelner Liegenschaften als Folge des Strassenverkehrs auf. Der generelle LBK ist kein rechtlich verbindliches Instrument, gibt jedoch Auskunft über die ermittelte Lärmbelastung bei einzelnen Gebäuden und über allfällige Grenzwertüberschreitungen. Dieser generelle LBK wurde auf der Basis eines Verkehrsmodells berechnet, welches das Verkehrsaufkommen auf allen Strassen des Kantons Graubünden für das Jahr 2015 beschreibt.

Gemäss LBK wird der Planungswert für die Empfindlichkeitsstufe ES III bis auf eine Tiefe von ca. 16 m ab Parzellenrand überschritten. Der Immissionsgrenzwert für die Empfindlichkeitsstufe III wird lediglich bis auf eine Tiefe von ca. 5.0 m ab Parzellenrand überschritten.

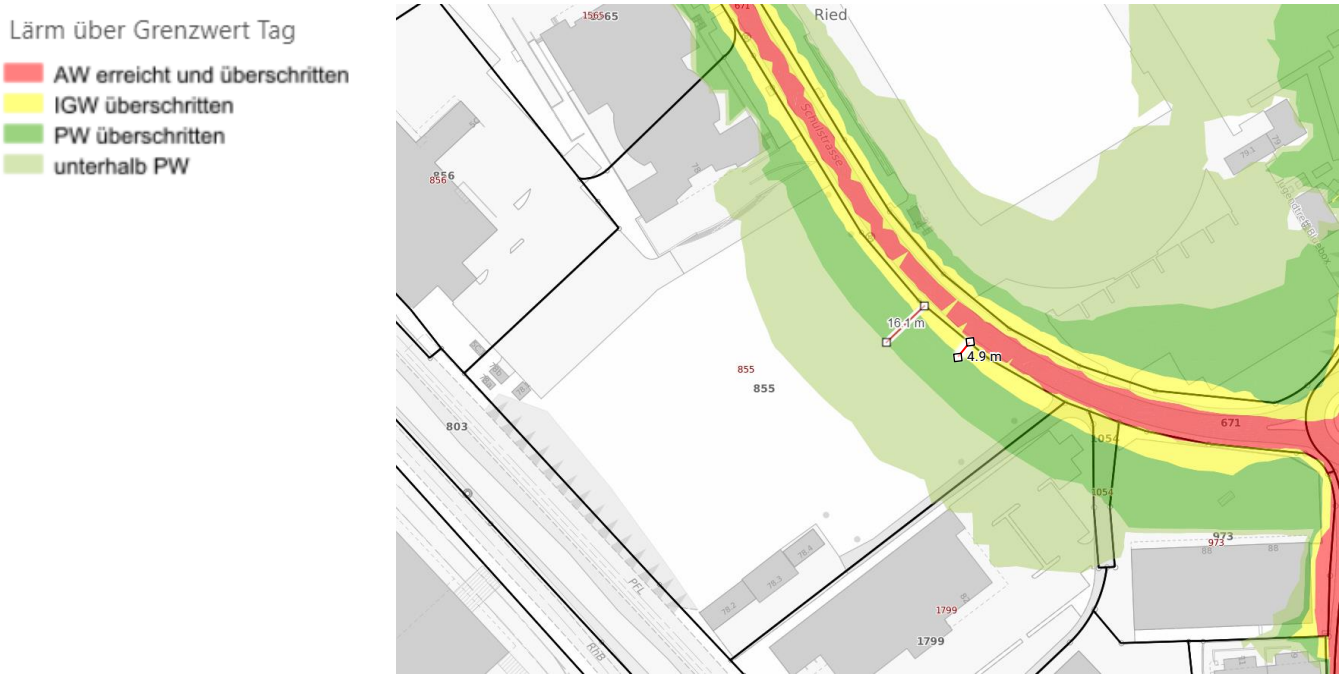


Abb. 92: Ausschnitt Lärmbelastungskataster Kanton GR 2019 (DTV 2015) für ES III, *geo.gr.ch, Stand 24.01.2024*

Würde es sich beim Areal um eine neu eingezonte Bauzone oder um eine noch nicht erschlossene Bauzone handeln, wären gemäss LSV mit planerischen Festlegungen sicherzustellen, dass bei einer Überbauung die Planungswerte einzuhalten. Allerdings ist für den vorliegenden Fall folgendes zu beachten:

- Beim Areal handelt es sich um eine bereits erschlossene Bauzone. Im nördlichen Bereich erfolgt bereits ab der Schulstrasse eine Zufahrt auf die Parzelle, welche auch die benachbarte Parzelle Nr. 856 erschliesst. Die verkehrliche Feinerschliessung ist damit gewährleistet. Damit sind

grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte und nicht die Planungsgrenzwerte gemäss LSV massgebend.

- Mit der Überführung der Campuszone in die Zentrumszone 4 erfolgt vielmehr eine Umbenennung als eine eigentliche Umzonung. An der Zonenvorschriften werden keine massgeblichen Änderungen vorgenommen. Insbesondere bestand schon bei der Campuszone ein maximaler Wohnanteil von 20 %, welcher für die Zentrumszone 4 beibehalten wird.

Beurteilung Lärmbelastung:

- Die Immissionsgrenzwerte der ES III, welche gemäss den oben aufgeführten Punkten massgebend sind, sind lediglich bis auf eine Tiefe von 5.0 m ab Parzellenrand überschritten. Ab dem Fahrbahnrand ist gemäss Strassenverordnung des Kantons Graubünden für Bauten und Anlagen ein Abstand von 5.0 m einzuhalten. Bauten im Bereich der Immissionsgrenzwertüberschreitungen sind somit gar nicht möglich.
- Gemäss rechtskräftigem Baugesetz Igis (Campuszone) und gemäss Entwurf Baugesetz (Zentrumszone 4) besteht für diesen Zonentyp eine Arealplanpflicht. Im Rahmen der Arealplanung kann mit geeigneten planerischen Festlegungen sichergestellt werden, dass die massgeblichen Grenzwerte, in diesem Fall die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten sind.
- Zudem können mit baulichen und gestalterischen Massnahmen im Rahmen des konkreten Bauprojekts die Lärmemissionen zweckmässig eingeschränkt werden, womit zusätzlich sichergestellt werden kann, dass die massgeblichen Grenzwerte eingehalten werden, respektive dass ein hoher Wohnkomfort sichergestellt werden kann.
- So sind die Grenzwerte beispielsweise für Betriebsräume um 5 dB(A) höher, womit diese auf dem gesamten Areal deutlich eingehalten werden können. Mit Ausrichtung der Gebäude oder Massnahmen an den Gebäuden wie beispielsweise Loggias oder Balkone, können die Belastungswerte an den dazugehörigen Fenstern zudem um weitere rund 2 bis 6 dB(A) gesenkt werden.

Fazit

Die massgebenden Immissionsgrenzwerte können auf dem Areal eingehalten werden. Mit zusätzlichen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können die Belastungswerte zudem noch weiter gesenkt werden. Aus diesen Gründen sind keine zusätzlichen Festlegungen in der Nutzungsplanungsrevision notwendig. Die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte ist auf Stufe Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Erläuterungen zur Gewerbemischzone an der Kantonsstrasse

Die Parzellen Nr. 637 und 1137 werden von der Gewerbezone in die Gewerbemischzone umgezont (siehe Kapitel 5.3). Diese liegen an der Kantonsstrasse. Gemäss LBK wird der Immissionsgrenzwert für die Empfindlichkeitsstufe ES III auf einer Tiefe von ca. 7 m ab Parzellenrand überschritten.



Abb. 93: Ausschnitt Lärmbelastungskataster Kanton GR 2019 (DTV 2015) für ES III, *geo.gr.ch, Stand 24.01.2024*

Hierbei ist folgendes zu beachten:

- Es handelt sich um eine bestehende, bereits erschlossene und bebaute Bauzone, weshalb grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte und nicht die Planungsgrenzwerte gemäss LSV massgebend sind.
- Der LBK bezieht sich auf einen Verkehrszustand von 2015 bzw. 2019. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass mittlerweile eine Temporeduktion von 50km/h auf 30km/h auf dem betreffenden Strassenabschnitt umgesetzt wurde. Die Lärmbelastung ist damit weniger hoch als gemäss Lärmbelastungskataster anzunehmen ist.
- Mit der heute bereits signalisierten Geschwindigkeit von 30km/h reduziert sich die Lärmbelastung um rund 3 dB(A). Damit reduziert sich auch der Abstand ab dem Parzellenrand, welcher von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen ist.
- Unter der Annahme, dass die Lärmbelastung aufgrund der bereits umgesetzten Temporeduktion auf 30 km/h um 3 dB(A) abnimmt, reduziert sich der Abstand ab dem Parzellenrand, welcher von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen ist, um rund 3.0 Meter von rund 7.0 Meter auf rund 4.0 Meter.

Beurteilung Lärmbelastung:

- Die Immissionsgrenzwerte der ES III, welche gemäss den oben aufgeführten Punkten massgebend sind, sind aufgrund der effektiv signalisierten Geschwindigkeit von 30 km/h auf einer Tiefe von 4.0 m ab Parzellenrand überschritten. Ab dem Fahrbahnrand ist gemäss Strassenverordnung des Kantons Graubünden für Bauten und Anlagen ein Abstand von 5.0 m einzuhalten. Bauten im Bereich der Immissionsgrenzwertüberschreitungen sind somit gar nicht möglich.
- Mit der neuen Zonenfestlegungen dürfen die Wohnfläche ein Drittel der gewerblich genutzten Fläche nicht übersteigen. Die Parzellen werden also auch zukünftig überwiegend gewerbliche genutzt sein.
- Zudem können mit baulichen und gestalterischen Massnahmen im Rahmen des konkreten Bauprojekts die Lärmemissionen zweckmässig eingeschränkt werden womit zusätzlich sichergestellt werden kann, dass die massgeblichen Grenzwerte eingehalten werden, respektive dass ein hoher Wohnkomfort sichergestellt werden kann.
- So sind die Grenzwerte beispielsweise für Betriebsräume um 5 dB(A) höher, womit diese auf dem gesamten Areal deutlich eingehalten werden können. Mit Ausrichtung der Gebäude oder Massnahmen an den Gebäuden, wie beispielsweise Loggias oder Balkone, können die Belastungswerte an den dazugehörigen Fenstern zudem um rund 2 bis 6 dB(A) weiter gesenkt werden.
- Da bereits ein rechtskräftiger Quartierplan auf der Parzelle Nr. 637 festgelegt ist und dieser aufgrund der Umzonung für den Bereich an der Deutschen Strasse angepasst werden muss, ist zudem eine qualitativ hochwertige Umsetzung sichergestellt.

Fazit

Die massgebenden Immissionsgrenzwerte können auf dem Areal eingehalten werden. Mit zusätzlichen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können die Belastungswerte zudem nochmals weiter gesenkt werden. Aus diesen Gründen sind keine zusätzlichen Festlegungen in der Nutzungsplanungsrevision notwendig. Die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte ist auf Stufe Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

6.2 Genereller Gestaltungsplan

6.2.1 Freiflächen / Freiräume

Ausgangslage

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) sind verschiedene Flächen mit **Freiflächen**(-anteilen) oder **fixierten Freiräumen** überlagert. Die Idee dieser Festlegungen entstand im Zusammenhang mit dem Dorfkern von Igis. Die damalige Bebauungs-/Siedlungsstruktur und Dichte des Dorfkerns wurde als ein funktionierendes Gleichgewicht zwischen bebauten Flächen und Frei-/Grünflächen mit einem hohen Qualitätsgrad beurteilt. Das maximale Mass der Nutzung in der Kernzone Igis ist daher primär über die Freiflächenanteile respektive über die fixierten Freiräume definiert, weshalb sämtliche entsprechenden Flächen/Grundstücke in der Kernzone Igis mit einem Freiflächenanteil oder einem fixierten Freiraum überlagert sind (GGP).

Die **Freiflächen** sind Flächenanteile eines Grundstückes (in der Lage variabel), die nicht überbaut werden dürfen. Sie befinden sich hauptsächlich im Bereich der Kernzone Igis und im Bereich der Bahnhofstrasse von Landquart. Die Freiflächenanteile liegen zwischen 40% und 100%.

In Zonen mit **fixierten Freiräumen** sind Bauten nur im Ausmass der bestehenden Grundrisse zulässig (Lage nicht variabel). Die (fixierten) Freiräume sind ausschliesslich im Dorfkern von Igis (Kernzone Igis) vorzufinden.

Vorteile und Herausforderungen

Das heutige System bietet sowohl Vor- als auch Nachteile.
Im Vollzug respektive in der Auslegung der Freiflächen und der fixierten Freiräume traten in den vergangenen Jahren immer wieder Fragen und Unklarheiten auf. So ist die Gestaltung und Bedeutung der Freiflächen beispielsweise nicht eindeutig definiert (lediglich Fläche ohne Gebäude, unversiegelte Fläche oder gar zwingend Grünraum?). Im Weiteren wird – im Hinblick auf die zunehmende Siedlungsentwicklung nach innen – eine starre Regelung der fixierten Freiräume als nicht mehr praktikabel beurteilt. Mit einer zu starren Festlegung der Freiräume respektive der Grundrisse (historische Strukturen) können die Grundstücke im Rahmen von Entwicklungen oftmals nicht zweckmässig und zeitgemäss überbaut werden. Aus Sicht der Siedlungsqualität im Dorfkern von Igis können damit häufig nicht die für den Ort besten Lösungen erzielt werden.
Gleichzeitig sorgen die Festlegungen dafür, dass in Igis eine ortstypische Bebauungsstruktur gewahrt wird. Die Freiräume tragen wesentlich zur Siedlungsqualität und Attraktivität bei und prägen den Siedlungscharakter und die Identität.

Zielsetzung

Der historisch gewachsene Dorfkern von Igis (Strassendorf) weist bereits eine relativ dichte Bebauungsstruktur auf. Besonders prägend für den Dorfkern sind

die schmalen Strassenverhältnisse und der damit verbundene «Gassen-Charakter» (insb. Unterdorfstrasse, Unter-/Obergasse). Der heutige dörfliche und sehr liebliche Charakter des Dorfkerns soll unbedingt erhalten werden, weshalb in den Kernzonen von Igis keine massgebende Siedlungsverdichtung angestrebt wird. Eine übermässige bauliche Entwicklung im Kern von Igis wäre auch nicht möglich und zweckmässig, da die engen Gassen und Strasseninfrastrukturen limitierend für zusätzliches Verkehrsaufkommen wirken (Verkehrskapazität). Dies würde zu einem massgeblichen Verlust der heutigen Siedlungsqualität führen. Ein sanfter Prozess aus Erneuerungen, Erweiterungen, Umbauten oder Neubauten soll jedoch ermöglicht und gefördert werden. Bei sämtlichen Vorhaben ist zudem Rücksicht auf die erhaltenswerten und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen zu nehmen.

Änderungen im Baugesetz

Aus diesen Überlegungen soll an den bestehenden Festlegungen der fixierten Freiräume und der Freiflächenanteil grundsätzlich festgehalten werden. Gleichzeitig werden die Baugesetzbestimmungen optimiert, um die Umsetzung in der Praxis zu erleichtern.

Fixierte Freiräume

Neu sollen geringfügige Abweichungen vom bestehenden Grundriss gestattet sein, sofern dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Im Sinne einer gesamtheitlichen Entwicklung eines Gebietes soll zudem im Rahmen einer Folgeplanung von den fixierten Freiräumen abgewichen werden können. Dabei muss der Freiraumanteil über den Planungsperimeter gesamthaft gleich bleiben und ein qualifiziertes Verfahren (bspw. Wettbewerb) durchgeführt werden, damit eine hohe Qualität sichergestellt werden kann. Die Bestimmung wird mit einer eindeutigen Definition des Begriffs «Freifläche» ergänzt und es wird festgelegt, was innerhalb dieser Flächen zulässig ist. Insbesondere sind nur Kleinstbauten (bis max. 5m^3 Volumen) sowie Anlagen der Gartengestaltung zulässig. Pflichtparkplätze und notwendige Erschliessungsflächen sind zulässig, sofern die Flächen unversiegelt ausgestaltet werden.

Freiflächen

Für Freiflächen werden die gleichen Nutzungskonkretisierungen vorgenommen wie für die fixierten Freiräumen, um eine einheitliche Praxis zu etablieren. Zudem soll verhindert werden, dass durch Abparzellierungen die Regelungen umgangen werden können, weshalb Änderungen von Parzellengrenzen nur mit Zustimmungen der Baubehörde zulässig sind.

Änderungen im Plan

Im Bereich des Kerns von Igis werden die Freiflächenanteile und die fixierten Freiflächen auf die Anpassungen der Zonengrenzen abgestimmt. Dort wo neu

die Kernzone ausgeschieden wird, werden die Freiflächenanteile in Anlehnung an die heute tatsächlich vorherrschenden Freiflächenanteile festgelegt (siehe hierzu Kapitel 5.6).

Im Bereich der Bahnhofstrasse Landquart ist rechtskräftig eine Freifläche (Freiflächenanteil von 100%) festgelegt. Diese umfasst nebst der Bahnhofstrasse auch einen Teil des Bahnhofplatzes. Da im Zusammenhang mit der multimodalen Drehscheibe und der Bahnhofentwicklung Ost eine Neuorganisation notwendig ist, wird die Freifläche aufgehoben. Damit wird eine ergebnisoffene Planung des Bahnhofareals ermöglicht.

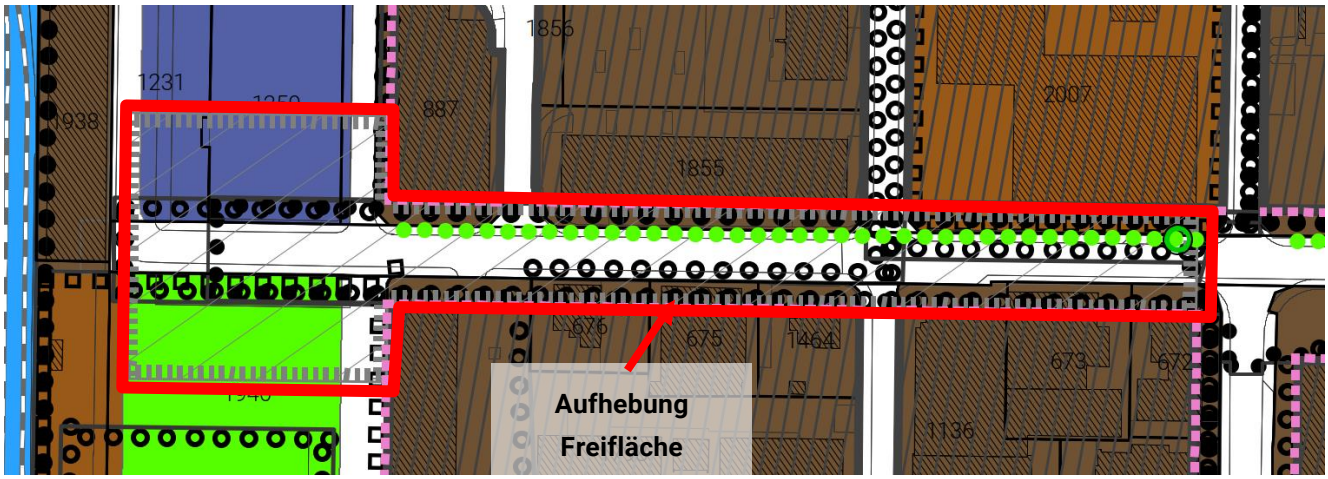


Abb. 94: Ausschnitt Rechtskräftiger Zonenplan mit aufgehobener Freifläche

6.2.2 Strassenbebauungsbereiche und Strassenbaulinien

Ausgangslage

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) sind verschiedene Flächen mit dem Strassenbebauungsbereich überlagert. Damit sollen die Baustandorte definiert werden. Ziel ist die Sicherung eines gefassten Strassenraums.

Die Strassenbebauungsbereiche sind einerseits im Bereich der Bahnhofstrasse und entlang der Schulstrasse in Landquart (mit Strassenbaulinien), andererseits im Bereich des Dorfkerns Igis (ohne Strassenbaulinien) vorzufinden. Im Bereich des Dorfkerns von Igis sind nur die Parzellen mit einem Freiflächenanteil betroffen. Die Parzellen mit fixiertem Freiraum sind davon nicht betroffen, da die Lage der Bauten bereits durch die fixierten Freiräume definiert ist.

In den **Strassenbebauungsbereichen Igis** sind neue Gebäude so zu stellen, dass ihre Hauptfronten einen **mittleren Strassenabstand von höchstens 2,5 m** aufweisen.

Die Strassenbebauungsbereiche Landquart sehen teilweise zusätzlich Strassenbebauungslinien vor. Bei den Strassenbebauungslinien handelt es sich um Gestaltungslinien, welche die Ausrichtung und Lage von Bauten gegenüber dem öffentlichen Raum und privaten Verkehrsflächen festlegen. Innerhalb des **Strassenbebauungsbereiches Landquart** müssen Bauten mit ihrer Hauptfront bis an die **Strassenbebauungslinie** gesetzt werden.

Problematik

Innerhalb des Dorfkerns von Igis sind die Strassenräume aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur relativ schmal. Mit den bisherigen Regelungen zu den Strassenbebauungsbereichen in Igis wurde dieser Zustand weiter akzentuiert. Aufgrund der schmalen Strassenverhältnisse sind für den Fussverkehr heute keine oder nur sehr schmale Infrastrukturen – oftmals auch nur in Form von privaten «Vorbereichen» – vorhanden. Im Zusammenhang mit dem Trend der allgemeinen Verkehrszunahme stellt sich zunehmend die Frage der Verkehrssicherheit und, da die Strassen teilweise auch von Schülerinnen und Schüler genutzt werden, insbesondere auch der Schulwegsicherheit.

Für die Schaffung einer minimalen Infrastruktur für den Fussverkehr (Trottoir/Gehweg) wäre gemäss VSS-Normen bei Tempo 20 und dem Begegnungsfall PW-PW ein Regelstrassenquerschnitt von 5.9m (4.4m Fahrbahn und 1.5m Trottoir/Gehweg) notwendig.

Untersuchung der bestehenden Strassenräume in Igis

Eine erste Untersuchung der bestehenden Strassenräume im Dorfkern von Igis hat gezeigt, dass die vorliegenden Strassenräume (Hausfassade zu Hausfassade) für die Realisierung des notwendigen Regelschnitts der Strasse bis auf einige wenige Engstellen grundsätzlich genügend breit sind. Die Problematik liegt darin, dass sich die Strassenräume teilweise in privatem Grundeigentum befinden. Wo sich die Strassenräume in privatem Grundeigentum befinden, sind diese zudem oftmals aufgrund der individuellen Gestaltung der Vorbereiche, der Vorgärten oder aufgrund der Nutzung als Parkfelder etc. nicht zugänglich respektive nicht begehbar und können damit nicht als Fussinfrastruktur (Gehweg/Trottoir) genutzt werden.

Änderungen Baugesetz

Das bestehende System der Strassenbebauungsbereiche mit Strassenbebauungslinie in Landquart respektive der Strassenbebauungsbereich ohne Strassenbebauungslinie in Igis soll beibehalten werden. Die Abstandsregelung wird jedoch angepasst, so dass bei fehlenden Strassenbebauungslinien (Kern Igis) Hauptfassaden einen mittleren Strassenabstand von 1.0 m bis höchstens 2.5 m einzuhalten haben. Durch die Einführung des minimalen Masses von 1.0 m wird sichergestellt, dass ein minimaler Raum für den Fussverkehr gesichert wird. Gleichzeitig wird das heutige Bild des Strassenraums mehrheitlich

erhalten. Damit kann langfristig im Dorfkern von Igis die Verkehrssicherheit – insbesondere für den Fussverkehr (Schulweg) – erhöht werden.
Zudem wird das Baugesetz um eine Regel ergänzt, wonach der Strassenbebauungsbereich für den Langsamverkehr freizuhalten ist. Mit der neuen Formulierung im Baugesetz wird zudem sichergestellt, dass die Strassen dem Gemeingebrauch zur Verfügung stehen.

Änderungen in den Plänen

Igis, Dorfkern:
Im Bereich des Kerns von Igis werden die Strassenbebauungsbereiche auf die Anpassungen der Zonengrenzen abgestimmt (siehe hierzu Kapitel 5.6).

Landquart, Bahnhofstrasse:
Die heute für das Zentrum von Landquart charakteristische Siedlungsstruktur im Schachbrett-Muster (parallele, rechtwinklige Strukturen) soll erhalten werden. Insbesondere entlang der Bahnhofstrasse sollen die (Haupt-)Bauten einheitlich auf einer Linie zu liegen kommen. Soweit zweckmässig werden Strassenbebauungslinien ergänzt. Die bestehenden Strassenbebauungsbereiche stimmen teils nicht mit der tatsächlichen Parzellenstruktur bzw. der Zonengrenzen überein. Die Abgrenzungen werden bereinigt.

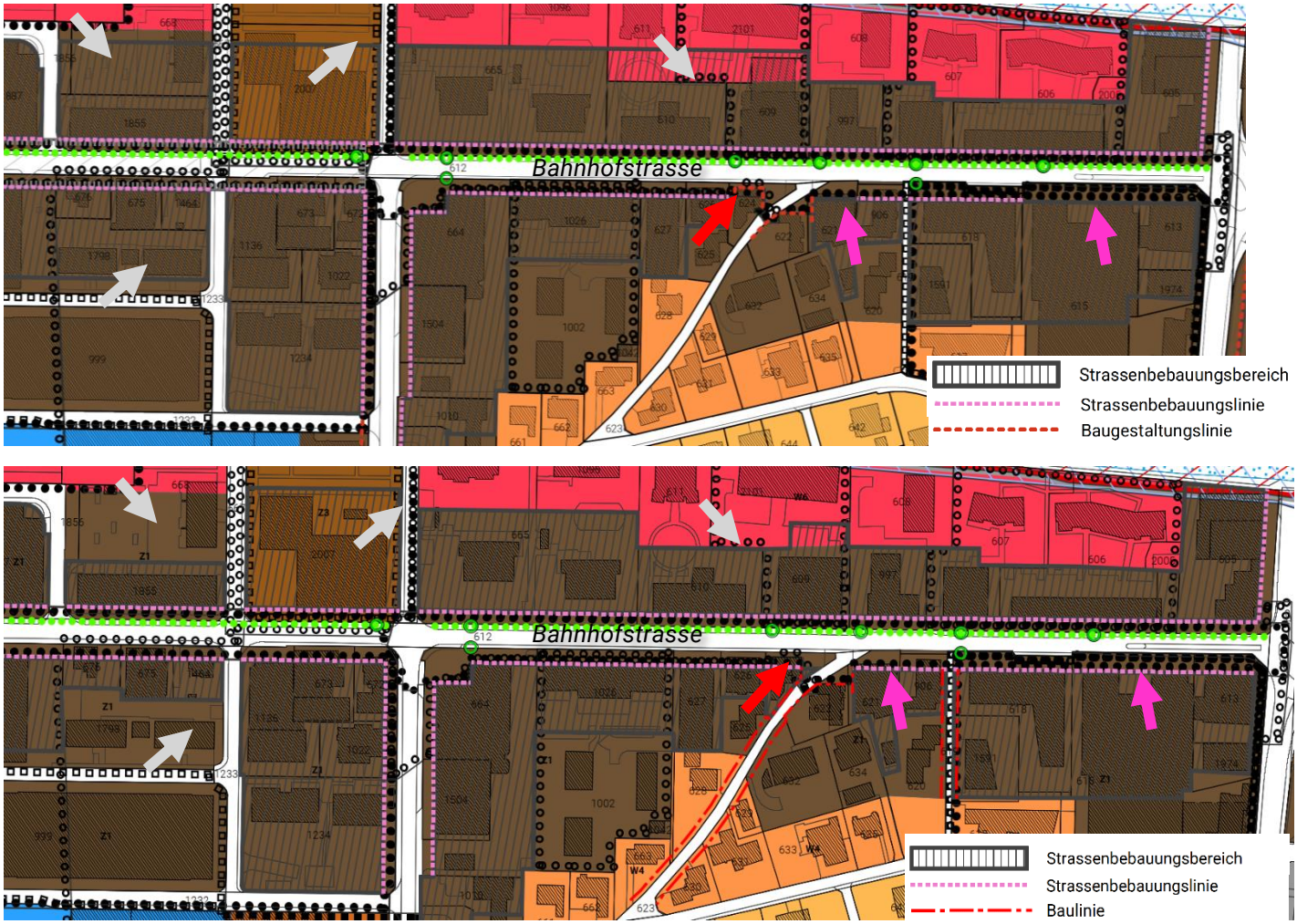


Abb. 95: Vergleich rechtskräftiger Zonenplan und GGP mit dem Entwurf Revision, Änderungen hervorgehoben (eigene Darstellung R+K)

Landquart, Schulstrasse:

Die Schulstrasse ist ganz im Norden Teil des Zentrums von Landquart und wird in zunehmender südlicher Richtung zur (Wohn-)Quartierstrasse. Entlang der Schulstrasse soll die «starre» Struktur der Bahnhofstrasse soweit zweckmässig aufgelöst werden. An der Schulstrasse werden deshalb einzelne bestehende Strassenbebauungslinien aufgehoben, um eine Auflockerung der Bebauungsstruktur zu erreichen und zusätzlichen Spielraum zu gewährleisten. Dies betrifft die Strassenbebauungslinie südlich ab Höhe der RhB-Strasse. Ausgenommen von dieser Aufhebung ist die Strassenbebauungslinie zwischen dem Kreuzplatz und der Parzelle Nr. 695. Hier liegen die Fassaden fast aller bestehender Gebäude auf der rechtskräftigen Strassenbebauungslinie.

Die Strassenbebauungsbereiche werden beibehalten, sodass trotzdem ein gefasster Strassenraum gesichert wird (Hauptfassaden haben einen mittleren Strassenabstand von 1.0 m bis höchstens 2.5 m einzuhalten).

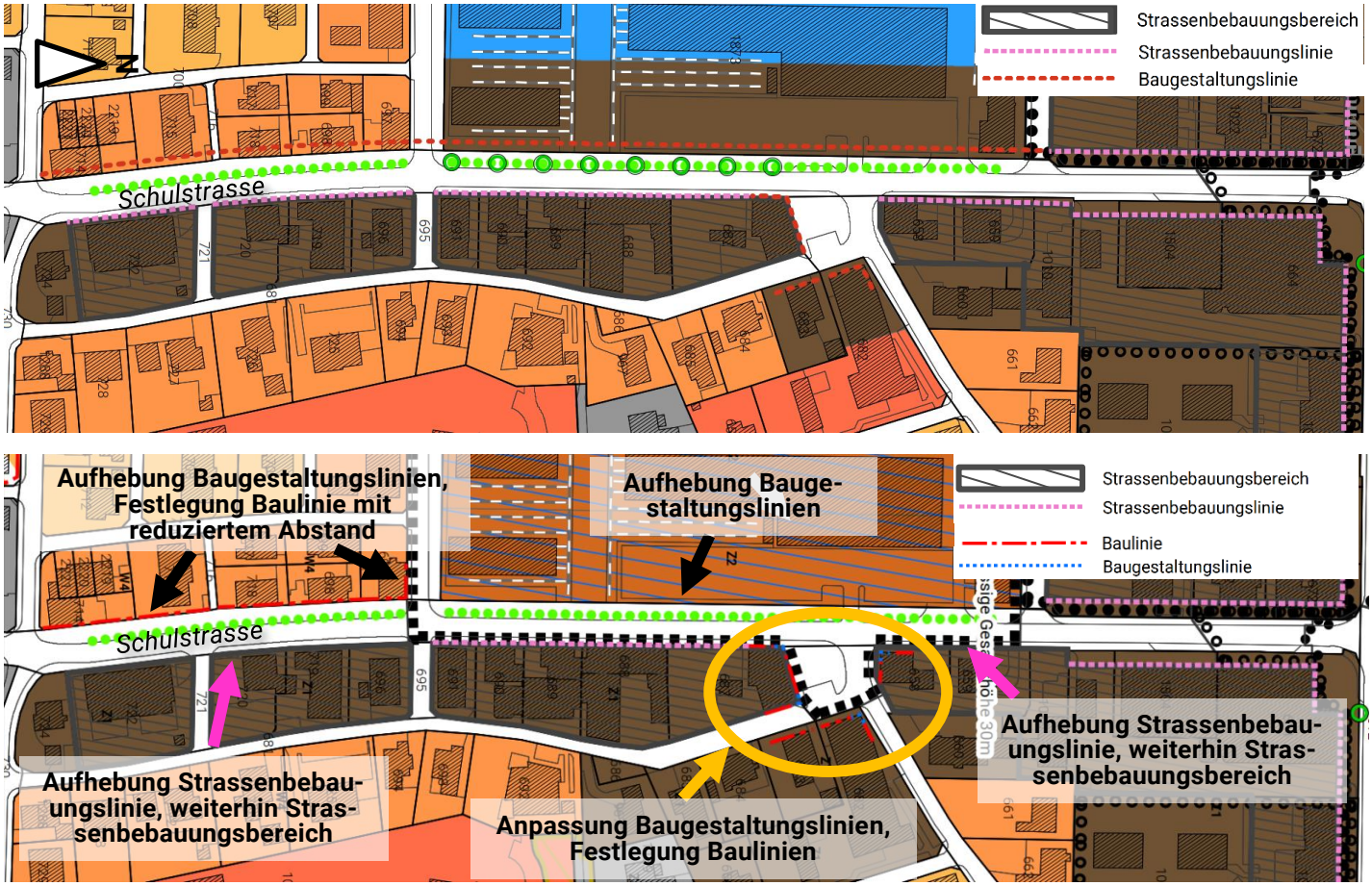


Abb. 96: Vergleich rechtskräftiger Zonenplan und GGP mit dem Entwurf Revision, Änderungen herv orgehoben (eigene Darstellung R+K)

6.2.3 Baulinien und Baugestaltungslinien

Anpassung Baulinien und Baugestaltungslinien

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Landquart sind diverse **Baugestaltungslinien** festgelegt. Diese bestimmen die Lage von Gebäuden oder einzelner Fassaden. Bestehen Baugestaltungslinien, sind Gebäude **zwingend** auf diese Baugestaltungslinien zu setzen. Im Vollzug hat dies zu Herausforderungen geführt, da bei einer strengen Interpretation teils unzweckmässige Gebäudetypologien resultiert hätten (durchgehende Fassade auf ganzer Länge der Linie). Die Baugestaltungslinien werden deshalb soweit zweckmässig in **Baulinien** überführt. Diese bestimmen die Grenze, bis zu der gebaut werden **darf** (allenfalls in Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsvorschriften).

Baugestaltungslinien auf ausgewählte Fassadenabschnitte beschränken

Baugestaltungslinien werden nur dort beibehalten, wo eine bestimmte Lage und Stellung von Gebäuden oder einzelne Fassaden explizit gesichert werden soll, beispielsweise im Kern von Igis und am Kreuzplatz. Dabei werden Anpassungen vorgenommen, sodass nur einzelne Fassadenabschnitt und Gebäudeecken (ca. 3x3m) mit Baugestaltungslinien gesichert werden und im weiteren Verlauf «normale» Baulinien festgelegt werden. Dadurch wird die Lage der Gebäude

weitgehend sichergestellt und gleichzeitig der Spielraum für die individuelle Umsetzung erhöht.

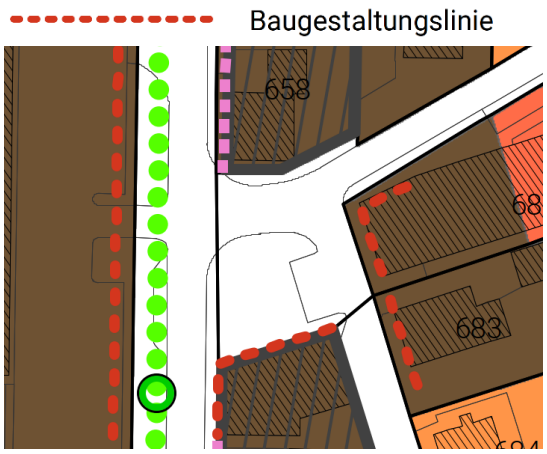


Abb. 97: Baugestaltungslinien Kreuzplatz im rechtskräftigen Zonenplan

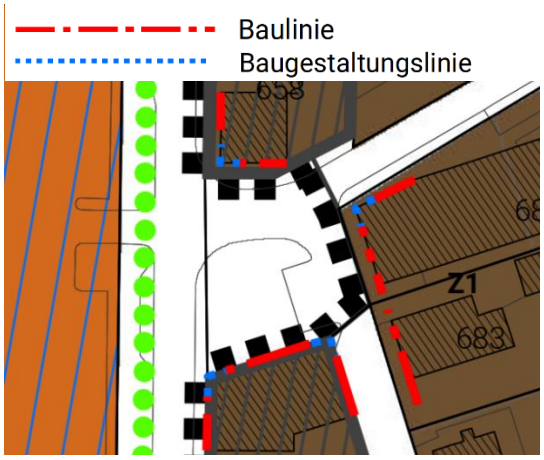


Abb. 98: Bereinigte Situation mit Baulinie und Baugestaltungslinie Kreuzplatz

Sowohl am Kreuzplatz (nördlicher Rand, Parzelle Nr. 658) als auch im Kern von Igis werden einzelne neue Baulinien und Baugestaltungslinien festgelegt, soweit explizit die bestehende Bebauungsstruktur gesichert werden soll.

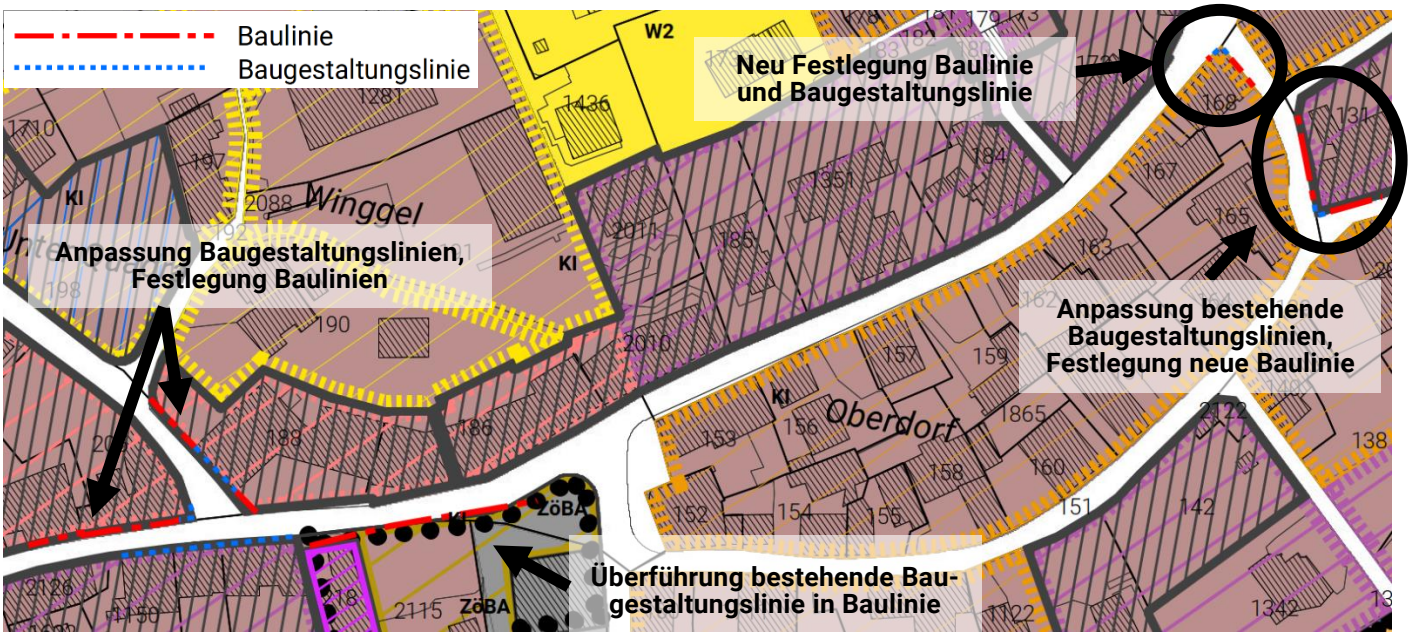


Abb. 99: Entwurf Zonenplan und GGP mit bereinigten Baulinien und Baugestaltungslinien, Änderungen hervorgehoben (eigene Darstellung R+K)

Aufhebung Baugestaltungslinie, Festlegung Baulinie Schulstrasse

Die Baugestaltungslinie östlich der Schulstrasse wird ganz aufgehoben. Für die Parzelle Nr. 1873 ist im Rahmen der Arealentwicklung RhB Schulstrasse eine zweckmässige Bebauung zu definieren. Auf den Parzellen Nr. 697, 698, 718, 715 und 714 wird die Baugestaltungslinie ebenfalls aufgehoben, es wird jedoch

neu eine Baulinie im Abstand von 0,5 m zur Strassenparzelle festgelegt (siehe Abb. 95). Damit wird die Situation für die Eigentümer massgeblich verbessert, da sie nicht mehr an die Linie bauen müssen und weil die neue Baulinie rund 2 m näher an der Strasse liegt als die bisherige Baugestaltungslinie. Aufgrund des breiten Trottoirs erscheint eine solche Abstandsreduktion zweckmässig. Gleichwohl soll ein minimaler Abstand von 0,5 m zur Strassenparzelle gewahrt werden, damit der öffentliche Raum nicht durch die Bauten beeinträchtigt wird.

6.2.4 Aufhebung Festsetzung für Bäume und Hecken im GGP Mastrils

Aufhebung der Festlegungen

Im rechtskräftigen GGP der ehemaligen Gemeinde Mastrils werden abgesehen von Quartierplanpflichten einzig die Festlegungen «Erhaltenswerte Bäume» und «Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze» festgelegt. Es handelt sich dabei um Objekte, welche nicht im kantonalen Biotopinventar enthalten sind. Zudem ist der tatsächliche Bestand der Objekte geringer als im GGP plangrafisch festgelegt. Im Übrigen unterstehen tatsächlich wertvolle Hecken – unabhängig davon, ob sie in der Nutzungsplanung bezeichnet sind oder nicht – dem Schutz gemäss Art. 17a KNHG (Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung nur mit kantonaler Bewilligung, Mindestabstand von 5 m für Bauten und Anlagen). In Übereinstimmung mit dem kantonalen Biotopinventar werden die Objekte aus der Nutzungsplanung entlassen.

6.2.5 Anpassung GGP «Zur Burg, Verschnals / Vadels» nicht Gegenstand der Revision

Ausgangslage

Im Bereich Zurburg bestehen verschiedene rechtskräftige generelle Gestaltungspläne:

- GGP Lehmabbau Zurburg / Verschnals (genehmigt mit RB 385 vom 25. Februar 1997)
- GGP Lehmabbau Zurburg / Verschnals (genehmigt mit RB 1178 vom 10. Juli 2001)
- GGP Zur Burg / Vadels (genehmigt mit RB 1043 vom 11. November 2014)

Die rechtskräftigen generellen Gestaltungspläne bestehen nur in PDF-Format und wurden nie in die digitale Nutzungsplanung überführt. Zweck der Pläne war die Regelung des Materialabbau und Rekultivierung im Zusammenhang mit der Ziegelei Landquart AG. Die einzelnen Planwerke überlagern sich räumlich und inhaltlich.

Absicht

Die Planwerke sollen koordiniert, bereinigt und soweit zweckmässig in die digitale Nutzungsplanung überführt oder allenfalls aufgehoben werden. Hierzu sind jedoch weitere und vertiefte Abklärungen notwendig. Zudem besteht eine zeitliche und inhaltlich Abhängigkeit mit dem Betrieb der Ziegelei. Die Gemeinde

Landquart beabsichtigt deshalb, diese Arbeiten nachgelagert im Rahmen einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung umzusetzen. Diese rechtskräftigen Generellen Gestaltungspläne sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Revision und von der Planbeständigkeit nach Art. 21 RPG ausgenommen.

6.3 Baugesetz

Übersicht

Die bisherigen Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Igis und Mastrils werden zusammengeführt und gesamthaft revidiert. Die massgeblichen Änderungen wurden bereits in den themenspezifischen Kapiteln (siehe Kapitel 5) sowie in den Kapiteln zu den einzelnen Planungsinstrumenten (Kapitel 6.1, 6.2 und 6.4) vorweggenommen. Im Folgenden werden die weiteren massgeblichsten Anpassungen kapitelspezifisch zusammengefasst.

Systematik der Überarbeitung

Als Orientierungshilfe bei der Revision des Baugesetzes dient das Musterbaugesetz für den Kanton Graubünden. Damit soll eine anwenderfreundliche Strukturierung sichergestellt werden. Im Weiteren orientiert sich das Baugesetz vor allem am bisherigen Baugesetz Igis/Landquart. Gleichzeitig werden die Besonderheiten des Baugesetzes Mastrils beim neuen Gesetzesentwurf berücksichtigt. Insbesondere werden auch die bisherigen Zonenbestimmungen für die Dorfzone und weitere Inhalte übernommen, damit das Ortsbild in Mastrils erhalten und mit gleichbleibendem Charakter weiterentwickelt wird.

Synoptische Gegenüberstellung

Eine **detaillierte Übersicht** zwischen den Baugesetzen Igis und Mastrils sowie dem revidierten Baugesetz ist der **synoptischen Gegenüberstellung** zu entnehmen (orientierender Bestandteil der Vorlage).

6.3.1 Allgemeines

Allgemeine Bestimmungen

Die allgemeinen Bestimmungen wurden überprüft, ergänzt und/oder konkretisiert. Grundlage bildete im Wesentlichen die heutigen Regelungen, die übergeordneten Vorgaben und das Musterbaugesetz.

6.3.2 Behördenorganisation

Beibehalt heutiges System mit geringfügigen Präzisierungen

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wurde auch das Thema der Behördenorganisation überprüft. Es wurde dabei im Grundsatz an den heutigen Regelungen festgehalten, einzelne Bestimmungen wurden jedoch ergänzt und/oder konkretisiert.

Grundsätzlich wird am doppelten, gemeindeinternen Instanzenzug (2-Stufensystem) festgehalten. Dabei ist mit «Baubehörde» die Baukommission gemeint, solange der Gemeindevorstand nicht explizit für zuständig erklärt wird.

Im Weiteren werden einzelne Bestimmungen der Gemeindeverfassung konkretisiert und im Baugesetz umgesetzt. Die Zuständigkeit des Bauamts sowie die Möglichkeit zum Beizug von Fachberatungen werden in Anlehnung an das Musterbaugesetz geregelt.

6.3.3 Grundlagen und Richtplan

Grundlagen und Richtplan

Im neuen Kapitel «Grundlagen und Richtplan» werden Zuständigkeiten, Zweck, Verbindlichkeit, Verfahren sowie weitergehende Bestimmungen im Zusammenhang mit (Planungs-)Grundlagen und -instrumenten neu geregelt. Das KRL kann vom Gemeindevorstand in einen kommunalen Richtplan überführt werden, wobei eine Mitwirkung der Bevölkerung Voraussetzung ist.

6.3.4 Grundordnung im Allgemeinen

Neue Vorgaben Kanton

Die neuen Bestimmungen zur Bauverpflichtung, zur Mehrwertabgabe und zur Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses werden analog KRG und in Anlehnung an das Musterbaugesetz eingeführt (vgl. Kapitel 5.9). Die Ausnützungsziffer wird gemäss abschliessender Definition von Art. 37a KRVO übernommen. Das Zonenschema wird in Abstimmung mit den Anpassungen im Zonenplan neu aufgestellt und vereinfacht. Die Zonenmasse werden aufgrund der Übernahme neuer Definitionen aus der IVHB justiert (vgl. Kapitel 5.1).

Folgeplanung

Die Bestimmungen zur Folgeplanung werden überarbeitet. Bereits bisher konnte mit einem Quartier- oder Arealplan eine Mehrausnützung und eine Mehrhöhe gegenüber der Regelbauweise erzielt werden. Neu darf mit Ausnahme der Kernzonen, der Wohnzonen W1 und W2 sowie der Wohnzone Mastrils dadurch ein zusätzliches Geschoss realisiert werden. Die Voraussetzungen für einen solchen Folgeplanbonus werden punktuell präzisiert mit dem Ziel, eine qualitativ hochwertige Gestaltung einzufordern. Damit wird die verdichtete Siedlungsentwicklung nach Innen unter Wahrung einer hohen Qualität gefördert.

Hofstattrecht

Das Hofstattrecht wird ergänzt und präzisiert. Neu sollen bei Zerstörung und Wiederaufbau geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung gestattet sein, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Erweiterungen sind zulässig, wenn sie den geltenden Vorschriften der Regelbauweise entsprechen. Das Hofstattrecht bei freiwilligem Abbruch bleibt indessen wie bisher auf die Kernzone Igis beschränkt.

Einliegerwohnung

Ein zentrales Anliegen der neuen Raumplanungsvorgaben von Bund und Kanton ist, dass die Dichte der Raumnutzer (EinwohnerInnen sowie Beschäftigte) innerhalb der Bauzonen erhöht wird. Die Gemeinde möchte nebst den vorgenommenen Um- und Aufzonungen zusätzliche Anreize schaffen, dass eine solche

tatsächliche Verdichtung gefördert wird. Ziel ist es, auch in den Einfamilienhausquartieren die dichte zu erhöhen, ohne dass das qualitätsvolle Ortsbild massgeblich verändert bzw. beeinträchtigt wird. Im Baugesetz wird eine Regelung aufgenommen, wobei in den Wohnzonen W2 (zumeist bebaut mit Einfamilienhäusern) ein Ausnützungsbonus gewährt werden soll, falls zusätzlich zur Hauptwohnung eine Einliegerwohnung realisiert wird. Indem ein solcher Bonus direkt an die Bedingung der Einliegerwohnung verknüpft wird, ist sichergestellt, dass nicht die bestehende Hauptwohnung vergrössert, sondern eine zusätzliche Wohneinheit entsteht.

6.3.5 Masse nach IVHB

Masse

Mit Übernahme der Begriffe nach IVHB sind auch bestehende Masse für Gebäudeteile (bspw. Dachaufbauten und Dacheinschnitte) sowie neue Masse (bspw. Untergeschosse und Unterniveaubaten) einzuführen. Soweit möglich orientieren sich diese Bestimmungen an den bisherigen Bestimmungen im Baugesetz. Im Übrigen werden die Masse in Anlehnung an das Musterbaugesetz übernommen und soweit präzisiert, dass eine gute Gestaltung und Einordnung der Gebäude mit dem notwendigen Spielraum gewährleistet ist.

6.3.6 Zonenbestimmungen

Ergänzung neuer Zonentypen

Die Zonenbestimmungen der ehemaligen Gemeinden Igis und Mastrils werden soweit möglich und zweckmässig zusammengeführt und vereinfacht. Die Grundzüge der bestehenden Zonenfestlegungen der jeweiligen Ortsteile bleiben jedoch erhalten. Einzelne Zonenbestimmungen werden ergänzt und präzisiert, um den Vorgaben des übergeordneten Rechtes zu entsprechen und eine zweckmässige Nutzung der Zonen sicherzustellen. Neue Zonenbezeichnungen und Bestimmungen werden in Abstimmung mit den Ergänzungen im Zonenplan formuliert:

- Zentrumszone als Zusammenfassung der ehemaligen Kernzone Landquart, der urbanen Zone und der Campuszone sowie der neuen Zone für das RhB-Areal an der Schulstrasse. Die Formulierung erfolgt in Anlehnung an das Musterbaugesetz und bezweckt eine haushälterische Bodennutzung für eine Vielzahl an Nutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur.
- Wohnmischzone in Anlehnung an das Musterbaugesetz als massgeschneiderte Zone für Wohnmischnutzungen in gewerblichem Umfeld.
- Intensivlandwirtschaftszone als Ersatz für die ehemalige Gartenbauzone, da die Gartenbauzone nicht mit dem übergeordneten Recht vereinbar ist (Formulierung analog Musterbaugesetz, keine Wohnnutzung ausserhalb der Bauzone).

- Wildruhezone und Trockenstandortzone für die gemäss kantonalem Richtplan geforderte Umsetzung im Zonenplan (analog Musterbaugesetz).
- Schrebergartenzone für die Sicherung der neu beabsichtigen Schrebergärten (analog Musterbaugesetz)

Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern

Bei der Wohnzone wird die neue Bestimmung eingeführt, wonach in den Wohnzonen W3–W6 gut vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze, Gemeinschaftsanlagen und Bewegungsräume von ausreichender Grösse zu erstellen sind. Damit soll erreicht werden, dass bei Mehrfamilienhäusern adäquate Aussenräume zur Verfügung gestellt werden. Das zulässige Mass wird offengelassen, um den Spielraum in der Umsetzung zu gewährleisten. Da die Regelung nur für die Wohnzonen W3 bis W6 gilt, sind Einfamilienhausquartiere (W1 und W2), die hanglagigen Wohnquartiere in Mastrils sowie die Kern- und Zentrumszonen mit den besonders dichten Baustrukturen ausgenommen.

Wohnen in Arbeitszonen

Gemäss Art. 17 rechtskräftiges Baugesetz Igis galt bisher für die Gewerbezonen folgendes: «Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.» Damit war bisher Wohnen nicht zulässig, sofern nicht eine Betriebsnotwendigkeit der Wohnnutzung bestand. Eine solche Betriebsnotwendigkeit ist heute jedoch praktisch nicht mehr gegeben. Durch Schichtarbeit und die Automatisierung ist die ständige Anwesenheit eines einzelnen Betriebsleiters regelmässig nicht mehr notwendig. Die Rechtsprechung hierzu ist sehr restriktiv. Somit ist es auch mit dem rechtskräftigen Baugesetz praktisch nicht möglich, neue Wohnnutzungen in der Gewerbezone zu realisieren. Wohnnutzungen sin damit nur im Rahmen des Bestandesschutzes möglich. Zudem sind Wohnnutzungen bei der Beurteilung der maximal zulässigen Emissionen angrenzender Industriebetriebe massgeblich. Wohnnutzungen im Industriegebiet könnten damit die dort tätigen Unternehmen tangieren und beeinträchtigen. Deshalb ist eine Entflechtung von Wohnnutzung und Industrienutzung vorgesehen. Auf die Übernahme der bisherigen Formulierung wird deshalb verzichtet, da sie praktisch nicht zur Anwendung kommen kann.

Im KRL sind für die Steckbriefe Nr. 14 bis Nr. 17 (Arbeitsgebiet Papierfabrik inklusive Teilgebiete Obermühle und Mühlbach sowie das südliche Gebiet Freihofstrasse) festgelegt, dass Wohnen mit Bezug zum Arbeiten in untergeordnetem Masse möglich sein soll. Diese Aussage bezieht sich jedoch insbesondere auf das Teilgebiet Mühlbach und wurde mit der abgeschlossenen Teilrevision der Nutzungsplanung «Papierfabrik/Mühlbach» bereits umgesetzt.

Auf eine Öffnung der Arbeitszonen für Wohnnutzungen (ob betriebsgebunden oder nicht) soll verzichtet werden. Dies insbesondere, weil Konflikte bezüglich Lärm und weiteren Emissionen, zu Klagen gegen das Gewerbe führen können.

Zudem führen Wohnnutzungen in den Arbeitszonen dazu, dass sich die Landpreis verteuern. Eine Öffnung der Arbeitszonen für Wohnen könnte somit zu massgeblichen Einschränkungen für das Gewerbe führen, was verhindert werden soll.

6.3.7 Genereller Gestaltungsplan

Die bestehenden Bestimmungen werden präzisiert, um bisherige Fragen im Vollzug zu klären. Es wird auf die Erläuterungen in den vorangehenden Kapiteln verwiesen. Übergeordnetes Ziel ist es, die bestehenden Qualitäten (zusammenhängende Grünräume, Freiflächen und unversiegelte Flächen, wertvolle Baustrukturen etc.) im Siedlungsgebiet und speziell in den Kerngebieten unter Wahrung der notwendigen Entwicklungsspielräume zu erhalten und zur fördern.

6.3.8 Genereller Erschliessungsplan

Es wird auf die Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel verwiesen.

6.3.9 Kommunale Bauvorschriften

Energiehaushalt

Der Einsatz von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien soll gefördert und die Einzelheiten in einem Energiegesetz geregelt werden. In Quartier- und Arealplänen soll zudem die Art und Weise der Versorgung vorgeschrieben werden können (Anschluss an Versorgungsnetze).

Dächer

Für die Dachgestaltung werden grundsätzlich die bisherigen Vorgaben in das neue Baugesetz übernommen und an das Musterbaugesetz angeglichen. Neu sind Flachdächer zwingend zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrasse oder für technisch notwendige Anlagen genutzt werden. Dadurch soll ein Beitrag an einen ökologischen sowie klimaangepassten Siedlungsraum geleistet werden. Ebenfalls soll im Zusammenhang mit der Nutzung von Erneuerbaren Energien von den Dachgestaltungsvorschriften (Neigung) abgewichen werden können, sofern eine gute Gestaltung erreicht wird. Dadurch sollen erneuerbare Energieformen wie insbesondere PV-Anlagen gefördert werden, womit dem Anspruch der Energiestadt Landquart entsprochen wird.

Nutzung von fremden Eigentum für private Zwecke

Als Massnahme der Baulandmobilisierung wird im Baugesetz eine Bestimmung ergänzt, wonach vorübergehende Bauinstallationen sowie das Einlassen von Erdankern auf fremdem Eigentum möglich ist (vgl. Kapitel 5.9).

6.3.10 Formelles Baurecht

Baugesuchunterlagen

Im Zusammenhang mit komplexen Baugesuchen ist teilweise eine Vielzahl an Unterlagen einzureichen, um die Rechtskonformität zu beurteilen. Im Baugesetz werden die Unterlagen aufgelistet, welche allenfalls im

Baubewilligungsverfahren erforderlich sind. Bei einer Vielzahl an Baugesuchen ist jedoch nur ein kleiner Teil dieser Unterlagen notwendig. Die Aufzählung dient vielmehr als «Checkliste» für das Bauamt, sodass geprüft werden kann, welche Unterlagen allenfalls für eine Prüfung des konkreten Projekts notwendig sein können.

6.3.11 Bereinigung und Kürzung Baugesetz

Vermeidung Doppelspurigkeit

Mit der Gesamtrevision soll ein schlankes und vereinfachtes Baugesetz erstellt werden. Dort wo das übergeordnete Recht oder andere Rechtserlasse der Gemeinde bereits abschliessende Bestimmungen enthalten, wird das Baugesetz gekürzt. Dadurch soll eine Doppelspurigkeit verhindert werden. Dies umfasst insbesondere

- Zonenbestimmungen, welche im kantonalen Gesetz definiert sind (bspw. Landwirtschaftszone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen etc.)
- Bestimmungen zum Verfahren der Planungsinstrumente (bspw. Quartierplan, Landumlegung etc.) oder dem Baubewilligungsverfahren welche im kantonalen Raumplanungsgesetz und der Verordnung vorgegeben sind.
- Regelungen zu Werkleitungen und Erschliessungsanlagen, welche bereits im kantonalen Raumplanungsgesetz oder in kommunalen Gesetzen geregelt sind (bspw. Wasser- und Abwassergesetz)
- Umweltschutzrechtliche Bestimmungen wie Schallschutz oder Gewässerschutz, welche abschliessend im Umweltschutzgesetz des Bundes und den entsprechenden Verordnungen definiert sind.

6.3.12 Anhang Baugesetz: Richtlinien Folgeplanpflichten

Im Anhang zum Baugesetz sind die Richtlinien zu den festgelegten Folgeplanpflicht enthalten. Diese sind für die Ausarbeitung der Folgeplanungen (Arealpläne oder Quartierpläne) zu berücksichtigen. Bezüglich der neu festgelegten Folgeplanpflichten und den entsprechenden Richtlinien wird auf Kapitel 5 und 6.1 verwiesen.

6.4 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan ist in die Teile Verkehr sowie Ver- und Entsorgung unterteilt. Der Teil Verkehr wird auf Basis der geänderten übergeordneten Grundlagen sowie insbesondere anhand des Gesamtverkehrskonzepts der Gemeinde Landquart umfassend revidiert. Der Teil Ver- und Entsorgung wird stark vereinfacht und gesamthaft neu erstellt, da die bestehenden Planunterlagen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.

6.4.1 Teil Verkehr

Zusammenführung Igis - Mastril

In den rechtskräftigen GEP der ehemaligen Gemeinden Igis und Landquart gibt es eine Vielzahl an Festlegungen, welche aufeinander abzustimmen sind. Soweit zweckmässig wurden die bestehenden Festlegungen zusammengelegt, um eine Vereinfachung der verkehrlichen Festlegung zu erreichen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick:

	Rechtskräftig Igis	Rechtskräftig Mastrils	Entwurf Revision
Keine Regelungskompetenz der Gemeinde, lediglich orientierender Bestandteil	Bahnlinie		Bahnlinie
	Nationalstrasse N13		Nationalstrasse
	Anschluss Nationalstrasse		Anschluss Nationalstrasse
	Kantonale Hauptstrasse		Kantonsstrasse
		Kantonale Verbindungsstrasse	
Motorisierter Individualverkehr	Sammelstrasse	Sammelstrasse	Sammelstrasse
	öffentliche Erschliessungsstrasse	Erschliessungsstrasse	öffentliche Quartierstrasse
	private Erschliessungsstrasse	Erschliessungsstrasse	private Quartierstrasse
	Anschlusspunkt für Quartiererschliessung		Anschlusspunkt für Quartiererschliessung
	Parkierungsanlage (punktuell)		Parkierungsanlage
		Parkplatz (flächig)	Parkplatz
	Meliorations-/Forststrasse		Land- und Forstwirtschaftsweg
		Land- und Forstwirtschaftsweg	
		Land- und forstwirtschaftlicher Maschinenweg	
Fuss- und Veloverkehr	Wanderweg	Fuss- und Wanderweg	Fuss- und Wanderweg
	Fuss- und Radweg *(teilweise)*		
	Anschlusspunkt Fussweg		Anschlusspunkt Fussweg
	Fuss- und Radweg *(teilweise)*		Radweg / Mountainbikeroute
			Velopendlerroute
			Anschlusspunkt Radweg
Weiteres	Anschlussgeleise		Anschlussgeleise
		Skilift	Skilift

Mit der Neuorganisation ist auch eine neue Symbolisierung im GEP verbunden.

Keine Regelungskompetenz der Gemeinde, lediglich orientierender Bestandteil

Aktualisierung übergeordnetes Strassennetz

Das übergeordnete Strassennetz wird von Bund (Nationalstrassen) und Kanton (Kantonsstrassen) vorgegeben. Dieses Netz wird im GEP nur orientierend dargestellt, da die Gemeinde keine Regelungskompetenz besitzt. Die Pläne werden auf das aktuelle Netz angeglichen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Sammelstrassen und Quartierstrassen

Die Festlegungen zu den Sammelstrassen (Groberschliessung) und den Quartierstrassen (Feinerschliessung, ehemals «Erschliessungsstrasse») werden grundsätzlich übernommen. In Mastrils wurde im Gegensatz zu Igis bisher keine Unterscheidung von privaten und öffentlichen Erschliessungstrassen gemacht. Die Unterscheidung orientiert sich am zivilrechtlichen Eigentum der Strassen (Eigentum der Gemeinde oder im Privateigentum) und wird neu für das ganze Gemeindegebiet gleich gehandhabt. Dort wo in der Zwischenzeit

Abparzellierungen und Eigentumsübergaben an die Gemeinde erfolgten, wird ein Kategorienwechsel vorgenommen. Die Unterscheidung dient vornehmlich der Information über das Grundeigentum und im Zusammenhang mit der Unterhaltsregelung, es kann keine direkte Rechtsfolge über die Benutzung der Strasse daraus abgeleitet werden. Gemäss revidiertem Baugesetz sind alle Sammel-, Erschliessungs- und Quartierstrassen samt Ausstattungen öffentlich und können im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der örtlichen Verkehrsregelung von jedermann begangen und befahren werden.

Neu als bestehende private Quartierstrasse aufgenommen wird der Gadenzweg in Igis.



Abb. 100: Ausschnitt Entwurf GEP mit Gadenzweg neu als private Quartierstrasse

Im GEP wird grundsätzlich nach geplanter und bestehender Anlage unterschieden. Dort wo im rechtskräftigen GEP bestehende Anlagen mittlerweile umgesetzt wurden, werden diese neu als bestehend festgelegt.

In Übereinstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept wird zwischen der Kantonsstrasse und dem Davoserweg / der Plantahofstrasse eine neue Verbindung als geplante Sammelstrasse aufgenommen. Damit soll eine Entlastung der Wohnquartiere erreicht werden. Bei der späteren baulichen Ausgestaltung der Strasse wird der nahe Schulstandort zu berücksichtigen sein.

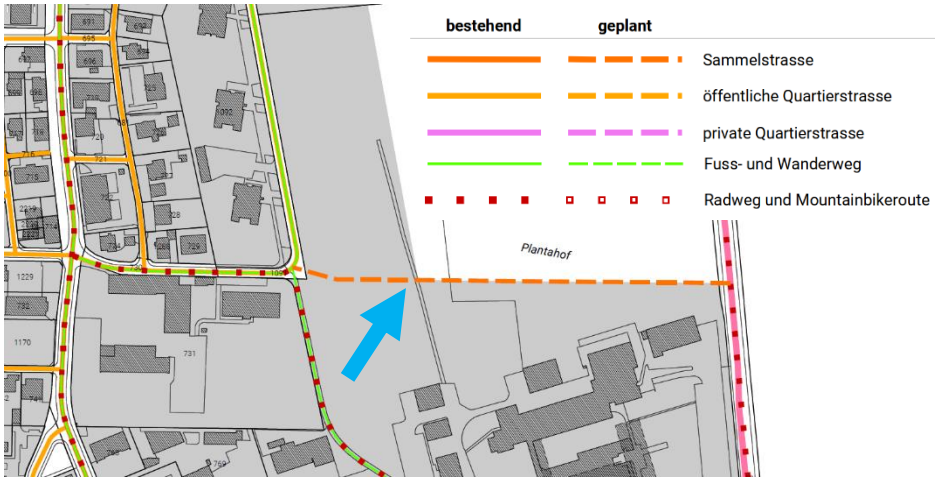


Abb. 101: Ausschnitt Entwurf GEP mit Gadenzweg neuer geplanter Sammelstrasse

Das Gewerbegebiet Waldau / Landquartlöser verfügt noch über drei unbebaute (Teil-)Parzellen im Eigentum der Gemeinde Landquart. Ursprünglich war geplant, mit einer durchgehenden Stichverbindung entlang der südlichen Bauzonengrenze und einem weiteren Stich nach Norden, die Flächen zu erschliessen (bereits abparzelliertes Grundstück Nr. 536). Die Gemeinde Landquart beabsichtigt, eine möglichst haushälterische Nutzung der Gewerbeflächen sicherzustellen. Zudem sind die Platzbedürfnisse möglicher anzusiedelnder Unternehmen betriebsabhängig und können sehr unterschiedlich sein. Um für die zukünftige Gebietserschliessung flexibel sein zu können, wird die Linienführung angepasst. Der Stich von Norden nach Süden wird aufgehoben. Zudem wird die bestehende Zufahrt auf der Parzelle 2117 als bestehende öffentliche Quartierstrasse festgelegt, um die Erschliessung der Parzelle Nr. 538 weiterhin zu sichern. Die Bauzonengrenzen werden mit der Anpassung im GEP abgestimmt und die Gewerbezone geringfügig erweitert.

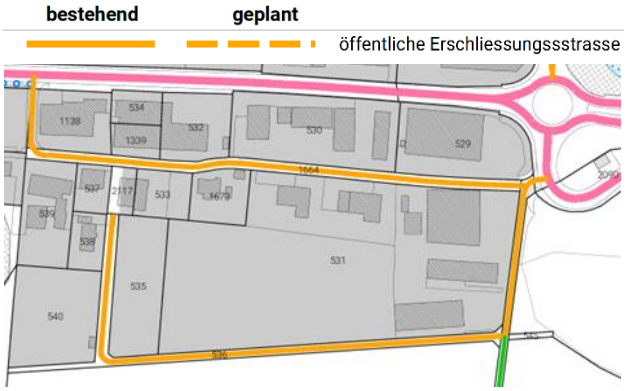


Abb. 102: Rechtskräftiger GEP Gewerbegebiet Waldau

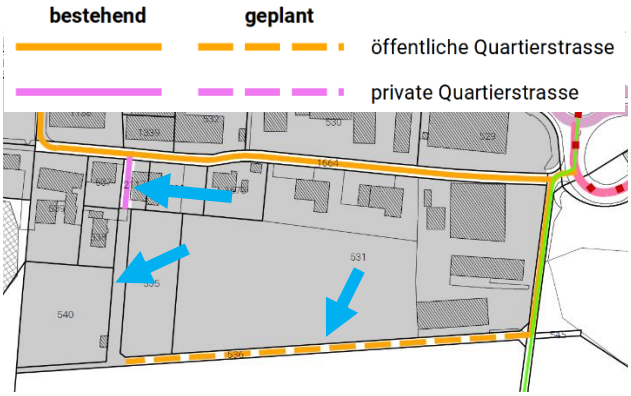


Abb. 103: Entwurf GEP angepasster öffentlicher Quartierstrasse

Im GEP werden ausserdem ehemals geplante Sammel- und Erschliessungsstrassen bereinigt, welche in der Zwischenzeit umgesetzt wurden. Dies führt

teils dazu, dass die Linienführung leicht angepasst wird. Ein Beispiel ist die Erweiterung des Luamawegs, wie nachfolgend abgebildet ist:

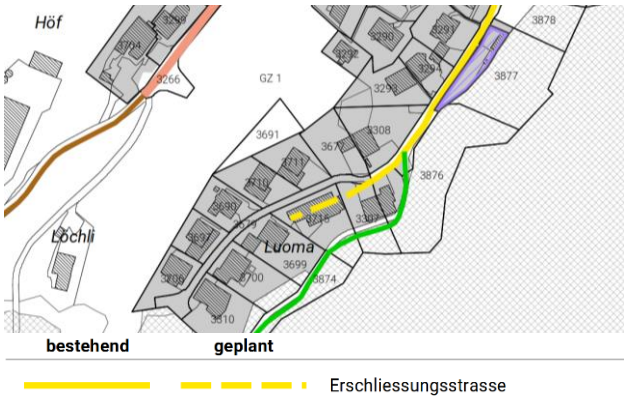


Abb. 104: Rechtskräftiger GEP Gewerbegebiet Waldau

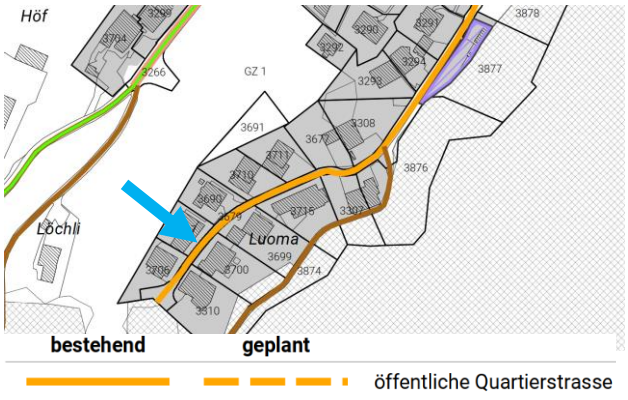


Abb. 105: Entwurf GEP angepasster öffentlicher Quartierstrasse

In der Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart besteht ein rechtskräftiger GEP Kreuzwiese. Dabei handelt es sich um einen Planinhalt aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Igis. Diese Revision wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2753 vom 31. Oktober 1994 genehmigt, sie wurde bis anhin jedoch noch nicht in die digitale Nutzungsplanung überführt. Der einzige noch rechtskräftige Regelungsinhalt dieses GEP betrifft das Quartier zwischen Hirschengasse und Kirchgasse. Hier ist folgendes festgelegt:

⟷ *Quartiererschliessung mit Zufahrt von Hirschengasse, und Fussgängerverbindung Hirschengasse – Kirchgasse (geplant)*

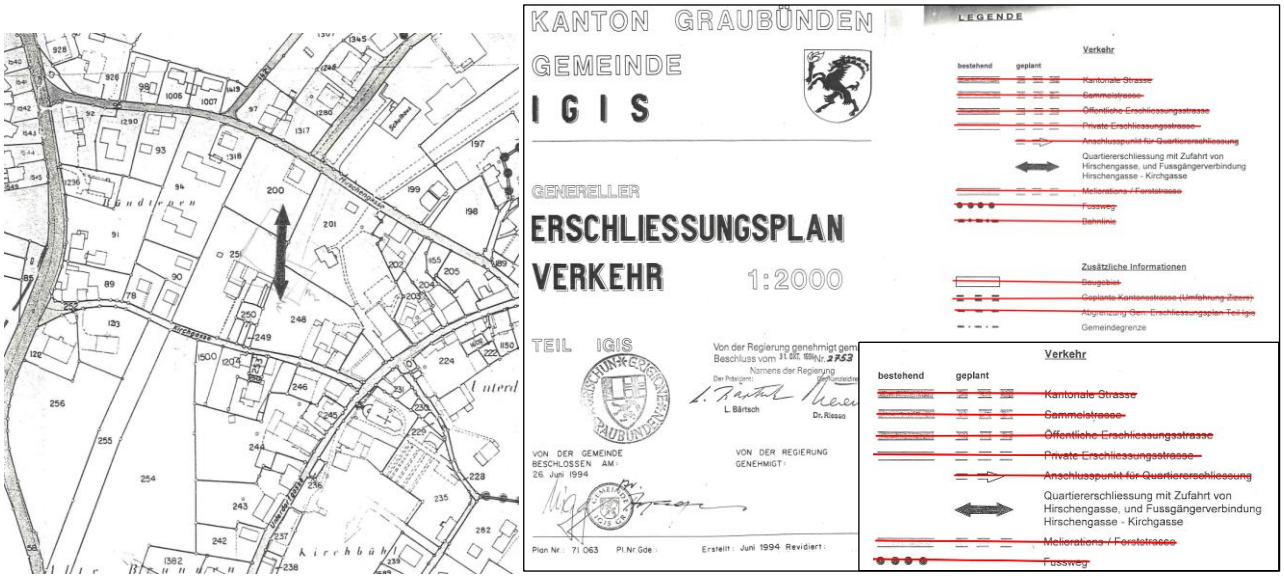


Abb. 106: Entwurf GEP angepasster öffentlicher Quartierstrasse

Da das Quartier mittlerweile bebaut ist und die Zufahrten ab der Hirschengasse erstellt wurden, werden diese als bestehende private Quartierstrassen

nachgeführt. Die bereits damals geplante Fussgängerverbindung Hirschengasse – Kirchgasse wurde indes noch nicht erstellt. Eine solche Verbindung entspricht dem kommunalen Verkehrskonzept. Die Festlegung wird deshalb (mit neuer Systematik «Fuss- und Wanderweg, geplant» und räumlich verortet) in den revidierten GEP übernommen.

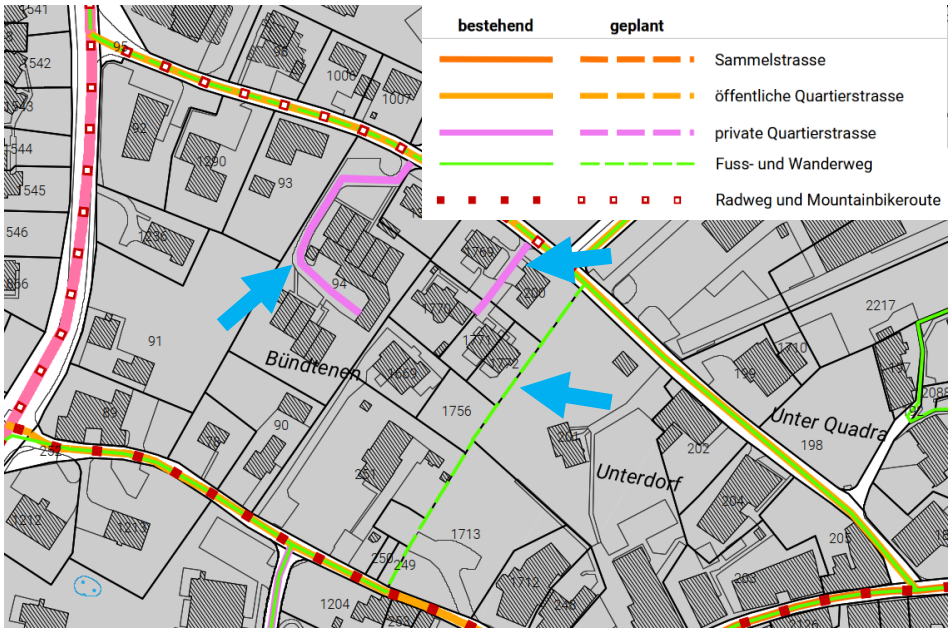


Abb. 107: Ausschnitt Entwurf GEP mit adaptierten Inhalten des rechtskräftigen GEP Kreuzwiese

Die Strasse auf der Parzelle Nr. 3079 in Mastrils erschliesst verschiedene Parzellen. Sie ist im Eigentum der Gemeinde und wurde in jüngster Zeit instandgesetzt (Teilstück ist asphaltiert). Die Strasse wird, soweit sie über die Parzelle Nr. 3079 führt, in den GEP als öffentliche Quartierstrasse aufgenommen.

Geringfügige Anpassung der privaten Quartierstrasse

Im revidierten GEP wird die festgelegte private Quartierstrasse auf dem Untermühleweg geringfügig angepasst (reduziert). Damit wird den tatsächlichen Gegebenheiten besser entsprochen, da die Strasse nicht direkt an die Bahnlinie heranführt.

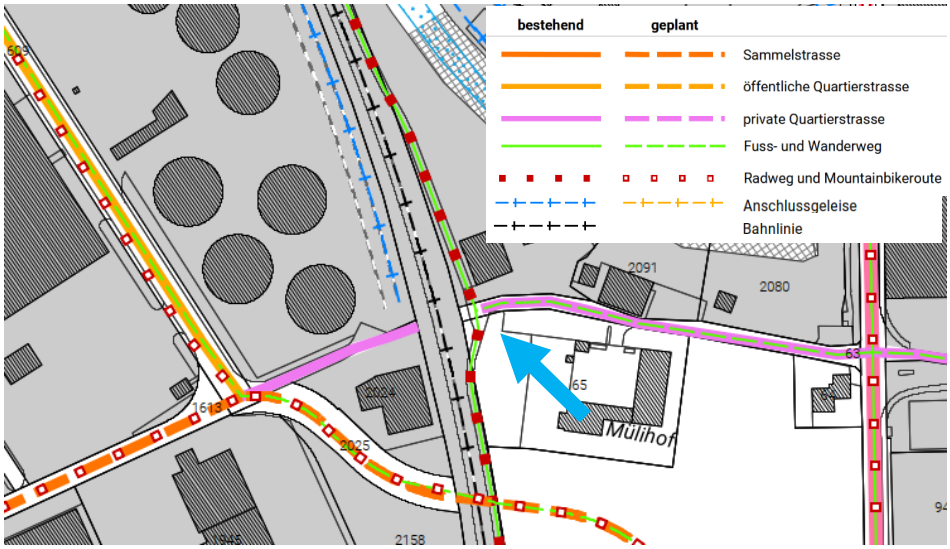


Abb. 108: Ausschnitt revidierter GEP

Anschlusspunkte für die Quartiererschliessung

Wo der GEP lediglich Anschlusspunkte bestimmt, wird die genaue Linienführung der Feinerschliessung im Rahmen einer Folgeplanung oder im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im rechtskräftigen GEP sind bereits verschiedene solcher Anschlusspunkte festgelegt. Wo in der Zwischenzeit die Linienführung definiert und baulich umgesetzt wurde, wird der GEP entsprechend nachgeführt. Dies betrifft die Strasse «Alte Brunnen» und den «Rosengartenweg».

Parkierungsanlage Schrebergärten

Für die beabsichtigten Schrebergärten im Bereich Ganda wird ein Angebot an Parkplätzen benötigt. Die Parkierung soll auf der unmittelbar benachbarten Parzelle Nr. 2095 erfolgen, welche im Eigentum der Bürgergemeinde ist. Im GEP wird hierzu die Festlegung «geplante Parkierungsanlage» als Punktsymbol ergänzt.

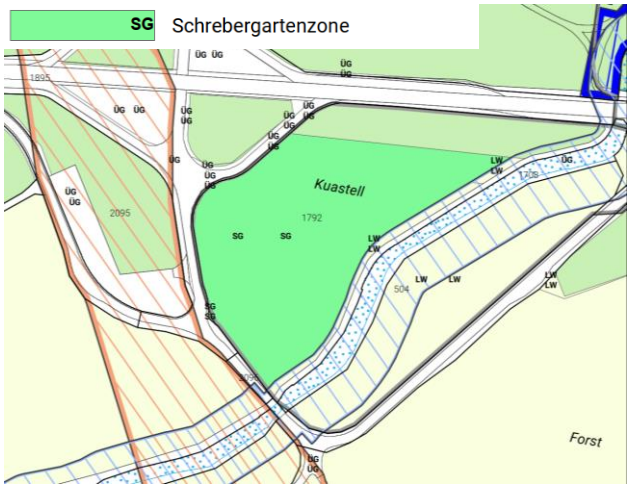


Abb. 109: Neue Schrebergartenzone Ganda

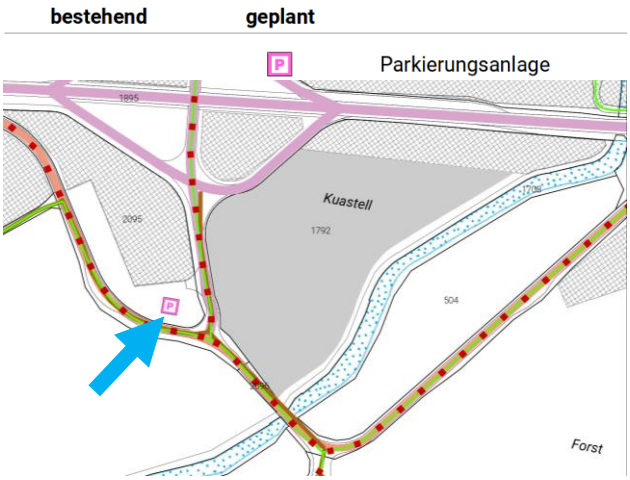


Abb. 110: Entwurf GEP mit geplanter Parkierungsanlage

Forst- und Landwirtschafts-wege

Die unterschiedlichen Festlegungen bez. Forst-, Landwirtschafts- und Meliorationswegen werden zur neuen Festlegung Land- und Forstwirtschaftsweg zusammengeführt, da die Unterscheidung rechtlich keine massgebliche Bedeutung besitzt. Zudem werden die Linienführungen an die mehrheitlich abgeschlossene Gesamtmelioration Mastrils, sowie an das aktuell in Planung befindliche Feldwegkonzept Landquart angeglichen. Dies führt dazu, dass diverse Linienführungen aufgehoben, angepasst oder neu festgelegt werden. Die Anpassungen werden nicht einzeln dokumentiert, das resultierende Netz ist der Beschlussvorlage zu entnehmen.

Zusätzlich wird ein bestehender Forst- und Landwirtschaftsweg im Bereich Felsabachweid ergänzt. Dieser verläuft direkt angrenzend an das bestehende Amphibienbiotop. Mit der Festlegung im GEP soll sichergestellt werden, dass die Nutzung als Forstwirtschaftsweg weiterhin sichergestellt ist und auch als Zugang für allfällige Pflegemassnahmen am Biotop dienen kann.

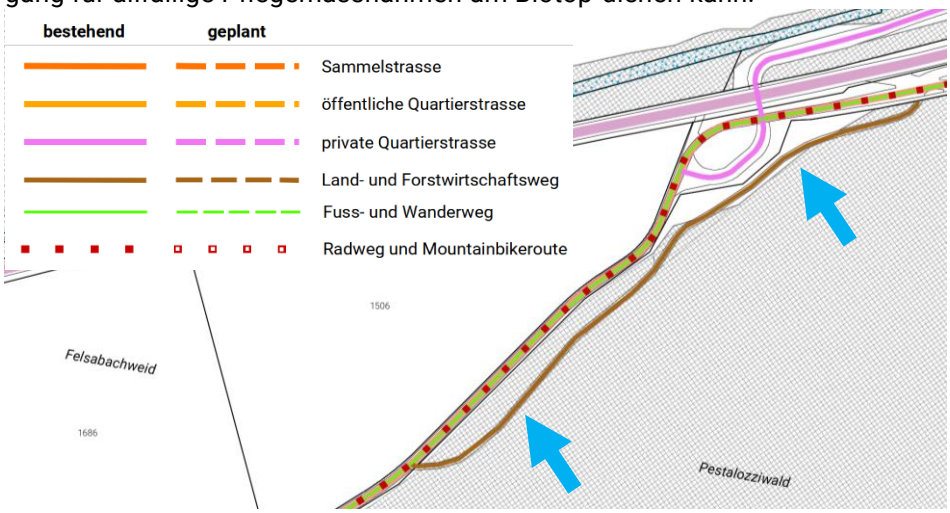


Abb. 111: Ausschnitt Entwurf GEP mit neu festgelegtem, bestehendem Land- und Forstwirtschaftsweg

Überdies bestehen insbesondere in Mastrils diverse Forst- und Landwirtschaftswege im GEP, bei welchen die tatsächliche Linienführung vom Plan abweicht. Diese werden bereinigt und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Fuss- und Veloverkehr

Fuss- und Wanderwege

Das bestehende Fuss- und Wanderwegnetz im GEP (bzw. das Fuss- und Radwegnetz der ehemaligen Gemeinde Igis) beschränkt sich auf einzelne, nicht zusammenhängende Abschnitte. Neu soll das Netz des Fussverkehrs gemäss kommunalem Gesamtverkehrskonzept umgesetzt werden. Dies umfasst zum einen bestehende Fuss- und Wanderwege und zum anderen beabsichtigte neue

Wege. Mit dem Ausbau des Wegnetzes soll der Fussverkehr in der Gemeinde gestärkt werden. Im GEP wird keine Unterscheidung von Wanderwegen und Fusswegen vorgenommen, der Ausbaustandard hat nach den individuellen örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen zu erfolgen.

Die neu im GEP festgelegten, bereits bestehenden Wege werden nicht einzeln erläutert und sind der Beschlussvorlage des GEP zu entnehmen. Nebst dem Gesamtverkehrskonzept wurde auch das bestehende Wanderwegnetz des Kantons Graubünden berücksichtigt und umgesetzt.

Im GEP werden diejenigen Fuss- und Wanderwege als geplant aufgenommen, die gemäss Analyseplan des Gesamtverkehrskonzepts als fehlende Infrastruktur identifiziert wurden. Dies können gänzlich fehlende Verbindungen sowie bestehende jedoch weiter auszubauende Verbindungen sein. Dies umfasst die folgenden Verbindungen:

- Verbindung zwischen der Schulstrasse, dem Plantahof und der Plantahofstrasse (als Ersatz zur im rechtskräftigen GEP vorgesehenen Linienführung, welche direkt angrenzend an die Wohngebäude an der Rätikonstrasse gegrenzt hätte).
- Verbindung entlang der Kantonsstrasse (Erstellung eines beidseitigen Trottoirs beabsichtigt)
- Verbindung entlang der Löserstrasse und der Weststrasse (Erstellung Fussweg aufgrund des hohen Lastwagenanteils zur Attraktivitätssteigerung des Fussverkehrs im Arbeitsgebiet)
- Verbindung zwischen der Mühlestrasse und der Kantonsstrasse (beabsichtigte Verbindung Industriestrasse).
- Stationsstrasse (östlich Kantonsstrasse, Neugestaltung Stationsstrasse im Zusammenhang mit Betriebs- und Gestaltungskonzept)
- Stationstrasse (westlich Kantonsstrasse, Erstellung Infrastruktur für den Fussverkehr)
- Verlängerung Castaletweg via Schafbündti in Richtung Zizers
- Verbindung zwischen Kirchgasse und Hirschengasse (siehe vorangehende Erläuterungen in diesem Kapitel)
- Verbindung zwischen der Wohnsiedlung im Gruobhof und der Freihofstrasse sowie Anbindung an Holzschleifeweg (siehe nachfolgender Planausschnitt)

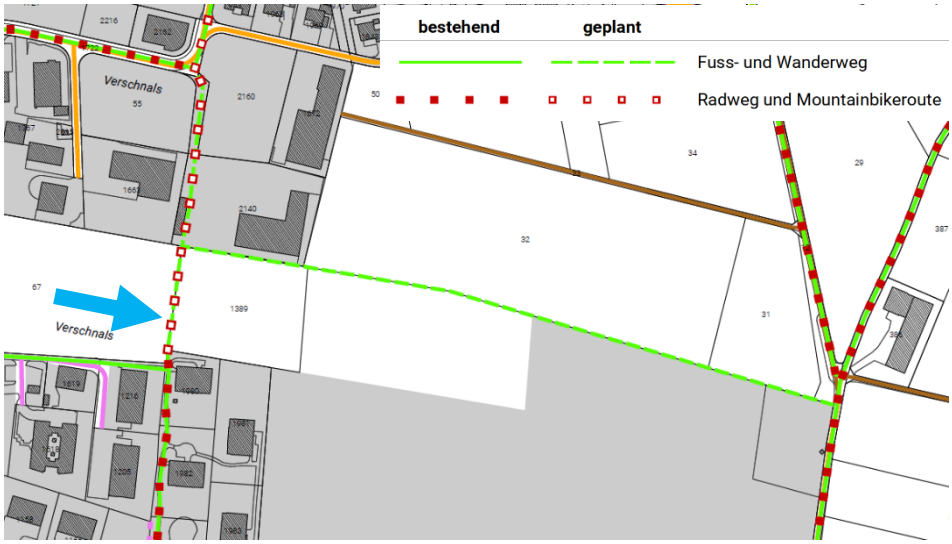


Abb. 112: Entwurf GEP mit neu festgelegten Fuss- und Wanderwegen sowie Radwegen und Mountainbikerouten (sowohl bestehend wie auch geplant, graphisch hervorgehoben) im Bereich Gruobhof

- Verschiedene Verbindungen im Bereich der Papierfabrik (siehe Planausschnitt unten)

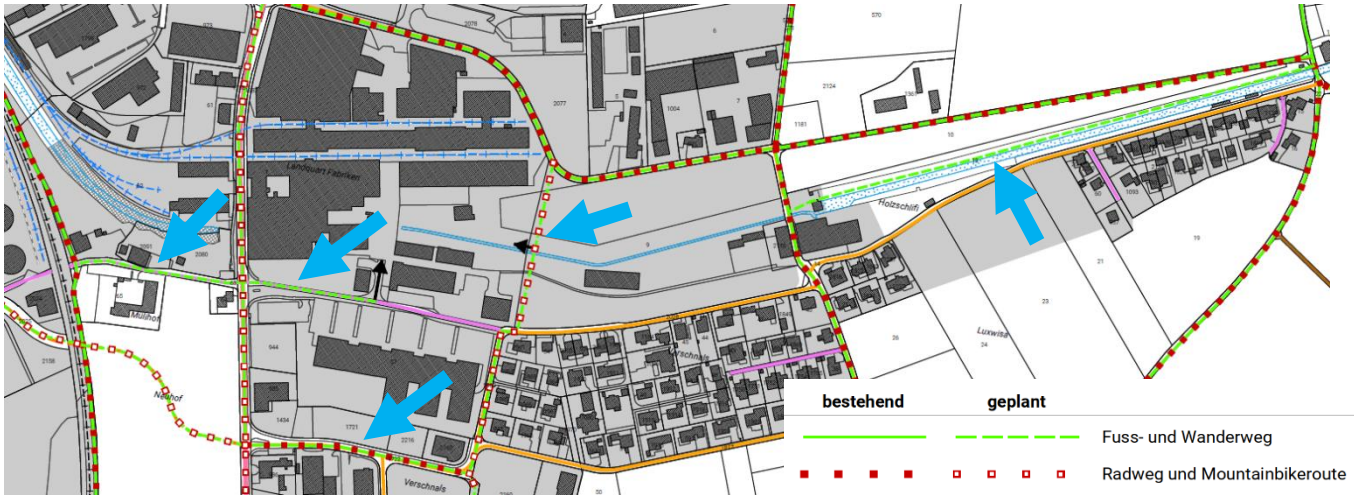


Abb. 113: Entwurf GEP mit neu festgelegten Fuss- und Wanderwegen sowie Radwegen und Mountainbikerouten (sowohl bestehend wie auch geplant, graphisch hervorgehoben) im Bereich Landquart Papierfabrik

Nicht festgelegt wird die gemäss Gesamtverkehrskonzept vorgesehene Fusswegverbindung entlang des Mühlebachs auf Parzelle Nr. 9. Diese wird bereits im Rahmen des Arealplan Mühlbach (Stand Juni 2023 öffentliche Mitwirkungsauflage) gesichert.

Im Weiteren wird die Situation um den Bahnhof bereinigt. Hier sind im rechtskräftigen GEP verschiedene Rad- und Fusswege enthalten, welche in Realität anders verlaufen. Ebenso wird die beabsichtigte Verlegung der Bahnhofunterführung in den GEP aufgenommen.

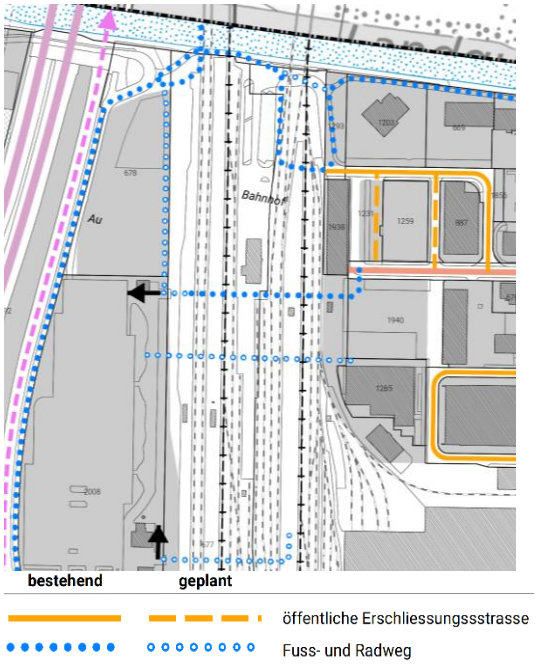


Abb. 114: Rechtskräftiger GEP

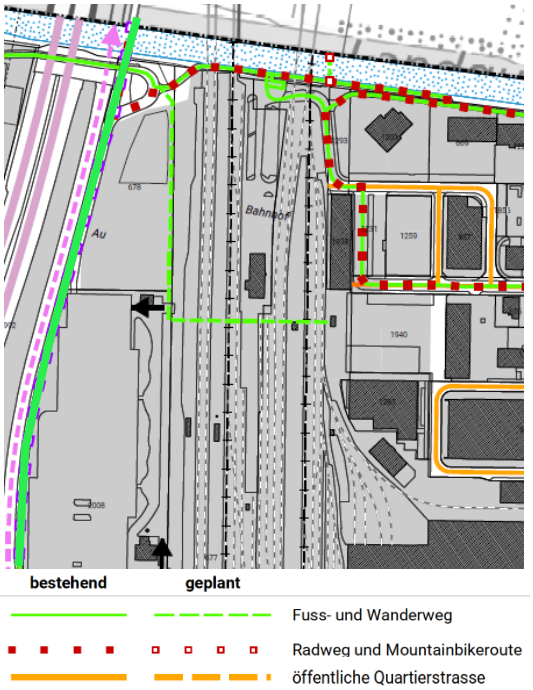


Abb. 115: Entwurf GEP mit neu festgelegten Fuss- und Wanderwegen sowie Radwegen und Mountainbikerouten (graphisch hervorgehoben)

Aufgehoben wird der ehemals geplante Fussweg entlang der Kantonsstrasse zwischen dem Kreisel Kantonsstrasse – Schulstrasse und dem Kreisel Kantonsstrasse – Sonnmattstrasse. Eine solche Verbindung wäre für den Fussverkehr nicht attraktiv und würde auch keinen massgeblichen Mehrwert bringen.

Nicht als geplante Fusswegverbindung aus dem Gesamtverkehrskonzept übernommen wird die beabsichtigte neue Verbindung zwischen der Pfaffengasse nach Zizers. Für die genaue Wegführung der Verbindung und den Anschlusspunkt in Zizers sind noch weitere Abklärungen notwendig.

In Übereinstimmung mit den Absichten der Gemeinde Landquart, den bestehenden Fussweg zwischen Russhofstrasse und Davoserweg und dessen Umgebung für die Öffentlichkeit aufzuwerten, wird dieser bestehende Fussweg im GEP aufgenommen.

Im GEP angepasst wird ein rechtskräftig festgelegter, bestehender Wanderweg, da dieser in Konflikt mit der Grundwasser- und Quellschutzzone bei den Quellen Spiger-Weg steht. Der bestehende Weg verläuft durch die Schutzzone S1[17]. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde angewiesen, den

[17] Die detaillierten Schutzzonen S1, S2 und S3 werden in einem separaten Verfahren festgelegt, im Zonenplan ist lediglich die Grundwasser- und Quellschutzzone als Zusammenfassung der drei Schutzzone enthalten.

bestehenden Wegabschnitt des Wanderwegs, welcher die Zone S1 der Quellen Spiger-Weg (Mastrils) quert aus der Zone S1 zu verlegen oder aufzuheben. Die Verlegung des Wanderwegs habe unterhalb der gefassten Quellen zu erfolgen. Im GEP wird eine alternative Wegführung unterhalb der Schutzzone als geplanter Fuss- und Wanderweg festgelegt. Dabei wird eine Wegführung gewählt, welche zwar ausserhalb der Zone S1 zu liegen kommt, jedoch die nahe Trockenstandortzone möglichst wenig tangiert.

Im Bereich Bühel besteht ein Fussweg, welcher vom Huseraweg in die Gasse führt. Die Linienführung im GEP entsprich nicht dem tatsächlichen Verlauf des Fusswegs. Im GEP wird die Linienführung entsprechend angepasst.

Das Gebiet Neugut in der Gemeinde Maienfeld ist ein zukünftiges Entwicklungsgebiet von regionaler Bedeutung. Damit dieses Gebiet optimal an den Bahnhof Landquart angeschlossen werden kann, ist ein neuer Fuss- und Velosteg über die Landquart beabsichtigt. Eine entsprechende Massnahme ist auch für das Agglomerationsprogramm Chur, 5. Generation angemeldet worden (als B-Massnahme mit mittelfristigem Umsetzungshorizont). Im GEP wird entsprechend dieser beabsichtigten, zukünftigen Verbindung ein geplanter Fuss-/Wanderweg sowie ein geplanter Radweg / Mountainbikeroute festgelegt.

Anschlusspunkte Fussweg

Im GEP werden verschiedene neue Anschlusspunkte für zukünftige Fusswege festgelegt (schwarze Pfeile). Dies betrifft eine geplante Verbindung im Bereich Landquart Fabriken sowie eine Verbindung zwischen dem Kirchbühlweg und dem Rosengartenweg. Für das Areal der Papierfabrik besteht bereits eine Arealplanpflicht, für das Areal im Kirchbühl wird mit der vorliegenden Revision eine Quartierplanpflicht erlassen. Die genauen Linienführungen der Fusswege werden im Rahmen der Folgeplanungen zu präzisieren sein.

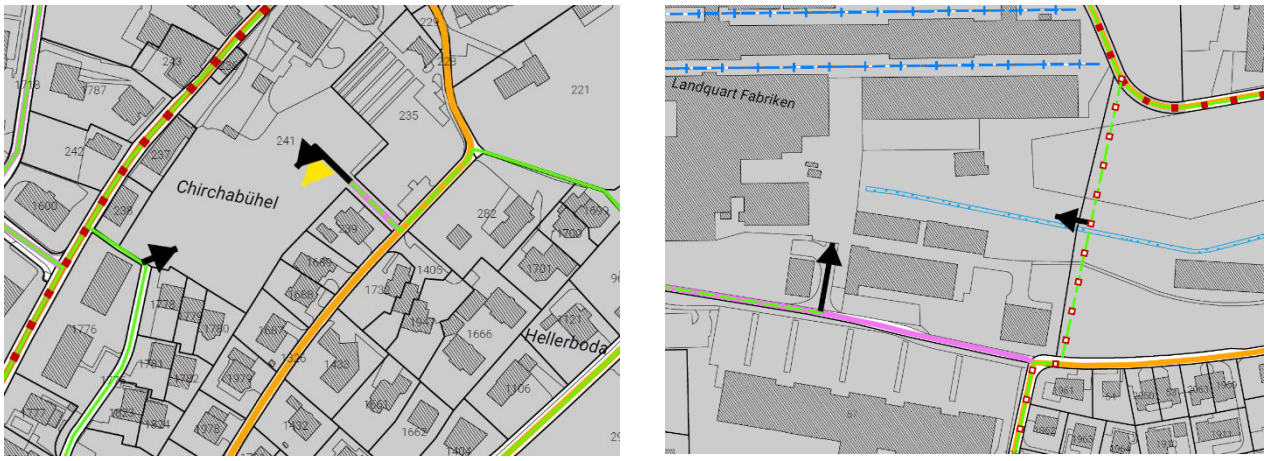


Abb. 116: Neu festgelegte Anschlusspunkte Fussweg (schwarze Pfeile) in den Bereichen Chirchabüel und Landquart Fabriken

Radweg / Mountainbikeroute

Im rechtskräftigen GEP der ehemaligen Gemeinde Igis wurden Verbindungen für den Veloverkehr nicht explizit, sondern zusammen mit den Fusswegen festgelegt. Im GEP der ehemaligen Gemeinde Mastrils wurden keine Festlegungen gemacht. Die Gemeinde Landquart möchte den Veloverkehr fördern. Analog den Fusswegen werden auf Basis des Gesamtverkehrskonzeptes die bestehenden Veloverbindungen gesichert und fehlende bzw. geplante Infrastrukturen im GEP festgelegt. Im GEP wird keine Unterscheidung von Radwegen und Mountainbikerouten vorgenommen, der Ausbaustandard hat nach den individuellen örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen erfolgen.

Die neu im GEP festgelegten, bereits bestehenden Verbindungen werden nicht einzeln erläutert und sind dem Beschlussvorlage zu entnehmen. Nebst dem Gesamtverkehrskonzept wurde auch das Netz von Schweiz Mobil abgebildet.

Folgende Verbindungen werden neu als geplante Radwege / Mountainbikerouten in den GEP aufgenommen:

- Kantonsstrasse von Gemeindegrenze Zizers bis zum Kreisel auf Höhe Papierfabrik sowie zwischen Gemeindegrenze Malans und dem Kreisel auf Höhe Sonnmattstrasse
- Gesamte Schulstrasse (Neugestaltung im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes)
- Verbindung Schulstrasse via Plantahof zur Kantonsstrasse
- Sägenstrasse auf Höhe der Parzelle Nr. 1060 sowie Löserstrasse, Mühlestrasse und Riedlöserstrasse (Schaffung Infrastrukturen aufgrund hohem Lastwagenanteil)
- Verbindung zwischen der Mühlestrasse und der Kantonsstrasse (beabsichtigte Verbindung Industriestrasse).
- Kreuzwiesenstrasse
- Verlängerung Castaletweg via Schafbündti in Richtung Zizers
- Verbindung zwischen der Wohnsiedlung im Gruobhof und der Freihofstrasse, Anbindung an Holzschleifeweg sowie verschiedene Verbindungen im Bereich der Papierfabrik (siehe vorangehende Planausschnitte zum Fussverkehr)
- Verbindung entlang des Rheins auf Mastrilser Seite, von Bad Ragaz herkommend über Unter Ifang auf die Kantonsstrasse. Die Festlegung erfolgt in Abstimmung mit der laufenden Planung zur Rheinaufweitung.

Velopendlerroute

Als spezielle Veloinfrastruktur wird die geplante Velopendlerroute im GEP aufgenommen. Diese (Alltags-)Velopendlerroute erstreckt sich insgesamt über die drei Regionen Landquart, Plessur und Imboden (von Maienfeld bis Rhäzüns). Sie dient der Förderung des Veloverkehrs und soll die Gemeinden sicher,

schnell und attraktiv miteinander verbinden. Sie soll insbesondere für Velopendler eine attraktive Infrastruktur darstellen und einen besonders guten Ausbaustandard erhalten. Aufgrund dieser besonderen Bedeutung wird die Velopendlerroute im GEP speziell behandelt und entsprechend festgelegt.

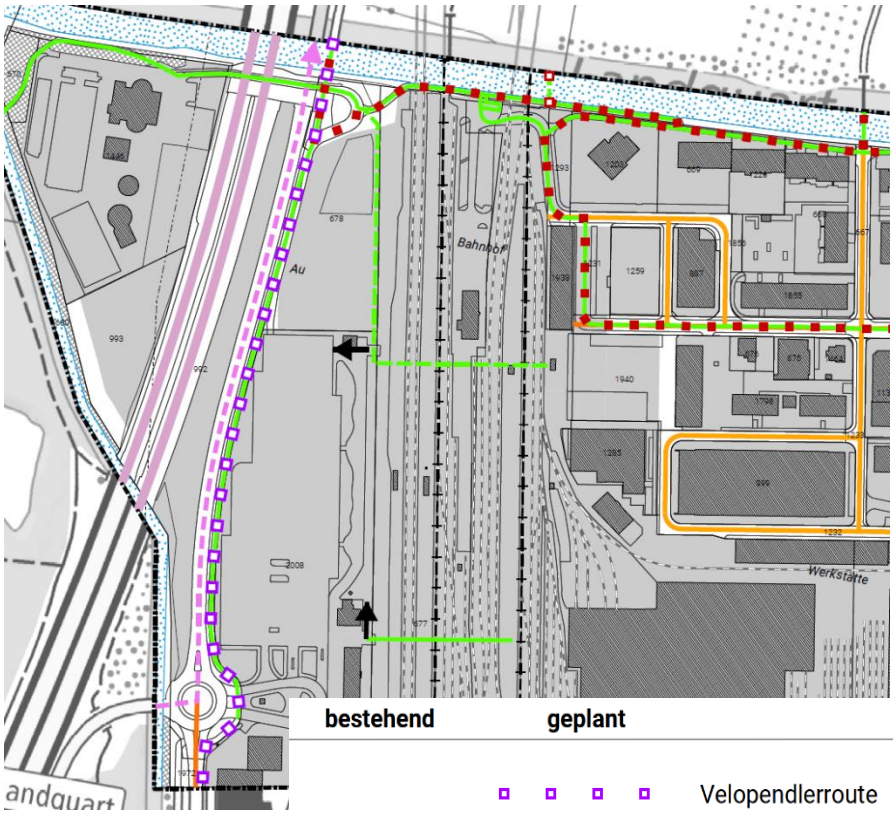


Abb. 117: Neu im GEP festgelegte Velopendlerroute

Anschlusspunkt Radweg und Fussweg

Gemäss kommunalem Gesamtverkehrskonzept soll zukünftig eine Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zwischen der Ringstrasse und der anderen Gleisseite erstellt werden. Dies aufgrund der mangelnden Querungsmöglichkeiten. In welcher Linienführung und mit welchen Kunstbauten die Verbindung erstellt werden soll, ist zum heutigen Zeitpunkt unklar und bedingt vertiefte Abklärungen. Aus diesem Grund wird lediglich ein Anschlusspunkt Fussweg sowie ein Anschlusspunkt Radweg im GEP festgelegt.

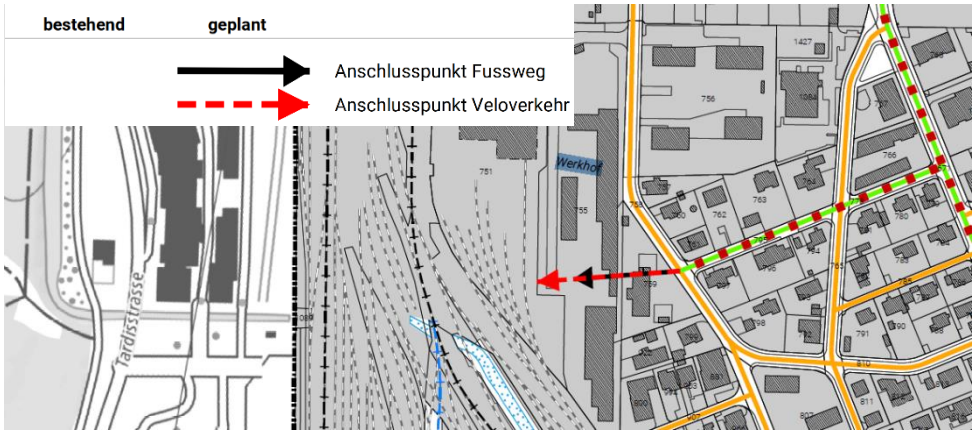


Abb. 118: Entwurf GEP mit neu festgelegten Fuss- und Wanderwegen sowie Radwegen und Mountainbikerouten (sowohl bestehend wie auch geplant, graphisch hervorgehoben) im Bereich Gruobhof

Anschlussgeleise

Anschlussgeleise

Im Arbeitsgebiet von Landquart bestehen verschiedene Industriegleise, welche den Betrieben als Anschlussmöglichkeiten für den Gütertransport auf dem Schienennetz dienen. Im rechtskräftigen GEP bestehen teils Festlegungen, welche nicht mit der tatsächlichen Situation übereinstimmen. Auf der Parzelle Nr. 1608 und in deren süd-östlichen Verlängerung war einst ein Gleisausbau vorgesehen. Dies ist aufgrund der heutigen Bebauungssituation nicht mehr möglich und auch nicht zweckmässig. Die GEP-Festlegung zur geplanten Gleisanlage wird aufgehoben.

Die GEP-Festlegung einer geplanten Gleisanlage entlang der Gemeindegrenze zu Zizers wird unverändert übernommen, da die Möglichkeit zur zukünftigen Verlängerung des Anschlussgleises offengehalten werden soll.

6.4.2 Teil Ver- und Entsorgung

Ausgangslage

In der Gemeinde Landquart bestehen verschiedene rechtskräftige Generelle Erschliessungspläne Teil Ver- und Entsorgung. Die letzte gesamthafte Revision in der ehemaligen Gemeinde Igis wurde mit RB Nr. 1178 vom 10. Juli 2001 genehmigt. Seither wurde eine weitere Ergänzung mit dem GEP Versorgung, Gemeinde Igis 1:5'000 (Ausschnitt Bereich Trittwald) vorgenommen und mit RB Nr. 1061 vom 29. August 2005 genehmigt. In Mastrils stammt der rechtskräftige GEP von der Gesamtrevision, welche mit RB Nr. 1946 vom 15. August 1995 genehmigt wurde.

Bestehende Pläne nicht digitalisiert

Die rechtskräftigen Pläne enthalten verschiedenste Festlegungen aus den Bereichen Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Energie. Alle

rechtskräftigen GEP Teil Ver- und Entsorgung bestehen lediglich als PDF-Plänen und wurden bisher nicht in die digitale Nutzungsplanung überführt.

Vereinfachung GEP

Der GEP Ver- und Entsorgung besitzt heute im Vollzug nicht mehr die gleich grosse Bedeutung wie früher, als die grossflächige Siedlungserweiterung mit der Netzerweiterung koordiniert werden musste. Als Planungs- und Vollzugsinstrument dient heute der Katasterplan und andere Grundlagen. Der Bau und die Durchleitungsrechte sowie die Anschlusspflicht richten sich nach den jeweiligen Spezialgesetzen. Eine Übernahme sämtlicher Festlegungen und Übersetzung in die digitale Nutzungsplanung erscheint nicht zweckmässig und der GEP soll vereinfacht werden. Der GEP Teil Ver- und Entsorgung wird deshalb neu erarbeitet. Neu wird nur das bestehende Netz der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung gemäss aktuellem Leitungskataster (Stand Mai 2023) festgelegt. Dabei werden lediglich die Anlagen übernommen, welche eine sammelnde Funktion im Netz erfüllen. Als **Wasserhauptleitung** werden die bestehenden Hauptleitungen, Quell- und Quellableitungen, und die Zubringerleitungen festgelegt. Die bestehenden Hauptsammelkanäle und Sammelkanäle werden als **Abwassersammelleitung** festgelegt.

Im Gegensatz zum Leitungskataster soll mit dem GEP lediglich das übergeordnete Ver- und Entsorgungsnetz festgelegt werden. Der Leitungskataster wird deshalb vereinfacht aufgenommen, indem parallel-verlaufende Kanäle als eine Leitung im GEP dargestellt wird.

7. Schlussfolgerung und Fazit

Mit der Gesamtrevision werden die Ziele der Raumplanung von Bund, Kanton, Region und Gemeinde berücksichtigt und umgesetzt. Dieses Kapitel gibt eine zusammenfassende Übersicht über die massgeblichsten Themen und zeigt auf, wie diese berücksichtigt werden.

Vorgaben Bund

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind in Art. 1 und Art. 3 RPG enthalten, welche wie folgt umgesetzt werden.

Haushälterische Nutzung von Boden und Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet; Siedlungsentwicklung nach innen lenken unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität; Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Mit der vorliegenden Revision werden keine neuen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen am Siedlungsrand eingezont, wodurch die Siedlung kompakt gehalten werden kann. Die Einzonung der ARA erfolgt aufgrund der notwendigen Erweiterung am bestehenden Standort, womit das Siedlungsgebiet nur untergeordnet erweitert wird. Im Übrigen konzentrieren sich die Massnahmen auf das bestehende Siedlungsgebiet. Gezielte Auf- und Umzonungen sowie Liberalisierungen im Baugesetz fördern eine intensivierte Nutzung des bestehenden Baulandes. Gleichzeitig werden gestalterische Aspekte im Baugesetz gestärkt und die Grundlagen zur Aufwertung des Ortsbildes gelegt. Bestehende Frei- und Grünräume sollen erhalten, bzw. in die zukünftige Entwicklung integriert werden (bspw. Grüngürtel Kern Igis). Neue öffentliche Plätze und Freiräume werden planungsrechtlich gesichert (bspw. RhB-Areal Schulstrasse, Davoserweg). Ebenfalls wird die Erstellung von wichtigen Grünelementen wie Baumreihen in Arealentwicklungen eingefordert (RhB-Areal Schulstrasse). Dabei wird die Balance aus Erhalt dieser Freiräume und Verdichtung gewahrt (bspw. Vorgärten Schulstrasse). Damit wird eine qualitätsvolle Innenentwicklung nutzungsplanerisch verankert. Mit der Reduktion der öffentlichen Zonen (Plantahof, Gruobhof) wird die Bauzonenfläche zweckmässig reduziert, wobei der Spielraum für Erweiterung der öffentlichen Nutzungen erhöht wird (ZöA in ZöBA).

Berücksichtigung natürliche Gegebenheiten und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft; Erhalt und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft

Mit der Gesamtrevision wird Landquart als Regionalzentrum und Wirtschaftsmotor der Region und des Kantons gestärkt. Die Entwicklungsschwerpunkte, welche nutzungsplanerisch vorbereitet werden, berücksichtigen sowohl die Bedürfnisse der Bevölkerung nach mehr Wohnraum (RhB-Areal Schulstrasse)

als auch die Entwicklungsbedürfnisse der Wirtschaft (Areal Tardis). Die Trennung von Wohnen und Arbeiten wird beibehalten, um die Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbe und Industrie in den Arbeitszonen zu gewährleisten. Gleichzeitig wird mit den Bestimmungen im Baugesetz zu den Industriezonen auch den Vorgaben von Art. 30 RPV entsprochen, welche eine haushälterische Nutzung der Arbeitszonen fordert. Damit soll das kantonale Arbeitsgebiet weiter profiliert und gestärkt werden.

Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft

Durch die Siedlungsentwicklung nach innen wird eine zusätzliche Beanspruchung der natürlichen Lebensgrundlagen minimiert. Mit Ausnahme der Erweiterung für die Abwasserreinigungsanlage, welche eine Rodung bedingt, wird kein Wald beansprucht. Ein Ersatz ist sichergestellt. Mit der Ausscheidung neuer Natur- und Landschaftsschutzzonen werden die besonders schutzwürdigen Lebensräume gemäss Inventar von Bund und Kanton planungsrechtlich gesichert. Durch die Reduktion von Bauzonenflächen im Bereich Gruobhof kann eine übermässige zusätzliche Beanspruchung von Kultur- und Naturland (angelegte Riedflächen) vermieden werden.

Erhalt von genügend Flächen für die Landwirtschaft, insbesondere Fruchtfolgeflächen; Erhalt von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen

Mit der Gesamtrevision wird die Beanspruchung von zusätzlichem Kulturland minimiert. Fruchtfolgeflächen als landwirtschaftlich wertvollste Anbauflächen werden nicht beansprucht. Die Naherholungsgebiete werden ohne Schmälerung der natürlichen Qualitäten beibehalten oder es werden zusätzliche geschaffen (siehe Sport- und Erholungszonen).

Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten, mit Schwergewicht an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind; Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen

An der heutigen Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten wird festgehalten, womit Konflikte zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen minimiert werden. Eine zusätzliche Öffnung der Arbeitszonen für Wohnen soll vermieden werden, um keine zusätzlichen Belastungen für die Wohnbevölkerungen und keine zusätzlichen Einschränkungen für die Gewerbetreibenden zu schaffen. Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung werden auf zentrale gelegene und gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbare Orte gerichtet. Die Areale Tardis und RhB-Areal Schulstrasse werden mit gezielten Massnahmen planerisch vorbereitet, wobei eine haushälterische Nutzung sichergestellt wird. Dadurch werden neue Angebote für Arbeitsflächen an geeigneten Lagen gewährleistet.

Die Vorgaben der Lärmschutzverordnung werden bei der gesamten Planung wie auch bei einzelnen Planungsmassnahmen (siehe Kapitel 6.1.9) berücksichtigt.

Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen
Siehe nachfolgend, Vorgaben Kanton

Schaffung Rad- und Fusswege
Durch Aufnahme von neuen Fuss- und Velowegverbindungen im Generellen Erschliessungsplan wird eine Verbesserung für den Fuss- und Veloverkehr planungsrechtlich vorbereitet. Diese stärken die Vernetzung innerhalb der Ortsteile und deren gegenseitige Verbindung. Dabei wird das regionale Netz berücksichtigt (Anschluss an Alltagsveloverkehrsroute und Nachbargemeinden). Auch die Anbindung der Naherholungsgebiete und der Freizeitangebote soll für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden.

Sachgerechte Standorte für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen, Berücksichtigung der regionalen Bedürfnisse
Mit der Erweiterung der ARA Landquart wird einem regionalen Bedürfnis entsprochen. Mehrere Gemeinden sind an die ARA Landquart angeschlossen. Die Anforderungen an die Wasserreinhaltung von Bund und Kanton machen eine zeitnahe Erweiterung der ARA notwendig, welche am bestehenden Standort zu erfolgen hat. Mit den weiteren Anpassungen der Zonen für öffentliche Nutzungen im Bereich Plantahof werden zum einen Erweiterungsmöglichkeiten für die Primar- und Oberstufenschule Landquart gesichert und gleichzeitig der Bauzonenumfang reduziert.

Bauzonendimensionierung und Bevölkerungswachstum

Eine weitere zentrale Vorgabe des Bundesrechts ist die bedarfsgerechte Dimensionierung der Bauzonen. Die Bauzonen sind auf den 15-jährigen Bedarf auszurichten. Für die Bemessung des Bedarfs ist auf Prognosen abzustützen, die mit sehr grossen Unsicherheiten behaftet sind. Die Gemeinde Landquart verfügt noch über grosse Reserven in den bestehenden Bauzonen. Mit Auf- und Umzonungen an zentralen und gut erschlossenen Lagen wird die Bauzonenkapazität gezielt erhöht, um dem zukünftigen Bedarf zu entsprechen. Ebenfalls wird mit Anpassungen im Baugesetz (bspw. Liberalisierung Grenzabstände) eine effizientere Ausnützung der heutigen Parzellen ermöglicht. Mit einer Mobilisierung der massgeblichen bestehenden Reserven wird zudem eine zeitnahe Umsetzung und Verfügbarkeit der Potenziale sichergestellt. Eine übermässige Erhöhung der Bauzonenkapazität wird vermieden, um die Kapazität der öffentlichen Infrastrukturen (Schule, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastrukturen etc.) nicht zu überlasten. Auf Neueinzonungen von Wohn-, Misch-

und Zentrumszonen auf der grünen Wiese wird verzichtet. Sollte sich zeigen, dass eine weitere Erhöhung der Bauzonenkapazität notwendig wird, können in nachfolgenden Zonenplananpassungen zusätzliche Potenziale geschaffen werden (weitere Auf- und Umzonungen wie bspw. Ziegelei oder Einzonung).

Vorgaben Kanton

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird das Baugesetz totalrevidiert. Die neuen Rechtsvorgaben des Kantons (KRG und KRVO) werden durch das Baugesetz der Gemeinde umgesetzt. Dazu gehören insbesondere auch diezentralen Vorgaben zur Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe.

Das kantonale Recht räumt der Gemeinde die Möglichkeit ein, nebst der Mehrwertabgabe auf Einzonungen auch eine Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile durch auf Auf- und Umzonungen einzuführen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Landquart Gebrauch. Da verschiedene Auf- und Umzonungen zugunsten einzelner Parzellen umgesetzt werden, profitiert die gesamte Gemeinde Landquart von solchen Erträgen. Mit der Mehrwertabgabe können Massnahmen der Raumplanung finanziert werden. Dies umfasst zum Beispiel die Aufwertung des öffentlichen Raums und von siedlungsinternen Grünräumen. Auch weitere raumplanerische Massnahmen im Sinne der Öffentlichkeit können damit finanziell unterstützt werden. So soll in Zukunft die gesamte Bevölkerung von planerischen Mehrwerten profitieren und die Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden weiter unterstützt.

Die Unterbindung der Baulandhortung ist ein zentrales Anliegen von Bund und Kanton. Bestehende Bauzonenreserven sollen mobilisiert und überbaut werden, bevor neues Bauland eingezont wird. Mit einer Mobilisierung kann auch dazu beigetragen werden, dass dringend benötigter Wohnraum zeitnah geschaffen wird. Gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz ist neu eingezontes Bauland nach einer Frist von 8 Jahren zu überbauen. Im Rahmen der Vorprüfung hat der Kanton die Gemeinde Landquart aufgefordert, auch sämtliche bestehenden Baulandreserven konsequent zu mobilisieren. Die Gemeinde Landquart ist der Ansicht, dass die Anordnung von Überbauungsfristen für alle unbebauten oder unternutzten Baulandreserven in einer ersten Phase unverhältnismässig ist. Deshalb sollen unbebaute Baulandparzellen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen grundsätzlich erst ab einer Grösse von 1‘000 m^2 mit einer Bauverpflichtung mobilisiert werden. Diese Potenziale können einen massgeblichenen Beitrag zur Schaffung eines zusätzlichen Wohnangebots leisten. Der Druck auf kleinere Reserven (z.B. in Einfamilienhausquartieren) soll hingegen langsam erhöht werden. Damit soll die Baulandmobilisierung zeitlich über mehrere Etappen ausgedehnt werden, so dass nicht in 10 Jahren plötzlich alles überbaut werden muss. Dies auch im Hinblick auf die Auslastung der öffentlichen Infrastrukturen wie die Schulen und die Ver- und Entsorgungsnetze.

Nebst dem Raumplanungsrecht ist der kantonale Richtplan das zentrale Instrument des Kantons zur Lenkung der räumlichen Entwicklung. Die Inhalte und Vorgaben des KRIP sind behördenverbindlich und in der Gesamtrevision zu berücksichtigen. Gleichzeitig wird der Spielraum des kantonalen Richtplans genutzt, um eine für die Gemeinde Landquart zweckmässige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Abstimmung über Planungsebenen hinweg

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie die Richtplanung des Kantons und weitere Grundlagen werden berücksichtigt. Auch die weiteren gemeindeübergreifenden Planungen wie das Agglomerationsprogramm Chur werden berücksichtigt. Die Nutzungsplanung erfolgt zudem in Abstimmung mit der regionalen Entwicklung. Die laufende Revision der Regionalen Richtplanung der Region Landquart (Teile Siedlung und Verkehr) erfolgt koordiniert mit der Nutzungsplanung. Insgesamt wird damit eine Koordination über alle Planungsebenen hinweg sichergestellt.

Kommunale Ziele

Anlass für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bildet die neue, übergeordnete Gesetzgebung von Bund und Kanton. Gleichzeitig sollen mit der Gesamtrevision die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete und qualitätsvolle Entwicklung im Sinne der Gemeinde Landquart geschaffen werden.

Die strategischen Grundlagen KRL und Gesamtverkehrskonzept werden soweit möglich und zweckmässig nutzungsplanerisch umgesetzt. Dabei werden die Konzeptinhalte erneut geprüft und in konkrete Festlegungen überführt. Wo mittlerweile neue Erkenntnisse vorliegen, wird begründet davon abgewichen. Indem die Konzeptinhalte umgesetzt werden, wird eine nach Ortsteilen differenzierte Entwicklung sichergestellt. Der Charakter der jeweiligen Ortsteile wird erhalten und gestärkt.

Bereits im Rahmen des KRL sowie bei der Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzepts wurde die Bevölkerung in die Planung einbezogen. Im Rahmen der Nutzungsplanung wird die Bevölkerung erneut und ausführlich einbezogen. An Informationsveranstaltung in allen drei Ortsteilen stellte die Gemeinde die Planung der Bevölkerung vor. Die Unterlagen wurden einmal informell und ein zweites Mal zur formellen Auflage nach Art. 13 KRVO aufgelegt. Zusätzlich wurden Sprechstunden zur Beantwortung individueller Fragen angeboten. Mit diesem ausführlichen Einbezug der Bevölkerung wurde eine breit abgestützte Nutzungsplanung sichergestellt.

Planungs- und Rechtssicherheit

Indem die übergeordneten Vorgaben umgesetzt werden, wird weitgehende Rechts- und Planungssicherheit für die Gemeinde und die Grundeigentümer geschaffen. Zudem werden die bisher getrennten Baugesetze von Mastrils und Landquart/Igis zusammengeführt und vereinfacht. Damit wird die nutzungsplanerische Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde Landquart geschaffen.

Für einzelne Themen oder Entwicklungen sind noch weitere Abklärungen notwendig. Nachgelagert zur Gesamtrevision werden deshalb Teilrevisionen der Nutzungsplanung erarbeitet und der Stimmbevölkerung zu unterbreiten sein. Im Baugesetz werden hierzu einige Übergangsbestimmungen aufgenommen, wonach die folgenden Belange nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision sind und ihnen keine Planbeständigkeit nach Art. 21 RPG zukommt:

Anpassung der Nutzungsplanung betreffend schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen Dies umfasst namentlich auch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten und festzulegenden erhaltenswerten und geschützten Bauten, Bauteile und Anlagen sowie Art. 51 des Baugesetzes. Der Gemeindevorstand hat diese Teilrevision der Nutzungsplanung bereits eingeleitet und am 8. Dezember 2022 eine Planungszone für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Weitere Erläuterungen zur Thematik finden sich in Kapitel 4.2.1. Im Generellen Gestaltungsplan wird dies für die bestehenden Festlegungen (erhaltenswerte und geschützte Bauten und Anlagen) kenntlich gemacht.
Anpassung der Nutzungsplanung für die Entwicklung des Areals Bahnhof Landquart Ost Entsprechende Erläuterungen zur Thematik finden sich in Kapitel 4.9.2. Im Zonenplan wird das Gebiet kenntlich gemacht. Die genaue Abgrenzung des Perimeters dieser Planung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich. Gleichzeitig verlangen die kantonalen Vorgaben zur digitalen Nutzungsplanung,[18] dass eine solche Kenntlichmachung in den digitalen Daten zum Zonenplan mit einer klar abgegrenzten Planfestlegung erfolgt. Die Erfassung hat aus technischen Gründen demnach als abgegrenzte Geometrie zu erfolgen. Die genaue Abgrenzung der Nutzungsplanung bleibt Gegenstand des nachgelagerten, separaten Nutzungsplanverfahrens.
Anpassung der Nutzungsplanung im Zusammenhang mit dem überkantonalen Vorhaben «Rheinaufweitung», insbesondere durch Ausscheidung des Gewässerraums für den Rhein unterhalb der Tardisbrücke Entsprechende Erläuterungen zur Thematik finden sich in Kapitel 4.7.1. Die technische Umsetzung in den Plänen erfolgt analog zum Gebiet Areal Bahnhof Landquart Ost. Betroffen von der Übergangsbestimmung ist nur die Festlegung des Gewässerraums. Bereits in der vorliegenden Gesamtrevision angepasst wird in diesem Bereich die neue Routenführung für den Fuss- und Veloverkehr.

[18] Amt für Raumentwicklung Graubünden: «Weisung zur digitalen kommunalen Nutzungsplanung Graubünden (Grundordnung, Quartierplanung, Bau-/Niveaulinien)», Geobasisdatensatz 45.1-GR Version 5.1 Versionsdatum Weisung: 10. Oktober 2022

Anpassung des Generellen Gestaltungsplanes:

- betreffend Gebiet Lehmabbau Zurburg (Stand: Genereller Gestaltungsplan Lehmabbau Zurburg, genehmigt mit Beschluss der Regierung Nr. 385 vom 25. Februar 1997 und Nr. 1178 vom 10. Juli 2001);
- betreffend Gebiet zur Burg/Vadels (Stand: genehmigt mit Beschluss der Regierung Nr. 1043 vom 11. November 2014).

Entsprechende Erläuterungen zur Thematik finden sich in Kapitel 6.2.5. Im Generellen Gestaltungsplan wird kenntlich gemacht, dass die Überprüfung und Anpassung der Pläne Gegenstand eines separaten Verfahrens sind.

Beilagen

Beilage A	Ergebnisse kantonale Vorprüfung und Behandlung durch die Gemeinde Landquart
Beilage B	Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Landquart: Anwendungsfall rechtskräftig, Stand Überbauung April 2023
Beilage C	Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Landquart: Anwendungsfall Revision, Stand Überbauung April 2023, ergänzt 8. Mai 2024
Beilage D	Unterlagen Rodungsgesuch Erweiterung ARA Landquart
Beilage E	Planbeilagen Ein-, Auf- und Umzonungsflächen, Festlegungen zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung, Planausschnitt 1 - 15
Beilage F	Parzellenliste Um- und Aufzonungen sowie Einzonungen, Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung (Vollzugshilfe PMB3, aus Datenschutzgründen nicht öffentlich)
Beilage G	Merkblatt Wirkung von Baulinien und Strassenbebauungsbereichen
Beilage H	Übersicht «Übrige Objekte» und Objekte von lokaler Bedeutung gemäss Biotopinventar Kanton Graubünden, Stand Inventar 2023
Beilage I	Behandlung Eingaben formelle Mitwirkungsauflage vom 31. Mai bis 30. Juni