

## B O T S C H A F T

ZUR

GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 28. OKTOBER 2024

BETREFFEND

- **Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Gemeindeversammlung:

Montag, 28. Oktober 2024 um 19:00 Uhr im Forum Landquart, Schulstrasse 78, Landquart

Zusätzliche Angaben

- Der Gemeindevorstand ersucht die Stimmberechtigten, Anträge zur Nutzungsplanung zehn Tage vor der Versammlung schriftlich bei der Gemeinderatskanzlei einzureichen, um einen reibungslosen Ablauf der Gemeindeversammlung zu gewährleisten.
- Aufgrund der umfangreichen Materie beginnt die Versammlung ausnahmsweise bereits um 19:00 Uhr
- Mit der Botschaft wurden erstmals Stimmrechtsausweise versandt. Über diese wird eine Eingangskontrolle durchgeführt. Für die stimmberechtigte Teilnahme ist der Ausweis zwingend vorzuweisen.

## **Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger**

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen die Botschaft und den Antrag zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung inklusive dem Zonenplan, dem generellen Gestaltungsplan, dem generellen Erschliessungsplan und dem Baugesetz.

## **GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG**

### **1. Ausgangslage**

Mit der Nutzungsplanung werden die zulässigen Nutzungen sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes parzellenscharf festgelegt. Die Grundordnung ist für jedermann verbindlich. Die heute geltende Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart stammt von den beiden ehemaligen Gemeinden Igis und Mastrils. Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung von Igis/Landquart wurde im Jahr 1994 (Etappe 1) respektive 2001 (Etappe 2) genehmigt, die von Mastrils im 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, jedoch keine gesamthafte Überprüfung mehr durchgeführt.

Das Schweizer Stimmvolk hat im Jahr 2013 der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) zugestimmt. Das RPG und die Raumplanungsverordnung (RPV) wurden darauf im Jahre 2014 in Kraft gesetzt. Dadurch haben sich die Rahmenbedingungen für die kommunale Raumplanung stark verändert. 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). Kantone und Gemeinden sind aufgefordert ihre Planungsinstrumente an die neuen Grundlagen und Gesetze anzupassen. Der Kanton Graubünden kam der Forderung mit der Revision des kantonalen Richtplans (KRIP) sowie des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) bereits nach. Hierbei wurden neue Anforderungen an die Gemeinden gestellt. Die Gemeinden haben ihre Ortsplanung zu revidieren und die Vorgaben von Bund und Kanton umzusetzen.

Als wichtige Grundlage für die Revision dient das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) der Gemeinde Landquart. Das KRL wurde unter Mitwirkung der Bevölkerung ausgearbeitet und vom Gemeindevorstand am 12. Dezember 2019 beschlossen. Eine weitere wichtige Grundlage ist das kommunale Gesamtverkehrskonzept, welches ebenfalls unter Mitwirkung der Bevölkerung vom Gemeindevorstand am 26. Juni 2023 verabschiedet wurde. Das KRL und das Gesamtverkehrskonzept dienen als strategische Grundlagen, welche nun auf Stufe Nutzungsplanung umgesetzt werden sollen.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart entspricht nicht mehr den Anforderungen der revidierten übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebung. Mit der vorliegenden Revision werden die neuen Vorgaben von Bund und Kanton nutzungsplanerisch umgesetzt. Zudem werden die Handlungsanweisungen und Inhalte aus dem KRL und dem Gesamtverkehrskonzept in der Nutzungsplanung verankert. Des Weiteren bestehen infolge der Gemeindefusion der Gemeinden Igis und Mastrils am 1. Januar 2012 verschiedene Pendenzen, welche ebenfalls eine Überarbeitung der Nutzungsplanung bedürfen. Die Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart ist daher umfassend zu überprüfen und zu revidieren.

## **2. Ziele der Gesamtrevision**

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 und des Gesamtverkehrskonzeptes der Gemeinde (grundeigentümerverbindliche Umsetzung)
- 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, Gewässerschutz und Archäologie
- Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Zusammenführung und Harmonisierung der Nutzungsplanung Igis/Landquart und Mastrils

Mit der vorliegenden Revision werden diese Ziele auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt und planungsrechtlich gesichert. 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.

## **3. Bisheriger Ablauf der Planung**

Nach Abschluss des kommunalen räumlichen Leitbildes startete der Gemeindevorstand Landquart die Gesamtrevision Nutzungsplanung im Frühjahr 2020. Der ganze Prozess der Ortsplanungsrevision wurde eng durch die Ortsplanungskommission-Nutzungsplanung begleitet. In einem ersten Schritt hat die Kommission einen Entwurf der einzelnen Revisionsbestandteile ausgearbeitet. Dabei wurden die strategischen, rechtlichen und planerischen Grundlagen aufgearbeitet, eingehend geprüft und in die Revisionsvorlage überführt. Der Gemeindevorstand hat den Entwurf Ende Juni 2023 zuhänden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Im Rahmen der Vorprüfung äusserten sich die kantonalen Fachstellen und Ämter zur Revisionsvorlage und beurteilten die Konformität mit den übergeordneten Vorgaben. Anschliessend wurden die Unterlagen aufgrund der Vorprüfungsergebnisse bereinigt und zuhänden eines informellen Mitwirkungsverfahrens verabschiedet. Hierzu fand anfangs März 2024 in den drei Ortsteilen Landquart, Igis und Mastrils je ein öffentlicher Informationsanlass statt. Mit der anschliessenden informellen Mitwirkungsaufgabe vom 8. März bis zum 7. April 2024 wurde der ganzen

Bevölkerung die Möglichkeit geboten, sich frühzeitig und informell zu den Revisionsunterlagen zu äussern. Jedermann konnte während der Frist zu den aufgelegten Unterlagen eine schriftliche Stellungnahme mit Vorschlägen und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen.

Die Ortsplanungskommission-Nutzungsplanung hat die Eingaben eingehend diskutiert und vorberaten. Der Gemeindevorstand hat die Anliegen geprüft, über die Behandlung und Berücksichtigung entschieden und jeweils einzeln zuhanden der Mitwirkenden Stellung genommen. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurde der Entwurf zur Gesamtrevision überarbeitet und vom Gemeindevorstand am 16. Mai 2024 zuhanden der formellen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO verabschiedet. Dabei wurde erneut ein öffentlicher Informationsanlass durchgeführt. Die Unterlagen wurden vom 31. Mai bis 30. Juni 2024 öffentlich aufgelegt. Parallel dazu wurden wiederum Sprechstunden angeboten. Erneut konnten schriftlich Vorschläge und Einwendungen zu den überarbeiteten Planungsentwürfen eingebracht werden. Analog zur informellen Mitwirkungsaufgabe hat der Gemeindevorstand die eingereichten Anliegen einzeln und eingehend geprüft und über die Behandlung und Berücksichtigung entschieden. Die Mitwirkenden sowie die von einer Änderung direkt Betroffenen wurden schriftlich informiert. Anschliessend wurden die Unterlagen zur Beschlussfassung im Rahmen der Gemeindeversammlung überarbeitet und bereinigt.

Im Laufe des gesamten Planungsprozesses war es ein grosses Anliegen des Gemeindevorstandes, die Meinung der Bevölkerung einzubeziehen. Bereits im Rahmen der strategischen Grundlagen KRL und Gesamtverkehrskonzeptes wurden die Planungen öffentlich aufgelegt und unter Berücksichtigung der Rückmeldungen ausgearbeitet. Zudem wurde anlässlich von Gemeindeversammlungen sowie in Beiträgen in der Gemeindezeitschrift FORUM über den laufenden Revisionsprozess informiert. Zusammen mit der zweistufigen Mitwirkung zur Gesamtrevision (informelle und formelle öffentliche Auflage) ist der Gemeindevorstand Landquart überzeugt, eine breit abgestützte Planung vorlegen zu können.

#### **4. Inhalte der Revision**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden Zonenplan, genereller Gestaltungsplan, genereller Erschliessungsplan und Baugesetz gesamthaft revidiert. Die vorliegende Nutzungsplanungsrevision umfasst folgende verbindliche und orientierende Bestandteile:

##### **Verbindliche Bestandteile**

- Baugesetz
- Zonenplan/GGP Revision, Teil Siedlung, Ausschnitt Igis und Landquart Fabriken, Mst. 1:2'000
- Zonenplan/GGP Revision, Teil Siedlung, Ausschnitt Landquart, Mst. 1:2'000
- Zonenplan/GGP Revision, Teil Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Mastrils, Mst. 1:2'000 / 1:5'000
- Zonenplan/GGP Revision, Teil Landschaft, Ausschnitt Landquart und Igis, Mst. 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung, Teil Siedlung, Ausschnitt Igis / Landquart Fabriken, Mst. 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung, Teil Siedlung, Ausschnitt Landquart, Mst. 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung, Teil Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Mastrils, Mst. 1:2'000 / 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung, Teil Landschaft, Ausschnitt Landquart und Igis, Mst. 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Teil Siedlung, Ausschnitt Igis / Landquart Fabriken, Mst. 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Teil Siedlung, Ausschnitt Landquart, Mst. 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Teil Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Mastrils, Mst. 1:2'000 / 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Teil Landschaft, Ausschnitt Landquart und Igis, Mst. 1:5'000

## **Orientierende Bestandteile**

- Synoptische Darstellung revidiertes Baugesetz mit Baugesetzen Igis und Mastrils
- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV
- Beilage A: Ergebnisse kantonale Vorprüfung und Behandlung durch die Gemeinde Landquart
- Beilage B: Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Landquart, Anwendungsfall rechtskräftig, Stand Überbauung April 2023, ergänzt 8. Mai 2024
- 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 Einzonungsflächen, Festlegungen zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung, Planausschnitte 1 – 15
- Beilage F: Parzellenliste Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung bei Einzonungen sowie bei Um- und Aufzonungen (aus Gründen des Datenschutzes nicht öffentlich)
- Beilage G: Merkblatt Wirkung von Baulinien und Strassenbebauungsbereich
- Beilage H: Übersicht «Übrige Objekte» und Objekte von lokaler Bedeutung gemäss Biotopinventar Kanton Graubünden, Stand Inventar 2023
- Beilage I: Behandlung Eingaben formelle Mitwirkungsaufgabe vom 31. Mai bis 30. Juni 202
- Zonenplan Änderungsplan, Teil Siedlung, Ausschnitt Igis, Landquart Fabriken, Mst. 1:2'000
- Zonenplan Änderungsplan, Teil Siedlung, Ausschnitt Landquart, Mst. 1:2'000
- Zonenplan Änderungsplan, Teil Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Mastrils, Mst. 1:2'000 / 1:5'000
- Zonenplan Änderungsplan, Teil Landschaft, Ausschnitt Landquart und Igis, Mst. 1:5'000

Die vollständigen Unterlagen zur Nutzungsplanungsrevision Landquart können auf der Internetseite der Gemeinde, [www.landquart.ch](http://www.landquart.ch), oder im Rathaus in Igis eingesehen werden.

Der vorliegende Botschaftstext enthält einen Auszug der wichtigsten Revisionsinhalte. Die vollständigen Revisionsinhalte sind den Unterlagen gemäss obiger Auflistung zu entnehmen. Nachfolgend werden nur die massgeblichsten Änderungen aufgelistet und zusammenfassend dargelegt.

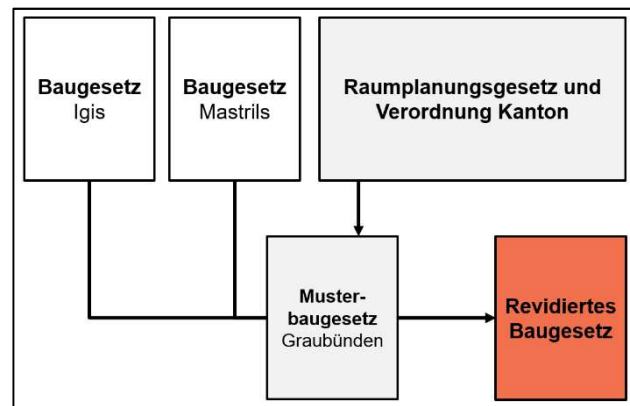
### **4.1. Zusammenführung und Überarbeitung Baugesetze, Umsetzung IVHB**

Seit der letzten Gesamtrevision sind verschiedene revidierte Gesetzgebungen und Planungsinstrumente von Bund und Kanton in Kraft gesetzt worden. Die rechtskräftigen Baugesetze entsprechen nicht mehr den übergeordneten Vorgaben, weshalb eine Totalüberarbeitung erforderlich ist. Insbesondere sind auch Bestimmungen zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertabgabe) sowie Regelungen zur Baulandmobilisierung (Überbauungsfristen) gefordert.

Nebst den in Kapitel 1 aufgelisteten Grundlagen von Bund und Kanton besteht mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eine weitere neue zu beachtende Grundlage für das kommunale Baurecht. Die IVHB soll eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe erreichen. Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 dem Konkordat zur IVHB beigetreten. Die Gemeinden im Kanton Graubünden sind entsprechend verpflichtet, die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB umzusetzen. Folglich sind diverse Masse und Begriffe neu zu definieren, was Anpassungen im kommunalen Baugesetz bedingt.

Am 1. Januar 2012 fusionierten die ehemaligen Gemeinden Igis und Mastrils zur neuen Gemeinde Landquart. Die beiden Baugesetze der ehemaligen Gemeinden wurden bisher nicht zusammengeführt, sodass für die beiden Ortsteile heute noch unterschiedliche Gesetze Anwendung finden. Mit der vorliegenden Revision werden die Baugesetze zusammengeführt und die bis anhin unterschiedlichen Bestimmungen aufeinander abgestimmt.

Als Vollzugshilfe und Orientierungshilfe bei der Revision des Baugesetzes dient das «Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020» der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR). Das Musterbaugesetz zeigt eine mögliche baurechtliche Umsetzung von übergeordneten Vorgaben auf kommunaler Stufe. Bei der Zusammenführung der beiden Baugesetze wurden die Regelungen des heutigen Baugesetzes Igis soweit sinnvoll und möglich auf das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet. Dabei wurde jedoch auf die Besonderheiten von Mastrils (insbesondere auch Bestimmungen zur Dorfzone sowie Höhenvorgaben zum Bauen am Hang) Rücksicht genommen. Es sind verschiedene besondere Regelungen für den Ortsteil Mastrils im neuen Baugesetz berücksichtigt worden.



Insgesamt wurde darauf geachtet, dass soweit möglich am bisherigen Regelungsansatz festgehalten wird. Dies weil sich viele Vorschriften des rechtskräftigen Baugesetzes bewährt haben. Gleichzeitig werden aber auch Anpassungen aufgrund der Erfahrung/Praxis des Bauamtes eingearbeitet.

**Eine detaillierte Übersicht über die Änderungen bietet die Gegenüberstellung der heute geltenden Baugesetzes Igis und Mastrils mit dem revidierten Baugesetz in der synoptischen Darstellung (orientierender Bestandteil).** Nachfolgend wird ein Auszug der massgeblichsten Änderungen aufgelistet:

- **Neue Bestimmungen zur Baulandmobilisierung** (Überbauungsfristen, weitere Erläuterungen siehe nachfolgendes Kapitel 4.2)
- **Neue Bestimmungen zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile** (Mehrwertabgabe, weitere Erläuterungen siehe nachfolgendes Kapitel 4.3)
- **Überprüfung und Justierung Ausnutzungsziffer (AZ):** Da die Berechnungsweise der AZ neu vom Kanton vorgegeben ist und diese einschränkender ist als die bisher geltende kommunale Berechnungsweise, wird die maximal zulässige AZ der Bauzonen geringfügig justiert. Diese Justierung dient vornehmlich als Kompensation der neuen Messweisen. Sie erfolgt differenziert nach Ortsteil und Bauzonentyp: In Landquart/Igis wird zur Kompensation in den Wohnzonen W2 bis W6 und in der Zentrumszone 1 (ehemals Kernzone Landquart) eine Erhöhung der AZ um ca. 10-20 % (gerundet) vorgenommen. In Mastrils wird keine Justierung der AZ vorgenommen. Dies insbesondere, weil viele Baulandparzellen noch unternutzt sind und keine massgebliche Verdichtung in diesem Ortsteil angestrebt wird. Für die weiteren bestehenden Zonentypen wie die urbane Zone (neu Zentrumszone 3) und die Campuszone (neu Zentrumszone 4) werden die AZ-Dichten überprüft und neu festgelegt.
- **Überprüfung und Justierung Gesamthöhe:** Gemäss IVHB sind anstatt der bisherigen Masse *Gebäudehöhe* und *Firsthöhe* neu die *Fassadenhöhe* und die *Gesamthöhe* zu verwenden. Die neuen Begriffe bringen neue Messweisen mit sich. Im Zonenschema ersetzt die (traufseitige) Fassadenhöhe die bisherige Gebäudehöhe. Die Gesamthöhe wird neu definiert und entspricht der Fassadenhöhe + 3 m. Eine Ausnahme hierbei betrifft die Kernzone Igis. Das historisch gewachsene Ortsbild soll erhalten werden. Aus diesem Grund wird für die Kernzone Igis die Regelung aus dem bisher geltenden Baugesetz weitgehend übernommen: Die zulässige Gesamthöhe ist nicht abschliessend festgelegt, sondern ergibt sich gebäudespezifisch, indem eine maximale Dachneigung von 45° vorgegeben wird. Ebenfalls wird in der Wohnzone W2 ein gewisser Spielraum gewährt. Hier entspricht die Gesamthöhe der Fassadenhöhe + 4.5 m, wobei eine maximale Dachneigung von 45° zulässig ist. Damit sollen Dachausbauten in diesen Einfamilienhausquartieren massvoll möglich sein.
- **Anpassungen Längenmasse:** Während bis anhin in Mastrils maximale Gebäudelängen vorgeschrieben waren, bestand in Igis/Landquart eine Regelung mittels Mehrlängenzuschlag. Dies wird vereinheitlicht. Der Mehrlängenzuschlag in Kombination mit den teils grossen Grenzabständen

hatte im Vollzug immer wieder zu Schwierigkeiten geführt. Neu werden überall maximale Gebäudelängen festgelegt, der Mehrlängenzuschlag entfällt.

- **Grenz- und Gebäudeabstände:** Neu wird auf die Unterscheidung des kleinen und des grossen Grenzabstandes verzichtet. Es gilt nur noch ein Grenzabstand, welcher sich vornehmlich am bisherigen kleinen Grenzabstand orientiert und teils leicht justiert wird. Damit soll die Erweiterung bestehender Gebäude sowie allgemein eine Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Einzig in der Zentrumzone 1 (ehemals Kernzone Landquart) wird zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität die Differenzierung zwischen dem grossen und kleinen Grenzabstand beibehalten. Dies weil der geltende kleine Grenzabstand mit 3 m im Verhältnis zur zulässigen Gebäudehöhe bereits heute sehr tief angesetzt ist.

Mit der Gesamtrevision soll ein modernes an die heutigen Anforderungen des Raumplanungsrechts angepasstes Baugesetz bereitgestellt werden. Dort wo das übergeordnete Recht oder andere Rechts-erlasse der Gemeinde bereits abschliessende Bestimmungen enthalten, wird auf wiederholende Regelungen im Baugesetz verzichtet. Dadurch wird eine Doppelspurigkeit verhindert.

Gleichzeitig werden auch verschiedene Belange geregelt, die bisher nicht oder nicht ausreichend klar geregelt waren. Ein Schwerpunkt dieser neuen Bestimmungen ist die Sicherstellung einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung. Dies beinhaltet diverse Vorgaben zu Strassenräumen, Bebauungsstrukturen, Grün- und Freiräumen. Beispielsweise sind bei Neubauten in den Wohnzonen W3–W6 zukünftig Kinderspielplätze, Gemeinschaftsanlagen und Bewegungsräume von ausreichender Grösse zu erstellen, welche gut vor dem Verkehr geschützt sind. Mit diesen im städtischen Umfeld bereits seit langem etablierten Regelungen soll erreicht werden, dass bei Mehrfamilienhäusern adäquate Aussenräume für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung gestellt werden. Die Art und Grösse solcher Aussenräume werden nicht weiter vorgeschrieben, um Spielraum in der Umsetzung zu gewährleisten. Da die Regelung nur für die Wohnzonen W3 - W6 gilt, sind Einfamilienhausquartiere (W1 und W2), die hanglagigen Wohnquartiere in Mastrils sowie die bereits dicht bebauten Kern- und Zentrumszonen von dieser Regelung ausgenommen.

#### **4.2. Umsetzung Vorgaben Baulandmobilisierung**

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 – in den kommunalen Bauvorschriften zwingend zu erfolgen.

Die Baulandmobilisierung hat zum Ziel, die Verfügbarkeit und bestimmungsgemässe Nutzung bestehender Baulandreserven sicherzustellen. Baulandreserven wurden in der Vergangenheit 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 Siedlungsändern aufgefangen werden musste. Dieser Entwicklung der fortwährenden Zersiedelung will das übergeordnete Recht Einhalt gebieten und verpflichtet die Gemeinden Massnahmen zur konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen zu ergreifen. Das Bundesrecht 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). Der Kanton hat die Baulandmobilisierung im revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz geregelt (vgl. Art. 19a ff KRG). Für Neueinzonungen gilt nach diesen übergeordneten Vorschriften zwingend 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.

Die Gemeinden müssen ihrerseits die Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven durch Massnahmen sicherstellen und können hierfür ebenfalls Bauverpflichtungen für bereits bestehende Bauzonen anordnen, wenn das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Mit einer Bauverpflichtung für vorhan-

dene Baulandreserven wird die Mobilisierung gewährleistet und sichergestellt, dass bestehendes Bauland zeitnah bestimmungsgemäss genutzt wird. Zudem wird eine Gleichbehandlung mit Neueinzonungen gewährleistet. Ordnet die Gemeinde eine Überbauungsfrist für bestehende Baulandreserven an, darf diese maximal 8 Jahre betragen (Art. 19g Abs. 2 KRG). Nach Art. 19g Abs. 3 KRG gilt die Überbauungsfrist bei diesen altrechtlichen Bauzonen als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 % ausgeschöpft ist.

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 soll gemäss KRL ein massvolles Wachstum auch durch Neueinzonungen angestrebt werden. Das übergeordnete Recht fordert primär eine Mobilisierung der bestehenden Reserven und eine Siedlungsentwicklung nach innen, bevor Neueinzonungen geprüft werden können (Art. 15 Abs. 4 RPG). Um die langfristig nachhaltige Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde sicherzustellen, ist die Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven im Siedlungsgebiet zentral. Deshalb wird die Möglichkeit zur Bauverpflichtung von bestehenden Bauzonenreserven genutzt. Die Umsetzung erfolgt jedoch mit Augenmass und differenziert:

- In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden Bauverpflichtungen festgelegt:
  - wo grosse unbebaute und baureife Parzellen ( $\geq 1'000 \text{ m}^2$ ) bestehen und/oder ein grosses öffentliches Interesse vorliegen;
  - wo unbebaute Bauzonen an ungeeigneten bzw. peripheren Lagen bestehen. Diese Flächen der zweiten Kategorie liegen alle im Ortsteil Mastrils und wurden auf Basis eines Mobilisierungskonzepts für den Ortsteil identifiziert.
- Für die Arbeitszonen werden keine Bauverpflichtungen festgelegt. Hier wird der Fokus auf die Sicherstellung einer gesamthaften häuslicherischer Nutzung (vgl. Kapitel 4.9) sowie die bessere Sichtbarmachung von Flächenreserven gelegt.
- Dort wo eine Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen festgelegt wird, ist diese mit einer Frist von 8 Jahren zur Überbauung verbunden.
- Als mögliche Sanktionsmassnahmen der Gemeinde bei Nichterfüllung der Überbauungspflicht sind gemäss kantonalem Recht die Ausübung des Kaufrechts (Art. 19d KRG) und das Entlassen aus der Bauzone vor (Art. 19e KRG) vorgesehen. Auszonung kommen vornehmlich dort in Frage, wo unbebaute Bauzonen an ungeeigneten bzw. peripheren Lagen bestehen (Mastrils). Hier ist bei ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist eine entschädigungslose Auszonung gerechtfertigt und im konkreten Fall zu prüfen. Eine allfällige entschädigungslose Auszonung der Grundstücke in Mastrils kann nach Ablauf der Frist der Bauverpflichtung ohne ein weiteres Nutzungsplanungsverfahren verfügt werden. Um den Handlungsspielraum zu erweitern, sieht die Gemeinde als weitere mögliche Sanktionsmassnahme die Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen vor. Diese Abgabe beträgt im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 2 % des Verkehrswertes des eingezonten Landes und erhöht sich in der Folge jährlich um zwei Prozentpunkte, bis maximal 20 %.

Die Flächen mit Bauverpflichtungen sind dem Zonenplan zu entnehmen.

Im Rahmen der Vorprüfung hatte der Kanton die Gemeinde Landquart aufgefordert, sämtliche bestehenden Baulandreserven konsequent zu mobilisieren. Nach kantonalem Raumplanungsgesetz besteht jedoch keine Verpflichtung zur Festlegung einer Bauverpflichtung für sämtliche bestehenden Bauzonenreserven. Die Gemeinde Landquart ist zudem der Ansicht, dass eine Bauverpflichtung für sämtliche bestehenden Baulandreserven (unabhängig von Grösse und Lage) in einer ersten Phase unverhältnismässig wäre. Aus Sicht der Gemeinde wird mit der vorliegenden Umsetzung eine verhältnismässige, zweckmässige und differenzierte Baulandmobilisierung sichergestellt. Indem Parzellen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ab einer Grösse von  $1'000 \text{ m}^2$  mit einer Bauverpflichtung mit Frist von 8 Jahren belegt werden, kann ein massgeblicher Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen und zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geleistet werden. Der Druck auf kleinere Reserven (z.B. in Einfamilienhausquartieren) soll hingegen nur langsam erhöht werden. Damit erfolgt die Siedlungsentwicklung nach Innen über eine längere Phase, die Überbauung sämtlicher vorhandener Bau-



landreserven im Gemeindegebiet innerhalb von 8 Jahren wäre nicht zweckmässig. Dies auch im Hinblick auf die Auslastung der öffentlichen Infrastrukturen wie die Schulen und die Ver- und Entsorgungsnetze.

Zudem werden nebst den Festlegungen bezüglich Bauverpflichtungen diverse weitere Massnahmen ergriffen, um der Baulandhortung effektiv entgegenzuwirken. Dies umfasst insbesondere:

- Festlegungen im Baugesetz bezüglich Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen (neuer Art. 15 Baugesetz)
- Schaffung einer Grundlage im Baugesetz, damit für die Überbauung erforderliche Ankerrechte und Baustellenzufahrten durchgesetzt werden können (Regelung bezüglich vorübergehender Nutzung von öffentlichem Grund und fremdem Eigentum für private Zwecke, Art. 76-78 Baugesetz)
- Vorschriften für Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung von Erschliessungsanlagen zur Sicherstellung der Überbaubarkeit bzw. Beseitigung von Bauhindernissen (Art. 62 Baugesetz) Festlegung von Folgeplanpflichten für grössere und/oder bedeutsame Areale (Art. 21 Baugesetz).
- Einführung von Festlegungen bezüglich Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zur Förderung der Innentwicklung: Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten können nur noch bewilligt, wenn die maximal zulässige Ausnützungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Um die Verhältnismässigkeit und den Spielraum bei Nachverdichtungsprozessen zu wahren, sieht das neue Baugesetz Ausnahmen vor, die gewährt werden können, wenn Bauten so platziert werden, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist.

#### **4.3. Umsetzung Vorgaben 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. Die Mehrwertabgabe ist zweckgebunden einem Fond zuzuweisen, mit dem planungsbedingte Minderwerte ausgeglichen und die Umsetzung raumplanerischer Ziele gefördert werden sollen. Dieser Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile ist in den Artikeln 19i bis 19u KRG geregelt. Die Umsetzung erfolgt in den Artikeln 16 bis 18 im Baugesetz.

Dabei ist zwischen dem Abgabetatbestand der **Einzonung** sowie zwischen den **weiteren Abgabetatbeständen** wie Um- und Aufzonungen zu unterscheiden.

**Für Einzonungen** verlangt das kantonale Recht zwingend eine Abgabe. 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 Mehrwertes erhöhen und für Vorhaben von öffentlichem Interesse auf 20 % senken.

Bei Einzonungen kann der Abgabesatz gemäss Art. 19i Abs. 2 KRG also zwischen 30-50 % festgesetzt werden. Die Gemeinde Landquart hat entschieden, dass für Einzonungen der Mindestabgabesatz von 30 % eingeführt werden soll. In Anwendung von Art. 19i Abs. 3 KRG soll zudem bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, eine Reduktion der Mehrwertabgabe auf 20 % möglich sein.

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

**Bei den weiteren Abgabetatbeständen** überlässt der Kanton den Gemeinden weitgehend die Entscheidung, ob und wie diese in das Baugesetz aufgenommen werden sollen. Mit der Revision wird neu für die folgenden weiteren Planungsmassnahmen eine Mehrwertabgabe erhoben:

- Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (sofern diese zu einem Mehrwert führt)
- 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

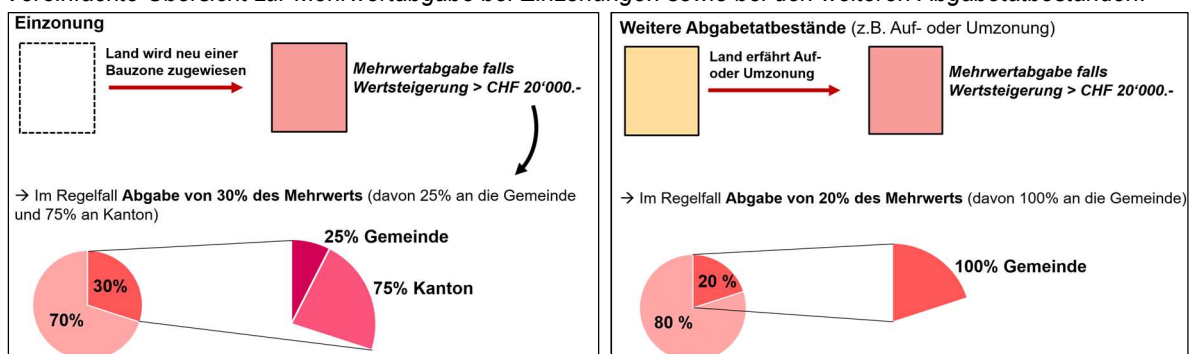
Explizit nicht als abgabepflichtig einzustufen sind die AZ-Erhöhungen im Rahmen der AZ-Justierung (vgl. Kapitel 4.1), da diese primär die neue Definition der AZ kompensieren sollen, mithin also keinen planungsbedingten Mehrwert generieren.

Bei diesen kommunalen Abgabetatbeständen für Um- und Aufzonungen können die Abgabesätze frei gewählt werden. Es soll ein Abgabesatz von 20 % eingeführt werden mit der Reduktionsmöglichkeit auf 10 % für den Fall eines „besonderen öffentlichen Interesses“ (ähnlich zu den Einzonungen).

Die Gemeinde kann für die kommunalen Abgabetatbestände auch 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 zur gesetzlichen Abgabe sein. Es darf also keine Privilegierung oder Umgehung der gesetzlichen Abgabe 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.

Von den Erträgen der Mehrwertabgabe aus den kommunalen Abgabetatbeständen fließen 100 % in den kommunalen Fonds.

#### Vereinfachte Übersicht zur Mehrwertabgabe bei Einzonungen sowie bei den weiteren Abgabetatbeständen:



In der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden keine massgeblichen Einzonungen von Wohn-, Misch und Zentrumszonen vorgenommen. Allerdings werden einzelne Zonengrenzkorrekturen vorgenommen, die aufgrund ihrer Grösse eine Mehrwertabgabepflicht auslösen. Ebenfalls wird eine Einzonung der Schrebergartenzone im Bereich Ganda vorgenommen, welche mehrwertabgabepflichtig ist. Zudem werden im Zusammenhang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen diverse Auf- und Umzonungen sowie weitere kleinere Zonengrenzkorrekturen vorgenommen. Falls bei diesen Massnahmen der Mindestbetrag von CHF 20'000.- überstiegen wird, besteht ebenfalls eine Mehrwertabgabepflicht. Insgesamt werden mit der vorliegenden Gesamtrevision umfangreiche Mehrwerte und somit Mehrwertabgaben an die Gemeinde Landquart fallen. Hinzukommen potenzielle Erträge aus zukünftigen (Teil-)Revisionen der Nutzungsplanung.

Der Kanton sieht vor, dass die Erträge aus der Mehrwertabgabe, die in den kommunalen Fonds fließen:

- in erster Linie für die Deckung gemeindeeigener Auszonungskosten einzusetzen sind;
- in zweiter Linie für die Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe einzusetzen sind und

- in dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 des RPG eingesetzt werden können.

Die Gemeinden können im Gesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen. Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sollen in der Gemeinde Landquart künftige 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 auserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen;
- die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

Damit schafft sich die Gemeinde Landquart die Voraussetzung, dass planungsbedingte Mehrwerte in Zukunft dafür eingesetzt werden können, um Aufwertungen im Siedlungsgebiet mitzufinanzieren.

#### **4.4. Festlegungen RhB-Areal Schulstrasse**

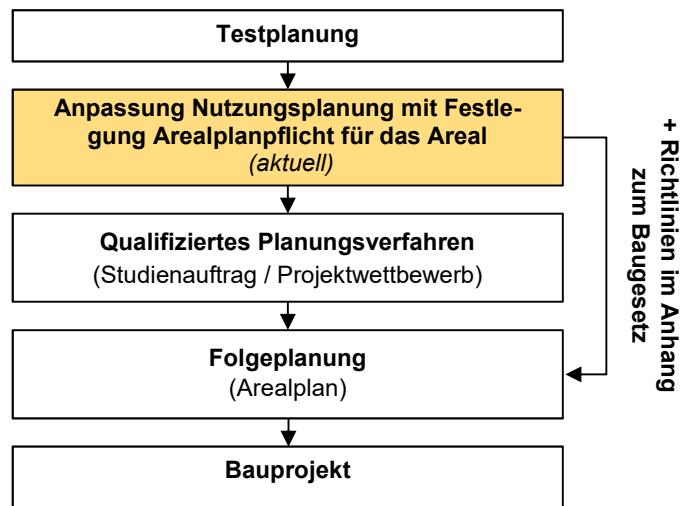
Das RhB-Areal Schulstrasse stellt eines der massgeblichsten Entwicklungsgebiete der Gemeinde Landquart dar, welches in den nächsten Jahren umgesetzt werden soll. Die rund 1,3 ha grosse Parzelle zwischen RhB-Strasse, Schulstrasse und Ringstrasse wird aktuell noch für Bahn- und Betriebsanlagen genutzt und steht im Eigentum der RhB-Immobilien AG. Das Areal soll als urbanes und gemischt genutztes Quartier entwickelt werden.

Da es sich um ein grosses Areal an zentraler Lage handelt, soll eine dichte Nutzung ermöglicht werden. Im bisherigen Zonenplan ist die Parzelle zweigeteilt und befindet sich teils in der Zone Bahnareal, teils in der Kernzone Landquart. Um die Voraussetzungen für die Transformation zu schaffen, soll die Parzelle gesamthaft in die neu definierte Zentrumszone 2 umgezont werden.



*Luftaufnahme des RhB-Areals Schulstrasse  
(Quelle: R+K, Raumplanung AG)*

Gleichzeitig soll eine besonders qualitätsvolle und hochwertige Entwicklung des Areals sichergestellt werden. Hierzu wird ein mehrstufiges Vorgehen beabsichtigt. Es wurde bereits eine Testplanung durchgeführt, welche Grundsätze und den konzeptionellen Rahmen für die Entwicklung lieferte. Vor der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts sollen diese Erkenntnisse in einem qualifizierten Planungsverfahren (Studienauftrag oder Projektwettbewerb) vertieft und nachfolgend in einem vom Gemeindevorstand zu genehmigenden Arealplan formell festgelegt werden.



Um das Verfahren und die qualitativen Anforderungen an die Entwicklung des Areals verbindlich zu sichern, werden in der vorliegenden Gesamtrevision verschiedene Festlegungen gemacht, im Wesentlichen die folgenden:

- Die Zonenbestimmungen der neuen Zentrumszone 2 definieren den Rahmen für die zulässige Nutzung und Bebauung. Unzweckmässige Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies umfasst beispielweise Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, wie reine Logistikbetriebe und Lagerhallen, Autogaragen und dergleichen. Damit soll sichergestellt werden, dass zentral gelegene Flächen effizient und ortsbaulich sinnvoll 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. Die Zonenmasse erlauben eine dichte Nutzung mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 1.5 mit der Möglichkeit zur Erhöhung auf 1.8 (20% Bonus mit Arealplan). Der maximale Wohnanteil von 50 % (bzw. max. 55 % im Rahmen der Folgeplanung) stellt ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen sicher.
- Die zulässige Fassaden- und Gesamthöhe beträgt 18.0 m (entspricht fünf Geschossen). Zudem wird die Möglichkeit gewährt, im Nord-Westen des Areals punktuell ein Gebäude bis max. 30 m Gesamthöhe vorzusehen.
- Für das Areal wird eine Folgeplanungspflicht (Arealplanpflicht) festgesetzt. 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. Sie umfassen eine Reihe von qualitativen Vorgaben bezüglich Verfahren, Nutzung, Gestaltung / Architektur, Erschliessung sowie Freiräume, Umgebungsgestaltung und Verbindungswege.

#### 4.5. Festlegungen Gebiet Zollstrasse / Schulstrasse / Oberbrugg

Das KRL macht verschiedene Aussagen zum Gebiet Zollstrasse / Schulstrasse / Oberbrugg. Vordergründig soll eine bauliche Weiterentwicklung und Nutzungsintensivierung angestrebt werden. Die Inhalte des KRL wurden eingehend geprüft, in einen Grobkonzept vertieft und in konkrete Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung überführt.

- Die teils ungünstigen Parzellenformen in Kombination mit den bis anhin grossen Abstandsvorschriften führten dazu, dass diverse Parzellen aktuell unternutzt sind. Durch die Reduktion der Grenzabstände (vgl. Kapitel 4.1) wird eine Umsetzung des vorhandenen Potenzials gefördert.

- Um die Bebauungsmöglichkeit für die unförmigen Parzellen entlang der Sonnenheimstrasse und des Blütenwegs zu verbessern, werden die rechtskräftigen Baugestaltungslinien bei der Sonnenheimstrasse aufgehoben und verschiedene neue Baulinien festgelegt.
- Im Umfeld des Kreuzplatzes (zweite Bautiefe) werden diverse Parzellen von der Wohnzone W4 respektive der Wohnzone W5 in die Zentrumszone 1 umgezont. Dies ermöglicht eine haushälterische Nutzung und Zentrumserweiterung.
- In Anlehnung an das KRL sollen entlang der Deutschen Strasse (Parzelle Nrn. 637 und 1137 beim Kreisel Kantonsstrasse-Sonnmattstrasse) Wohn- bzw. Mischnutzungen anstelle der bestehenden Gewerbenutzungen etabliert werden. Mit der Umzoning in die Gewerbemischzone werden weiterhin gewerbliche Nutzungen bleiben, was angesichts der direkten Lage an der Kantonsstrasse und den entsprechenden Anforderungen an die Erschliessung zweckmässig ist. Die Wohnflächen dürfen ein Drittel der gewerblich genutzten Fläche nicht übersteigen.

Im Übrigen wird im Gebiet von Auf- oder Umzonungen abgesehen. Es sollen primär die vorhandenen Reserven in den bestehenden Bauzonen genutzt werden.

Als Ausgleich zur zukünftigen Verdichtung im Gebiet sollen gleichzeitig Freiräume aufgewertet und neu geschaffen werden. Potenziale für die Schaffung von Grün- und Freiflächen wurden insbesondere im Umfeld des Kindergartens Davoserweg sowie beim Kreuzungsbereich Sonnenheimstrasse – Zollstrasse identifiziert. Der zukünftige Platzbereich beim Kindergarten Davoserweg soll nutzungsplanerisch gesichert werden, während beim Kreuzungsbereich Sonnenheimstrasse – Zollstrasse keine Festlegung notwendig ist (Strassenparzelle der Gemeinde). 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.

#### **4.6. Festlegungen Entwicklungsgebiet Tardis**

Das Gebiet Tardis westlich des Bahnhofs Landquart ist eines der Areale mit der besten Erschliessungsgüte im ganzen Kanton Graubünden. Das Gebiet ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr sowie an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Entsprechend der hohen Lagequalität soll das Areal besonders haushälterisch und dicht entwickelt werden. Gemäss KRL soll ein «Arbeitsgebiet mit hochwertiger Nutzung», eine «dichte Bauweise mit hochwertiger Architektur und Aussenraumgestaltung» sowie eine «Ergänzung des Zentrums Landquart Bahnhofstrasse» angestrebt werden.

Gleichzeitig stellen sich aufgrund der eingeklemmten Lage zwischen Gleisanlagen und Nationalstrasse noch diverse Fragestellungen, welche zu klären sind. Um eine zielgerichtete und hochwertige Planung sicherzustellen, soll ein mehrstufiges Vorgehen erfolgen, mit qualifiziertem Planungsverfahren (Studienauftrag/ Projektwettbewerb) und Folgeplanung (Arealplan) vor Ausarbeitung eines Bauprojekts.



*Abbildung links: Das Gebiet Tardis liegt westlich des Bahnhofs zwischen den Gleisen und der Nationalstrasse. Das Areal ist heute noch kaum genutzt und bietet ein massgebliches Entwicklungspotenzial.  
(Luftaufnahme R+K, Raumplanung AG)*



Aufgrund des Standorts soll das Gebiet grossmehrheitlich für Arbeitsnutzungen und weitere Zentrumsnutzungen vorbehalten bleiben. Wohnen soll hingegen auf ein Minimum reduziert werden. Das Areal wird deshalb in die neue Zentrumszone 5 umgezont, mit einem maximalen Wohnanteil von 5 %. Gleichzeitig wird mit der Umzonung eine erhöhte 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. Die für das Areal Tardis bereits rechtskräftig festgelegte Arealplanpflicht wird mit Richtlinien im Anhang zum Baugesetz ergänzt.

#### **4.7. Festlegungen Gebiet Schulstrasse**

Im Umfeld der Schulstrasse befinden sich kleinteilige Wohnquartiere an attraktiver und ruhiger Lage. Das Gebiet weist insbesondere auch aufgrund seines hohen Grünflächenanteils eine hohe Wohnqualität auf. Von besonders hohem Wert für die Siedlungs- und Wohnqualität sind dabei die Vorgärten, die sich teils über mehrere Parzellen respektive über ganze Strassenlängen ziehen.

Da ein Grossteil der Bauten schon älter und damit sanierungsbedürftig ist, hat in den vergangenen Jahren ein Erneuerungsprozess der bestehenden Bausubstanz begonnen. Zur Beanspruchung der teils noch grossen Bauzonen-/Nutzungsreserven ging diese Erneuerung neben der Sanierung oftmals auch mit An-/Umbauten oder Ersatzneubauten einher. Im Falle eines An-/Um- oder Ersatzneubaus ging dies leider oftmals zu Lasten der Grünflächen respektive der bestehenden, qualitätsvollen Grünräume (Vorgärten).

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sollen Festlegungen getroffen werden, welche den Erhalt der wertvollsten Grünräume bezwecken und gleichzeitig eine sanfte bauliche Weiterentwicklung und Verdichtung unterstützen. Zum einen werden die Grünräume im Generellen Gestaltungsplan festgelegt und mit Nutzungs- und Gestaltungsvorgaben im Baugesetz verknüpft. Zum anderen werden die Zonenvorschriften liberalisiert, indem die bestehenden Wohnzonen W2 bzw. W3 in die neuen Wohnzonen W2a bzw. W3a überführt werden. 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 und es wird auf die Festlegung von maximal zulässigen Gebäudelängen verzichtet, um die Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern zu fördern. Durch Baulinien werden zusätzliche Nutzungsspielräume gewährt.



*Aufnahme der grosszügigen und hochwertigen Gartenanlagen westlich der Schulstrasse (Quelle: R+K, Raumplanung AG)*

#### **4.8. Festlegungen Kern Igis und angrenzende Gebiete**

Gemäss KRL ist die bestehende Siedlungsstruktur im Kern Igis mit den wertvollen Aussenräumen, dem dörflichen Charakter und der Vielfalt an Nutzungen zu erhalten und zu fördern. Die Siedlung ist behutsam zu erneuern. Ein charakteristisches Merkmal vom Kern Igis war zudem einst der Gürtel von Obstgärten, welcher das Dorf umgeben hat (Grüngürtel). Dieser ist in den letzten zwanzig Jahren grösstenteils der Wohnüberbauung geopfert worden. Einige wenige von den einst ortsbildprägenden Obstgärten und Bungerte sind noch erhalten. Bei den Bebauungen am alten Dorfrand soll die Erhaltung von Grünräumen berücksichtigt werden. Gleichzeitig werden im KRL um den Kern herum Verdichtungsgebiete bezeichnet, welche unter Wahrung der heutigen Qualitäten entwickelt werden sollen.

Zusammenfassend werden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Zwischen der Obergasse und dem Rebhaldenweg wird analog zum KRL ein mehrere Parzellen umfassendes Gebiet von der Wohnzone W2 in die Kernzone Igis umgezont.
- Die heute teilweise nicht nachvollziehbaren Zonengrenzen der Kernzone Igis werden wo nötig und zweckmässig angepasst (Bereinigung auf die Parzellengrenzen).
- Abgestimmt mit den Anpassungen der Kernzone werden auch die überlagernden Festlegungen Freiflächen, (fixierte) Freiräumen, Strassenbebauungsbereiche im GGP angepasst (weitere Erläuterungen in Kapitel 4.13).
- Entsprechend dem KRL werden im Generellen Gestaltungsplan die noch bestehenden und weiterhin zu erhaltenden «Grüngürtel» festgelegt. Diese Grüngürtel selbst dürfen nicht überbaut werden, sondern sind in geeigneter Art und Weise in eine zukünftige Überbauung zu integrieren. Im Baugesetz werden Nutzungs- und Gestaltungsvorgaben gemacht. Die Festlegung der Grüngürtel erfolgt in den Plänen mittels durchgehender Liniensignatur (Pfeil) oder mittels Punktfestlegungen (Anschlusspunkt). Dort wo eine Linienfestlegung vorhanden ist, hat sich der Verlauf an der Linie zu halten. Dort wo lediglich Anschlusspunkte bestimmt sind, ist die genaue Lage des Grüngürtels im Rahmen der Folgeplanung auszuweisen.
- Die Parzelle Nr. 221 im Gebiet Unterdorf wird in die Wohnzone W2b aufgezont. Damit gelten dieselben Höhengvorgaben wie in der Wohnzone W2, mit einer höheren Dichteiffer. Dadurch kann eine haushälterische Nutzung ohne Höhensprung der Bauten erreicht werden.
- Die weitgehend unbebauten Parzellen Nr. 221, 241 und 321 stellen massgebliche Bauzonenreserven dar. Sie werden jeweils mit einer Quartierplanpflicht belegt, um eine qualitätsvolle Entwicklung sicherzustellen. Die Anschlusspunkte des Grüngürtels werden im GGP festgelegt. Die Lage des Grüngürtels ist in der Quartierplanung festzulegen. Mit den Quartierplanpflichten sind Richtlinien im Anhang zum Baugesetz verknüpft.
- Die Parzellen Nr. 1761 und 210 an der Magergasse liegen heute teilweise in der Wohnzone W2 und in der 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, was bei der Überbauung mehr Flexibilität erlaubt.
- Im Sinne einer Gleichbehandlung wird auch die Parzelle Nr. 209 an der Magergasse mit einem Freiflächenanteil von 65% überlagert.
- Für die Parzelle Nr. 241 (Chirchabühel) wird im Generellen Erschliessungsplan jeweils ein Anschlusspunkt Fussverkehr beim Kirchbühlweg und beim Rosengartenweg festgelegt. Bei einer zukünftigen Bebauung soll ein durchgehender öffentlicher Fussweg erstellt werden.
- Der obere Teil der Parzelle Nr. 207 am Rebhaldenweg wird der Zone für Grünflächen zugewiesen. Im Gegenzug wird für den unteren Teil der fixierte Freiraum aufgehoben und stattdessen ein Freiflächenanteil von 65% festgelegt. Damit wird eine bessere Bebauung ermöglicht und gleichzeitig der Erhalt der oberen, wertvollen Grünfläche sichergestellt. Zudem wird zwischen der Kreuzung Magergasse-Rebhaldenweg und der Parzelle Nr. 221 ein Grüngürtel festgelegt.

#### **4.9. Festlegungen Industriezone**

Die Region Landquart ist einer der Wirtschaftsmotoren des Kantons Graubünden. Hierbei spielen die Arbeitsplatzgebiete, welche für Gewerbe und Industrie vorgesehen sind, eine zentrale Rolle. Grosse Teile des Siedlungsgebiets von Landquart sind Arbeitsplatzgebieten zugeordnet. Insbesondere dem Arbeitsplatzgebiet «Landquart-Zizers», welches westlich der RhB-Linie zwischen Landquart und Igis liegt, wird im kantonalen Richtplan eine hohe Bedeutung zugesprochen. Diese ausgewählten Flächen sollen für Arbeitsnutzungen mit einer hohen Wertschöpfungswirkung ausgerichtet werden (Kapitel 5.2.3 KRIP).

Bund und Kanton fordern eine haushälterische Nutzung der Arbeitszonen. Dies ist auch im Sinne der Gemeinde Landquart. Sie strebt eine Steigerung der Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze mit hoher

Wertschöpfung an. Mit Nachverdichtungen soll eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Bauzonenflächen erreicht werden.

Die Arbeitszonen in der Gemeinde Landquart sind in verschiedene Zonentypen unterteilt. Die beiden flächenmässig grössten Zonen sind die Gewerbezone und die Industriezone. Während die Gewerbezone vornehmlich durch kleinere gewerbliche Betriebe geprägt ist, sind in den Industriezonen viele mittlere und grosse, teils international tätige Unternehmen der Produktion, Verarbeitung und Logistik angesiedelt. Gerade für die Industriezonen, welche im Standortwettbewerb um grosse und wertschöpfungsintensive Unternehmen entscheidend sind, ist eine besonders haushälterische Nutzung und eine Profilierung als attraktiver Arbeitsstandorte zentral.

Zur Steuerung der Entwicklung werden für die Industriezone neue Bestimmungen im Baugesetz aufgenommen:

- Nutzungen, welche dem angestrebten Profil der Industriezone widersprechen würden, sollen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Dies umfasst zum einen Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf. Solche Nutzungen sollen in der Industriezone nur noch in untergeordnetem Masse zulässig sein. Damit sollen reine Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs – wie beispielsweise für Lebensmittel in der Industriezone nicht mehr bewilligungsfähig sein. Diese Nutzungen sollen grundsätzlich in Misch- und Zentrumszonen realisiert werden. Zum anderen werden verkehrsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren, Multiplex-Kino etc. ausgeschlossen. Solche Nutzungen würden industrielle Betriebe bei der Standortwahl konkurrenzieren und schaffen keine qualifizierten Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung im Sinne der richtplanerischen Vorgaben. Solche Nutzungen gehören ebenfalls in eine Misch- oder Zentrumszone.
- Im Baugesetz wird eine haushälterische Bodennutzung der Industriezonen verlangt. Im Schnitt sollen mindestens zwei gewerblich/industriell genutzte Geschosse realisiert werden.
- Bei mehr als 10 Parkplätzen soll die Parkierung unterirdisch erfolgen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze, Parkplätzen für die Anlieferung oder dergleichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die vorhanden oberirdischen Flächen nicht für überdimensionierte Parkplätze genutzt werden, sondern möglichst bebaut und effizient genutzt werden. Gleichzeitig wird durch den Schwellenwert sichergestellt, dass kleinere Betriebe keine unverhältnismässigen Massnahmen ergreifen müssen.
- Neu wird folgende Formulierung aufgenommen: «In der Regel sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche 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 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 ist so formuliert, dass nicht unverhältnismässig hohe Anforderungen gestellt werden. Sie erlaubt Spielraum für die Beurteilung der Zweckmässigkeit und die Berücksichtigung der betrieblichen Besonderheiten im Rahmen konkreter Vorhaben.
- Die Bestimmung, wonach für betriebsgebundenes Personal Wohnungen erstellt werden können, wird gestrichen. Dies weil mit der erfolgten Automatisierung der Betriebsabläufe grundsätzlich keine Notwendigkeit für die ständige Anwesenheit von Personal am Betriebsstandort mehr besteht. 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.

#### **4.10. Festlegungen und Überprüfung Zonen für öffentliche Nutzungen**

Die Zonen für öffentliche Nutzungen in der Gemeinde Landquart unterscheiden sich in die *Zone für öffentliche Anlagen (ZöA)* und in die *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)*. Während in der ZöA nur Anlagen zulässig sind, sind in der ZöBA auch Bauten zulässig.



Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens hatte der Kanton angemerkt, dass die Gemeinde Landquart über grossflächige öffentliche Zonen verfügt. Die Gemeinde Landquart wurde angewiesen, die Lage und Grösse ihrer Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss den übergeordneten Vorgaben zu überprüfen und in ihrer Nutzungsplanung die erforderlichen Massnahmen zur bedarfsgerechten Dimensionierung und Lageoptimierung öffentlichen Zonen vorzunehmen. Darauf basierend werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- In Abstimmung mit dem Plantahof als landwirtschaftliche Ausbildungsstätte im Kanton Graubünden werden Flächen im Umfang von ca. 4.55 ha aus der Zone für öffentliche Anlagen ausgezont. Die Flächen werden in die Nichtbauzonen *Intensivlandwirtschaftszone* und *Landwirtschaftszone* überführt, was den tatsächlichen Nutzungen entspricht. Im Gegenzug werden eine Teilfläche nördlich und eine Teilfläche südlich des Plantahofs von der ZöA in die ZöBA umgezont. Diese Umzonungsflächen grenzen nicht nur an den Plantahof, sondern auch an die Primar- und Oberstufenschulanlagen. Insgesamt wird damit der Entwicklungsspielraum für die Volksschule und den Plantahof erweitert, während die Gesamtfläche der Zone für öffentliche Nutzungen reduziert werden kann.
- Im Bereich Gruobhof wird total eine Fläche von fast 2.1 ha aus der Zone für öffentliche Anlagen in die Landwirtschaftszone oder in das übrige Gemeindegebiet (Nichtbauzone) ausgezont. Die Flächen umfassen unter anderem die als Biodiversitätsfördermassnahme angelegte Riedlandschaft an der Stationsstrasse, welche sich nicht für eine Bebauung eignet.
- Im Südosten der Parzelle Nr. 852 besteht die Bluebox als Jugendtreff in der Gemeinde Landquart. Zugehörig zu den Sportanlagen besteht zudem ein kleines Clubhaus mit Office sowie sanitären Anlagen. Zur Herstellung der Zonenkonformität wird das Gebiet von der Zone für öffentliche Anlagen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.
- Im Gebiet Ganda bestehen diverse Freizeitnutzungen wie der Bocciacub, der Tennisclub und die Reitsportanlage. Der Verein Pfadiheim Ganda Landquart hat die Absicht, im westlichen Teil ein Pfadihaus zu errichten. Um den bestehenden und den beabsichtigten Nutzungen besser zu entsprechen, wird die bestehende ZöA in die ZöBA umgezont.

Ebenfalls in der rechtskräftigen ZöBA befindet sich die Abwasserreinigungsanlage (ARA). Das Gebiet liegt in einer Gewässerschutzzone Au. Die Gemeinden Malans, Untervaz, Zizers und Landquart sind an die ARA Landquart angeschlossen. Aufgrund der grossen Abwassermengen kommt diese an ihre Kapazitätsgrenzen. Zudem bestehen Herausforderungen zur Gewährleistung von rechtlichen und betrieblichen Vorgaben zur Abwasseraufbereitung. Die heutigen Platzverhältnisse lassen keine effiziente Reorganisation der Anlagen zu. Die Verschiebung der ARA Landquart an einen neuen Standort ist in absehbarer bzw. nützlicher Frist nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der Bauten und Anlagen am heutigen Standort notwendig, was eine Rodung und Einzonung von Waldflächen im Umfang von 4'055 m<sup>2</sup> bedingt. Das entsprechende Rodungsverfahren erfolgt koordiniert mit der Nutzungsplanung. Dort wo die Einzonung den Einflussbereich der Hochspannungsfreileitung tangiert, sind die Bundesvorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu berücksichtigen.

#### **4.11. Aktualisierung Waldumriss und Festlegungen statische Waldgrenzen**

Obschon Wald im Zonenplan als Fläche dargestellt wird, handelt es nicht um eine Zonenfestlegung in der Kompetenz der Gemeinde. Als Wald gilt gemäss Art. 2 Abs. 1 Waldgesetz (WaG) jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgebend. Die Bestimmung der Waldgrenzen erfolgt durch das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) gestützt auf detaillierte Richtlinien. Aufgrund der Wachstumsdynamik des Waldes verändert sich dessen Abgrenzung über die Jahre. Der Waldumriss wurden vom AWN im Zuge der vorliegenden Revision der Ortsplanung neu aufgenommen und hernach von der Gemeinde in den Zonenplan übernommen. Stellenweise resultiert eine Reduktion von Waldflächen. Mit einer Vergrösserung der Waldflächen um fast

30 ha ist gesamthaft aber eine starke Waldausbreitung zu beobachten. Insbesondere im Ortsteil Mastrils werden diverse Flächen neu dem Wald zugewiesen.

Gegenüber Wald haben Bauten und Anlagen einen Mindestabstand von zehn Meter (Hochwald) respektive fünf Meter (Niederwald) einzuhalten. Dort wo Wald an das Siedlungsgebiet heranwächst, können deshalb Einschränkungen für die Bauzonen entstehen. Damit Bauzonen von einer weiteren Waldausbreitung nicht zusätzlich eingeschränkt werden, kann der bestehende Waldrand im Umfeld der Bauzonen statisch festgelegt werden. Hierzu führt das AWN Waldfeststellungen durch, welche dann im Zonenplan verbindlich festgelegt werden.

Im rechtskräftigen Zonenplan sind bereits diverse solche statischen Waldfeststellungen enthalten. Dort wo im Umfeld von Bauzonen noch keine bestehen, hat der Gemeindevorstand die statische Feststellung der Waldränder beim AWN beantragt, um die Bebaubarkeit des angrenzenden Baugebiets zu sichern. Dies betrifft insbesondere den Ortsteil Mastrils, wo eine Ausbreitung des Waldes im Bereich der Bauzonen zu beobachten ist. Die Waldfeststellungen wurden der Gemeinde vom AWN überliefert und im Zonenplan verbindlich umgesetzt.

Aufgrund der aktuellen Richtlinien zur Waldfeststellung im Kanton Graubünden sind zudem vereinzelte Anpassungen der bestehenden statischen Waldgrenzen vorzunehmen. Dies umfasst grundsätzlich eine Reduktion der Waldflächen im Umfeld von Strassen und Bahnanlagen. Ebenfalls werden auf Anweisung des AWN einzelne statische Waldgrenzen aufgehoben, da die Waldflächen nicht mehr den Anforderungen an die Bezeichnung als Wald entsprechen. Überdies sind mehrere Rodungen, nämlich auf der Parzelle Nr. 678 im Gebiet Tardis und den Parzellen Nr. 855 und 803 im Gebiet Ried, rechtskräftig bewilligt worden. Die Beseitigung des Waldes in diesen Gebieten ist im Zonenplan nachzuführen.

#### **4.12. Festlegungen Natur- und Landschaftsschutz, Archäologie, Wildlebensräume, Grund- und Quellwasserschutz**

Im Zonenplan werden diverse Schutzfestlegungen bezüglich Biotop, Landschaften, Wildlebensräume, Grund- und Quellwasser sowie Archäologie gemacht. Gemäss den Vorgaben von Bund und Kanton werden die bestehenden Festlegungen überprüft und angepasst sowie neue Festlegungen aufgenommen. Zusammenfassend werden folgende Anpassungen und Festlegungen gemacht:

- Basis für die Festlegungen von Landschaftsschutz zonen bildet das kantonale Landschaftsinventar. Die rechtskräftige Landschaftsschutzzone im Bereich Felsenbachlöser wird an die Abgrenzung gemäss kantonalem Inventar angepasst. Die übrigen Landschaftsschutz zonen in den Ortsteilen Landquart und Igis werden mangels Grundlage im kantonalen Inventar aufgehoben. Die rechtskräftigen Landschaftsschutz zonen im Ortsteil Mastrils werden übernommen. Mit der Festlegung von Landschaftsschutz zonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 34 KRG.
- Basis für die Festlegungen von Naturschutz zonen bilden zunächst die kantonalen und nationalen Biotopinventare. In der Nutzungsplanung werden die Inventarobjekte gemäss Biotopinventar übernommen, welche von nationaler und regionaler Bedeutung sind. Weitere Objekte, namentlich Objekte von lokaler Bedeutung, Wiesen mit Rote-Liste-Arten und alle «übrigen Biotop» gemäss Inventar, werden aufgrund einer Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung keiner Schutzzone gemäss KRG zugewiesen. Der Objektschutz richtet sich nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung. Die Umsetzung der Objekte von regionaler und nationaler Bedeutung erfolgt mit der Ausscheidung von Naturschutz zonen oder Trockenstandort zonen. Für Naturschutz zonen gelten die Bestimmungen von Art. 33 KRG, für die Trockenstandort zonen werden Bestimmungen analog Musterbaugesetz in das Baugesetz aufgenommen. Die Abgrenzung erfolgt gemäss Inventar, wobei der Spielraum bei der Detailabgrenzung genutzt wird, um zweckmässige Abgrenzungen zu gewährleisten. Sofern diese nicht im Inventar vorhanden sind, werden die rechtskräftigen Natur- und Kulturobjekte in Mastrils («Erhaltenswerte Bäume» und «Erhaltenswerte Hecken und

Feldgehölze») und die rechtskräftigen Naturschutzzonen aufgehoben. Über diese Systematik hinaus werden folgende Naturschutzzonen zusätzlich festgelegt: Eichenallee entlang der Stationsstrasse in Igis; angelegte Teichlandschaften im Gebiet Ganda/Felsenbachlöser; Nusslochweiher im Gebiet Nussloch / Ober Ifang. 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.

- Im Ortsteil Mastrils bestehen zwei Wildruhezonen (mit Zutrittsverbot), welche durch die damalige Gemeinde im Jahr 2004 beschlossen wurden und im Geoportal der kantonalen Verwaltung ersichtlich sind. Die Wildruhezonen werden neu im Zonenplan mittels überlagernder Zone festgelegt. Die Abgrenzung der Wildruhezonen wird auf die Waldumrisse und die amtliche Vermessung sowie 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.
- Basis für die Festlegungen bezüglich Wildtierkorridor bilde der kantonale Richtplan. Gemäss Richtplan bestehen in Landquart zwei Wildtierkorridor GR 37 (Ganda) und GR 38 (Felsenbach) von regionaler Bedeutung. Diese werden als überlagernde Zone im Zonenplan festgelegt, wobei in der Detailabgrenzung auf die bestehenden Bauzonen Rücksicht genommen wird.
- Im Zonenplan Mastrils sind rechtskräftige Grundwasser- u. Quellschutzzonen im Bereich Hagwald und Wisstannawald festgelegt. Diese Schutzzonen werden aktuell durch ein Ingenieurbüro überprüft. Die neuen Zonenabgrenzungen liegen erst provisorisch vor. Die rechtskräftigen Festlegungen werden deshalb aufgehoben und die provisorischen Grundwasser- u. Quellschutzzonen vorab orientierend im Zonenplan aufgenommen (keine verbindliche Festlegung). Analog wird im Gebiet Val Copa an der Gemeindegrenze zu Zizers eine provisorische Grundwasser- u. Quellschutzzone als orientierender Planinhalt dargestellt. Verbindlich festgelegt wird die Grundwasser- u. im Gebiet «Fürggli», Mastrils. Diese wurde bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 539 vom 7. Juni 2016 genehmigt und war im Zonenplan bis anhin noch nicht umgesetzt.
- Basis für die Festlegungen bezüglich Archäologie bildet das Inventar mit den archäologischen Fundstellen. Dieses wird vom archäologischen Dienst als zuständige kantonale Fachstelle geführt. Basierend auf der Einschätzung des archäologischen Dienstes werden die archäologischen Schutzzonen und die Archäologiezonen im Zonenplan überlagernd festgelegt. Es gelten die Schutzbestimmungen gemäss Art. 36 KRG.

#### **4.13. Freiflächen, Freiräume, Strassenbebauungsbereiche und Strassenbebauungslinien**

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) sind Bauzonen teils mit Freiflächen(-anteilen) oder fixierten Freiräumen überlagert. Diese regeln die Dimensionierung und Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile. Insbesondere im Kern Igis sind diese Festlegungen wichtig, um die historisch gewachsenen Strukturen zu sichern. Aus dieser Überlegung wird an den Festlegungen im Grundsatz festgehalten. Um zusätzlichen Spielraum für die Entwicklung und Umsetzung konkreter Bauvorhaben zu schaffen, werden im Baugesetz Möglichkeiten geschaffen, um von den Festlegungen abzuweichen. An solche Abweichungen werden jedoch hohe Anforderungen gestellt. Damit soll ein sanfter und qualitätsvoller Prozess aus Erneuerungen, Erweiterungen, Umbauten und Neubauten gefördert werden. 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 bestehenden Freiflächenanteile festgelegt (vgl. Kapitel 4.8). Im Bereich der Bahnhofstrasse Landquart wird eine rechtskräftige Freifläche aufgehoben, um der Zentrumsfunktion dieses Gebiets Rechnung zu tragen und die zukünftige Entwicklung der multimodalen Drehscheibe und des Bahnhofs ergebnisoffen weiterverfolgen zu können.

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) sind Parzellen entlang von Strassen teils mit der Festlegung Strassenbebauungsbereich überlagert. Der *Strassenbebauungsbereich* hat zum Ziel, die Lage von Gebäuden gegenüber der Strasse festzuschreiben und einen gefassten Strassenraum

zu sichern. Gemäss rechtskräftigem Baugesetz sind in den Strassenbebauungsbereichen Neubauten so zu stellen, dass ihre Hauptfronten einen mittleren Strassenabstand von höchstens 2,5 m aufweisen. Dort wo zusätzlich eine Strassenbebauungslinie festgelegt ist, sind Bauten mit ihrer Hauptfront bis an die Strassenbebauungslinie zu setzen. Das bestehende System aus Strassenbebauungsbereich und -linie soll grundsätzlich beibehalten werden. Es werden jedoch verschiedene Anpassungen im Baugesetz und im Generellen Gestaltungsplan umgesetzt:

- Neu sollen bei Strassenbebauungsbereichen (ohne Strassenbebauungslinie) die Hauptfassaden einen mittleren Strassenabstand von 1.0 m bis höchstens 2.5 m einzuhalten haben. Durch die Einführung des minimalen Strassenabstands von 1.0 m wird zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ein minimaler Raum für den Fussverkehr gesichert. Überdies werden die Baugesetzbestimmungen dahingehend angepasst, dass der Strassenbebauungsbereich für den Langsamverkehr freizuhalten und die Strassen dem Gemeingebrauch zur Verfügung zu stellen sind. Damit kann langfristig im Dorfkern von Igis die Verkehrssicherheit und die Situation für den Fussverkehr (Schulweg) verbessert werden.
- Im Bereich des Kerns von Igis werden die Strassenbebauungsbereiche auf die Zonengrenzen und Parzellenstrukturen abgestimmt (vgl. Kapitel 4.8).
- Entlang der Bahnhofstrasse und soweit zweckmässig werden in Landquart Strassenbebauungslinien ergänzt, um die Einheit des Strassenbildes zu stärken.
- Entlang der Schulstrasse werden einzelne bestehenden 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 bestehenden Gebäude auf der rechtskräftigen Strassenbebauungslinie.

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Landquart sind diverse **Baugestaltungslinien** festgelegt. Diese bestimmen die Lage von Gebäuden. Baugestaltungslinien verlangen, dass Gebäudefassaden *zwingend* auf diese Baugestaltungslinien gesetzt werden müssen. Im Vollzug hat dies zu Herausforderungen geführt, da bei einer strengen Interpretation teils unzuverlässige Gebäudegrundrisse resultiert hätten (durchgehende Fassade auf ganzer Länge der Linie). Die bestehenden Baugestaltungslinien werden deshalb grösstenteils durch Baulinien ersetzt oder ganz aufgehoben. Baugestaltungslinien werden nur ortsspezifisch beibehalten oder neu festgelegt, wo eine bestimmte Lage und Stellung von Gebäuden explizit gesichert werden soll. Dies umfasst z.B. ortsbauliche Situationen am Kreuzplatz und im Kern von Igis. Die Baugestaltungslinie östlich der Schulstrasse wird ganz aufgehoben. **Baulinien** bestimmen die Grenze, bis zu der gebaut werden darf. Baulinien ermöglichen also eine Abweichung von den gesetzlichen Abstandsvorschriften. Im Gegensatz zu Baugestaltungslinien müssen die Gebäudefassaden aber nicht bis zur Baulinie gesetzt werden, sie dürfen also unterschritten, nicht aber überschritten werden.

#### **4.14. Weitere massgebliche Anpassungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan**

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan werden diverse weitere Anpassungen und neue Festlegungen gemacht. Die Wesentlichsten sind nachfolgend zusammengefasst.

- 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 eine überlagernde Sport- und Erholungszone ausgedehnt werden.
- Seitens Bürgergemeinde Landquart besteht seit längerem die Absicht, im Gebiet Ganda eine Schrebergartensiedlung zu realisieren. Hierzu wurden Gespräche zwischen der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde geführt. Im Gebiet Ganda wird eine neue Schrebergartenzone im Umfang von ca. 9'500 m<sup>2</sup> festgelegt (Parzelle Nr. 1792).

- Das Ziegeleiareal stellt mit seinen mehr als 3 ha ein massgebliches Entwicklungspotenzial dar. Das Areal soll langfristig in ein gemischtgenutztes Gebiet transformiert werden. Zur Sicherstellung einer abgestuften Planung wird eine Folgeplanpflicht mit Richtlinien im Anhang zum Baugesetz festgelegt.
- Die Grundstücke Nr. 541 und Nr. 2131 befinden sich am Rand des Industrie- und Gewerbegebiets Prättigauerstrasse, sind aber mit Wohnbauten überbaut. In Abstimmung mit dem KRL werden diese Grundstücke einer Wohnmischzone zugeführt, welche der heutigen Nutzung Rechnung trägt.
- Für die bereits rechtskräftige Quartierplanpflicht auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 674 an der Ringstrasse werden Richtlinien im Anhang zum Baugesetz ergänzt.
- Als Folge der angepassten Waldränder müssen diverse, meist geringfügige Anpassungen der Grundnutzung vorgenommen werden.
- Aufgrund der rechtskräftigen Rodung der RhB auf den Parzellen Nr. 855 und 803 entlang des Mühlbachs sind die Flächen einer neuen Zone zuzuweisen. Um zweckmässige Abgrenzungen mit den umliegenden Bauzonen zu erreichen, wird die Fläche teils der Industriezone und teils der Zentrumszone 4 zugewiesen.
- Im Bereich Bircha / Windeggli in Mastrils wird eine Restfläche der Parzelle Nr. 3321 aus der Wohnzone ausgezont.
- Die Sport- und Erholungszone Birchholz wird mit angepasster Abgrenzung in eine Wintersportzone überführt.
- Die rechtskräftige Gartenbauzone im Gebiet Schnittawisa wird in Anlehnung an das Musterbaugesetz in die neue Intensivlandwirtschaftzone überführt. Die Zonengrenze wird bei gleichbleibender Gesamtfläche angepasst, um eine bessere Bebaubarkeit zu ermöglichen.
- In Mastrils, an der Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze, ist im rechtskräftigen Zonenplan eine überlagernde Materialablagerungszone festgelegt. Da der Materialablagerungsstandort ausser Betrieb ist und nicht mehr benötigt wird, kann die überlagernde Zone aufgehoben werden.
- Die Parzelle Nr. 3425 im Gebiet Ifang in Mastrils ist im rechtskräftigen Zonenplan überwiegend der Landwirtschaftszone zugeteilt und wird 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.
- Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 3703 an der Ragazerstrasse in Mastrils im Umfang von rund 200 m<sup>2</sup>, welche mit der Gefahrenzone 1 (rot) überlagert ist, wird aus der Gewerbezone ausgezont.

Die diversen weiteren Änderungen wie Korrekturen und Anpassungen der Zonengrenzen sind den Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde zu entnehmen. Eine gesamthafte Übersicht der Änderungen im Zonenplan ist dem Änderungsplan (orientierender Bestandteil) zu entnehmen.

Bereits im Rahmen einer abgeschlossenen Teilrevision der Nutzungsplanung wurden die Gefahrenzonen und die Gewässerraumzonen neu festgelegt. Die Gefahrenzonen entsprechen dem aktuellen Erkenntnisstand und werden ohne Anpassung übernommen. Auch die Gewässerraumzonen werden – mit Ausnahme entlang des Rheins, wo der Gewässerraum auf das Auengebiet abzustimmen ist – unverändert übernommen. Die Ausscheidung des Gewässerraums des Rheins unterhalb der Tardisbrücke erfolgt in einer separaten nachgelagerten Teilrevision der Nutzungsplanung «Rheinaufweitung», da eine inhaltliche und zeitliche Abhängigkeit zum laufenden Revitalisierungsprojekt Alpenrhein besteht. In diesem Bereich erfolgt damit keine abschliessende Festlegung im Zonenplan.

#### **4.16. Anpassungen im Generellen Erschliessungsplan, Teil Verkehr**

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) ist in die Teile Verkehr sowie Ver- und Entsorgung unterteilt.

Der Teil Verkehr wird umfassend revidiert. Als strategische Grundlage dient das Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde Landquart. In die Revision fliessen zudem geänderte übergeordnete Grundlagen ein. Zusammenfassend werden die folgenden massgeblichen Anpassungen und Festlegungen gemacht, eine gesamthafte Übersicht ist den Revisionsunterlagen zu entnehmen:

- Die bestehenden Festlegungen im GEP von Mastrils und im GEP von Landquart werden harmonisiert und aufeinander abgestimmt.
- Im GEP wird grundsätzlich zwischen *geplanter* und *bestehender* Anlage unterschieden. Dort wo im rechtskräftigen GEP bestehende Anlagen mittlerweile umgesetzt wurden, werden diese neu als *bestehend* und nach Massgabe der tatsächlich realisierten Linienführung festgelegt.
- Das übergeordnete Strassennetz, welches im GEP orientierend dargestellt ist, wird aktualisiert.
- Die Festlegungen zu den Sammelstrassen (Groberschliessung) werden grundsätzlich übernommen. Zwischen der Kantonsstrasse und dem Davoserweg / der Plantahofstrasse wird eine neue geplante Sammelstrasse festgelegt, womit eine Entlastung der Wohnquartiere erreicht werden soll.
- Die Festlegungen zu den Quartierstrassen (Feinerschliessung, ehemals *Erschliessungsstrasse*) werden grundsätzlich übernommen. Neu wird auch in Landquart/Igis zwischen privaten und öffentlichen Quartierstrassen unterschieden, je nachdem ob Private oder die Gemeinde Eigentümer der Strasse sind. Zudem werden im Gewerbegebiet Waldau die Festlegungen angepasst, um eine zweckmässige und flexible Entwicklung der vorhandenen Bauzonenreserven zu sichern. Überdies wird die Strasse auf der Parzelle Nr. 3079 im Gebiet Trätsch als bestehende öffentliche Quartierstrasse festgelegt. Die Linienführung der bestehenden privaten Quartierstrasse auf dem Untermühlweg wird geringfügig präzisiert.
- Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2753 vom 31. Oktober 1994 wurde zwischen der Hirschengasse und der Kirchgasse eine «Quartierserschliessung mit Zufahrt von Hirschengasse, und Fussgänger-Verbindung» genehmigt. Diese wurde bis anhin nicht in der digitalen Nutzungsplanung umgesetzt. Die in der Zwischenzeit erstellte Zufahrt ab der Hirschengasse wird als bestehende private Quartierstrassen im GEP nachgeführt. Die geplante Fussgänger-Verbindung Hirschengasse – Kirchgasse wird als geplante Verbindung verortet und festgelegt.
- Auf der Parzelle Nr. 2095 im Bereich Ganda wird eine geplante Parkierungsanlage als Punktsymbol festgelegt. Die Parzelle ist im Eigentum der Bürgergemeinde. Hier soll ein zweckmässiges Angebot an Parkplätzen für die beabsichtigten Schrebergärten geschaffen werden.
- Die unterschiedlichen Festlegungen bez. Forst-, Landwirtschafts- und Meliorationswegen werden zur neuen Festlegung Land- und Forstwirtschaftsweg zusammengeführt. Die Linienführungen werden gesamthaft überarbeitet und an die mehrheitlich abgeschlossene Gesamtmelioration Mastrils sowie an das Feldwegkonzept Landquart angeglichen. Zusätzlich wird ein bestehender Forst- und Landwirtschaftsweg im Bereich Felsabachweid ergänzt.
- Im Arbeitsgebiet von Landquart bestehen verschiedene Industrieleise, 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 und bereinigt werden.
- Das Fuss- und Wanderwegnetz, welches bis anhin im GEP festgelegt ist, beschränkt sich auf einzelne, nicht zusammenhängende Abschnitte. Zur Stärkung des Fussverkehrs soll das Fusswegnetz gemäss kommunalem Gesamtverkehrskonzept umgesetzt werden. Dieses Netz umfasst zum einen bestehende Fuss- und Wanderwege und zum anderen beabsichtigte neue Wege. 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 dem Entwurf des GEP zu entnehmen. Nebst dem Gesamtverkehrskonzept wird auch das bestehende Wanderwegnetz des Kantons Graubünden berücksichtigt und umgesetzt. Auf Basis des Gesamtverkehrskonzeptes werden im GEP diverse Fuss- und Wanderwege als geplant aufgenommen, welche gänzlich fehlende Verbindungen oder auszubauende behebende Verbindungen umfassen:

- Verbindung zwischen der Schulstrasse, dem Plantahof und der Plantahofstrasse
  - Weg entlang der Kantonsstrasse zwischen Cataletweg und Hirschengasse
  - Weg entlang der Löserstrasse und der Weststrasse
  - Verbindung zwischen der Mühlestrasse und der Kantonsstrasse
  - Weg entlang Stationsstrasse
  - Verlängerung Castaletweg via Schafbündti in Richtung Zizers
  - Verbindung zwischen Kirchgasse und Hirschengasse
  - Verbindung zwischen der Wohnsiedlung im Gruobhof und der Freihofstrasse sowie Anbindung an Holzschleifeweg
  - Verschiedene Verbindungen im Bereich der Papierfabrik
  - Anpassungen im Umfeld des Bahnhofs Landquart hinsichtlich Umbauvorhaben am Bahnhof
  - Wanderweg zur Umgehung der Wasserquelle im Bereich Spiger-Weg
  - Verbindung über die Landquart in das Gebiet Neugut, Stadt Maienfeld
  - Zudem werden Anschlusspunkte für zu erstellende Fussverbindungen in Bereichen Chirchabüel und Landquart-Fabriken festgelegt, wobei die Linienführung im Rahmen von Folgeplanungen zu klären sein wird.
- Auf Basis des Gesamtverkehrskonzeptes werden die bestehenden Veloverbindungen gesichert und fehlende bzw. geplante Infrastrukturen festgelegt. Im GEP wird keine Unterscheidung von Radwegen und Mountainbikerouten vorgenommen. Der Ausbaustandard hat nach den individuellen örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen zu erfolgen. Die neu im GEP festgelegten, bereits bestehenden Verbindungen werden nicht einzeln erläutert und sind dem Entwurf des GEP zu entnehmen. Nebst dem Gesamtverkehrskonzept wurde auch das Netz von Schweiz Mobil abgebildet. Folgende Verbindungen werden, nach analoger Systematik zu den Fusswegen, neu als geplante Radwege / Mountainbikerouten in den GEP aufgenommen:
    - Verbindung entlang Kantonsstrasse von Gemeindegrenze Zizers bis zum Kreisel auf Höhe Papierfabrik sowie zwischen Gemeindegrenze Malans und dem Kreisel auf Höhe Sonnmattstrasse
    - Verbindung entlang gesamter Schulstrasse
    - Verbindung Schulstrasse via Plantahof zur Kantonsstrasse
    - Verbindung entlang Sägenstrasse auf Höhe der Parzelle Nr. 1060 sowie Löserstrasse, Mühlestrasse und Riedlöserstrasse
    - Verbindung zwischen der Mühlestrasse und der Kantonsstrasse
    - Verbindung entlang Kreuzwiesenstrasse
    - Verlängerung der Verbindung entlang 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
    - Verbindung entlang des Rheins auf Mastrilser Seite, von Bad Ragaz herkommend über Unterlfang auf die Kantonsstrasse. Die Festlegung erfolgt in Abstimmung mit der laufenden Planung zur Rheinaufweitung.
    - Als Veloverbindung, für welche ein besonders guter Ausbaustandard beabsichtigt ist, wird die Velopendleroute entlang der Tardisstrasse festgelegt.

- Zudem wird ein Anschlusspunkt Fussweg und ein Anschlusspunkt Veloweg festgelegt, welcher eine Verbindung zwischen der Ringstrasse und der anderen Gleisseite sicherstellen soll. Die Linienführung wird noch zu präzisieren sein.

#### **4.17. Anpassungen im Generellen Erschliessungsplan, Teil Ver- und Entsorgung**

In der Gemeinde Landquart bestehen verschiedene rechtskräftige Generelle Erschliessungspläne, Teil Ver- und Entsorgung. Diese enthalten verschiedenste Festlegungen aus den Bereichen Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Energie. Alle diese Pläne bestehen lediglich als Papierpläne und wurden bisher nicht in die digitale Nutzungsplanung überführt.

Der GEP Ver- und Entsorgung besitzt heute im Vollzug nicht mehr die gleich grosse Bedeutung wie früher, als die grossflächige Siedlungserweiterung mit der Erweiterung von Infrastrukturnetzen koordiniert werden musste. 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 deshalb nicht zweckmässig. Der GEP Teil Ver- und Entsorgung wird deshalb neu und in vereinfachter Form festgelegt. Es wird nur das bestehende Netz der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung gemäss Leitungskataster im GEP festgelegt. Dabei werden lediglich die Anlagen übernommen, welche eine sammelnde Funktion im Netz erfüllen. Als Wasserhauptleitung werden die bestehenden Hauptleitungen, Quell- und Quellaufleitungen und die Zubringerleitungen festgelegt. Die bestehenden Hauptsammelkanäle und Sammelkanäle werden als Abwassersammelleitung festgelegt. Im Gegensatz zum Leitungskataster soll mit dem GEP lediglich das übergeordnete Netz festgelegt werden. Der Leitungskataster wird deshalb vereinfacht aufgenommen, indem parallel-verlaufende Kanäle als eine Leitung im GEP dargestellt wird.

#### **4.18. Anpassungen gegenüber der formellen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO**

Die Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO fand vom 31. Mai bis 30. Juni 2024 statt. Auf Basis der Mitwirkungen wurden vereinzelt Anpassungen in der Revisionsvorlage vorgenommen. Eine weitere Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO wurde aufgrund der untergeordneten Änderungen nicht durchgeführt. Die Mitwirkenden und die direkt Betroffenen wurden über die jeweiligen Änderungen informiert.

Die wichtigsten aufgrund der Mitwirkungsaufgabe erfolgten Änderungen betreffen:

- Verzicht auf die beabsichtigte Festlegung einer Quartierplanpflicht und die Umzonung von der Wohnzone W4 in die Zentrumszone 1 auf der Parzelle Nr. 620 am Blütenweg, gemäss Antrag der Grundeigentümerschaft.
- Von den vorgesehenen Festlegungen bei den Parzellen 108, 111 und 112 (Auf- und Umzonungen, Festlegung einer Quartierplanpflicht und Grüngürtel) bei den Chabisgärten in Igis wird abgesehen. Da es sich um unbebaute Wohnzonen grösser als 1000m<sup>2</sup> handelt, werden diese mit einer Bauverpflichtung belegt.
- Präzisierung der Richtlinien zur Arealplanpflicht "RhB-Areal Schulstrasse", dass eine sorgfältige freiräumliche Umgestaltung der Schiebebühne möglich ist, sofern sie als räumliches Strukturelement der Arealgeschichte mit ihrem ursprünglichen Zweck als Schiebebühne erkennbar bleibt.
- Anpassung der statischen Waldfeststellung im Bereich der Parzellen Nr. 3126 und 3127, unterhalb der Tardisbrücke in Mastrils.
- 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. Diese Fläche umfasst die zur Bahninfrastruktur der SBB gehörende Bahnböschung und steht für eine Entwicklung des Gebiets Tardis nicht zur Verfügung.



- Entlang der Schulstrasse zwischen der Parzelle Nr. 687 und der Parzelle Nr. 691 wird auf die Aufhebung der Strassenbebauungslinie verzichtet.
- 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<sup>2</sup> 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 bisherigen 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.
- Das orientierte Merkblatt zu den Baulinien wird aufgrund von Hinweisen aus der Mitwirkung präzisiert.
- 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.
- 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.
- Ergänzung einer Erläuterung im Planungs- und Mitwirkungsbericht bezüglich der Ausnahmemöglichkeiten beim vorgeschriebenen Grünflächenanteil in der Industriezone.
- 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.

## **5. Auswirkungen der Revision**

### **Umsetzung Aufträge und Grundlagen übergeordneter Planungsebenen**

Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes ist Grund für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Durch die Revision werden die neuen Bundesvorgaben sowie die präzisierenden Vorgaben des Kantons der Region nutzungsplanerisch und damit grundeigentümergebunden umgesetzt. Damit wird auch dem Auftrag aus der kantonalen Richtplanung zur Überarbeitung der Ortsplanung entsprochen. Die mannigfaltigen Grundlagen der übergeordneten Planungsebenen wie Rechtserlasse, Inventare, Richtpläne und Konzepte werden zweckmässig berücksichtigt und in eine ausgewogene Revisionsvorlage umgesetzt.

## **Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen**

Mit der revidierten Nutzungsplanung wird der Fokus auf die haushälterische Bodennutzung und die Innenentwicklung gelegt. Die Verdichtung wird an die dafür geeigneten Standorte gelenkt. Gut erschlossene Areale in Zentrumsnähe werden gezielt auf- oder umgezont. Dabei wird mit diversen Festlegungen im Baugesetz und in den Plänen sichergestellt, dass die Innenentwicklung qualitativ erfolgt. Insbesondere werden für grössere Potenziale und Entwicklungsschwerpunkte Folgeplanpflichten festgelegt. Für diese Areale wird in nachgelagerten Planungen aufzuzeigen sein, wie die gestellten Qualitätsanforderungen umzusetzen sind.

Mit einer differenzierten Baulandmobilisierung sollen grössere Flächen gezielt mobilisiert und ihrer bestimmungsgemässen Nutzung zugeführt werden. Das ist eine effektive Massnahme gegen Baulandhortung und ermöglicht die zeitnahe Erstellung des dringend benötigten Wohnraums. Gleichzeitig ist die Baulandmobilisierung eine Voraussetzung für spätere Einzonungen (jede spätere Einzonung verlangt den Nachweis einer konsequenten Mobilisierung und Siedlungsentwicklung nach innen). Durch die Einführung der Mehrwertabgabe sowohl für Einzonungen als auch für die weiteren Tatbestände die einen planungsbedingten Mehrwert schaffen, namentlich Um- und Aufzonungen, erhält die Gemeinde künftig einen Teil der planungsbedingten Mehrwerte. Damit können Aufwertungen im öffentlichen Raum und weitere Massnahmen der Raumplanung mitfinanziert werden, wovon schlussendlich die ganze Bevölkerung von Landquart profitiert.

## **Harmonisierung und Zusammenführung bestehender Nutzungsplanungen von Igis/Landquart und Mastrils – Wahrung der Charakteristik der Ortsteile**

Die neue Nutzungsplanung vereint die bis anhin getrennten Grundordnungen von Igis und Mastrils. Die beiden Baugesetze werden zusammengeführt, unterschiedliche Definitionen, Bestimmungen und Planfestlegungen werden harmonisiert. Gleichzeitig wird den unterschiedlichen Charakteren der drei Ortsteilen Rechnung getragen.

- Mastrils soll als ländliches Bergdorf weiterbestehen und sich sanft entwickeln.
- Der historische Kern von Igis und die umliegenden Wohnquartiere sollen qualitativ erneuert und weiterentwickelt werden, wobei ein Teil der prägenden Frei- und Grünräume erhalten bleiben soll.
- 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.

## **Planungs- und Rechtssicherheit – Einzelne Themen in nachgelagerten Verfahren**

Die rechtskräftige Nutzungsplanung entspricht nicht mehr den Vorgaben von Bund und Kanton. Indem die übergeordneten Vorgaben umgesetzt werden, wird Rechts- und Planungssicherheit für die Gemeinde und die Grundeigentümer geschaffen.

Für einzelne Themen oder Entwicklungen sind noch weitere Abklärungen notwendig. Nachgelagert zur Gesamtrevision werden deshalb Teilrevisionen der Nutzungsplanung zu erarbeiten und der Stimmbewohner zu unterbreiten sein. Dies betrifft insbesondere:

- Die Umsetzung des Inventars der kantonalen Denkmalpflege mit Anpassung des Generellen Gestaltungsplanes betreffend schützenswerte Bauten und Anlagen. Dies umfasst namentlich auch die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten erhaltenswerten und geschützten Bauten, Bauteile und Anlagen. Der Gemeindevorstand hat die entsprechende Teilrevision bereits eingeleitet und zu diesem Zweck mit Beschluss vom 8. Dezember 2022 über das ganze Gemeindegebiet eine Planungszone erlassen.
- Das Areal Bahnhof Landquart Ost mit der Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Arealentwicklung. Das Areal ist im Zonenplan hinweisend umrandet.
- Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Generellen Gestaltungspläne:

- Genereller Gestaltungsplan Lehmbau Zurburg, genehmigt mit Beschluss der Regierung Nr. 385 vom 25. Februar 1997
- Genereller Gestaltungsplan Lehmbau Zurburg, genehmigt mit Beschluss der Regierung Nr. 1178 vom 10. Juli 2001
- Genereller Gestaltungsplan Zur Burg/Vadels, genehmigt mit Beschluss der Regierung Nr. 1043 vom 11. November 2014
- Anpassung des Nutzungsplans im Zusammenhang mit dem überkantonalen Vorhaben «Rheinaufweitung», insbesondere mit Ausscheidung des Gewässerraums für den Rhein unterhalb der Tardisbrücke. Das Gebiet ist im Zonenplan hinweisend umrandet.

## **Nutzungsplanerische Umsetzung strategische Grundlagen**

Mit dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) und dem Gesamtverkehrskonzept verfügt die Gemeinde über zwei strategische Planungsgrundlagen. Sie wurden unter Mitwirkung der Bevölkerung ausgearbeitet und zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung. Indem die Inhalte des KRL und des Gesamtverkehrskonzeptes nutzungsplanerisch umgesetzt werden, wird eine zielgerichtete Raumentwicklung im Sinne der Gemeinde erwirkt.

## **6. Zusammenfassung und Schlussbemerkung**

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Basis für eine zukunftsgerichtete, nachhaltige räumliche Entwicklung der Gemeinde Landquart geschaffen.

Die Revision entspricht den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Landquart sowie den Vorgaben übergeordneter Planungsebenen und Vorschriften. Der Schwerpunkt liegt auf einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen, welche dem kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde Landquart entspricht. Mit der Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe werden zudem zwei Kernanliegen des revidierten Raumplanungsgesetzes zweckmässig umgesetzt.

Der Gemeindevorstand empfiehlt Ihnen, der Gesamtrevision zuzustimmen.

Der Rekapitulationspunkt lautet

**Wollen Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zustimmen?**

Igis, im September 2024

Gemeindevorstand Landquart