

Gesamtrevision Nutzungsplanung Gemeinde Landquart

Beilage A: Ergebnisse kantonale Vorprüfung und Behandlung
durch die Gemeinde Landquart



Die Unterlagen zur Revision der Ortsplanung wurden dem Kanton im Juli 2023 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung datiert vom 18. Januar 2024. Das vorliegende Dokument dient als Übersicht der Vorprüfungsresultate sowie deren Behandlung durch die Gemeinde Landquart.

R+K

Die Raumplaner. R+K Büro für
Raumplanung AG

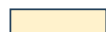
Erklärung der Farbgebung, Behandlung



Kenntnisnahme



Berücksichtigung



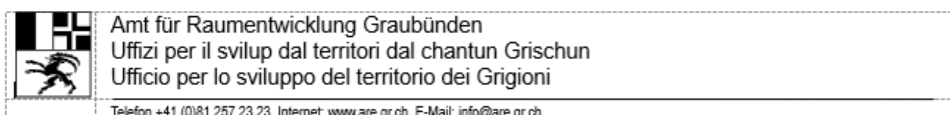
Teilweise Berücksichtigung



Keine Berücksichtigung



In Erarbeitung (OPK)



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.arae.gr.ch, E-Mail: info@arae.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

Gemeindevorstand Landquart
Rathausplatz
Postfach 15
7206 Igis

Chur, 18. Januar 2024
2023/0400 Pr

**Gemeinde Landquart
Gesamtrevision der Ortsplanung
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 14. Juli 2023 hat uns die R+K Büro für Raumplanung AG den Entwurf der eingangs erwähnten Revision der Ortsplanung zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugestellt. Für das kantonale Vorprüfungsverfahren liegen die folgenden Unterlagen vor:

Planungsmittel:

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

Grundlagen:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 22. Juni 2023 u.a. mit Übersichten Bauzonenkapazität (BKZ) Landquart rechtskräftig und Revision (Beilagen A und B)
- Unterlagen Rodungsgesuch Gebiet Waldau / Landquartlerlöser (Beilagen C)
- Pläne Einzonungen, Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung (Beilagen D)
- Parzellenlisten Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung «Einzonungen», «Um- und Aufzonungen» vom 13. Juli 2023 (Beilagen E)
- Synoptische Darstellung revidierte Baugesetze vom 22. Juni 2023 (Anhang zum PMB)
- Änderungspläne Zonenplan 1:2'000 / 1:5'000 vom 22. Juni 2023 (Anhänge zum PMB)
- Kommunal Räumliches Leitbild (KRL) Landquart 12. Dezember 2019 (Download: Landquart.ch)

Im Rahmen der Vernehmlassung haben sich die Kantonspolizei (Kapo), das Amt für Jagd und Fischerei (AJF), der Plantahof, der Archäologische Dienst (ADG), das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), das Amt für Energie und Verkehr (AEV), das Tiefbauamt (TBA), die SBB, die RhB, die Region Landquart, die Denkmappflege (DP), das Amt für Natur und Umwelt (ANU) und das Bundesamt für Strassen (ASTRA) zur Vorlage geäußert. Basierend auf diesen Stellungnahmen sowie aufgrund unserer raumplanerischen Beurteilung ergeben sich die folgenden Bemerkungen:

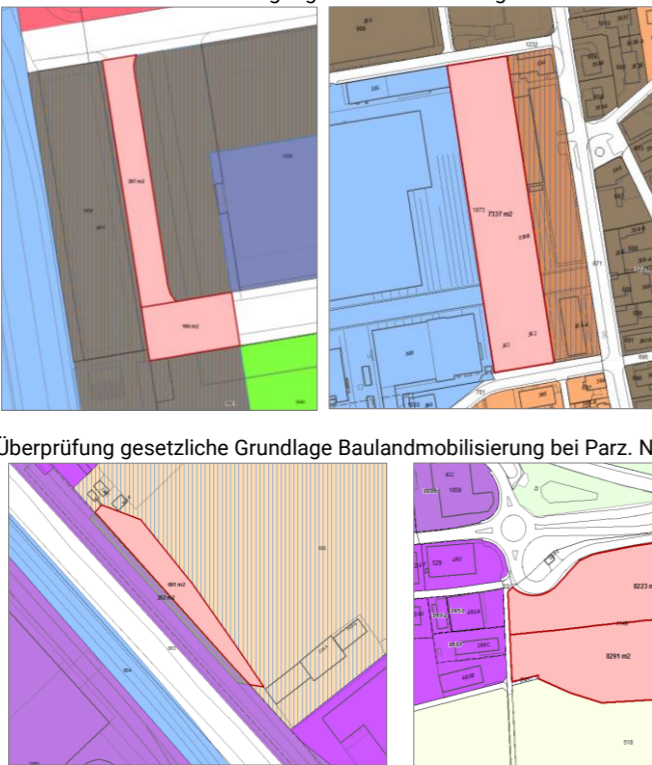
| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|----------------------|--------------------|---|--|----------------------------------|-----|-----|-----------|----------|
| | | | | Anpassung in den Planungsmitteln | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 1 | <p>Das Wesentliche in Kürze</p> <p>Die Hauptaufgaben der neuen Raumplanungsgesetzgebung wurden erkannt, gut aufgearbeitet und mehrheitlich konsequent umgesetzt. Um die gegebenen Vorgaben zu erfüllen, sind in der Vorlage vorwiegend Um- und Aufzonungen vorgesehen. Nachfolgend werden die wichtigsten Eckwerte der geplanten Nutzungsänderungen dargelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Die Bauzonengrösse wird insgesamt um rund 3.8 ha vergrössert. -Die Wohn- Misch und Zentrumszone (WMZ) wird gesamthaft um rund 5.7 ha vergrössert. -Die Arbeitszonen werden um rund 5 ha reduziert. -Die Zone für öffentliche Nutzungen wird um rund 1.2 ha vergrössert. -Die Summe der Auszonungen beträgt rund 0.1 ha. -Die Summe der Einzonungen beträgt rund 4 ha. | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweis: Massgebliche "Einzonungen" betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Areal Schulstrasse: Bahnhofzone zu Zentrumszone 2, 7337 m2 (aus Sicht der Gemeinde Landquart handelt es sich um eine Umzonung, nicht um eine Einzonung) - ARA: Einzonung ZöBA, 4055 m2 - Forst- und Werkhof: Einzonung Gewerbezone, 8223 m2, von dieser abgesehen - Forst- und Werkhof: Einzonung ZöBA 8291 m2, von dieser abgesehen - Schrebergartenzone Ganda / Kuastell: Einzonung Schrebergartenzone, 9338 m2 <p>"Reduktion Arbeitszonen" aufgrund folgender Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umzonung Gewerbezone Waldau in Wohnmischzone 2736 m2 - die restlichen rund 4,7 ha betreffen die Umbenennung bzw. die Überführung der Campuszone in die Zentrumszone 4. Materiell handelt es sich aber um keine Umzonung, da die massgeblichen Zonenbestimmungen beibehalten werden (insbesondere auch max. Wohnanteil von 20%). | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 1 | <p>Die Bestrebungen der Gemeinde Landquart die Siedlungsentwicklung mit gezielten Massnahmen nach innen zu lenken werden positiv zur Kenntnis genommen. Die resultierende mobilisierbare Bauzonkapazität kann die gemäss Bevölkerungsprognose zu erwartende Entwicklung nicht abdecken. In der Folge sind weitere Innenentwicklungsmöglichkeiten zu prüfen und für das Genehmigungsverfahren aufzuzeigen, ob zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden können.</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung sind mit sehr grossen Unsicherheiten behaftet, wie auch die grossen Differenzen zwischen den Prognosen von Bund, Kanton und Gemeinde zeigen. Selbst die vom Kanton periodisch aktualisierten Prognosen weisen jeweils starke Unterschiede auf und sind lediglich als grobe Prognosen zu verstehen. Ebenfalls sind die Abschätzungen der Bauzonreserven respektive der mobilisierbaren Bauzonreserven mit grossen Unsicherheiten und diversen Annahmen behaftet. Beispielsweise wird das Areal Schulstrasse (13'000 m2 mit einer AZ von 1.5) tendenziell unterschätzt, da die Fläche in der Bauzonstatistik heute bereits als (teilweise) überbaut erfasst wird. Zudem wird in der kantonalen Berechnung vereinfacht von einer Mobilisierbarkeit von 70% der Bauzonreserven ausgegangen. Mit gezielten Massnahmen der Baulandmobilisierung (auch für das Areal Schulstrasse) ist aber gerade für Entwicklungsschwerpunkte und grössere unbebaute Flächen eine höhere Mobilisierbarkeit anzunehmen. Nebst dem Areal Schulstrasse sind auch beim Areal Mühlbach grössere Entwicklungen absehbar, welche Wohnraum für das Bevölkerungswachstum schaffen werden. Zudem sind auch in Igis verschiedene grössere Areale vorhanden, welche aufgrund der Baulandmobilisierung voraussichtlich zeitnah überbaut werden.</p> <p>Die Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erfolgt abgestimmt auf die Entwicklungsziele und die moderate Wachstumsstrategie der Gemeinde Landquart, welche bereits im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) festgelegt wurde. Die Dimensionierung der Bauzonen erfolgt zudem in Abstimmung auf die öffentlichen Infrastrukturen (Schule) und die Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung. Ein übermässiges Wachstum würde die Gemeinde Landquart vor erhebliche logistische, bauliche und finanzielle Herausforderungen stellen.</p> <p>Weitere grossflächige Um- und Aufzonungen werden derzeit als nicht zweckmässig erachtet. Vereinzelt, punktuelle Massnahmen werden vorgenommen. Dies umfasst zum Beispiel die Umzonung von der Gewerbezone an der Kantonsstrasse im Bereich Oberbrugg in eine Mischzone, wodurch zusätzlich Wohnkapazitäten geschaffen werden.</p> <p>Sollte sich zeigen, dass die beabsichtigten Massnahmen nicht ausreichen, um das Bevölkerungswachstum aufzunehmen, sollen im Rahmen einer nachfolgenden Revision weitere Massnahmen geprüft werden. Hierzu gehört auch die Transformation weiterer Areale, welche gemäss KRL jedoch einen langfristigen Entwicklungshorizont haben (bsp. Area Ziegelei)</p> | X | | | | X |

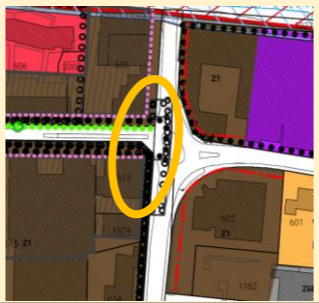
| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|----------------------|--------------------|---|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Allgemein/Grundlagen | 1 | Die vorgesehenen sehr differenzierten Massnahmen zur Baulandmobilisierung sind zu begrüssen. Punktuelle Ergänzungen bei den bestehenden WMZ sind zu prüfen. Insbesondere ist auch bei den Arbeitszonen eine griffige Mobilisierung notwendig. Die kantonalen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe werden durch die Gemeinde ergänzt, was sehr zu begrüssen ist. Die erforderlichen Unterlagen sind allerdings für die weiteren Planungsschritte noch anhand unserer Wegleitungen und Vorlagen aufzuarbeiten und zu ergänzen. | siehe Behandlung in entsprechendem Kapitel | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 1 | Des Weiteren ist Bedarf und Grösse der Arbeitszonen wie auch der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen darzulegen und zu prüfen. | siehe Behandlung in entsprechendem Kapitel | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 1 | Der Themenbereich Ortsbildschutz wird in einer späteren Teilrevision der Ortsplanung behandelt, da noch [nicht, Anmerkung Gemeinde Landquart] alle erforderlichen Grundlagen vorliegen. Dieses Vorgehen kann so unterstützt werden. | Kenntnisnahme Hinweis: es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen Schreibfehler im Vorprüfungsbericht handelt, da eben noch nicht alle erforderlichen Grundlagen vorliegen. | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 2.1 | 2.1 Aufträge für die Revision der Ortsplanung Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Datum vom 20. März 2018 (Prot. Nr. 217) den Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) erlassen, welcher vom Bundesrat mit Datum vom 10. April 2019 genehmigt wurde. Die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) ist zusammen mit der KRVO am 1. April 2019 in Kraft getreten. Im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) Landquart vom 12. Dezember 2019 sind schliesslich konkrete Ziele und Massnahmen für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen formuliert. Das KRL bildet Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Mit der Nutzungsplanung (NUP) sind im Wesentlichen folgende Aufträge zu erfüllen: - Die NUP ist an die neuen Anforderungen von RPG1, des KRIP-S, des KRG und der KRVO anzupassen, insb. sind Massnahmen betr. bedarfsgerechte Bauzonendimensionierung, Sicherstellung einer ausreichenden baulichen Dichte und Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit vorzusehen. - Die NUP ist an die aktuellen Vorgaben des Heimatschutzes, des Natur- und Umweltschutzes, des Schutzes vor Naturgefahren sowie der weiteren Inhalte des kantonalen Richtplans (KRIP) anzupassen. - Die NUP ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des KRL anzupassen. - Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren und auf das KRG und die KRVO abzustimmen und anzupassen (Hilfestellung bietet das neue, von der BVR und dem Kanton aufbereitete Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020). | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 2.2 | 2.2 Zwei gestaffelte Revisionsvorlagen (Gestaltungsplanung folgt in 2. Tranche) Der Gemeindevorstand sieht vor, zwei Planungsvorlagen zu erarbeiten und zwei gestaffelte Revisionen durchzuführen. Für die vorliegende Planungsvorlage, welche die Hauptvorlage und die wesentlichen Inhalte in Bezug auf die Zonenordnung, Erschliessungsplanung und Baugesetzgebung umfasst, wird nach der Vorprüfung im Laufe des Jahres 2024 umgehend die Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO durchgeführt sowie anschliessend die Beschlussfassung nach Art. 48 KRG vorbereitet. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 2.2 | Eine nachgelagerte Teilrevision der Ortsplanung (2. Tranche) für die Gestaltungsplanung, insb. betreffend die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen resp. wertvollen Siedlungsbereiche, folgt gemäss Planungsbericht zu einem späteren Zeitpunkt. Die 2. Tranche folgt, sobald die dafür nötigen kantonalen Grundlagen der Denkmalpflege (Inventarisierung) sowie allfällige noch aufzuarbeitende Gemeinde eigene Grundlagen vorliegen. Die Denkmalpflege hat sich dennoch zur derzeit vorliegenden Planungsvorlage zu Belangen der Gestaltungsplanung geäußert und eine entsprechende Stellungnahme verfasst. Diese Stellungnahme liegt diesem Bericht zur Information bei, um der Gemeinde bereits zum jetzigen Zeitpunkt Anhaltspunkte weiterzugeben, welche Inhalte in der nachgelagerten zweiten Vorlage betroffen und zu behandeln sein werden, resp. auf welche Belange die Denkmalpflege besonderes Augenmerk legen wird. Diesbezüglich ist zur Klärung der Hinweis anzubringen, dass es ausnahmsweise möglich ist, die Revision bezüglich Gestaltungsplanung und Einstufung der Bauten auf eine nachgelagerte Teilrevision zu verschieben. Dies ist vor allem aufgrund des Umstandes gerechtfertigt, dass entsprechende Grundlagen seitens des Kantons noch ausstehend sind und zudem der Gemeindevorstand am 8. Dezember 2022 eine Planungszone erlassen hat, welche zumindest den vorübergehenden Schutz der potenziell schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen gewährleistet. | Kenntnisnahme | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|----------------------|--------------------|--|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Allgemein/Grundlagen | 2.2 | <p>Die Gemeinde muss im Rahmen der ersten Tranche der Planung mit einer vorbehaltlichen Genehmigung bezüglich derjenigen Planungsinhalte rechnen, welche dannzumal potenziell von weiteren Gestaltungsmaßnahmen betroffen sein könnten. Zu denken ist dabei etwa an potenziell schützenswerte Gebäudeensembles oder historische Siedlungsbereiche bspw. in den Ortskernen von Igis und Mastrils, für diese allenfalls Ortsbildschutzbereiche in Frage kommen könnten. Diesbezüglich ebenfalls zu erwähnen sind alle (noch) zu inventarisierenden Bauten und Anlagen, welche potenziell als geschützt oder zu erhalten eingestuft werden könnten.</p> <p><i>Auszug aus separater Stellungnahme Denkmalpflege:</i> <i>"Die Gemeinde Landquart hat es bisher wissentlich unterlassen, die notwendigen Grundlagen nach NHG und NHV zu erarbeiten. Stattdessen hat sie erst im Frühjahr 2023 die Denkmalpflege um die Erstellung einer Inventarliste gebeten. Die Arbeiten dazu sind im Gange. Bis Ende Jahr 2023 sollte ein Vorabzug der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Gemeinde Landquart vorliegen.</i></p> <p><i>Antrag: Im GGP sind die Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonders künstlerischer, historischer, architektonischer und landschaftsprägender Bedeutung aufzunehmen und mit entsprechenden Regelungen im Baugesetz zu versehen. Die Gesamtrevision ist sonst nicht genehmigungsfähig.</i></p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die kantonale Denkmalpflege hatte die Inventarisierung der schützenswerten Bauten und Anlagen wegen eines im Jahr 2019 im Grossen Rat eingereichten Auftrags sistiert. In der Folge wurde das KNHG revidiert und in der Oktobersession 2022 vom Grossen Rat verabschiedet. Das teilrevidierte KNHG trat per 1. November 2023 in Kraft.</p> <p>Die Gemeinde Landquart hat proaktiv die kantonale Denkmalpflege beauftragt, die notwendigen Grundlagen (Inventarisierung) zur Umsetzung der Vorgaben vorzubereiten. Stand Anfang März 2024 liegen der Gemeinde Landquart noch keine Unterlagen im Sinne eines Vorabzugs der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Gemeinde vor.</p> <p>Die Arbeiten zur Umsetzung sollen in einer zweiten Etappe an die Hand genommen werden. Es wird verdankt, dass das ARE GR dieses Vorgehen unterstützt. Mit der vom Gemeindevorstand am 8. Dezember 2022 erlassenen Planungszone kann sichergestellt werden, dass die Ziele dieser zweiten Revision nicht erschwert werden.</p> | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 2.2 | Teile der Stellungnahme der Denkmalpflege, welche bereits die 1. Tranche der Planung betreffen (hauptsächlich diejenigen zum Baugesetz), sind im vorliegenden Bericht behandelt und verarbeitet. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 2.2 | Nach Ende der Revision der 2. Tranche, d.h. mit der dannzumal gesamthaft revidierten Ortsplanung, wird die Gemeinde Landquart schliesslich über eine zeitgemässe Ortsplanung verfügen, welche der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen wird. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.1 | 3.1 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S) Im Vordergrund steht die Prüfung der Vorgaben des KRIP-S. Nachstehendes orientiert sich an dessen Kapitelstruktur. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.1.1 | 3.1.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRL) Das KRL, gemäss KRIP-S Kap. 5.1.2 zwingende Grundlage für die NUP, ist über einen von den Ortsplanern moderierten Prozess durch den Gemeindevorstand entstanden und von diesem am 12. Dezember 2019, rund dreieinhalb Jahre vor dem Einreichen der NUP zur Vorprüfung, beschlossen worden. Die Bevölkerung wurde angemessen einbezogen. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.1.1 | Die formalen Anforderungen erfüllt das KRL Landquart sehr gut. Die im KRL beschriebenen themenbezogenen Leitsätze und Handlungsanweisungen sind anschaulich. Das KRL entspricht im Grundsatz den tatsächlichen räumlichen Lagevoraussetzungen einer wachstumsstarken urbanen Gemeinde innerhalb des Agglomerationsraums Chur. Obschon im KRL einzelne Potenzialräume für gezielte Siedlungserweiterungen fürs Wohnen und Arbeiten ausgewiesen sind, möchte die Gemeinde zur Lenkung der Entwicklung nach innen vorerst auf grössere Einzonungen von Wohnbauzonen verzichten. Die im KRL festgehaltenen strategischen Massnahmen, zusammengefasst in gebietsweisen Streckbriefen, bilden eine nützliche Kommunikations- und Planungsgrundlage für die Verdichtung und optimale Ausnutzung der Reserven und des gesamten Baugebiets. Das Schaffen eines künftig kompakten und baulich verdichteten Siedlungskörpers ist somit gewährleistet | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.1.1 | Das KRL zeigt sich aus raumplanerischer Sicht als plausibel, obschon das KRL vereinzelt auf mittlerweile veralteten Grundlagen beruht (bspw. Bevölkerungsprognose), die in den vergangenen drei Jahren aktualisiert worden sind. Die im KRL enthaltene räumliche Ausrichtung und die festgehaltenen Entwicklungsabsichten haben in der Planungsvorlage Niederschlag gefunden. Mehr dazu im Kapitel zur Beurteilung der WMZ-Dimensionierung. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.1.2 | 3.1.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen Der KRIP-S, Kap. 5.1.3 fordert die Gemeinden auf, qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Es geht dabei um die Sicherstellung einer in Wechselwirkung mit der Wohn- und Aufenthaltsqualität stehenden ortsverträglichen und optimalen Ausnutzung des Nutzungsmasses (Dichte). Dabei sind einzelfallweise orts- und gebietsspezifische Lösungen zu erarbeiten, die ein gutes Verhältnis zwischen möglicher Geschossflächen (Dichte) und hochwertiger, ortsüblicher Baugestaltung, zweckmässigen Erdgeschossnutzungen, ausreichend aufgewerteten Aussen-, Gassen- und Platzräumen gewährleisten. Dies ist vor allem in den sensiblen Ortskernen und umliegenden Quartieren von Bedeutung. In der Planungsvorlage sind diese Vorgaben mit gezielten, detaillierten Massnahmen gut umgesetzt. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.1.2 | Die detaillierten und auf Qualität ausgerichteten Verdichtungsmassnahmen samt Anpassungen der Regelbauweise in den zentralen und stark frequentierten Gebieten beidseits des Bahnhofs, beim RhB-Areal, im Bereich Schulstrasse - Zollstrasse - Oberbrugg und in den Igis Kern- und Reservegebieten führen, bei gleichzeitiger Aufwertung, punktuell zu einer höheren und effizienteren Ausnutzung der richtig erkannten Potenzialflächen und sind sehr zu begrüssen. Weiteres siehe nachstehend unter Wohn-, Misch- und Zentrumszone sowie unter WMZ-Dimensionierung. | Kenntnisnahme | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|----------------------|--------------------|---|---|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Allgemein/Grundlagen | 3.1.2 | Im Ergebnis vermag die Vorlage die Qualitätsanforderungen gemäss KRIP-S in guter Weise zu erfüllen. Bezüglich weiterer Gestaltungs- und Ortsbildschutzbelange wird auf Kap. 2.2 sowie auf die Stellungnahme der Denkmalpflege verwiesen. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.1.3 | 3.1.3 Siedlungsgebiet Verlagerungen und Erweiterungen des Siedlungsgebiets (SG) sind richtplanpflichtig, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass KRIP-S, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1, S. 5.2-3). Unter der 1 ha Schwelle ist jeweils kein Richtplan erforderlich. Die Vorlage enthält Siedlungsgebietserweiterungen von + 0.40 ha (4048 m2). Diese sind bedingt durch einzelne Einzonungen, welche über die derzeitige Siedlungsabgrenzung ragen. Die Limite von < 1 ha ist somit unterschritten, weshalb die Richtplanpflicht entfällt, soweit im weiteren Verlauf der Planung keine zusätzlichen Siedlungsgebietserweiterungen erfolgen. | Kenntnisnahme Hinweis: Die Erweiterung des Siedlungsgebiets betrifft im wesentlichen die ZöBA-Einzonung im Bereich der ARA (ca. 4050 m2) | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.1.4 | 3.1.4 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) Landquart ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-18) eine Gemeinde mit zu knapp dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte «A-Gemeinde», welche gemäss KRIP-S Massnahmen vordergründig zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. WMZ-Einzonungen sind für A-Gemeinden optional, sofern Kapazitätsengpässe und Bedarf bestehen sowie die weiteren Einzonungsvoraussetzungen (Art. 15 RPG) resp. Richtplanvorgaben (Mobilisierung, Mindestdichte, öV-Güte, Erschliessung) erfüllt sind. Die Gemeinde weist gemäss Vorprüfungsvorlage kein Bedarf an grösseren WMZ-Einzonungen aus, sondern sie möchte sich grundsätzlich auf die für die nächste Planungsperiode vorhandenen inneren Nutzungspotenziale und reserven beschränken. Diese sollen punktuell und mittels vereinzelter Einzonungen von WMZ (+ 0.9 ha) optimiert werden. Es erfolgen vor allem diverse Umzonungen, die WMZ nimmt dadurch merklich um gesamthaft + 5.7 ha (57315 m2) zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen bedingt durch die Umzonung der ehemaligen Campus Zone (Arbeitszone) in die Zentrumszone 4 (WMZ) im Umfang von 4.7 ha und weitere Umzonungen von der Zone Bahnareal, der Parkplatzzone und der Gewerbezone in die WMZ im Umfang von knapp 1.0 ha. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.1.5 | 3.1.5 Arbeitsgebiete Der KRIP-S (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmt primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Die Landquart Arbeitsgebiete sind als solche in den Richtplänen bezeichnet und sind in den Planungsmitteln zweckmässig nutzungsplanerisch umgesetzt. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.1.5 | Die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete Prättigauerstrasse - Waldau sind bereits zonenkonform genutzt. Die in diesen Gebieten bisher sistierte, baulückenähnliche Zwischenfläche im Bereich des Kantons- resp. Nationalstrassenkreises wird, nebst einer öffentlichen Zone für einen Werkhof, in eine Gewerbezone eingezont (8'223 m2). Vorab kann gesagt werden, dass in Bezug auf den Bedarf und die erforderliche Rodung Vorbehalte bestehen. Weiteres hierzu ist im nachstehend gegebenen Zusammenhang erläutert. | siehe Behandlung in entsprechendem Kapitel | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.2 | 3.2 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des KRIP Es kann festgehalten werden, dass die Vorlage Landquart im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird nachstehend darauf eingegangen. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 3.3 | 3.3 Regionale Richtplanung Landquart Die Region Landquart ist daran, den Richtplan im Bereich Siedlung zu erarbeiten. Dieser ist seit Frühjahr 2022 in Vorprüfung. Der Vorprüfungsbericht liegt derzeit im Entwurf vor und sollte demnächst zugestellt werden können. Die Vorlage Landquart stimmt weitgehend mit dem regionalen Raumkonzept und dem Entwurf des regionalen Richtplans überein. Im weiteren Verlauf der Planung wird – soweit Koordinationsbedarf besteht – die Vorlage auf die Richtplanung noch weiter abzustimmen sein. Es ergeben sich keine weiteren Bemerkungen zur Richtplankonformität. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Baugesetz | 4.1 | 4.1 Allgemeines Auf das vorgelegte Baugesetz (BauG) wird in materieller Hinsicht nachfolgend näher eingegangen. Formelles ist am Ende des Berichts aufgeführt. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Baugesetz | 4.1 | Das von den Fusionsgemeinden neu zusammengeführte BauG der Gemeinde Landquart ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt. Das BauG ist zudem am Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 (MBauG 2020) angelehnt. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Baugesetz | 4.1 | Es ist festzustellen, dass das neue BauG Landquart geeignete Bestimmungen in Bezug auf die Hauptaufgabenstellungen zur Siedlungsentwicklung nach innen enthält. Namentlich sind für eine verdichtete Bauweise, für die Baulandmobilisierung und den Mehrwertausgleich sowie für eine umwelt- und naturschutzkonforme und qualitätsvolle Realisierung von Bauten grundsätzlich zweckmässige Regelungen getroffen worden. Nachstehend wird auf einzelne nötige und mögliche zweckmässige Ergänzungen hingewiesen. | Kenntnisnahme | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------|--------------------|--|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Baugesetz | 4.2 | <p>4.2 Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen</p> <p>Art. 9 Bauberatung</p> <p>Abs. 1 gibt der Baubehörde die Kompetenz, im Bedarfsfall Fachleute u.a. zu gestalterischen Fragen (Bau- und Gestaltungsberatung) beiziehen zu können. Gerade die Bau- und Gestaltungsberatung ist in einer Gemeinde mit mehreren Fraktionen eine zentrale und bewährte Massnahme zur Qualitätssicherung. Daher wird die Aufnahme dieser Bestimmung begrüsst. Einzelne Bauvorschriften sehen die Pflicht zur Beurteilung durch die Gestaltungsberatung resp. deren regelmässigen Einbezug vor.</p> <p>Zwingender Einbezug;</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Bauvorhaben in der Schutzzone Zone Marschlins (Art. 41 BauG), - bei Bauvorhaben an wertvollen Bauten und Anlagen und bei denjenigen Bauten, die durch die Planungszone vorsorglich gesichert sind (Art. 50 BauG, vgl. Kap. 1.3), - bei privaten Quartierplänen und bei Arealplänen (Art. 21 BauG), sowie - bei Dachaufbauten, Dacheinschnitten udgl. in der Kernzone und generell bei Ausnahmen von den Dachgestaltungsvorschriften (Art. 68 BauG). <p>Regelmässiger Einbezug;</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Bauvorhaben in der Kernzone (Art. 30 BauG). <p>Die Gestaltungsberatung bildet mind. in diesen Fällen Bestandteil der Bewilligungsvoraussetzungen.</p> | Kenntnisnahme | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | Es ist angezeigt, die Gestaltungsberatung auch bei Bauvorhaben oder Fragen der Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzungen (Art. 70 und 71 BauG) beizuziehen, da derartige Vorhaben sich auf das Ortsbild erfahrungsgemäss massgeblich auswirken können. | <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Im Sinne einer effizienten Baugesuchsbehandlung soll im Einzelfall durch die Baubehörde entschieden werden, ob die Gestaltungsberatung beizuziehen ist. Die Gemeinde verfügt überdies über ein bestehendes Bauberaterreglement, welches dem Baugesetz nachsteht und allenfalls nachgelagert zur Gesamtrevision überprüft werden kann. Im Baugesetz werden keine Anpassungen vorgenommen.</p> | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | Weiter von grossem Vorteil wäre es, fortwährend eine ständige Gestaltungsberatung zu mandatieren. Der Vorteil liegt im Aufbau einer stringenten Beurteilungspraxis und in der Gewährleistung von effizienten Verfahren. Es ist eine zentrale Aufgabe der Gemeinde, die individuelle Weiterentwicklung des Charakters der einzelnen Siedlungsteile und Ortschaften (Fraktionen) zu gewährleisten. Dazu sind schliesslich auch qualitativ gute Grundlagen erforderlich. Der Gemeinde wird daher empfohlen, teilörtliche Gestaltungsgrundlagen mit ortsspezifischen Analysen und Leitsätzen zu erarbeiten (vgl. Ausführungen zu Art. 10 Grundlagen). | <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Im Sinne einer effizienten Baugesuchsbehandlung soll im Einzelfall durch die Baubehörde entschieden werden, ob die Gestaltungsberatung beizuziehen ist. Die Gemeinde verfügt überdies über ein bestehendes Bauberaterreglement, welches dem Baugesetz nachsteht und allenfalls nachgelagert zur Gesamtrevision überprüft werden kann. Im Baugesetz werden keine Anpassungen vorgenommen.</p> | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | <p>Art. 10 Grundlagen</p> <p>Es empfiehlt sich in Sachen Gestaltung, zur Ergänzung der Gestaltungsvorschriften im BauG, zusätzliche Gestaltungsrichtlinien zu erlassen. In den Richtlinien können in Ergänzung zum BauG die ortsspezifischen Merkmale und Eigenschaften der verschiedenen, sehr unterschiedlich ausgeprägten Ortschaften (Landquart / Igis-Mastrils) einfließen und im Einzelfall als Beurteilungsgrundlage dienen. Solche ergänzenden ortsspezifisch formulierten Gestaltungsrichtlinien können dazu beitragen, in den öffentlichen Verfahren Klarheit über die tatsächlichen baulichen Möglichkeiten zu schaffen. Gerade im Zusammenhang mit der Entwicklung im Zentrum von Landquart (städtebauliche Fragestellungen) und der Entwicklung in den Ortskernen von Igis und Mastrils (gute Einordnung von Bauten inkl. Dachlandschaften, vgl. zu Art. 30, 67 und 68 BauG) ist dies besonders angezeigt.</p> | <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Im Sinne einer effizienten Baugesuchsbehandlung soll im Einzelfall durch die Baubehörde entschieden werden, ob die Gestaltungsberatung beizuziehen ist. Die Gemeinde verfügt überdies über ein bestehendes Bauberaterreglement, welches dem Baugesetz nachsteht und allenfalls nachgelagert zur Gesamtrevision überprüft werden kann. Im Baugesetz werden keine Anpassungen vorgenommen.</p> | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | <p>Art. 13, 14 Bauverpflichtung und Sanktionsmassnahmen</p> <p>In Art. 13 sind die Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19c und 19g KRG sowie in Art. 14 die potenziellen kommunalen Sanktionsmassnahmen bei Nichterfüllung der Baupflicht im Sinne von Art. 19d (Kaufrecht), Art. 19e (Entlassung aus Bauzone) und Art. 19f KRG (Lenkungsabgabe) geregelt. Das im Planungsbericht im Detail ausgeführte, differenziert auf die teilörtlichen Gegebenheiten ausgerichtete Konzept und die umfassenden Bestimmungen zur Baulandmobilisierung zeigen sich als äusserst zweckmässig und sind mit Blick auf die Entwicklungsaussichten sehr positiv zu werten.</p> | Kenntnisnahme | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | <p>Die Erhebung einer jährlichen Abgabe von säumigen Grundeigentümern, falls der Bauverpflichtung auf den im Zonenplan bezeichneten Flächen oder bei Einzonungen nicht innert Frist nachgekommen werden sollte (Art. 14 Abs. 1 lit. c), ist neben den Massnahmen im KRG (Kaufrecht, Art. 19d KRG, oder Entlassung aus der Bauzone an Randgebieten, Art. 19e KRG) ein wirkungsvolles Anreizsystem um eine zeitnahe Überbauung der Bauzonenparzellen zu erwirken. Daneben ist die Abgaberegulung auch eine Art Ausgleichsinstrument, um seitens der Gemeinde eine gewisse Entschädigung zu erhalten, sollte die Gemeinde durch säumige Grundeigentümer in der Entwicklung blockiert werden.</p> <p>In dieser Form sind die Regelungen konform mit dem Mobilisierungsauftrag gemäss den übergeordneten Vorgaben von RPG, KRG und KRIP-S. In einzelnen räumlichen Bereichen gibt es vereinzelt Verbesserungspotenzial (vgl. dazu Kap. 5.2.6 und 5.3.3.).</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>siehe entsprechendes Kapitel</p> | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------|--------------------|--|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Baugesetz | 4.2 | <p>Wir weisen allerdings darauf hin, dass generell die massgebliche gesetzliche Grundlage der Bauverpflichtung (Zuweisung GIS) zu überprüfen ist. Bei bestehenden Baulandparzellen ist zwingend Art. 19g KRG und bei Einzonungen zwingend Art. 19c KRG verwenden. Folgende Beispiele (nicht abschliessend) sind zu überprüfen und im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren zu korrigieren.</p>  <p>Überprüfung gesetzliche Grundlage Baulandmobilisierung bei Parz. Nrn. 1231, 612 sowie Parz. Nr. 1873</p> <p>Überprüfung gesetzliche Grundlage Baulandmobilisierung bei Parz. Nr. 855 sowie Parz. Nr. 1149</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Bezüglich der vom Kanton angeführten Beispiele Bahnhof Landquart und RhB-Areal Schulstrasse geht die Gemeinde davon aus, dass es sich nicht um Einzonungen sondern um Umzonungen handelt, weshalb die Baulandmobilisierung nach Art. 19g KRG zum Tragen kommt (siehe hier auch Ausführungen zu den Vorprüfungsergebnissen in Kapitel 5.2.5). Parallel zum Mitwirkungsverfahren wird hierzu das Gespräch mit dem Kanton gesucht.</p> <p>Der Zonenplan wird dahingehend angepasst, dass bei Einzonung eine Baulandmobilisierung mit Verweis auf Art. 19c KRG (z.B. violette Schraffur) und bei bestehenden Baulandparzellen eine Baulandmobilisierung mit Verweis auf Art. 19g KRG (z.B. blaue Schraffur) festgelegt wird. Da jedoch von der Einzonung im Bereich Waldau abgesehen wird (siehe nachfolgend) und es sich im übrigen um bestehende Bauzonen handelt (siehe oben), kommt nur eine Baulandmobilisierung gemäss Art. 19g KRG zur Anwendung.</p> | X | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | <p>Art. 16 - 18 Mehrwertabgabe</p> <p>In Art. 16 bis 18 ist die Mehrwertabgabe nicht nur für Einzonungen, sondern auch für Umzonungen, Aufzonungen ab 20% Nutzungserhöhung sowie für Materialabbau- oder Deponiezonen geregelt (mit Freigrenze von Fr. 20'000.-, Abgabesatz von 20% des Mehrwerts). Bei Bedarf können Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen resp. Abbau- und Deponiezonen vertraglich vereinbart werden. In jedem Fall von der Abgabe befreit sind Planungsmassnahmen für öffentlich-rechtliche Aufgaben. Die Erträge der Gemeinde können schliesslich ergänzend zu Art. 19r KRG für die in Art. 18 BauG aufgeführten Zwecke im Sinne von Art. 1-3 RPG verwendet werden. Diese Regelungen sind zu begrüssen und schaffen die notwendige Rechtssicherheit im Falle künftiger Planungs- und Baubewilligungsverfahren.</p> <p>Diesbezüglich zeigen sich die Regelungen in Art. 16 und 17 als konform mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | <p>Art. 21 Folgeplanungen und Art. 29 Hofstattrecht</p> <p>Art. 21 Abs. 4 lässt im Rahmen von Quartier- und Arealplänen die geringfügige Abweichung von der Regelbauweise zu, wenn eine überdurchschnittliche Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird. Art. 29 Abs. 2 (Hofstattrecht) lässt ebenfalls geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung des betreffenden Gebäude zu, sofern dadurch u.a. der bisherige Zustand verbessert wird.</p> <p>Um angemessene Abweichungen in Bezug auf das Vorhaben selbst und die gute Qualität und Einbettung des Vorhabens ins Ortsbild (v.a. in Igis und Mastrils) sicherstellen zu können, wird der Gemeinde empfohlen, in diesen eine Pflicht zum Beizug der Gestaltungsberatung festzulegen. Die Gestaltungsberatung sorgt nicht nur für eine fachliche Begleitung in vielfach schwer fassbaren, teils subjektiv beurteilten Gestaltungsfragen, sondern kann auch eine stringente Gleichbehandlung der Bauvorhaben über das ganze Gemeindegebiet gewährleisten. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde empfohlen, im Rahmen der genannten Abweichungsmöglichkeiten die Gestaltungsberatung als Pflicht vorzusehen und Abweichungen nur zuzulassen, sofern eine positive Beurteilung der Gestaltungsberatung vorliegt.</p> | <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Es soll im Einzelfall durch die Baubehörde entschieden werden, ob die Gestaltungsberatung beizuziehen ist. Die Gemeinde verfügt überdies über ein bestehendes Bauberaterreglement, welches dem Baugesetz nachsteht und allenfalls nachgelagert zur Gesamtrevision überprüft werden kann. Im Baugesetz werden keine Anpassungen vorgenommen.</p> | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------|--------------------|---|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Baugesetz | 4.2 | <p>Art. 22 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses</p> <p>Art. 22 regelt die Mindestausschöpfungspflicht gemäss KRIP-S Abschnitt 5.2-14 von 80% des Nutzungsmasses. Als Ausnahmeregelung ist eine Platzierungsvorschrift in Abs. 2 aufgenommen, welche eine spätere sinnvolle Mindestausnützung sicherstellt. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelung nur dann zum Zuge kommen kann, wenn etwa ausserordentliche Verhältnisse wie unverschuldete Erschliessungs- und Überbauungshemmnisse oder unverhältnismässige Härtefälle vorliegen.</p> <p>Um Klarheit in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit zu schaffen, ist es daher angezeigt, Abs. 2 sinngemäss mit folgendem Wortlaut zu ergänzen:</p> <p>«Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80 % eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.»</p> | <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Wie die Bemessung von Ausnahmefällen erfolgt, ergibt sich aus den übergeordneten Vorgaben von Art. 82 KRG und kommt auch ohne Ergänzung des kommunalen Baugesetzes zum ragen.</p> <p>Die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben in der Praxis gestaltet sich schwierig und Ausnahmen müssen möglich sein</p> | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | <p>Art. 30 Kernzone</p> <p>In Abs. 3 beziehen sich die Bestimmungen ausschliesslich auf die Kernzone in Mastrils. Aufgrund des geregelten Inhalts ist es unverständlich, weshalb diese Regelungen nur in Mastrils gelten, vor allem mit Blick auf die örtliche Situation in Mastrils, wo gar keine Baulinien festgesetzt sind. Vielmehr scheint die Bestimmung auf Igis, in der dortigen Kernzone nämlich vereinzelt Baulinien vorhanden sind, zugeschnitten zu sein. Vor diesem Hintergrund ist es angezeigt, die Bestimmung in Abs. 3 nochmals eingehend zu überprüfen und bestenfalls beide Ortschaften, Mastrils und Igis, in der Bestimmung zu bezeichnen. Nebenher ist zu empfehlen, auch in Mastrils Baulinien vorzusehen, insbesondere dort, wo für das Ortsbild prägende Fassadenfluchten vorhanden, und für deren Sicherung Baulinien angezeigt sind (sowohl im Unter-, als auch im Oberdorf). Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass allfällige Baulinien entlang von Kantonsstrassen vorgängig mit dem Tiefbauamt abzustimmen sind.</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>In der Kernzone Igis bestehen bereits verschiedene Festlegungen, welche eine qualitätsvolle Entwicklung des Ortskern sicherstellen. Dies umfasst neben den Kernzonenbestimmungen auch die Freiflächenanteil, die fixierten Freiräume, die Strassenbebauungsbereiche und die Baulinien. Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden diese Festlegungen aufgrund der Praxiserfahrungen vereinfacht und optimiert. Zusätzlich Bestimmungen im Baugesetz werden als nicht zweckmässig erachtet.</p> <p>Bezüglich Strassenabstand wird der Baugesetzartikel mit dem Hinweis ergänzt, dass ein Abweichen von den Fassadenfluchten entlang Kantonsstrassen im Einzelfall zu erfolgen hat. Bei Gemeinderstrassen sollen die Fassadenfluchten beibehalten werden.</p> <p>In Landquart / Igis wurden überdies vor allem bestehende Gestaltungsbaulinien in Baulinien überführt. Neue Baulinien im Bereich der Kantonsstrasse wurden nur im Bereich Kreisel Ziegelei festgelegt (siehe nachfolgende Fragik). Diese werden vor der Genehmigung mit dem TBA abgesprochen.</p>  | | | | X | |
| Baugesetz | 4.2 | <p>Art. 30 Kernzone</p> <p>Im Weiteren ist derzeit in Abs. 4 der Bezug der Gestaltungsberatung / Bauberatung bei Bauvorhaben in der Kernzone zum Regelfall erklärt. Es gilt, die architektonischen Qualitäten im Sinne des KRIP-S Abschnitte 5.4-2 und 3 zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Für eine qualitative Beurteilung der festgelegten Kriterien in Abs. 2 ist unweigerlich spezifisches Fachwissen Voraussetzung. Aus Gründen des qualitätsvollen Ortsbaus und des Qualitätserhalts ist es zentral, dass alle Bauvorhaben von der Gestaltungsberatung beurteilt und begleitet werden. Diesbezüglich ist es angezeigt, von der Gestaltungsberatung, wie derzeit geregelt, nur in begründeten Ausnahmefällen abzusehen, etwa wenn die Qualitätssicherung auch anderweitig angemessen erfolgen kann. Die Gemeinde wird ersucht, im PMB im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage die Handhabung der Gestaltungsberatung / Bauberatung in der Kernzone noch näher zu erläutern. Um Missverständnisse und unnötige Planungskosten für die Projektierenden zu vermeiden, wird empfohlen, die obligatorische Gestaltungsberatung für die Kernzone zu prüfen und eine solche in Abs. 4 vorzusehen (vgl. auch die Ausführungen zu Art. 9).</p> | <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Es soll im Einzelfall durch die Baubehörde entschieden werden, ob die Gestaltungsberatung beizuziehen ist. Die Gemeinde verfügt überdies über ein bestehendes Bauberaterreglement, welches dem Baugesetz nachsteht und allenfalls nachgelagert zur Gesamtrevision überprüft werden kann. Im Baugesetz werden keine Anpassungen vorgenommen.</p> | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------|--------------------|--|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Baugesetz | 4.2 | Art. 41 Zone Marschlins Für das Gebiet um das Schloss Marschlins wurde nicht wie vom ADG im Januar 2022 vorgeschlagen eine Archäologiezone ausgedehnt, sondern eine Schutzzone «Zone Marschlins» mit Schutz- und Entwicklungsbereichen im Generellen Gestaltungsplan. Während im Schutzbereich keine baulichen Massnahmen oder Terrainveränderungen gestattet sind, sind im Entwicklungsbereich unter bestimmten Voraussetzungen Bauten oder Terrainveränderungen zulässig. Es muss eine Planungsvereinbarung abgeschlossen sowie in jedem Fall eine Bauberatung durchgeführt werden. Schloss Marschlins gilt nach Art. 33 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG; BR 496.000) als archäologische Fundstelle in dessen Umfeld mit weiteren archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Gerade im Entwicklungsbereich, in welchem Baumassnahmen möglich sind und welcher von der vorgeschlagenen Archäologiezone überlagert wird, ist mit Funden zu rechnen. Um den Schutzanliegen nach Art. 1 und 3 KNHG auch ohne Archäologiezone gerecht zu werden, ist als Alternative der Bezug des ADG bei entsprechenden Bauvorhaben in Art. 41 zu regeln, so, dass der ADG mindestens im Entwicklungsbereich zwingend und frühzeitig in die Projektierung einzubinden und bei der Realisierung im Sinne einer Baubegleitung aufzubieten ist. In der beiliegenden Kartengrundlage zum Kulturobjekt Schloss Marschlins sind die betreffenden Entwicklungsbereiche gelb bandiert. | Keine Berücksichtigung Die übergeordneten Vorgaben kommen auch ohne Regelung im Baugesetz der Gemeinde Landquart zum Tragen. Das Baugesetz soll möglichst übersichtlich und schlank gehalten werden. Eine Wiederholung von übergeordneten Bestimmungen und Vorgaben soll möglichst vermieden werden. | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | Art. 50 Wertvolle Bauten und Anlagen Der Gemeinde wird empfohlen, in Abs. 3 klarzustellen, dass bei planungsrechtlich geschützten Bauten resp. kantonal oder national geschützten Bauten bei Bauvorhaben in jedem Fall die DP beizuziehen ist. Darüber hinaus wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass bis zur Vornahme der Revision der 2. Tranche (Gestaltungsplanung, insb. Einstufung weiterer Bauten in den Plänen) diese Bestimmungen auf alle potenziell schützens- oder erhaltenswerten Bauten, die durch die Planungszone vorübergehend abgesichert werden, anzuwenden sind. | Keine Berücksichtigung Die Umsetzung der Inventarisierung der kant. Denkmalpflege ist Stand Anfang März 2024 noch nicht abgeschlossen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen einer nachgelagerten Revision. Mit der vom Gemeindevorstand am 8. Dezember 2022 erlassenen Planungszone kann sichergestellt werden, dass die Ziele dieser zweiten Revision nicht erschwert werden. Die Bestimmungen vorwirkend einzusetzen ist zudem rechtlich nicht möglich. | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | Art. 55 Baulinien Für die Platzierung der Bauten in Bezug zum Strassenraum finden sich in Art. 55 verschiedene Arten von Baulinien. Trotz Ausführungen im Planungsbericht ist die Verständlichkeit der Anwendung dieser Instrumente, nicht oder nur schwer gegeben. Der Gemeinde wird daher empfohlen, im Anhang zum Baugesetz erläuternde Skizzen aufzunehmen, welche die Anwendung und vor allem die Unterschiede einfach und eindeutig darstellen. | Teilweise Berücksichtigung In einem separaten Merkblatt bzw. einer separaten Vollzugshilfe werden entsprechende Skizzen erstellt und erläutert. Damit soll transparent und verständlich aufgezeigt werden, wie die unterschiedlichen Baulinien ihre Wirkung entfalten. | | | | X | |
| Baugesetz | 4.2 | Die Gemeinde wird weiter darauf hingewiesen, dass Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, vorgängig mit dem TBA abzustimmen sind. Darüber hinaus sind gegenüber Kantonsstrassen nur diejenigen Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 Abs. 2 Strassengesetz des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.100). Um Unklarheiten im Anwendungsfall von Art. 55 zu vermeiden, ist es in Anlehnung an das Musterbaugesetz MBauG 2020 angezeigt, diesbezüglich in Art. 55 entsprechende Hinweise aufzunehmen. | Keine Berücksichtigung Die übergeordneten Vorgaben kommen auch ohne Regelung im Baugesetz der Gemeinde Landquart zum Tragen. Das Baugesetz soll möglichst übersichtlich und schlank gehalten werden. Eine Wiederholung von übergeordneten Bestimmungen und Vorgaben soll möglichst vermieden werden. | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | Art. 62 Langsamverkehr (Fuss-, Wander- und Radwege) Ohne Deckbelag versehene Wanderwege ausserhalb der Siedlung und sicher geführte Wegverbindungen steigern die Aufenthaltsqualität erfahrungsgemäss erheblich. Aus raumplanerischer Sicht werden daher die detaillierten und zweckmässigen Bestimmungen und Vorgaben zur Entflechtung der Mobilitätsformen, zur Oberflächenbeschaffenheit von Wanderwegen und zur Qualität von Veloverbindungen, welche die Wander- und Velowege merklich attraktiver gestalten, sehr begrüsst. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | Art. 70 Einfriedungen und Pflanzen Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei Einfriedungen und Pflanzen im Bereich von Kantonsstrassen die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung vorbehalten bleiben (Art. 21 und 22 Strassenverordnung des Kantons Graubünden, StrV; BR 807.110). Es wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis im Artikel aufzunehmen. | Keine Berücksichtigung Die übergeordneten Vorgaben kommen auch ohne Regelung im Baugesetz der Gemeinde Landquart zum Tragen. Das Baugesetz soll möglichst übersichtlich und schlank gehalten werden. Eine Wiederholung von übergeordneten Bestimmungen und Vorgaben soll möglichst vermieden werden. | | | | | |
| Baugesetz | 4.2 | Art. 78 Solaranlagen (bisher nicht geregelt) Die Regionen Landquart, Plessur und Imboden haben im Regionalen Richtplan «Erneuerbare Energien» das Ziel formuliert, Solaranlagen in Ortskerngebieten bezüglich Gestaltung und Einordnung erhöhten Anforderungen zu unterstellen. Die Gemeinden sollen gemäss Richtplan die ordentliche Baubewilligungspflicht für die Erstellung jeglicher Solaranlagen in den Kernzonen in ihren Baugesetzen verankern. Der Gemeinde wird zudem empfohlen, um Klarheit über eine gute Gestaltung und die Bewilligungsfähigkeit von Solaranlagen zu schaffen, zusätzliche Umsetzungs- und Gestaltungsvorschriften zu umschreiben. Die Gemeinde wird ersucht, die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen zumindest in der Kernzone festzulegen. Mindestens ist im PMB näher zu umschreiben, wie die Gemeinde mit dem Richtplanziel umgeht, sofern sie diesbezüglich eine Bewilligungspraxis ohne besondere Regelung im BauG verfolgt. Es wird schliesslich empfohlen, bei der Beurteilung von Solaranlagen den kantonalen Leitfaden zu berücksichtigen. | Berücksichtigung Im Baugesetz wird ein neuer Artikel aufgenommen, welcher sich an den Bestimmungen des Musterbaugesetzes orientiert. | | | | X | |
| Baugesetz | 4.2 | Des Weiteren ergeben sich keine zusätzlichen Bemerkungen zum Baugesetz. | Kenntnisnahme | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|--|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Zonenplan / GGP | 5.1 | 5.1 Allgemeines Die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 Teil Siedlung und 1:5'000 Teil Landschaft enthalten grundsätzlich die für eine ausreichende eigentümergebundene Grundordnung nötigen Festlegungen. Auf einzelne Inhalte in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen wird in materieller Hinsicht nachfolgend näher eingegangen. Formelles ist am Ende des Berichts aufgeführt. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.1 | 5.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) 5.2.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a–e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden, (a) wenn es sich für die Überbauung eignet, (b) wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt, erschlossen und überbaut wird, (c) wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird, (d) wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und (e) wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden. Zwar bezieht sich Art. 15 Abs. 4 RPG auf Neueinzonungen. Jedoch ist dieser sinngemäss auch bei einer Nutzungsplanrevision zu beachten, wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzonung erfahren. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.2 | 5.2.2 Vorgaben gemäss KRIP-S Die RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung sind im KRIP-S Kap. 5.2.1–5.2.6. definiert. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Demnach muss die WMZ-Dimensionierung u.a. die folgenden, für Landquart wesentlichen Leitsätze einhalten: -Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf. -Festlegung von Mindestdichten -Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung und den öffentlichen Verkehr (öV), entspricht vorliegend einer öV-Güteklasse A-D. -Sicherung einer bundesrechtskonformen Erschliessung (Art. 32 Abs. 2 RPV). | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.3 | 5.2.3 Angemessene Grösse der WMZ Vorliegend hat die Gemeinde Landquart bezüglich der WMZ vorwiegend Um- und Aufzonungen vorgenommen und somit weitere Kapazitäten und zusätzliche anrechenbare Geschossflächen (aGF) fürs Wohnen geschaffen: -Rückzonungen (WMZ in Nichtbauzone) von 427 m2 -Einzonungen (Arrondierungen) von total 0.88 ha -Umzonungen (andere Bauzonen in WMZ) von total 5.14 ha -Umzonungen (WMZ in andere Bauzonen) von total 0.25 ha | Kenntnisnahme Hinweise zu Umzonungen: - Umzonung Gewerbezone Waldau in Wohnmischzone 2736 m2 - rund 4,7 ha betreffen die Umbenennung bzw. die Überführung der Campuszone in die Zentrumszone 4. Materiell handelt es sich aber um keine Umzonung, da die massgeblichen Zonenbestimmungen beibehalten werden (insbesondere auch max. Wohnanteil von 20%). | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.3 | Die Gemeinde verzichtet zugunsten der Innenentwicklung auf WMZ-Einzonungen. In der Summe beträgt die WMZ-Zunahme rund + 5.73 ha. Aufgrund der Ein- und Umzonungen zugunsten der WMZ verbleiben der Gemeinde gemäss Übersicht BZK Landquart zur Revisionsvorlage unüberbaute WMZ-Reserven im Umfang von 14.8 ha, wobei die überbauten WMZ 112.96 ha betragen (Überbauungsgrad: 88 %). Es ist zu prüfen, ob die gesamtheitlichen WMZ-Kapazitätsreserven dem Bedarf entsprechen, resp., ob die WMZ-Kapazitätsreserve nach Massgabe des KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-9) angemessen und ausreichend ist. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.3 | a) WMZ-Kapazitätsreserven neue Planung Gemäss PMB resp. Übersicht BZK Landquart entsprechen die überbauten WMZ (112.96 ha) und die unüberbauten WMZ (14.8 ha) nach der Revision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von + 1167 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) resp. einer theoretischen Kapazitätsreserve von + 2200 EW. | | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.3 | b) WMZ-Bedarf neue Planung Ende Jahr 2022 betrug die Einwohnerzahl in Landquart 9'296 EW. Die von der Gemeinde für die Bedarfsermittlung zu Grunde gelegte Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Statistik (BFS) für die Jahre 2019-2050 geht bis 2040 (15 Jahre ab Rechtskraft der neuen NUP) von einer Zunahme der Bevölkerung von + 1446 EW (+ 15 % gemäss Szenario hoch) aus. | Kenntnisnahme Hinweis/Präzisierung: Gemäss Bundesamt für Statistik betrug die ständige Wohnbevölkerung in der Gemeinde Landquart im Jahr 2022 9'153 EinwohnerInnen. Hinzu kommt eine nichtständige Wohnbevölkerung von 46 EinwohnerInnen. | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.3 | Aufgrund der gegenüber der Realität stark abweichenden (zu konservativen) Bevölkerungsprognosen des BFS wurde im letzten Jahr seitens des Kantons eine aktualisierte Bevölkerungsprognose aufgearbeitet (Schreiben ARE vom 10. März 2023). Die neue Bevölkerungsprognose für die Jahre 2022-2050 geht für Landquart von einer höheren Bevölkerungszunahmen als noch in der Prognose 2019-2050 aus. Bis ins Jahr 2040 beziffert die neue Prognose im Vergleich zur Einwohnerzahl Ende 2022 (9296 EW) eine Zunahme von + 2258 EW (+ 24 % gemäss Szenario hoch). | Kenntnisnahme Die überarbeiteten Grundlagen des Kantons zeigen, dass die Bevölkerungsprognosen von einer grossen Unsicherheit geprägt sind und je nach Prognose stark variieren können. | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.3 | c) Beurteilung der WMZ (WMZ ist zu knapp dimensioniert) Die Gemeinde hat festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb glaubhafter Spannweiten der Bevölkerungsszenarien des BFS bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton bei der Bemessung der Bauzonen auf die Prognosen des BFS abzustützen. Als Referenz gilt für Graubünden das BFS-Szenario «hoch», welches der Realität bisher am nächsten kommt. | Kenntnisnahme | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|--|---|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Zonenplan / GGP | 5.2.3 | <p>Bei kapazitätsrelevanten Revisionen ist auf die jeweils aktuellen Szenarien des BFS abzustellen. Daher ist die vorliegende Planung auf ein Wachstumsziel von ca. + 2200 EW abzustimmen.</p> <p>Die Gemeinde hat ihre Wachstumserwartung mit Blick auf 2040 zu erhöhen. Demnach wird die Gemeinde nicht umhinkommen, weitere Kapazitätserhöhungen zu prüfen. Dabei sind folgende Massnahmen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht nur systembedingte AZ-Erhöhungen sondern effektive lagegeeignete Aufzonungen in der WMZ prüfen und umsetzen. Dort wo städtebaulich sinnvoll und verträglich, z.B. im Zentrum entlang Bahnhofstrasse von Landquart (noch höhere Ausnützung bei Anpassung der Gebäudehöhenvorschriften), sowie etwas reduzierter in Waldau, in den zentralen und südlichen Siedlungsbereichen von Igis und punktuell auch in Mastrils (ebenfalls die Ausnützung erhöhen) sind entsprechende Massnahmen zu prüfen. - Weitere punktuelle Umzonungen von anderen Bauzonen in die WMZ prüfen und umsetzen, z.B. in Landquartlöser analog der Mischzone in Waldau. <p>Im Rahmen einer weiteren Überprüfung sollte es gelingen, eine richtig dimensionierte WMZ-Grösse zu erreichen. Dabei kann möglicherweise auf einzelne oben aufgeführte Massnahmen in der anstehenden Revision allenfalls auch verzichtet werden.</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung sind mit sehr grossen Unsicherheiten behaftet, wie auch die grossen Differenzen zwischen den Prognosen von Bund, Kanton und Gemeinde zeigen. Selbst die vom Kanton periodisch aktualisierten Prognosen weisen jeweils starke Unterschiede auf und sind lediglich als grobe Prognosen zu verstehen. Ebenfalls sind die Abschätzung der Bauzonenreserven respektive der mobilisierbaren Bauzonenreserven mit grossen Unsicherheiten und diversen Annahmen behaftet. Beispielsweise wird das Areal Schulstrasse (13'000 m2 mit einer AZ von 1.5) tendenziell unterschätzt, da die Fläche in der Bauzonenstatistik heute bereits als (teilweise) überbaut erfasst wird. Zudem wird in der kantonalen Berechnung vereinfacht von einer Mobilisierbarkeit von 70% der Bauzonenreserven ausgegangen. Mit gezielten Massnahmen der Baulandmobilisierung (auch für das RhB-Areal Schulstrasse) ist aber gerade für Entwicklungsschwerpunkte und grössere unbebaute Flächen eine höhere Mobilisierbarkeit anzunehmen. Nebst dem Areal Schulstrasse sind auch beim Areal Mühlbach grössere Entwicklungen absehbar, welche Wohnraum für das Bevölkerungswachstum schaffen werden. Zudem sind auch in Igis verschiedene grössere Areal vorhanden, welche aufgrund der Baulandmobilisierung voraussichtlich zeitnah überbaut werden.</p> <p>Die Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erfolgt abgestimmt auf die Entwicklungsziele und die moderate Wachstumsstrategie der Gemeinde Landquart, welche bereits im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) festgelegt wurde. Die Dimensionierung der Bauzonen erfolgt zudem in Abstimmung auf die öffentlichen Infrastrukturen (Schule) und die Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung. Ein übermässiges Wachstum würde die Gemeinde Landquart vor erhebliche logistische, bauliche und finanzielle Herausforderungen stellen.</p> <p>Weitere grossflächige Um- und Aufzonungen werden derzeit als nicht zweckmässig erachtet. Vereinzelt, punktuelle Massnahmen werden vorgenommen. Dies umfasst auch die Umzonung von der Gewerbezone an der Kantonsstrasse im Bereich Oberbrugg in eine Mischzone, wodurch zusätzlich Wohnkapazitäten geschaffen werden.</p> <p>Sollte sich zeigen, dass die beabsichtigten Massnahmen nicht ausreichen, um das Bevölkerungswachstum aufzunehmen, sollen im Rahmen einer nachfolgenden Revision weitere Massnahmen geprüft werden. Hierzu gehört auch die Transformation weiterer Areale, welche gemäss KRL jedoch einen langfristigen Entwicklungshorizont haben (bsp. Area Ziegelei)</p> | X | | | | X |
| Zonenplan / GGP | 5.2.3 | Im Übrigen setzt diese Ausgangslage umso mehr eine flächendeckende Anwendung des Instruments der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG voraus. Diesbezüglich ist die Vorlage Landquart bereits auf einem sehr guten Stand. | siehe Behandlung in entsprechendem Kapitel | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.3 | Abschliessend wird empfohlen, das KRL im Rahmen der Revision hinsichtlich der WMZ-Kapazitäten auf die veränderten Verhältnisse sowie auf die neue Planung anzupassen. | siehe oben | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.4 | <p>5.2.4 Mindestdichte</p> <p>Aus Art. 30a RPV geht hervor, dass sich die in einer Gemeinde erreichten Einwohnerdichtewerte nicht verschlechtern dürfen. Demzufolge gibt der KRIP-S bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (minimale Ausnützungsziffern) von 1.0 oder 0.8 in den suburbanen Räumen vor. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder planungsrechtliche Gründe überwiegen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-11).</p> <p>Die Vorlage führt auch bei zu knapper WMZ-Dimensionierung zu einer zusätzlichen Erhöhung der Einwohnerdichte von rund 71 EW/ha WMZ auf rund 80 EW/ha WMZ. Der Zielwert liegt indes bei rund 83 EW. D.h. der Richtwert für urbane Gemeinden ist noch nicht erreicht, was für zusätzliche Aufzonungen und auch Umzonungen spricht. Diese Werte zeigen, dass gerade im Falle von Landquart vor allem weitere Aufzonungen und allenfalls Umzonungen realistische, und für eine verträgliche Weiterentwicklung der heutigen Siedlungsstrukturen durchaus valable und zweckmässige Entwicklungsoptionen darstellen. Für das Genehmigungsverfahren ist es unumgänglich, weitere Innenentwicklungspotenziale zu bezeichnen und Verdichtungsmöglichkeiten nutzungsplanerisch umzusetzen.</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>siehe oben.</p> <p>Die Differenz zwischen dem Zielwert von 83 EW pro ha und dem mit der Revision erreichten Wert von 80 EW pro ha ist sehr gering, zumal es sich lediglich um grobe Schätzungen und Annahmen handelt. Zudem ergeben sich mit den drei Ortsteilen Landquart (urban geprägt), Igis (periurban geprägt) und Mastrils (ländlich geprägt) sehr unterschiedliche Ausgangslagen. Die Reduktion auf einen Durchschnittswert ist eine zu starke Vereinfachung. Mit gezielten Gebietsentwicklungen und grösseren Arealtransformationen (bspw. Areal Mühlbach, RhB-Areal Schulstrasse) wird ein massgeblicher Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen geleistet.</p> | X | | | | X |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonaler Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|--|---|-----------|-----|-----|-----------|----------|
| Zonenplan / GGP | 5.2.5 | 5.2.5 Mehrwertausgleich In der Vorlage sind Ein- und Umzonungen enthalten, die den Mehrwertabgabebetrag von Art. 16 BauG erfüllen. Entsprechende Übersichten über die Mehrwertentwicklung, die Abgabepflicht und die Abgabehöhe liegen der Vorlage bei (Parzellenlisten zu Ein- sowie Umzonungen). Die Listen samt Beilagen sind korrekt und gut dargestellt. Der Kanton erhält bei den Einzonungen 75 % des Abgabebetrag, bei Umzonungen keine Anteile, die Mehrwertabgabe geht vollständig in den kommunalen Fonds (Art. 19p Abs. 2 KRG). Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Mehrwertabgabe nach Art. 13 BauG gemäss kantonalem Recht (KRG, KRVO) erfolgt. Daher sind die Grundeigentümer anzuhören, anschliessend ist auf Basis eines Gutachtens des AIB (Art. 19k KRG) parzellenweise die jeweilige Mehrwertabgabe zu veranlassen (und dem ARE mitzuteilen). Die jeweilige Veranlagungsverfügung ist im Grundbuch anmerken zu lassen (Art. 19w KRG). Sofern bei Um- und Aufzonungen vertragliche Vereinbarungen getroffen werden (Art. 16 Abs. 4 BauG), entfällt eine entsprechende Veranlagungsverfügung. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.5 | Wir haben am 12. September 2023 aktualisierte Listen betreffend der Mehrwertabgabe erhalten, welche überarbeitete Angaben des Amtes für Immobilienbewertung enthalten. Gestützt auf diese aktualisierten Werte ergeben sich verschiedene Bemerkungen. Folgende Tatbestände stellen in rechtlichem Sinne Einzonungen dar und unterstehen somit der Mehrwertabgabepflicht: | | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.5 | Die Parzelle Nr. 1873 wird in neu gesamthaft der Zentrumszone 2 zugewiesen. Die Parzelle ist rechtskräftig dem Bahnareal (7337 m ²) sowie der Kernzone Landquart (5705 m ²) zugewiesen. Da das Bahnareal rechtskräftig eine Nichtbauzone (gemäss Codierung sowie gemäss Baugesetz) ist, stellt die Zuweisung dieser Fläche keine Umzonung, sondern eine Einzonung dar, welche klar der Mehrwertabgabepflicht unterstellt ist. | Keine Berücksichtigung In Art. 11 des rechtskräftigen Baugesetzes Igis ist das Bahnareal unter den Bauzonen aufgeführt. Ebenfalls bestehen Bundesgerichtsentscheide, welche die Zugehörigkeit solcher Flächen in die Bauzone bestätigen (vgl. BGE 1A.140/2003 vom 18. März 2004, E2.5 (Emmen)). Parallel zur Mitwirkung soll das Gespräch mit dem Kanton gesucht werden. | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.5 | Ein Teil der Parzelle Nr. 855 (691 m ²) werden von der Forstwirtschaftszone, neu der Zentrumszone 4 (Z4) zugewiesen. Da die Forstwirtschaftszone eine Nichtbauzone darstellt, ist die Zuweisung zu einer Z4 als Einzonung zu klassieren und somit ebenfalls Mehrwertabgabepflichtig. | Berücksichtigung Hinweis: betrifft Areal RhB, welches bereits rechtskräftig gerodet wurde. | X | | | | X |
| Zonenplan / GGP | 5.2.5 | Ein Teil der Parz. Nr. 1231 (395 m ²) wird von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Zentrumszone 1 (Z1) eingezont. Dadurch entsteht ein Mehrwert, welcher der Abgabepflicht unterstellt ist. | Keine Berücksichtigung Bezüglich ÜG-Flächen, welche innerhalb des Siedlungsgebiets liegen und als Strassen bzw. als Erschliessung für Bauzonen genutzt werden bestehen Bundesgerichtsentscheide, welche die Zugehörigkeit solcher Flächen in die Bauzone bestätigen. Parallel zur Mitwirkung soll das Gespräch mit dem Kanton gesucht werden. Hinweis: Aufgrund der Ergebnisse der Testplanung zur Bahnhofentwicklung sind gegenüber dem Stand Vorprüfung Anpassungen in den Zonenplanfestlegungen und den Baugesetzbestimmungen notwendig. Es soll eine neue Zentrumszone festgelegt werden und eine Arealplan- und Wettbewerbspflicht vorgesehen werden. Dabei wird anstatt einer AZ die maximal zulässige aGF bzw. BGF festgelegt. | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.5 | Die Unterlagen sind entsprechend zu korrigieren und für das Genehmigungsverfahren eine Mehrwertabgabe zu veranlassen. | siehe oben | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.6 | 5.2.6 Baulandmobilisierung Die Gemeinden haben im Allgemeinen Massnahmen zu treffen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-13 bis -14) verpflichten die Gemeinde zudem, griffige Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen (vgl. Ausführungen zu Art. 13-14 BauG). | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.6 | Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsplanverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplannerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung ortsplannerisch und städtebaulich Sinn macht. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil verschont bleiben. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.6 | Vorliegend hat die Gemeinde Landquart im Zonenplan die noch unüberbauten sowie auch überbaute WMZ-Parzellen, die zu transformieren und verdichten sind, mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Demnach gilt auf den entsprechenden Grundstücksteilen eine Bauverpflichtung gemäss Art. 13 BauG. Diese Festlegungen sowie auch das gesamte, zweckmässig auf örtliche Gegebenheiten differenzierte Konzept von weichen und harten Mobilisierungsmassnahmen sind als sehr zweckmässig zu werten. | Kenntnisnahme | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|---|--|-----------|-----|-----|-----------|----------|
| Zonenplan / GGP | 5.2.6 | Diese Festlegungen entsprechen lediglich teilweise den Vorgaben des Bundesrechts (Art. 15 RPG) und des kantonalen Richtplans einer konsequenten Mobilisierung aller Reserven. Auch das Bundesgericht hat in seiner jüngsten Rechtsprechung die Wichtigkeit einer konsequenten Mobilisierung bestätigt. Insbesondere im Falle einer gerichtlichen Überprüfung der Bundesrechtskonformität der vorliegenden Ortsplanung – sei es im Rahmen eines Baubewilligungs- oder eines Planungsverfahrens wird eine vollständige Mobilisierung der inneren Reserven verlangt. Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Einzonungen (jeglicher Nutzungsart) sowie der Beanspruchung von FFF sind die bestehenden Reserven jedoch konsequent zu mobilisieren und effektiv für alle unüberbauten Flächen Verfügbarkeitsregelung vorzusehen. Die Vorlage ist für das Genehmigungsverfahren zwingend entsprechend zu überarbeiten. | Keine Berücksichtigung Gemäss Art. 19a KRG erfolgt die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h KRG. Gemäss Art. 19g KRG können die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Im Gegensatz zu Neueinzonungen (Art. 19c KRG) besteht somit keine allgemeine Pflicht zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen. Die Gemeinde Landquart beabsichtigt, Mobilisierungsmassnahmen mit Augenmass vorzunehmen. Sie ist der Ansicht, dass eine harte Mobilisierung aller bestehenden Reserven in einer ersten Phase unverhältnismässig ist. Mit verschiedenen Massnahmen wird sichergestellt, dass die bestehenden Bauzonenreserven zeitnah überbaut werden. Ebenfalls zeigt der Markt in der Gemeinde Landquart, dass die bestehenden Reserven aufgrund der hohen Nachfrage auch ohne Massnahmen mobilisiert und genutzt werden. Ein übermässiger Eingriff in den Markt wird als nicht notwendig und auch nicht zweckmässig erachtet. An der Systematik, dass WMZ-Reserven über 1000m2 mobilisiert werden, soll festgehalten werden. Der Druck auf kleinere Reserven (z.B. in Einfamilienhausquartieren) soll nur langsam erhöht werden. Damit soll die Baulandmobilisierung zeitlich ausgedehnt werden, so dass nicht in 10 Jahren plötzlich alles überbaut werden muss. Dies auch im Hinblick auf die Auslastung der öffentlichen Infrastrukturen wie die Schulen und die Ver- und Entsorgungsnetze. | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.6 | Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Genehmigung der Revision das Grundbuchamt anzuweisen ist, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG). Im Übrigen sind auch bei den wenigen WMZ-Einzonungen ebenfalls die gesetzliche Bauverpflichtungen nach Art. 19c KRG im Grundbuch anzumerken (Art. 19w KRG). | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.6 | Zusammenfassend kann hinsichtlich der nötigen Mobilisierung erwähnt werden, dass die Gemeinde mit ihren vorgesehenen Regelungen im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren dem Auftrag aus dem KRIP-S bislang nur teilweise nachkommt. Die diesbezüglichen Regelungen sind bis zur Genehmigung zu präzisieren und zu ergänzen. Wir weisen in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass Einzonungen nur möglich sein werden, wenn alle Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone konsequent (rechtsverbindlich) mobilisiert wurden. | siehe oben | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.7 | 5.2.7 Lärmschutz Gemäss Art. 44 der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) werden die Empfindlichkeitsstufen (ES) bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der Baugesetze zugeordnet. Dies ist in vorliegender Revisionsvorlage gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV erfolgt. Die Empfindlichkeitsstufen können dem Baugesetz (Zonenschema) sowie dem Zonenplan (Legende) entnommen werden. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.7 | In Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II sind grundsätzlich Aufstufungen in die nächsthöhere Stufe vorzunehmen (Art. 43 Abs. 2 LSV), sofern Gebiete mit Lärm vorbelastet, d.h. der Immissionsgrenzwert (IGW) um wesentlich mehr als 5 Dezibel (dB) überschritten, wären. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.7 | Bei der Wohnzone W6 an der Landquart wurde entlang des Bahnhofareals eine Bautiefe von der ES II in die ES III aufgestuft. Dies wird aufgrund des Bahnlärms (Stahlbrücken) als sachgerecht erachtet. Eine für eine Aufstufung ausreichende Vorbelastung liegen andernorts in der Gemeinde nicht vor. | Kenntnisnahme in Plan ergänzen | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.7 | Die Campuszone (ES III) im Gebiet Ried soll in eine Zentrumszone (ES III) umgezont werden. Das Areal wird als noch nicht feinerschlossen erachtet. Entlang der Schulstrasse kann gemäss Generellem Lärmbelastungskataster Strassen (ANU, DTV 2015) der gemäss Art. 30 LSV geltende Planungswert für lärmempfindliche Betriebsräume eingehalten werden, nicht aber für lärmempfindliche Wohnräume. Vor Genehmigung der Ortsplanung ist daher der Nachweis zu erbringen, ob bzw. mit welchen Massnahmen der Planungswert eingehalten werden kann. Die erforderlichen Massnahmen (z.B. Baulinie) sind in geeigneter Form (z.B. Gestaltungsplan) zu sichern. Die blosse Vorschrift «Es gelten die Planungswerte» oder der Hinweis im Planungsbericht «der Planungswert wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen» reicht zur Sicherung nicht. | Teilweise Berücksichtigung Es werden keine zusätzlichen nutzungsplanerischen Festlegungen gemacht, aus nachfolgenden Gründen: - Beim Areal handelt es sich um eine bereits erschlossene Bauzone - Es handelt sich weniger um eine Umzonung, als vielmehr um eine Umbenennung von Campuszone in Zentrumszone 4. Bereits rechtskräftig ist ein maximaler Wohnanteil von 20% zulässig, woran nichts angepasst wird. - Mit einfachen baulichen Massnahmen (Setzung Baukörper und Anordnung Nutzungen) können die massgeblichen Grenzwerte problemlos eingehalten werden. Mithilfe einer Lärmanalyse wird im PMB aufgezeigt, dass die massgeblichen Grenzwerte eingehalten werden können. | | | | | X |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|--|--|-----------|-----|-----|-----------|----------|
| Zonenplan / GGP | 5.2.7 | Die Parzelle Nr. 1873 an der Schulstrasse soll von der Kernzone Landquart (KL) bzw. Zone Bahnareal (BA) in die Zentrumszone 2 umgezont werden. Die Parzelle unterliegt der Arealplanpflicht. Im Rahmen des Arealplanes ist zu berücksichtigen, dass bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in der Zentrumszone die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV bezüglich Emissionen von den Werkstätten der RhB zu erfüllen ist (Nachweis IGW im Rahmen Baugesuch). | Teilweise Berücksichtigung Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass die massgeblichen Anforderungen des LSV zu berücksichtigen sind. | | | | | X |
| Zonenplan / GGP | 5.2.7 | Die weiteren WMZ erfüllen die Lärmschutzanforderungen gemäss LSV. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.2.7 | 5.2.7 Gesamtbeurteilung WMZ Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es der Gemeinde freisteht, für die Bauzonendimensionierung die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2022-2050 oder 2019-2050 zu verwenden. Anhand des aufgrund beider Prognosen vorhandenen Kapazitätsmankos sind allerdings weitere Massnahmen (Aufzonungen, Umzonungen) im Hinblick auf eine städtebaulich und sozialräumlich verträgliche bauliche Dichte zu überprüfen und umzusetzen. | siehe Behandlung in entsprechendem Kapitel | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.3.1 | 5.3 Arbeitszonen 5.3.1 Angemessene Grösse Gemäss Vorlage betragen die überbauten Arbeitszonen 57.7 ha und die unüberbauten Arbeitszonen 12.83 ha. Die Gemeinde hat gesamthaft betrachtet Arbeitszonen im Umfang von 4.1 ha reduziert (vorwiegend durch Umzonungen in die WMZ). Eine Genehmigung der Arbeitszonen steht unter dem Aspekt der Grösse grundsätzlich in Aussicht. Vorbehalten bleiben jedoch die zusätzlichen Einzonungen (wie z.B. Landquartau/Landquartlöser), die in Anbetracht der gesamthaften Reserven von 12.83 ha (ca. 18 % zum Gesamtbestand der Arbeitszonen) und hinsichtlich der noch vorhandenen lokalen Reserven von rund 1.0 ha (gerade rund um Landquartau/Landquartlöser) kritisch zu werten sind. | siehe nachfolgende Behandlung | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.3.2 | 5.3.2 Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Landquartau/Landquartlöser Auf der Parz. Nr. 1149 soll eine Gewerbezone von 8'223 m2 und eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) von 8'291 m2 eingezont werden. Die Einzonungen tangieren rund 15'570 m2 Waldfläche. Geplant ist die Realisierung eines Werkhofs und die ergänzende Realisierung von standortgeeigneten Gewerbenutzungen. Es liegt ein Rodungsgesuch vor, welches geprüft und beurteilt worden ist. Aus raumplanerischer Sicht ist gegenüber dem Vorhaben und dem Standort Waldau zugute zu sprechen, dass der Standort zwischen zwei bestehenden und genutzten Gewerbestandorten liegt und aufgrund der vorbeiführenden Kantons- resp. Nationalstrasse (Prättigauerstrasse) und des unmittelbar nahegelegenen Kreisels über eine vorteilhafte Strassenerschliessung verfügt. Das Bestreben der Gemeinde zur Lückenschliessung kann grundsätzlich gut nachvollzogen werden. Jedoch bestehen hinsichtlich der Bedarfsfrage mit Blick auf die übrigen rund 10 ha unüberbauten Arbeitszonenreserven und die weiteren ZöBA-Standorte grössere Vorbehalte. Es bestehen noch rund 9.0 ha regionale und rund 1.0 ha lokale Arbeitszonenreserven. Die Einzonungen Waldau sind im Raumkonzept der Region Landquart nicht als Erweiterungsfläche erfasst. Der Bedarfsnachweis dieser Einzonungen ist in den Planungsgrundlagen nicht schlüssig ausgewiesen. Aufgrund des betroffenen Waldbestands von rund 1.56 ha ist insbesondere auch die Beurteilung aus walddrechtlicher Sicht von zentralem Belang. Zudem weisen wir darauf hin, dass im Bündner Rheintal mindestens ein neuer Standplatz für Fahrende geschaffen werden soll. Die Gemeinde Landquart wurde im Herbst 2023 mittels Fragebogen in die Standortsuche eingebunden und es fand am 20. November 2023 eine Besprechung mit der Gemeinde sowie Kantonsvertretern statt. Die Kantone sind verpflichtet, die spezifischen Bedürfnisse der Fahrenden in der Raumplanung zu berücksichtigen und mit dem Bund und den Gemeinden zusammenzuarbeiten. In erster Linie sind die Gemeinden gefordert, diese Aufgabe wahrzunehmen. Kantone und Gemeinden haben die räumlichen Bedürfnisse der Fahrenden in den Nutzungsplanungen zu berücksichtigen. Im Jahr 2022 wurde eine Standortevaluation im Hinblick auf die Schaffung eines neuen ganzjährig nutzbaren Standplatzes für Fahrende im Raum «Agglomeration Chur und Umgebung» in Auftrag gegeben. Der Standort Waldau (Parz. Nr. 1149) wurde in dieser Standortevaluation als einer von fünf Best-Standorten aufgeführt. | Teilweise Berücksichtigung Gemäss der kantonalen Stellungnahme kann für das von der Gemeinde beabsichtigte Vorhaben des Forst- und Werkhofs sowie der Erweiterung des Gewerbegebiets keine Rodungsbewilligung erteilt werden. Auf die Einzonung wird demnach verzichtet. Das Gebiet wird stattdessen im Zonenplan als ZkBN (Zone für künftige bauliche Nutzung) festgelegt, der Bericht wird entsprechend ergänzt. | X | | | | X |

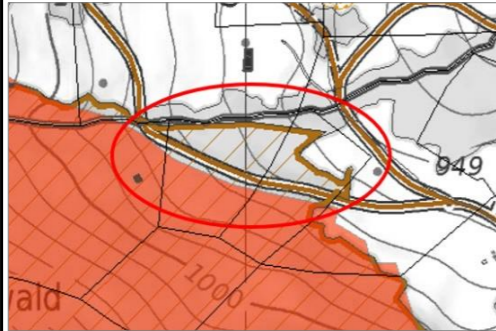
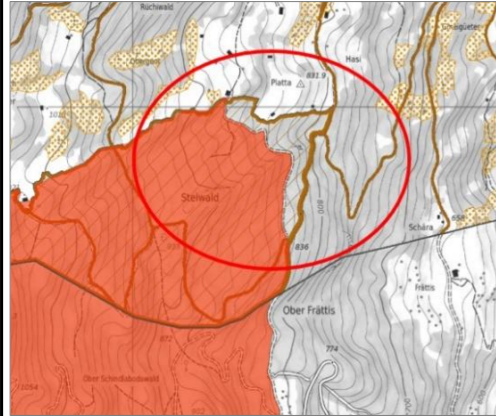
| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|---|---|-----------|-----|-----|-----------|----------|
| Zonenplan / GGP | 5.3.2 | <p>Beurteilung Rodungsgesuch</p> <p>Das Rodungsgesuch wurde aus walddrechtlicher Sicht geprüft. Hinsichtlich der Voraussetzungen betr. Rodung und Walderhaltung (Art. 5 des Bundesgesetzes über den Wald; WaG; SR 921.0) sind folgende Bemerkungen anzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standortgebundenheit Die Standortgebundenheit wird in der Vorlage damit begründet, dass der Forstwerkhof erneuert werden muss. Dies begründet jedoch nicht den gewählten Standort in der Waldau. In der Vorlage werden keine Überprüfung bestehender ZöBA oder anderer Standorte für eine Einzonung ausgewiesen und erläutert. Für die neue Gewerbezone werden derweil weder Bedarf noch Standortgebundenheit schlüssig ausgewiesen. Unter diesen Vorzeichen steht keine Standortgebundenheit in Aussicht. - Überwiegendes Interesse an der Walderhaltung Es wird argumentiert, dass aufgrund des belasteten Standorts eine forstliche Nutzung resp. der Waldbestand nicht sinnvoll bewirtschaftet werden kann. Dieser Standpunkt kann nicht geteilt werden. Ein belasteter Standort ist für eine forstliche Nutzung, wie andere zahlreiche Beispiele im Kanton zeigen, durchaus möglich und realistisch. - Ersatzflächen Die im Rodungsgesuch vorhandenen Ersatzflächen liegen allesamt unterhalb 700 m ü.M. Grundsätzlich würden die Ersatzflächen die Kriterien für Ersatzleistungen erfüllen. Die Aufforstung Nr. 3 und 4 würde zudem eine Anpassung der statischen Waldfeststellung erfordern. In Anbetracht der Prüfungsergebnisse zur Rodung Waldau steht im Ergebnis keine Rodungsbewilligung in Aussicht. Aufgrund der nicht ausgewiesenen Standortgebundenheit und bei der Gewerbezone, das zusätzlich fehlende überwiegende öffentliche Interesse wird die Rodung explizit abgelehnt, auch wenn geeignete Ersatzleistungen aufgearbeitet worden sind. Die betreffenden Einzonungsflächen sind stattdessen als Wald inkl. statische Waldfeststellung (gemäss aktuellem Stand) darzustellen. <p>Fazit Aufgrund der fehlenden Standortgebundenheit des Forstwerkhofs sowie des fehlenden Bedarfs der lokalen Gewerbezonenerweiterung kann aus forstlicher Sicht keine Genehmigung der Einzonung in Aussicht gestellt werden. Für eine Nutzung als Standplatz für Fahrende hingegen, besteht ein hohes öffentliches Interesse und eine Standortgebundenheit kann voraussichtlich aufgrund der vorliegenden, umfassenden Standortevaluation anerkannt werden. Ausserdem würde die Realisierung eines Standplatzes die Chance bieten, dass die Gemeinde die Altlastensanierung auf Kosten Dritter (Kanton) vornehmen könnte, da sich der Kanton in grundsätzlicher Hinsicht bereit erklärt hat, bei den Investitionen anzusetzen und die Gemeinden von Investitionskosten zu entlasten, was der Gemeinde einen kostendeckenden Betrieb erlauben würde. Zudem weisen wir darauf hin, dass die Schaffung eines Standplatzes als Planungsmassnahme deren Zweck eine unmittelbar öffentlich-rechtliche Aufgabe darstellt beurteilt werden könnte. Deshalb kann von einer Befreiung von der Mehrwertabgabe ausgegangen werden. Wir legen somit der Gemeinde nahe, sich mit dieser Thematik nochmals vertieft auseinanderzusetzen und auf der Parzelle Nr. 1149 einen Standplatz für Fahrende zu prüfen.</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Gemäss der kantonalen Stellungnahme kann für das von der Gemeinde beabsichtigte Vorhaben des Forst- und Werkhofs sowie der Erweiterung des Gewerbegebiets keine Rodungsbewilligung erteilt werden. Auf die Einzonung wird demnach verzichtet. Das Gebiet wird stattdessen im Zonenplan als ZkBN (Zone für künftige bauliche Nutzung) festgelegt, der Bericht wird entsprechend ergänzt.</p> | X | | | | X |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|--|---|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Zonenplan / GGP | 5.3.3 | <p>5.3.3 Baulandmobilisierung</p> <p>Auch bezgl. der Arbeitszonen hat die Gemeinde Massnahmen zu treffen, damit gerade die noch unüberbauten und brachliegenden Arbeitszonen zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Gemäss Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-25) kommen hier ebenfalls vordergründig Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zum Zug (Bauverpflichtungen gemäss Art. 13 BauG). Für die noch unüberbauten Arbeitszonenflächen bestehen jedoch keine solche Festlegungen in den Plänen.</p> <p>Die Gemeinde verfolgt gemäss Mobilisierungskonzept für die Arbeitszonen lediglich «weiche» Mobilisierungsmassnahmen. Das heisst, die Gemeinde führt eine öffentliche Liste über die Verfügbarkeit und bietet sich im Falle einer Baulandnachfrage als Vermittlerin an. Dies kann bei einer guten Nachfragesituation und entsprechenden Marktvoraussetzungen durchaus zielführend sein. Sofern jedoch Einzonungen vorgesehen sind, ist anzumerken, dass die «weichen» Massnahmen nicht ausreichen werden, um die Einzonungsvoraussetzungen von Art. 15 RPG betreffend Sicherstellung einer konsequenten Mobilisierung der Reserven erfüllen zu können. Eine «konsequente Mobilisierung» kann aus rechtlicher Sicht nur über explizite Bauverpflichtungen auf den unüberbauten und brachliegenden Reserven erreicht werden.</p> <p>Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die derzeit geplanten und vor allem zukünftige Einzonungen, die noch unüberbauten Flächen ebenfalls (analog der WMZ) mit einer Bauverpflichtung zu versehen sind. Andernfalls stehen wegen fehlender konsequenter Mobilisierung keine Einzonungen in Aussicht.</p> | <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Gemäss Art. 19a KRG erfolgt die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h KRG. Gemäss Art. 19g KRG können die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Im Gegensatz zu Neueinzonungen (Art. 19c KRG) besteht somit keine allgemeine Pflicht zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen.</p> <p>Die Gemeinde Landquart beabsichtigt, Mobilisierungsmassnahmen mit Augenmass vorzunehmen. Sie ist der Ansicht, dass eine harte Mobilisierung aller bestehenden Reserven in einer ersten Phase unverhältnismässig ist.</p> <p>Mit verschiedenen Massnahmen wird sichergestellt, dass die bestehenden Bauzonenreserven zeitnah überbaut werden. Ebenfalls zeigt der Markt in der Gemeinde Landquart, dass die bestehenden Reserven aufgrund der hohen Nachfrage auch ohne Massnahmen mobilisiert und genutzt werden. Ein übermässiger Eingriff in den Markt wird als nicht notwendig und auch nicht zweckmässig erachtet. An der Systematik, dass WMZ-Reserven über 1000m2 mobilisiert werden, soll festgehalten werden. Der Druck auf kleinere Reserven (z.B. in Einfamilienhausquartieren) soll nur langsam erhöht werden. Damit soll die Baulandmobilisierung zeitlich ausgedehnt werden, so dass nicht in 10 Jahren plötzlich alles überbaut werden muss. Dies auch im Hinblick auf die Auslastung der öffentlichen Infrastrukturen wie die Schulen und die Ver- und Entsorgungsnetze.</p> <p>Zudem werden für die Arbeitszonen keine Einzonungen vorgesehen (auf Einzonung Waldau wird aufgrund fehlender Rodungsbewilligung durch den Kanton verzichtet), weshalb keine konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven zwingend ist.</p> | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.3.4 | <p>5.3.4 Gesamtbeurteilung Arbeitszonen</p> <p>Im Ergebnis hat die Gemeinde grundsätzlich aufgrund der punktuellen Verknappung des Arbeitszonenangebots (Reduktionen von 4.1 ha) gute Anreize und Voraussetzungen in ihrer Ortsplanung geschaffen, um die noch vorhandenen Flächenpotenziale optimal nutzen zu können. Für die im Zusammenhang mit den Arbeitszonen stehenden Festlegungen kann grundsätzlich eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, vorbehaltlich der Einzonungen in Landquartau/Landquartlöser und von gezielt festgelegten Bauverpflichtungen zur planungsrechtlichen Absicherung einer «konsequenten» Mobilisierung der Reserven.</p> | <p>siehe oben</p> <p>Hinweis: Die vom Kanton festgehaltene "Reduktion" der Arbeitszonen betrifft - abgesehen von der neuen Mischzone Waldau - die Umbenennung der Campuszone in die Zentrumszone 4</p> | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.4.1 | <p>5.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)</p> <p>5.4.1 Allgemein</p> <p>Die Gemeinde Landquart hat die Lage und Grösse ihrer Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) gemäss den übergeordneten Vorgaben zu prüfen und in ihrer Nutzungsplanung die erforderlichen Massnahmen zur bedarfsgerechten Dimensionierung und Lageoptimierung der ZöBA vorzunehmen. Abgesehen von der unten beschriebenen geplanten Anpassung resp. Erweiterung der ZöBA für die ARA sind keine weitergehenden Erläuterungen enthalten. Die Gemeinde hat die erforderliche Überprüfung der bedarfsgerechten Grösse ihrer ZöBA für das Genehmigungsverfahren nachzuholen und im PMB zu erläutern.</p> | <p>Berücksichtigung</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren eine Redimensionierung der Zonen für öffentliche Nutzungen notwendig ist. Hierzu sollen folgende Massnahmen umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduktion der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) im Bereich Plantahof / Schule Igis und im Gegenzug Umzonung von ZöA in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), um die Erweiterung der Schulinfrastrukturen zu ermöglichen. - Reduktion der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) im Bereich Gruobhof / Verschnals | X | | | | X |
| Zonenplan / GGP | 5.4.2 | <p>5.4.2 ZöBA Abwasserreinigungsanlage (ARA)</p> <p>Bei der ARA ist für deren Erneuerung und Erweiterung geplant, eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) auszuscheiden. Die neu eingezonte ZöBA tangiert dabei eine Waldfläche von 4'055 m2, diese gerodet werden muss.</p> <p>Aus waldrechtlicher Sicht kann an diesem Standort die für die Rodung erforderliche Standortgebundenheit und das überwiegende öffentliche Interesse grundsätzlich anerkannt und in Aussicht gestellt werden. Was jedoch fehlt, ist ein Rodungsgesuch mit Rodungersatz. Für die ZöBA im Waldbereich steht eine Genehmigung nur in Aussicht, sofern ein vollständiges und bewilligungsfähiges Rodungsgesuch vorgelegt werden kann. Andernfalls kann die Einzonung im Waldbereich nicht genehmigt werden. Der Gemeinde wird dringend empfohlen, mit dem AWN Kontakt aufzunehmen und das noch erforderliche Rodungsgesuch samt Ersatzleistungen abzusprechen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Rodungsgesuch mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung koordiniert werden muss (Mitwirkungsaufgabe, Beschwerdeaufgabe, Beschluss/Genehmigung).</p> | <p>Berücksichtigung</p> <p>Stand Januar 2024 laufen noch Abklärungen seitens Abwasserverband für die notwendige Weiterentwicklung des Areals. Das Rodungsgesuch soll zeitnah ausgearbeitet werden.</p> | X | | | | X |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|---|--|-----------|-----|-----|-----------|----------|
| Zonenplan / GGP | 5.4.2 | Im Weiteren ist bezüglich Lärmschutzbelangen darauf hinzuweisen, dass aufgrund der starken Lärmbelastung seitens der A13 der lärmschutzrechtliche Planungswert auch für lärmempfindliche Betriebsräume nicht in jedem Fall eingehalten werden kann. Aufgrund der in Aussicht stehenden «Standortgebundenheit» wird aus umweltrechtlicher Sicht die Erweiterung der ZöBA jedoch als zulässig erachtet. Bei der Anordnung von lärmempfindlichen Betriebsräumen wird der Gemeinde indessen empfohlen, solche Räume nach Möglichkeit auf der zur Nationalstrasse lärmabgewandten Seite anzuordnen. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.5 | 5.5 Parkierungszone (Isla Mastrils) Im Bereich der Verzweigung Islastrasse und Luamaweg ist eine Parkierungszone mit einer Parkfläche von ungefähr 360 m2 geplant, diese kommt ergänzend zum bestehenden Parkplatzangebot beim Feldtobel (Entfernung ca. 100 m von geplantem Parkfeld) zustehen. Diese zusätzliche Fläche wird das Angebot an verfügbaren Parkplätzen im Gebiet beträchtlich erhöhen. In unmittelbarer Nähe zu diesen Parkplätzen befinden sich mit den Mastrilser Rheinauen eine Auenlandschaft von nationaler Bedeutung, die aufgrund ihrer Schönheit ein Anziehungspunkt für Besucher darstellt. Auf den Sandbänken des Auengebietes leben Flussuferläufer und Flussregenpfeifer. Beide Vogelarten sind in der Schweiz stark gefährdet und vom Bund als nationale Prioritätsarten ausgewiesen. Die Brutvorkommen in den Mastrilser Rheinauen sind bei beiden Vogelarten von nationaler Bedeutung. Die Verantwortung, die der Kanton und die Gemeinde Landquart für diese Population trägt, ist dementsprechend gross. Als Hauptgefährdung für das Überleben des Bestandes in den Mastrilser Rheinauen, ist die Störungsproblematik durch Besucher der Kiesbänke zu betrachten. Bei einer Erhöhung der Parkplatzkapazität um über zwei Drittel ist mit einem vermehrten Besucherandrang zu rechnen. Als Massnahme wird vorgeschlagen, die Störungsproblematik vor Eröffnung des Parkplatzes mittels eines Besucherlenkungskonzepts zu reduzieren. Ziel muss es sein, die Lebensräume der Auenbewohner vor übermässiger Störung zu schützen und die Besucher in unproblematische Gebiete der Auen zu lenken. Vor diesem Hintergrund wird die Gemeinde diesbezüglich angewiesen, ein entsprechendes Besucherlenkungskonzept zu erarbeiten. Es wird empfohlen, dies in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU), welches Gemeinden bei entsprechenden Lenkungskonzepten unterstützen kann, und mit den weiteren Standortgemeinden, die Anteil an den Auen haben (Untervaz und Zizers), vorzunehmen. Ohne ein solches Konzept muss für das Genehmigungsverfahren davon ausgegangen werden, dass eine Genehmigung der betreffenden neuen Parkierungszone bei Isla Mastrils nicht in Aussicht steht resp. mit entsprechenden zwingenden umzusetzenden Auflagen gerechnet werden muss. | Teilweise Berücksichtigung Bei der Parkierungszone handelt es sich um eine rechtskräftig ausgeschiedene Zone, die derzeit noch unbebaut ist. Für eine dereinstige Erstellung der Parkierungsanlage soll dannzumal ein Besucherlenkungskonzept geprüft resp. erstellt werden. Im PMB wird auf diese Ausgangslage hingewiesen. | | | | | X |
| Zonenplan / GGP | 5.6 | 5.6 Lärmschutz im Allgemeinen, Zuordnung Empfindlichkeitsstufen Einzelnen Zonen mit zulässigen oder vorhandenen Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen sind teilweise keine Empfindlichkeitsstufe zugeordnet worden. Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z.B. Schulhaus, Altersheim, Kirche) oder die ES III (z.B. Werkhof, Sportanlage) zugeordnet werden. Bei den ZöA (z.B. Parkierungsanlage) kann auf eine Zuordnung der ES verzichtet werden, sofern keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zulässig bzw. vorhanden sind. Andernfalls wäre die Zuordnung der ES III sachgerecht. Gemäss dem zur Vorprüfung vorgelegten Baugesetz (Zonenschema) und Zonenplan (Legende) wurde den ZöBA undifferenziert die ES III zugeordnet. Bei diversen ZöBA erscheint aufgrund der effektiven Nutzung die Zuordnung der ES III im Sinne der vorstehenden Bemerkungen nicht nutzungsgerecht. Es sind dies z.B.: - In Landquart: Schulhaus, Kindergarten, Kirchen - In Igis: Schulhaus, Kindergarten, Kirchen - In Mastrils: Schulhaus, Kirche Die Gemeinde wird angewiesen, im Sinne dieser Ausführungen im Zonenschema für die ZöBA/ZöA bei der Empfindlichkeitsstufe den Eintrag «III» durch «II / III» zu ersetzen und als Ergänzung eine Fussnote «Zuordnung ES gemäss Zonenplan» einzutragen. Für die Zonen ZöA und ZöBA ist die differenzierte ES (ES II / ES III) im Zonenplan mit z.B. Schraffur darzustellen, inkl. Anpassung in den Legenden. | Keine Berücksichtigung Aus Sicht der Gemeinde ergibt sich keinen Bedarf, die massgeblichen Empfindlichkeitsstufen zu differenzieren. Zum einen ist eine Differenzierung für die ZöA / ZöBA nicht rechtlich vorgegeben. Zum anderen ist die Bemessung des Lärms nicht auf der Stammparzelle, sondern auf der angrenzenden Parzelle massgebend (hier müssen die festgelegten Lärmgrenzwerte eingehalten werden). | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.6 | Folgende weitere Anpassungen und Empfehlungen können i.S. Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen angemerkt werden: - In der Zone Bahnareal dürften auch Bauten mit lärmempfindlichen Räumen (z.B. Betriebsbüros) zulässig bzw. vorhanden sein. Gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV ist der Zone in diesem Fall eine ES zuzuordnen. Je nach zulässigem Störgrad der Betriebsgebäude in der Zone Bahnareal wäre eine ES III-ES IV sachgerecht. - Der Schutzzone «Zone Marschlins» ist ebenfalls keine ES zugeordnet. Gemäss Zonenplan handelt es sich dabei um keine überlagerte Schutzzone, sondern um eine Zone der Grundnutzung. Art. 11 des rechtskräftigen Baugesetzes der Gemeinde (genehmigt mit RB Nr. 257 vom 22. März 2011) ist zu entnehmen, dass die Gemeinde für die «Zone Marschlins» ursprünglich die ES II festgelegt hat. Bei einer Zone der Grundnutzung ist aufgrund der bestehenden Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV eine ES zuzuordnen. Die Zuordnung einer ES II ist für Zonen ohne störende Betriebe vorgesehen, was hier wohl korrekt sein dürfte. Bei der umliegenden Landwirtschaftszone gilt die ES III. | Berücksichtigung Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung ist die Zone Marschlins der ES II zuzuordnen. Das Bahnareal wird analog rechtskräftiger Nutzungsplanung der ES IV zugeordnet. | X | | | X | |

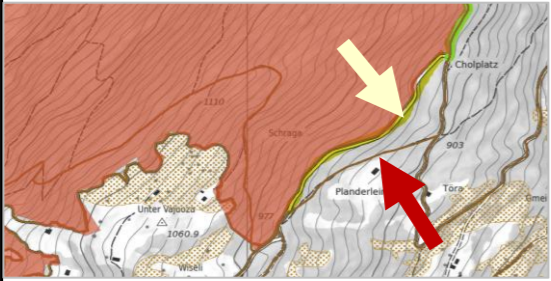
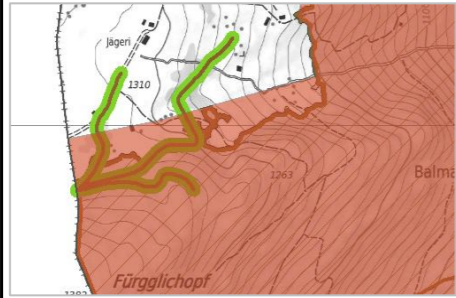
| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|---|---|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Zonenplan / GGP | 5.6 | - Der Campingzone im Gebiet Ganda ist keine ES zugeordnet. Sie ist der Zone Übriges Gemeindegebiet und dem Wald überlagert, welchen sachgerecht keine ES zugeordnet werden muss. Im Einzelfall würde bei der Beurteilung von lärmempfindlichen Gebäuden in den Zonen Übriges Gemeindegebiet und Wald die ES III angewendet. Aufgrund der zulässigen Betriebsgebäude mit lärmempfindlichen Räumen ist der Campingzone eine ES zuzuordnen, sachgerecht wäre eine ES II bzw. ES III. | Berücksichtigung Die Campingzone wird analog rechtskräftiger Nutzungsplanung der ES III zugeordnet. | X | | | X | |
| Zonenplan / GGP | 5.6 | -Sind in der Sport- und Erholungszone Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zulässig, ist der Zone eine ES zuzuordnen. Sachgerecht wäre eine ES III. | Berücksichtigung Die Sport- und Erholungszone wird analog rechtskräftiger Nutzungsplanung der ES III zugeordnet. | X | | | X | |
| Zonenplan / GGP | 5.6 | Die Gemeinde wird angewiesen, im Sinne der Aufzählung die jeweilige ES zu überprüfen und den Zonen die ES korrekt zuzuordnen. | siehe oben | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.7.1 | 5.7 Naturschutzzone, Trockenstandortszone, Landschaftsschutzzone 5.7.1 Allgemeines und Umsetzung der Inventare Für Hoch- und Flachmoore, für Trockenwiesen und -weiden sowie weitere Biotop bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Kantons bspw. aus Vernetzungskonzepten. Die Abgrenzungen dieser Flächen wurden in der Vorlage in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen aufgenommen. Biotop resp. Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung sind grundsätzlich korrekt umgesetzt worden. Zum Umgang mit Biotopen von lokaler Bedeutung finden sich in Plan und im PMB jedoch teilweise keine oder nur wenige (unzureichende) Angaben. Gemäss KRIP sind die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete im Rahmen der Ortsplanung parzellenscharf abzugrenzen und mittels Schutzzone öffentlich-rechtlich zu sichern. Schutzzone für Objekte von lokaler Bedeutung sind unter Abwägung der Interessen auszuscheiden. Wird auf eine Umsetzung zu verzichtet, muss dies im PMB begründet werden. Die Gemeinde wird daher angewiesen, sämtliche inventarisierten Biotop vollständig umzusetzen und bei Objekten von lokaler Bedeutung zumindest schlüssig zu begründen (in Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen), falls auf eine Umsetzung verzichtet wird. | Teilweise Berücksichtigung Im PMB werden entsprechende Erläuterungen für den Verzicht aufgenommen. | | | | | X |
| Zonenplan / GGP | 5.7.1 | Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass bei bestehenden Gebäuden (mit einem Pufferstreifen von 2 m um das Gebäude) sowie bestehende Wege und Strassen ab 3 m Breite in der Detailabgrenzung ausgespart werden können. Entsprechend wird der Gemeinde empfohlen, die Schutzzone diesbezüglich zu bereinigen. | Berücksichtigen Die Abgrenzung der Naturschutzzone wird dahingehend geprüft und bereinigt, dass die bestehenden Wege und Strassen ausgespart werden und gegenüber bestehenden Gebäuden ein Abstand von 2 m eingehalten wird. | X | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.7.2 | 5.7.2 Naturschutzzone Die Aue A-22 Zizers-Mastrils von nationaler Bedeutung liegt teilweise auf dem Gemeindegebiet von Landquart; der rechtskräftige Bundesperimeter erstreckt sich über die Gemeindegrenze hinweg. Nach Art. 3 Abs. 1 der eidgenössischen Auenverordnung (AuenV; SR 451.31) legen die Kantone nach Anhören der Grundeigentümer und Bewirtschafter den genauen Grenzverlauf der Objekte fest. In materieller Hinsicht steht den Kantonen (bzw. Gemeinden), wie jüngst in einem Bundesgerichtsentscheid (BGE Ruinaulta) ausgeführt, bei der parzellenscharfen Detailabgrenzung nur ein geringer, den örtlichen Verhältnissen Rechnung tragender, Beurteilungsspielraum zu. Insbesondere wenn der Bundesperimeter durch sichtbare Anhaltspunkte oder Strukturen wie Waldgrenzen, Bäche, Wege, Strassen und Bahnlinien festgelegt ist, kann eine Abweichung nur bei sachlichen Gründen vorgenommen werden. Während eine Anpassung entlang der Islastrasse auf den Strassenrand sachlich wohl problemlos begründet werden kann, ist eine sachliche Begründung für die Abweichungen von der festgelegten Naturschutzzone vom Bundesperimeter zum Beispiel bei Koordinate 2'760'293/1'203'427 und weiter südlich, insbesondere bei Koordinate 2'760'252/1'203'117 nicht ersichtlich. Analog zu den obigen Ausführungen sind auch die Naturschutzzonefestlegungen für das Amphibienlaichgebiet Am-391 von nationaler Bedeutung nicht stimmig. Beide Abgrenzungen können nicht als Detailabgrenzung im Sinne der Biotopverordnung des Bundes akzeptiert werden. Zusammenfassend wird daher die Gemeinde gestützt auf Art. 3 AuenV, auf Art. 5 der eidgenössischen Amphibienlaichgebiete-Verordnung (AlgV; SR 451.34) und auf Art. 18a des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG; SR 451) angewiesen, die Detailabgrenzung der Aue A-22 und des Amphibienlaichgebiets Am-391 von nationaler Bedeutung nach Anhören der Grundeigentümer und Bewirtschafter festzulegen, wobei allfällige Abweichungen vom Bundesperimeter im Planungsbericht sachlich zu begründen sind. Auf Wunsch der Gemeinde ist das ANU gerne bereit, mit der Gemeinde allfällige von ihr gewünschte Abweichungen zu den Bundesperimetern vorzubespochen. | Berücksichtigung Die Ausscheidung des Auengebiets und des Amphibienlaichgebiets als Naturschutzzone und damit auch die Ausscheidung der überlagernden Gewässerraumzone wird im genannten Bereich auf das Inventar des Bundes abgestimmt. Restflächen in Form von bestehenden Bauzonenflächen bzw. als Garten genutzte Bereiche innerhalb der rechtskräftigen Wohnzone werden dabei ausgenommen. | X | | | | X |
| Zonenplan / GGP | 5.7.2 | Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der Revision der Gewässerraum des Alpenrheins auf die neuen Abgrenzungen des Auenperimeters der Aue A-22 angepasst werden soll. Da die Abgrenzung des Auenperimeters nicht korrekt vorgenommen wurde und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden muss ist auch die Gewässerraumzone entsprechend anzupassen. Die Gemeinde wird angewiesen, den Gewässerraum des Alpenrheins im Bereich der Aue A-22 an die zu überarbeitende Naturschutzzone anzupassen. | Berücksichtigung Die Ausscheidung des Auengebiets und des Amphibienlaichgebiets als Naturschutzzone und damit auch die Ausscheidung der überlagernden Gewässerraumzone wird im genannten Bereich auf das Inventar des Bundes abgestimmt. Restflächen in Form von bestehende Bauzonenflächen bzw. als Garten genutzte Bereiche innerhalb der rechtskräftigen Wohnzone werden dabei ausgenommen. | X | | | | X |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|---|---|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Zonenplan / GGP | 5.7.3 | 5.7.3 Trockenstandortszone Die inventarisierten Trockenwiesen und –weiden von regionaler und nationaler Bedeutung (TWW-Objekte) sind anhand der aktuellen Inventargrundlagen des Kantons umgesetzt worden. Der Schutz der TWW-Flächen ist damit gewährleistet. Die Wiesen mit rote-Listen-Arten wurden ausreichend mittels Naturschutz zonen öffentlich-rechtlich gesichert. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.7.4 | 5.7.4 Landschaftsschutzzone Die im kantonalen Richtplan festgesetzte Kulturlandschaft 01.LK.04 umfasst gemäss Objektbeschreibung eine Hecken-Feldgehölz-Magerwiesen-Landschaft, welche von Untervaz her in Richtung Landquart (Mastrils) nach Norden erweitert wurde. Der öffentlich-rechtliche Schutz in der Nutzungsplanung mittels Festlegung einer Landschaftsschutzzone fehlt. Die Gemeinde wird angewiesen, die Kulturlandschaft 01.LK.04 (analog zur Gemeinde Untervaz) in der Planungsvorlage öffentlich-rechtlich zu sichern. | Keine Berücksichtigung Aus dem Kantonalen Richtplan ergibt sich kein direkter Auftrag für die Gemeinden, diese Kulturlandschaften als Schutz zonen in der Nutzungsplanung umzusetzen. | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.8 | 5.8 Archäologiezone In der Planvorlage werden fünf Archäologie zonen resp. Archäologische Schutz zonen ausgeschieden. Die Zonenabgrenzungen entsprechen den Grundlagen des Archäologischen Dienstes und sind korrekt. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.9.1 | 5.9 Grundwasser- und Quellschutzzone 5.9.1 Beurteilung der Schutz zonenabgrenzungen Die Ausführungen im Planungsbericht bezüglich der Grundwasser- und Quellschutz zonen sind korrekt. Die im Zonenplan übernommenen Grundwasser- und Quellschutz zonen entsprechen den rechtskräftigen Schutz zonen «Fürggli» und auch die als provisorisch vermerkten Grundwasser- und Quellschutz zonen im Zonenplan entsprechen den aktuellen Umrissen der noch in Bearbeitung stehenden Schutz zonen ausschreibungen «Mastrils» und der Schutz zonen ausschreibung im Gebiet der Gemeindegrenze Landquart/Zizers. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.9.1 | Die Gemeinde wird dennoch darauf hingewiesen, das bis zur Genehmigung der Schutz zonen durch die Regierung nicht auszuschliessen ist, dass sich noch Anpassungen an den Geometrien der Schutz zonen ergeben. Zudem weisen wir darauf hin, dass sich die Grundwasser- und Quellschutz zonen auf die Umhüllende der Zone S3 (praktische Umgrenzung Zone S3) der detaillierten Schutz zonen ausschreibung beziehen müssen und diese Umgrenzungen in die Ortsplanung zu übernehmen sein werden, sobald die detaillierte Schutz zonen ausschreibung von der Regierung genehmigt worden ist. | Kenntnisnahme Stand Januar 2024 liegen keine neuen Grundlagen vor, welche berücksichtigt werden müssten. | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.9.2 | 5.9.2 Beurteilung von Nutzungskonflikten a) Zone S1 – Wanderweg im Bereich Quellen Spiger-Weg (Mastrils) In der Zone S1 (Fassungsbereich Quelle), wo Wasserteilchen innert kürzester Zeit (Stunden) in die Quelfassung gelangen können, ist jede artfremde Nutzung ausgeschlossen. So sind in der Zone S1 sämtliche baulichen Eingriffe und andere Tätigkeiten, welche nicht der Trinkwasserversorgung dienen, ausnahmslos unzulässig. Sämtliche bestehende Anlagen, somit auch allfällige Wanderwege, bestehende forst- und landwirtschaftliche Wege und Strassen, sowie allfällige Vorhaben müssen zwingend ausserhalb der Zone S1 liegen oder künftig zu liegen kommen. Entsprechend sind bspw. bestehende Strassen, Wanderwege in der Zone S1 aufzuheben oder aus der Zone S1 zu verlegen, wenn möglich auch ausserhalb der Zone S2, und diese nach unterhalb der Quelfassungen zu verlegen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen sowie Nutzungen werden im Rahmen der detaillierten Schutz zonen ausschreibung im dazugehörigen Schutz zonen reglement zum Schutze der einzelnen Quellen Massnahmen definiert. Die Gemeinde wird angewiesen, gestützt auf Anhang 4 Ziff. 223 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) und auf das dem ANU zur Genehmigung vorliegende Schutz zonen reglement, den bestehenden Wegabschnitt des Wanderwegs, welcher die Zone S1 der Quellen Spiger-Weg (Mastrils) quert (Koordinaten ca. 2'759'086/1'203'843), aus der Zone S1 zu verlegen oder aufzuheben. Die Verlegung des Wanderwegs hat unterhalb der gefassten Quellen zu erfolgen. | Berücksichtigung Der bestehende Wanderweg wird aufgehoben und im GEP wird ein geplanter Wanderweg unterhalb der Zone S1 festgelegt. | | | | X | |
| Zonenplan / GGP | 5.9.2 | b) Zone S3 – Landwirtschaftswege im Bereich Quelle Fürggli In der Zone S3 für die Quelle «Fürggli» werden neue Landwirtschaftswege festgelegt. In der Zone S3 sind Bauten grundsätzlich erlaubt. Eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Aussicht gestellt werden, sofern sichergestellt ist, dass von den Bauten oder für die Erstellung erforderlichen Eingriffe keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. | Kenntnisnahme | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|--|---|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Zonenplan / GGP | 5.11.1 | <p>5.11 Wildruhezonen 5.11.1 Chimmiwald, Führoptwald Aus unserer Sicht bietet sich eine Grenzziehung der Wildruhezone entlang der Strassenführung an, wie untenstehend orange eingezeichnet. Die Fläche unterhalb der Strasse kann aus der Wildruhezone entlassen werden. Für das Wild ist der Bereich unterhalb der Strasse kein wichtiges Einstandsgebiet. Zudem kann so die Strasse nach Spig auch im Winter ohne Einschränkungen genutzt werden.</p>  <p>Bereich Spigerweg, Präschanal – Reduktion Wildruhezone möglich</p> | <p>Berücksichtigung Die Wildruhezone wird angepasst.</p> | X | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.11.2 | <p>5.11.2 Steinwald Auch bei der Wildruhezone Löser-Steinwald kann die Wildruhezone auf den Verlauf der Strasse reduziert werden, da es sich bei dem Teilstück unterhalb der Strasse um ein mittlerweile gerodetes Waldstück handelt. Es macht wenig Sinn diesen Bereich weiterhin der Wildruhezone zuzuordnen.</p>  <p>Bereich Löser-Steinwald – Reduktion Wildruhezone möglich</p> | <p>Berücksichtigung Die Wildruhezone wird angepasst.</p> | X | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.12 | <p>5.12 Wintersportzone sowie Sport- und Erholungszone Wald wird teilweise überlagert von der Wintersportzone, in Igis im Birchholz und in Mastrils Brunnaboda, sowie von der Sport- und Erholungszone, an verschiedenen Stellen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Waldflächen nicht verringert werden dürfen. Allfällige neue Bauten und Anlagen, welche Wald oder den Waldabstandsbereich tangieren, erfordern jeweils eine forstrechtliche Regelung resp. Bewilligung der zuständigen Stelle. Wir weisen besonders darauf hin, dass für grössere Bauten und Anlagen kein Spielraum vorhanden ist. Es sind lediglich kleine Anlagen denkbar, welche den Waldbestand nicht beeinträchtigen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.13 | <p>5.13 Gefahrenzonen Die in der Vorlage enthaltenen Gefahrenzonen entsprechen den neuesten, behördenverbindlichen Gefahrenzonen Grundlagen des AWN. In einzelnen Gebieten, namentlich in Mastrils bei Unter Ifang und Töbeli-Tardisbrugg sowie in Landquart entlang der Landquart, bei der Landquartau und bei Felsenbach, ist Bauland innerhalb der Gefahrenzone 1 (Neubauverbot) ausgeschieden. Dies ist nicht zulässig, der Bauzonenzweck lässt sich nicht umsetzen, solange ein Neubauverbot von Bauten und Anlagen nach Art. 38 KRG gilt. Da in absehbarer Zeit auch keine Verminderung der Gefahrenzone 1 in den betreffenden Bereichen in Aussicht steht, sind die betroffenen Flächen im Bereich der Gefahrenzone 1 einer Nichtbauzone (Zone übriges Gemeindegebiet oder eine andere geeignete Nichtbauzone) zuzuweisen.</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung Für den Gewerbebetrieb auf der Parzelle Nr. 3703, Mastrils, besteht bereits eine Verfügung des Gemeindevorstands Landquart vom 27. September 2021. Hier wurde aufgrund eines konkreten Naturgefahrenereignisses eine Nutzungsbeschränkung erlassen. Entsprechend wird eine Auszonung der Gewerbezone, welche von der Gefahrenzone 1 (rot) betroffen ist, vorgenommen. Bei den weiteren betroffenen Flächen handelt es sich jedoch zumeist um kleinere Restflächen, für welche eine Auszonung nicht zweckmässig erscheint. Zudem sind Bauten und Anlagen, welche nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, in der Gefahrenzone 1 (rot) nicht ausgeschlossen. Ebenfalls soll weiterhin ein Nutzungstransfer möglich sein.</p> | X | | | | X |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|---|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Zonenplan / GGP | 5.14 | <p>5.14 Zone Wildtierkorridor</p> <p>Im Planungssperimeter der vorliegenden OP-Gesamtrevision liegen die beiden Wildtierkorridore «GR37» (regionale Bedeutung, Zustand beeinträchtigt) und «GR38» (regionale Bedeutung, Zustand beeinträchtigt). In der Vorlage führt die Gemeinde Landquart an, dass sie die konkrete Lage der Wildtierkorridore auf Grund der sich heute dort befindenden Nutzungen kritisch sieht. Aus eben diesem Grund seien auch Bestimmungen, die die Offenhaltung der Korridore bezwecken nicht zweckmässig, weswegen die beiden Korridore nicht mittels überlagernder Zone in die Ortsplanung aufgenommen worden sind.</p> <p>Im Jahr 2019 wurden die Wildtierkorridore von überregionaler und regionaler Bedeutung im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt und behördenverbindlich gesichert. Diese Festlegungen zielen einerseits darauf ab, die Durchlässigkeit und Funktionalität der bestehenden und noch intakten Wildtierkorridore auch in Zukunft zu erhalten und wo möglich zu verbessern. Andererseits haben diese eine Wiederherstellung der beeinträchtigten und unterbrochenen Korridore zum Ziel. Der Richtplan (Kapitel 3.8.3) weist die Gemeinden an, zweckmässige Bestimmungen zur Offenhaltung der bezeichneten Wildtierkorridore in ihrer Ortsplanung zu treffen. Zudem haben sie bedarfsweise ergänzende Bestimmungen zu erlassen, die sicherstellen, dass die Durchlässigkeit der Wildtierkorridore nicht durch Hindernisse und zusätzliche Störungen beeinträchtigt wird. Weiter haben die Gemeinden in Absprache mit dem Amt für Jagd und Fischerei (AJF) zusätzliche Massnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung des Zustands der Wildtierkorridore zu prüfen und sie müssen bedarfsweise entsprechende Festlegungen in der Nutzungsplanung (z.B. Bezeichnung von Hecken und Feldgehölzen im Generellen Gestaltungsplan) treffen.</p> <p>Die Gemeinde wird vor diesem Hintergrund gestützt auf Art. 1 und 7 des eidgenössischen Jagdgesetzes (JSG; SR 922.0) angewiesen, für die Perimeter der Wildtierkorridore GR37 und GR38 jeweils eine überlagernde Zone Wildtierkorridor gemäss Musterbaugesetz Art. 51 MBauG 2020 in den Zonenplänen auszuscheiden.</p> | <p>Berücksichtigung</p> <p>Die beiden Wildtierkorridore werden, in Abstimmung auf die bestehenden Nutzung, im Zonenplan als überlagernde Nutzungs ausgeschieden. Im Baugesetz werden entsprechende Bestimmungen aufgenommen.</p> | X | | | X | X |
| Zonenplan / GGP | 5.15.1 | <p>5.15 Wertvolle Naturobjekte</p> <p>5.15.1 Erhaltenswerte Hochstammobstgärten</p> <p>In der Gemeinde Landquart bestehen mehrere Hochstammobstgärten. Obstgarten mit mehr als 10 Bäumen gelten als schutzwürdiger Lebensraum im Sinne von Art. 18 Abs. 1 bis NHG; sie bilden für zahlreiche seltene Arten ein zentrales Lebensraumelement. Im Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation wird der Gestaltung von Siedlungsrändern eine grosse Bedeutung zugewiesen. Gemäss Massnahmen L4.3 «werden mit der Gestaltung der Siedlungsränder die Übergangsbereiche von der Siedlung zur Landschaft klar definiert und ausgebildet sowie gemäss den entsprechenden Nutzungen ausgestaltet. Diese Aufwertung dient der Stärkung der Ökologie, gliedert das Siedlungsgebiet in das Landschaftsbild mit ein und schafft Raum für die Naherholung». Diese Anregungen wurden soweit ersichtlich nicht in der Vorlage aufgenommen.</p> <p>Die Gemeinde wird ersucht, den noch verbliebenen Bestand an Hochstammobstgärten mit geeigneten Massnahmen zu schützen und mit den betroffenen Grundeigentümern und Bewirtschaftern zu prüfen, wo Ersatzpflanzungen als Abschluss des Siedlungsgebiets vorgenommen und planerisch gesichert werden könnten, insbesondere dort, wo allfällige Nutzungskonflikte bestehen oder solche absehbar sind.</p> | <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Wie in der kantonalen Stellungnahme bereits erwähnt, gilt für diese Objekte bereits der bundesrechtliche Schutz. Eine zusätzliche Festlegung in der Nutzungsplanung wird als nicht zweckmässig erachtet.</p> | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-----------------|--------------------|--|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Zonenplan / GGP | 5.15.2 | <p>5.15.2 Biotop Amphibienlaichgebiete Zurburg - Vadels</p> <p>Im Bereich Zurburg bestehen verschiedene rechtskräftige generelle Gestaltungspläne, welche den Materialabbau und die Rekultivierung in Zusammenhang mit der Ziegelei Landquart AG regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Genereller Gestaltungsplan (GGP) Lehmabbau Zurburg - Verschnals (genehmigt mit RB Nr. 385 vom 25. Februar 1997) - GGP Lehmabbau Zurburg - Verschnals (genehmigt mit RB Nr. 1178 vom 10. Juli 2001) - GGP Zurburg - Vadels (genehmigt mit RB Nr. 1043 vom 11. November 2014) <p>Gemäss Planungsbericht werden die Planwerke koordiniert, bereinigt und soweit zweckmässig in die digitale Nutzungsplanung überführt. Es besteht eine zeitliche und inhaltliche Abhängigkeit mit dem Betrieb der Ziegelei. Die Gemeinde Landquart beabsichtigt deshalb, diese Arbeiten nachgelagert im Rahmen einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung umzusetzen. Im Gebiet Zurburg ist durch die Ziegelei kein weiterer Lehmabbau mehr vorgesehen. Ein Grossteil der durch den Abbau beanspruchten Fläche auf der Parz. Nr. 2218 wird im Herbst 2023 rekultiviert. Die restliche Fläche wird rekultiviert, sobald weiteres geeignetes Bodenmaterial zu Verfügung steht. Ziel ist es, die Lehmgrube möglichst bald komplett zu renaturieren.</p> <p>Gemäss dem rechtskräftigen GGP Zurburg - Vadels ist auf der Parz. Nr. 439 ein Amphibienlaichgebiet zu realisieren. Im Rahmen einer Begehung am 18. August 2021 mit Vertretern der Gemeinde, der Ziegelei, vom Amphibienschutz und des ANU wurde festgelegt, anstatt auf der Parz. Nr. 439 ein neues Amphibienlaichgebiet zu erstellen, das bestehende Biotop auf der Parz. Nr. 444 auszubauen. Dies bedingt jedoch eine Teilrevision des GGP vom 18. Mai 2014, mit welcher die Verschiebung des Amphibienlaichgebietes gesichert wird. Bei dieser Gelegenheit werden auch die Zonen der Grundnutzung zu überprüfen sein.</p> <p>Da durch die vorgesehene Renaturierung des Abbaubereichs temporäre Amphibienlaichgebiete innerhalb des Abbauperimeters verloren gehen, ist zu begrüssen, dass möglichst zeitnahe eine Erweiterung des Biotopes auf der Parz. Nr. 444 vorgenommen wird. Dies auch im Hinblick, dass die Abschlussarbeiten/Rekultivierung der Lehmgrube im Herbst 2023 starten. Die Gemeinde wird daher ersucht, die Anpassungen beim Standort Amphibienlaichgebiet (Parzelle Nr. 444 anstatt auf Parzelle Nr. 439) bereits in der vorliegenden Revision aufzunehmen, oder zumindest alternativ eine möglichst zeitnahe Teilrevision umzusetzen, d.h. womöglich auch im Zusammenhang mit der 2. Tranche der Revision im Rahmen der Aufarbeitung der Gestaltungsplanung (vgl. Kap. 1.3).</p> | <p>Berücksichtigung</p> <p>Die Anpassung bezüglich Amphibienlaichgebiet wird wie bereits im PMB erläutert im Rahmen einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt.</p> | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.15.3 | <p>5.15.3 Fledermausquartiere (Naturobjekte, Artenschutz)</p> <p>Auf Gemeindegebiet von Landquart existieren vier bekannte Fledermausquartiere. Eines der Quartiere befindet sich im Estrich der Dorfkirche Igis, welche im GGP als Schutzobjekt verzeichnet ist. Damit ist der Schutz des Fledermausquartiers jedoch nicht automatisch gewährleistet. Die Gemeinde wird ersucht, bei den kantonalen Fledermausbeauftragten abzuklären, ob für die Erhaltung der Fledermausquartiere öffentlich-rechtliche Schutzmassnahmen erforderlich sind. Ist dies der Fall und sind Massnahmen dringlich, ist die Aufnahme eines geschützten Naturobjekts angezeigt.</p> <p>Die Gemeinde wird zudem auf die erweiterten Beratungstätigkeiten der kantonalen Fledermausbeauftragten hingewiesen, welche bei erforderlichen Bau- oder Unterhaltmassnahmen an Gebäuden mit enthaltenen bundesrechtlich geschützten Fledermausquartieren beigezogen werden können. Die Fledermausbeauftragte unterstützt die Bauherrschaft in Bezug auf die Lebensraumanforderungen der Fledermäuse sowie auch bei Gesuchen zur Übernahme von Mehrkosten durch Bund und Kanton.</p> | <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Fledermäuse sind bereits aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung des Bundes geschützt. Gemäss Art. 20 (Artenschutz) der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 (SR 451.1), welche sich auf Artikel 20 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 (SR 451) über den Natur- und Heimatschutz (NHG) abstützt, sind alle einheimischen Fledermausarten geschützt.</p> <p>Weitergehende Festlegungen in der Nutzungsplanung werden als nicht notwendig erachtet. Allfällige Objektschutzmassnahmen sollen auf Stufe Bauprojekt im Einzelfall geklärt werden.</p> | | | | | |
| Zonenplan / GGP | 5.15.3 | Es ergeben sich keine weiteren Bemerkungen zu den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen. | Kenntnisnahme | | | | | |
| GEP | 6.1 | <p>6 Generelle Erschliessungspläne</p> <p>6.1 Allgemeines</p> <p>Die Generellen Erschliessungspläne (GEP) enthalten grundsätzlich die für eine ausreichende eigentümergehörige Grundordnung nötigen Festlegungen.</p> <p>Auf einzelne Inhalte in den Plänen wird in materieller Hinsicht nachfolgend – soweit sinnvoll in der Reihenfolge der Planfestlegungen gemäss Legenden – näher eingegangen. Formelles ist am Ende des Berichts aufgeführt.</p> | Kenntnisnahme | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|-------|--------------------|--|---|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| GEP | 6.2 | <p>6.2 Forstwirtschaftswege Im Bereich Cholplatz – Planderleina sind in Bezug auf die tatsächlichen Verhältnisse fehlerhafte Forstwegführungen im GEP enthalten.</p>  <p>Forstwirtschaftswege Bereich Cholplatz-Planderleina (rote Fläche: Wildruhegebiet)</p> <p>Beim mit einem roten Pfeil markierten, braun eingezeichneten Weg, handelt es sich, gemäss GEP, um einen Forstwirtschaftsweg. Der momentane Zustand lässt jedoch höchstens eine Nutzung als Wanderweg zu und der Weg ist nicht mit schweren Maschinen befahrbar. Der gelb markierte Weg hingegen, der nur wenige Meter neben der eingezeichneten Forststrasse verläuft, ist indessen stark ausgebaut, für schwere Maschinen befahrbar und wird zurzeit von den Forstbetrieben genutzt. Diesbezüglich sind die Wegführungen an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen.</p> <p>Sofern beabsichtigt sein sollte, den rot markierten Weg auszubauen, wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass für die der Genehmigungsvorlage ein glaubhafter Bedarfsnachweis zu erbringen sein wird, welcher aus raumplanerischer Sicht kaum schlüssig erbracht werden kann.</p> | <p>Berücksichtigung Es handelt sich um eine fehlerhafte Festlegung, die bereinigt wird. Auf den mit dem roten Pfeil bezeichneten Forstweg wird verzichtet.</p> | | | X | | |
| GEP | 6.3 | <p>6.3 Radwege, Fuss- und Wanderwege Grundsätzlich wurden in der Vorlage die kantonalen Inventare der Langsamverkehrswege und der Sachplan Velo korrekt abgebildet. An wenigen Stellen bestehen in den GEP jedoch Abweichungen zu den inventarisierten Wegen: - Beim Kreisel Prättigauerstrasse in der Landquartau verläuft die Veloroute 21 bis Ganda auf dem Damm der Landquart. Im GEP ist dort kein Radweg eingezeichnet. - Auf der Verbindungsstrasse nach Mastrils fehlt im GEP der Radweg, obschon die Strecke im Sachplan Velo Bestandteil des Ergänzungsnetzes Alltagsverkehr bildet.</p> <p>Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren sind diese Abweichungen im GEP in Zusammenarbeit mit der Region Landquart zwecks Koordination mit der Richtplanung sowie mit Wanderwege Graubünden zu bereinigen. Sind allfällige Anpassungen am kantonalen Inventar erforderlich, sind diese mit dem Tiefbauamt Graubünden (TBA) Fachstelle Langsamverkehr abzusprechen.</p> | <p>Berücksichtigung Die beiden Veloverbindungen werden mit den kantonalen Grundlagen abgeglichen. Die Festlegungen entsprechen dem kommunalen Gesamtverkehrskonzept.</p> <p>Aufgrund der teilweise parallel erarbeiteten Planungen bestehen noch einzelne weitere Fuss- und Wanderwege bzw. Radwege und Mountainbikerouten, welche gemäss Verkehrskonzept im Entwurf GEP Verkehr ergänzt werden.</p> | | | X | | |
| GEP | 6.3 | <p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass im Bereich der grün umrandeten Forstwirtschaftswege bei Fürgglichopf grundsätzlich keine Einwände bestehen. Einer allenfalls geplanten künftigen Vernetzung der Wanderwege durch den Fürhoptwald stehen wir allerdings kritisch gegenüber. In diesem Bereich bestehen wichtige Wildeinstandsgebiete (rote Fläche), welche durch Wanderwege beeinträchtigt werden würden.</p>  <p>Forstwirtschaftswege Bereich Fürgglichopf (rote Fläche: Wildruhegebiet)</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|----------------------|--------------------|--|---|-----------|----------|-----|-----------|----------|
| GEP | 6.4 | <p>6.4 Wasser- und Abwasserleitungen Im GEP fehlen verschiedentlich die Erschliessungsanlagen zur Abwasser- und Wasserversorgung (Kanalisation, Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung etc.). Gemäss Planungsbericht sollen in den GEP Ver- und Entsorgung vereinfacht und nur die wesentlichen Anlagenbestandteile festgelegt werden. Aus Sicht des Kantons sind die Bestrebungen, gerade im dicht besiedelten Gebiet, verständlich. Allerdings sind die konzeptionellen Festlegungen im GEP auch entsprechend darzustellen. So ist z.B. Mastrils mehr oder weniger komplett im Trennsystem mit Schmutzabwasser- und Regenabwasserleitungen erschlossen. Wenn die Sonderbauwerke wie ARA, Regenbecken, Hochwasserentlastungen und Pumpwerke zumindest teilweise nicht dargestellt werden, ist das Konzept der Siedlungsentwässerung (und analog auch der Wasserversorgung) im Sinne einer zu gewährleistenden hinreichenden Erschliessung des Baugebiets unvollständig und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Gemeinde wird angewiesen, die GEP Ver- und Entsorgung soweit zu ergänzen, dass das Konzept der Siedlungsentwässerung (und auch der Wasserversorgung) schlüssig nachvollzogen werden kann. Die GEP Ver- und Entsorgung sind diesbezüglich zu bereinigen, wobei empfohlen wird, die Festlegungen mit dem ANU sowie der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) – betr. Löschwasserversorgung – abzusprechen.</p> | <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Es besteht keine rechtliche Notwendigkeit, weitergehende Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan vorzunehmen. Die Vollzugsaufgabe wird bereits mit dem Leitungskataster "Entwässerungsplan" erfüllt. Lediglich falls neue Leitungen geplant wären, wären diese im GEP festzulegen. Die Konzeption der Siedlungsentwässerung erfolgt zudem bereits mit dem Entwässerungsplan.</p> <p>Bei Bedarf kann im Rahmen einer nachfolgenden Teilrevision der Nutzungsplanung eine Ergänzung des GEP erfolgen.</p> | | | | | |
| GEP | 6.4 | Es ergeben sich keine weiteren Bemerkungen zu den Generellen Erschliessungsplänen. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 7 | 7 Formelles in der Planungsvorlage In Baugesetz und Planungsmitteln wurden einzelne formelle Mängel festgestellt. | | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.1 | 7.1 Baugesetz S. 14/15 Im neuen Baugesetz sind die bisherigen Zonenschemata der ehemaligen Baugesetze Igis und Mastrils abgebildet. Um Unklarheiten zu vermeiden, sind diese für das Genehmigungsverfahren zu streichen. | Berücksichtigung | | | | X | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.1 | IVHB (Anhang) Die IVHB definiert die Begriffe und Messweisen, die im Baugesetz angewendet werden. Im Anhang des Baugesetzes fehlen jedoch die Begriffsumschreibungen und Erläuterungsskizzen. Es wird zwecks Vervollständigung des Baugesetzes empfohlen, im Anhang die IVHB mit den verwendeten Begriffen zu ergänzen. | Berücksichtigung | | | | X | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | 7.2 Planungsmittel Planausschnitte In allen Plänen 1:5'000 Teil Landschaft überlappt jeweils das Plandeckblatt mit Legende die Situation resp. die dargestellten Ausschnitte zu den 2'000er Pläne Landquart und Igis sind nicht vollständig dargestellt. Dies ist auf den Plänen 1:5'000 zu bereinigen. | Berücksichtigung | X | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | Zone für Grünflächen Im Zonenplan Igis ist in der Legende für die Zone für Grünflächen der Verweis auf Art. 30 Baugesetz anstelle Art. 30 KRG aufgeführt. Dieser Verweis ist zu korrigieren. | Berücksichtigung | X | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | Intensivlandwirtschaft Im Zonenplan Landquart ist die Intensivlandwirtschaftszone in der Legende unter den weiteren Zonen aufgeführt. Diese Einordnung ist nicht korrekt. Die Intensivlandwirtschaftszone zählt zu den Landwirtschaftszonen, entsprechend ist die Zone in der Legende zu verschieben. | Berücksichtigung | X | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | Abbau-Deponiezone Am nördlichen Ende von Mastrils an der Kantonsgrenze ist eine Abbau- und Deponiezone festgelegt. Die Abgrenzung wurde von der Materialablagerungszone aus der rechtskräftigen Zonenplanung Mastrils übernommen (1995 von der Regierung genehmigt). Nach unserem Wissen ist die Deponie schon längere Zeit nicht mehr in Betrieb. Die Zone ist, sofern die Annahme korrekt ist, ersatzlos zu löschen. | Berücksichtigung | X | | | | X |
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | Bauverpflichtung Im Zonenplan Mastrils ist die Bauverpflichtung in der Legende unter den Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans aufgeführt. Dies ist nicht korrekt. Bauverpflichtungen sind Bestandteil des Zonenplans und unter weitere Planinhalte aufzuführen. Der Legendeneintrag ist anzupassen. | Berücksichtigung | X | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | Waldabstandslinien In den Legenden der Zonenpläne Landquart, Igis, Mastrils fehlt bezüglich der Waldabstandslinien der Verweis auf die kantonale Rechtsgrundlage Art. 78 KRG. Der Verweis ist zu ergänzen. | Berücksichtigung | X | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | Strassenbebauungsbereich Die Legendendarstellung zum Strassenbebauungsbereich im Generellen Gestaltungsplan stimmt bezüglich Schraffur und Farbton nicht mit den Festlegungen in der Situation (Bahnhofstrasse Landquart) überein. Die Schraffur ist zu korrigieren resp. auf die Festlegungen abzustimmen. | Berücksichtigung | | X | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|--|--------------------|---|---|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | Wald, Waldgrenzen Der Waldlayer und die vermessenen Waldlinien wurde vom AWN übernommen. Zwischenzeitlich sind noch kleinere Änderungen im Waldumriss (v.a. bei Mastrils) vorgenommen worden. Vor allem bei dem Wäldchen auf Parz. 3106 sind der Waldumriss und die statische Waldgrenze noch anzupassen. Die Daten liefert das Amt für Wald und Naturgefahren. | Berücksichtigung Die aktuellste Daten wurden beim AWN bezogen und eingearbeitet. | X | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | Strassen Kanton/Bund Die GEP Verkehr unterscheiden in Plan und in der Legende die einzelnen Kantonsstrassen. Ebenfalls werden die Nationalstrassen unterschieden (A13, A28). Wir empfehlen diesbezüglich, die kantonale Hauptstrasse und die kantonale Verbindungsstrasse sowie die Nationalstrassen vereinheitlicht darzustellen und in der Legende zusammenfassend als Kantonstrasse resp. Nationalstrasse auszuweisen. Die Darstellung ist zu bereinigen. | Berücksichtigung | | | X | | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | Elektrische Anlagen In den Genereller Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung fehlen (orientierende, hinweisende) Darstellungen zu den elektrischen Leitungen: Hochspannungsleitungen und Trafostationen werden praxisgemäss orientierend den Plänen dargestellt (zwecks Information und im Hinblick auf eine hinreichende Erschliessung der Bauzone). Elektrische Anlagen werden gemäss Spezialgesetzgebung beurteilt. Die Planinhalte und Legenden sind zu bereinigen. | Keine Berücksichtigung Es besteht keine rechtliche Notwendigkeit, weitergehende Inhalte in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen. Zudem handelt es sich nur um orientierende / hinweisende Inhalte ohne Rechtwirkung. Bei Bedarf kann im Rahmen einer nachfolgenden Teilrevision der Nutzungsplanung eine Ergänzung des GEP erfolgen. | | | | | |
| Allgemein/Grundlagen | 7.2 | Alle Legenden Zonenplan Bei den Arealplan- und Quartierplanpflichten (weitere Planinhalte) wird jeweils auf Art. 46 resp. 51 KRG verwiesen. Um vollständige Rechtsverweise zu gewährleisten, sind die Artikelverweise zu ergänzen mit Art. 21 BauG. | Berücksichtigung | X | | | | |
| Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren | 8.1 | 8 Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren 8.1 Publikation Biotope im Mitwirkungsverfahren Bei den Biotopen von nationaler Bedeutung ist zu beachten, dass mit der Zonenfestlegung (Naturschutzzone, Trockenstandortszone, etc.) die genaue Abgrenzung der Objekte gemäss Art. 3 - 5 der Biotopschutzverordnungen des Bundes erfolgt. In der Publikation der Mitwirkungsaufgabe ist daher ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Mitwirkungsaufgabe der Revision nach Art. 13 KRVO gleichzeitig auch die Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung erfolgt. Es wird folgender Publikationstext empfohlen: «Mitwirkungsaufgabe der OP-Revision nach Art. 13 KRVO mit gleichzeitiger Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung. In Bezug auf die Biotope von nationaler Bedeutung ist zu beachten, dass mit der Zonenfestlegung die genaue Abgrenzung der Objekte gemäss Art. 3 - 5 der Biotopschutzverordnungen des Bundes erfolgt und dass jedermann, der ein schutzwürdiges Interesse nachweisen kann, beim Amt für Natur und Umwelt eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung resp. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und auch eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen kann. Allfällige Beweise wie Vegetationskartierungen, Fachgutachten und dergleichen sind beizulegen. Die Mitwirkungsaufgabe gilt ausdrücklich auch als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV; SR 451.37), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Auen von nationaler Bedeutung (Auenverordnung) und Art. 5 der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung). » | Berücksichtigung | | | | | |
| Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren | 8.2 | 8.2 Lärmschutz bei umgezonten Grundstücken Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten (Art. 29 LSV). Andernfalls sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erforderlich. Umzonungen von Bauzonen in eine andere Bauzone gelten nicht als Neuausscheidung. Bei bereits erschlossenen Parzellen ist für Neu- oder Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung des IGW nachzuweisen (Art. 31 Abs. 1 LSV), wobei bei Umzonung von Zonen mit ES III in Zonen mit ES II strengere IGW zu beachten sein werden. | Kenntnisnahme | | | | | |
| Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren | 8.3 | 8.3 Lärmschutz bei neuen ortsfesten Anlagen Für neue ortsfeste Anlagen gelten die Anforderungen gemäss Art. 7 und allenfalls Art. 9 LSV (Mehrverkehr). Aus den Unterlagen zur Revision gehen grundsätzlich keine neuen ortsfeste Anlagen hervor. Die Gemeinde wird dennoch darauf hingewiesen, dass für allfällig neue ortsfeste Anlagen bspw. infolge Planungen im Zentrum Landquart (Arealpläne) spätestens im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens von der Gemeinde gestützt auf Art. 20 kantonales Umweltschutzgesetz (KUSG; BR 820.100) die Einhaltung der Anforderungen nach Art. 7 und allenfalls Art. 9 LSV zu prüfen sind. | Kenntnisnahme | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|--|--------------------|--|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren | 8.4 | <p>8.4 Luftreinhaltung: Parkieranlagen mit > 150 Parkplätzen</p> <p>Im Zentrum von Landquart werden allenfalls infolge der künftigen Umstrukturierungen / Umbauvorhaben zusätzliche Parkieranlagen erstellt werden müssen.</p> <p>Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Parkieranlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen als Anlagen gelten, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Diese bedürfen gemäss Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) der Zustimmung des ANU. Die Erteilung einer Zustimmungsverfügung durch das ANU erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf ein entsprechendes Gesuch. Das Gesuch umfasst eine Emissionserklärung (ANU: Formular LF025) mit Angaben zu Emissionen gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV) für die auf dem Strassennetz verursachten Fahrten sowie Massnahmen am Gesamtprojekt, um diese Gesamtemissionen zu minimieren. Es empfiehlt sich frühzeitig entsprechende Massnahmen zu prüfen und in die Projekte zu integrieren.</p> | Kenntnisnahme | | | | | |
| Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren | 8.5 | <p>8.5 Mögliche Nutzungen innerhalb der Quellschutzzonen S1 und S2</p> <p>Wie schon erwähnt ist in der Zone S1 (Fassungsbereich Quelle) jede artfremde Nutzung ausgeschlossen. So sind in der Zone S1 sämtliche baulichen Eingriffe und andere Tätigkeiten, welche nicht der Trinkwasserversorgung dienen, ausnahmslos unzulässig. Sämtliche bestehende Anlagen, somit auch allfällige Wanderwege, bestehende forst- und landwirtschaftliche Wege und Strassen sowie allfällige Vorhaben müssen zwingend ausserhalb der Zone S1 liegen oder künftig zu liegen kommen. Entsprechend sind bspw. bestehende Strassen, Wanderwege in der Zone S1 aufzuheben oder aus der Zone S1 zu verlegen, wenn möglich auch ausserhalb der Zone S2, und diese nach unterhalb der Quelfassungen zu verlegen.</p> <p>In der Zone S2 (engere Schutzzone) besteht ein grundsätzliches Bauverbot. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen (Standortgebundenheit, öffentliches Interesse, welches das Interesse des Grundwasserschutzes überwiegt) Ausnahmen gestatten, wenn gleichzeitig eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann. Gemäss «Wegleitung Grundwasserschutz» (BUWAL 2004) sind die Bedingungen für eine Ausnahmeregelung nur bei Anlagen gegeben, die aus begründeten und nachvollziehbaren zwingenden Gründen in der Zone S2 liegen müssen und für deren Errichtung ein öffentliches Interesse besteht, das die Anliegen des Grundwasserschutzes überwiegt. Die Anliegen des Grundwasserschutzes sind dabei gewichtig, so dass grundsätzlich nur Anlagen, welche aufgrund geologischer oder topografischer Standorteigenschaften oder aus Gründen der öffentlichen Sicherheit zwingend in der Zone S2 liegen müssen, die Anforderungen an eine Ausnahmeregelung erfüllen. Anderweitige Nutzungsinteressen rechtfertigen aus der Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich keine Inanspruchnahme eines Standorts innerhalb der Zone S2. Grabungen, welche die schützende Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern, sind in der Zone S2 ebenfalls nicht zulässig. Zudem ist in der Zone S2 insbesondere eine Erweiterung oder die Tätigkeitsänderung bestehender Anlagen, welche eine Erhöhung der Gefährdung der Trinkwassernutzung zur Folge hat, nicht zulässig (Gesetzliche Grundlage: Anhang 4 Ziff. 222 Abs.1 lit. a der eidg. Gewässerschutzverordnung, GSchV).</p> <p>In der Zone S3 sind Bauten grundsätzlich erlaubt. Eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Aussicht gestellt werden, sofern sichergestellt ist, dass von den Bauten oder für die Erstellung erforderlichen Eingriffe keine Gefahr für das Quell- resp. Grundwasser ausgeht. Einbauten, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern sowie nachteilige Verminderungen der schützenden Überdeckung (Boden und Deckschicht) sind gestützt auf Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 lit. b und d GSchV hingegen nicht zulässig. Des Weiteren sind in der Zone S3 gestützt auf Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 lit. a und c GSchV industrielle und gewerbliche Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sowie eine Versickerung von Abwasser, nicht zulässig, ausgenommen ist die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser über eine biologisch aktive Bodenschicht. Für neue Landwirtschaftswege in der Zone S3 sind die Anforderungen gemäss rechtskräftigem Schutzzonenreglement zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Projektierung und Bauausführung von Vorhaben und Nutzungen ist jeweils das ANU frühzeitig miteinzubeziehen. Vorgängig einer Baueingabe und Durchführung eines Bau- resp. BAB-Verfahrens sind die erforderlichen Anforderungen für eine Bewilligung abzuklären.</p> | Kenntnisnahme | | | | | |
| Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren | 8.6 | <p>8.6 Fruchtfolgeflächen</p> <p>In verschiedenen Gebieten am Rand der Bauzone in Landquart (Oberbrugg-Sonnmat) und Igis (Neuhof, Rebhalda und Langwis) sind Zonen für eine künftige bauliche Nutzung (ZkbN) ausgeschieden. Dies für eine potenzielle Erweiterung der WMZ im Rahmen einer späteren Revision der Ortsplanung. Bei beiden Standorten sind Fruchtfolgeflächen betroffen. Wir möchten deshalb jetzt schon auf folgende Punkt hinweisen. Um die Voraussetzungen für eine Einzonung dannzumal zu erfüllen, sind ausreichende Kompensationsflächen für die FFF zu sichern. Dabei ist nach dem Sachplan FFF vorzugehen, wobei Ersatz mit gleichwertigem Boden in Qualität und Quantität möglichst in der nahen Umgebung geleistet werden muss (bspw. mittels Verwertung des abzutragenden Ober- und Unterbodens auf anthropogen degradierten Böden, die anschliessend der FFF zugerechnet werden können).</p> | Kenntnisnahme Die entsprechenden Nachweise erfolgen in der dannzumaligen Planung. | | | | | |

| Thema | Kapitel VP-Bericht | Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht | Behandlung | Zonenplan | GGP | GEP | Baugesetz | PMB |
|--|--------------------|---|--|-----------|-----|-----|-----------|-----|
| Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren | 8.7 | <p>8.7 Umsetzung Kinder- und Jugendpolitik</p> <p>Mit Beschluss vom 16. März (Prot. Nr. 260/2021) hat die Regierung das Leitbild «Kinder- und Jugendpolitik im Kanton Graubünden» verabschiedet. In Kap. 4.3 wird die altersentsprechende Partizipation von Kindern und Jugendlichen stipuliert. Dies betrifft alle Themen, von denen diese beiden Zielgruppen betroffen sind, wie zum Beispiel das altersentsprechende Mitspracherecht und Meinungsäusserung in der Wohngemeinde. Da die Nutzungsplanung die Lebenswelt der Kinder und Jugendlichen massgeblich beeinflusst, sollte im Hinblick auf den Miteinbezug der Zielgruppen in den Planungsprozess seitens Gemeinden eine geeignete Form der Partizipation für Kinder und Jugendliche angeboten werden.</p> <p>Des Weiteren hat die Regierung die «Strategie Frühe Förderung» beschlossen (RB Nr. 394/2022 vom 26. April 2022). Diese zielt darauf ab, dass allen Kindern im Kanton möglichst optimale Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Um sich diesem Ziel anzunähern, hat die genannte Strategie im ersten Schritt diverse Handlungsfelder im Sinne eines Orientierungsrahmens definiert. Entsprechend werden im Handlungsfeld 2 und in Massnahme 2.6 die Gemeinden dazu aufgefordert, in der Nutzungsplanung ihren Fokus auf kindgerechte Lebensräume zu setzen. Hierfür stellt das kantonale Sozialamt (SOA) eine durchdachte Sammlung hilfreicher Grundlagen und Informationen zur Verfügung (Link). Das leitende Motiv des SOA bei der Sammlung genannter Grundlagen war, Impulse und best-practice-Beispiele für eine kind- und jugendgerechte Lebensraumgestaltung anzubieten.</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Die Gemeinde Landquart ist sich der Bedeutung der Partizipation für die zukünftige Siedlungsentwicklung bewusst. Bereits im Rahmen des Kommunalen Räumlichen Leitbildes sowie des Gesamtverkehrskonzepts, welche beide massgebliche Grundlagen für die vorliegende Revision bilden, wurde eine Mitwirkung der Bevölkerung sichergestellt. Auch werden für die Revision der Nutzungsplanung eine öffentliche Mitwirkung mit Informationsanlässen in allen Ortsteilen, mit zweifacher 30-tägiger Mitwirkung sowie mit der Möglichkeiten für Sprechstunden durchgeführt. Diese Mitwirkungsmöglichkeiten richten sich an die Gesamtbevölkerung von Landquart, ohne dass gewisse Alters- oder Bevölkerungsschichten speziell bevorzugt werden sollen.</p> <p>Ein spezifischer Einbezug von Kindern und Jugendlichen erfolgte derzeit im Rahmen eines Projekts, bei dem Verbesserungsmöglichkeiten für die Schulwegsicherheit identifiziert werden sollen. Dabei wurden im Januar 2024 die Kinder- und Jugendlichen der Primarschule Igis in kleinen Workshops einbezogen um herauszufinden, wo aus Perspektive der Schulkinder Verbesserungen bei den Schulwegen notwendig sind. Aus den Erkenntnissen sollen konkrete Massnahmen für die Verkehrsführung und Gestaltung des Strassenraums in Igis abgeleitet werden.</p> <p>Ein gesonderter bzw. gegenüber anderen Altersgruppen bevorzugter Einbezug von Kindern und Jugendlichen auf Stufe Nutzungsplanung erscheint für die Gemeinde Landquart indes nicht zweckmässig.</p> <p>Überdies sind mit der Revision bereits diverse Massnahmen vorgesehen, um Landquart als attraktiven Wohnstandort mit einem guten Angebot an öffentlichen Plätzen sowie Naherholungs- und Freizeitangeboten sowie attraktiven und sicheren Fuss- und Veloverbindungen zu stärken, was insbesondere auch den jüngeren Generationen zu Gute kommen sollen.</p> | | | | | |