

Behandlung Eingaben formelle Mitwirkungsaufgabe vom 31. Mai bis 30. Juni 2024

Gesamtrevision Nutzungsplanung

formelle Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO



R+K
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_I_001_a	2_I_001	Veloverkehr	Die Verbindung Castaletweg - Malietta - Zizers ist als Durchfahrtsstrasse ungeeignet und aus der Planung zu streichen.	Die Verbindung vom Castletweg durch die Privatstrasse Castalet scheint als Abkürzung für Velos und Fussgänger geeignet, an schönen Tagen ist jedoch mit hohen Durchfahrtszahlen zu rechnen. Zudem nutzen Fussgänger den Durchgang bereits routinemässig. Die Privatstrasse Castalet-Süd wurde nicht als Durchgangsverbindung konzipiert und ist aus sicherheitstechnischen Gründen ungeeignet. Der oberste Teil ist eine steile, unübersichtliche Linkskurve, in der selten Vortritt gewährt wird. Die schmale Strasse erlaubt kaum das Kreuzen von Fahrzeugen und wird im Winter nur notdürftig geräumt. Zusätzlich haben viele Anwohnerparzellen ihre Ausfahrten auf diese Strasse welche des Weiteren häufig als Spielstrasse der kleinen Kinder genutzt wird. Für Velofahrer ist die langsame Zick-Zack-Passage nicht viel attraktiver, da in der Castalet nur Schrittempo gefahren werden darf. Als Alternative für Velofahrer gibt es zwei Varianten: Zum einen die Einfahrt ab Kantonsstrasse direkt in die Malietatstrasse, zum anderen von der Stationsstrasse entlang des Bahnhofsareals geradeaus zur Malietabrücke.	Keine Berücksichtigung Es handelt sich um eine zweckmässige Verbindung. Aktuell sind auch keine Ausbauten vorgesehen. Mit der Festlegung soll vor allem sichergestellt werden, dass, falls sich das Quartier dereinst (weiter-)entwickeln und transformieren sollte, eine zweckmässige Veloweg gesichert ist. Es ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein übermässiger Veloverkehr auftreten wird. An der Festlegung des Velowegs wird festgehalten.	
2_I_002_a	2_I_002	Fledermausquartiere	Das Sommerquartier der Fledermausart Grosse Heufeisennase, in der reformierten Kirche Igis, muss geschützt werden.	Das Quartier der reformierten Kirche Igis ist von nationaler Bedeutung, da die vom Aussterben bedrohte Grosse Heufeisennase hier lebt. Es muss daher unbedingt geschützt werden. Im Allgemeinen sind bekannte Fledermausquartiere zu dokumentiert und in der Ortsplanung festzulegen. In Anbetracht dessen sollte die Gemeinde stolz sein, diese seltene Art zu beherbergen.	Keine Berücksichtigung Es besteht bereits ein ausreichender Schutz des NHG. Die Standorte können zudem wechseln und es ist nicht Sache der Nutzungsplanung diese Standorte festzulegen. Zudem ist das Gebäude bereits geschützt. Analog zum Vorgehen bei Nistplätzen von Rauch- und Mehlschwalben können die Fledermausstandorte als Information im Gemeinde-GIS aufgenommen werden. Damit kann die Sichtbarkeit der Standorte erhöht werden. Die Gemeinde Landquart ist daran, dies umzusetzen.	
2_I_003_a	2_I_003	Freifläche	Es sei in Bezug auf das Grundstück Landquart, Grundbuchblatt Nr. 131, auf die Ausscheidung einer Freifläche von 65% im Generellen Gestaltungsplan gemäss Art. 53 Baugesetz zu verzichten.	Die Mitwirkende ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 131 in Landquart/Igis, das in der Kernzone liegt. Laut Generellem Gestaltungsplan ist es mit einem Gestaltungsbereich "Freifläche 65%" gemäss Art. 46 Baugesetz Landquart überlagert. "Freiflächen" sind Flächen, die nicht bebaut werden dürfen und werden in Igis prozentual oder als konkrete Fläche festgelegt. Auf dem Grundstück Nr. 131 befinden sich ein Bauernhaus mit Anbauten und ein Silo, die zusammen eine bebauten Grundfläche von 355 m ² abdecken. Bei einer Gesamtfläche von 1'017 m ² bleiben somit 662 m ² unbebaut, was 65% entspricht. Die Mitwirkende plant, das Bauernhaus abzureissen und ein Mehrfamilienhaus zu bauen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Freiflächenziffer von 65% in der Ortsplanungsrevision unverändert beizubehalten. Das bedeutet, dass nur ein kleiner Teil des Grundstücks der Mitwirkenden bebaut werden kann, während 65% frei bleiben müssen. Diese Regel stellt einen Fremdkörper in der dicht bebauten Kernzone von Igis dar, wo historisch die Gebäude eng beieinanderstehen, um landwirtschaftliche Flächen am Dorfrand zu erhalten. Diese Freiflächenregelung ist einzigartig im Kanton Graubünden und wurde 1994 von der kantonalen Genehmigungsbehörde als "recht unkonventionell" bezeichnet (vgl. Regierungsratsbeschluss Nr. 2753 vom 31.10.1994, S.7). Unter dem neuen Paradigma der Siedlungsverdichtung nach innen ist diese Regelung jedoch nicht mehr zeitgemäss und sollte abgeschafft werden. Für eine moderne Nutzung muss mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche in der Kernzone bebaut werden können. Zudem weist das bestehende Haus auf dem Grundstück Nr. 131 einen ungünstigen Umriss für Neubauten auf. Die Gemeinde hat klargestellt, dass das Hofstattrecht nicht auf die vorhandene Ausnutzung angewendet wird und der bestehende Grundriss beibehalten werden muss. Insgesamt erweist sich die Weiterführung einer Freiflächenziffer von 65% im neuen Baugesetz der Gemeinde Landquart als Verstoss gegen die bundesrechtlichen Vorgaben in Art. 15 und Art. 15a RPG und konkret für die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 131 als unverhältnismässig. Von dieser planerischen Massnahme ist abzusehen.	Keine Berücksichtigung Mit einer Grundstücksgrösse von 1017 m ² und dem Freiflächenanteil von 65% resultiert ein zulässiger Gebäudeabdruck von rund 356 m ² (35%). Mit den Zonenvorschriften der Kernzone Igis sind ca. 3 Vollgeschosse zulässig. Vereinfacht kann somit von einer möglichen Geschossfläche von rund 1060 m ² ausgegangen werden, zuzüglich allfälliger Flächen im Dachgeschoss. Dies entspricht einer Dichte von 1.0 oder höher, was für einen historischen Ortskern eine adäquate und zweckmässige Dichte ist und sicherlich nicht den Bundesvorgaben einer haushälterischen Bodennutzung entgegensteht.	
2_I_004_a	2_I_004	Fledermausquartier	Das Sommerquartier der Fledermausart Grosse Heufeisennase, in der reformierten Kirche Igis, soll in der Ortsplanung aufgenommen werden.	Die Kirchengemeinde Landquart wurde vom Feldermausschutz GR bezüglich Schutz des Sommerquartiers der Fledermäuse kontaktiert. Für die Kirchengemeinde Landquart ist es in Ordnung, wenn das Quartier in der Ortsplanung eingetragen wird. Falls es zu keiner Aufnahme kommt, soll dies begründet werden.	Keine Berücksichtigung Es besteht bereits ein ausreichender Schutz des NHG. Die Standorte können zudem wechseln und es ist nicht Sache der Nutzungsplanung diese Standorte festzulegen. Zudem ist das Gebäude bereits geschützt. Analog zum Vorgehen bei Nistplätzen von Rauch- und Mehlschwalben können die Fledermausstandorte als Information im Gemeinde-GIS aufgenommen werden. Damit kann die Sichtbarkeit der Standorte erhöht werden. Die Gemeinde Landquart ist daran, dies umzusetzen.	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L005_a	2_L005	Grüngürtel	Der festgelegte Grüngürtel auf dem Grundstück Nr. 287 muss weg.	<p>Aus der zweiten Mitwirkungsaufgabe geht hervor, dass beim Grundstück Nr. 321 die Wohnzone W2 bestehen bleiben soll, der Grüngürtel auf den Grundstücken Nrn. 321 und 221 nur noch mit Anschlusspunkten definiert wird und das Grundstück Nr. 221 in die Wohnzone W2b aufgezont wird.</p> <p>Gemäss Antragsteller hat der Grüngürtel mit diesen Massnahmen seine Daseinsberechtigung auf Grundstück Nr. 287 verloren. Es sei siedlungsplanerisch völlig fehl am Platz, in einer ländlich geprägten Gemeinde mitten im Siedlungsgebiet noch einen Grüngürtel anzulegen. Solche Massnahmen drängen sich in städtischen Gebieten auf, wozu der Dorfteil Igis sicher nicht zählt.</p> <p>Mit der Festlegung von Anknüpfungspunkten für einen solchen Grüngürtel bei drei Grundstücken ist von einem Gürtel keine Rede mehr. Es wird eigentlich nur als isolierte Einzelmassnahme auf dem Grundstück Nr. 287 ein Grüngürtel festgelegt. Der Hinweis der Gemeinde, man habe den Verlauf des Grüngürtels näher an die Grundstücksgrenze gelegt, kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass die effektiven Ausmasse des Grüngürtels im Baugesetz ausdrücklich offengelassen werden. Somit untersteht es immer noch dem sehr weiten Ermessen der Baubewilligungsbehörde, wie weit sie dann beim konkreten Bauvorhaben den Grüngürtel gefasst umsehen will. Die von den Mitwirkenden monierten Mängel an der Planungsvorlage wurden somit auf keine Art und Weise behoben. Der Grüngürtel muss weg.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Der Grüngürtel entspricht den Inhalten des Kommunalen Räumlichen Leitbildes und den Zielen der Gemeinde, wonach eine möglichst durchgehende Grünraumstruktur um den Kern Igis gewährleistet werden soll. Die Behauptung, dass von den Grüngürteln auf den anderen Parzellen abgesehen wird und es somit eine Einzelmassnahme ist, ist nicht zutreffend. Auch den anderen Parzellen mit Anschlusspunkten ist ein Grüngürtel zu erstellen. Die Festlegung auf Parzelle Nr. 287 ist somit Teil einer grösseren und zusammenhängenden Grünraumstruktur.</p> <p>Durch die bereits nach der ersten Mitwirkungsaufgabe vorgenommene Präzisierung, dass der Grüngürtel am Rand der Parzelle zu erstellen ist, ist die Überbaubarkeit der Parzelle gewährleistet. Die Festlegung einer fixen Mindestbreite für die Grüngürtel würde den Spielraum nehmen, um im konkreten Einzelfall eine zweckmässige Ausdehnung zu ermitteln. Dies wäre kaum im Sinne der Grundeigentümerschaft.</p>	
2_L005_b	2_L005	Aufzoning	Falls die Grundeigentümerschaft von Nr. 321 einen Antrag auf Aufzoning in die Wohnzone W3 oder W2b stellt, stellt der Antragsteller den Antrag, dass sein Grundstück Nr. 287 ebenfalls in eine Aufzoning einzubeziehen sein.	<p>Soweit die Gemeinde einen Antrag der Grundeigentümerschaft des Grundstücks Nr. 321 berücksichtigt, deren Grundstück aufzuzonen, ist das Grundstück Nr. 287 aus den in der ersten Mitwirkungseingabe genannten Gründen einzubeziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die benachbarten Parzellen Nr. 221 und 321 ist ebenfalls ein Grüngürtel vorgesehen, jedoch als Kompensation für Aufzoning - auf Aufzoning auf Parzelle Nr. 287 wird unverständlicherweise verzichtet und dadurch geht der raumplanerische Zusammenhang der drei Parzellen verloren usw. 	<p>Hinweis: Der entsprechende Antrag (2_L008) ist zwar eingegangen, jedoch ausserhalb der vorgegebenen Frist. Trotzdem wird der Antrag behandelt.</p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Die Parzelle Nr. 321 wird nicht aufgezont. Insofern ergibt sich auch kein Anlass, die Parzelle Nr. 287 aufzuzonen.</p>	
2_L006_a	2_L006	Freifläche	Die freie Fläche im Gebiet Winggel von heute 80 % sei auf 40 % zu reduzieren.	<p>Die Baugesellschaft im Winkel hat einen gleichlautenden Änderungsvorschlag bereits im Rahmen des informellen Mitwirkungsverfahrens vorgebracht, und zwar mit Schreiben vom 3. April 2024.</p> <p>Der Antrag auf Reduktion wurde abgelehnt, dass für das ganze Quartier um die Parzelle Landquart / 2217 die gleichen Bestimmungen zum Freiflächenanteil gelten sollen. Es ist nichts am Gleichbehandlungsgrundsatz auszusetzen, jedoch ist dieser auch gewahrt, wenn die Freifläche der umliegenden Grundstücke ebenfalls auf 40% reduziert würden. Eine Freifläche von 80 % ist dort ebenso wenig zeitgemäss wie auf jenen der BG im Winkel.</p> <p>Es sind keine ortsbildprägende Elemente erkennbar, die eine Abweichung vom Grundsatz des verdichteten Bauens rechtfertigen. Im Zeitalter des Verdichtungsgebotes ist diese Regelung zu überdenken und zu revidieren. Die Freiflächen der umliegenden Grundstücke betragen in der Regel nur 50%. Es ist nicht nachvollziehbar wieso dies für das Gebiet "Winggel" nicht auch gelten soll.</p> <p>Zu beachten ist zudem, dass dieses an die ZöBA angrenzt, die ihrerseits eine dichte Überbauung zulässt. Auch besteht auf den betreffenden Grundstücken ein Bauinteressen und es ist anzunehmen, dass diese bald überbaut werden.</p> <p>Das Instrument der Freiflächen ist geeignet, um ortstypische Qualitäten und ortsbildprägende Element zu erhalten. Die rein quantitative Beschränkung ist aber keine Gewähr für eine qualitativ wertvolle Freiraumgestaltung. Eine Reduktion der Freifläche und gleichzeitige Erhöhung bzw. Präzisierung des Qualitätsstandards wäre hier zielführender.</p> <p>Die Antragstellerin merkt an, dass sie willens ist, eine qualitativ hochstehende Überbauung zu realisieren. Sie ist zudem bereit allfällige Bedürfnisse der Gemeinde, die sich aus der angrenzend ZöBA ergeben könnten, in der Planung zu berücksichtigen. Die Antragstellerin ist offen diesbezügliche verschiedene Optionen mit der Gemeinde zu besprechen.</p> <p>Hauptanliegen des neuen RPG ist, die Zersiedelung und weitere Ausdehnung der Bauzonen weitgehend einzudämmen. Die künftige Siedlungsentwicklung soll primär auf die bestehenden Bauzonen gelenkt werden. Weshalb die Gemeinde im Gebiet «Winggel» darauf verzichten will, ist nicht nachvollziehbar. Bei der nächsten Zonenplanrevision wird das Verdichtungspotential wieder untersucht. Wenn das Gebiet "Winggel" mit einer Freifläche von 80% neu überbaut wird, ist dieses Verdichtungspotential mind. für die nächsten 50 Jahren verloren.</p> <p>Das Bauland ist auch und vor allem in Landquart ein immer knapper werdendes Gut, mit dem haushälterisch umzugehen ist. In den grundsätzlichen Überlegungen des PMB kommt diese Sichtweise zum Ausdruck, in der NUP wird sie aber nicht oder nur ansatzweise umgesetzt.</p>	<p>Hinweis: Der Antrag ist ausserhalb der vorgegebenen Frist eingegangen. Trotzdem wird der Antrag behandelt.</p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Bei einem Freiflächenanteil von 40% würde eine bauliche Dichte ermöglicht werden, welche einer AZ von ca. 2.0 entsprechen würde. Dies ist massiv höher als in der Zentrumszone 1 (Landquart) und für den Standort im Kern Igis nicht ortsbildverträglich. Der bestehende Freiflächenanteil wird als zweckmässig erachtet.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_006_b	2_L_006		Das Zonenschema sei bezüglich Gesamthöhe in der Kernzone Igis zu bereinigen.	Bereits in der ersten Mitwirkungsaufgabe wurde der Antrag gestellt, dass auf die Definition einer Gesamthöhe zu verzichten sei. Diesem Antrag wurde gem. Schreiben vom 5. April 2024 stattgegeben. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Text des Baugesetzentwurfes im Zonenschema die Gesamthöhe für die Dorfzone noch aufgeführt wird. Die Antragstellerin nimmt an, dass dies noch korrigiert wird.	Berücksichtigung Der Hinweis zum Zonenschema wird verdankt, dies wird bereinigt. Im Art. 69 Entwurf BauG war dies bereits angepasst für die Auflage, die entsprechend notwendige Bereinigung im Zonenschema wurde übersehen.	x
2_L_007_a	2_L_007	Freifläche	Die Freifläche im Gebiet Winkel von heute 80% auf 60% zu reduzieren.	Die im geltenden Gestaltungsplan definierten Freifläche von 80% soll in der Gesamtrevision für die Kernzone Igis, Gebiet Winkel unverändert übernommen werden (GG und BG Art. 53). Im kantonalen Richtplan wird die allgemeine Handlungsanweisung definiert, wonach die Siedlungsentwicklung vorwiegend innerhalb des Bestehenden Siedlungsgebietes stattfinden soll. Folglich ist zu prüfen, welche Gebiete innerhalb der Bauzonen Potential für eine bauliche Entwicklung haben. Das Gebiet Winkel hat dies offensichtlich. Es liegt in der Kernzone und ist derzeit nur wenig überbaut. Grund dafür ist die erwähnte hohe Freifläche von 80%. Besondere ortstypische Qualitäten oder ortsbildprägende Elemente sind nicht erkennbar, die es rechtfertigen vom Grundsatz des verdichteten Bauens abzuweichen. Dafür spricht auch der Umstand, dass die umliegenden Grundstücke wesentlich dichter überbaut werden dürfen.	Keine Berücksichtigung Am Freiflächenanteil von 20% wird festgehalten. Bei einer theoretischen Grundstücksfläche von 1000m ² resultiert bei einer überbaubaren Fläche von 20% und 3 Vollgeschossen eine zulässige Geschossfläche von 600m ² , zuzüglich allfälliger Flächen im Dachgeschoss (AZ von über 0.6).	
2_L_008_a	2_L_008	Aufzoning	Die Liegenschaft Landquart/ 321 sei von der W2 in die W3 aufzuzonen.	Hauptanliegen des neuen RPG ist, die Zersiedelung und weitere Ausdehnung der Bauzonen weitgehend einzudämmen. Die künftige Siedlungsentwicklung soll primär auf die bestehenden Bauzonen gelenkt werden. Einzonungen sind nur möglich, wenn die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Zusätzlich soll die Kapazitätsreserven mobilisiert werden und im urbanen und suburbanen Raum wird bei Ein-, Um- oder Aufzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen grundsätzlich von einer AZ von mind. 0.8 ausgegangen. Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Raumentwicklung im Januar 2014 die Siedlungsverdichtung und Erneuerung in der Agglomeration Chur untersucht. Auf S. 13 wird folgendes bezüglich W2 festgehalten: <i>Die zahlreich vorkommenden Einfamilienhausquartiere aus den Sechziger- und Siebzigerjahren werden in den nächsten Jahren grösstenteils erneuert. Sie sind bei Fragen der Siedlungsentwicklung nach innen genau unter die Lupe zu nehmen. Denn in diesen Gebieten ist der Überbauungsgrad sowie die Einwohnerdichte sehr tief und damit das theoretische Verdichtungspotential entsprechend hoch.</i> Auf S. 59 ist folgendes zu lesen: <i>Im Siedlungsteil Igis-Landquart beträgt die Zonenfläche der Wohnzone W2 rund 52 Hektaren. Die Summe von sämtlichen Wohnzonen und Kernzonen beträgt rund 123 Hektaren. Die Wohnzone W2 ist im zwanzigsten Jahrhundert als Zone für Einfamilienhäuser entstanden und heute aufgrund ihres hohen Wohnwerts in der Agglomeration Chur eine verbreitete Siedlungsform. Bis anhin konnte das Bedürfnis nach privater Zurückgezogenheit durch eine Erweiterung der Bauzone ermöglicht werden; unter dem revidierten Raumplanungsgesetz wird dies in Zukunft aber kaum mehr möglich sein, entsprechend müssen auch in Landquart Verdichtungsmöglichkeiten in diesen Wohngebieten gesucht werden.</i> Die Gemeinde Landquart hat das Verdichtungspotential erkannt und eine Aufzoning der Liegenschaft 321 in die W3 geprüft. Jedoch wurde die Aufzoning im Rahmen der informellen Mitwirkung kritisch beurteilt. Der Antragstellerin ist klar, dass die heutigen Eigentümer sich in der W2 gegen eine Aufzoning stellen. Doch darauf darf es gemäss dem revidierten RPG nicht angekommen. Bauzonen sind gegen innen zu verdichten und im Kanton Graubünden ist von einer AZ von mind. 0.8 auszugehen. Es handelt sich um ein gesetzgeberischen Auftrag und dieser ist umzusetzen. Im vorliegenden Fall liegt die AZ für die Liegenschaft 321 bei 0.48 und damit weit unter der AZ von 0.8 . Die Antragstellerin sieht ein, dass eine generelle Erhöhung in überbauten Gebieten von W2 in W3 praktische Umsetzungsprobleme bietet. Die Liegenschaft 321 ist jedoch unüberbaut und es besteht eine Quartierplanungspflicht (gute Gesamtwirkung und Mitberücksichtigung der Interessen der Nachbarschaft). Künftige Aufzoning, die aufgrund des Wohnraumbedarf wohl unvermeidlich sein dürften, sind in der Umgebung noch viel schwieriger. Bei der nächsten Zonenplanrevision wird das Verdichtungspotential wieder untersucht und es dürfte festgestellt werden, dass eine AZ von 0.48 nicht zeitgemäss ist und die übergeordneten Vorgaben nicht berücksichtigt . Wenn die Gemeinde keine Verdichtung zulässt, führt dies zu einer Verknappung auf Angebotsseite und dies führt zu hohen Wohnkosten. Das Bauland ist auch und vor allem in Landquart ein immer knapper werdendes Gut, mit dem häuslicher umzugehen ist. In den grundsätzlichen Überlegungen des PMB kommt diese Sichtweise zum Ausdruck, in der NUP wird sie aber nicht oder nur ansatzweise umgesetzt.	Hinweis: Der Antrag ist ausserhalb der vorgegebenen Frist eingegangen. Trotzdem wird der Antrag behandelt. Keine Berücksichtigung Der Gemeindevorstand hat die Aufzoning geprüft, kommt jedoch zum Schluss, dass keine Aufzoning vorgenommen werden soll. Die Fläche soll in der Wohnzone W2 belassen werden. Durch die Quartierplanung ist eine Mehrausnutzung möglich, wobei qualitative Vorgaben zu berücksichtigen sind. Im Übrigen kann von der Mindestdichte von 0.8 im urbanen und suburbanen Raum gemäss kantonalem Richtplan ortsspezifisch abgewichen werden.	
2_L_001_a	2_L_001	Rodungsgesuch	Bezüglich Rodung für die Erweiterung der ARA: Für die entsprechenden Massnahmen während der Rodungen in der Nähe von Freileitungen ist mit dem Anlagenverantwortlichen seitens Netzbetreiber frühzeitig Kontakt aufzunehmen.	Das Anliegen des ewz wurde mit der Stellungnahme und dem Verweis, dass auf der neu eingezonten Fläche im Bereich der Hochspannungsleitung keine OMEN erstellt werden dürfen, berücksichtigt. Für die Rodung der entsprechenden Flächen sind auf Grund der Nähe zur Freileitung besondere Sicherheitsmassnahmen nötig. Im Grundsatz sind dabei die Abstände gemäss SUVA "Achtung Stromschlag" für das Bauen in der Nähe von Freileitung einzuhalten.	Kenntnisnahme Es handelt sich nicht um ein Anliegen zur Nutzungsplanung, sondern zur Umsetzung der Rodung (nachgelagerte Planung). Anlagebetreiberin ist nicht die Gemeinde Landquart, sondern der Abwasserverband Landquart (Zusammenschluss verschiedener Gemeinden). Das Schreiben wurde bereits an die Zuständigen seitens Abwasserverband Landquart weitergeleitet.	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_002_a	2_L_002		Die Grundeigentümer sind gegen das Vorhaben Spielplatz am Blütenweg. Als möglichen Ausweg sehen wir die Reservierung eines Freiraums für eine öffentliche Grünanlage (Park). Sie sind der Meinung, dass dafür 200 m ² ausreichend sein sollten. Eine spätere Erweiterung zum Spielplatz bleibt dabei als Option bestehen. Sollte der Vorschlag einer alternativen Grünfläche von Interesse sein, laden die Grundeigentümer die Gemeinde ein, eine entsprechende Absichtserklärung vorzubereiten. Die notwendigen Eckwerte seitens Grundeigentümerschaft wurden in einer beiliegenden Liste der roten Linien definiert.	Mit Schreiben vom 17. Mai 2024 wurde seitens der Gemeinde angeregt, die weitere Planung für die Parzelle 620 am Blütenweg gemeinsam zu koordinieren. Nach einer kürzlichen Neubeurteilung der Situation sind die Antragsteller zu dem Schluss gekommen, dass sie gegen das Projekt "Weiterführung Spielplatz am Blütenweg" sind. Die Bedenken bezüglich der Emissionen und die Ungewissheit der Baurechtnehmer des geplanten Mehrfamilienhauses, welches erst in einigen Jahren realisiert werden soll, führen die Antragsteller zu diesem Entschluss.	<p>Berücksichtigung</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Ablehnung der Grundeigentümer zur Kenntnis und bedauert, dass diese Chance zur Schaffung eines Mehrwerts für die Bevölkerung nicht wahrgenommen werden kann.</p> <p>Von den vorgesehenen Änderungen im Zonenplan (Festlegung Quartierplanpflicht und Umzonung W4 in Zentrumszone 1) wird abgesehen, womit der Zonenplan analog zum rechtskräftigen Zustand belassen wird.</p>	x
2_L_002_b	2_L_002	Baulinien	Die in der Zentrumszone bestehende Baulinie entlang des Blütenweges ist bis zur Zollstrasse auszudehnen. Dies ergäbe auf der Ostseite der Parzelle eine klare und einheitliche Situation.		<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Die Baulinie soll sich weiterhin auf den Bereich beschränken, wo die Zentrumszone festgelegt ist. An der bisher vorgesehenen Baulinie wird ohne Verlängerung festgehalten.</p>	
2_L_003_a	2_L_003	Bahnhof Landquart Ost	<p>Das Areal Bahnhof Landquart Ost - Abgrenzung gemäss Zonenplan-Entwurf, wie er im Rahmen der informellen Mitwirkung öffentlich aufgelegt worden ist - sei im Zonenplan mit einem, die Grundnutzung überlagernden Perimeter zu ergänzen.</p> <p>Die Fläche innerhalb des Perimeters sei von der Gesamtrevision der Ortsplanung (Nutzungsplanung auszunehmen.</p> <p>Für das, vom Perimeter erfasste Gebiet sei zu einem späteren Zeitpunkt eine separate Planungsvorlage auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zu Abstimmung zu unterbreiten, falls die Voraussetzungen dafür erfüllt sind.</p> <p>Bis zu diesem Zeitpunkt sollen die geltenden Vorschriften und Pläne weiterhin ihre Gültigkeit behalten.</p>	<p>Ausgangslage:</p> <p>Grundlage für die Arealentwicklung bildet die Testplanung zum Bahnhofareal (Bahnhof Landquart Ost) durch. Die Erkenntnisse und Empfehlungen wurden im Erkenntnisbericht vom 2. Februar 2024 dokumentiert.</p> <p>Die Planungsentwürfe der informellen Mitwirkung der Gesamtrevision Nutzungsplanung sahen vor, das Bahnhofareal Ost in die neue Zentrumszone Z5 umzuzonen und eine Arealplanpflicht festzulegen. Diese Festlegungen wurden jedoch in den nun öffentlich aufgelegten Planungsentwürfen gestrichen.</p> <p>Laut Planungsbericht wurden die Änderungen zur Bahnhofentwicklung Landquart Ost aus der Gesamtrevision herausgelöst, da noch weitere Abklärungen notwendig sind. Die Umsetzung werde deshalb zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft.</p> <p>Erwägung:</p> <p>Derzeit laufen intensive Gespräche und Abklärungen zur Büroarbeitsplatzstrategie, um Synergien zu nutzen und die Arbeitgeberattraktivität des Unternehmens zu sichern. Diese komplexen Abklärungen benötigen zusätzliche Zeit.</p> <p>Daher wurde im Rahmen der informellen Mitwirkungsaufgabe beantragt, die vorgesehene Umzonung des Bahnhofareals von der Gesamtrevision der Ortsplanung auszunehmen. Sollte in den weiteren Abklärungen und die damit verbundenen Gespräche ein positives Ergebnis erzielt werden, soll die Umzonung der Gemeindeversammlung als separate Vorlage vorgelegt werden. Dies muss in den Planungsdokumenten festgehalten werden.</p> <p>Es genügt jedoch nicht, die Festlegungen ersatzlos zu streichen, da weiterhin Abhängigkeiten bestehen, etwa bei der multimodalen Drehscheibe und der Vernetzung mit der Bahn/RhB. Nach Inkrafttreten der Gesamtrevision wird es nicht zulässig sein, das Bahnhofareal erneut zur Abstimmung vorzulegen, da der Zonenplan Planbeständigkeit erfordert (BGE 128 I 190 E. 4.2).</p> <p>Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG können Nutzungspläne nur bei wesentlichen Veränderungen angepasst werden. Dies wäre nicht gegeben, wenn die Gemeinde nach wenigen Jahren eine Teilrevision für das Bahnhofareal anstrebt. Eine Nachbarschaft könnte sich erfolgreich gegen eine solche Änderung wehren, da die Verhältnisse sich nicht wesentlich verändert hätten.</p> <p>Deshalb ist es zwingend notwendig, dass im Zonenplan ein Perimeter festgelegt wird, der das Bahnhofareal von der Gesamtrevision ausnimmt, um die Testplanungsergebnisse zukünftig umsetzen zu können.</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p>Es wird ein neuer Baugesetzartikel 89 betreffend Übergangbestimmungen aufgenommen, wonach das Areal von der Planbeständigkeit ausgenommen ist. Zudem erfolgt eine Kennzeichnung im Zonenplan und eine Erwähnung im PMB. Dies wird auch für weitere Areale und Sachthemen so gehandhabt, bei denen eine nachgelagerte Revision der Nutzungsplanung absehbar ist.</p> <p>An der Aufhebung des fixierten Freiraums welcher den Bahnhofplatz tangiert wird festgehalten, um keine unzumutbaren "Überbleibsel" im GGP zu generieren. An der Aufhebung der Quartierplanpflicht, welche den Bahnhofplatz tangiert, wird festgehalten, um keine unzumutbaren Einschränkungen für die beabsichtigte multimodale Drehscheibe zu erhalten.</p>	x
2_L_003_b	2_L_003	Bahnhof Landquart Ost	Es sei zu prüfen, ob im Generellen Erschliessungsplan ein Eintrag "Multimodale Drehscheibe Bahnhof Landquart" aufzunehmen sei, um damit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der im Agglomerationsprogramm Chur, 4. Generation vorgesehene Massnahme (siehe Planungsbericht, Seite 38 f.) zu schaffen.	siehe oben	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>siehe oben und Ergänzung neuer Art. 89 Baugesetz. Mit der Übergangbestimmung kann sichergestellt werden, dass die Umsetzung der Bahnhofplanung in einer separaten Planung umgesetzt werden kann. Eine weitergehende Anpassung des Generellen Erschliessungsplans zur Umsetzung der multimodalen Drehscheibe erscheint aus heutiger Sicht nicht notwendig. Falls im Rahmen der Bahnhofplanung nutzungsplanerische Anpassungen für die multimodale Drehscheibe notwendig werden, sollen diese in der separaten Nutzungsplanung erfolgen. Das gilt namentlich auch für Anpassungen im GEP.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_003_c	2_L_003	RhB-Areal Schulstrasse	Die maximale Ausnützungsziffer für die Zone Z2 [RhB] sei bei 1.6 festzulegen (neu), zzgl. 20% Arealplanbonus (wie bereits vorgesehen).	Ausgangslage: In enger Abstimmung und Koordination mit der Gemeinde Landquart wurde von Januar bis September 2022 eine Testplanung zur Entwicklung des RhB-Areals an der Schulstrasse durchgeführt. Die aus der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse und die daraus hergeleiteten Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sind in einem Erkenntnisbericht mit Text und Plan dokumentiert (Schlussfassung Erkenntnisbericht vom 2. September 2022). Die Planungsentwürfe der Gesamtrevision Nutzungsplanung sehen vor, das RhB-Areal Schulstrasse in eine neue Zentrumszone Z2 [RhB] umzuzonen. Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet wird eine Arealplanpflicht festgelegt. Erwägungen: Die im Baugesetz (mitsamt den Richtlinien zur Arealplanpflicht) und in den Plänen der Grundordnung vorgesehenen Festlegungen entsprechen weitgehend den Empfehlungen im Erkenntnisbericht. Folgende Abweichungen haben wir allerdings festgestellt. a) Nutzungsmass (Ausernützungsziffer): Das RhB-Areal Schulstrasse soll gemäss dem Zonenplan-Entwurf der Zentrumszone Z2 zugewiesen werden, mit einer vorgesehenen Ausnützungsziffer (AZ) von 1.5, die um 20% auf maximal 1.8 erhöht werden kann. Die Planungsvereinbarung hielt eine maximale AZ von 2.0 fest, die im Rahmen der Testplanung untersucht werden sollte. Die Testplanung ergab jedoch AZ-Studien von 1.87 und 1.99, was zeigt, dass die vorgegebene maximale AZ im Zonenplan-Entwurf bereits jetzt von den Testergebnissen abweicht. Der Erkenntnisbericht hielt fest, dass eine abschliessende Beurteilung erst dann möglich sein werde, wenn die Nutzungsvorstellungen für das RhB-Areal konkretisiert und die Zielgruppen definiert seien.	Keine Berücksichtigung Die festgelegte Dichte entspricht den Resultaten aus der Testplanung, welche aufgezeigt hatte, dass eine Dichte von 1.5 bis nahe 2.0 für die Arealentwicklung denkbar sei. Mit dem Arealplanbonus wird eine AZ-Dichte von maximal 1.8 möglich sein, unter den im Baugesetz genannten Voraussetzungen. Eine Erkenntnis der Testplanung war, dass eine ortsbildverträgliche Umsetzung einer AZ-Dichte von 2.0 sehr schwierig werden dürfte. Für dieses wichtige Areal ist eine besonders hochwertige Entwicklung und eine ortsbaulich gute Einfügung sicherzustellen. Die Gemeinde hat entschieden, eine Dichte von 1.5 festzulegen.	
2_L_003_d	2_L_003	RhB-Areal Schulstrasse	Die Richtlinien zur Arealplanpflicht "RhB-Areal Schulstrasse" seien dahingehend zu präzisieren, dass die Schiebebühne nicht zwingend als Baudenkmal zu erhalten sei, sondern als räumliches Strukturelement der Arealgeschichte, was auch eine Uminterpretation der technischen Anlage erlauben würde.	Der Umgang mit der Schiebebühne gemäss den Richtlinien zur Arealplanpflicht "RhB-Areal Schulstrasse" erfordert eine behutsame Integration in die neue Bebauung. Es ist unklar, ob die Schiebebühne als Bauwerk erhalten bleiben muss oder ob ein Teil davon rückgebaut werden könnte. Der Erkenntnisbericht zur Testplanung deutet darauf hin, dass nur der Freiraum der Schiebebühne erhalten bleiben soll, während die Schiebebühne selbst nicht zwingend als Baudenkmal geschützt werden muss. Dies bedarf einer Präzisierung in den Richtlinien zur Arealplanpflicht.	Teilweise Berücksichtigung Die Richtlinie werden dahingehend ergänzt, dass eine sorgfältige freiräumliche Umgestaltung möglich ist, sofern sie als räumliches Strukturelement der Arealgeschichte mit ihrem ursprünglichen Zweck als Schiebebühne erkennbar bleibt.	x
2_L_003_e	2_L_003	RhB-Areal Schulstrasse	Die Vorgabe in den Richtlinien zur Arealplanpflicht "RhB-Areal Schulstrasse", wonach die Schiebebühne als Freiraum öffentlich zugänglich zu machen sei, sei zu streichen. Dieses Thema sei im Rahmen der Mehrwertabgabe-Regelung (verwaltungsrechtlicher Vertrag) zu behandeln. Eventualiter sei die Formulierung dahingehend anzupassen, dass im Rahmen des Arealplans zu prüfen sei, ob der Freiraum der Schiebebühne öffentlich zugänglich gemacht werden könne.	Die Richtlinien zur Arealplanpflicht legen fest, dass die Schiebebühne als öffentlich zugänglicher Freiraum gestaltet werden muss. Allerdings wurde in der Testplanung keine explizite Regelung zur öffentlichen Zugänglichkeit erwähnt. Fragen bezüglich Unterhalt, Kosten, Sicherheit und Verantwortlichkeit bei Unfällen sollten erst im Rahmen der Mehrwertabgabe-Ermittlung geklärt werden, da ein konkretes Projekt noch nicht vorliegt und die Konsequenzen noch nicht vollständig absehbar sind.	Keine Berücksichtigung An den Richtlinien wird festgehalten. Die Schiebebühne soll als öffentlicher zugänglicher Freiraum in der Arealplanung eingeplant werden. Es soll ein Mehrwert für das ganze Quartier und die Bevölkerung der Gemeinde geschaffen werden.	
2_L_003_f	2_L_003	RhB-Areal "Ringstrasse /Schrebergärten"	Die Richtlinien zur Quartierplanpflicht "Plantahofstrasse West" seien dahingehend zu ergänzen bzw. zu präzisieren, dass sich die gestellten Anforderungen an eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung allein auf die siedlungsinternen Freiräume und Anlagen beziehen, die ausschliesslich den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnsiedlung zur Verfügung gestellt werden.	Ausgangslage: Im Anhang I zum Baugesetz-Entwurf (Seite 119; siehe auch Planungsbericht, Seite 148) sind neu Richtlinien zur Quartierplanpflicht «Plantahofstrasse West» enthalten. Diese Richtlinien betreffen das RhB-Areal «Ringstrasse/Schrebergärten» in der Wohnzone W3. Gemäss dem Beschrieb im Planungsbericht sollen mit den Richtlinien bei der Arealentwicklung erhöhte Anforderungen an die Freiraumgestaltung gestellt werden. Es soll ein attraktiver Freiraum mit guter Gesamtgestaltung, Bepflanzung und Möblierung erstellt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss gemäss Richtlinie ein Aussenraum- und Umgebungskonzept eingereicht werden. Erwägungen: Die RhB achtet bei der Entwicklung ihrer Areale ganz allgemein auf eine qualitätsvolle Bebauung. Dazu zählen auch eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung und -nutzung. Zudem sind die Anforderungen an die Bebauung und die Umgebung (Freiraum) auch bereits auf übergeordneter gesetzlicher Ebene geregelt (vgl. zum Beispiel Art. 73 Abs. 1 KRG sowie Art. 68 BauG-E). Auf diese Richtlinie könnte somit verzichtet werden. Wir gehen davon aus, dass im Quartierplan-Perimeter keine allgemein bzw. öffentlich zugänglichen Freiräume oder Anlagen bereitgestellt werden müssen, sondern dass sämtliche Freiräume und Anlagen allein der zukünftigen Wohnsiedlung zur Verfügung stehen.	Keine Berücksichtigung In den Richtlinien ist kein öffentlicher Platz / Freiraum vorgeschrieben. Insofern ist eine Anpassung auch nicht notwendig. Die Formulierung wird beibehalten.	


Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_003_g	2_L_003	Bauverpflichtung	<p>Auf die Festlegung von Bauverpflichtungen für die RhB-Areale "Schulstrasse" und Ringstrasse/Schrebergärten" (Plantahofstrasse West) sei zu verzichten.</p> <p>Eventualiter sei die Bauverpflichtung auf das Areal Schulstrasse zu begrenzen.</p> <p>Subventualiter sei Art. 13 des Baugesetz-Entwurfs wie folgt zu ergänzen: Abs. 3 (neu): Diese Fristen beginnen bei Grundstücken mit Folgeplanungspflicht ab Rechtskraft der jeweiligen Folgeplanung zu laufen.</p>	<p>Ausgangslage: Für die RhB-Areale "Schulstrasse" und "Ringstrasse/Schrebergärten" (Plantahofstrasse West) wird gemäss dem Zonenplan eine Bauverpflichtung nach Art. 13 BauG-E festgelegt. Diese besagt, dass die Areale spätestens 8 Jahre nach rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung überbaut werden müssen. Der Zeitpunkt des Baubeginns ist entscheidend (Art. 19c Abs. 4 KRG). Die Bauverpflichtung gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innerhalb der Frist zu mindestens 50% ausgeschöpft wird, gemäss Art. 19g Abs. 3 KRG.</p> <p>Erwägung: Gemäss KRG liegt es im Ermessen der Gemeinden, ob sie Bauverpflichtungen für bereits bestehende Bauzonen anordnen möchten; eine gesetzliche Pflicht dazu besteht nicht.</p> <p>Die Planungsvereinbarungen zwischen der RhB Immobilien AG und der Gemeinde sehen für die Entwicklung der Areale "Schulstrasse" und zukünftig "Bahnhof Landquart Ost" mehrstufige Planungsprozesse vor. Diese umfassen qualifizierte Verfahren wie Studienaufträge oder Projektwettbewerbe sowie Arealplanverfahren. Aufgrund dieser aufwändigen Verfahren ist es unwahrscheinlich, dass die RhB Immobilien AG alle Areale innerhalb von 8 Jahren überbauen kann.</p> <p>Für das Areal an der Ringstrasse (Plantahofstrasse West), das in der Wohnzone W3 liegt und aktuell als Parkplatz genutzt wird, ist ebenfalls ein umfangreicher Planungsprozess erforderlich. Das Areal unterliegt einer Quartierplanungspflicht im Zonenplan, weshalb eine Überbauung innerhalb der Frist nicht möglich sein wird.</p> <p>Zusätzlich beansprucht der Umbau der Gleisanlagen bis 2032 einen Grossteil der RhB-Ressourcen, was weitere Herausforderungen mit sich bringt.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Eine Bauverpflichtung für das RhB-Areal Schulstrasse erscheint zweckmässig, um eine zeitnahe Realisierung dieses grossen Entwicklungspotenzials sicherzustellen.</p> <p>Im Übrigen sollen die Grundstücke gleichbehandelt werden wie die anderen Grundstücke, welche unter die Bauverpflichtung fallen (Bauverpflichtung für unbebaute WMZ-Reserven ab 1000 m2 Grösse).</p> <p>Eine Formulierung, dass die Frist erst mit der Rechtskraft der Folgeplanung zu laufen beginnt, würde faktisch eine Umgehung der Bauverpflichtung ermöglichen. Es würden sogar Anreize gesetzt, die Folgeplanungen nicht an die Hand zu nehmen und stattdessen das Bauland weiterhin zu horten. Dies ist nicht im Sinne der Gemeinde.</p>	
2_L_003_h	2_L_003	Mehrwertabgabe	<p>Mit Brief vom 29. Mai 2024 haben Sie uns über die mutmassliche Höhe der, von der RhB zu leistenden Mehrwertabgabe orientiert. Wir nehmen Ihr Schreiben vorläufig zur Kenntnis.</p>	<p>Nach Vorliegen des Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung (AIB) und des Entwurfs der Mehrwertabgabe-Veranlagungsverfügung prüfen wir die Höhe der Abgabe.</p> <p>Die Regelung der Mehrwertabgabe wurde sowohl in der Planungsvereinbarung als auch im Rahmen der Testplanung diskutiert. Die Entscheidung, die "Alte Kantine" zu erhalten, entgegen der ursprünglichen Absicht der RhB, wird die Entwicklung des Areals massgeblich beeinflussen. Die RhB wird zudem den öffentlichen Raum zur Verfügung stellen. Die Sanierung der "Alten Kantine" bedeutet einen erheblichen finanziellen Aufwand für die RhB.</p> <p>Die Gemeinde profitiert von der Neuentwicklung des Areals durch Wohn- und Gewerbemöglichkeiten, verbesserte Quartierverbindungen und Anbindung an den Bahnhof. Angesichts dieser Herausforderungen hoffen wir auf eine partnerschaftliche Lösung zur Aufwandsverteilung und schlagen vor, das Bewertungsgutachten und den Entwurf der Mehrwertabgabe-Veranlagungsverfügung gemeinsam zu besprechen. Dabei gilt es auch, die gemeinsam getroffenen Regelungen in der Planungsvereinbarung vom September 2021 zu berücksichtigen (vgl. Planungsvereinbarung, III. C. Rz 47-49).</p>	<p>Kenntnisnahme Es ist weiterhin im Sinne der Gemeinde, dass die Mehrwertabgabe (teilweise) mit Sachleistungen abgegolten werden kann. Die weiteren Schritte sind zu gegebenem Zeitpunkt zu klären.</p>	
2_L_004_a	2_L_004	Aufwertungsplätze und Freiräume	<p>Auf die weitere Planung und Projektierung "Aufwertung / Verzweigung Sonnenheim- / Zollstrasse ist zu verzichten</p>	<p>Personen, die sich an diesem exponierten «Aufwertungsplatz / Freiraum» Verzweigung Sonnenheim- / Zollstrasse aufhalten, sind schnell mitten auf der Fahrbahn. Zudem stellt der Standort für Kinder auf dem Weg in die Schule eine grosse Gefahr dar, da sie von der troittoirlosen Sonnenheimstrasse die Zollstrasse überqueren müssen.</p> <p>Das Einbiegen von Fahrzeugen aus der Zollstrasse (von der katholischen Kirche herkommend) in die Sonnenheimstrasse würde beeinträchtigt und die Übersicht durch die Begrünung (gemäss Visualisierung) erschwert. Diese Beeinträchtigung wird erschwert, da der Gemeindevorstand beschlossen hat, die Sonnenheimstrasse für die Durchfahrt des motorisierten Verkehrs mit einem Poller bis und mit der Einfahrt der überdachten Parkplätze zum Geschäftshaus «Carroccia» zu sperren, so dass ein vermehrter Gegenverkehr in der Sonnenheimstrasse stattfindet.</p> <p>Es wird der Alternativstandort Kreuplatz Landquart vorgeschlagen. Dieser ist gut übersichtlich, bereits mit einem Brunnen ausgestattet und soll im Zusammenhang mit der Transformation des RhB-Areals als öffentlicher Begegnungsort gestärkt werden.</p> <p>Das Grundstück "Aufwertungsplatz / Freiraum" Verzweigung Sonnenheim - / Zollstrasse ist eine Strassenparzelle. Es soll keine "Zweckentfremdung" dieser Parzelle stattfinden.</p>	<p>Kenntnisnahme Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden keine verbindlichen Festlegungen für den Platz gemacht. Insofern betrifft das Anliegen keinen Gegenstand der Nutzungsplanungsrevision. Es kann weder berücksichtigt noch abgelehnt werden.</p> <p>Im Übrigen lässt sich hierzu folgendes ausführen: Aus Sicht der Gemeinde hat der Kreuzungsbereich ein Potenzial und eine gute Eignung für eine Aufwertung als kleiner öffentlicher Platzbereich. Es soll ein Mehrwert für das Quartier geschaffen werden. Es ist nicht das Ziel, einen Spielplatz zu erstellen, sondern einen Platz zum Verweilen zu schaffen. Der Platz schafft denn auch keine zusätzliche Gefahr für Kinder, im Gegenteil, denn heute besteht keinerlei abgegrenzte Infrastruktur für den Fussverkehr. Durch das Vorhaben wird eine Fläche geschaffen, welche nur für Fussgänger und Fussgängerinnen dient. In der weiteren Planung (nicht Gegenstand der Nutzungsplanung) wird überdies sichergestellt, dass die massgeblichen Sichtweiten eingehalten sind. Zudem ist auf der Strasse auch nicht von einem massgeblichen Verkehrsaufkommen auszugehen.</p> <p>Der vorgeschlagene Alternativstandort wird auch aus Sicht der Gemeinde als zweckmässig erachtet. Dieser soll aber auch unabhängig vom Standort Zollstrasse-/Sonnenheimstrasse verfolgt werden.</p>	
2_L_005_a	2_L_005	Umzonung / Zonengrenze	<p>Die Teile der Parzelle Nr. 677 welche von der Campuszone in die Zentrumszone 5 umgezont werden sollen, sollen stattdessen der Verkehrszone zugeordnet werden. Die neue Zonengrenze soll entlang der Parzellengrenze erfolgen.</p>	<p>Der von der Zonenplanrevision erfasste Bereich der Parzelle Nr. 677 betrifft die zur Bahninfrastruktur gehörende Bahnböschung. Die Bahnböschung ist ein wesentlicher Bestandteil der Bahninfrastruktur, die für einen sicheren und effizienten Bahnbetrieb unerlässlich ist und nicht überbaut werden kann. Folglich ist bei baulichen Veränderungen das Eisenbahngesetz anwendbar und die Genehmigungsbehörde ist das Bundesamt für Verkehr. Wir entschuldigen uns, dass wir die beabsichtigte Umzonung bei der informellen Mitwirkung übersehen haben. Anderenfalls hätten wir das bereits zu diesem Zeitpunkt eingebracht.</p>	<p>Berücksichtigung Dem Antrag kann entsprochen werden. Die Zonenfläche wird in die Bahnhofzone überführt (in Landquart gibt es keine Verkehrszone). Damit verbunden wird auch die Arealplanungspflicht auf die Zonengrenze angepasst (reduziert).</p>	x

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_006_a	2_L_006	Zentrumszone 2 / RhB-Area	Gemäss Art. 21 im neuen Baugesetz müssen die Grenzabstände bei einer Folgeplanung (Arealplan wie beim RhB-Areal vorgesehen) nicht eingehalten werden. Die Zentrumszone 2 solle von dieser Anpassung der Grenzabstände ausgenommen werden, d.h. der Grenzabstand zur Schulstrasse und anderen Strassen soll auch bei einer Arealplanung mindestens 6 m betragen.	Die Parzelle Nr. 1873 weist ein Grenzlänge von 190 m zur Schulstrasse auf. Die neuen Gebäude werden dereinst prägend für das zukünftige Bild der Schulstrasse sein. Es soll weiterhin sichergestellt sein, dass der Lichteinfall aus Süden und Südwesten in die Strasse gewährleistet ist. Eine Verminderung des Grenzabstands entlang der Schulstrasse durch die Arealplanung wäre momentan gemäss Art. 21 im Baugesetz möglich, soll aber verhindert werden, da dadurch die Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Häuserzeile noch grösser werden würde.	Keine Berücksichtigung Für die Arealentwicklung an der Schulstrasse soll diesbezüglich derselbe Spielraum gelten wie für andere Arealplanungen und Quartierplanungen in der Gemeinde Landquart. Zudem ist für die Arealentwicklung ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Studienauftrag) und eine Arealplanung vorgeschrieben, bevor ein Bauvorhaben ausgearbeitet werden kann. Mit diesem mehrstufigen Verfahren wird eine hohe Qualität für die Arealentwicklung sichergestellt.	
2_L_006_b	2_L_006	Zentrumszone 2 / RhB-Area	Die Ausnützungsziffer gemäss dem Zonenschema in Art. 20 des neuen Baugesetzes solle auf 1.4 reduziert werden in der Zentrumszone 2. Somit wäre die Zentrumszone 2 der Zentrumszone 1 in Sachen Ausnützungsziffer gleichgestellt.	Die Ausnützungsziffer in der Zentrumszone legt generell fest, inwieweit ein Grundstück ausgenutzt werden kann, um Wohn- oder Gewerbefläche zu schaffen. Es sei unverständlich wieso ein, über zwei Etappen von der Gemeinde eingezontes, Grundstück (Parzelle Nr. 1873) schlussendlich die höhere Ausnützungsziffer erhält, wie bestehende Grundstücke in der historisch gewachsenen Zentrumszone 1 in Landquart. Wie wird dies den anderen Grundstückbesitzern mit ähnlicher Lage erklärt? Im Sinne einer Gleichbehandlung solle die Ausnützungsziffer auch für die Parzelle Nr. 1873 auf 1.4 festgelegt werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Ausnützungsziffer, durch die Arealplanung, sowieso noch von einem Bonus profitieren wird. Alternativ soll die Ausnützungsziffer der Zentrumszone 1 ebenfalls auf 1.5 angehoben werden.	Keine Berücksichtigung Die festgelegte Dichte entspricht den Resultaten aus der Testplanung, welche aufgezeigt hatte, dass eine Dichte von 1.5 bis nahe 2.0 für die Arealentwicklung denkbar sei. Um eine gute ortsbauliche Einfügung zu erhalten, hat die Gemeinde entschieden, eine Dichte von 1.5 festzulegen. An die Beanspruchung des zusätzlichen Arealplanbonus werden zudem hohe Anforderungen gestellt, womit eine besonders hohe ortsbauliche Qualität sichergestellt wird.	


Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_006_c	2_L_006	Zentrumszone 2 / RhB-Area	<p>Im Anhang I zum neuen Baugesetz sollen die Richtlinien zur Arealplanpflicht «RhB-Areal Schulstrasse» wie folgt ergänzt werden (rot sind Ergänzungen): <u>Planungszweck und Voraussetzungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Der Planungszweck ist die qualitätsvolle und verdichtete Überbauung des Areals unter Bewahrung der bestehenden baukulturellen Qualitäten und Berücksichtigung der umliegenden ortsbaulichen Situation. Das Areal soll entsprechend der attraktiven und zentralen, gut erschlossenen Lage mit neuen Nutzungen bespielt und als attraktives, belebtes (urbanes) Zentrumsgebiet umstrukturiert werden (Zentrumsverbreiterung Bahnhofstrasse zur Stärkung Regionalzentrum). • Zwingende Voraussetzung und Grundlage für die Arealplanung ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. in Anlehnung an SIA 142/143) unter Einbezug der Gemeinde und der Eigentümer der Grundstücke auf den jeweils gegenüberliegenden Strassenseiten. Der nachfolgende Entwicklungsplan ist als richtungweisende Grundlage für das qualifizierte Verfahren und die Arealplanung zu verwenden. </p>	<p>Die Vorgabe, ein Planungsverfahren unter Einbezug der Gemeinde zu machen, sei richtig. Es mache jedoch Sinn die am meisten betroffenen Grundstückseigentümer auch von Beginn an gleichwertig zu involvieren. Der Prozess könne somit partizipativer gestaltet werden und das Resultat wird eine höhere Akzeptanz geniessen, dadurch würde das Projekt nicht um Jahre verzögert werden durch Einsprachen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Es werden bereits diverse Vorgaben gemacht. Die Interessen der Gesamtbevölkerung sollen durch die Gemeinde (den Gemeindevorstand) vertreten werden. Die nachbarschaftlichen Interessen können durch die formellen Verfahren sichergestellt werden.</p>	
2_L_006_d	2_L_006	Zentrumszone 2 / RhB-Area	<p>Im Anhang I zum neuen Baugesetz sollen die Richtlinien zur Arealplanpflicht «RhB-Areal Schulstrasse» wie folgt ergänzt werden (rot sind Ergänzungen): <u>Gestaltung / Architektur:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Mit der bestehenden, wertvollen und identitätsschaffenden Baute der alten Kantine (siehe Entwicklungsplan) ist behutsam umzugehen und sie ist sorgfältig in die neue Bebauung zu integrieren (Nutzung für öffentliche oder kulturelle Einrichtungen, Quartiertreff, Café etc). • Mit der bestehenden, wertvollen und identitätsschaffenden Schiebepöhlne (siehe Entwicklungsplan) ist behutsam umzugehen und sie ist als öffentlich zugänglicher Freiraum sorgfältig in die neue Bebauung zu integrieren. </p>	<p>Mit der neuen Vorgabe gemäss Antrag soll verhindert werden, dass ein langer Baukörper entlang der Schulstrasse entstehen kann, welcher die neue Bebauung gegenüber dem bestehenden, historisch gewachsenen Quartier bewusst abgrenzt. Dadurch wird sichergestellt ein sozialer Austausch zwischen Neubau- und Altbauquartier und die Schulstrasse als Strasse könne wiederbelebt werden. Zusätzlich würde verhindert werden, dass eine «Strassenschlucht» entsteht und so die Besonnung der Schulstrasse aus Südwesten und Westen stark abnehmen würde.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung Im Rahmen der Testplanung wurde folgende Empfehlung für das weitere Verfahren gemacht: "Für das qualifizierte Planungsverfahren sollen keine Vorgaben zur Orientierung und Ausrichtung der künftigen Bebauung gemacht werden." Das Anliegen des Antrags ist aber bereits weitgehend berücksichtigt mit den Richtlinien und dem Entwicklungsplan im Anhang zum Baugesetz: - Gemäss Richtlinien ist die Schiebepöhlne zu erhalten und als öffentlich zugänglicher Freiraum zu entwickeln. - Gemäss Entwicklungsplan ist ein Freiraum im Bereich der alten Kantine zu gewährleisten. Damit wird zumindest teilweise eine Auflockerung der Bebauungsstruktur / Fassade entlang der Schulstrasse bereits gesichert und ein sozialer Austausch mit dem Nachbarquartier ist gewährleistet.</p>	
			<ul style="list-style-type: none"> • Es wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Gestaltung, Freiräume und Grünräume, Einfügung in die Umgebung und Erschliessung sowie eine gute Gesamtwirkung angestrebt. • Es ist eine identitätsstiftende Adressbildung anzustreben. An dem im Entwicklungsplan bezeichneten Bereich sind städtebauliche Akzente und Hochpunkte zu prüfen, wobei von der zulässigen Fassaden- und Gebäudehöhe abgewichen werden kann. • Die einzelnen Baukörper der Bebauung entlang der Schulstrasse sollen mit ihrer Hauptachse quer oder diagonal zur Schulstrasse zu liegen kommen. Lange Baukörper entlang der Schulstrasse welche die Bebauung gegen den alten Baubestand übermässig abgrenzen sind nicht erlaubt. 		<p>Es wird keine weitere Ergänzung der Unterlagen vorgenommen.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_006_e	2_L_006	Zentrumszone 2 / RhB-Area	<p>Im Anhang I zum neuen Baugesetz sollen die Richtlinien zur Arealplanpflicht «RhB-Areal Schulstrasse» wie folgt angepasst werden (rot sind Anpassungen):</p> <p>Erschliessung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den MIV ist prioritär ausschliesslich die eine Erschliessung via RhB-Strasse und Ringstrasse zu prüfen (siehe Entwicklungsplan). Die Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt konzentriert und (bis auf einzelne Besucherparkplätze) unter Terrain. • Es sind ausreichend oberirdische, geschützte Veloabstellanlagen bereitzustellen. • Als rückwärtige Verbindung ist eine Werkgasse mit hohen stadträumlichen und Aufenthaltsqualitäten vorzusehen, welche insbesondere auch durch den Fuss- und Veloverkehr genutzt werden kann. Die Zufahrt zur Parkierung und die Anlieferung von anfälligen Retailflächen mit den erforderlichen Lastkraftwagen ist zu gewährleisten (siehe Werkgasse Entwicklungsplan). • Eine Reduktion der Parkplätze für Motorfahrzeuge gegenüber der vorgeschriebenen Anzahl Pflichtparkplätze ist abhängig von den Nutzungen und gestützt auf ein Mobilitätskonzept möglich (Kompensation mit Massnahmen Fuss-/Veloverkehr, Car-Sharing etc.). • Der Arealplan kann unabhängig vom Betriebs- und Gestaltungskonzept Schulstrasse umgesetzt werden. 	Die verkehrstechnisch sinnvolle Erschliessung der Überbauung erfolgt über die RhB-Strasse. Dort besteht bereits die Erschliessung zweier Parkhäuser und es gibt keine Haupteingänge von Wohnhäusern an dieser Strasse. Die Erschliessung via Ringstrasse würde zu unnötigem Mehrverkehr über Kreuzplatz und Schulstrasse führen, was den Zielen der Arealentwicklung mit der Aufwertung dieser Frei- und Strassenräume widersprechen würde.	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Die Gemeinde teilt die Ansicht des Antragstellers, dass der Verkehr möglichst effizient und direkt abgewickelt werden soll. Insbesondere für anzusiedelnde kleinere gewerbliche Betriebe / Erdgeschossnutzungen entlang der Schulstrasse soll aber nicht ausgeschlossen werden, dass direkte Zufahrten (z.B. Anlieferung) möglich sind.</p>	
2_L_006_f	2_L_006	Zentrumszone 2 / RhB-Area	<p>Im Anhang I zum neuen Baugesetz sollen die Richtlinien zur Arealplanpflicht «RhB-Areal Schulstrasse» wie folgt angepasst werden (rot sind Anpassungen):</p> <p>Erschliessung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Arealplan kann unabhängig vom muss zusammen mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Schulstrasse aufgelegt und umgesetzt werden. 	Die Aussage, dass der Arealplan unabhängig vom Betriebs- und Gestaltungskonzept der Schulstrasse umgesetzt werden kann, widerspreche dem Sinn und Zweck eines Arealplans. Ein Arealplan befolgt ein bestimmtes Planungsziel und definiert zu behandelnde Themen, die in dem betroffenen Gebiet spezieller Aufmerksamkeit bedürfen. Nun ist aber ein relevanter Teil der Schulstrasse Teil des Arealplans «RhB-Areal». Zudem sind v.a. auch die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze im Arealplan höchst relevant, um zu wissen wie die zukünftige Schulstrasse aussehen soll. Eine Trennung der beiden Bauprojekte ist somit auszuschliessen. Die Einheit der Materie soll gewahrt bleiben und eine gute Gesamtlösung resultieren mit einem sorgfältig geplanten Strassenraum.	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Eine verfahrenstechnische Verknüpfung der beiden Planungen ist nicht zweckmässig und würde die jeweilige Planung unzweckmässig einschränken. Eine etappierte Umsetzung soll möglich sein.</p>	
2_L_006_g	2_L_006	Zentrumszone 2 / RhB-Area	<p>Im Anhang I zum neuen Baugesetz sollen die Richtlinien zur Arealplanpflicht «RhB-Areal Schulstrasse» wie folgt ergänzt werden (rot sind Ergänzungen):</p> <p>Erschliessung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erstellung des unterirdischen Parkhauses soll abgestimmt mit den Eigentümern der Grundstücke auf den jeweils gegenüberliegenden Strassenseiten erfolgen. Diesen Eigentümern soll die Möglichkeit gegeben werden sich am Parkhaus zu beteiligen, respektive es unterirdisch auf ihre Grundstücke erweitern zu können. 	Die zu erstellende Erschliessung der neuen Überbauung über eine Einfahrt in ein unterirdisches, grosses Parkhaus ermöglicht es städtebaulich vorausschauend zu agieren. Ähnlich wie am Bahnhofplatz könnte hier ein Parkhaus entstehen, welches dereinst über eine zentrale Einfahrt eine wichtige raumplanerische Rolle im Quartier spielen könne. Die benachbarten Parzellen seien viel kleinräumiger und es könne daher für die Eigentümer schwierig werden sinnvolle Parkierungsmöglichkeiten unter Terrain zu schaffen. Aus diesem Grund kann eine Beteiligung am zu erstellenden Parkhaus oder aber zukünftige Erweiterungen in benachbarte Parzellen verkehrstechnisch sinnvoll sein.	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>In spezifischen Fällen können konzentrierte Parkierungsanlagen sinnvoll sein. Die vorgeschlagene Vorgabe würde die Arealentwicklung aber in direkte Abhängigkeit von der Entwicklung der Nachbarschaft bringen, was nicht zweckmässig erscheint. Es werden zudem bereits diverse Vorgaben gemacht.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_006_h	2_L_006	Zentrumszone 2 / RhB-Area	<p>Im Anhang I zum neuen Baugesetz sollen die Richtlinien zur Arealplanpflicht «RhB-Areal Schulstrasse» wie folgt angepasst werden (rot sind Anpassungen): <u>Freiräume und Umgebungsgestaltung, Durchwegung und Anbindung.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sind attraktive, öffentliche Frei- und Grünräume sowie Fuss- und Veloverbindungen zu schaffen. • Mindestens ein Drittel des Freiraums auf der Parzelle 1873 muss begrünt sein. • Es sind sorgfältige Übergänge zu den angrenzenden Quartieren, insbesondere zum bestehenden Zentrum und zum Verdichtungs-/ Umstrukturierungsgebiet Schul- und Zollstrasse gemäss KRL zu gewährleisten (siehe Entwicklungsplan). • Die bestehende Baumreihe (siehe Entwicklungsplan) entlang der Schulstrasse soll erhalten, nach Norden erweitert und deren Potenzial für einen attraktiven und siedlungsorientierten Strassenraum genutzt werden. • Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Aussenraum- und Umgebungskonzept einzureichen, welches aus den Resultaten des qualifizierten Verfahrens hervorgeht. 	<p>Die Erfahrung zeigt, dass viele Bauherrn, v.a. auch öffentliche Bauherrn, es bevorzugen versiegelte Freiflächen zu schaffen, da diese betreffend Unterhaltskosten günstiger sind. Die zunehmende Verstädterung des Landquarter Siedlungskerns in Zusammenhang mit der Klimaerwärmung erfordern jedoch die Gestaltung von «grünen Freiflächen» welche temperaturregulierend wirken können. Nur eine konkrete Vorgabe eines bestimmten Anteils an grüner Freifläche kann dies sicherstellen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Es werden bereits diverse Vorgaben zu Freiräumen gemacht. Deren Ausgestaltung wird im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen sein (z.B. Studienauftrag, Arealplanung, Bauprojekt).</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_007_a	2_L_007	Baulinie Schulstrasse	<p>Die Baulinie direkt entlang der Schulstrasse soll auf dem Grundstück Nr. 687 durchgehend beibehalten werden. Sinnvoll sei zudem diese bis und mit Parzelle Nr. 691 «Metzgerei Rupf» zu erhalten, da der jetzige Gebäudebestand dies grossmehrheitlich so widerspiegelt und die jetzige Bebauungsart betreffend «Verdichtungsbestrebungen» positiv ist.</p>	<p><u>Zonendefinition:</u> Die Parzelle Nr. 687 befindet sich laut neuem Entwurf des Baugesetzes in der «Zentrumszone 1» und gemäss altem Baugesetz in der «Kernzone Landquart». Laut neuem Entwurf des Baugesetzes solle in der Zentrumszone die gewachsene Siedlungsstruktur und Bauweise nach Möglichkeit erhalten und ergänzt werden (Art. 31). In vorliegendem Fall besteht die Möglichkeit uneingeschränkt die vorhandene Bauweise bestehen zu lassen, wenn die Baulinie entlang der Schulstrasse erhalten bleibt. Eine Auflösung der Baulinie sei nicht angebracht, da sie unnötig in eine bestehende Siedlungsstruktur eingreift, wo es objektiv nicht notwendig sei.</p> <p><u>Privater Raum für Fussverkehr vs breite des Strassenraumes:</u> Gemäss Ziff. 6.2.2 im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 06.03.2024 ist das Ziel der Strassenbebauungsbereiche «die Sicherung eines gefassten Strassenraumes». Der Strassenraum, im besagten Bereich an der Schulstrasse, sei jedoch bereits gefasst und wird mit der Aufrechterhaltung der bestehenden Baulinie noch stärker gefasst bleiben. Die Begründung für das Konzept mit dem Strassenbebauungsbereich ohne Baulinie wird in Ziff. 6.2.2 nicht stichhaltig dargelegt, da die Strassenbreite inkl. Trottoir ca. 13.5m beträgt. Es sei nicht notwendig und übertrieben, dass privater «Raum für den Fussverkehr gesichert wird» wie in Ziff 6.2.2 begründet. Es solle sich darauf konzentriert werden, wo, innerhalb dieser 13.5 m Breite, die Fahrspuren der Schulstrasse nach der Erneuerung zu liegen kommen solle. Der bestehende Freiraum auf der Westseite der Strasse ist um einiges grösser als auf der Ostseite. Dies macht in Zukunft keinen Sinn mehr, da beide Seiten von Wohn- und Geschäftsbauten begrenzt sein werden. Eine Verschiebung der Fahrspuren in die Mitte des Korridors und eine Verbreiterung des Trottoirs auf der Ostseite ist ein Lösungsansatz, welcher stattdessen verfolgt werden kann. Somit kann die Situation für den Fussverkehr verbessert werden, ohne zukünftig privates Land beanspruchen zu müssen.</p> <p><u>Bestehende Brandschutzwand auf Parzellengrenze Nr. 687 / 688:</u> Mit der geplanten Massnahme kann das erklärte Ziel, eine Auflockerung der Bebauungsstruktur zu erreichen (Ziff. 6.2.2 im Planungs- und Mitwirkungsbericht), auf Parzelle Nr. 687 nicht erreicht werden. Das Hauptgebäude auf der Nachbarparzelle Nr. 688 ist mittels einer Brandschutzwand direkt an die Parzellengrenze gesetzt. Zusätzlich besteht ein Grenzbaurecht, welches es den Antragsteller ermöglicht eine zukünftige Baute mit 12 m Breite an die Brandschutzwand auf Parzelle Nr. 688 anzuschliessen (siehe roter Pfeil Abbildung 1). Auch wenn die Baulinie entlang der Schulstrasse wegfallen würde, wird dies keine Auflockerung des Strassenraumes bringen, da der Strassenraum entlang der Schulstrasse nach wie vor vollständig geschlossen werden könne. Vielmehr wäre es optisch und auch städtebaulich störend, dass bei einer Aufhebung der Baulinie die bestehenden beiden Gebäudewände (siehe grüne Linien in Abbildung 1) nicht vollständig genutzt werden können um einen Erweiterungsbau bestmöglich anbauen und eingliedern zu können. Es würden unnötige bauliche Vor- und Rücksprünge entlang der Gebäudeliniien an der Schulstrasse entstehen, welche architektonisch einschränkend wirken würden. Mit der Aufhebung der Baulinie an der Schulstrasse würde die Gemeinde zudem eine Festlegung vornehmen, welche bestehenden Dienstbarkeiten entgegenstehen würde. Insgesamt würden dadurch unzweckmässige Festlegungen für einzelne Grundeigentümerschaften generiert werden.</p>  <p>Abbildung 1: Situation Parzellen 687 und 688</p>	<p>Berücksichtigung Zwischen der Parzelle Nr. 687 und der Parzelle Nr. 691 wird auf die Aufhebung der Strassenbebauungslinie verzichtet. Im Übrigen wird an den Festlegungen im Zonenplanentwurf festgehalten.</p>	x
				<p>Aus Sicht des Antragstellers ist die Rückmeldung der Gemeinde nicht eindeutig und ungenügend. Es wird nicht auf die bauliche Situation der Parzelle 687 eingegangen, mit dem Wissen, dass das neue Baugesetz eine Verschlechterung der Situation bedeuten würde. Im Antwortschreiben steht desweiteren in Bezug auf den Strassenabstand zur Schulstrasse folgende Bemerkung: «Weiterhin ist eine Unterschreitung des Grenzabstands möglich.» Diese Aussage widerspricht dem Art. 56 des Baugesetzes wonach der mittlere Strassenabstand im Strassenbebauungsbereich 1.0 bis 2.5m zu betragen hat. Der Antragsteller bittet die Gemeinde zu diesem Widerspruch Stellung zu nehmen. Falls eine Unterschreitung des Grenzabstands möglich bleibt, dann möchte der Antragsteller von der Gemeinde ein entsprechendes verbrieftes Recht, welche im Grundbuch eingetragen wird.</p>		

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_007_b	2_L_007	Strassenbebauungsbereich	Die Ausführungen zum Strassenbebauungsbereich in Art. 56 sowie der Figur 7.4 in Anhang II des Baugesetzes lassen teilweise Interpretationsspielraum zu. Die entsprechenden Vorgaben sollen besser beschrieben und grafisch illustriert werden.	Der Strassenbebauungsbereich ist in Art. 56 ungenügend beschrieben. Die gesetzliche Grundlage lässt beispielsweise im Anwendungsfall der Parzelle 687 viel Raum für Interpretation. Es stellen sich folgende Fragen: - Welches ist die Hauptfassade eines Gebäudes falls die Parzelle von drei Strassenseiten umgrenzt ist? - Kann es gleichzeitig mehrere Hauptfassaden geben? - Wie ist der Grenzabstand an den jeweils anderen Parzellengrenzen definiert? Solche und weitere Fragen gilt es zu beantworten im Gesetz. Eine präzisere Definition ist hier angebracht unter Berücksichtigung der konkreten Anwendungsfälle wie z.B. auf der Parzelle 687.	teilweise Berücksichtigung Grundsätzlich gibt es pro Gebäude eine Hauptfassade (adressbildend), welche projektspezifisch definiert wird. Abhängig vom konkreten Bauvorhaben können auch mehrere Hauptfassaden definiert werden. Damit kann der Spielraum für einzelne Bauvorhaben gewährleistet werden. Gegenüber den restlichen Gebäudeseiten ist der Grenzabstand gemäss Zonenvorschriften massgebend. Eine Ausführung von allen möglichen Anwendungsbeispielen und Auslegungen auf Stufe Baugesetz ist nicht zweckmässig. Es soll ein schlankes Baugesetz mit Spielraum für konkrete Einzelfälle geschaffen werden. Das Merkblatt wird nochmals geprüft und ergänzt, sodass es besser verständlich ist. Eine abschliessende Regelung aller möglicher baulich-gestalterischer Szenarien ist aber auch auf Stufe Merkblatt nicht zweckmässig. Der Spielraum für konkrete Projekte soll gewahrt bleiben.	x
2_L_008_a	2_L_008	Richtlinien Folgeplanpflicht Tardis	Die Richtlinien zur Arealplanpflicht «Landquart Tardis», Seite 49, seien dahingehend anzupassen, als die zulässigen Flächen für Einkaufsmöglichkeiten von 3'000m2 auf 7'000m2 zu erhöhen sind.	Die Richtlinien zur Arealplanpflicht «Landquart Tardis» (nachfolgend RICHTLINIEN) sehen vor, als Ergänzung zum heutigen Outlet die Einkaufsmöglichkeiten primär an der Wegverbindung zu den Bahnhofunterführungen anzuordnen. Mit der Anordnung von Verkaufsmöglichkeiten mit Publikumsverkehr bei den Personenunterführung wird ermöglicht, das bestehende Zentrum auf der östlichen Seite des Bahnhofs und die Bahnhofstrasse auf dem westlich liegenden Areal Tardis weiterzuentwickeln und die beiden Zentren miteinander zu verbinden. VIA D.O.L. GmbH begrüsst diesen in den RICHTLINIEN vorgesehenen städtebaulichen Ansatz. Gemäss beiliegender Berechnung «No. 2008 Site Massing» vom 29. November 2021, Beilage 1, bedarf es für die Verbindung des bestehenden Outlets zu den Bahnhofunterführungen 6'750m2 Verkaufsflächen in den Erdgeschoss. Mit der vorgesehenen Beschränkung dieser Flächen auf 3'000m2 kann der städtebauliche Ansatz einer Verbindung der beiden (Zentrums-)Areale westlich und östlich des Bahnhofs nicht umgesetzt werden. Städtebaulich gibt es keinen Grund, Verkaufsnutzungen in den Erdgeschossen zu beschränken. Im Gegenteil. Nur attraktive Erdgeschossnutzungen mit Einkaufsmöglichkeiten entlang den Wegverbindungen / Achsen zwischen dem Outlet und den Bahnhofunterführungen stellen sicher, dass sich das westlich des Bahnhofs gelegene Tardisareal, wie in den RICHTLINIEN vorgesehen, zu einem attraktiven, belebten und urbanen Zentrumsgebiet entwickeln kann. Es gibt genügend Beispiele, die zeigen, wie das funktioniert (z.B. Europaallee in Zürich). Arbeitsnutzungen mit hoher Wertschöpfung können in den oberen Geschossen realisiert werden. <u>Die Berechnung «No. 2008 Site Massing» vom 29. November 2021 dient lediglich der Plausibilisierung der für eine Verkaufsnutzung benötigten Erdgeschossflächen, welche an die Personenunterführungen anschliessen.</u> Die darin gemachten Überlegungen zu möglichen Baukuben bzw. Baudichten sind nicht mehr aktuell!	Hinweis: Der Antrag ist ausserhalb der vorgegebenen Frist eingegangen. Trotzdem wird der Antrag behandelt. Keine Berücksichtigung An den 3'000 m2 soll festgehalten werden. Dies ergibt einen zweckmässigen Spielraum, dass Erdgeschossnutzungen mit Verkaufsflächen zwischen der Bahnhofunterführung und dem Outlet geplant werden können. Es soll zudem verhindert werden, dass sich das bestehende Zentrum von Landquart entleert und die Läden in das Gebiet Tardis abwandern. Ebenso soll ein zusätzliches, übermässiges Verkehrsaufkommen durch grössere Verkaufseinrichtungen verhindert werden.	
2_L_008_b	2_L_008	Richtlinien Folgeplanpflicht Tardis	Die Richtlinien zur Arealplanpflicht «Landquart Tardis», Seite 50, seien dahingehend anzupassen, dass sich der Parkplatzbedarf für die Einkaufsmöglichkeiten anhand der erwarteten Besucherzahlen berechnet (analog Verkehrsgutachten vom 27. September 2023, Erweiterung Landquart Fashion Outlet LFO); Massnahmen unter dem Gesichtspunkt des Vorsorgeprinzips/ Emissionsbegrenzung/ Förderung öV / Langsamverkehr sind im Mobilitätskonzept konkret auszuweisen	VIA D.O.L. GmbH ist bei einer Erweiterung des Centers Richtung Norden auf eine hinreichende Anzahl Parkplätze angewiesen. Mit der am 19. März 2024 erteilten Baubewilligung für die Erweiterung Süd (Gemeinde Zizers) wurden für 4'500m2 zusätzliche Verkaufs- und Restaurationsflächen 350 neue Parkplätze bewilligt. Die Herleitung des Parkplatzbedarfs wurde im Verkehrsgutachten vom 27. September 2023, Erweiterung Landquart Fashion Outlet (LFO), Seite 5 ff., Beilage 2 , aufgezeigt und basiert im Kern auf einer Ableitung der erforderlichen Parkplatzanzahl von den erwarteten Besucherzahlen: Ausgewiesen war ein Parkplatzbedarf von (total) 1'672 Parkplätzen, den man unter dem Gesichtspunkt des Vorsorgeprinzips/ Emissionsbegrenzung / Förderung öV / Langsamverkehr auf (total) 1'550 Parkplätze reduzierte, was nach Abzug der bestehenden Parkplatzanzahl von (total) 1'200 Parkplätzen total 350 neue Parkplätze ergab. Der Parkplatzbedarf für eine Norderweiterung des Outlets muss nach der gleichen Berechnungsmethode erfolgen. Massnahmen unter dem Gesichtspunkt des Vorsorgeprinzips / Emissionsbegrenzung/ Förderung öV / Langsamverkehr sind im Mobilitätskonzept auszuweisen.	Hinweis: Der Antrag ist ausserhalb der vorgegebenen Frist eingegangen. Trotzdem wird der Antrag behandelt. Keine Berücksichtigung In den Richtlinien zur Arealplanpflicht wird unter anderem folgendes festgehalten: • Für die Arealentwicklung ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. • Es ist eine enge Abstimmung zwischen verkehrlicher und ortsbaulicher Entwicklung sicherzustellen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung auf das Verkehrsnetz und insbesondere das übergeordnete Strassennetz sind frühzeitig abzuschätzen und bei der Entwicklung zu berücksichtigen. • ...Für den Veloverkehr sind nahe den Zugängen zum Bahnhof attraktive und öffentlich zugängliche Veloabstellplätze in ausreichender Zahl sicherzustellen. • Eine Reduktion der Parkplätze für Motorfahrzeuge gegenüber der vorgeschriebenen Anzahl Pflichtparkplätze ist gestützt auf ein Mobilitätskonzept möglich (Kompensation mit Massnahmen Fuss-/Veloverkehr, Car-Sharing etc.). Die Richtlinien erscheinen weiterhin zweckmässig. Die Anforderungen an die Parkierung soll anhand des damaligen konkreten Projekts beurteilt werden.	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_L_009_a	2_L_009	Höhenbeschränkung Zollstrasse	Für die Nutzungsplanung Blütenweg soll bei der Höhenbeschränkung von 14,5 Meter der Schattenwurf auf die Liegenschaft an der Zollstrasse 21 berücksichtigt werden.	Als Eigentümer einer Parterrewohnung an der Zollstrasse möchten die Antragsteller für die Nutzungsplanung Blütenweg einbringen, dass bei der Höhenbeschränkung von 14,5 Meter der Schattenwurf auf ihre Liegenschaft zu berücksichtigen ist. Das Thema wurde auch an der StWE-Versammlung diskutiert und die anwesenden Eigentümer haben zu diesem Thema ebenfalls eingebracht, dass bei der Planung auf das bestehende Gebäude an der Zollstrasse 21 Rücksicht zu nehmen sei.	Teilweise Berücksichtigung Höhenbeschränkungen gegenüber dem Zonenschema für einzelne Parzellen sind nicht statthaft. Von der ursprünglich vorgesehenen Umzonung westlich des Blütenwegs von der Wohnzone W4 in die Kernzone bzw. Zentrumszone 1 wird jedoch ohnehin abgesehen. Aus diesem Grund gelten im wesentlichen die Höhenbeschränkungen gemäss bisherigem Zonenschema.	
2_M_001_a	2_M_001	Waldabstandslinie	Auf der Baulandparzelle 3214 in Mastrils, Gemeinde Landquart, ist auf der Ostseite der Parzelle entlang der Baulandgrenze eine Waldabstandslinie gemäss Art. 30 Abs. 1 KWaG, festzulegen.	Der Antragsteller hat das AWN um eine Begehung und Einschätzung der Situation vor Ort gebeten. Gemäss Begehung des Grundeigentümers mit dem AWN Graubünden vom 31.05.2024 und gemäss Angaben des AWN-Mitarbeiters : - seien die Waldflächen im Zonenplan korrekt eingezeichnet - handle es sich um eine rechtskräftig festgelegte statische Waldgrenze Gemäss Antragsteller hat das AWN vorgeschlagen, der Ostseite der Parzelle 3214, eine Waldabstandslinie gem. Art 30 Abs 1 KWaG entlang der Bauzonengrenze festzulegen. Gemäss KWaG Art. 30 Abs 1 heisst es: "Die Gemeinden können in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien kleinere Waldabstände vorsehen. <i>Diese Abstände sind in der Nutzungsplanung festzulegen</i> " Die Begründung ist in den "Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand" des Departements für Volkswirtschaft und Soziales vom 1.7.2023 unter Pt. 3 / 3.1 / 3.1.2 zu finden. Eine Unterschreitung des Mindestwaldabstandes mittels Waldabstandslinien rechtfertigt sich sodann zwecks Ausgleichung bestehender Waldausbuchtungen (= Bestockungen, die aus dem ansonsten geschlossenen und geraden Waldgürtel herausragen). Da heute das Bauland optimal ausgenutzt werden soll, drängt sich diese Waldabstandslinie direkt auf.	Berücksichtigung In Absprache mit dem AWN wird eine reduzierte Waldabstandslinie festgelegt.	X
				 Festzulegende Waldabstandslinie		
2_D_001_a	2_D_001	Mountainbikeweg	Der MTB-Weg soll so bleiben wie er auf den Plänen gezeichnet ist. Bei einer allfälligen Änderung, möchten die Antragstellerin informiert werden.	Das Areal westlich des Bahnhofs Richtung Mastrils war bei der informellen Mitwirkung mit einem Folge- oder Arealplan zugeordnet. Dies ist nun nicht mehr der Fall. Falls es Änderungen gegeben hat, wo kann man die aktuellen Bauvorhaben einsehen? Der Grund für das Interesse ist die Sicherstellung eines sicherer Velo- und Fussweg zwischen Mastrils und Landquart.	Kenntnisnahme Es wird angenommen, dass mit dem Antrag der ursprüngliche Veloweg entlang des Rheins auf Mastrilsseite gemeint ist. Dieser wurde gegenüber der ersten Mitwirkungsaufgabe angepasst. Es sind auch keine Änderungen mehr vorzusehen, weshalb keine Information der Antragstellerin notwendig ist.	
2_D_001_b	2_D_001	Folgeplanpflicht Tardis	Es wird die Frage gestellt, wieso die Arealplanpflicht westlich des Bahnhofs Landquart nicht mehr in den Plänen sei.		Kenntnisnahme Es wird angenommen, dass mit dem Antrag die Arealplanpflicht Tardis gemeint ist. Diese ist weiterhin in den Plänen drin und soll auch unverändert so drinbleiben.	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_002_a	2_D_002	Umfang Gesamtrevision	Die Gesamtrevision Nutzungsplanung soll in mehrere Teilabschnitte aufgeteilt werden.	Der Antragsteller ist der Ansicht, dass die vorliegende Revision der Nutzungsplanung viel zu umfangreich ist um alles verstehen zu können. Die Revision soll in die Teilabschnitte Baugesetz, Zonen- und Gestaltungsplan, Erschliessungsplan, Verkehrs- und Entsorgungsplan usw. aufgeteilt werden. Der Antragsteller hat grosse Sorge, dass die Nutzungsplanung in einer Abstimmung von dem Volk abgelehnt wird, da die Gemeindebehörde nicht nachvollziehen könne, wo der Schuh drückt resp. warum die ganze Vorlage abgelehnt wird.	Keine Berücksichtigung Der Gemeindevorstand ist sich bewusst, dass es sich bei der Nutzungsplanung und insbesondere bei der Gesamtrevision um ein Vorhaben handelt, welches verschiedene Themenbereiche vereint. Das übergeordnete Recht und die Vorgaben im kantonalen Richtplan fordern die Gemeinde aber dazu auf, die Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. In der Raumplanung gilt grundsätzlich sowohl der Koordinationsgrundsatz als auch der Grundsatz der Planbeständigkeit. Dies bedingt im Grundsatz eine gesamtheitliche Betrachtung der Planung. Zonenplan, Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan sind alle gleichwertige Bestandteile der Nutzungsplanung. Es kann nicht zuerst das Baugesetz revidiert werden, ohne dass der Zonenplan oder die anderen Planwerke mitgedacht werden.	
2_D_003_a	2_D_003	Natur- und Landschaft	Der Bereich B des regionalen Amphibienlaichgebiets «Schlundrüfi» (Objekt-Nr. AM-612) ist vollumfänglich gemäss seinem rechtsgültigen Perimeter der Naturschutzzone zuzuweisen.	Die Antragstellerinnen merkt an, dass beim Amphibienlaichgebiet «Schlundrüfi» (Objekt-Nr. AM-612) von regionaler Bedeutung der Bereich B nicht als Naturschutzzone aufgenommen wurde. Der Bereich B steht für die «Nährstoffpufferzone und engerer Lebensraum angrenzend an das Fortpflanzungsgewässer». Dieser Bereich ist für die Amphibien von grosser Bedeutung und ist aus diesem Grund auch als Naturschutzzone umzusetzen. Insbesondere für die Gelbbauchunke ist eine Strukturvielfalt grundsätzlich wichtig und diese kann im Bereich B gut erstellt werden. Bereits eine einseitige Ausscheidung bietet Teilschutz für die Amphibien.	Keine Berücksichtigung Die Umsetzung des Bereichs B ist im Zonenplan nicht zwingend vorzunehmen. Überdies verzichtet gemäss aktuellen Unterlagen auch die Gemeinde Zizers auf eine Umsetzung des Bereichs B Schlundrüfi (Stand öffentliche Auflage Gesamtrevision April 2024). Eine einseitige Ausscheidung auf dem Gemeindegebiet von Landquart wäre nicht abgestimmt mit der Gemeinde Zizers und ist nicht zweckmässig.	
2_D_003_b	2_D_003	Natur- und Landschaft	Der Perimeter des Auen-Inventars von nationaler Bedeutung «Zizers-Mastrils» (Objekt-Nr. A-22) ist vollumfänglich gemäss seinem rechtsgültigen Perimeter der Naturschutzzone zuzuweisen.		Teilweise Berücksichtigung Im Grenzbereich besteht eine Differenz zwischen dem Inventarobjekt und der Naturschutzzone gemäss Entwurf Zonenplan. Die Naturschutzzone und darauf abgestimmt die Gewässerramzone werden auf das Inventarobjekt erweitert. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 115 m ² . Im Übrigen wird an der bisherigen Abgrenzung festgehalten, welche weitestgehend der Abgrenzung des Inventars entspricht.	x
2_D_003_c	2_D_003	Natur- und Landschaft	Das regionale TWW «Armengut» (Objekt-Nr. TWW-8035) ist vollumfänglich gemäss seinem rechtsgültigen Perimeter der Naturschutzzone zuzuweisen.		Kenntnisnahme Der Antrag wurde bereits in der informellen Mitwirkung gestellt, woraufhin die Zonenabgrenzung auf das Inventarobjekt abgestimmt wurde. Es ist unklar was beanstandet wird, die Zonenabgrenzung und das Inventarobjekt sind deckungsgleich.	
2_D_003_d	2_D_003	Natur- und Landschaft	Die beiden Biotope von regionaler Bedeutung «Alte Danda» (Objekt-Nr. ueb-50) und «Forstweide, Igis-Landquart» (Objekt-Nr. ueB-3016) sind vollumfänglich gemäss deren rechtsgültigen Perimetern der Naturschutzzone zuzuweisen.	Die beiden übrigen Biotope «Alte Danda» und «Forstweide, Igis-Landquart» von regionaler Bedeutung wurden nicht in die Nutzungsplanung überführt. Gemäss dem Kantonalen Richtplan Kapitel Landschaft werden im Rahmen der Ortsplanung «die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete, die punkt- und linienförmigen Naturobjekte sowie die Vernetzung der Lebensräume» im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt. Aus diesem Grund müssen die beiden übrigen Biotope in die Nutzungsplanung überführt werden.	Keine Berücksichtigung Die Objekte sind bereits über das NHG und KNHG geschützt. Das übergeordnete Recht verlangt nicht, dass diese übrigen Biotope (Hochstammgärten, Hecken etc.) im Zonenplan zwingend umzusetzen sind.	
2_D_003_e	2_D_003	Natur- und Landschaft	Sämtliche Biotop- und Landschaftsinventare von lokaler Bedeutung sind der Naturschutz- bzw. Trockenstandortzone zuzuweisen, insbesondere wenn sie keinen Bewirtschaftungsvertrag aufweisen	Bei einer vollständigen Interessensabwägung müssen alle Interessen miteinbezogen werden. Die Antragstellerinnen regen an, alle Inventarobjekte von lokaler Bedeutung in der Nutzungsplanung umzusetzen, denn dies führt zu einem umfänglicheren Schutz. Bewirtschaftungsverträge sind aus Sicht der Antragstellerinnen keine geeigneten Schutzinstrumente, da diese nur 8 Jahre gültig sind und jederzeit wieder aufgelöst werden können. Ausserdem gilt festzuhalten, dass bei vielen lokalen Biotopinventaren in der Gemeinde Landquart keine Bewirtschaftungsverträge bestehen und diese auch nicht minimal geschützt sind. Der Schutz des NHG und KNHG reicht vor Ort nicht immer aus und kann somit nicht als Argumente geltend gemacht werden, die lokalen Biotopinventar nicht aufzunehmen.	Keine Berücksichtigung Die Objekte sind bereits über das NHG und KNHG geschützt. Das übergeordnete Recht verlangt nicht, dass diese übrigen Biotope (Hochstammgärten, Hecken etc.) im Zonenplan zwingend umzusetzen sind.	
2_D_003_f	2_D_003	Natur- und Landschaft	Hecken, Einzelbäume, Obstgärten u.ä. sind alternativ als Objekte im Generellen Gestaltungsplan auszuscheiden (Objektschutz). Ein entsprechender Artikel im Baugesetz ist zu definieren.	Die Aufnahme in den GGP führt zu einem besseren Objektschutz, da die Objekte visuell festgehalten sind und somit die Bevölkerung darüber informiert ist.	Keine Berücksichtigung Visuell sind die Objekte bereits im Inventar des Kantons ersichtlich, eine Übernahme in die kommunale Nutzungsplanung ist nicht vorgeschrieben und auch nicht zweckmässig.	


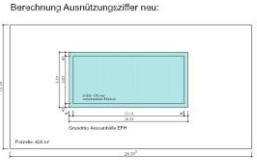


Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_003 -g	2_D_003	Natur- und Landschaftsschutz zonen	Die rechtskräftigen Natur- und Landschaftsschutz zonen seien beizubehalten.	Im PMB sind keine genauen Begründungen zu finden, wieso einige rechtskräftige Natur- und Landschaftsschutz zonen nicht übernommen werden. Kann keine sachliche Begründung für die Auflösung dieser Schutz zonen vorgelegt werden, ist auf die Streichung der Schutz zonen zu verzichten. Es ist nachzuweisen, dass es sich nicht um NHG-geschützte Lebensräume handelt.	<p>Keine Berücksichtigung Die aufgehobenen Natur- und Landschaftsschutz zonen sind nicht im kantonalen Inventar vorhanden und haben auch keine siedlungstrennende Wirkung.</p> <p>Im Übrigen würden die Flächen, sofern sie denn tatsächlich die NHG-Kriterien erfüllen würden, auch ohne Schutzfestlegung im Zonenplan den Schutzbestimmungen des NHG unterliegen. Es besteht jedoch keine Verpflichtung, die Gebiete in der Nutzungsplanung festzulegen, da sie nicht im kantonalen Inventar enthalten sind und erst recht nicht Objekte von regionaler Bedeutung darstellen.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_003_h	2_D_003	Gewässerraumzonen	Die Gewässerraumzone im Gebiet Chaiserwisa sei auf die natürlichen Gegebenheiten anzupassen, so dass die drei Weiher auf der Parzelle 1707 vollumfänglich innerhalb der Gewässerraumzone zu liegen kommen. Alternativ sei zu prüfen, ob diese drei Weiher der Naturschutzzone zugewiesen werden können.	Auf der Parzelle 1707 beim Igiser Mühlbach im Gebiet «Chaiserwisa» befinden sich drei Weiher, die teilweise innerhalb des Gewässerraums liegen. Im Gebiet des Igiser Mühlbachs sind Amphibienvorkommen nachgewiesen. Zur Sicherung des Gewässerlebensraums der Amphibien soll die Gewässerraumzone im betreffenden Abschnitt auf die natürlichen Gegebenheiten angepasst werden. So dass die drei Weiher vollständig im Gewässerraum liegen. Eine Teilüberlagerung ist nicht ausreichend. Auch ein Eigentum des Kanton reicht nicht als Schutzgarantie aus. Es muss geprüft werden, ob die drei Weiher der Naturschutzzone zugewiesen werden können. Der Igiser Mühlbach wird zudem bereits als Ersatzmassnahme vom Projekt Chlus revitalisiert. Die Gewässerräume sind in diesem Zusammenhang nochmals anzupassen.	Keine Berücksichtigung Die Weiher sind bereits teilweise mit der Gewässerraumzone überlagert, womit ein nutzungsplanerischer Schutz vorhanden ist. Die Teilflächen, welche ausserhalb der Gewässerraumzone liegen, befinden sich im Eigentum des Kantons. Alle Flächen sind der Nichtbauzone zugewiesen. Es besteht damit ein ausreichender Schutz für diese Objekte, eine zusätzliche Festlegung in der Nutzungsplanung ist nicht notwendig. Gerade in Anbetracht der Renaturierung und der angesprochenen, allenfalls notwendigen Überprüfung des Gewässerraums erscheint es nicht zweckmässig, wenn nun verfrüht der Gewässerraum punktuell angepasst wird. Derzeit liegen erst Konzepte und noch kein konkretes Projekt vor. Die Situation wird neu zu beurteilen sein, wenn ein konkretes Projekt für den Mühlbach vorliegt.	
2_D_003_i	2_D_003	Auen	Bei Zugangspunkten zur Aue ist über sensible Auenbewohner zu informieren und für die Aue «Zizers-Mastrils» ist ein Konzept zur Besucherlenkung zu erstellen.	Im Rahmen der Ortsplanung die Infrastruktur in der Umgebung der Aue mit Strassen und Parkierungszonen ausgebaut. Das vereinfacht den Zugang zu diesen sensiblen Gebieten. Die entsprechende Information der Öffentlichkeit und ein Besucherlenkungskonzept sind deshalb zwingend nötig. Die Prüfung eines Besucherlenkungskonzept bei dereinstigen Erstellung der Parkierungsanlage reicht nicht aus. Es soll zwingend ein Besucherlenkungskonzept erstellt werden.	Keine 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 wurde auf diese Ausgangslage bereits hingewiesen.	
2_D_003_j	2_D_003	Fledermausquartier	Die Fledermausquartiere seien im GGP festzuhalten und ein entsprechender Artikel im Baugesetz sei zu formulieren.	In der Gemeinde Landquart befinden sich ein Sommer- und Wochenstubenquartier von Fledermäusen. Im Sommerquartier befinden sich Grosse Hufeisennasen, die vom Aussterben bedroht und von nationaler Bedeutung sind. Die Gemeinde Landquart trägt die Verantwortung, dass ihre Fledermausquartiere erhalten bleiben. Es ist elementar, dass diese Quartiere in die Ortsplanung aufgenommen und verankert werden, um eine Zerstörung der Quartiere, beispielsweise im Falle einer Renovation der Kirche oder einer Gebäudesanierung, zu vermeiden. Der rechtliche Schutz ist zwar über das NHG gegeben, jedoch macht die Ausscheidung einer Zone, z.B. im GGP, das Vorhandensein eines Fledermausquartiers sichtbar und kann das Vorgehen bei einem Bauprojekt regeln. Eine Aufnahme der Quartiere in den GGP schafft Rechtssicherheit für die Grundeigentümer*innen. Im NHG ist festgehalten, dass Fledermausquartiere nicht zerstört werden dürfen, und dies geschieht unter anderem damit, dass bekannte Quartiere in die Ortsplanung aufgenommen werden. Aus diesem Grund müssen die Fledermausquartiere im GGP festgehalten und ein entsprechender Artikel im Baureglement formuliert werden. Folgenden Text für das Baugesetz schlagen wir vor: Gemäss Art. 20 (Artenschutz) der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 (SR 451.1), welche sich abstützt auf Artikel 20 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 (SR 451) über den Natur- und Heimatschutz (NHG), sind alle einheimischen Fledermausarten geschützt und ihre Wochenstubenquartiere dürfen weder beschädigt noch zerstört werden. Bei Renovationsarbeiten an Gebäuden mit Fledermausquartieren, insbesondere im Bereich des Dachstockes und/oder des Turmes (bei Kirchen und Kapellen), oder bei bevorstehender Handänderung, geplantem Abriss oder Umbau des Gebäudes (bei privaten Gebäuden), ist eine vom Amt für Natur und Umwelt Graubünden, Abteilung Natur und Landschaft, für den Fledermausschutz beauftragte Person rechtzeitig beizuziehen. Bei Kirchen mit Fledermausquartieren ist zugunsten der Fledermäuse auf eine Aussenbeleuchtung zu verzichten.	Keine Berücksichtigung Es besteht bereits ein ausreichender Schutz des NHG. Die Standorte können zudem wechseln und es ist nicht Sache der Nutzungsplanung diese Standorte festzulegen. Zudem ist die reformierte Kirche, welche einen Standort darstellt, bereits geschützt. Analog zum Vorgehen bei Nistplätzen von Rauch- und Mehlschwalben können die Fledermausstandorte als Information im Gemeinde-GIS aufgenommen werden. Damit kann die Sichtbarkeit der Standorte erhöht werden. Die Gemeinde Landquart ist daran, dies umzusetzen.	
2_D_003_k	2_D_003	Gebäudebrüterinventar	Das Gebäudebrüterinventar sei im GGP festzuhalten und ein Artikel zum Schutz und Erhalt der Brutplätze sei im Baugesetz zu formulieren.	Viele Vogelarten haben im Siedlungsgebiet einen Ersatzlebensraum gefunden. Einige dieser Arten sind in der Schweiz potenziell gefährdet oder gar vom Aussterben bedroht. Im Siedlungsraum sind insbesondere der Mauersegler (NT) und die Mehlschwalbe (NT) betroffen. Diese sind gemäss Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel geschützt. Die Zukunft dieser Vogelarten hängt vom Menschen ab. Werden sie bei ihrer Jungenaufzucht gestört oder wird die Fortpflanzungsstätte gar zerstört, verlieren sie diese wichtigen Lebensräume. Der Verein Vogelschutz Landquart hat auf dem Gemeindegebiet ein Inventar der Gebäudebrüter erstellt. Zur Garantie des Erhalts dieser Brutplätze müssen diese in die Ortsplanung aufgenommen und dort verankert werden.	Keine Berücksichtigung Diese Arten sind bereits aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung des Bundes geschützt. Weitergehende Festlegungen in der Nutzungsplanung werden als nicht notwendig erachtet. Allfällige Objektschutzmassnahmen sollen auf Stufe Bauprojekt im Einzelfall geklärt werden. Die Gemeinde ist derzeit daran, Nistplätzen von Rauch- und Mehlschwalben als Information im Gemeinde-GIS aufzunehmen. Damit kann die Sichtbarkeit der Standorte erhöht werden.	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_003 _J	2_D_003	Mobilisierung Bauzonenreserven	Die Bauzonenreserven innerhalb der überbauten und nicht überbauten WMZ seien noch konsequenter zu mobilisieren	<p>Gemäss den Bevölkerungsprognosen von Wüest und Partner von 2022 zeigt das mittlere Szenario eine Zunahme von 1'986 Einwohnerinnen und Einwohnern und das hohe Szenario eine Zunahme von 2'225 Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2037. In den jüngsten Urteilen des Bundesgerichts (1C_494/2016 vom 26. November 2018, Develier JU; 1C_105/2018 vom 18. Dezember 2018, Glattfelden ZH) stellt das Bundesgericht klar, was das bedeutet: Konsequente Mobilisierung aller BZ-Reserven – und nicht bloss ein Drittel (Develier) und auch nicht 50 Prozent, wie in den Datenblättern angenommen. Das bedeutet, die Annahmen in den Datenblättern sind für die konkrete Bemessung des BZ-Bedarfs nicht hinreichend, insbesondere bei Einzonungen.</p> <p>Die theoretische Kapazitätsreserve der Gemeinde Landquart in den nicht überbauten WMZ beträgt 791 und in den überbauten WMZ 848 Einwohnerinnen und Einwohner (Total: 1'639). Gemäss PMB geht die Gemeinde von einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve innerhalb der nicht überbauten WMZ von 553 (Mobilisierbarkeit von 70 %) und innerhalb der überbauten WMZ von 339 (Mobilisierbarkeit von 0 %) Einwohnerinnen und Einwohner aus (Total: 893).</p> <p>Die Gemeinde Landquart zont insgesamt 3.8 ha ein, mit einer Vergrösserung der WMZ um 5.7 ha und einer Verkleinerung der Arbeitszone um 5 ha, sowie einer Vergrösserung der Zone für öffentliche Nutzungen um 1.2 ha. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Gemeinde jetzt eine konsequente Mobilisierung vornehmen muss, damit Einzonungen (jetzt und in Zukunft) möglich sein werden. Wenn keine konsequente Mobilisierung stattfindet, kann entsprechend den Entscheiden des Bundesgerichtes kein neues Bauland eingezont werden. Die Gemeinde ist angehalten, die Bauzonenreserven noch konsequenter zu mobilisieren, damit in Zukunft die Option von allfälligen Einzonungen überhaupt zur Verfügung steht.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Die Annahmen zu den Bauzonenreserven und zur Mobilisierbarkeit beruhen auf der Systematik des Kantons. Die Gemeinde geht davon aus, dass in den bestehenden Bauzonen noch bedeutende zusätzliche Reserven vorhanden sind, welche ein zusätzliches Bevölkerungswachstum ermöglichen. Dies wurde auch bereits im PMB abgehandelt.</p> <p>Im Übrigen wird auf die ausführliche Stellungnahme im Rahmen der informellen Mitwirkung verwiesen.</p> <p>Die Aussagen der Antragstellenden sind falsch und beziehen sich auf einen alten Stand der Revision. Es werden nicht 3.8 ha eingezont. Neu von einer Nichtbauzone in eine Bauzone umgezont werden lediglich rund 1.54 ha. Hierbei handelt es sich vorwiegend um die Schrebergartenzone Ganda (ca. 0.93ha), welche einem grossen Bedürfnis der Bevölkerung nach Schrebergärten entspricht und auch nur eine untergeordnete Bebauung zulässt. Weitere rund 0.4ha betreffen die Einzonung für die Erweiterung der ARA, welche einem dringenden und öffentlichen Interesse entsprechen. Die restlichen "Einzonungen" stellen Restflächen, zumeist innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets dar und keine "grünen Wiesen" die neu verbaut würden.</p> <p>Die Zahl zur Vergrösserung der WMZ ist ebenfalls falsch und beruht vor allem darauf, dass die Campuszone neu in eine Zentrumszone umbenannt wird, ohne dass massgebliche materielle Anpassungen vorgenommen werden.</p> <p>Auch ist die Aussage nicht korrekt, dass die öffentliche Zone um 1.2 ha vergrössert wird. Im Gegenteil werden die öffentlichen Zonen sogar um rund 6.25 ha reduziert, dies insbesondere aufgrund der grossflächigen Auszonungen im Bereich Gruobhof und im Umfeld des Plantahofs.</p>	
2_D_003 _m	2_D_003	Erhöhung Ausnützungsziffer	Die Ausnützungsziffer sei auf die Vorgaben aus dem Richtplan zu erhöhen, und zwar in allen Bauzonen, insbesondere im Bereich Landquart.	Gemäss dem Kantonalen Richtplan Siedlung gilt für die Gemeinde Landquart eine Mindest-AZ von 0.8. Teil der konsequenten Mobilisierung ist es auch, diese AZ flächendeckend anzuwenden. Dies gilt insbesondere für den Bereich Landquart.	<p>Keine Berücksichtigung Die vom KRIP-S geforderten Mindestdichten von 1.0 oder 0.8 in den suburbanen Räumen kommen lediglich bei Ein-, Um- oder Aufzonungen zum Tragen. Insbesondere in Landquart sind bereits oder werden neu noch deutlich höhere Dichten festgelegt.</p> <p>Zudem können gemäss Richtplan tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder planungsrechtliche Gründe überwiegen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-11). Dies ist insbesondere bei den Auf- und Umzonungen in Igis der Fall.</p> <p>Auf- und Umzonungen werden in der laufenden Gesamtrevision bereits für verschiedene Gebiete vorgesehen. Mit dem Giesskannenprinzip eine flächige, materielle Erhöhung der Ausnützungsziffer für die ganze Gemeinde umzusetzen, würde die bereits vorhandenen Bauzonenreserven und das Wachstumspotenzial noch einmal deutlich erhöhen. Bereits eine Erhöhung der Dichte um 20 % würde die Kapazitäten übermässig stark erhöhen. Überdies sind mit der rechtskräftigen Zonierung noch umfangreiche Reserven vorhanden. Zusammen mit den bestehenden Reserven würde Bauzonenkapazität für ein Bevölkerungswachstum von über 4000 Einwohnenden innerhalb von 15 Jahren resultieren. Dies ist nicht anzustreben und würde die öffentlichen Infrastrukturen (Schule, Kinderbetreuung, Ver- und Entsorgung, Verkehr etc.) vor grosse Herausforderungen stellen. Die Gemeinde strebt ein moderates Wachstum gemäss KRL an.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_003_n	2_D_003	Aufzoning	Die Parzelle 321 sei als Wohnzone 3 auszuscheiden.	Ausserdem wurde im Vergleich zur informellen Mitwirkung die Parzelle 321 wieder auf eine Wohnzone 2 anstatt 3 zurückgestuft. Die Parzelle ist eine grosse unbebaute Parzelle, welche immens zur Siedlungsverdichtung beitragen kann. Aus diesem Grund sei die Parzelle, wie bei der informellen Mitwirkung, als Wohnzone 3 festzulegen, so dass die Fläche optimal ausgenutzt werden kann.	Keine Berücksichtigung Der Gemeindevorstand hat die Aufzoning geprüft, kommt jedoch zum Schluss, dass keine Aufzoning vorgenommen werden soll. Die Fläche soll in der Wohnzone W2 belassen werden. Durch die Quartierplanung ist eine Mehrausnutzung möglich, wobei qualitative Vorgaben zu berücksichtigen sind. Im Übrigen kann von der Mindestdichte von 0.8 im urbanen und suburbanen Raum gemäss kantonalem Richtplan ortsspezifisch abgewichen werden.	
2_D_003_o	2_D_003	Bauverpflichtung	Die Parzelle 68 sei mit einer Bauverpflichtung zu überlagern.	Die Parzelle 68 war in der informellen Mitwirkung mit einer Bauverpflichtung überlagert. Diese Bauverpflichtung soll beibehalten werden oder der nicht überbaute Teil der Parzelle ausgezont werden.	Keine Berücksichtigung Es handelt sich dabei um die Parzelle mit der Villa des ehemaligen Papierfabrikbesitzers. Eine Mobilisierung ist aufgrund ortsbaulicher und denkmalpflegerischer Gründe nicht wünschenswert. Im Übrigen kann der nicht konsumierte Teil der Ausnützungsziffer auf eine andere Parzelle transferiert werden. Dies sollte auch im Sinne des Antragstellers sein, welcher eine möglichst dichte Nutzung in den Bauzonen fordert.	
2_D_004_a	2_D_004	Ergänzung BauG	Die Nutzungsart Wohnnutzungen ist in Art. 35 Abs. 2 BauG als zulässige Nutzungsart zu ergänzen. (Wortlaut: "Wohnbauten und Wohnnutzungen dürfen zugelassen werden, sofern die Wohnfläche ein Drittel der gewerblich genutzten Fläche nicht übersteigt").	In den Räumlichkeiten des Gebäudes auf der Parzelle Nr.1137 werden von der Swisscom wichtige Infrastrukturen für die Versorgung der Region mit Telekommunikationsdienstleistungen, namentlich eine Telefonzentrale, betrieben. Aufgrund des technischen Wandels reduziert sich der Platzbedarf für die Technikräume zur Erfüllung des bundesrechtlichen Versorgungsauftrags gemäss dem Fernmeldegesetz (FMG; SR 784.10) sowie gemäss der Verordnung über Fernmeldedienste (FDV; SR 784.101.1) signifikant. Die technische Nutzung der Swisscom wird künftig mehrheitlich ins EG und UG verlegt. Swisscom möchte die künftig leerwerdenden Räumlichkeiten zweckmässig umnutzen. Voraussetzung für die sinnvolle Umnutzung des Gebäudes ist ein entsprechender Handlungsspielraum. Die vorgesehene Gewerbemischzone ermöglicht zwar neu auch Wohnbauten, ohne jedoch festzulegen, ob Wohnnutzungen als Nutzungsart auch in anderen Bauten - insbesondere in bestehenden Gewerbebauten - zulässig ist. Die Beschränkung auf Wohnbauten schränkt den Entwicklungsspielraum für die Parzelle-Nr.1137 stark ein und gewährt wenig Spielraum für künftige Umnutzungen im Bestand. Die Ergänzung von "Wohnnutzungen" als zulässige Nutzungsart in Art. 35 Abs. 2 BauG gewährt mehr Entwicklungsspielraum und trägt dazu bei, einem künftig drohenden Leerstand entgegenzuwirken. Dies liegt sowohl im öffentlichen Interesse der Gemeinde als auch im Interesse der Swisscom und trägt zur Innenentwicklung und nachhaltigen Ressourcennutzung bei. Der Versorgungsauftrag der Swisscom würde nach wie vor unter Einhaltung des Bundesgesetzes über den Schutz vor Gefährdungen durch nichtionisierende Strahlung und Schall (NISSG; SR 814.71) sichergestellt.	Berücksichtigung Die Formulierung in Art. 35 Gewerbemischzone mit dem Begriff "Wohnbaute" stammt aus dem alten Baugesetz der Gemeinde Mastrils (Art. 42 Gewerbe-Wohnzone BauG-Mastrils). Der Begriff Wohnbauten ist tatsächlich überholt und im Vergleich zu den anderen Zonenvorschriften auch systemwidrig und missverständlich. Wohnbauten wird durch Wohnnutzung ersetzt. Eine Beibehaltung des Begriffs Wohnbauten ist nicht notwendig. Neue Formulierung: Wohnnutzungen sind zugelassen, sofern die Wohnfläche ein Drittel der gewerblich genutzten Fläche nicht übersteigt.	x
2_D_004_b	2_D_004	AZ und Gebäudelänge	Auf die Einführung einer Ausnützungsziffer von 0.6 und einer maximalen Gebäudelänge von 30 m ist zu verzichten.	Auf die Einführung einer Ausnützungsziffer von 0.6 sowie einer maximalen Gebäudelänge von 30 m ist zu verzichten, da diese Baumasse die künftige Entwicklung auf der Parz. Nr. 1137 zu stark einschränken, sowohl hinsichtlich einer möglichen Erweiterung als auch hinsichtlich eines möglichen Ersatzneubaus. Die Parz. Nr.1137 ist heute relativ dicht bebaut. Ein Erweiterungsbau wäre vermutlich nicht mehr möglich, da die zulässige Ausnützungsziffer von 0.6 mit dem bestehenden Gebäude gemäss erster Grobschätzung bereits überschritten ist. Ein Ersatzneubau müsste voraussichtlich mit geringerer Gesamtgeschossfläche und geringere Gebäudelänge umgesetzt werden. Dies setzt einen falschen Anreiz für Neubauten, da mit dem Erhalt des Bestandes mehr Nutzflächen zur Verfügung stehen. Die beiden vorgesehenen Baumasse sind insbesondere für Gewerbebauten bzw. -nutzungen wenig zweckmässig, weshalb diese auch in der Gewerbezone gemäss vorliegendem Baugesetz (Stand öffentliche Mitwirkungsaufgabe) keine Anwendung finden. Hier äussert sich ein Konflikt, denn die Gewerbemischzone dient- im Unterschied zur Wohnmischzone -vorrangig dem Gewerbe als Hauptnutzung. Deshalb sollte eine Definition der Baumasse in Anlehnung an die Gewerbezone vorgesehen werden. Im Übrigen empfiehlt das Musterbaugesetz des Kantons sowohl für die Gewerbezone als auch für die Gewerbemischzonen eine Ausnützungsziffer von 0.8 -1.5; für die Gewerbezone wird eine Gebäudelänge von 30- 50 m empfohlen, für die Gewerbezone 30 m bis frei. Die Gemeinde hat somit einen grossen Spielraum, den sie insbesondere im Hinblick auf die Situation der Parz. Nr.1137 auch anwenden kann.	Teilweise Berücksichtigung Die AZ der Gewerbemischzone wird auf 0.7 erhöht. Die zulässige Gebäudelänge von 30.0m soll beibehalten werden, damit bei einer zukünftigen Bebauung eine gute Einordnung in die umgebenden Bebauungsstrukturen gewährleistet werden kann. Zusätzlich wird im Zonenschema des Baugesetzes präzisiert werden, dass Attikageschosse zulässig sind, was eine zweckmässige Mischung von Wohnen und Arbeiten unterstützt.	x
2_D_004_c	2_D_004	formeller Hinweis	Die Gewerbemischzone fehlt in der Legende des Zonenplans und ist entsprechend zu ergänzen.		Berücksichtigung Der Legendeneintrag wird ergänzt.	x

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_005_a	2_D_005	Waldgrenze	Es wird Einsprache gegen die statische Waldgrenze und den so eingezeichneten Wald östlich der Parzellengrenze Nr. 3126 erhoben. Die statische Waldgrenze hat von dem Gebäuden 10m Abstand zu haben und von der Grundstücksgrenze 5m.	<p>Die Antragsteller erhoben am 18.06.2024 Einsprache beim AWN und reichte folgende Begründung ein:</p> <p>Einige morsche Bäume bedrohen die Sicherheit des Gebäudes. Der Wald entspricht auch nicht der Beschreibung des Dynamischen Waldes (S.59), da er weder die Minimalbreite von 12 m noch genügend 20 Jahre alte Bäume aufweist. Die wenigen älteren Bäume sind schon tot oder am Absterben.</p> <p>Falls an diesem Standort wirklich einen Wald wachsen soll, beantragen die Antragsteller, dass dies auf der Fläche des Kantons in oben erwähnten Abstand zu unserer Grenze und unseren Gebäuden geschieht und auf dem Nutzungsplan entsprechend eingezeichnet wird.</p> <p>Falls eine Begehung organisiert werden sollte, möchten die Antragsteller dabei sein.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Es fand eine Begehung des AWN zusammen mit der Grundeigentümerschaft statt, bei dem die Situation vor Ort beurteilt wurde. Die statische Waldgrenze wird gemäss Angaben des AWN angepasst und im Zonenplan festgelegt.</p>	x
2_D_005_b	2_D_005	soziale Sicherheit	Bei der Planung des neuen Fussweges zum Bahnhof soll eine Fachperson für soziale Sicherheit beigezogen werden.	<p>Die Antragsteller können die Antwort auf ihr Anliegen bei der informellen Mitwirkung bezüglich sozialer Sicherheit, was den Nutzungsplan und das Baugesetz betrifft, teilweise nachvollziehen. Jedoch besteht weiterhin die Situation, dass es von Mastrils nach Landquart einen Veloweg der Landquart entlang gibt, welcher unübersichtliche Stellen aufweist (RHB-Treppe) und bei dem es keine Ausweichmöglichkeit gibt (Betonmauern auf beiden Seiten). Deshalb müssen die Antragsteller ab der Dämmerung via Bahnhof fahren. Wenn nun das Areal Tardis auch noch so ungeschickt verbaut würde, gäbe es keine übersichtliche Verbindung mit Fluchtmöglichkeiten mehr nach Landquart. Postautos gibt es auch keine mehr.</p> <p>Für die Antragsteller ist die soziale Sicherheit ein grosses Anliegen, da - vor allem junge - Frauen auch im eher ländlichen Umfeld immer noch zu oft belästigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde bedankt sich für das grosse Interesse an der Planung. Für die Planung des Areals Tardis wird ein mehrstufiges Verfahren durchzuführen sein, bei dem eine Vielzahl an Themen zu berücksichtigen sein wird. Ziel ist, eine attraktive Zentrumsverweiterung sicherzustellen. Es kann zum heutigen Zeitpunkt keine Aussage darüber gemacht werden, welche Fachpersonen beizuziehen sein werden. Dies ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung. Die Planung betrifft ein nachgelagertes Verfahren.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_006_a	2_D_006	Ausnützungsziffer	<p>Falls die Ausnützungsziffer nicht generell erhöht wird, müsste aus Sicht des Antragstellers zumindest ein Instrument eingebaut werden, damit eine differenzierte Berechnung von Häusern mit Steildach erfolgen kann (insb. bei niedriger Gebäudehöhe).</p>	<p>Die Ausnützungsziffer wurde vom Gemeindevorstand erhöht mit der Absicht, die kantonal vorgegebene Änderung der Berechnung auszugleichen. Aufgrund der Rückmeldung in der informellen Mitwirkung wurde die AZ etwas korrigiert, jedoch für den Antragsteller weiterhin ungenügend. Bei Flachdächern gleicht die Kompensation die Berechnung knapp aus, aber auch nicht vollständig (siehe Vergleich 2). Bei Häusern mit Schrägdach und nutzbarem Dachgeschoss bei niedriger Gebäudehöhe ist der Unterschied jedoch extrem, wie in Vergleich 1 ersichtlich (AZ von aktuell 0.4 ergibt nach neuer Berechnung in dem Beispiel 0.65). Der Antragsteller bittet den Gemeindevorstand nochmals über die Bücher zu gehen.</p> <p>Vergleich 1</p> <p>Berechnung Ausnützungsziffer jetzt: </p> <p>Berechnung Ausnützungsziffer neu: </p> <p>Vergleich 2</p> <p>Berechnung Ausnützungsziffer jetzt: </p> <p>Berechnung Ausnützungsziffer neu: </p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Die Auswertungen der Gemeinde haben gezeigt, dass die vorgenommene Justierung der AZ durchschnittlich reicht, dass die neue Berechnungsweise des Kantons "ausgeglichen" wird. In Einzelfällen kann es sein, dass stark ausgenutzte Parzellen mit spezifischer Überbauung durch die neue Berechnungsweise nachteilig betroffen sind. Die grosse Mehrheit der Parzellen, gerade in den Einfamilienhausquartieren ist jedoch noch unternutzt. Eine übermässige Erhöhung ist zu vermeiden, damit nicht ein massgebliches bauliches Potenzial geschaffen wird. Dies würde Grundstückeigentümer und auch die Gemeinde Landquart vor grosse Herausforderungen stellen (Bevölkerungswachstum, neue öffentliche Infrastrukturen, Ver- und Entsorgung, Verkehr etc.).</p>	

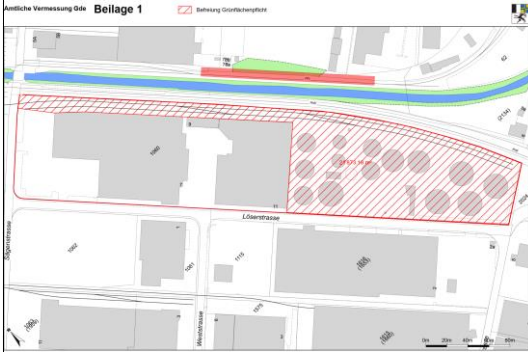
Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_006_b	2_D_006	Kleinwindkraftanlagen	Art. 75 im Baugesetz zu den Kleinwindkraftanlagen soll ersatzlos gestrichen werden.	<p>Der Antragsteller hat sich verschiedentlich erkundigt, aber in der verfügbaren Zeit kein baugesetztaugliche Formulierung gefunden, dafür detaillierte Leitfäden verschiedener Kantone z.B. des Kantons Schaffhausen oder Thurgau. Die Abstände bzw. Lärmrichtlinien (Anwendung Nacht-Grenzwert gemäss Lärmschutz-Verordnung etc.) sind national vorgegeben. Es ist nicht nötig, das separat zu regeln, zumal sowieso nicht davon auszugehen ist, dass aktuell ein grosser Ansturm ausbricht, da solche Klein- bzw. Mikrowindkraftanlagen derzeit noch nicht wirtschaftlich betrieben werden können. Somit wird analog zu den Anfangszeiten der Photovoltaik nur eine kleine Gruppe von Idealisten überhaupt überlegen, in eine solche Anlage zu investieren. Diese Idealisten sind jedoch wichtige Pioniere und je nach Quelle wird solchen Anlagen viel Potenzial beigemessen. Es wäre schade, das aus Angst innovationsfeindlich vorsorglich zu verbieten. Einmal bestehend, wird so ein Verbot bei einer späteren Revision eher nicht entfernt werden. Man "löst" also mittels Verbot ein "Problem", das gar keines ist, verhindert aber Fortschritt.</p> <p>Im Übrigen deckt das Baugesetz nur Kleinwindkraftanlagen, jedoch nicht Mikrowindanlagen ab.</p> <p>Sollte der Gemeindevorstand solche Windkraftanlagen doch regeln wollen, d.h. den Artikel nicht streichen wollen, ist der Antragsteller gerne bereit, bei einer Suche nach einer guten Regelung weiterzuhelfen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>In der Vergangenheit gingen bereits Anfragen bei der Gemeinde Landquart zu solchen Anlagen ein, es ist damit nicht ein erfundenes Problem, sondern eine unmittelbare Fragestellung, die gelöst werden muss. Die Gemeinde möchte verhindern, dass in den Wohnzonen nachbarschaftliche Konflikte durch solche Anlagen entstehen. In Zonen, die überwiegend dem Wohnen dienen, sollen deshalb keine Windkraftanlagen errichtet werden dürfen. Da in diesem Gebieten die bundesrechtlichen Vorschriften ohnehin regelmässig nicht eingehalten werden könnten, stellt Abs. 1 keine zusätzliche Beschränkung dar. Indem die Anlagen in den übrigen Zonen zugelassen werden, kann die Gemeinde zudem Erfahrung im Umgang mit solchen Kleinwindkraftanlagen sammeln. Zum Schutz des Ortsbilds sollen Kleinwindkraftanlagen sodann nicht freistehend errichtet werden dürfen und sind in der Höhe auf das technisch Notwendige zu reduzieren und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Eine solche Gestaltungsvorschrift ist verhältnismässig und liegt in der Entscheidungskompetenz der Gemeinde.</p> <p>Der Baugesetzentwurf wird deshalb bezüglich der verwendeten Begrifflichkeiten präzisiert bzw. ergänzt.</p>	x
2_D_007_a	2_D_007	Baugesetz Fonds	In Art. 4 Absatz 2 ist der Zusatz «oder einem hierfür geäußerten Fonds» zu streichen.	<p>Beiträge seitens der Gemeinde sollen aus dem ordentlichen Budget geleistet werden.</p> <p>Im vorgeschlagenen Artikel ist unspezifisch beschrieben, dass ein Fonds geäußert werden kann, um Beiträge für verschiedene raumplanerische Massnahmen sprechen zu können. Es wird nicht klar gemacht, woher das Geld für die Speisung des Fonds kommen soll. Im Sinn einer transparenten Finanzpolitik soll auf die mögliche Schaffung dieses Fonds verzichtet werden und die Beiträge jeweils aus dem ordentlichen Budget finanziert werden. Desweiteren wird gemäss Art. 18 bereits ein anderer kommunaler Fonds mit den Mehrwertabgabebeträgen verwaltet. Ein einziger Fonds für die Förderung von Projekten reicht aus. Diesen zweiten Fonds gemäss Art. 4 braucht es nicht.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Die Bestimmung stammt aus dem Musterbaugesetz (zur Förderbestimmung). Über den Fond ist im Rahmen der Budgetierung Rechenschaft abzulegen. Der Artikel dient lediglich als eine Grundlage, dass ein Fonds erstellt werden kann. Im Übrigen unterliegt die Verwendung den allgemeinen Bestimmungen zur Finanzkompetenz.</p> <p>Mit dem Fond in Art. 4 Abs. 2 ist der Fond gemäss Art. 18 mitumfasst. Es ist also weder zwingend noch notwendig, dass ein zweiter kommunaler Fond gebildet wird. Möglich ist auch die Verwendung des Fonds von Art. 18 für einzelne/konkrete Projekte. Die Gemeinde erhält mit Art. 4 Abs. 2 die gesetzliche Möglichkeit, zweckgebundene Mittel zu bilden, die für einzelne Projekte verwendet werden können. Die finanzrechtlichen Kompetenzen und Regeln bleiben in jedem Fall vorbehalten. Die Gemeinde hält an der umfassenden Formulierung gemäss Musterbaugesetz fest.</p>	
2_D_007_b	2_D_007	Baugesetz Bauverpflichtung	<p>In Art. 13 Bauverpflichtung soll auf eine Bauverpflichtung auf unüberbaute oder unternutzte Grundstücke komplett verzichtet werden. Stattdessen soll folgende weitere weiche Massnahme eingeführt werden:</p> <p>- Die Festlegung einer temporären Aufzoning mit einer Frist von sechs Jahren bei diesen Grundstücken. Wird das Grundstück in dieser Zeit überbaut soll die Gemeinde auf die Mehrwertabgabe infolge Aufzoning komplett verzichten. Für die Reduktion der Mehrwertabgabe kann öffentliches Interesse an der Überbauung dieser Grundstücke geltend gemacht werden.</p> <p>Art. 14 ist demnach komplett zu streichen, da es in diesem Fall keine Massnahmenandrohung braucht.</p>	<p>Das übergeordnete Recht fordert eine Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven. Diese Tatsache gelte es zu respektieren. Die Art und Weise wie die Gemeinde dies jedoch in ihrem Baugesetz umsetzt bleibt ihr überlassen. Die Gemeinde sollte bei dieser Wahl auf eine Bauverpflichtung komplett verzichten. Eine solche Pflicht entspricht nicht dem Rechtsverständnis der Bürger betreffend Eigentumsгарantie und kann in einem Vertrauensverlust der Bürger in die Behörden resultieren. Die angedrohten Massnahmen bei nicht Erfüllung der Bauverpflichtung entsprechen einer materiellen Enteignung nach Bürgerverständnis. Die Gemeinde tut gut daran solche Verpflichtungen inkl. Androhung von Strafmassnahmen nicht im Baugesetz zu verankern. Der Antragsteller sei überzeugt, dass die mündigen Bürger vielmehr auf positive Anreize ansprechen, statt auf Fristen und Strafen. Unsere Gesellschaft muss diesen Grundstückbesitzern signalisieren, dass es sich lohnt ihre Grundstücke zu überbauen (Bonus statt Malus).</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. Die Gemeinde Landquart beabsichtigt, Mobilisierungsmassnahmen mit Augenmass vorzunehmen.</p> <p>Im Übrigen regelt das kantonale Recht, zu welchem Zeitpunkt eine Mehrwertabgabe fällig ist.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
					<p>Die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven in den bestehenden Bauzonen ist nach Art. 15 RPG eine Voraussetzung für spätere Einzonungen. Für die Entwicklung der Gemeinde Landquart ist es in einem hohen öffentlichen Interesse, dass die konsequente Mobilisierung der bestehenden inneren Reserven gewährleistet und sichergestellt werden kann, um spätere Entwicklungen durch Einzonungen zu ermöglichen. Die Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven erfolgt nach Art. 15a RPG durch Ansetzung von Überbauungsfristen. Die Vorlage sieht sehr lange Baufristen vor (gesetzliches Maximum von 8 Jahren) und nur auf sehr grossen brachliegenden und baureifen Parzellen. Es ist angesichts des eminenten öffentlichen Interesses verhältnismässig, die bestimmungsgemässe Nutzung dieser grossen Baulandreserven zu verlangen und die Reserven verfügbar zu machen.</p>	
2_D_007_c	2_D_007	Verwendung zweck Mehrwertabgabe	<p>Art. 18 Absatz 1d soll abgeändert und folgendermassen formuliert werden: «die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe. Ausgeschlossen von dieser Unterstützung sind öffentliche Bauherrschaften (>50% öffentliches Kapital).»</p>	<p>Die Mehrwertabgabeerträge sollen so weit wie möglich der Bevölkerung zugutekommen. Absatz 1d entspricht nicht unserem Verständnis für eine Rückspeisung des Fondsvermögens zum Bürger. Vielmehr besteht die Gefahr, dass durch diese Querverschiebung von Fondsvermögen verwaltungsinterne Prozesse überhand nehmen und verteuert werden. Die Planung von öffentlichen Bauten, inkl. Studien und Wettbewerbe, soll durch das ordentliche Budget der Gemeinde wie von der Bevölkerung jeweils genehmigt, abgedeckt werden können. Aus diesem Grund soll der Zusatz «Ausgeschlossen von dieser Unterstützung sind öffentliche Bauherrschaften (>50% öffentliches Kapital).» in Absatz 1d ergänzt werden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Eine solche Einschränkung für die Gemeinde erscheint nicht zweckmässig. Die Gemeinde soll hierbei die gleichen Möglichkeiten haben wie Private.</p>	
2_D_007_d	2_D_007	Verwendung zweck Mehrwertabgabe	<p>In Art. 18 ist ein Absatz 3 einzuführen mit folgendem Inhalt: «Mindestens ein Drittel der Fondsmittel müssen im Jahresschnitt in überwiegend privat finanzierte Projekte fliessen (natürliche oder juristische Personen).»</p>	<p>Der Fonds aus den Mehrwertabgabeerträgen soll nicht nur in Projekte der öffentlichen Hand fliessen, sondern es sollen auch private Initiativen unterstützt werden. Dadurch ist sichergestellt, dass sämtliche Projekte, welche die Kriterien gemäss Art 18. erfüllen, potenziell gefördert werden können. Eine Mindestquote eines Drittels für private Projekte soll sicherstellen, dass der Gemeindevorstand nicht die ganzen Fondsmittel für Projekte der Gemeinde ausgibt, auch wenn es gleichwertige private Initiativen gibt.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Es soll im Einzelfall beurteilt werden können, welche Projekte unterstützt werden sollen und welche nicht.</p> <p>Die Verwendung der Mehrwertabgabe ist vom Bundesrecht und kantonalen Recht vorgegeben. Die Mittel dienen in erster Linie zur Entschädigung von planungsbedingten Nachteilen und in zweiter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG (Art. 5 RPG, Art. 19q-19r, Art. 19u KRG). Für die Verwendung des kommunalen Fonds gelten diese Vorgaben ebenfalls. Soweit überschüssige Mittel vorhanden sind, kann die Gemeinde weitere Verwendungszwecke vorsehen. Diese Massnahmen müssen der Raumplanung bzw. den raumplanerischen Zielen und Interessen dienen. Dabei ist nicht relevant, ob die Projekte von der öffentlichen Hand oder Privaten realisiert werden. Eine Quotenregelung für private Zwecke wäre ohnehin nur für die überschüssigen Mittel möglich und ändert nichts daran, dass es um die Sicherung und Realisierung von raumplanerischen Zielen geht.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen																																																																												
2_D_007_e	2_D_007	Flächige Verdichtung / Erhöhung AZ	<p>Art. 20 legt die Ausnützungsziffer in den einzelnen Bauzonen fest. Das Zonenschema soll dahingehend angepasst werden, dass in den Hauptzonen für Wohnbauten (Zentrumzone 1, Wohnzonen 1, 2, 3, 4, 5 und 6) die Ausnützungsziffer real um 5-15% erhöht wird exkl. der Kompensation für die neue Ausnützungsziffer-Definition gemäss KRVO. Die neuen Ausnützungsziffern sollen folgendermassen lauten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>AZ_{alt}</th> <th>AZ_{neu}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W1</td> <td>0.3</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>W2</td> <td>0.4</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>0.5</td> <td>0.75</td> </tr> <tr> <td>W4</td> <td>0.7</td> <td>0.95</td> </tr> <tr> <td>W5</td> <td>0.9</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>W6</td> <td>1.1</td> <td>1.4</td> </tr> <tr> <td>Z1</td> <td>1.2</td> <td>1.6</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	AZ _{alt}	AZ _{neu}	W1	0.3	0.4	W2	0.4	0.6	W3	0.5	0.75	W4	0.7	0.95	W5	0.9	1.15	W6	1.1	1.4	Z1	1.2	1.6	<p>In Ziff. 5.1.5 des Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 06.03.2024 ist beschrieben, dass die Ausnützungsziffern für die Wohnzonen generell geringfügig erhöht werden als Kompensation für die neue Definition der Ausnützungsziffern gemäss Artikel 37a KRVO. Im Bericht steht dabei geschrieben: «Erfahrungsgemäss ist zur Kompensation einer solchen Verschärfung der AZ eine Erhöhung der AZ um rund 10-15% notwendig.» Erhöhung der AZ um rund 10-15% notwendig.» Es ist für die Antragstellerin nicht nachvollziehbar woher der Erfahrungswert von 10-15% für die Kompensation stammt. Einige stichprobenartige Berechnungen der Antragstellerin zeigen insbesondere in den Zonen mit tiefer AZ höhere Werte, welche für die Kompensation notwendig wären. Zwei Beispiele aus der Gemeinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beispiel 1: Neubau W2 ALT: <ul style="list-style-type: none"> o aGF Baugesuch: 96.0 m² o NEU: aGF Art. 37a KRVO: 122.2 m² -> + 27 % • Beispiel 2: Bestehendes W2-Gebäude <ul style="list-style-type: none"> o ALT: 187.1 m² o NEU: aGF Art. 37a KRVO: 250.5 m² -> + 25 % <p>Die Antragstellerin erwartet von der Gemeinde die AZ so zu erhöhen, dass in allen Zonen tatsächlich eine reale Kompensation für die neue Berechnungsweise erfolgen kann. Die Entwicklung und Verdichtung des Siedlungsraums soll in allen Ortsteilen von Landquart mit dem Baugesetz stimuliert und gefördert werden. Daher ist eine reale Erhöhung der AZ von 5-15% für die "Hauptwohnzonen" Zentrumzone 1, Wohnzonen 1, 2, 3, 4, 5 und 6) vorzusehen. Mit dieser Massnahme muss trotzdem nicht mit einem raschen Bevölkerungswachstum gerechnet werden, da die Mindestausschöpfung nur bei Neubauten (und neubauähnlichen Umgestaltungen) zum Tragen kommen wird. Das heisst bei allen anderen Parzellen steht das Potential zur Verfügung, kann genutzt werden, muss aber nicht. Für die Gemeinde hätte dies auch den positiven Nebeneffekt, dass die Investitionstätigkeit und damit das lokale Gewerbe mittel- und langfristig gefördert wird. Gemäss Art. 16 erfolgt diese Erhöhung der Ausnützungsziffer um 20% ohne Mehrwertabgabe der einzelnen Eigentümer.</p> <p>Die neue AZ soll wie folgt aussehen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zone</th> <th rowspan="2">AZ_{alt}</th> <th colspan="2">AZ-Erhöhung als Kompensation für die neue Berechnung</th> <th colspan="2">Reale AZ-Erhöhung für die Verdichtung gegen Innen</th> </tr> <tr> <th>Veränderung</th> <th>AZ_{kompensiert}</th> <th>Veränderung</th> <th>AZ_{neu}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W1</td> <td>0.3</td> <td>+16%</td> <td>0.35</td> <td>+14%</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>W2</td> <td>0.4</td> <td>+30%</td> <td>0.52</td> <td>+15%</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>0.5</td> <td>+30%</td> <td>0.65</td> <td>+15%</td> <td>0.75</td> </tr> <tr> <td>W4</td> <td>0.7</td> <td>+21%</td> <td>0.85</td> <td>+12%</td> <td>0.95</td> </tr> <tr> <td>W5</td> <td>0.9</td> <td>+22%</td> <td>1.1</td> <td>+5%</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>W6</td> <td>1.1</td> <td>+18%</td> <td>1.3</td> <td>+8%</td> <td>1.4</td> </tr> <tr> <td>Z1</td> <td>1.2</td> <td>+21%</td> <td>1.5</td> <td>+7%</td> <td>1.6</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die neu vorgeschlagenen AZ lassen sich mit den umliegenden Gemeinden vergleichen. Beispielsweise haben Zizers, Malans und Jenins in Bauzonen welche vergleichbar mit der W2 in Landquart sind, eine AZ von >=0.6. Zudem entspricht eine AZ von 0.6 in der W2 ziemlich genau dem jetzigen Vorschlag von 0.48 plus dem Ausnützungsbonus von 0.1 für eine Einliegerwohnung. Der Unterschied ist, dass die höhere AZ allen Eigentümern gewährt wird. Dies erscheint auch sinnvoll, denn es ist wohl mittelfristig nicht kontrollierbar ob mit dem Ausnützungsbonus wirklich eine Einliegerwohnung erstellt wird oder diese lediglich als Vorwand angegeben wird. Mit dieser Regelung betreffend dem Ausnützungsziffer-Bonus für Einliegerwohnungen wird lediglich zusätzliche Bürokratie geschaffen.</p>	Zone	AZ _{alt}	AZ-Erhöhung als Kompensation für die neue Berechnung		Reale AZ-Erhöhung für die Verdichtung gegen Innen		Veränderung	AZ _{kompensiert}	Veränderung	AZ _{neu}	W1	0.3	+16%	0.35	+14%	0.4	W2	0.4	+30%	0.52	+15%	0.6	W3	0.5	+30%	0.65	+15%	0.75	W4	0.7	+21%	0.85	+12%	0.95	W5	0.9	+22%	1.1	+5%	1.15	W6	1.1	+18%	1.3	+8%	1.4	Z1	1.2	+21%	1.5	+7%	1.6	<p>Keine Berücksichtigung Die Justierung der AZ beruht auf Erfahrungen der Gemeinde im bisherigen Vollzug. Die genannten Beispiele wurden nicht beigelegt und können somit auch nicht verifiziert werden. Es ist immer so, dass es Ausreisser gibt.</p> <p>Die Auswertungen der Gemeinde haben gezeigt, dass die vorgenommene Justierung der AZ durchschnittlich reicht, dass die neue Berechnungsweise des Kantons "ausgeglichen" wird. In Einzelfällen kann es sein, dass stark ausgenutzte Parzellen mit spezifischer Überbauung durch die neue Berechnungsweise nachteilig betroffen sind. Die grosse Mehrheit der Parzellen, gerade in den Einfamilienhausquartieren ist jedoch noch unternutzt. Eine übermässige Erhöhung ist zu vermeiden, damit nicht ein massgebliches bauliches Potenzial geschaffen wird. Dies würde Grundstückeigentümer und auch die Gemeinde Landquart vor grosse Herausforderungen stellen (Bevölkerungswachstum, neue öffentliche Infrastrukturen, Ver- und Entsorgung, Verkehr etc.).</p> <p>Der Bonus für Einliegerwohnungen entspricht direkt dem Kernanliegen der Raumplanung, dass mehr Einwohner und Einwohnerinnen auf der gleichen Siedlungsfläche Platz finden können. In den bestehenden Bauzonen befinden sich nach Abschätzung der Gemeinde noch massgebliche Reserven. Bevor neue Reserven geschaffen werden, sollen die bestehenden Reserven genutzt werden.</p>	
Zone	AZ _{alt}	AZ _{neu}																																																																																
W1	0.3	0.4																																																																																
W2	0.4	0.6																																																																																
W3	0.5	0.75																																																																																
W4	0.7	0.95																																																																																
W5	0.9	1.15																																																																																
W6	1.1	1.4																																																																																
Z1	1.2	1.6																																																																																
Zone	AZ _{alt}	AZ-Erhöhung als Kompensation für die neue Berechnung		Reale AZ-Erhöhung für die Verdichtung gegen Innen																																																																														
		Veränderung	AZ _{kompensiert}	Veränderung	AZ _{neu}																																																																													
W1	0.3	+16%	0.35	+14%	0.4																																																																													
W2	0.4	+30%	0.52	+15%	0.6																																																																													
W3	0.5	+30%	0.65	+15%	0.75																																																																													
W4	0.7	+21%	0.85	+12%	0.95																																																																													
W5	0.9	+22%	1.1	+5%	1.15																																																																													
W6	1.1	+18%	1.3	+8%	1.4																																																																													
Z1	1.2	+21%	1.5	+7%	1.6																																																																													
2_D_007_f	2_D_007	Baugesetz	<p>In Art. 86 ist analog zum jetzt gültigen Baugesetz sicherzustellen, dass vor der Veranlassung von Fachgutachten und Beratungen klar ist wer die Kosten zu tragen hat. Aus diesem Grund ist in Absatz 3 folgendes zu ergänzen «Über Aufwendungen für Fachgutachten und Beratungen ist die Bauherrschaft vorgängig zu orientieren.»</p>	<p>Im jetzt gültigen Baugesetz gibt es in Art. 76 den Absatz 3 welcher wie folgt lautet: «Ausserordentliche Aufwendungen der Gemeinde, z.B. für die Einholung von Gutachten und ähnliches, werden dem Gesuchsteller überbunden. Über solche Aufwendungen ist dieser vorgängig zu orientieren.» Dieser Grundsatz wurde im neuen Baugesetz fallen gelassen. Es fragt sich warum? Um die Transparenz in den Baubewilligungsverfahren hochzuhalten, soll dieser Grundsatz ins neue Baugesetz übernommen werden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Das Baugesetz orientiert sich entsprechend dem gängigen Vollzug und der bisherigen Praxis. Die Regelung entspricht im Übrigen dem Musterbaugesetz. Eine vorgängige Information ist nicht praktikabel.</p>																																																																													

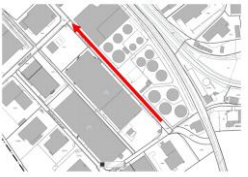

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_007_g	2_D_007	Baugesetz	Der Art. 84 Absatz 3 soll folgendermassen oder sinngemäss umformuliert werden: «Gemäss Art. 40 KRVO muss für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung keine Baubewilligung eingeholt werden. Diese Bauvorhaben sind in Art. 40 KRVO aufgelistet und sind der Baubehörde vor der Ausführung auf dem amtlichen Formular anzuzeigen.»	Das Baugesetz soll für die Bürger verständlich formuliert sein. Aus diesem Grund soll in Art. 84 der Absatz 3 soweit ergänzt werden, dass klar wird, dass in Art. 40 KRVO das bewilligungsfreie Bauvorhaben beschrieben wird. Desweiteren soll im Absatz auf das einzureichende «amtliche Anzeigeformular» verwiesen werden. Die Gemeinde soll ein solches Formular zur Verfügung stellen, welches betreffend Umfang und Komplexität klar einfacher als das Baugesuchsformular sein soll.	Keine Berücksichtigung Der Antrag kann nicht umgesetzt werden, weil er so rechtlich nicht zulässig ist bzw. rechtlich nicht korrekt ist. Vorhaben nach Art. 40 KRVO sind nicht in jedem Fall bewilligungsfrei, sondern bedürfen vermutungsweise keiner Baubewilligung (vgl. Art. 40 Abs. 2 und Abs. 3 KRVO). Deshalb gibt es eine Anzeigepflicht. Die Gemeinde kann Vollzugshilfen, Formulare und Hinweise auf der Webseite zur Verfügung stellen. Eine Gesetzesbestimmung hierzu ist nicht erforderlich. Im Übrigen ist es auch nicht sinnvoll, jede übergeordnete Bestimmung in das Baugesetz aufzunehmen. Ziel sollte sein, ein möglichst schlankes Baugesetz ohne unnötige Wiederholungen zu schaffen.	
2_D_008_a	2_D_008	Ökologie	Die Parzelle Ober Quadra sollte als besondere Wohnzone neu gedacht werden. Insbesondere sollten dabei beachtet werden, dass gerade in diesem Bereich die verdichtet Bauweise insbesondere die Biodiversität stark beeinträchtigt. Das Baugesetz müsste auch eine ökologische Komponente beinhalten. Die vorgeschlagenen Grünzonen sind unzureichend.	Die Gemeinde Landquart hat einen sehr tiefes pro Kopf Steueraufkommen, dies wurde auch anlässlich der Budgetversammlung so festgestellt. Mit der vorliegenden Baugesetzrevision und mit der angedachten Ortsplanungsrevision wurde die Chance verpasst, diesem Umstand zu begegnen. Aus Sicht der Antragsteller sei gerade das Quartier unter und oberhalb des Rebhalendwegs prädestiniert, um eine hohe Lebensqualität mit ausgezeichneten Wohnlagen zu verbinden.	Keine Berücksichtigung Die Gemeinde strebt ebenfalls eine hochwertige Entwicklung an. Aus diesem Grund wurde eine Quartierplanpflicht mit Richtlinien festgelegt. Mit den Grüngürteln soll ein teilweiser Erhalt der Grünflächen sichergestellt werden. Für diese rechtskräftige Bauzone einseitig weitere Anforderungen an die Ökologie zu stellen und eine Bebauung unzumutbar einzuschränken ist nicht verhältnismässig und nicht im Sinne der Gemeinde.	
2_D_008_b	2_D_008	Verkehrskonzept	Gesamtüberarbeitung der Verkehrskonzepts und erneutes Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung.	Die bereits beschlossene Umzonung des gesamten Quartiers oberhalb Rebhalendweg auf W2 und die geplante Erhöhung der Ausnutzung mit der entsprechenden Vergrößerung der Gebäudehüllen wird den Individualverkehr in Igis massiv erhöhen. Die Gefahr von Unfällen gerade auch mit Kindern steigt massiv. Das vorliegende Verkehrskonzept vermag nicht zu befriedigen. Während die Magergasse sowohl als öffentliche Quartierstrasse und als Fuss- und Wanderweg deklariert wird, was sie heute auch ist, muss man davon ausgehen, dass bei allfälligen Bautätigkeiten und nach Realisierung ein massiver Mehrverkehr diese Gasse belasten würde. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass dies nicht passiert. So müsste z.B. die Durchfahrt insbesondere für FZ mit über 3.5.t nur in Ausnahmefällen erlaubt sein.	Kenntnisnahme Es handelt sich um eine rechtskräftige Wohnzone W2, welche wie alle umliegenden Bauzonen festgelegt und bereits genehmigt wurde (keine Umzonung). Das Verkehrskonzept der Gemeinde Landquart stellt eine gesamtheitliche Auslegung dar. Konkrete Projekte und Massnahmen sind im Einzelfall weiter zu planen. Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung.	
2_D_008_c	2_D_008	Umzonung	Den Antragsteller ist unklar, was die Absicht der Umzonung der Parzelle 146 zum Strassenbauungsbereich bewirken soll. Die Antragsteller lehnen die Umzonung als direkt betroffenen Anstösser ab.		Keine Berücksichtigung Der Strassenbauungsbereich schafft zusätzliche Möglichkeiten zur Bebauung der Parzelle Nr. 146 an der Magergasse. Die benachbarte Parzelle Nr. 143 ist nicht betroffen. Am Strassenbauungsbereich soll festgehalten werden.	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_008_d	2_D_008	Mehrwertabgabe	<p>Bei bestehenden Bauten, die von einer Umzonung betroffen sind, soll auf die Mehrwertabgabe komplett verzichtet werden.</p> <p>Im Falle einer faktischen Minderung des Verkehrswertes, soll das Baugesetz so revidiert werden, dass die Gemeinde den Grundeigentümern eine entsprechende Entschädigung zu entrichten hat.</p>	<p>Am Informationsanlass wurde über die Mehrwertabgabe informiert. Die Aussage, welche die Antragsteller dort zu Kenntnis genommen haben, decke sich nicht mit dem kantonalen Gesetz (Art. 19i lit. 2). Die Gemeinden sind frei zusätzliche Abgabebetstände zu beschliessen. Sie können aber nach Art. 19j auch die Freigrenzen erhöhen oder senken. Insbesondere soll bei bestehenden Bauten bei einer Umzonung auf eine Mehrwertabgabe verzichtet werden. Dies insbesondere, weil der Wert der Liegenschaft durch die Umzonung in der Regel gemindert und nicht erhöht wird.</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass im Fall einer Wertsteigerung eines Grundstückes eine Grundstücksgewinnsteuer als Sondersteuer erhoben wird. Diese Steuer fällt zum Zeitpunkt der Gewinnrealisierung, also im Fall einer Veräusserung an. Damit stehen auch die Mittel zur Zahlung der Steuer zur Verfügung (näheres siehe Steuergesetzgebung gemäss Kantonsblatt vom Februar 2024). Um eine mögliche existenzgefährdende Belastung zu verhindern, sollte die Mehrwertabgabe erst nach der Veräusserung gezahlt werden müssen und dann mit der Grundstücksgewinnsteuer verrechnet werden. Die Fälligkeit bei Veräusserung ist im KRG unter Art. 19n lit. 1 erwähnt. Im Baugesetz der Gemeinde fehlt jedoch eine Bestimmung zur Fälligkeit und sollte in dieses eingefügt werden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Grundsätzlich führen Umzonungen zumeist zu einer Wertsteigerung und nicht zu einer Wertminderung. Ob ein planungsbedingter Mehrwert (Wertsteigerung) entsteht, wird durch das kantonale Amt für Immobilienbewertung beurteilt. Für planungsbedingte Mehrwerte infolge Umzonung ist eine Abgabe gemäss kommunalen Vorschriften zu leisten (Art.16 E-BauG). Ob planungsbedingte Minderwerte (Wertminderung) einer Enteignung gleichkommen und entschädigungspflichtig sind, ist im konkreten Einzelfall zu beurteilen. Der Kanton Graubünden hat hierzu - wie die meisten anderen Kantone - keine abschliessende Regelung erlassen. Nach Art. 19s KRVO sind Planungs Nachteile zu entschädigen, wenn sie eine materielle Enteignung nach Art. 98 KRG darstellen. Demnach ist die bisherige Rechtspraxis massgebend. Der Anspruch ist nach Rechtskraft der Planung geltend zu machen.</p>	
					<p>Die Fälligkeit ist im KRG abschliessend geregelt und gilt auch für die Gemeinde bzw. die kommunale Mehrwertabgabe bei Umzonungen (Art. 16 Abs. 2 E-BauG/Art. 19i ff. KRVO). Die Abgabe wird mit Rechtskraft der Planung veranlagt und im Grunbuch angemerk (Art. 19m KRVO). Die Abgabe wird aber erst bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRVO). Die Mehrwertabgabe wird einem Fond zugewiesen (Art. 19q KRVO). Eine Verrechnung mit der Grundstückssteuer fällt ausser Betracht.</p> <p>Bebaute Grundstücke von einer Mehrwertabgabe zu befreien, macht keinen Sinn. Da die Abgabe erst bei der Veräusserung fällig wird (also dann, wenn die bisherigen Grundeigentümer das Grundstück zu einem höheren Verkehrswert verkaufen können und damit Geld besitzen), besteht keine Existenzgefährdung.</p>	
2_D_008_e	2_D_008	Bauverpflichtung	<p>Die Massnahme in Art. 14, Lit.1c soll durch eine verhältnismässige Massnahme ersetzt werden oder je nach Grund für das Versäumnis ersatzlos entfallen.</p>	<p>Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt erlaubt das Baugesetz Massnahmen, die faktisch auf eine entschädigungslose Enteignung des Grundstückseigentümers hinauslaufen (Art. 14, Lit.1c). Das ist nicht nur unverhältnismässig, sondern gemäss Art. 26, Lit2 der Bundesverfassung nicht erlaubt. Diese Massnahme sollte durch eine verhältnismässige Massnahme ersetzt werden oder je nach Grund für das Säumnis ersatzlos entfallen. Der Grundstückseigentümer sollte dazu angehört werden. Es kann sich ja herausstellen, dass innerhalb der Frist der Bauverpflichtung, z. B. nach vier Jahren, die Bauverpflichtung keinen Sinn macht, da keine Nachfrage nach Wohnraum besteht.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Die Massnahme der Ausübung des Kaufrechts und der Entlassung aus der Bauzone entsprechen den Massnahmen gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG). Die Massnahme unter Art. 14 lit. 1c (Erhebung einer jährlichen Abgabe) ist demgegenüber eine verhältnismässig schwächere Massnahme. Sie entspricht zudem Art. 19f KRG, wonach "die Gemeinden im Baugesetz weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen einführen können, wie Lenkungs- oder Ersatzaufgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze und dergleichen." Die Massnahme beruht damit auf einer gesetzlichen Basis.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_009_a	2_D_009	Grünflächenpflicht	<p>Die Neueinführung des Artikels 36 Abs. 6 sei nochmals zu überprüfen bzw. sei zu überlegen, ob die an sich ökologisch sinnvolle Forderung nicht durch andere Massnahmen sichergestellt werden kann. Falls eine Grünflächenpflicht eingeführt würde, sei im Baugesetz oder eventualiter im Planungs- und Mitwirkungsbericht klarzustellen,</p> <p>1. dass nicht nur bei Umbauten, sondern auch bei Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten und Anlagen von der Grünflächenpflicht abgewichen oder diese reduziert werden kann, wenn betriebliche Gründe dies erfordern;</p> <p>2. dass Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bei bestehenden Bauten und Anlagen in der im Plan in Beilage 1 umrandeten Fläche von der Grünflächenpflicht gänzlich ausgenommen seien.</p> <p>3. dass sich die 10 % nicht auf die anrechenbare Grundstücksfläche beziehen, sondern auf die anrechenbare Gebäudefläche des Neubaus, Umbaus oder der Erweiterung oder auf 10% der zu überbauenden Grundstücksfläche;</p> <p>4. dass die Grünflächen nicht zusammenhängend ausgestaltet werden müssen und wonach zu definieren sei, was unter eine ökologisch wertvolle Umgebungsfläche fällt und dass darunter auch begrünte Dächer mit PV-Anlagen sowie Sickerflächen fallen können.</p>	<p>Die Festlegung der Gestaltung von Umgebungsflächen in allen Industriezonen ist nicht zwingend – weder das übergeordnete Recht noch die kantonale, regionale oder kommunale Richtplanung sehen diesbezüglich konkrete Vorgaben vor. Gemäss Antragstellerin seien auch anderweitige Massnahmen zur Schaffung eines ökologischen Mehrwerts in solchen Zonen geeignet und möglich (bspw. die Pflanzung von Bäumen oder der Einsatz bestimmter Baumaterialien). Das «gut gemeinte» Ausweichen mit der Begrünung auf die Dächer ist sodann in den meisten Fällen gar nicht umsetzbar – eine Begrünung auf den Dächern würde beim Grundstück Kat. Nr. 1060 von fenaco insb. wegen der Dachform und den schon bestehenden PV-Anlagen scheitern.</p> <p>Bei Neubauten ist klarzustellen, dass Gründächer, die voll an die Grünflächenziffer angerechnet werden, auch mit PV-Anlagen auf dem Dach kombiniert werden können. Ansonsten würden alternative, ebenso nachhaltige Massnahmen faktisch stark behindert und unattraktiv gemacht werden.</p> <p>Eine Grünflächenpflicht von 10 % hat für bestimmte Grundstücke in der Industriezone gravierende Folgen für weitere Entwicklungsprojekte. Es sei zu begrüssen, dass diese Pflicht bei Umbauten nicht zwingend greifen soll (PMB S. 127). Eine solche Ausnahme soll auch bei Neubauten und Erweiterungen greifen. Dies sei am Beispiel des Tanklagers und der Geleise auf dem Grundstück Kat. Nr. 1060 veranschaulicht, auf dessen Fläche eine Grünfläche ohnehin nicht in Frage kommt. Für Warenanlieferungen und Umschlagsplätze bei der Lagerung von gefährlichen Stoffen bedarf es eines beständigen, dichten Bodens. Der gesamte Boden muss versiegelt sein.</p> <p>Was die Geleise entlang der Bahnlinie betrifft, so sind diese im GEP als Anschlussgleise eingetragen, womit diese eine wichtige Versorgungsanlage darstellen (Art. 59 Abs. 2 revBauG), was für die Nutzung des Grundstück Kat.-Nr. 1060 von fenaco auch zutrifft. So erfolgt die Anlieferung von Diesel, Heizöl und Benzin für das Tanklager einmal täglich und ausschliesslich über die Geleise. Es handelt sich bei den Geleisen somit um eine wesentliche Anlage, die für die Erschliessung zentral ist. Diese Geleise sind erforderlich, damit das Tanklager seine Funktion als Pflichtlager erfüllen kann. Die wirtschaftliche Landesversorgung sorgt dafür, dass Versorgungsstörungen und-engpässe für die Schweiz möglichst geringe negative Auswirkungen haben. Die Pflichtlagerhaltung ist eine der wichtigsten Massnahme, um die Versorgung des Landes in einer Mangellage sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt, dass die Fläche des Tanklagers als auch der Erschliessungsgeleise von der Grünflächenpflicht ausgenommen wird. Wenn man für Neubauten keine Ausnahmen von der Freiflächenziffer gewähren will, wäre die Fläche, auf dem sich das Tanklager und die Bahngleise aktuell befindet, von der Grünflächenziffer auszunehmen.</p> 	<p>Teilweise Berücksichtigung Wortlaut Art. 36 Abs. 6 Stand formelle Mitwirkungsaufgabe: <i>"In der Regel sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologisch wertvolle Umgebungsfläche zu gestalten. Maximal die Hälfte der erforderlichen Umgebungsfläche kann mit der Begrünung von Dächern realisiert werden."</i> Diese Formulierung ("in der Regel") lässt bereits massgeblichen Spielraum für Ausnahmen zu, auch bei Neubauprojekten. Die Formulierung schafft damit bereits die Grundlage, dass beispielsweise aus arbeits- oder sicherheitsrechtlichen Gründen von der Vorgabe abgewichen werden kann. Dies ist mit einer entsprechenden Begründung auch für ein Tanklager (Verhinderung Schadstoffeintrag in Boden) möglich. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird eine Ergänzung vorgenommen, welche dies erläutert. Es soll jedoch das jeweils konkrete Vorhaben beurteilt werden und nicht schon auf Stufe Baugesetz jede Eventualität geregelt werden.</p> <p>Das Baugesetz gibt auch nicht vor, dass Grünflächen zusammenhängend ausgestaltet werden sollen, insofern ist keine Präzisierung im Baugesetz notwendig. Eine konkrete Bezeichnung einzelner Areal im Zonenplan wird überdies als nicht zweckmässig erachtet.</p>	x


Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
				<p>Das Grundstück Kat. Nr. 1060 zeigt exemplarisch, dass die Grünflächenpflicht beim Einreichen eines Baugesuches, das nicht das gesamte Grundstück, sondern nur Teilbereiche davon umfasst, auch nur in Bezug auf den Perimeter greift, der neu bebaut werden soll. Es kann nicht sein, dass ein Baugesuch, das wenige 100 oder 1000 m2 umfasst, dazu führt, dass beim Grundstück von fenaco die Grünflächenziffer bezogen auf das Gesamtgrundstück erfüllt werden muss, welches mehr als 44'000 m2 umfasst.</p> <p>Zusätzlich zu den dargelegten Ausnahmebestimmungen muss deshalb auch die Herleitung des Flächenanteils von 10 % angepasst werden. Das Abstellen auf die anrechenbare Grundstücksfläche wäre nicht sachgerecht und unverhältnismässig. Die Ausgleichsfläche/Grünflächenziffer soll nur zu jener Fläche Bezug nehmen, die durch das Bauvorhaben oberirdisch auch tatsächlich verändert wird. Diejenigen Bereiche des Grundstücks, die unverändert belassen werden, sind entweder noch nicht überbaut oder geniessen Bestandesgarantie, weshalb sie nicht in der Freiflächenzifferberechnung zu berücksichtigen sind. Konkret könnte deshalb ins Baugesetz folgende Formulierung aufgenommen werden: «In der Regel sind mindestens 10% der zu überbauenden Grundstücksfläche als ökologisch wertvolle Umgebungsfläche zu gestalten. Maximal die Hälfte der erforderlichen Umgebungsfläche kann mit der Begrünung von Dächern realisiert werden.»</p> <p>Eventualiter wäre mindesten festzuhalten, dass bei einem Baugesuch, dass nur einen Teil des Grundstücks umfasst, nur dieser als Grundlage für die Berechnung der 10% Freifläche heranzuziehen ist.</p> <p>Zuletzt ist im Sinne der Rechtssicherheit (zumindest im PMB) zu umschreiben, dass die zu erstellenden Grünflächen einerseits nicht zusammenhängend ausgestaltet werden müssen. Andererseits muss definiert werden, was unter eine ökologisch wertvolle Umgebungsfläche fällt. Darunter sollen beispielsweise auch begrünte Dächer, die mit einer PV-Anlage ergänzt werden, sowie wasserdurchlässige Oberflächen fallen.</p>		
2_D_009_b	2_D_009	Verkaufsfläche	<p>Es sei in Absatz 2 in Art. 36 revBauG eine Regelung, eventualiter in den Planungs- und Mitwirkungsbericht eine Klarstellung aufzunehmen,</p> <p>1. dass unter Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf Verkaufsgeschäfte fallen, welche primär Lebensmittel verkaufen (wie Aldi, Migros, Coop, Denner oder Lidl), währenddessen Geschäfte, welche auch andere Bedarfsgegenstände verkaufen (wie bspw. Garten-, Haushalts-, Freizeit- und Landwirtschaftsartikel) nicht unter Absatz 2 fallen.</p> <p>2. was unter dem Erfordernis des untergeordneten Masses zu verstehen ist, damit klar ist, in welchem Ausmass Lebensmittel verkauft werden dürfen.</p> <p>3. dass Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf von maximal 250 m2 nicht unter Absatz 2 fallen.</p>	<p>Dass keine neuen Lebensmittelläden in der Industriezone gebaut werden sollen, ist nachvollziehbar. Es soll klargestellt werden, dass unter die neue Bestimmung nicht sämtliche Verkaufsläden fallen, sondern dass diese auf Lebensmittelläden zielt. Verkaufsläden mit anderen, insb. sperrigen Gütern, wie sie auch in der Landi verkauft werden, sollen von dieser Bestimmung nicht erfasst werden. Insb. der Verkauf von grossen Gütern konzentriert sich auf die Samstage, wenn in der Industriezone wenig los ist und auch der Verkehr kein Thema ist. Somit ergänzen sich diese Nutzungen auch zeitlich, weshalb sie planerisch Sinn machen und nicht auszuschliessen sind. Verkaufsläden schaffen und erhalten Arbeitsplätze für Menschen in der Region und fördern die Wirtschaft. Verkaufsläden bieten sodann Produkte und Dienstleistungen an, was für Arbeiter in Industriegebieten besonders praktisch ist. Dies spart Zeit und Kosten und ist umweltfreundlich.</p> <p>Nach der Formulierung in Art. 36 Abs. 2 des Baugesetzes sollen auch Verkaufsläden für Lebensmittel in der Industriezone zulässig bleiben, sofern diese nur eine untergeordnete Funktion haben. Im PMB soll umschrieben werden, was unter dem Begriff «in untergeordnetem Ausmass» zu verstehen ist.</p> <p>Nach Ansicht der Antragstellerin soll als untergeordnet eine Verkaufsfläche gelten, von der maximal nur 25% dem Verkauf von Lebensmitteln dienen.</p> <p>Bei einer Grösse von maximal 250m2 der Verkaufsfläche soll die Regelung von Absatz 2 nicht zur Geltung kommen (egal ob auf dieser Fläche Lebensmittel angeboten werden).</p> <p>Verkaufsflächen von rund 250 m2 sowie auch Verkaufsflächen im genannten untergeordneten Mass können nur ein reduziertes Angebot von Lebensmitteln anbieten. Das Angebot bei solch kleinen Verkaufsflächen dürfte stark eingeschränkt sein und nicht die Vielfalt umfassen, die in herkömmlichen, grösseren Supermärkten verfügbar ist. Frische Produkte dürften bei kleinen Verkaufsflächen nur selten oder gar nicht verfügbar sein, was sie für den täglichen Einkauf weniger attraktiv machen. Solche Verkaufsgeschäfte sprechen ein anderes Publikum und Bedürfnis an als die klassischen Supermärkte und bedingen unter der Woche auch keinen Mehrverkehr, weshalb solche Verkaufsflächen bzw. -geschäfte in der Industriezone erhalten bleiben sollen. Sie können namentlich auch der einfachen und vergleichsweise kostengünstigen Verpflegung von Mitarbeitern in der Industriezone dienen.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Im Planungs- und Mitwirkungsbericht können diese Themen weiter erläutert werden. Es kann erläutert welche Produkte hierzu gehören (unter anderem Lebensmittel, Kosmetik etc.)</p> <p>Eine Präzisierung von «untergeordnetem Mass» und eine abschliessende Beschränkung auf maximal 250 m2 erscheint indes nicht zweckmässig, da dies vom konkreten Fall abhängig ist.</p>	x

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_009_c	2_D_009	Industriezone	<p>Es sei im Mitwirkungs- und Planungsbericht zu umschreiben, was unter der in Art. 36 Abs. 4 revBauG verwendeten Formulierung «im Schnitt sind mindestens zwei gewerblich/industriell genutzte Geschosse zu realisieren» zu verstehen ist.</p> <p>Eingeschossige Gebäude sollen insbesondere in folgenden Fällen zulässig bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn das Gebäude Bestandesgarantie genießt; - wenn ein bestehendes eingeschossiges Gebäude abgebrochen und neu gebaut, umgebaut oder erweitert wird, sofern die Nutzung unverändert bleibt; - wenn sich auf demselben Grundstück oder auf einem anderen Grundstück derselben Zone mit gleicher Eigentümerschaft mehrgeschossige Gebäude bestehen, welche den Boden besonders haushälterisch nutzen, so dass eine Kompensation möglich ist; - wenn ein Gebäude betrieblich oder wirtschaftlich bedingt eingeschossig sein muss und trotzdem eine genügende Arbeitsplatzdichte erreicht wird 	<p>Der von der Gemeinde einleitend in Abs. 4 angesprochene, haushälterische Umgang von Bauland ist bereits über die steigenden Preise gewährleistet. Bauherrschaften werden sich nicht ohne triftige, insbesondere betriebliche, Gründe auf eine unternutzte Bebauung beschränken. Einzelne eingeschossige Bauten müssen auch in der Industriezone weiterhin möglich sein. Wichtig ist, dass in der Industriezone Wertschöpfung erarbeitet werden kann und dass Arbeitsplätze angeboten werden. In solchen Fällen darf ein eingeschossiges Gebäude kein Hindernis darstellen. Ebenso muss es möglich sein, dass beispielsweise bei einer Neuüberbauung ein dreigeschossiger Neubau mit einem eingeschossigen Neubau kombiniert wird. Nach Lesen der Unterlagen der Gemeinde, gewinnt die Antragstellerin den Eindruck, dass dies auch dem Verständnis der Gemeinde entspricht. Mit expliziter Erwähnung im PMB kann hier Klarheit geschaffen werden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Die Interpretation, dass ein dreigeschossiger Neubau einen eingeschossigen Neubau kompensieren kann (in massvollem Verhältnis) ist grundsätzlich korrekt. Die Bestandesgarantie gilt in jedem Fall. Eine Bestandesgarantie bei Abbruch und Neubau ist nicht zweckmässig. Dieses erweiterte Hofstattrecht gilt nur im Kern vom Igis. Eine rein wirtschaftliche Begründung für eingeschossige Bauten erscheint nicht zweckmässig und kann zudem mit mehrgeschossigen Gebäudeteilen ausgeglichen werden. Aus Sicht der Gemeinde sind keine weiteren Erläuterungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht notwendig.</p>	
2_D_009_d	2_D_009	Industriezone	<p>Art. 36 Abs. 5 revBauG sei wie folgt zu ergänzen (<i>rot kursiv</i>) formulieren:</p> <p>«Bei mehr als 10 Parkplätzen hat die Parkierung unterirdisch, <i>in Form eines zusätzlichen oberirdischen Geschosses oder auf dem Dach</i> zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze, Parkplätze für die Anlieferung oder dergleichen. <i>Bei besonderen Konstellationen, insbesondere bei einer etappierten Bauweise, kann die unterirdische Parkierung auch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.</i>»</p>	<p>Die Anordnung von oberirdischen Parkplätzen ist grundsätzlich eine ineffiziente Nutzung. Aufgrund von Weiterentwicklung eines Areals kann es aber sein, dass (vorübergehend) bestehende Brachenplätze als Parkplatz genutzt werden und nicht schon seit Beginn eine Tiefgarage erstellt wird. In dieser Konstellation soll es weiterhin möglich sein, oberirdische Parkplätze zu erstellen. Gemäss Antragstellerin würde auch eine Parkierung in Form eines zusätzlichen oberirdischen Geschosses oder eine Parkierung auf dem Dach eine haushälterische Nutzung des Grundstücks sicherstellen. Üblicherweise ist eine unterirdische Parkierung oder eine solche in Form eines zusätzlichen Geschosses oder auf dem Dach geeignet, um eine bessere Nutzung der Flächen zu gewährleisten. Es muss aber geprüft werden, ob ein solcher Eingriff in die Eigentümerversicherung den Vorgaben des Verhältnismässigkeitsprinzips genügt. Unverhältnismässig wäre eine ausnahmslose Pflicht zur Erstellung einer Tiefgarage bzw. einer Parkierung im Gebäude insbesondere bei etappierten Bauprojekten. Der angestrebte Zweck der besseren Nutzung oberirdischer Flächen kann in solchen Fällen auch mit einer zeitlich aufgeschobenen Verpflichtung erreicht werden. Insb. bei etappierter Entwicklung eines Grundstücks bedarf es einer zeitlichen Staffelung der Realisierung der unterirdischen Parkierung.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Es erscheint nicht zweckmässig, Ausnahmemöglichkeiten bereits im Detail im Baugesetz zu regeln. Die Gemeinde hat in Ausnahmefällen immer die Möglichkeit gestützt auf Art. 82 KRG Ausnahmen zu bewilligen.</p> <p>Im Übrigen scheint es zweckmässig, den Untergrund auch haushälterisch zu nutzen.</p>	
2_D_009_e	2_D_009	GEP	<p>Es sei im Mitwirkungs- und Planungsbericht auf S. 186, Punkt 3, und S. 190, Punkt 4, zu verdeutlichen, dass die geplanten Fuss- und Radwege einzig der Erschliessung des Industriegebiets Riedlöser sowie der Verbesserung der Infrastruktur dienen sollen und keiner weitergehenden Erschliessung. Zudem sei festzuhalten, dass die geplanten Linienführungen im hier konkreten Fall keine Wanderwege oder Mountainbikerouten darstellen sollen.</p>	<p>Das Fuss-, Wander- und Velowegnetz soll im Generellen Erschliessungsplan gemäss kommunalem Gesamtverkehrskonzept umgesetzt werden (S. 185 PMB). Auch übergeordnete Grundlagen sollen im Plan abgestimmt werden (S. 178 PMB). Die geplante Linienführung beruht jedoch nur auf der Abstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde Landquart.</p> <p>So ist denn weder im kantonalen Sachplan Velo ein Radweg oder eine Mountainbikeroute entlang der Löserstrasse eingetragen noch im Regionalen Richtplan. Auch für die Fuss- und Wanderwegverbindung durch die Löserstrasse fehlen überkommunale Eintragungen. Aus dem Gesamtverkehrskonzept Landquart und dem PMB ist zu entnehmen, dass die Fussverbindung die Attraktivität des Fussverkehrs steigern und andererseits die Infrastruktur verbessern soll (vgl. S. 186 Punkt 3 und S. 69 f. des Gesamtverkehrskonzepts). Gleiche Überlegungen für geplante Velowegverbindung (S. 190 Punkt 4). Beide Verbindungen sollen zudem Anschluss zur neu geplanten Bushaltestelle bei der Verzweigung Riedlöserstrasse/Mühlestrasse schaffen.</p> <p>Die Antragstellerin erkennt das Bedürfnis einer besseren Erschliessung des Industriegebietes mit einer Fuss- und Velowegverbindung. Es ist aber zu verdeutlichen, dass dieser Verbindung keine überkommunale Funktion und weitergehende Erschliessungsfunktion für das Gemeindegebiet zukommt. In diesem Sinne ist denn auch anzumerken, dass die Linienführung im hier konkreten Fall keine Mountainbikeroute und auch kein Wanderweg darstellt.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Es handelt sich um keine übergeordnete Linienführung, die im Sachplan Velo des Kantons enthalten wäre oder ein Bestandteil des Netzes von Veloland Schweiz wäre.</p> <p>Das Gebiet eignet sich zudem auch nicht, einen MTB-Weg oder einen Wanderweg zu erstellen.</p> <p>Bei allen anderen Wegen im GEP wurde dies auch nicht präzisiert, eine Ergänzung im PMB erscheint denn auch nicht zweckmässig.</p>	

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_009_f	2_D_009	GEP	Es sei im Mitwirkungs- und Planungsbericht auf S. 186 und S. 190 zu vermerken, dass die Festschreibung einer Einbahnstrasse auf der Löserstrasse, von der Verzweigung Mühlestrasse in Richtung bis zur Verzweigung Weststrasse, im Falle einer Realisierung des Fuss- und/oder Radwegs dannzumal ins Auge zu fassen sei.	<p>Es ist nachvollziehbar, dass die Gemeinde einen Fuss- und Radweg durch die Industriezone im Riedlöser im Interesse der besseren Erschliessung insb. für alle Mitarbeiter der dortigen Betriebe wünscht. Eine Routenführung über die Löserstrasse steht in Konkurrenz mit Schwerverkehr und dies birgt nebst Nutzungskonflikt auch ein erhöhtes Unfallpotential. Zur Reduzierung sollte auf der Löserstrasse bei der Schaffung zusätzlicher Verbindungen für den Langsamverkehr eine Einbahnregelung getroffen werden. Mit einer solchen Verkehrsanordnung wäre die Erschliessung des Industriegebiets beidseitig sowohl über die Tardi- und Mühlestrasse als auch über die Kantonsstrasse her möglich – selbst eine Erschliessung über die Sägenstrasse wäre nach wie vor möglich. Die Wegfahrt über die Riedlöserstrasse oder den vorderen Teil der Löserstrasse via Sägenstrasse würde nur minimalen Zeitverlust bedingen. Mit einer solchen Lösung können Enteignungen sicher vermieden werden. Angesichts der Tatsache, dass die Antragstellerin die Strassenparzelle der Löserstrasse der Gemeinde zu äusserst vorteilhaften Konditionen abgetreten hat, würde sich die Antragstellerin gegen entsprechende Versuche, ihr Land zu enteignen mit Vehemenz wehren, zumal die heute bestehenden Nutzungen heute schon über zu wenig Flächen verfügen.</p>  <p><small>Abb. 7: Einbahnstrasse bei der Löserstrasse in Richtung Verzweigung Weststrasse</small></p>	<p>Keine Berücksichtigung Gemäss Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde Landquart soll das Gebiet gesamtheitlich betrachtet und optimiert werden. Dies ist Gegenstand einer separaten Planung und nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Welche Massnahmen dannzumal geprüft werden, ist noch nicht definiert. Das vorgeschlagene Einbahnregime kann aber eine von mehreren zu prüfenden Optionen darstellen. Dies kann in der dannzumaligen Planung erneut geprüft werden, eine Ergänzung im PMB zur Gesamtrevision wird aber als nicht zweckmässig erachtet.</p>	
2_D_010_a	2_D_010	Erhöhung Ausnützungsziffer	Es solle eine deutlich höhere Ausnützungsziffer für Ausbauten mit sogenannten Einliegerwohnungen im Gesetz eingebracht werden.	Der Antragsteller strebt, bei dem Um- und Neubau des Dachstockes, eine autonome und altersgerechte Wohnung an. Der Antragsteller möchte nicht die bestehende Grünfläche verkleinern und auch gleichzeitig auf "verdichtetes" Bauen Rücksicht nehmen. Zudem gebe es auch im erweiterten "Papiermühle-Areal" noch vereinzelte grosszügigen, erhaltenswerten Grünraum und das Ziel des Antragstellers sei es die bebaute Fläche des Hauses optimal auszunutzen und den Grünraum / Garten zu belassen. Der Antragsteller bleibt bei der Meinung, dass eine deutlich höhere AZ für Ausbauten mit Einliegerwohnungen gelten soll.	<p>Keine Berücksichtigung Ein übermässiger Bonus ist nicht im Sinne der Gemeinde. Es sollen Einliegerwohnungen gefördert werden, welche der Hauptwohnung untergeordnet werden. Ein übermässiger Bonus würde einer Aufzonung gleichkommen und würde faktisch zu einer Aufzonung führen. Dies würde wiederum ein übermässiges Wachstum fördern und es würde sich die Frage der Mehrwertabgabe stellen.</p>	
2_D_010_b	2_D_010	Gesamthöhe	Es wird angemerkt, dass Änderungen der Dachgeometrie für optimale Raumaussnutzung (z.B. in Mansardendach) durch die neu festgeschriebenen Vorgaben "Gesamthöhe" massiv eingeschränkt werden.	<p>Mit dem vorgeschlagenen Gesetz wird der Dachraumausbau, speziell bei Häusern mit Hochparterre und hohen Räumen, unnötig beschnitten und würde einen zweckmässigen Ausbau nicht erlauben. Durch Ausnahme-Formulierungen im Gesetz sollten zweckmässige Einzellösungen möglich sein. Z.B wäre als Lösungsansatz bei der Festlegung der Gesamthöhe die Berücksichtigung der Bodenhöhe des Hochparterres denkbar.</p> <p>An folgenden Beispielen möchte der Antragsteller auf die zweckmässige Ausnützungsmöglichkeit hinweisen:</p> 	<p>Teilweise Berücksichtigung Im Zonenschema wird die zulässige Gesamthöhe für die Wohnzonen W2 (inkl. W2a und W2b) von 10.5 auf 12.0m erhöht und die zulässige maximale Dachneigung wird in Anlehnung an das rechtskräftigen Baugesetz auf 45° limitiert. Damit kann ein zweckmässiger Spielraum für die Dachgestaltung in der Wohnzone W2 gewährt werden. Die Beschränkung der Dachneigung auf 45% und die maximale Gesamthöhe stellen sicher, dass keine überhöhten Dachgeschosse erstellt werden. Ohne eine Beschränkung der zulässigen Gesamthöhe wären Gebäude zugelassen, die faktisch drei oder sogar vier Vollgeschosse aufweisen könnten.</p>	x
				Im Areal am/um Papiermühleweg gibt es zudem keine speziellen und schon gar nicht einen schützenswerten Bau- oder Ortscharakter, eher ein "sehr kreatives" Durcheinander der Baustile und auch Gebäudehöhen (z.B. Papiermühleweg 26), somit sollten zweckmässige Einzellösungen ermöglicht werden.		

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_011_a	2_D_011	Kommunikation		Die Antragstellerin bedankt sich, dass auf ihre Anliegen aus dem 1. Schreiben eingegangen wurde. Sie vermisst jedoch die Begründungen zu den nicht eingetretenen Anliegen aus dem 1. Schreiben. In der Aussprache vom 23. Mai wurde nur aufgezeigt, was die Gemeinde bereits beschlossen hat. Die Argumente aus der gemeinsamen Besprechung wurden nicht berücksichtigt, da die Gemeinde ihr Schreiben bereits verfasst hatte. Die Antragstellerin findet dieses Vorgehen nicht korrekt und einen unnötigen Zeit- und finanziellen Aufwand beiderseits. Insb. auch der Umstand, dass die Antragstellerin anschliessend noch eingeschriebene Briefe mit Mehrwertabgaben erhalten hat, zu denen sie keine Stellung nehmen konnte, da dies im Nutzungsplanentwurf nirgend ersichtlich war, trägt zu einer uneinvernehmlichen Stimmung bei.	Kenntnisnahme Eine Stellungnahme auf den Brief war möglich im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe. Das Vorgehen entspricht auch den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.	
2_D_011_b	2_D_011	Umzonung	Die Forstzone auf der Parzelle 855 soll als solche zur Abgrenzung zum RHB Areal bestehen bleiben.	Die Antragstellerin sieht bei der Parzelle 855 keinen Handlungsbedarf einer Umzonung, sondern gestalterisch sogar einen Vorteil, wenn die Forstzone bestehen bleibt. Die politische Gemeinde hat auf dieser Parzelle das Nutzungsrecht. Somit müsste diese Entschädigung auch aus diesen Geldern finanziert werden.	Keine Berücksichtigung Die Fläche kann nicht in der Forstwirtschaftszone respektive als Wald erhalten bleiben, da die Flächen bereits rechtskräftig gerodet sind (somit planungsrechtlich "Nichtwald"). Die Flächen sind von bestehenden Bauzonen umgeben, weshalb es Sinn macht, diese ebenfalls der Bauzone zuzuweisen. Die Mehrwertabgabe wird erst fällig bei einer Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks.	
2_D_011_c	2_D_011	Umzonung	Auf der Parzelle 1792 ist die Forstzone zu belassen, da sie im Gewässerraum des Müllbachs liegt und als Grenze zu diesem aus gestalterischen Gründen bestehen bleibt.	Die Umzonung der Kleinparzellen in übriges Gemeindegebiet ist nicht nachvollziehbar und hat auch nur für die politische Gemeinde einen Nutzen, die Antragstellerin als Grundeigentümerin erleidet sogar einen Verlust. Auf Parzelle 1792 betrifft das übrige Gemeindegebiet Strassen, die nicht als Schrebergarten benutzt werden können. Wieso sollte die Antragstellerin für einen Verlust auch noch eine Mehrwertabgabe bezahlen?	Keine Berücksichtigung Die "Forstwirtschaftszone" ist gemäss Vorgaben des Kantons durch den Planinhalt "Wald" abzulösen. Die Gemeinde hat keine Befugnisse zu entscheiden, wo Wald vorliegt und wo nicht. Die Abgrenzung des Waldes ist vom AWN zu übernehmen, die Gemeinde hat keinen Handlungsspielraum. Sowohl beim Wald als auch beim ÜG handelt es sich um eine Nichtbauzone. Die Mehrwertabgabe entsteht, weil auf der Parzelle Nr. 1792 ein Mehrwert durch die Einzonung in die Schrebergartenzone erfolgt. Diese Einzonung ist gemäss kantonalen Vorgaben mehrwertabgabepflichtig, auch hier hat die Gemeinde keinen Spielraum. Die Einzonung kann nicht von einer Mehrwertabgabe befreit werden.	
2_D_011_d	2_D_011	Aufzonung	Die Aufzonung der Parzellen 111+112 werden nicht akzeptiert.	Die Antragstellerin verlangt eine Gleichbehandlung mit allen anderen Grundeigentümern, deren Aufzonung nach der ersten Mitwirkung rückgängig gemacht wurden. Die meisten anderen Aufzonungs-Ideen wurden anhand der Einsprachen verworfen.	Berücksichtigung Von den vorgesehenen Festlegungen bei den Parzellen 108, 111 und 112 (Auf- und Umzonungen, Festlegung Quartierplanpflicht und Grüngürtel) wird abgesehen. Da es sich um unbebaute Parzellen in der Wohnzone handelt, welche grösser als 1000m ² sind, werden diese mit einer Bauverpflichtung belegt.	x
2_D_011_e	2_D_011	Aufzonung	Eine Rückzonung der Parzelle 108 kommt für die Antragstellerin gemäss Richtplaneinsprache vom 26.01.2015 und den Kantonalen Bemerkungen zur Nutzungsplanung nicht in Frage.	Die Gemeinde versuchte bereits im Jahre 2015 beim KRL Grünflächen mitten im Siedlungsgebiet auszunutzen. Damals wurde diese vom Kanton verworfen, da die Gemeinde zu einer Minderwertabgabe verpflichtet wäre (Art. 26 Abs. 2 BV). Im gültigen KRL sind keine Grünflächen im Dorfteil Nord in Igis ausgeschieden. Die Gemeinde versuche es nun wieder mit der fadenscheinigen Ausrede von besserer Ausnutzung auf den anderen Parzellen und der Idee vom Erhalt der Bungert im Dorf Igis. Doch Parzelle 108 ist seit mehreren Revisionen immer als Bauland ausgewiesen. Für die Antragstellerin ist diese Auszonung ganz klar Willkür. Insb. weil ein 150m langes Trottoir zw. den Parzellen und ein zusätzlicher Grüngürtel am Strassenrand verlangt wird. Das Schreiben ihre Grünflächen-Ideen betreffend von RA Peder Cathomen vom 26. Januar 2015 hat für die Antragstellerin immer noch Gültigkeit und wurde auch vom Kanton gestützt. Die Ausrede, die Antragstellerin könne die Parzelle bei der nächsten Revision wieder einzonen lassen, betrachtet die Antragstellerin als Schikane. Denn bei einer allfälligen Wiedereinzonung werden Gebühren in immenser Höhe fällig. Für die Rückzonung ist die Gemeinde aber offenbar nicht bereit eine entsprechende Entschädigung in Höhe des Minderwerts zu leisten. Der Quartierplan «untere Quader», Teil Ost, aus dem Jahre 1983 hat immer noch Gültigkeit und darin wird festgelegt was gebaut werden darf und wie die Quartierstrasse gestaltet werden soll (ist von der Gemeinde bis heute nie umgesetzt worden.)	Berücksichtigung siehe oben	x
2_D_011_f	2_D_011	Biotop	Das Biotop Eichrank ist bei der jetzigen Nutzungsplanung einzubringen.	Wie von der Antragstellerinnen bereits angeregt und verlangt und vom Kanton im Bericht der ersten Mitwirkung unterstützt, ist das Biotop Eichrank bei der jetzigen Nutzungsplanung einzubringen und nicht in einem separaten Verfahren. Es wurde von der politischen Gemeinde schon zu lange versäumt und herausgezögert, diese Aufgabe zu erledigen. Eine weitere Verzögerung wird nicht akzeptiert.	Keine Berücksichtigung Die Anpassung der rechtskräftigen Generellen Gestaltungspläne ist Gegenstand einer separaten, nachgelagerten Teilrevision der Nutzungsplanung. Im Baugesetz werden Übergangsbestimmungen aufgenommen, welche eine nachgelagerte Teilrevision ermöglichen.	x

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
2_D_011_g	2_D_011		Auf der Parzelle 497 in der Ganda soll die geplante Zone für öff. Bauten und Anlagen bis zur Zubringerstrasse auf der linken Seite vergrössert werden.	Damit soll der Platz um das geplante Pfadiheim nicht eingeschränkt sein.	<p>Keine Berücksichtigung Der betreffende Bereich liegt im Wildtierkorridor Landquart - Malans, welcher im kantonalen Richtplan festgelegt ist. Gemäss kantonalem Richtplan soll sich die Durchlässigkeit bestehender Wildtierkorridore von regionaler und überregionaler Bedeutung durch Siedlungstätigkeiten (insb. Bauzonenerweiterung), Landwirtschaft, Freizeit und Tourismus sowie weitere Nutzungen (Energie, eingezäunte Materialabbaubereiche und Deponien) nicht verschlechtern. (Kantonaler Richtplan, 3.8.3)</p> <p>Eine Erweiterung der ZöBA wäre deshalb voraussichtlich nicht genehmigungsfähig.</p>	
2_D_011_h	2_D_011	Mehrwertabgabe	Sämtliche Mehrwertabgaben in diesem Umfang werden von der Antragstellerin bestritten und beim Verwaltungsgericht angefochten.	Die Antragstellerin erachtet die Einzonung von der Landwirtschafts- in eine Schrebergartenzonen nicht als eine Aufwertung in einer Höhe von 30%. Gemäss neuer Auflage ist die Antragstellerin die einzige Grundbesitzerin, die eine Aufzonung trotz Einsprache erhalten soll, ebenfalls ist sie die einzige Grundbesitzerin bei der ein voll erschlossenes Grundstück ausgezont werden soll. Dies ist als Willkür zu taxieren und wird von der Antragstellerin klar rechtlich angegangen. Zudem wurde die Entschädigung für 2'279 m2 Bauland in Höhe von rund 2 Mio CHF für eine allfällige Rückzonung nicht berücksichtigt.	<p>Keine Berücksichtigung Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine neue Schrebergartensiedlung im Bereich Ganda entspricht dem Wunsch der Antragstellerin. Hierfür ist die Festlegung einer Schrebergartenzone notwendig. Diese ist gemäss Vorgaben des ARE eine Bauzone. Da das Gebiet rechtskräftig der Grundnutzung Landwirtschaftszone zugewiesen ist, handelt es sich bei der Festlegung der Schrebergartenzone um eine Einzonung. Einzonungen sind zwingend mehrwertabgabepflichtig. Die Gemeinde hat keinen Handlungsspielraum.</p> <p>Ob und in welchem Ausmass ein planungsbedingter Mehrwert (Wertsteigerung) entsteht, wird durch das kantonale Amt für Immobilienbewertung beurteilt. Auch hier hat die Gemeinde keine Kompetenzen. Die Mehrwertabgabe wird erst fällig bei einer Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks.</p>	
2_D_011_i	2_D_011	Baugesetz	Die Antragstellerin lehnt den Entwurf des Baugesetzes ab.	Der Baugesetzentwurf enthält aus Sicht der Antragstellerin vor allem ab Seite 115 all diese Vorbemerkungen als Fixum.	<p>teilweise Berücksichtigung siehe oben, es wird keine Quartierplanpflicht mit Richtlinien im Anhang zum Baugesetz festgelegt.</p>	x
2_D_012_a	2_D_012	Strassenbauungsbereich	Es ist unklar, wie der Strassenbauungsbereich (am Beispiel der Parzelle Nr. 142, ohne Strassenbauungslinie) zu verstehen ist. Müsste ein künftiger Bau auf Parzelle 142 1 m bis max. 2.5 m zur Strasse hin gebaut werden? Und gälte dies nur für die Obergasse als Hauptstrasse oder auch für die Fleischengasse?	Es ist geplant, die Parzelle gegenüber des Antragstellers in die Kernzone umzuzonen. Zudem ist ein Strassenbauungsbereich ohne Strassenbauungslinie auf dem Gestaltungsplan vorgesehen. Sofern der Eigentümer der Parzelle 2122 diese Ecke nicht verkaufen würde, gäbe es hier dann ein L-Förmiges Gebäude.	<p>Berücksichtigung / teilweise Berücksichtigung Grundsätzlich gibt es pro Gebäude eine Hauptfassade (adressbildend), welche projektspezifisch definiert wird. Abhängig vom konkreten Bauvorhaben können auch mehrere Hauptfassaden definiert werden. Damit kann der Spielraum für einzelne Bauvorhaben gewährleistet werden. Gegenüber den restlichen Gebäudeseiten ist der Grenzabstand gemäss Zonenvorschriften massgebend.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind unter anderem folgende Beispiele denkbar: Beispiel 1): Es wird eine Hauptfassade zur Hauptstrasse (Obergasse) hin ausgebildet, hier ist ein Abstand von 1.0 bis 2.5 m massgeblich. Gegenüber der Fleischengasse ist der übliche Grenzabstand einzuhalten. Beispiel 2) Es werden zwei Hauptfassaden, eine zur Hauptstrasse (Obergasse) und eine zur Fleischengasse hin ausgebildet. Beidseits ist ein Abstand von 1.0 bis 2.5 m massgeblich.</p> <p>Das Merkblatt wird nochmals geprüft und ergänzt, sodass es besser verständlich ist. Gleichzeitig soll der Spielraum für konkrete Projekte gewahrt bleiben.</p>	x

Nr.	Antragsteller	Thema	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung	Behandlung Kommission / Gemeindevorstand	Anpassung Unterlagen
				 <p data-bbox="952 459 1099 536"> Strassenbebauungsbereiche ohne Strassenbebauungslinie Strassenbebauungsbereiche denen die Gestaltung des Strassenraums. Auf Grundstücken mit Strassenbebauungsbereichen muss die Fasadeneinfucht einen mittleren Abstand von mind. 1.0 m bis max. 2.5 m zur Strasse haben. </p>		
2_D_012_b	2_D_012	Mehrwertabgabe	<p data-bbox="262 587 658 722">Die Frage bezieht sich auf das bereits bebaute Grundstück Nr. 138: Tritt die Mehrwertabgabe erst in Kraft, wenn der Antragsteller das Grundstück verkaufen würde? Oder tritt die Mehrwertabgabe bereits in Kraft, wenn er einen Projekteingabe erstellen würde, wie beispielsweise einen Wintergarten.</p>	<p data-bbox="658 619 1592 695">Die Parzelle 138 wird von W2 auf eine Kernzone umgezont. Im Gestaltungsplan ist eine Freihaltefläche von 65% vorgesehen, welche der Antragsteller bereits fast ausgeschöpft habe. Der Mehrwert halte sich somit in Grenzen für den Antragsteller. Es könne praktisch nur noch eine Aufstockung vorgenommen werden. Dies sei bei einem neuen Haus äusserst unwahrscheinlich bzw. der Antragsteller benötigt den Mehrplatz auch nicht. Zudem sei das Grundstück bereits bebaut.</p>	<p data-bbox="1592 544 2145 774"> Kenntnisnahme Für planungsbedingte Mehrwerte - auch infolge Umzonung - ist eine Mehrwertabgabe zu leisten (Art. 19j, Art. 19j Abs. 2 KRVO und Art. 16 E-BauG). Ob ein planungsbedingter Mehrwert entsteht, wird durch das kantonale Amt für Immobilienbewertung im Rahmen einer amtlichen Bewertung beurteilt (Art. 19k Abs. 2 KRVO). Für Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken wird keine Abgabe erhoben. Die Pflicht zur Mehrwertabgabe wird mit Rechtskraft der Umzonung fällig und veranlagt. Die Veranlagungsverfügung wird im Grundbuch angemerket (Art. 19k Abs. 1, Art. 19m KRVO). Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung (also der baulichen Realisierung des Mehrwerts infolge Umzonung) oder der Veräusserung zur Bezahlung fällig (Art. 19n KRVO). </p>	