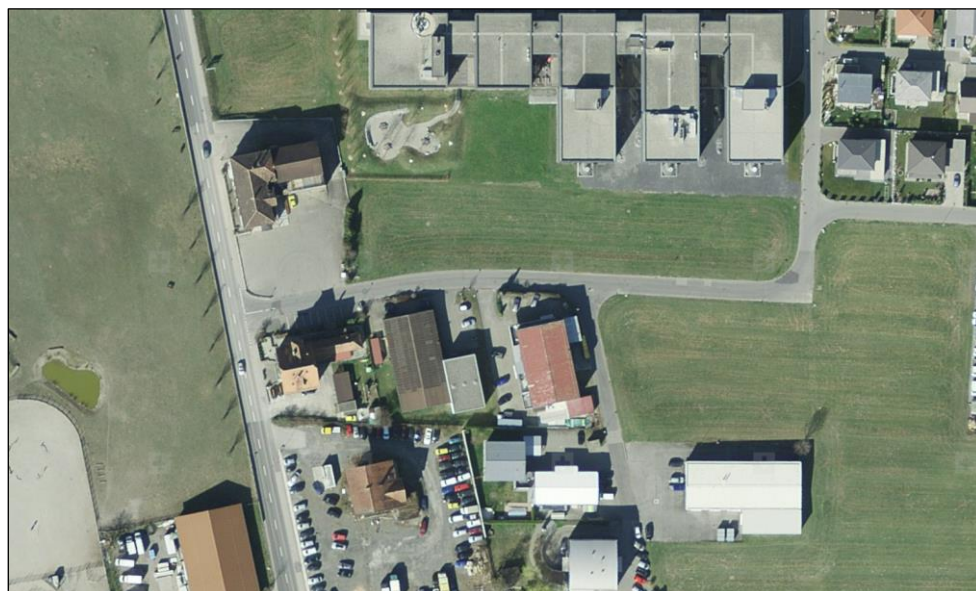




Kanton Graubünden
Gemeinde Landquart

Baulinienplan Freihofstrasse Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Erlass Gemeindevorstand



403-02.20
13. August 2020



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Aeuli 3
7304 Maienfeld
Graubünden

Tel 081 302 75 80
info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Baulinienplan Freihofstrasse
Auftraggeber	Gemeinde Landquart
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Aeuli 3 7304 Maienfeld 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Lino Schumacher
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel.....	4
2.	Verfahren	5
2.1	Verfahren.....	5
2.1.1	Einleitung – Art. 16 KRVO.....	5
2.1.2	Erarbeitung des Quartierplans – Art. 17 KRVO	5
2.1.3	Öffentliche Auflage, Einsprache – Art. 18 KRVO.....	5
2.1.4	Erlass, In-Kraft-Treten – Art. 19 KRVO	6
2.1.5	Kostenverteiler – Art. 20 KRVO.....	6
2.2	Bestandteile des Baulinienplans	6
3.	Raumrelevante Grundlagen	7
3.1	Kantonaler Richtplan	7
3.2	Regionale Richtplanung	7
3.3	Kommunales Räumliches Leitbild (KRL)	8
3.4	Rechtskräftige Nutzungsplanung.....	8
4.	Baulinienplan Freihofstrasse	9
4.1	Übersicht	9
4.2	Baulinie Freihofstrasse	11

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Anlass Die Gemeinde Landquart beabsichtigt, die Freihofstrasse auf dem Abschnitt Kreisel bis Abzweiger Luxwiesenstrasse zu sanieren und nordseitig mit einem Gehweg von 2.0 m Breite zu erweitern.

Die Kreuzung Kantonsstrasse/Freihofstrasse wird dabei heute schon so ausgestaltet, dass in Zukunft die Realisierung eines allfälligen Kreisels ohne grössere Anpassungen möglich sein wird.



Ausbau Freihofstrasse, Strassenbauprojekt, Februar 2020, Quelle: Fromm & Partner AG

Um die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke aufgrund des neuen Gehwegs nicht zu erschweren respektive zu verunmöglichen, soll der Strassenabstand mittels Baulinie verbindlich festgelegt werden.

1.2 Ziel

Baulinienplan Die Gemeinde Landquart beabsichtigt, im Abstand von 3.00 zum neuen Gehwegrand entlang der Freihofstrasse, eine Baulinie festzulegen.

2. Verfahren

2.1 Verfahren

Eigenständiger Baulinienplan Gemäss Art. 57 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100) richtet sich das Verfahren für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren gemäss Art. 16 ff der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO, BR 801.110).

2.1.1 Einleitung – Art. 16 KRVO

April bis Mai 2020 Der Gemeindevorstand gibt die Absicht zur Einleitung einer Baulinienplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt.

Gleichzeitig wird der Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Planungsgebietes während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden vor der Auflage schriftlich benachrichtigt.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 13. April 2020 bis zum 13. Mai 2020.

2.1.2 Erarbeitung des Quartierplans – Art. 17 KRVO

Mai 2020 Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeindevorstand den Baulinienplan durch Fachleute erarbeiten. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten Gelegenheit zur Mitwirkung.

2.1.3 Öffentliche Auflage, Einsprache – Art. 18 KRVO

Juni bis Juli 2020 Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für den Baulinienplan während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf.

Die Auflage wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich bekannt gegeben. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 8. Juni 2020 bis 8. Juli 2020.

Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

2.1.4 Erlass, In-Kraft-Treten – Art. 19 KRVO

August 2020 Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Baulinienplan. Gleichzeitig entscheidet der Gemeindevorstand über allfällige Einsprachen. Der Erlass wird den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Baulinienplan sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeindevorstand erlässt den Baulinienplan am 13. August 2020.

Der Baulinienplan tritt mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft. Nach dem Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Baulinienplan im Grundbuch anmerken.

2.1.5 Kostenverteiler – Art. 20 KRVO

Gemäss Vereinbarung zwischen der Gemeinde Landquart und den drei betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden die Kosten für das Verfahren zum Erlass der Baulinie von der Gemeinde Landquart getragen.

2.2 Bestandteile des Baulinienplans

Die Vorlage umfasst folgende Unterlagen:

- Baulinienplan Freihofstrasse im Massstab 1:500 (verbindlich);
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend).

3. Raumrelevante Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (KRIP) ist das zentrale Instrument des Kantons Graubünden zur Steuerung seiner räumlichen Entwicklung. Die Hauptaufgabe des KRIP ist die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten. Dies mit dem Ziel einer möglichst nachhaltigen und für alle Interessengruppen austarier-ten Entwicklung.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG), das auf den 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde die Bedeutung des Richtplans insbesondere im Bereich der Siedlungsentwicklung wesentlich gestärkt. Darauf basierend hat der Kanton den kantonalen Richtplan in den Bereichen Raumordnungspoli-tik (Kapitel 2) und Kapitel 5 (Siedlung) angepasst (KRIP-S).

Die Richtplananpassung wurde am 10. April 2019 vom Bundesrat mit Vorbe-halten genehmigt. Die sich daraus ergebenden Änderungen und Aufträge wurde im KRIP-S umgesetzt und von der Regierung am 25. Juni 2019 be-schlossen.

Der kantonale Richtplan macht zum Gebiet Freihofstrasse keine konkreten Aussagen.

3.2 Regionale Richtplanung

Die regionalen Teilrichtpläne Landschaft und Siedlung vom 17. Januar 2006 und Langsamverkehr vom 14. September 2010 sollen aufgrund der geän-derten übergeordneten Grundlagen überarbeitet werden. Als Grundlage für den regionalen Richtplan Siedlung und Verkehr hat die Region ein regi-onales Raumkonzept und ein Gesamtverkehrskonzept erarbeitet und an-lässlich der Präsidentenkonferenz vom 19. November 2019 genehmigt.

Gemäss dem Raumkonzept soll im Bereich Landquart «Fabriken» das Sied-lungsgebiet erweitert werden. Um das Ortszentrum von Landquart zu entlas-ten, soll gemäss dem Gesamtverkehrskonzept eine neue kantonale Haupt-verbindung ab Landquart «Fabriken» in Richtung Landquart Bahnhof geführt werden.

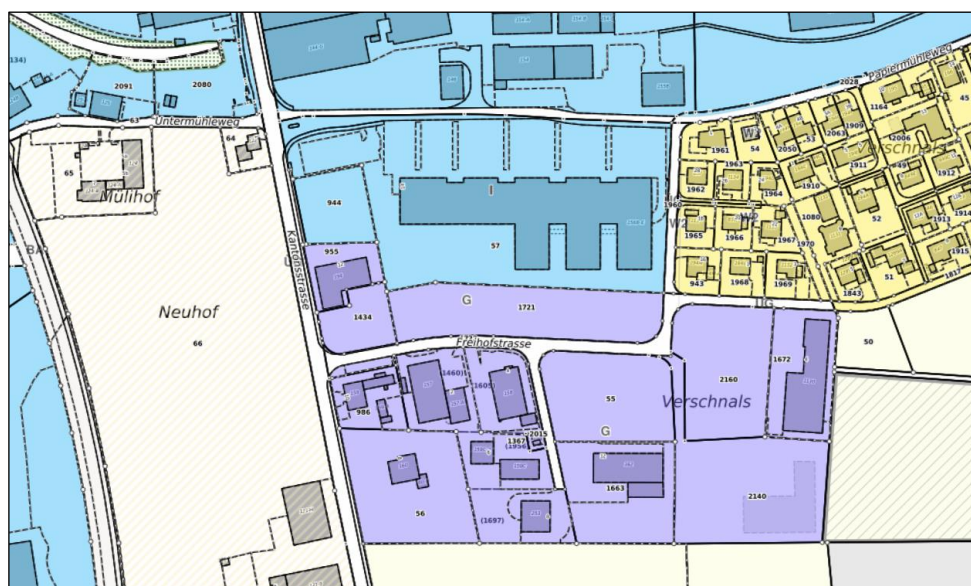
Die regionalen Teilrichtpläne Schiessanlagen und Tourismus stammen aus dem Jahr 2018 und machen zum Gebiet Freihofstrasse keine konkreten Aus-sagen.

3.3 Kommunales Räumliches Leitbild (KRL)

Stand KRL	Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) zeigt die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Landquart bis 2040 auf. Es stellt unter anderem dar, wie die kommunalen Entwicklungsziele auf Stufe Nutzungsplanung umzusetzen sind. Das KRL Landquart wurde am 12. Dezember 2019 vom Gemeindevorstand erlassen.
Inhalte KRL	Für das Gewerbegebiet «Verschnals» ist ein neuer Anschluss (Kreisel) an die Kantonsstrasse zu sichern. Mit dem neuen Gehweg entlang der Freihofstrasse wird das Langsamverkehrsnetz und damit die Verkehrssicherheit des Fussverkehrs verbessert.

3.4 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Zonenplan	Das Gebiet im Planungsperimeter ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gewerbezone zugewiesen.
-----------	--



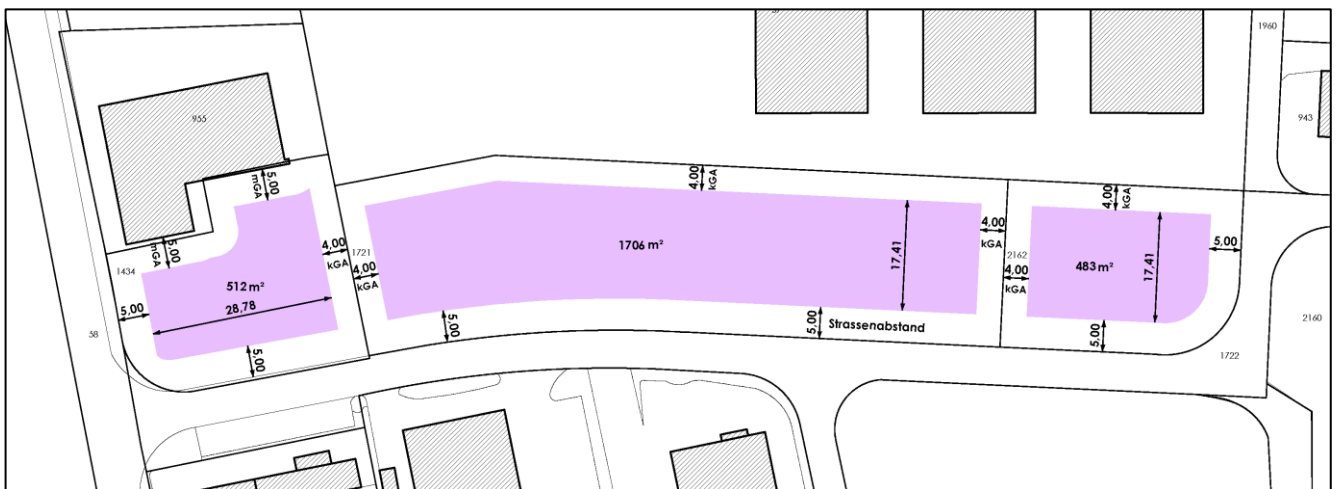
Ausschnitt Zonenplan, map.geo.gr.ch

Genereller Gestaltungsplan	Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) macht für das Gebiet keine Vorgaben.
Genereller Erschliessungsplan	Auch der Generelle Erschliessungsplan (GEP) macht für das Gebiet keine Vorgaben.

4. Baulinienplan Freihofstrasse

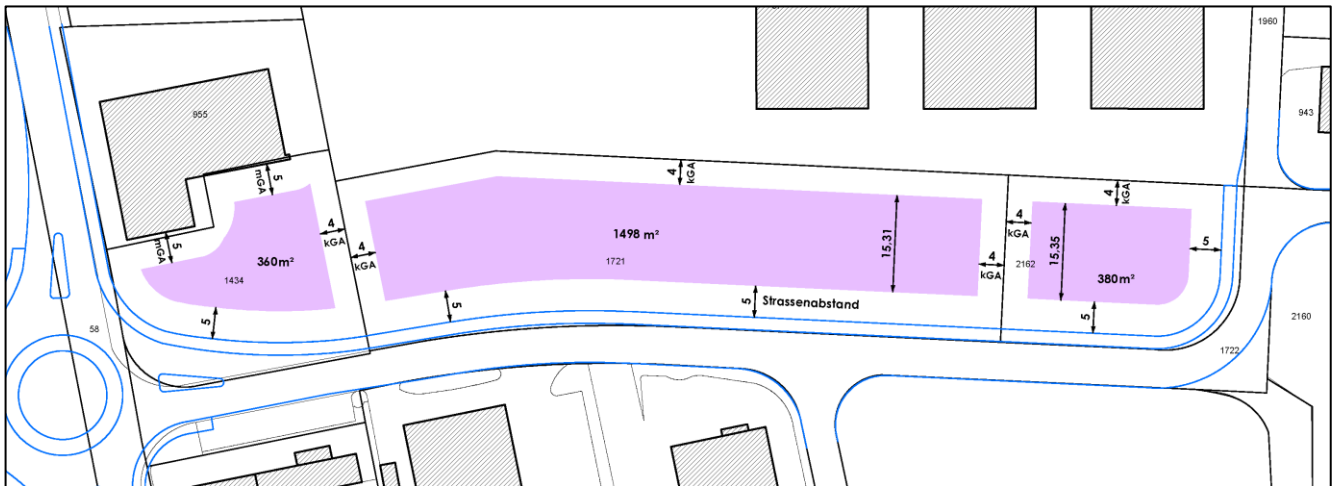
4.1 Übersicht

Anlass	Der Anlass zur vorliegenden Planung ist wie in Kap. 1.1 geschildert die Sanierung der Freihofstrasse mit einem neuen, nordseitigen Gehweg.
Baurechtliche Ausgangslage	Gemäss Art. 29 BauG ist bei offener Überbauung gegenüber der Strassen- bzw. Trottoirgrenze mindestens ein Abstand von 5.0 m einzuhalten. Weiter müssen sämtliche Hochbauten die vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten. Für die Gewerbezone gilt gemäss Zonenschema ein genereller Grenzabstand von 4.0 m. Die Strassenabstandsvorschriften gehen den übrigen Abstandsvorschriften vor.
Ausgangslage	Die drei Parzellen im Plangebiet weisen mit rund 26 m bis 33 m eine für Gewerbeparzellen geringe Grundstückstiefe auf. Unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Abstandsvorschriften ist der bebaubare Bereich bereits heute knapp.



Bebaubarer Bereich (Stand heute), R+K

Auswirkungen Mit dem Neubau des Kreisels und des Gehwegs nördlich der Freihofstrasse würde der bebaubare Bereich zusätzlich eingeschränkt werden. Dadurch würde eine sinnvolle Anordnung der Hochbauten auf den betroffenen Parzellen erschwert werden.



Bebaubarer Bereich mit Trottoir (ohne Baulinien), R+K

Aktuelles Baugesuch Die drei betroffenen Parzellen sind heute noch nicht bebaut. Allerdings bestehen für die Grundstücke Bauabsichten. Für die Liegenschaft Nr. 2162 wurde bereits ein Baugesuch bewilligt.

Neue Baulinie Mit einer neuen Baulinie nördlich der Freihofstrasse soll die zweckmässige Bebaubarkeit gesichert werden. Denn gemäss Art. 29 BauG muss der Grenzabstand gegenüber Strassen- bzw. Trottoirgrenzen nicht eingehalten werden, wo Baulinien bestehen.

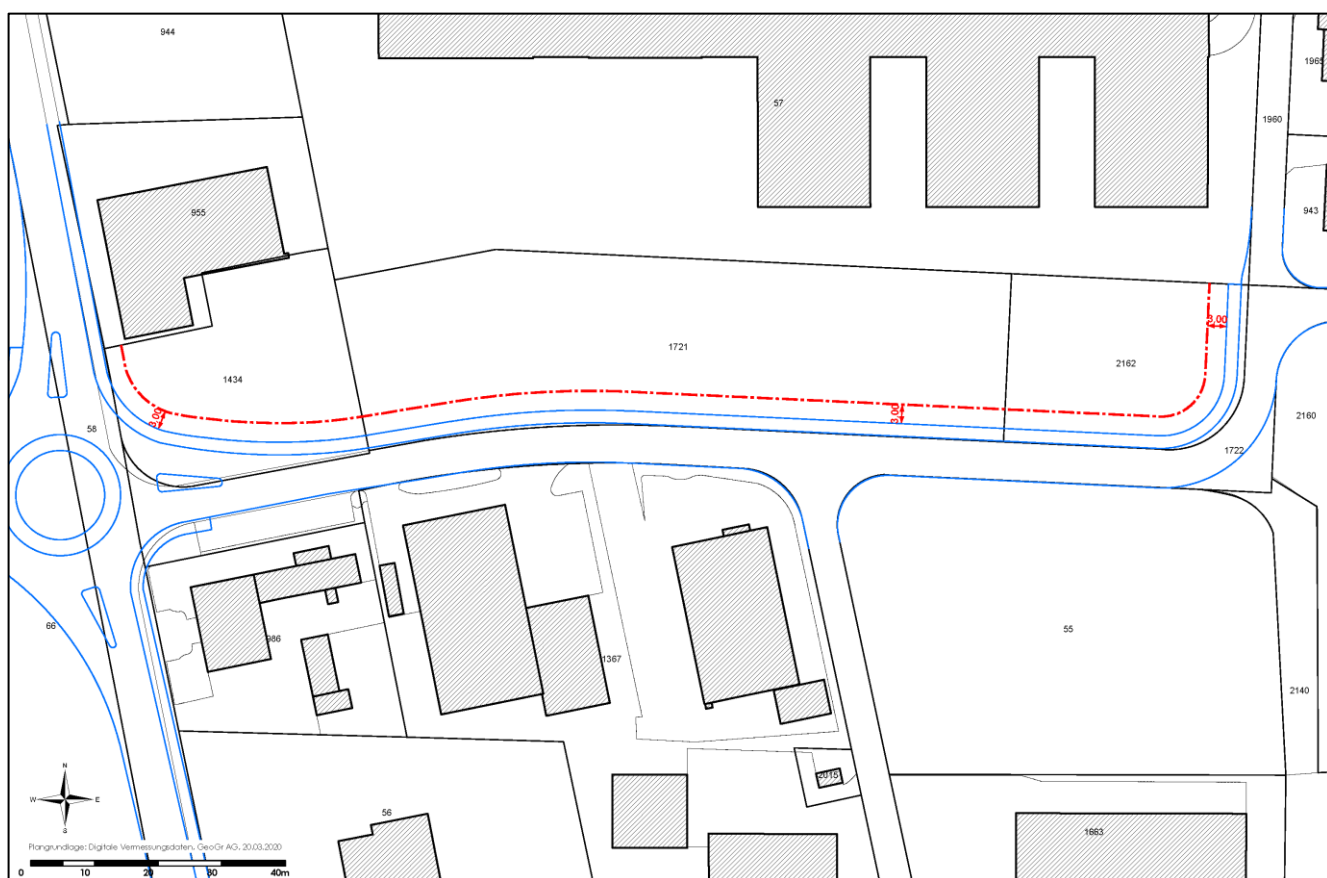
Bauhygiene In Art. 79 KRG sind die allgemeinen Anforderungen an Sicherheit und Gesundheit definiert. Auch mit der Festlegung der Baulinie können die bauhygienischen Anforderungen an Privatsphäre und Lärmschutz weiterhin erfüllt werden.

Bei der Projektierung der Hochbauten ist der verringerte Abstand zum Trottoir zu berücksichtigen.

Vereinbarungen Die Gemeinde Landquart hat mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der drei betroffenen Parzellen Vereinbarungen getroffen, welche die rechtlichen und finanziellen Aspekte abschliessend regeln.

4.2 Baulinie Freihofstrasse

Neue Baulinie	Im Baulinienplan wird eine Baulinie festgelegt. Mit der Baulinie wird der Strassenabstand nördlich der Freihofstrasse auf 3.0 m zum neuen Gehwegrand festgelegt.
Rechtliche Wirkung	Gemäss Art. 55 KRG gehen die Baulinien anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Vorspringende Gebäudeteile dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, jedoch nur, sofern sie mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.



Festlegungen

--- Baulinie

Informative Inhalte

Orientierend

— Strassenprojekt

Fromm + Partner AG, Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau
Bahnhofstrasse 3, 7302 Landquart
Projekt vom 01. Juni 2018

Baulinienplan Freihofstrasse mit Strassenprojekt, R+K