



Sitzung vom

1. März 2022

Mitgeteilt den

3. März 2022

Protokoll Nr.

173/2022

Gemeinde Landquart

OP-Teilrevision "Dorfplatz Igis"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Landquart** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2021 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:500 Dorfplatz Igis

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 22. September 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 14. September 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. Juni 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 13. August 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. September 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Landquart um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Landquart bildet die beabsichtigte Umgestaltung und Erneuerung des Dorfplatzes von Igis sowie den geplanten Neubau einer Einstellhalle für Personenwagen resp. die nutzungsplanerische Umsetzung dieser Vorhaben. Dazu sind im Zonenplan verschiedene kleinere Um- und Einzonungen vorgesehen. Zudem wird neu eine dem Projekt angepasste Platzzone sowie eine Quartierplanpflicht festgelegt. Im Generellen Gestaltungsplan wird eine Baugestaltungslinie angepasst und bestehende Freiflächenanteile reduziert resp. aufgehoben. Die vorgesehene Einstellhalle wird im Generellen Erschliessungsplan als geplante Parkieranlage festgelegt. Das kommunale Baugesetz wird um Bestimmungen zur neuen Platzzone (Art. 18a) sowie zu den möglichen Abweichungen von der Regelbauweise bei besonderer Gestaltung im Areal- und Quartierplan (Art. 35) ergänzt. Weiter werden die Regelungsinhalte des Generellen Erschliessungsplans präzisiert (Art. 51) und Richtlinien zum Quartierplan-gebiet Dorfplatz Igis definiert (Anhang zum Baugesetz).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003), dem kantonalen Richtplan, Bereich Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) sowie mit dem regionalen Richtplan Landschaft und Siedlung der Region Landquart (ehemals Region Bündner Rheintal) vom 17. Januar 2006 übereinstimmt.

1. Aufwertung der Ortskerne

In den Kapiteln 5.1.2 und 5.1.3 des RIP2000 wird die Aufwertung der Ortskerne verlangt. Die vorliegende Planung kommt dieser Vorgabe nach.

2. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemäss KRIP-S weist die Gemeinde Landquart knapp dimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) bis 2030 auf. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die WMZ um ca. 40 m² geringfügig vergrössert. Gleichzeitig werden damit die Bebauungsmöglichkeiten optimiert. Im Übrigen hat die Planung keine präjudizierende Wirkung. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Bebauungsmöglichkeiten optimiert. Die Planung hat im Übrigen keine präjudizierende Wirkung auf die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung ihrer WMZ; sie kann unterstützt werden.

3. Siedlungsgebiet

Gemäss dem in Kapitel 5.2.1 KRIP-S festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dagegen bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebietes im Umfang von insgesamt jeweils weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet. Die vorliegende Teilrevision tangiert das Siedlungsgebiet nicht.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 24. Juni 2021 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:500 Dorfplatz Igis

Mehrwertabgabe und Baulandverfügbarkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG ist bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicherzustellen. Weiter hat das kantonale Recht nach Art. 5 RPG einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile aus Planungsmassnahmen zu regeln. Diese bundesrechtlichen Vorgaben sind in Art. 19a bis 19w KRG bzw. Art. 35f bis 35n der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110) umgesetzt.

1. Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, sind jedoch von der Mehrwertabgabepflicht befreit (Art. 19i Abs. 5 KRG). Darunter fallen insbesondere Einzonungen zur Schaffung der erforderlichen nutzungsplanerischen Basis für die Bewilligung resp. Realisierung von Einrichtungen der Verwaltung, Bildung, Pflege und Gesundheit (Verwaltungsgebäude, Schulen, Pflegezentren, Spitäler und dergleichen). Auch die Schaffung von Frei- und Grünflächen sowie von Sport- und Erholungsflächen und den dazugehörenden öffentlichen Parkierungsflächen können als öffentlich-rechtliche Aufgabe angesehen werden. Solche Nutzungen liegen im überwiegend öffentlichen Interesse und dienen der Bereitstellung von ausreichenden Freizeitinfrastrukturanlagen (Ausstattung).

Die vorliegenden Einzonungen von 209 m² in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie von 4 m² in die Kernzone Igis zielen darauf ab, die Attraktivität des Dorfplatzes zu steigern. Zudem werden damit die Voraussetzungen für die Realisierung einer zentralen unterirdischen und grösstenteils öffentlichen Parkierungsanlage geschaffen. Nach den vorstehenden Erwägungen besteht der unmittelbare

Zweck der Einzonungen somit in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe, womit diese von der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i Abs. 5 KRG befreit sind.

2. Baulandmobilisierung

Einzonungen unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen zur Baulandmobilisierung (Art. 19b resp. 19c KRG), wonach die Einzonungsflächen grundsätzlich mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung zu belegen sind.

Vorliegend lassen sich die Einzonungsflächen jedoch aufgrund ihrer Grösse (neue ZöBA: 209 m²; neue Kernzone Igis: 4 m²) im Falle der Nichtrealisierung des Bauvorhabens jedoch nicht selbständig mobilisieren. Zudem ist die politische Gemeinde Landquart Eigentümerin der einzuzonenden Flächen. Schliesslich schafft die Gemeinde mit der geplanten Quartierplanpflicht eine Rahmenvoraussetzung gemäss Art. 19a KRG, damit die neuen Bauzonenflächen zeitgerecht ihrer bestimmungsgemässen Nutzung zugeführt werden können. Demzufolge kann auf die Anmerkung von Bauverpflichtungen nach Art. 19w Abs. 2 Ziff. 2 KRG verzichtet werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:500 Dorfplatz Igis vom 24. Juni 2021 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 24. Juni 2021 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:500 Dorfplatz Igis** vom 24. Juni 2021 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Feststellungen genehmigt:

2.1 Einzonungen ohne Mehrwertabgabepflicht

Die Einzonungen auf der Parzelle Nr. 125 (4 m² und 209 m²) unterliegen nicht der Pflicht zur Mehrwertabgabe nach Art. 19i ff. KRG.

2.2 Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für die Einzonungen auf der Parzelle Nr. 125 (4 m² und 209 m²) gelten keine Bauverpflichtungen gemäss Art. 19b ff. KRG.

3. Der Gemeindevorstand Landquart wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Landquart, Postfach 15, 7206 Igis
 - Remund + Kuster, Aeuli 3, 7304 Maienfeld
 - Donatsch + Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
 - Region Landquart, Bahnhofstrasse 11, 7301 Landquart
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Denkmalpflege
 - Kantonspolizei
 - Tiefbauamt Graubünden

- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Caduff".

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin