

PROTOKOLL Nr. 02 (Nutzungsplanung)

**Der Gemeindeversammlung
vom 28. Oktober 2024, 19:00 Uhr
im Forum Landquart**

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2024
3. Genehmigung Traktandenliste zur heutigen Versammlung
4. Genehmigung Gesamtrevision Nutzungsplanung
5. Varia und Umfrage

Traktanden:

2024-7
027.03. **Gemeindeversammlungen**
Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler für die heutige Versammlung werden

<u>Name</u>	<u>Vorname</u>	<u>Wohnort</u>
-------------	----------------	----------------

gewählt.

Sie stellen die Anzahl von 388 Stimmberechtigten fest.

2024-8
027.04. **Protokolle**
Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 26. Juni
2024

Zum öffentlich aufgelegten Protokoll der Gemeindeversammlungen vom 26. Juni 2024 sind innert der Auflagefrist keine Änderungsbegehren eingegangen. Es gilt somit als genehmigt.

2024-9
027.03.

Gemeindeversammlungen

Genehmigung der Traktandenliste zur heutigen Versammlung

Die Traktandenliste zur heutigen Versammlung wird ohne Änderung genehmigt.

Der Präsident informiert, dass von der Versammlung Tonaufnahmen gemacht werden. Personen, welche von ihrem Votum keine Tonaufnahme wünschen, müssen dies vor Beginn ihres Votums kundtun, damit die Aufnahme unterbrochen werden kann. Nach Genehmigung des Protokolls werden die Aufnahmen gelöscht. Die Versammlung stimmt dem Vorgehen zu.

Der Präsident weist weiter darauf hin, dass Gäste ohne Stimm- und Votumsrecht sowie Pressevertreter auf der Tribüne platziert wurden.

2024-10
004.16.

Ortsplanung

Genehmigung Gesamtrevision Nutzungsplanung

Einleitend zum Traktandum informiert der Präsident über die Vorbereitungsarbeiten der Ortsplanungskommission und des Gemeindevorstands zur heutigen Gemeindeversammlung. Er weist auf die ordnungsgemässe Einberufung und die rechtzeitige Zustellung der Unterlagen zur Gemeindeversammlung hin. Verschiedene Mitglieder im Gemeindevorstand werden durch die einzelnen Blöcke innerhalb des Geschäfts Nutzungsplanung führen. Sie werden in fachlicher Hinsicht von der Gemeindejuristin sowie -fachplaner unterstützt. Auch werden Schwerpunkte sowie die Auswirkungen und die Ziele der Revision erläutert. Im Anschluss an diese Ausführung fragt der Präsident die Versammlung ob es einen Antrag auf Nichteintreten der Vorlage gibt. Die Versammlung verzichtet auf einen entsprechenden Antrag zum Eintreten.

Der Präsident orientiert die Versammlung, dass ein Gemeindevorstandsmitglied zunächst die Zonenpläne, die Generellen Gestaltungspläne sowie die Generellen Erschliessungspläne zur Diskussion stellen wird. Allfällige Anträge sind sofort beim zum behandelnden Plan zustellen. Die Versammlung stimmt auch diesem Vorgehen ohne Einwände zu.

Ein Versammlungsteilnehmer meldet sich zu Wort. Er unterstütze die Nutzungsplanung grundsätzlich. Allerdings ist er der Ansicht, dass Wünsche und Anregungen in den jeweiligen Auflageverfahren zu wenig Berücksichtigung fanden. Deshalb wurde ein „überparteiliches Komitee“ gegründet, welches seine Anliegen heute vortragen wird. Das Komitee empfiehlt auf die Vorlage einzutreten.

Nun werden nachstehende Planungsmittel zur Diskussion und Abstimmung gestellt:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Teil Siedlung, Ausschnitt Landquart, Mst. 1:2'000
Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Teil Siedlung, Ausschnitt Igis, Landquart Fabriken, Mst. 1'2000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Teil Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Mastrils, Mst. 1:2'000 / 1:5'000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Teil Landschaft, Ausschnitt Landquart und Igis, Mst. 1:5'000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung, Teil Siedlung, Ausschnitt, Mst. 1:2'000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Teil Siedlung, Ausschnitt Igis, Landquart Fabriken, Mst. 1'2000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung, Teil Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Mastrils Mst. 1:2'000 / 1:5'000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung, Teil Landschaft, Ausschnitt Landquart und Igis, Mst. 1:5'000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Teil Siedlung, Ausschnitt Landquart, Mst. 1:2'000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Teil Siedlung, Ausschnitt Igis, Landquart Fabriken, Mst. 1:2'000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Teil Siedlung und Landschaft, Ausschnitt Mastrils, Mst. 1'2000 / 1:5'000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Teil Landschaft, Ausschnitt Landquart und Igis, Mst. 1:5'000

Zum Planungsmittel werden keine Anträge gestellt.

Ein Gemeindevorstandsmitglied stellt das Baugesetz abschnittsweise zur Diskussion. Er weist darauf hin, dass Anträge jeweils direkt zum behandelnden Artikel mündlich am Mikrofon gestellt werden müssen.

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

Art. 4 Förderung

Antrag 1

Ein Versammlungsteilnehmer stellt im Namen des „überparteilichen Komitees“ einen Änderungsantrag zum Artikel 4 Förderung.

Änderungsantrag:

¹ *Die Gemeinde fördert Massnahmen zugunsten der Nachhaltigkeit, der Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung sowie der Erhaltung wertvoller Bauten, Anlagen und Siedlungsbereichen.*

² *Der Gemeindevorstand kann für Vorhaben nach Abs. 1 projektbezogene Beiträge aus dem ordentlichen Budget ~~oder einem hierfür geäußneten Fonds~~ gewähren. Der Beitrag kann von einer angemessenen öffentlichen Mitwirkung abhängig gemacht werden.*

Der rot markierte und durchgestrichene Teil soll ersatzlos gestrichen werden.
Der Änderungsantrag wird mit 171 zu 189 Stimmen abgelehnt.

Zu den Artikel 1 bis 3 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

- II. Behördenorganisation
- Art. 5 Baubehörde
- Art. 6 Baukommission
- Art. 7 Planungskommissionen
- Art. 8 Bauamt
- Art. 9 Fachberatung

Zu den Artikel 6 bis 9 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

- III. Grundlagen und Richtplan
- Art. 10 Grundlagen
- Art. 11 Richtplan

Zu den Artikel 10 und 11 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

- IV. Grundordnung
- A. Allgemeines
- Art. 12 Zuständigkeit

Antrag 2

Ein Versammlungsteilnehmer stellt einen Änderungsantrag zum Artikel 12 Zuständigkeit.

Änderungsantrag:

¹ *Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellem Erschliessungsplan und Generellen Gestaltungsplänen sowie Erlass und Änderung von Arealplänen und Quartierplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde.*

² *Zuständig für Erlass und ~~Änderung von Arealplänen und Quartierplänen~~ sowie Änderungen der Grundordnung von untergeordneter Bedeutung ist der Gemeindevorstand.*

³ *Die Gemeinde macht die Erarbeitung und den Erlass von projektbezogenen Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.*

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden. Der rot markierte und durchgestrichene Teil soll ersatzlos gestrichen werden.

Der Antrag kann nicht zur Abstimmung zugelassen werden. Gemäss Angaben der Gemeindeguristin verletzt dieser übergeordnetes kantonales Recht.

Zum Artikel 12 werden keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt.

- B. Baulandmobilisierung
- Art. 13 Bauverpflichtung
- Art. 14 Massnahmen
- Art. 15 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Antrag 3

Ein Versammlungsteilnehmer stellt im Namen des „Komitees zukunftsorientierte Nutzungsplanung“ einen Änderungsantrag zum Artikel 14 Massnahmen.

Änderungsantrag:

¹ Wird die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, kann die Gemeinde folgende Massnahmen beschliessen:

a) Ausübung des Kaufrechts nach Art. 19d KRG;

b) Entlassung aus der Bauzone nach Art. 19e KRG;

~~c) Erhebung einer jährlichen Abgabe vom säumigen Grundeigentümer resp. von der säumigen Grundeigentümerin, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Überbauungsfrist 2% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um zwei Prozentpunkte erhöht, dies bis maximal 20%.~~

² Die Massnahme muss im öffentlichen Interesse liegen und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar sein.

Der rot markierte und durchgestrichene Teil soll ersatzlos gestrichen werden.

Der Änderungsantrag wird mit 190 zu 153 Stimmen angenommen.

Zu den Artikel 13 und 15 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

C. Mehrwertabgabe

Art. 16 Abgabebetstände

Art. 17 Höhe der Abgabe

Art. 18 Verwendungszweck

Antrag 4

Ein Versammlungsteilnehmer beantragt im Namen des „Komitees zukunftsorientierte Nutzungsplanung“ die Anpassung von Artikel 16 Abgabebetstände und 17 Höhe der Abgabe.

Änderungsantrag:

¹ Zusätzlich zum Abgabebetstand der Einzonung gemäss kantonalem Recht ~~erhebt~~ kann die Gemeinde bei den folgenden weiteren Planungsmassnahmen ~~vertraglich~~ eine Mehrwertabgabe ~~vereinbaren~~:

a) Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone oder Änderungen der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);

b) Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern eine Mehrausnutzung von mehr als 20% möglich wird;

c) Zuweisung von Land zu Materialabbau- oder Deponiezone.

~~² Für die Entstehung und Bemessung der Abgabe sowie für deren Veranlagung, Anpassung an die Teuerung, Fälligkeit und Bezug gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts.~~

~~³ Die Abgabe nach diesem Artikel kann auch vertraglich vereinbart werden.~~

Anpassung von Artikel 17

Änderungsantrag:

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt:

a) bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;

~~b) bei den übrigen Abgabebetständen nach diesem Gesetze: 20% des Mehrwerts.~~

² Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.

³ Keine Abgabe wird erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht.

⁴ Bei vertraglich vereinbarten Abgaben **beträgt die Abgabe 20% des Mehrwerts. ~~an~~Anstelle von Geldleistungen können auch im öffentlichen Interesse liegende Sachleistungen vereinbart werden. Die Gegenleistung für den planungsbedingten Mehrwert darf in jedem Fall nicht weniger als 10% und nicht mehr als 50% des Mehrwertes entsprechen.**

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden. Der rot markierte und durchgestrichene Teil soll ersatzlos gestrichen werden.

Der Änderungsantrag zu den Artikel 16 Abgabebetstände und 17 Höhe der Abgabe wird mit 143 zu 197 Stimmen abgelehnt.

Antrag 5

Ein Versammlungsteilnehmer stellt den Antrag, die Mehrwertabgabe nicht jetzt im Baugesetz zu regeln. Vielmehr soll nur formuliert werden „die Gemeinde erhebt eine Mehrwertabgabe, welche in einem separaten Gesetz geregelt wird.“ Er stört sich daran, dass auch vertragliche Regelungen möglich sind, welche dem Gemeindevorstand einen grossen Spielraum offen lassen. Der Gemeindevorstand müsse zudem über abgeschlossene Verträge dem Souverän keine Rechenschaft ablegen. Die Kompetenz für den Abschluss derartiger Verträge dürfe nicht allein beim Gemeindevorstand liegen. Es brauche eine transparente Lösung. Gemäss einem Gemeindevorstandsmitglied ist dieses Vorgehen nicht möglich. In Artikel 19j des kantonalen Raumplanungsgesetzes ist festgeschrieben, dass die kommunalen Abgabebetstände im Baugesetz zu regeln sind. Die Juristin weist darauf hin, dass bei Streichung der Artikel 16 und 17 im Sinne des Antrags nur noch eine Mehrwertabgabe von 30% auf Einzonungen gemäss kantonalem Recht erhoben würde. Bei Um- und Aufzonungen würde das Gemeindebaugesetz keine Abgabe mehr vorsehen. Die Gemeindeversammlung könnte das Baugesetz später selbstverständlich anpassen und eine Abgabe für Um- und Aufzonungen nachträglich einführen. Der Antrag ist wie folgt zu formulieren: „Die Gemeinde erhebt eine Mehrwertabgabe.“ Obwohl der Antragsteller darauf hinweist, mit seinem Antrag das Ziel zu verfolgen, dem Souverän bessere Entscheidungsgrundlagen zu ermöglichen, ist er mit der vorgeschlagenen Formulierung des Antrags einverstanden.

Nach diesen Ausführungen wird der Änderungsantrag mit 16 zu 231 Stimmen abgelehnt.

Antrag 6 und 7

Ein Versammlungsteilnehmer stellt im Namen des „Komitees zukunftsorientierte Nutzungsplanung“ einen Änderungsantrag zu Artikel 18 Verwendungszweck.

Änderungsantrag:

¹ Neben den in Art. 19r KRG aufgeführten Verwendungszwecken können die Mittel des kommunalen Fonds für die folgenden Zwecke verwendet werden:

- a) Schaffung und Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiräume, Grünflächen und Erholungsräume, Dach- und Fassadenbegrünungen, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser;
- b) Schaffung und Erhaltung von Rad- und Fusswegen sowie Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen;
- c) Erstellung von Sportanlagen und sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen (beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen);
- ~~d) die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.~~

² ~~Der kommunale Fond wird vom Gemeindevorstand verwaltet. Die Zweckverwendung des kommunalen Fonds unterliegt den Finanzkompetenzen der jeweils gültigen Gemeindeverfassung. Der Gemeindevorstand weist die Zweckverwendung jährlich projektspezifisch aus.~~

Gemäss der Gemeindejuristin muss über die beiden Änderungsanträge - einmal zu lit. D, einmal zu Abs.2 - separat abgestimmt werden, da diese zwei unterschiedliche Belange betreffen. Der Absatz zwei wurde wie folgt ergänzt: „² Die Zweckverwendung des kommunalen Fonds gemäss lit. a - c/d unterliegt den Finanzkompetenzen der jeweils gültigen Gemeindeverfassung. Der Gemeindevorstand weist die Zweckverwendung jährlich projektspezifisch aus.“ Der Antragsteller ist mit dieser Ergänzung einverstanden.

Als erstes wird darüber abgestimmt, ob lit. d im Artikel 18 Verwendungszweck gestrichen werden soll.

Der Änderungsantrag zur Streichung von lit. d im Artikel 18 Verwendungszweck wird mit 268 zu 74 Stimmen angenommen.

Zum zweiten wird über die Formulierung von Abs. 2 abgestimmt: „² Die Zweckverwendung des kommunalen Fonds gemäss lit. a - c unterliegt den Finanzkompetenzen der jeweils gültigen Gemeindeverfassung. Der Gemeindevorstand weist die Zweckverwendung jährlich projektspezifisch aus

Der Änderungsantrag wird mit 280 zu 58 Stimmen angenommen.

Zum Artikel 18 werden keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt.

- D. Zonenplan
- 1. Allgemeines
- Art. 19 Festlegungen
- Art. 20 Zonenschema

Antrag 8

Ein Versammlungsteilnehmer stellt im Namen des „Komitees zukunftsorientierte Nutzungsplanung“ einen Änderungsantrag zu Artikel 20 Zonenschema.

Die Ausnützungsziffer sowie Artikel 20 im Zonenschema ist wie folgt anzupassen:

Zonentyp	AZ rechtskräftig	AZ Revision	AZ gemäss Antrag
W1	0.30	0.30	0.45
W2	0.40	0.48 ¹	0.65 ¹
W2a (alt W2)	0.40	0.53	0.70
W2b (alt W2)	0.40	0.60	0.75
W3	0.50	0.60	0.75
W3a (alt W3)	0.50	0.65	0.80
W4	0.70	0.80	0.90
W5	0.90	1.00	1.10
W6	1.10	1.20	1.35
Wohnzone Mastrils	0.50	0.50	0.65
Z1	1.20	1.40	1.50
Wohnmischzone	-	0.45	0.65

Neuer Absatz in Artikel. 20: Die Erhöhung der Ausnützungsziffern in den Zonen W1, W2, W2a, W2b, W3, W4, W5, W6, Wohnzone Mastrils, Wohnmischzone und Z1 ist nicht mehr wertabgabepflichtig gemäss Artikel 16.

Streichung der Fussnote 1 zu Wohnzone W2: ~~1-Es kann ein Ausnützungsbonus von 0.1 gewährt werden, soweit die zusätzliche Nutzung für die Realisierung einer Einliegerwohnung beansprucht wird.~~

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden. Der rot markierte und durchgestrichene Teil soll ersatzlos gestrichen werden.

Der Änderungsantrag zu Artikel 20 Zonenschema wird mit 125 zu 199 Stimmen abgelehnt.

Antrag 9

Ein Versammlungsteilnehmer stellt den Antrag die Ausnützungsziffer im Zonenschema wie folgt anzupassen:

Zonentyp	AZ rechtskräftig	AZ Revision	AZ gemäss Antrag
W2	0.40	0.48 ¹	0.60 ¹
W2a (alt W2)	0.40	0.53	0.60 ¹
W2b (alt W2)	0.40	0.60	0.60 ¹
W3	0.50	0.60	0.60

Der Änderungsantrag zu Artikel 20 wird mit 97 zu 191 Stimmen abgelehnt.

Zum Artikel 20 werden keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt.

Zum Artikel 19 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

2. Allgemeines

Art. 21 Folgeplanung

Antrag 10

Ein Versammlungsteilnehmer stellt einen Änderungsantrag zu Artikel 21 Folgeplanung

...

- a) *eine qualitativ hochwertige Überbauung mit haushälterischer Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise durch besonders guter Gestaltung der Bauten und Anlagen, der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung, einschliesslich einheimischer oder standortgerechter Bepflanzung; ein Grünflächenanteil von mindestens 25% ist zu gewährleisten.*

...

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden

Der Änderungsantrag zu Artikel 20 Zonenschema wird mit 119 zu 158 Stimmen abgelehnt.

Zum Artikel 20 werden keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt.

3. Regelbauweise

Art. 22 Mindestausschöpfung und Nutzungsmasses

Art. 23 Ausnützungsziffer

Art. 24 Gesamt- und Fassadenhöhe

Art. 25 Gebäudelänge

Art. 26 Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 27 An- und Kleinbauten

Art. 28 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Art. 29 Hofstattrecht

Zu den Artikeln 22 bis 29 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

4. Zonenvorschriften

a) Bauzonen

Art. 30 Kernzone

Art. 31 Zentrumszone

Art. 32 Wohnzone

Art. 33 Wohnmischzone

Art. 34 Gewerbezone

- Art. 35 Gewerbemischzone
- Art. 36 Industriezone
- Art. 37 Zone für Kleinbauten und Anbauten
- Art. 38 Platzzone
- Art. 40 Bahnareal

Antrag 11

Ein Versammlungsteilnehmer stellt einen Änderungsantrag zu Artikel 34 Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone ist für mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Produktionsbetriebe bestimmt.

² Es ist der Nachweis für das Vorhandensein einer genügend grossen Fläche für den Güterumschlag erforderlich.

³ Wohnnutzungen sind zugelassen, sofern die gesamte Wohnfläche nicht ein Drittel der gewerblich genutzten Fläche übersteigt und maximal 150 m² aGF beträgt.

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden

Der Änderungsantrag zu Artikel 34 Gewerbezone wird mit 113 zu 179 Stimmen abgelehnt.

Zum Artikel 34 werden keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt.

Antrag 12a

Ein Versammlungsteilnehmer stellt einen Änderungsantrag zu Artikel 36 Industriezone

¹ Die Industriezone ist für stark störende industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.

² Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf sind nur in untergeordnetem Masse zulässig.

³ Verkehrsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren, Multiplex-Kino etc. sind nicht zulässig.

⁴ Der Boden ist haushälterisch zu nutzen. Im Schnitt sind mindestens zwei gewerblich/industriell genutzte Geschosse zu realisieren.

*⁵ Bei mehr als 10 Parkplätzen hat die Parkierung unterirdisch **oder in einem Parkhaus** zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze, Parkplätzen für die Anlieferung oder dergleichen.*

⁶ In der Regel sind mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als ökologisch wertvolle Umgebungsfläche zu gestalten. Maximal die Hälfte der erforderlichen Umgebungsfläche kann mit der Begrünung von Dächern realisiert werden. Ausnahmen sind möglich, namentlich aus arbeits- und sicherheitsrechtlichen Gründen.

⁷ In der Industriezone mit Nutzungsbeschränkung sind Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, nicht zulässig. Nicht zulässig sind namentlich:

- Im Bereich A: Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen;

- Im Bereich B: Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Lagerhallen, sowie Logistikbetriebe und dergleichen.

⁸ Wohnnutzungen sind zugelassen, sofern die gesamte Wohnfläche nicht ein Drittel der gewerblich genutzten Fläche übersteigt und maximal 150 m² aGF beträgt.

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden.

Der Änderungsantrag zu Artikel 36 Industriezone, Abs. 5 wird mit 194 zu 64 Stimmen angenommen.

Der Änderungsantrag zu Artikel 36 Industriezone, Abs. 8 wird mit 64 zu 207 Stimmen abgelehnt.

Antrag 13

Ein Versammlungsteilnehmer stellt einen Änderungsantrag zu Artikel 36 Industriezone, Abs. 1 Industriezone

¹ Die Industriezone ist für ~~stark-störende~~ industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. Der rot markierte und durchgestrichene Teil soll ersatzlos gestrichen werden.

Der Änderungsantrag zu Artikel 36 Industriezone, Abs. 1 wird mit 16 zu 228 Stimmen abgelehnt.

Zum Artikel 36 werden keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt.

Zu den Artikel 30, 31, 32, 33, 35, 37, 38, 39 und 40 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

- 4. Zonenvorschriften
- b) Landwirtschaftszonen
- Art. 41 Intensivlandwirtschaftszone

Zum Artikel 41 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

- 4. Zonenvorschriften
- c) Schutzzonen
- Art. 42 Zone Marschlins
- Art. 43 Wildruhezone
- Art. 44 Zone Wildtierkorridor
- Art. 45 Trockenstandortzone

Zu den Artikel 42 bis 45 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

- 4. Zonenvorschriften
- d) Weiter Zonen
- Art. 46 Campingzone
- Art. 47 Sport und Erholungszone
- Art. 48 Wintersportzone
- Art. 49 Schrebergartenzone
- Art. 50 Abbau- und Deponiezone

Zu den Artikel 46 bis 50 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

- E. Genereller Gestaltungsplan
- Art. 51 Wertvolle Bauten und Anlagen
- Art. 52 Fixierte Freiräume
- Art. 53 Freiflächen
- Art. 54 Grünräume
- Art. 55 Grüngürtel
- Art. 56 Baulinien
- Art. 57 Baumpflanzungslinien
- Art. 58 Natur- und Kulturobjekte

Zu den Artikeln 52 Abs. 3 Fixierte Freiräume sowie Artikel 53 Abs. 4 Freiflächen wird über die nachstehende Korrektur informiert „Pflichtparkplätze und ~~notwendige~~ Erschliessungsflächen dürfen als Freiflächen angerechnet werden, sofern die Bodenbefestigung unversiegelt bleibt. Die Änderung ist in der synoptischen Darstellung des Baugesetzes berücksichtigt. In der zur Versammlung aufgelegten konsolidierten Fassung jedoch nicht. Der redaktionelle Fehler wird zur Korrektur vorgeschlagen.

Der rot markierte und durchgestrichene Teil wird ersatzlos gestrichen. Es erfolgen keine Wortmeldungen, Einwände oder Anträge aus der Versammlung.

- F. Genereller Erschliessungsplan
- Art. 59 Genereller Erschliessungsplan
- Art. 60 Sammel-, Erschliess- und Quartierstrassen
- Art. 61 Private Erschliessungsstrassen
- Art. 62 Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung
- Art. 63 Langsamverkehr
- Art. 64 (Land-/Forst-)Wirtschaftswege

Antrag 14a

Ein Versammlungsteilnehmer stellt einen Änderungsantrag zu Artikel 61 Private Erschliessungsstrassen, Abs. 3 Private Erschliessungsstrassen.

...

³ *Die Gemeinde kann auf Antrag **der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen** private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen oder gewidmet sind und den Normen der Gemeinde entsprechen, übernehmen. Die Übernahme zu Eigentum der Gemeinde erfolgt unentgeltlich.*

...

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden.

Der Änderungsantrag zu Artikel 61 Private Erschliessungsstrassen, Abs. 3 wird mit 107 zu 98 Stimmen angenommen.

Zu den Artikel 59, 60, 62, 63, und 64 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

Antrag 14b

Ein Versammlungsteilnehmer stellt einen Änderungsantrag zu Artikel 61 Private Erschliessungsstrassen, Abs. 1 Private Erschliessungsstrasse.

¹ *Der Betrieb von Sammel-, Erschliessungs- und Quartierstrassen samt Ausstattungen, die im zivilrechtlichen Eigentum Privater stehen, ist, einschliesslich die Offenhaltung privater Verkehrsanlagen im Winter, Sache der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen. **Die Grundeigentümer haben der Gemeinde eine Vereinbarung über die Kostenverteilung einzureichen.***

...

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden.

Der Änderungsantrag zu Artikel 61 Private Erschliessungsstrassen, Abs. 1 wird mit 24 zu 205 Stimmen abgelehnt.

Zu den Artikel 59, 60, 62, 63, und 64 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

- V. Kommunale Bauvorschriften
- A. Sicherheit und Gesundheit
- Art. 65 Wohnhygiene

- Art. 66 Energiehaushalt
- Art. 67 Dachwasser, Schneefang

Zu den Artikel 65 bis 67 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

- B. Gestaltung Sicherheit und Gesundheit
- Art. 68 Allgemeines
- Art. 69 Dächer und Dachaufbauten
- Art. 70 Attikageschloss
- Art. 71 Einfriedungen und Pflanzen
- Art. 72 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern
- Art. 73 Reklame- und Hinweistafeln
- Art. 74 Solaranlagen
- Art. 75 Windkraftwerke

Antrag 15

Ein Versammlungsteilnehmer stellt einen Änderungsantrag zu Artikel 69 Dächer und Dachaufbauten Abs. 2 Dächer und Dachaufbauten

¹ Dächer sind als ästhetisch ansprechende, gestalterische Einheit mit Bezug zur umgebenden Bausubstanz (Dachformen, Materialien) und Siedlungsstruktur zu gestalten.

*² In der Kernzone und der Wohnzone Mastrils sind bei Hauptbauten keine Flachdächer, Pultdächer oder Tonnendächer zugelassen. Pultdächer und Flachdächer können für Anbauten und Kleinbauten sowie für Dachterrassen **bis 40 m²** gestattet werden. Die normale Dachneigung beträgt 10 - 30°. In der Kernzone Igis darf sie bis 60° erhöht werden, sofern die bei einer Dachneigung von 45° zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird.*

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden. Der rot markierte und durchgestrichene Teil soll ersatzlos gestrichen werden.

Der Änderungsantrag zu Artikel 69 Dächer und Dachaufbauten, Abs. 2 wird mit 75 zu 152 Stimmen abgelehnt.

Zum Artikel 69 werden keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt.

Antrag 16

Ein Versammlungsteilnehmer beantragt im Namen des „Komitee zukunftsorientierte Nutzungsplanung“ die Anpassung von Artikel 74 Solaranlagen.

...

² Solaranlagen auf Dächern von Bauten, die gemäss Generellem Gestaltungsplan als wertvolle Bauten und Anlagen gelten ~~oder die in der Kernzone Mastrils und Igis liegen~~, sind in jedem Fall baubewilligungspflichtig.

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden. Der rot markierte und durchgestrichene Teil soll ersatzlos gestrichen werden.

Der Änderungsantrag zu Artikel 74 Solaranlagen Abs. 2 wird mit 162 zu 77 Stimmen angenommen.

Die ebenfalls beantragte Aufnahme von Abs. 3 „Für das Anzeigeverfahren bei bewilligungsfreien Solaranlagen wird keine Gebühr erhoben.“ wird zurückgezogen.

Zum Artikel 74 Solaranlagen werden keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt.

Antrag 17

Ein Versammlungsteilnehmer beantragt im Namen des „Komitees zukunftsorientierte Nutzungsplanung“ die Anpassung von Artikel 75 Kleinwindkraftanlagen

~~¹ Windkraftanlagen sind unzulässig in Zonen, die überwiegend dem Wohnen dienen.~~

~~² Klein- und Mikrowindkraftanlagen dürfen nicht freistehend errichtet werden. Sie müssen in der Höhe auf das technisch Notwendige reduziert werden und sich gut in die Umgebung einordnen.~~

Ein Versammlungsteilnehmer äussert sich ebenfalls zum Artikel 75 Windkraftanlagen. Mit dem Antrag „Komitees zukunftsorientierte Nutzungsplanung“ soll der Artikel 75 Kleinwindkraftanlagen aus dem Baugesetz gestrichen werden. Im Umkehrschluss könnte abgeleitet werden, dass Windkraftanlagen ausserhalb der Bauzone errichtet werden dürfen. Er schlägt vor, jegliche Windkraftanlagen in der Gemeinde zu verbieten. Ohne entsprechendes Statement der Gemeinde könnte der Kanton über den Richtplan den Bau von Windkraftanlagen ermöglichen. Der Gemeindepräsident bestätigt die Aussage des Versammlungsteilnehmers, dass sich die Region in der Vernehmlassung an den Kanton gegen den Bau von Windkraftwerken ausgesprochen hat. Falls dem Antrag des Komitees zukunftsorientierte Nutzungsplanung zum Artikel 75 zugestimmt wird, verzichtet der Versammlungsteilnehmer auf einen eigenen Antrag.

Der rot markierte und durchgestrichene Teil soll ersatzlos gestrichen werden.

Der Änderungsantrag zu Artikel 75 Windkraftanlagen des „Komitees zukunftsorientierte Nutzungsplanung“ wird mit 168 zu 80 Stimmen angenommen. Der Antrag wird zurückgezogen.

Zum Artikel 75 werden keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt.

Zu den Artikel 68, 70, 71, 72, 73 und 75 werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

D. Verkehr

Art. 79 Strassenbenennung

Art. 80 Verkehrssicherheit

Art. 81 Zu- und Ausfahrten

Art. 82 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder

Art. 83 Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

Zu den Artikeln 79 bis 81 werden keine Anträge gestellt.

VI. Formelles Baurecht

Art. 84 Baubewilligung

Art. 85 Baugesuch

Art. 86 Gebühren

Art. 87 Rechtsmittel

Antrag 18

Ein Versammlungsteilnehmer stellt im Namen des „überparteilichen Komitees“ einen Änderungsantrag zum Artikel 86 Gebühren.

...

³ Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten. *Über solche Aufwendungen ist die Bauherrschaft vorgängig zu orientieren.*

⁴ Einzelheiten über die Bemessung und Erhebung regelt der Gemeindevorstand in einer Gebührenverordnung.

...

Der rot markierte Teil soll neu in den Artikel aufgenommen werden.

Der Änderungsantrag zu Artikel 86 Gebühren, Abs. 3 wird mit 193 zu 44 Stimmen angenommen.

Zu den Artikeln 84, 85 und 87 werden keine Anträge gestellt.

VII. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 88 Vollzug

Art. 89 Übergangsbestimmungen

Art. 90 Inkrafttreten

Zu den Artikel 88 bis 90 werden keine Anträge gestellt.

Anhang I: Richtlinien Folgeplanpflicht

Es werden keine Fragen oder Anträge gestellt.

Anhang II: Definitionen, Begriffe, Skizzen

Eine Versammlungsteilnehmerin glaubt in der Skizze 8.2 einen Fehler zu erkennen. Der Planer stellt fest, dass diese Schemaschnitte aus der IVHB entnommen wurden. Die Position wird überprüft und bei Bedarf bereinigt.

Der Gemeindepräsident erkundigt sich, ob nochmals Wortbegehren gestellt werden. Dies ist nicht der Fall. Im Anschluss stellt er der Versammlung nachstehenden Antrag:

Wollen Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung bestehend aus Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz inkl. der beschlossenen Änderungen zustimmen?

Der Gesamtrevision der Nutzungsplanung bestehend aus Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Baugesetz inkl. der beschlossenen Änderungen wird mit 252 zu 2 Stimmen zugestimmt.

**2024-11
027.03.**

Gemeindeversammlungen
Verschiedenes und Umfrage

Unter Verschiedenem und Umfrage werden keine Voten mehr abgegeben.

Um 01:00 Uhr schliesst der Gemeindepräsident die Versammlung, dankt für die engagierte und konstruktive Mitarbeit und lädt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, trotz später Stunde, noch zu einem Apéro ein.

Gemeindevorstand Landquart

Präsident:

Gemeindeschreiber:

S. Föhn

F. Niggli