Gemeinde Landquart

Quartierplan Dorfplatz Igis

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für 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

CAVIEZEL PARTNER

403-18
13. September 2022

Impressum

Auftrag Gemeinde Landquart: Quartierplan Dorfplatz Igis

Auftraggeber

Gemeindevorstand Landquart
Rathausplatz
Postfach 15
7206 Igis

Bürgergemeinde Landquart
Unterdorfstrasse 8
7206 Igis

Auftragnehmer

R+K
Büro für Raumplanung AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

R+K
Büro für Raumplanung AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

R+K
Büro für Raumplanung AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Caviezel Partner AG
Rechtsanwälte und Notare
Masanserstrasse 136
7000 Chur

Bearbeitung Michael Ruffner, Laura Lacher (R+K)
Corina Caluori (Caviezel Partner)

Titelbild Luftbild; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1.	**Ausgangslage**	**5**
1.1	Anlass und Absicht	5
2.	**Verfahren und Organisation**	**7**
2.1	Organisation	7
2.2	Ablauf der Planung	7
2.2.1	Entwurf Quartierplan	7
2.2.2	Öffentliche Auflage	7
2.2.3	Erlass durch Gemeindevorstand	8
3.	**Grundlagen**	**9**
3.1	Grundnutzung	9
3.1.1	Zonenplan	9
3.1.2	Genereller Gestaltungsplan	9
3.1.3	Genereller Erschliessungsplan	10
3.1.4	Baugesetz inkl. Anhang	11
3.2	Erschliessungs- und Überbauungskonzept	12
4.	**Quartierplan Dorfplatz Igis**	**15**
4.1	Ziele und Zweck	15
4.2	Geltungsbereich	15
4.3	Bestandteile	16
4.4	Abweichung und Verhältnis zur Grundordnung	16
4.5	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	17
4.5.1	Bauvorschriften	17
4.5.2	Gestaltungsvorschriften	20
4.5.3	Erschliessung	21
4.5.4	Freiraum und Umgebung	23
4.5.5	Ver- und Entsorgung	24
4.5.6	Umwelt	24
4.5.7	Nutzung	24
4.5.8	Finanzierung, Kosten und Unterhalt	25
4.6	Quartierplan	26
5.	**Interessenabwägung und Planbeständigkeit**	**27**
5.1	Vereinbarkeit mit der übergeordneten Planung	27
5.2	Interessenabwägung	27
5.3	Planbeständigkeit	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 5
Abb. 2: Auszug Zonenplan; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 9
Abb. 3: Auszug genereller Gestaltungsplan; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 10
Abb. 4: Auszug genereller Erschliessungsplan; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 11
Abb. 5: Vorprojekt «Neubau Einstellhalle mit Dorfplatz, 7206 Igis; Neubau MFH-Florin, 7206 Igis» (Stand: 08.04.2022); Quelle: TUOR ARCHITEKTUR AG 14
Abb. 6: Auszug genereller Erschliessungsplan; Quelle: www.geogr.mapplus.ch 22
Abb. 7: Quartierplan Dorfplatz Igis 26

1. Ausgangslage

1.1 Anlass und Absicht

Umgestaltung Dorfplatz und Verbesserung Parkplatzsituation

Die Bürgergemeinde Landquart ist Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 219 und Nr. 2115, an welche das Rathaus der politischen Gemeinde Landquart (Parzelle Nr. 212) sowie die Unterdorfstrasse angrenzen. Der bestehende Dorfplatz ist heute wenig attraktiv und wird darum von der Bevölkerung kaum genutzt. Der Platz soll daher umgestaltet und erneuert werden. Gleichzeitig soll die unbefriedigende Parkplatzsituation im Dorfkern von Igis durch den Neubau einer Einstellhalle für Personenwagen verbessert werden. Ziel dabei ist es, den neuen Platz und die Einstellhalle so zu konzipieren, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist.

Gebiet Dorfplatz Igis (Perimeter Quartierplanpflicht)

Abb. 1: Luftbild; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Planungsstudie / Vorstudie

Die Bürgergemeinde Landquart hat im Herbst 2019 in Zusammenarbeit mit Vertretern der politischen Gemeinde sowie den privaten involvierten Parteien mit der Erarbeitung der Planungsstudie / Vorstudie «Platzgestaltung und Einstellhalle, Rathausplatz Igis» gestartet. Ziel der Studie war die Erarbeitung möglicher Lösungen für das Vorhaben, die Prüfung der Machbarkeit sowie die Evaluation der besten Lösung.

Teilrevision der Ortsplanung «Dorfplatz Igis»

Basierend auf der Planungsstudie / Vorstudie hat der Gemeindevorstand Landquart im Frühjahr 2020 mit der Teilrevision der Nutzungsplanung «Dorfplatz Igis» gestartet. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde das geplante Vorhaben auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt und

planungsrechtlich gesichert. Mit Beschluss Nr. 173 vom 1. März 2022 wurde die vom Stimmvolk der Gemeinde Landquart beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung «Dorfplatz Igis» von der Regierung genehmigt.

Quartierplanpflicht

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung «Dorfplatz Igis» wurde das Gebiet «Dorfplatz Igis» mit einer Quartierplanpflicht versehen. Aufgrund der Quartierplanpflicht ist für die Entwicklung des Gebietes die Erarbeitung eines Quartierplans notwendig.

Quartierplan Dorfplatz Igis

Mit dem vorliegenden Quartierplan wird diese Folgeplanungspflicht erfüllt.

2. Verfahren und Organisation

2.1 Organisation

Bürgergemeinde und politische Gemeinde

Die Erarbeitung des vorliegenden Quartierplans erfolgt für die Bürgergemeinde Landquart in enger Zusammenarbeit mit der politischen Gemeinde Landquart, vertreten durch den Gemeindevorstand Landquart.

Technische und fachliche Begleitung

Die technische und fachliche Begleitung erfolgt durch R+K, Büro für Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld und das Büro Caviezel Partner, Rechtsanwälte und Notare, Masanserstrasse 136, 7000 Chur.

2.2 Ablauf der Planung

Verfahren nach KRG/KRVO

Die Quartierplanung wurde in folgenden Verfahrensschritten gemäss der Raumplanungsgesetzgebung für den Kanton Graubünden (KRG/KRVO) durchgeführt:

-	Einleitung Quartierplanverfahren (Art. 16 KRVO) *
März - August 2022	Entwurf Quartierplan (Art. 17 KRVO)
(noch offen)	Öffentliche Auflage (Art. 18 KRVO)
(noch offen)	Behandlung allfälliger Einsprachen; Anpassung/Ergänzung Entwurf Quartierplan aufgrund der Beschwerdebehandlung, evtl. 2. öffentliche Auflage
(noch offen)	Erlass durch den Gemeindevorstand (Art. 19 KRVO)

** Wird eine Quartierplanung von Privaten selbst erarbeitet, entfällt gemäss Art. 53 Abs. 3 KRG das Einleitungsverfahren.*

2.2.1 Entwurf Quartierplan

Entwurf

Die Arbeiten für den vorliegenden Quartierplan «Dorfplatz Igis» wurden im März / April 2022 gestartet.

Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümerschaften wurden in Form von verschiedenen Besprechungen in das Planungsverfahren einbezogen (Art. 17 Abs. 1 KRVO).

Informelle Prüfung

Am xx.xx.xxxx wurde der Entwurf des Quartierplans dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung unterbreitet (Art. 17 Abs. 2 KRVO).

2.2.2 Öffentliche Auflage

(noch offen)

2.2.3 Erlass durch Gemeindevorstand

(noch offen)

3. Grundlagen

3.1 Grundnutzung

3.1.1 Zonenplan

Zonenplan

Das Gebiet «Dorfplatz Igis» liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Landquart weitgehend in der Kernzone Igis und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Eine Teilfläche im Südwesten des Areals befindet sich in der Wohnzone W2.

Im Gebiet besteht eine Quartierplanpflicht mit Mindestanforderungen (Richtlinien). Die Richtlinien zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis» sind im Anhang zum Baugesetz definiert.

Kernzone Igis

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Wohnzone W2

Platzzone

Quartierplanpflicht

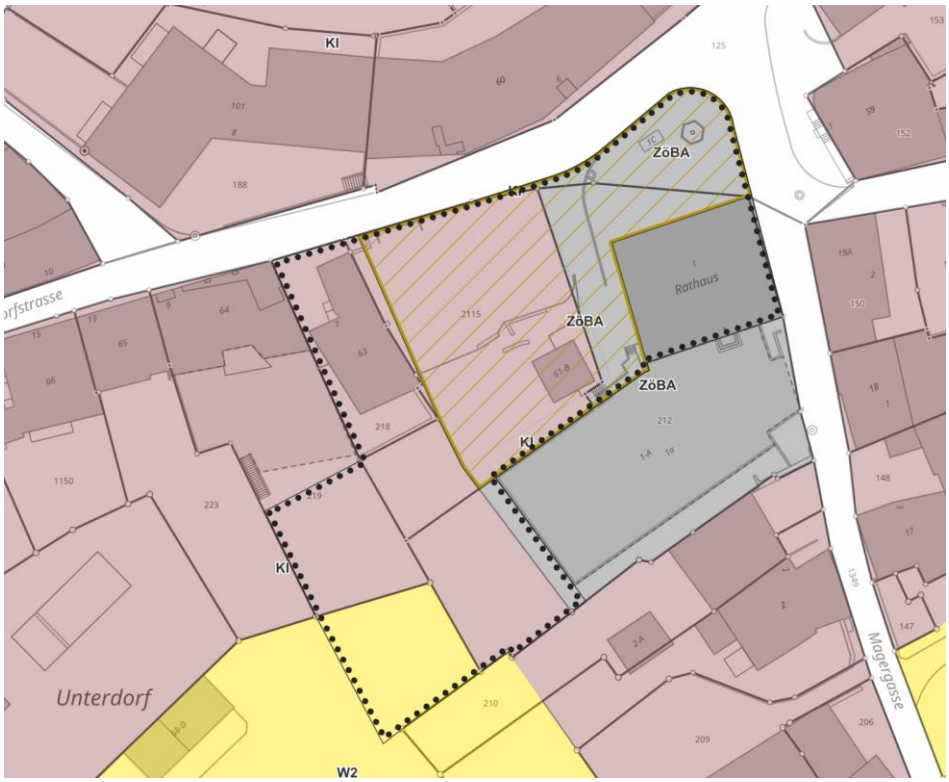

Abb. 2: Auszug Zonenplan; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

3.1.2 Genereller Gestaltungsplan

Genereller Gestaltungsplan

Gemäss dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) besteht auf der Parzelle Nr. 218 (neue Parzellengrenze) ein Freiflächenanteil von 40%. Im Südwesten der Parzellen Nr. 212 und 2115 sowie im Süden der Parzelle Nr. 219 besteht ein Freiflächenanteil von 80%. Das Grundstück Nr. 219 ist vollständig innerhalb des Strassenbebauungsbereichs. Im Bereich der Parzellen Nr. 218, Nr. 2115, Nr. 212 und Nr. 125 besteht eine Baugestaltungslinie.

Freiflächen 40%

Freiflächen 65%

Freiflächen 80%

Strassenbebauungs-bereich

Baugestaltungslinie

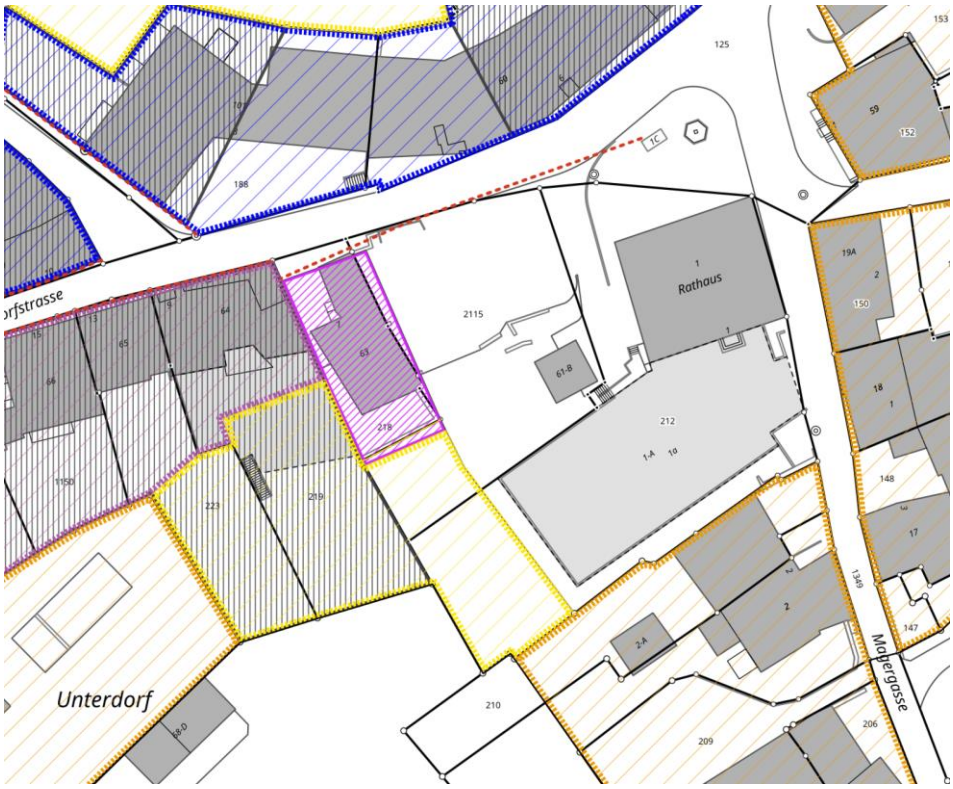

Abb. 3: Auszug genereller Gestaltungsplan; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

3.1.3 Genereller Erschliessungsplan

Genereller Erschliessungsplan

Gemäss dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) sind die an das Planungsgebiet angrenzende Unterdorfstrasse und Magergasse als öffentliche Erschliessungsstrasse definiert. Im Bereich des Dorfplatzes ist zudem eine Parkierungsanlage (geplant) festgelegt.

Öffentliche Erschliessungsstrasse

Kantonale Hauptstrasse *

Parkierungsanlage

** wurde in der Zwischenzeit umklassiert*

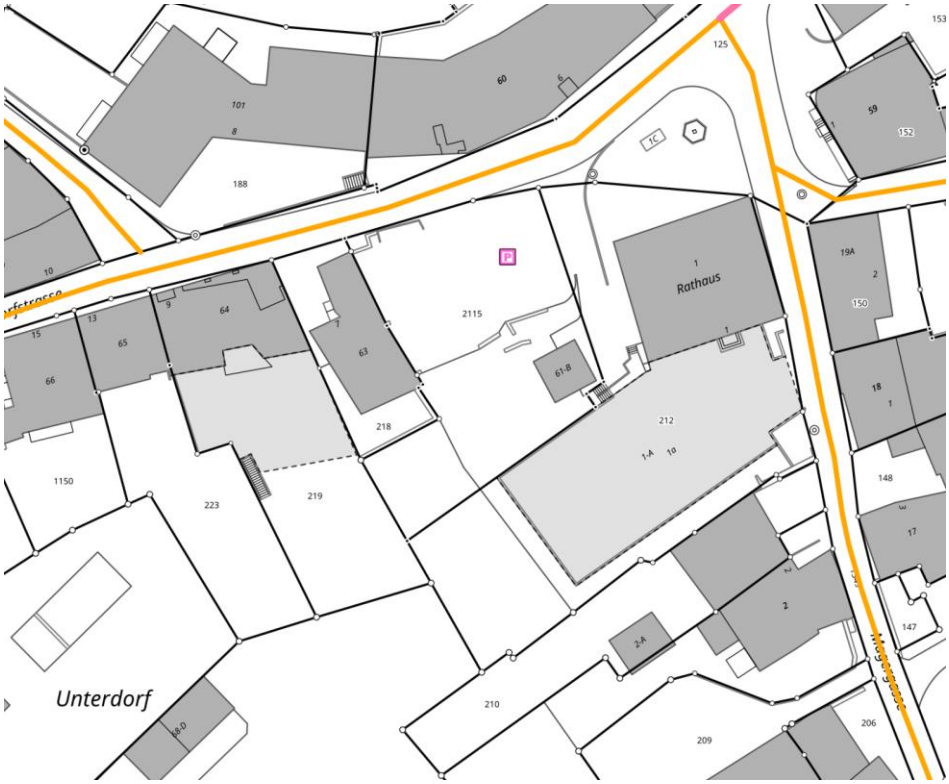

Abb. 4: Auszug genereller Erschliessungsplan; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

3.1.4 Baugesetz inkl. Anhang

Baugesetz

Für die Kernzone Igis, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Wohnzone W2 und die Platzzone gelten die Bestimmungen (Regelbauweise und Empfindlichkeitsstufen) gemäss rechtskräftigem Baugesetz.

Anhang zum Baugesetz

Im Anhang des Baugesetzes Igis/Landquart werden zum Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis» nachfolgende Richtlinien definiert:

Quartierplangebiet «Dorfplatz Igis»

Planungszweck:

- Der Planungszweck ist die Schaffung eines attraktiven, qualitätsvollen und öffentlichen Dorfplatzes in Kombination mit einer Einstellhalle unter Berücksichtigung der umliegenden, wertvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen.

Nutzungsart und -mass:

- Es gelten die Nutzungsarten und das maximale Nutzungsmass gemäss der Grundordnung. Auf dem Grundstück Nr. 218 kann von der maximal zulässigen Gebäudehöhe um höchstens 1.2 m abgewichen werden.

Gestaltung / Architektur:

- Es ist bei der Realisierung des neuen Dorfplatzes und der Einstellhalle eine hochwertige Gestaltung sowie eine gute Einpassung in die umliegenden Bauten und Strukturen anzustreben.
- Besondere Aufmerksamkeit ist dabei der Fassadengestaltung der Einstellhalle hin zur Unterdorfstrasse zu schenken. Da diese Fassade von der Unterdorfstrasse her direkt einsehbar ist, hat sie sich bezüglich Architektur, Materialisierung, Farbwahl und Gestaltung besonders gut in die Umgebung einzuordnen.
- Wenn Pavillons, Sanitäranlagen und weitere Bauten, welche für die Nutzung des Platzes dienlich sind, erstellt werden, haben sich diese in Form, Grösse, Materialisierung und Lage gut auf den Platz zu integrieren.
- Die den neuen Dorfplatz umgebenden Bauten (insb. Grundstück Nr. 218) haben ihre Fassaden zur Erhöhung der Attraktivität und Belebung auf den Platz zuzuwenden und entsprechend mit Fenstern zu gestalten.
- Die Gestaltung des Platzes ist grundsätzlich schlicht zu halten und mit einem geeigneten, behindertengerechten Oberflächenbelag zu versehen. Um reine Asphaltflächen zu vermeiden, sind genügend Grünelemente in die Platzgestaltung zu integrieren. Um die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Platzes nicht einzuschränken, sind als Möblierung möglichst mobile Elemente zu verwenden. Der bestehende Dorfbrunnen ist in die neue Dorfplatzgestaltung zu integrieren.
- Die bestehenden im ISOS und KRL bezeichneten Frei- und Grünraumqualitäten (Grüngürtel um Kerngebiet Igis) sind möglichst zu erhalten und in geeigneter Art und Weise in die Überbauung zu integrieren. Es ist dabei ein sorgfältiger Übergang vom neuen Dorfplatz in die Frei- und Grünräume zu schaffen.

Erschliessung:

- Die bestehende Bushaltestelle «Igis, Dorfplatz» im Nordosten des Planungsgebietes ist gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie den dazu erlassenen kantonalen und nationalen Richtlinien bzw. Normen zu erneuern. Die Gestaltung der Haltestelle ist dabei sorgfältig in die neue Platzgestaltung zu integrieren.

3.2 Erschliessungs- und Überbauungskonzept

Planungsstudie / Vorstudie

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Dorfplatz Igis» basierte auf einer Planungsstudie/Vorstudie vom Dezember 2019. Infolge der Planungsstudie/Vorstudie wurde ein Vor-/Bauprojekt (Neubau Einstellhalle mit Dorfplatz, 7206 Igis; Neubau MFH-Florin, 7206 Igis) ausgearbeitet.

Seit der Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Dorfplatz Igis» wurde das Vor-/Bauprojekt mit fortschreitendem Projektstand konkretisiert. Das aktuelle Vor-/Bauprojekt wurde leicht redimensioniert.

Das Vor-/Bauprojekt (Stand Februar 2021, Grundlage Teilrevision der Nutzungsplanung und Stand 08.04.2022) bilden Grundlage für den vorliegenden Quartierplan «Dorfplatz Igis».

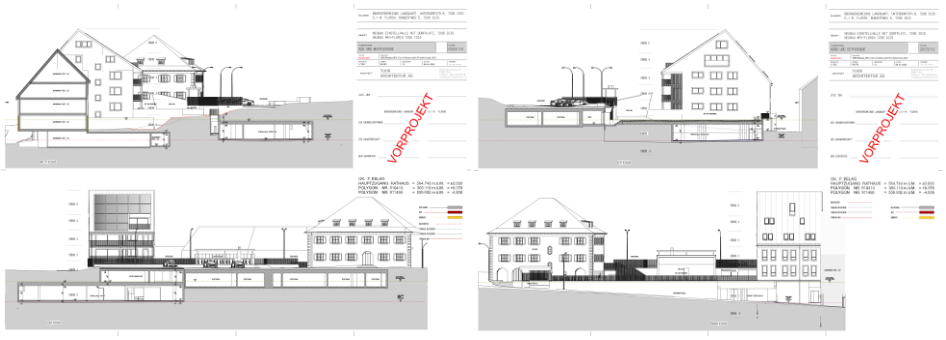

Abb. 5: Vorprojekt «Neubau Einstellhalle mit Dorfplatz, 7206 Igis; Neubau MFH-Florin, 7206 Igis» (Stand: 08.04.2022); Quelle: TUOR ARCHITEKTUR AG

4. Quartierplan Dorfplatz Igis

4.1 Ziele und Zweck

Ziele

Mit dem vorliegenden Quartierplan «Dorfplatz Igis» sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Städtebaulich und architektonisch koordinierte, in die wertvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen des historischen Dorfplatzes eingepasste Entwicklung des Gebietes
- Gutes Zusammenspiel zwischen Bebauung, öffentlichem Raum und Frei-/Grünräumen
- Besonders sorgfältige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Sicherstellung zweckmässige Erschliessung
- Aufwertung und Belebung des Dorfkerns Igis sowie Steigerung Dorfkernqualität
- Schaffung eines attraktiven und qualitätsvollen und öffentlichen Dorfplatzes für die öffentliche Nutzung durch die Bevölkerung, Vereine etc.
- Verbesserung der Parkplatzsituation im Dorfkern von Igis durch eine neue Einstellhalle

4.2 Geltungsbereich

Quartierplanperimeter

Der Quartierplan «Dorfplatz Igis» umfasst die gesamten Parzellen Nr. 2115 und Nr. 218 sowie Teile der Grundstücke Nr. 212, Nr. 219, Nr. 221, Nr. 1349 und Nr. 125. Die genaue Abgrenzung des Quartierplanperimeters wird im Quartierplan «Dorfplatz Igis» verbindlich festgelegt.

Abweichung gegenüber Perimeter Quartierplanpflicht

Der Quartierplanperimeter weicht vom im Zonenplan definierten Perimeter mit Quartierplanpflicht insoweit ab, als dass der Perimeter im Norden des Planungsgebietes bis auf die im GGP festgelegte Baugestaltungslinie erweitert wird. Des Weiteren wird der Perimeter im Bereich der Parzelle Nr. 219 entsprechend dem Vor-/Bauprojekt resp. auf den unterirdischen Gebäudeteil der Baute auf der Parzelle Nr. 219 vergrössert.
Die geringfügige Anpassung des Perimeters im Bereich der Baugestaltungslinie ist gerechtfertigt, da es sich bei der Baugestaltungslinie um eine massgebende Rahmenbedingung für das Bauvorhaben und damit auch für die vorliegende Quartierplanung handelt. Auch die weiteren Anpassungen sind gerechtfertigt, damit das Vor-/Bauprojekt entsprechend umgesetzt resp. diesbezüglich ein gewisser Spielraum gewährleistet werden kann.

4.3 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus den nachfolgenden verbindlichen Unterlagen:

- Quartierplan, Mst. 1:250
- Quartierplanbestimmungen

Die verbindlichen Unterlagen werden vom Gemeindevorstand Landquart beschlossen. Sie sind grundeigentümerverbindlich.

Orientierende Bestandteile

Ergänzend zu den verbindlichen Quartierplanbestandteilen bestehen nachfolgende Grundlagen und orientierende Unterlagen:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt, dat. 8. April 2022
- Benutzungsreglement für den Dorfplatz

4.4 Abweichung und Verhältnis zur Grundordnung

Rechtliche Grundlage

Gemäss Art. 25 Abs. 4 KRG können Gemeinden im Rahmen von Quartierplänen Abweichungen von der Regelbauweise vorsehen. In der Gemeinde Landquart werden die Voraussetzungen und der Umfang der Abweichungen im Art. 35 des Baugesetzes Igis/Landquart festgelegt. Der Art. 35 BauG lautet wie folgt:

Art. 35 Vorteile für besondere Gestaltung

[1] Erfüllt ein Areal- oder Quartierplan die nachgenannten Voraussetzungen, kann von den Grenzabständen und den Gebäudelängen gemäss Regelbauweise abgewichen werden. Von der Gebäudehöhe kann abgewichen werden, soweit dadurch nicht ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Überdies kann ein Ausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden. Diese Voraussetzungen sind:

a) das erfasste Areal- oder Quartierplangebiet muss mindestens folgende Flächen aufweisen:
   - Kernzone Landquart: gemäss Generellem Gestaltungsplan
   - Kernzone Igis: Bauparzelle samt benachbarten Grundstücken
   - Wohnzonen: 3000m^2,

b) differenziert gestaltete Überbauung unter rationeller Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise unter optimaler Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung,

c) in ausgesprochenen Wohngebieten geeignete, den Bedürfnissen entsprechende Spielflächen für Kinder,

d) gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,

e) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch,

f) die benachbarten Grundstücke dürfen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung.

[2] Quartiergestaltungspläne werden einem vom Gemeindevorstand ernannten Experten zur Begutachtung vorgelegt. Dieser Experte kann bereits in der Planungsphase zur Beratung beigezogen werden.

Erhöhung Gebäudehöhe

Damit das auf Parzelle 218 geplante Mehrfamilienhaus, die Einstellhalle und der Dorfplatz in Bezug auf die unterschiedlichen Niveaus und Geschossigkeiten optimal aufeinander abgestimmt werden können, soll auf dem Grundstück Nr. 218 die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1.2m erhöht werden können. Vorbehalten bleiben die Voraussetzungen gemäss Art. 35 BauG Igis/Landquart, deren Einhaltung im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

Reduktion Grenz- und Gebäudeabstände

Im Sinne einer verdichteten Bauweise und für die optimale Abstimmung zwischen Überbauung und Freiraum soll im Rahmen des vorliegenden Quartierplans im Bereich der vorgesehenen Baubereichen («Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen A», «Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen B» und «Baubereich Einstellhalle») gegenüber Nachbargrundstücken innerhalb des Quartierplangebietes von den ordentlichen Grenz- und Gebäudeabständen gemäss BauG Igis/Landquart abgewichen werden können. Vorbehalten sind die Voraussetzungen gemäss Art. 35 BauG Igis/Landquart.

Maximal zulässige Ausnützung

Ebenfalls im Sinne einer verdichteten Bauweise soll von der maximal zulässigen Ausnützung um maximal 20% abgewichen werden können, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 35 Baugesetz nachgewiesen werden kann.

4.5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.5.1 Bauvorschriften

Bereiche

Für eine differenzierte, auf das Vor-/Bauprojekt abgestimmte Planung gliedert sich das Quartierplangebiet in die Bereiche «Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen A», «Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen B», «Baubereich

Einstellhalle», «Bereich Grün-/Freifläche» und «Bereich übriges Quartierplangebiet».

Baubereiche oberirdische Bauten und Anlagen A und B

Die Baubereiche oberirdische Bauten und Anlagen A und B sichern die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der oberirdischen Bauten.

Der Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen A befindet sich im Bereich der Parzelle Nr. 218, auf welcher ein Mehrfamilienhaus realisiert werden soll.

Im Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen A sind darum Hauptbauten mit maximal drei Vollgeschossen und 3 Dachgeschossen, Kleinbauten und Anlagen erlaubt.

Im Bereich des Baubereichs oberirdische Bauten und Anlagen A (Grundstück Nr. 218, neue Parzellengrenze) gilt gemäss rechtskräftigem GGP ein Freiflächenanteil von 40%. Dieser ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen B sind ausschliesslich eingeschossige Kleinbauten/Anbauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck des Dorfplatzes dienen (namentlich Pavillon, Infrastruktur zur Bewirtschaftung des Platzes wie Gerätehäuschen, Ausschank mit Gastroküche, Sanitäranlagen, Technikräume, Veloabstellanlagen o.Ä.). Zudem ist eine Dachnutzung, beispielsweise für eine überdachte Veloabstellanlage, erlaubt. Als Bestandteil des Dorfplatzes respektive der Dorfplatzgestaltung ist der Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen B dem Bereich Dorfplatz überlagert.

Baubereich Einstellhalle

Der Baubereich Einstellhalle sichert die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der Einstellhalle. Soweit die Fläche nicht für die Einstellhalle beansprucht wird, gilt die Regelbauweise. Die Abgrenzung basiert auf dem Vor-/Bauprojekt (Stand 08.04.2022).

Auf der Einstellhalle sind die Nutzungen gemäss den weiteren in Art. 5 Quartierplanbestimmungen erwähnten Bereichen zu ermöglichen.

Bereich Dorfplatz

Der Bereich Dorfplatz sichert die Realisierung des Dorfplatzes als öffentlich zugänglichen Freiraum innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Dorfplatz dient der Bevölkerung als Aufenthalts- und Begegnungsraum sowie als multifunktionaler Veranstaltungsort. Der neue Dorfplatz soll mit vielseitigen, öffentlichen Nutzungen bespielt werden können und den Dorfkern von Igis damit zusätzlich beleben. So soll der Platz künftig auch als öffentlicher Veranstaltungsort für verschiedenste Anlässe wie Konzerte, Märkte, Openair-Kino etc. dienen.

Im Bereich Dorfplatz dürfen grundsätzlich keine permanenten oberirdischen Bauten erstellt werden. Mobile Bauten und Gestaltungselemente (Möblierung, Sitzgelegenheiten, Grünelemente o.Ä.), welche dem Zweck des Dorfplatzes entsprechen und eine flexible Nutzung des Dorfplatzes zulassen, sowie für die Erschliessung der Einstellhalle notwendige Tiefgaragenportale sind erlaubt. Zudem sind an der im Quartierplan schematisch bezeichneten Stelle sind eine Bushaltestelle und eine oberirdische Veloabstellanlage zulässig.

Das Befahren des Dorfplatzes ist grundsätzlich nicht zulässig. Notzufahrten und veranstaltungsrelevante Zufahrten im Zusammenhang mit dem Dorfplatz sind davon ausgenommen.

Bereich Grün-/Freifläche

Der Bereich Grün-/Freifläche dient der Freihaltung der Fläche. Die Fläche darf jedoch als privater Aussenbereich für das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 218 genutzt werden.

Die Grün-/Freifläche ist zu begrünen und ist auf die Erdgeschossnutzungen gestalterisch abzustimmen. Befestige Bodenbeläge sind mit Ausnahme von Sitzplätzen oder Spielplätzen untersagt.

Im Bereich der Grün-/Freifläche dürfen unter Vorbehalt von Art. 6 Abs. 4 (Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen B) Quartierplanbestimmungen keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden. Für die Erschliessung der Einstellhalle notwendige Tiefgaragenportale sind zulässig. Ferner sind als Abgrenzung zum Dorfplatz Einfriedungen zulässig.

Bereich übriges Quartierplangebiet

Der Bereich übriges Quartierplangebiet umfasst die übrigen Flächen innerhalb des Quartierplanperimeters, für welche im Rahmen des Quartierplans keine weitergehenden Bestimmungen festgelegt werden. In diesem Bereich richten sich Art und Mass der Nutzung nach der Regelbauweise.

Ausnützung

Die maximal zulässige Ausnützung richtet sich nach dem Baugesetz der Gemeinde Landquart. Von der maximal zulässigen Ausnützung darf um maximal 20% abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 35 Baugesetz nachgewiesen werden kann.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe richtet sich grundsätzlich nach dem Baugesetz der Gemeinde Landquart.

Damit das auf Parzelle 218 geplante Mehrfamilienhaus, die Einstellhalle und der Dorfplatz in Bezug auf die unterschiedlichen Niveaus und die

Geschossigkeiten optimal aufeinander abgestimmt werden können, kann auf dem Grundstück Nr. 218 die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise um höchstens 1.20m überschritten werden, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 35 Baugesetz nachgewiesen werden kann.

Abstände

Innerhalb des Quartierplangebietes werden die Grenz- und Gebäudeabstände durch die im Quartierplan festgelegten Baubereiche («Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen A», «Baubereich oberirdische Bauten und Anlagen B» und «Baubereich Einstellhalle») definiert. Bauten dürfen auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Die Baubereiche gehen den Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Baugesetz vor. Wo keine Baubereiche festgelegt werden, gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplangebiet einbezogen sind, gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baugesetz. Allfällige Näherbaurecht sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

4.5.2 Gestaltungsvorschriften

Architektonische Gestaltung

Aufgrund der sensiblen Lage inmitten des historischen Dorfkerns von Igis wird eine hochwertige architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen angestrebt. Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung erzielt wird. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen muss mit den umliegenden Bauten vereinbar sein.

Bei der Erstellung von oberirdischen Hauptbauten ist zur Sicherstellung einer hohen Qualität die Bauberatung durch die Gemeinde obligatorisch.

Das Vor-/Bauprojekt (Stand 08.04.2022) gilt als Richtprojekt. Von diesem darf bezüglich Gestaltung und Architektur nur abgewichen werden, wenn eine mindestens gleichwertige Lösung vorgewiesen oder die Abweichung objektiv begründet wird.

Fassadengestaltung

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung sämtlicher der Unterdorfstrasse zugewandten Fassaden zu legen, da diese von der Unterdorfstrasse direkt einsehbar sind. Bei der Fassadengestaltung ist auf die an das Quartierplangebiet angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen, damit eine einheitliche Gestaltung erzielt wird.

Neben den Fassaden entlang der Unterdorfstrasse gelten auch für die den Dorfplatz umgebenden Fassaden erhöhte Gestaltungsanforderungen. Als «Hülle» des Dorfplatzes sind sie prägend für das Erscheinungsbild des Dorfplatzes sowie für dessen Aufenthaltsqualität. Die Fassaden sind darum zur Erhöhung der Attraktivität und Belebung des Platzes diesem zuzuwenden und entsprechend – soweit möglich und unter Berücksichtigung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung – mit transparenten Bauteilen wie Fenstern oder dgl. zu gestalten.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist so zu gestalten, dass sich diese bezüglich Architektur, Materialisierung und Gestaltung gut in die umliegende Baustruktur einordnet.

Dacheinschnitte, Dachfenster, Dachterrassen sowie technische Dachaufbauten (wie bspw. Kamine, Entlüftungsrohre, PV-Anlagen o.Ä.) sind gestattet. Im Übrigen gilt die Regelbauweise.

4.5.3 Erschliessung

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt für den Dorfplatz und das auf Parzelle 218 geplante Mehrfamilienhaus über die Unterdorfstrasse. Das Rathaus wird wie bisher über die Magergasse erschlossen.

Die Erschliessung der bisher nicht überbauten und nicht zum Quartierplangebiet gehörenden Teilparzelle Nr. 221 ist über die Teuchelgasse resp. über den Kirchbühlweg gewährleistet.

Öffentliche Erschliessungsstrasse

Erschliessung (Teil-)Parzelle Nr. 221

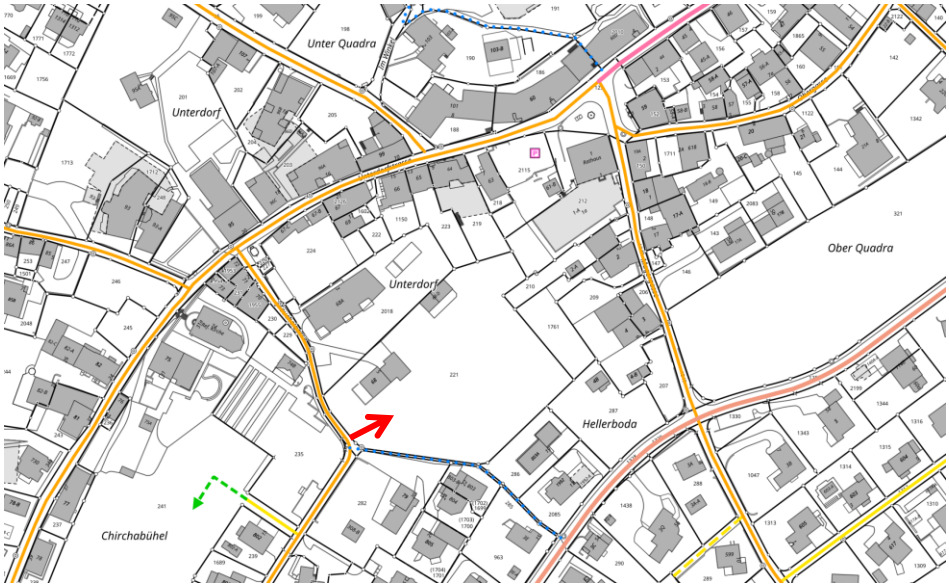

Abb. 6: Auszug genereller Erschliessungsplan; Quelle: www.geogr.mapplus.ch

Einstellhalle

Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle für den motorisierten Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr erfolgt von der Unterdorfstrasse her. Es gelten die baugesetzlichen Vorschriften und die VSS-Normen. In der Einstellhalle werden die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder für das auf der Parzelle Nr. 218 geplante Mehrfamilienhaus und den Dorfplatz gemäss Parkplatzverordnung der Gemeinde Landquart erstellt. Bei Bedarf können weitere, öffentliche Parkfelder realisiert werden. Die Einstellhalle wird in einen öffentlichen und einen privaten Bereich unterteilt.

Für die Erstellung der Einstellhalle ist ein Lärmnachweis nach Lärmschutzrecht (LSV) und den VSS-Normen zu erbringen.

Zufahrt Anlieferung

Die Zufahrt im Zusammenhang mit Veranstaltungen auf dem Dorfplatz (Anlieferung, Güterumschlag, Auf-/Abbauarbeiten o.Ä.) erfolgt von der Magergasse her.

Notzufahrt

Die Notzufahrt erfolgt von der Magergasse her über den Dorfplatz.

Bushaltestelle

An der im Quartierplan schematisch bezeichneten Stelle ist die bestehende Bushaltestelle zu erneuern. Es sind dabei die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) sowie die dazu erlassenen kantonalen und nationalen Richtlinien bzw. Normen zu berücksichtigen. Die Bushaltestelle ist sorgfältig zu gestalten und hat sich gut in die Umgebung einzupassen.

Veloabstellanlagen

Für kurze Abstellzeiten sind an den im Quartierplan schematisch bezeichneten Stellen oberirdische Veloabstellplätze zu realisieren. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind sorgfältig, witterungsgeschützt und mit abschliessbaren

Einrichtungen zu gestalten. Sie haben sich gut in die Umgebung und die neue (Dorf-)Platzgestaltung zu integrieren. Bei der Veloabstellanlage im Bereich der Bushaltestelle kann auf einen Witterungsschutz verzichtet werden.

4.5.4 Freiraum und Umgebung

Gestaltung Dorfplatz

Die Gestaltung des Bereichs Dorfplatz hat nach einem einheitlichen, auf die umliegende Bebauung und Umgebung abgestimmten Konzept zu erfolgen. Im Konzept ist mindestens auf die Bepflanzung, Möblierung und Belagsarten einzugehen. Das Konzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Der Dorfplatz ist hochwertig und mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten. Der Dorfplatz ist mit ausreichend, beschatteten Sitzgelegenheiten auszustatten.

Um eine vielseitige Nutzung des neuen Dorfplatzes zu gewährleisten, soll die Platzgestaltung schlicht gehalten werden. Sämtliche (Gestaltungs-)Elemente (z.B. Möblierung) haben sich gut auf dem Platz zu integrieren.

Der Platz soll mit einem geeigneten, behindertengerechten Oberflächenbelag versehen werden. Durch Oberflächenwechsel, Gestaltungselementen und dgl. ist der Platz, soweit möglich, zu strukturieren. Um reine Asphaltflächen zu vermeiden, sind genügend Grünelemente in die Platzgestaltung zu integrieren.

Der bestehende Dorfbrunnen ist als identitätsstiftendes Element des Dorfplatzes zu erhalten und in die neue Platzgestaltung zu integrieren. Der Standort des Dorfbrunnens darf von seiner heutigen Lage abweichen.

Grünachse

Im Bereich der «Grünachse», welche vom Bereich «Grün-/Freiraum» auf der Parzelle Nr. 2115 über den südlichen Teil der Parzelle Nr. 219 bis zum südlichsten Teil des Quartierplangebietes auf der Teilparzelle Nr. 221 reicht, ist eine zusammenhängende, grüne Achse zu erstellen. Die Grünachse dient der Integration der an das Quartierplangebiet angrenzenden Frei- und Grünraumqualitäten und schafft einen sorgfältigen Übergang vom Dorfplatz in diese Frei- und Grünräume.

Die Grünachse hat eine mittlere Breite von rund 3-4m aufzuweisen, ist in ihrer Lage jedoch variabel. Die Grünachse ist durchgängig zu begrünen. Zur Gewährleistung einer gewissen Transparenz sind mit Ausnahme von lebenden Einfriedungen keine Bauten und Anlagen zulässig. Heute bereits bestehende Einfriedungen dürfen gleichwertig ersetzt werden.

Bepflanzung

Zur Förderung der Biodiversität und für eine hohe visuelle Attraktivität sind bei der Pflanzung von Bäumen oder Gehölzen ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen von hohem ökologischem und gestalterischem Wert zu verwenden. Sie sind bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgeführt sind, sind auf dem gesamten Quartierplangebiet nicht zugelassen.

4.5.5 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

Für die Entsorgung im Planungsgebiet anfallenden Abfälle ist innerhalb des Quartierplangebietes die Ausscheidung von notwendigen Flächen und die Realisierung der erforderlichen Einrichtungsanlagen zu prüfen. Wird innerhalb des Quartierplangebietes eine Einrichtungsanlage errichtet, hat dies an der im Quartierplan schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Einrichtungsanlage ist bis auf den Einwurf vollständig unterirdisch zu realisieren. Die Einrichtungsanlagen sind sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in die Umgebung einzupassen.

4.5.6 Umwelt

Lärm

Die massgebenden Lärmschutzvorschriften sind einzuhalten. Lärmempfindliche Räume sind nach Möglichkeit auf der dem Dorfplatz abgewandte Seite zu realisieren. Im Baubereich für oberirdische Bauten und Anlagen A ist ein Lärmnachweis nach Lärmschutzrecht (LSV) und VSS-Normen sowie ein Schallschutznachweis für die Aussenhülle nach SIA 181 zu erbringen.

Energie

Die Energieversorgung von Neubauten erfolgt gemäss aktuellem, kommunalen Energierichtplan der Gemeinde Landquart.

Entwässerung

Befestigte Flächen wie oberirdische Parkierungsflächen, Fuss- und Veloverbindungen und dergleichen sind, soweit möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.

4.5.7 Nutzung

Nutzung Dorfplatz

Der neue Dorfplatz von Igis darf und soll zur Belebung des Dorfkerns für verschiedenste Veranstaltungen genutzt werden. Der Gemeindevorstand erlässt hierfür ein Benutzungsreglement. Dieses regelt die Art der Nutzung sowie Massnahmen zur Beschränkung der mit der Nutzung verbundenen Emissionen.

Betrieb Dorfplatz

Das Nutzungsrecht am Dorfplatz wird einem Betreiber übertragen. Hierfür schliessen die betroffenen Grundeigentümer eine entsprechende

privatrechtliche Vereinbarung ab. Der Betreiber ist verantwortlich für eine rechtskonforme Nutzung des Dorfplatzes.

4.5.8 Finanzierung, Kosten und Unterhalt

Kostenverteiler Quartierplan

Die Gesamtkosten des Quartierplans gehen einerseits zu Lasten der Politischen Gemeinde Landquart, andererseits zu Lasten der einzelnen Grundeigentümerschaften. Die Kostenanteile der einzelnen Grundeigentümerschaften ergeben sich aus dem Anteil der jeweiligen Grundstücksfläche(n) innerhalb des Quartierplanperimeters (Fläche = ca. 2'730m^2). Diese sind wie folgt:

- Grundstücke Nr. 125, 212 und 1349: ca. 1’069m^2
- Grundstücke Nr. 219 und 2115 (neu): ca. 1’105m^2
- Grundstück Nr. 218 (neu): ca. 318m^2
- Grundstück Nr. 238m^2: ca. 238m^2

Der von der Politischen Gemeinde Landquart vorgeleistete Betrag wird an deren Kostenanteil angerechnet.

Erstellungs- und Unterhaltskosten

Die Kosten für die in den Baubereichen oberirdische Bauten und Anlagen B, Einstellhalle, Dorfplatz und Grün-/Freifläche zu erstellenden Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und weiteren Gestaltungselemente gehen zulasten von Grundstück Nr. 2115.

Die aus dem Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Bauten, Anlagen, Bepflanzung und weiteren Gestaltungselementen in den Baubereichen oberirdische Bauten und Anlagen B, Einstellhalle, Dorfplatz und Grün-/Freifläche anfallenden Kosten gehen zulasten von Grundstück Nr. 2115.

Die Kosten für die Erneuerung und den Unterhalt der Bushaltestelle gehen zulasten der politischen Gemeinde Landquart.

Sämtliche Kosten für die Nutzung der Baubereiche oberirdische Bauten und Anlagen A, Wohnen, Rathaus und öffentliche Nutzung gehen zulasten der jeweiligen Bauherrschaft.

4.6 Quartierplan

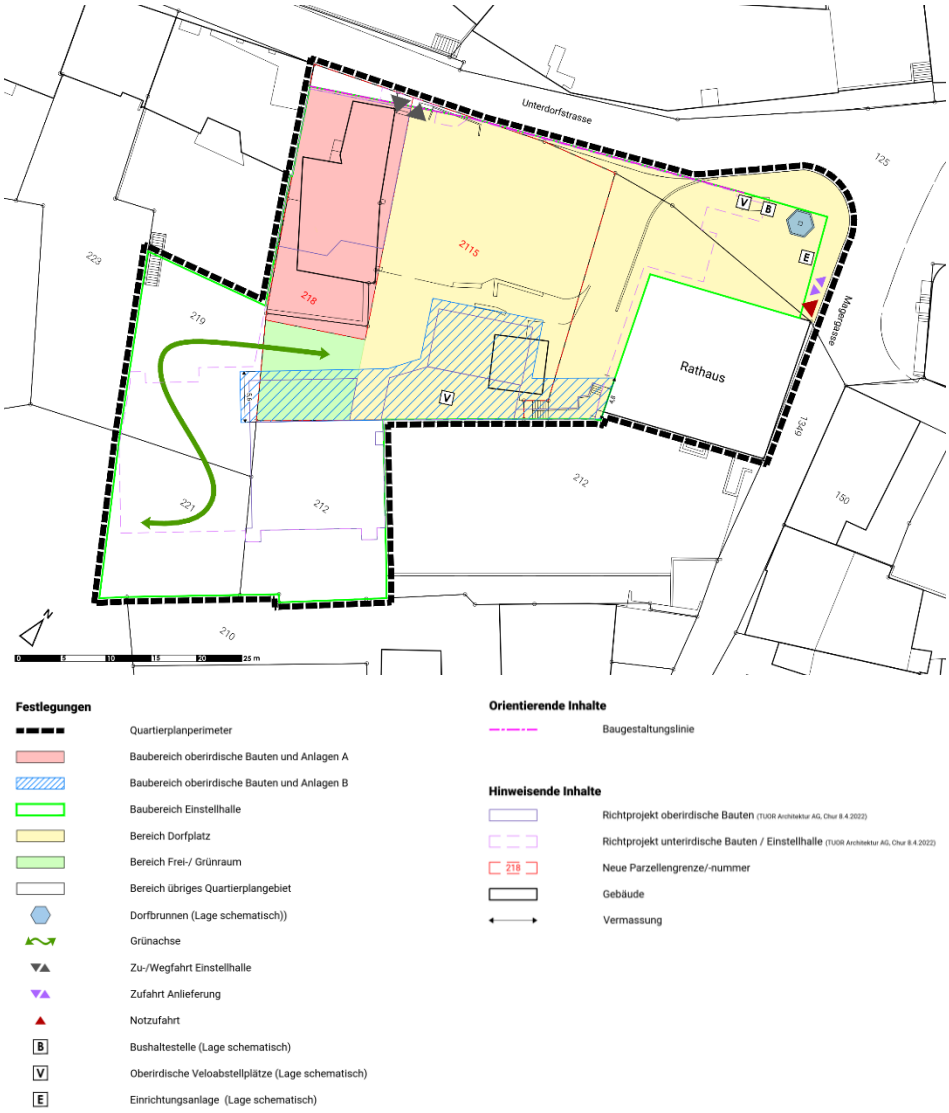

Abb. 7: Quartierplan Dorfplatz Igis

5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Vereinbarkeit mit der übergeordneten Planung

Bundesrechtskonformität

Das Planungsziel ist mit den Planungsgrundsätzen und -zielen nach Art. 1 und Art. 3 RPG vereinbar. Durch die Quartierplanvorschriften werden eine haushälterische Bodennutzung und eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet sowie Massnahmen zur besseren Nutzung von brachliegenden resp. ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen getroffen. Zudem werden im Siedlungsgebiet Grünflächen, Bäume und Aufenthaltsräume geschaffen. Die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Aufenthalts- und Veranstaltungsorts schafft zudem einen hohen gesellschaftlichen und kulturellen Wert.

KRL-Konformität

Der Dorfkern von Igis soll gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde Landquart unter Bewahrung der gewachsenen räumlichen Qualitäten und Strukturen erneuert werden. Der bestehende Dorfplatz wird als aufzuwertender Frei-/Grünraum beurteilt.

Mit dem von der Bürgergemeinde Landquart erarbeiteten Planungsstudie resp. dem Vor-/Bauprojekt (Neubau Einstellhalle mit Dorfplatz; Neubau MFH-auf Parzelle 218) besteht die Absicht den bestehenden Dorfplatz – ganz im Sinne des KRL – umzugestalten und zu erneuern. Mit der Schaffung des neuen, öffentlich zugänglichen Dorfplatzes kann der im Rahmen der massvollen Verdichtung gleichzeitig geforderte Erhalt bzw. die Steigerung der Wohn- und Aussenqualität von Igis gewährleistet werden. Der bestehende Dorfplatz wird neu- resp. massgeblich umgestaltet und aufgewertet.

Die vorliegende Planung stimmt damit mit den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen sowie den langfristigen Entwicklungsabsichten für den Dorfkern von Igis (insb. kommunales räumliches Leitbild (KRL)) überein.

Zonenkonformität

Der Quartierplans Dorfplatz Igis entspricht der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart und ist zonenkonform.

5.2 Interessenabwägung

Grundsatz

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) wägen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessen gegeneinander ab und legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Betroffene Interessen

In der vorliegenden Quartierplanung «Dorfplatz Igis» liegen im Wesentlichen nachfolgende Interessen vor, welche es zu berücksichtigen gilt:

- Berücksichtigung der Ziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetztes (RPG)
- Umsetzung der übergeordneten Planungsgrundlagen und Sicherstellung der anzustrebenden räumlichen Entwicklung
- Schaffung eines attraktiven, qualitätsvollen und öffentlichen Dorfplatzes (Belebung Dorfkern mit hoher Aufenthaltsqualität)
- Schaffung von ausreichend Parkierungsflächen im Zentrum des Dorfes (Verbesserung der Parkplatzsituation im Dorfkern)
- Bauliche Erneuerung und Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der umliegenden, wertvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen (Erhalt und Förderung einer hohen Siedlungsqualität)
- Private Interessen an der Bodennutzung (Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Massnahmen)
- Interessen der unmittelbaren Anstösser an einer zurückhaltenden und höchstens massig störenden Nutzung

Überwiegendes öffentliches Interesse

Das Hauptziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der notwendigen Grundlage für die Erstellung eines attraktiven, qualitätsvollen und öffentlich zugänglichen Dorfplatzes sowie die Realisierung einer Einstellhalle im Ortskern. Das Planungsziel ist mit den Planungsgrundsätzen und -zielen nach Art. 1 und Art. 3 RPG vereinbar sowie dem kommunalen räumlichen Leitbild vereinbar.

Mit dem Vor-/Bauprojekt (Neubau Einstellhalle mit Dorfplatz,und Neubau Mehrfamilienhaus auf Parzelle 218), welches die Neugestaltung und Aufwertung der heute sehr unattraktiven Flächen im Bereich des Rathauses von Igis sowie die Realisierung einer zentralen Einstellhalle vorsieht, kann die Siedlungsqualität im Dorfkern von Igis massgeblich gesteigert werden.

Der neue, öffentlich zugängliche Dorfplatz, welcher vielfältig genutzt werden kann und der Bevölkerung für verschiedene Veranstaltungen zur Verfügung stehen soll, führt zu einer Belebung des Dorfkerns von Igis.

Durch die Realisierung der neuen Einstellhalle wird die heute unbefriedigende Parksituation im Zentrum von Igis verbessert.

Durch die auf die geplante Nutzung ausgerichtete Quartierplanung wird auf die sensible Lage inmitten des historischen Kerngebietes eingegangen und die beabsichtigte, zukünftige Nutzung sowie eine hochwertige Gestaltung der Flächen langfristig gesichert.

Durch konkrete Vorgaben zu der Gestaltung und Positionierung von Bauten und Anlagen sowie der konkretisierten Nutzungsvorschriften und Benützungsregeln im Quartierplan kann den Interessen der Anwohner ausreichend Rechnung getragen werden. Das öffentliche Interesse an der vorgesehenen Planung überwiegt deutlich.

5.3 Planbeständigkeit

Planbeständigkeit

Wie für die Nutzungsplanung gilt auch für Folgeplanungen (Arealplan/Quartierplan) der Grundsatz der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG). Quartierpläne werden wie alle grundeigentümerverbindlichen Vorschriften nur bei einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse angepasst oder aufgehoben.

Kontinuität in der Planung

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung «Dorfplatz Igis», welche im Frühjahr 2020 startete und von der Regierung im Frühjahr 2022 genehmigt worden ist, wurde unter Berücksichtigung der übergeordneten Entwicklungsstrategie (insb. KRL) die Grundlage für die angestrebte Nutzung geschaffen und planungsrechtlich gesichert.

Mit dem vorliegenden Quartierplan wird die in der Grundordnung verbindlich festgeschriebene Quartierplanpflicht erfüllt und die angestrebte Entwicklung des Dorfkerns von Igis konkretisiert und umgesetzt. Der Quartierplan basiert auf den aktuellen Planungsgrundlagen und ist mit den neuen, übergeordneten Vorgaben und Gesetzgebungen etc. (wie RPG, KRIP etc.) vereinbar.