

Richtplantext

Regionaler Richtplan, Teil Siedlung

Genehmigung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Von der Präsidentenkonferenz beschlossen am: 27.11.2024

Der Vorsitzende der Präsidentenkonferenz:

Der Leiter Geschäftsstelle:

Von der Regierung genehmigt am: 24.10.2025 Protokoll Nr.: 500/2025

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:



Impressum

Auftrag	Region Landquart Regionaler Richtplan Siedlung (RRIP-S), Richtplantext		
Auftraggeber	Region Landquart Bahnhofstrasse 11 7002 Landquart		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Marc Folly		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Anlass und Aufgabe	5
1.2 Inhalt und Verbindlichkeit	6
1.3 Aufbau und Gliederung	7
1.4 Planungsprotokoll	8
1.4.1 Organisation	8
1.4.2 Planungsablauf	9
1.4.3 Gemeindeinterviews	10
1.4.4 Vernehmlassung Standortgemeinden	10
1.4.5 Interne Vernehmlassung ARE	10
1.4.6 Vorprüfung Kanton und Bund	11
1.4.7 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	12
1.4.8 Beschluss durch die Präsidentenkonferenz	14
2. Raumordnungspolitik	15
2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	15
2.2 Raumkonzept Graubünden und kantonaler Richtplan	15
2.3 Raumkonzept Region Landquart	17
2.3.1 Überblick	17
2.3.2 Zielsetzung und Konzeptplan	18
2.3.3 Leitgedanke des Raumkonzepts	19
2.3.4 Handlungsanweisungen	21
2.3.5 Erläuterungen	21
2.4 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	22
3. Siedlung	28
3.1 Siedlungsstrategie	28
3.1.1 Zentrenstruktur	28
3.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen	34
3.1.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr	41
3.1.4 Gestaltung und Baukultur, schützenswerte Ortsbilder	44
3.2 Siedlungsgebiet und Bauzonen	46
3.2.1 Siedlungsgebiet	46
3.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	69
3.2.3 Arbeitsgebiete	73
3.2.4 Gebiete für Einkaufsnutzungen	87
3.2.5 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter	91
Anhang	94

Beilagen

131

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (Beschlussfassung 20.03.2018)	16
Abb. 2: Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (Beschlussfassung 20.03.2018)	17
Abb. 3: Quelle: Regionales Raumkonzept Landquart	19
Abb. 4: Quelle: Eigene Darstellung, R+K (2021)	20
Abb. 5: Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS, STATPOP 2019, STATENT 2018	54
Abb. 6: Quelle: Eigene Abbildung, R+K(2021)	55
Abb. 7: Quelle: Eigene Abbildung, R+K (2021)	57
Abb. 8: Quelle: Eigene Abbildung, R+K	65
Abb. 9: Quelle: www.map.geo.gr.ch	83

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Revision RPG	<p>Am 1. Mai 2014 trat das überarbeitete eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) zusammen mit der revidierten Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die revidierte gesetzliche Grundlage führte zu massgeblichen Veränderungen in der Raumentwicklung. Das überarbeitete RPG hat zum Ziel, die weitere Zersiedlung zu bremsen, die Landschaft zu schonen, attraktive Wohn- und Arbeitsorte zu schaffen und eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven umzusetzen.</p> <p>Mit dem revidierten RPG wird die Richtplanung als Instrument für die Steuerung der Siedlungsentwicklung gestärkt.</p> <p>Gemäss der neuen Raumplanungsgesetzgebung sind die Kantone unter anderem angehalten, in ihren Richtplänen die Ausdehnung und die Verteilung ihres Siedlungsgebietes festzulegen. Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind dabei gemäss Art. 8a Abs. 1 RPG regional abzustimmen. Mit der Festlegung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan und den dazugehörigen Kriterien für Siedlungsgebietserweiterungen soll die Entwicklung der Siedlungsfläche im Kanton gezielt gesteuert und die Zielsetzung einer Entwicklung nach innen verstärkt eingefordert werden.</p>
Kantonaler Richtplan	<p>Mit dem Erlass durch die Regierung am 20. März 2018 und der Genehmigung durch den Bundesrat am 10. April 2019 trat der neue Richtplan des Kantons Graubünden (Bereiche Raumordnungspolitik und Siedlung), welcher die Vorgaben gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz auf kantonaler Stufe umsetzt, in Kraft.</p>
Regionales Raumkonzept	<p>Gemäss dem kantonalen Richtplan sind die Regionen des Kantons Graubünden verpflichtet, ein regionales Raumkonzept zu erstellen. Dieses schafft eine regionale Gesamtschau über die angestrebte Entwicklung der Region für die nächsten 20-30 Jahre.</p> <p>Das regionale Raumkonzept und das dazugehörige Gesamtverkehrskonzept der Region Landquart wurden am 19. November 2019 von der Präsidentenkonferenz beschlossen.</p>
Regionaler Richtplan, Teil Siedlung	<p>Auf Basis des Raumkonzepts haben die Regionen gemäss kantonalem Richtplan ihren regionalen Richtplan in den Bereichen Raumordnung</p>

(Raumkonzept) und Siedlung zu überprüfen, anzupassen und zu ergänzen respektive zu erstellen. Im Wesentlichen werden dabei die Vorgaben des kantonalen Richtplans konkretisiert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Des Weiteren sind die Inhalte des regionalen Raumkonzeptes behördenverbindlich umzusetzen, wobei insbesondere das Siedlungsgebiet definitiv festzulegen, die Standortprofile der Arbeitsgebiete, falls notwendig, zu präzisieren und öffentliche Einrichtungen mit überkommunaler Ausstrahlung zu verorten sind.

Verbundaufgabe Die Richtplanung ist im Kanton Graubünden als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung sind den Regionen übertragen. Dem regionalen Richtplan kommt damit im Kanton Graubünden ein grosser Stellenwert zu.

Im Rahmen des regionalen Richtplans geht es primär darum, die Koordination unter den Gemeinden des Regionsgebietes sowie zwischen der kommunalen und kantonalen Ebene sicherzustellen und die räumlichen Interessen aus gesamtregionaler Sicht wahrzunehmen.

Raumrelevante Vorhaben, die einen Eintrag im kantonalen und regionalen Richtplan bedürfen, werden in einem koordinierten Verfahren zwischen der Region und dem Kanton abgewickelt und aufgelegt. Alle behördenverbindlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sind dem Bund zur Genehmigung zu unterbreiten.

1.2 Inhalt und Verbindlichkeit

Inhalt Der Aufbau des regionalen Richtplans, Teil Siedlung erfolgt in Anlehnung an den kantonalen Richtplan, um die Lesbarkeit zu vereinfachen. Er nimmt dabei primär die im kantonalen Richtplan konkret an die Region delegierten Aufgaben auf und dient als behördenverbindliches Instrument für die Ausübung der raumrelevanten Tätigkeiten in der Region. Im Bereich Siedlung ist seine Hauptaufgabe, eine aus überkommunaler Sicht funktionell und gestalterisch überzeugende sowie raumsparende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Genehmigung, Änderungen, Fortschreibungen und Verbindlichkeit Erlass und Änderungen des regionalen Richtplans bedürfen der Genehmigung durch die Regierung. Mit der Genehmigung durch die Regierung wird der regionale Richtplan für die Behörden des Kantons, der Region und der beteiligten Gemeinden verbindlich. Fortschreibungen sind Sache der Präsidentenkonferenz und werden in der Regel vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) genehmigt. Der regionale Richtplan, Teil Siedlung dient als zentrale Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung.

1.3 Aufbau und Gliederung

Teil Siedlung;
Bestandteile

Der vorliegende regionale Richtplan umfasst ausschliesslich das Thema Siedlung. Er ersetzt für die Region Landquart den Teil Siedlung (Kapitel 3) des bisherigen regionalen Richtplans – Landschaft und Siedlung, welcher von der Regierung am 17. Januar 2006 genehmigt wurde. Der regionale Richtplan, Teil Siedlung (RRIP-S) umfasst die nachfolgenden Bestandteile:

- Richtplankarte, Mst. 1:20'000 (Detailpläne, diverse Mst.)
- Richtplantext (Beschlussinhalte sind grau hinterlegt)
- Erläuternder Bericht – Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung, Umsetzung des regionalen Richtplan der Region Landquart

Inhalt dieses regionalen Richtplans bilden die Teilbereiche:

Raumordnungspolitik

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Raumkonzept Graubünden (RK GR) und kantonaler Richtplan (KRIP)
- Raumkonzept Region Landquart
- Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Siedlung

Siedlungsstrategie

- Zentrenstruktur
- Siedlungsentwicklung nach innen
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Gestaltung und Baukultur, schützenswerte Ortsbilder

Siedlungsgebiet und Bauzonen

- Siedlungsgebiet
- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)
- Arbeitsgebiete
- Gebiete für Einkaufsnutzungen
- Gebiete für touristische Beherbergung
- Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

Der Richtplantext gliedert sich einheitlich in:

- A Ausgangslage
- B Ziele und Leitsätze
- C Handlungsanweisungen (mit Federführung)
- D Erläuterungen und weitere Informationen
- E Objekte

Weitere Teilbereiche Weitere Teilbereiche der Richtplanung werden im Rahmen von separaten regionalen Richtplänen (beispielsweise Teilbereich Landschaft, Teilbereich Verkehr, Teilbereich übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen) behandelt.

Für verschiedene Teilbereiche bestehen in der Region Landquart bereits regionale Richtpläne. Es sind dies unter anderem:

- Regionaler Richtplan Erneuerbare Energien (Schwerpunkt Wind- und Solar-energie), Regionen Landquart, Plessur und Imboden, von der Regierung genehmigt am 7. April 2020
- Regionaler Richtplan Schiessanlagen, Region Landquart, von der Regierung genehmigt am 3. Dezember 2018 (Änderung vom 07.09.2021)
- Regionaler Richtplan Tourismus, Region Landquart, von der Regierung genehmigt am 14. August 2018
- Regionaler Richtplan Langsamverkehr, Region Nordbünden, Subregion Bündner Rheintal, von der Regierung genehmigt am 14. September 2010
- Regionaler Richtplan „Materialabbau, Materialablagerungen und Deponien“, Bündner Rheintal, Änderung: Kiesabbau „Erweiterte Rheinauen“ Trimmis, Festsetzung, von der Regierung genehmigt am 19. September 2000
- Regionaler Richtplan Bündner Rheintal, Richtplanvorhaben 1.301.07b, Kiesabbau «Herti» Untervaz (Erweiterung) und 1.302.04b Materialablagerung «Herti» Untervaz, Festsetzung, von der Regierung genehmigt am 30. April 1998
- Regionaler Richtplan Bündner Rheintal, Richtplanvorhaben Materialabbau, Materialablagerungen und Deponien, von der Regierung genehmigt am 11. Februar 1997

1.4 Planungsprotokoll

1.4.1 Organisation

Arbeitsgruppe	Die Erarbeitung des vorliegenden Richtplans erfolgte zusammen mit der Präsidentenkonferenz der Region Landquart.
Technische Begleitung	Die technische und fachliche Erarbeitung wurde begleitet durch R+K, Büro für Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld.
Präsidentenkonferenz	Für den Beschluss des regionalen Richtplans ist die Präsidentenkonferenz der Region Landquart zuständig.

Standortgemeinden	Die Standortgemeinden werden in Form von individuellen Gemeindeinterviews in den Planungsprozess miteinbezogen. Im Rahmen einer Vernehmlassung zum Entwurf und der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe haben die Standortgemeinden nochmals die Möglichkeit Anträge zu stellen.
Regierung	Der Erlass des regionalen Richtplans bedarf der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.
Verbundaufgabe	Jene Teile der Richtplananpassung, welche mit einer Anpassung des kantonalen Richtplans verbunden sind, erfolgen in enger Abstimmung mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (Abteilungen Regional- und Kantonalplanung). Regionale Richtplananpassungen, die eine Anpassung des kantonalen Richtplans bedingen, bedürfen der Genehmigung durch den Bund.

1.4.2 Planungsablauf

Zeitplan (Ziel)	Regionaler Richtplan (RRIP)	Kantonaler Richtplan (KRIP)
August 2020	Grundlagenarbeiten und Durchführung Interviews in den Standortgemeinden	-
September – November 2020	Erarbeitung Entwurf regionaler Richtplan, Teil Siedlung	-
Februar – Mitte April 2021	1. Vernehmlassung in den Standortgemeinden	
Mitte April – Mitte Mai 2021	Überarbeitung des Entwurfs aufgrund der Stellungnahmen der Standortgemeinden	
Mitte Mai – Mitte Juli 2021	Interne Vernehmlassung ARE	
Mitte Juli 2021 – Februar 2022	Überarbeitung des Entwurfs aufgrund der internen Vernehmlassung beim ARE; Erarbeitung Entwurf Anpassung kantonalen Richtplan, Teil Siedlung	
Februar 2022 – März 2024	Kantonale Vorprüfung	Vorprüfung beim Bund
Januar 2024	Besprechung Entwurf des Vorprüfungsbericht mit dem ARE	-
Februar 2024 – Juli 2024	Überarbeitung Entwurf RRIP, Teil Siedlung aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und der Vorprüfung des Bundes	Überarbeitung Entwurf Anpassungen des KRIP aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung des Bundes
16. August – 16. September 2024	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen	
September 2024 – November 2024	Bereinigung Entwurf RRIP, Teil Siedlung aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe	Bereinigung Entwurf Anpassung KRIP aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe
27. November 2024	Festsetzung (Beschluss) des RRIP-S durch die Präsidentenkonferenz	-
Dezember 2024	Einreichung zur Genehmigung durch die Regierung	Festsetzung (Beschluss) der Anpassungen KRIP-S durch die Regierung
2025	-	Genehmigung durch den Bund

1.4.3 Gemeindeinterviews

August 2020 Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) definiert für die Regionen und Gemeinden verschiedenen Aufgaben. So haben die Regionen auf Basis ihres regionalen Raumkonzepts innert fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans ihre regionale Richtplanung, Teil Siedlung umzusetzen. Parallel dazu haben die Gemeinden eine Revision ihrer Ortsplanung durchzuführen. Aufgrund der parallelen Fristen der Regional- und Ortsplanungsrevisionen ist eine gute Organisation und Koordination zwischen den beiden Planungsebenen zwingend notwendig.

Zur Gewährleistung einer aufeinander abgestimmten, koordinierten Planung wurden die jeweiligen Standortgemeinden bei der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Siedlung (RRIP-S) frühzeitig in den Planungsprozess miteinbezogen. Im Sommer 2020 wurde der erste Entwurf des RRIP-S im Rahmen von individuellen Interviews mit den jeweiligen Regionsgemeinden besprochen und diskutiert. An den Gemeindeinterviews wurde insbesondere eingehend auf die künftigen Siedlungs- und Wachstumsabsichten der Gemeinden eingegangen. Thematisiert wurden primär der künftige Bedarf, Lage und Ausdehnung sowie Etappierung der Bauzonen. Im Übrigen konnten die Standortgemeinden weitere für den regionalen Richtplan, Teil Siedlung relevante Zielsetzungen und Bedürfnisse einbringen.

Die Ergebnisse der Gemeindeinterviews wurden anschliessend geprüft und, wenn möglich, in den regionalen Richtplan, Teil Siedlung integriert.

1.4.4 Vernehmlassung Standortgemeinden

Februar – April 2021 Der Entwurf des regionalen Richtplans, Teil Siedlung wurde an der Präsidentenkonferenz vom 9. Februar 2021 zuhanden der Vernehmlassung in den Standortgemeinden verabschiedet. Im Rahmen der Vernehmlassung konnten die Gemeinden bei der Region Landquart erste Rückmeldungen und Änderungsanträge zum Entwurf des regionalen Richtplans anbringen. Der Entwurf des regionalen Richtplans wurde entsprechend den Rückmeldungen der Gemeinden überarbeitet.

1.4.5 Interne Vernehmlassung ARE

Mitte Mai – Mitte Juli 2021 Zum Auftakt der ARE internen Vernehmlassung wurde dem ARE im Rahmen einer Startsituation (1. April 2021) das Vorgehen und die wesentlichen Inhalte des RRIP-S aufgezeigt und abgeklärt, ob das Vorgehen der Region für das ARE nachvollziehbar ist und im Grundsatz unterstützt wird.

Der Entwurf des RRIP-S wurde dem ARE anschliessend Ende April 2021 zur internen Vernehmlassung zugestellt. An zwei Sitzungen, Anfang/Mitte Juli 2021, erhielt die Region Landquart daraufhin eine erste Rückmeldung zum Entwurf. Dabei erläuterte das ARE der Region primär kritische respektive zu ergänzende Punkte/Themen.

Der Entwurf des RRIP-S wurde aufgrund der Ergebnisse der ARE internen Vernehmlassung überarbeitet und an der Präsidentenkonferenz vom 14. September 2021 von der Region Landquart zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Parallel zur Überarbeitung des RRIP-S aufgrund der Ergebnisse der ARE internen Vernehmlassung hat das ARE GR auf Basis des Entwurfs des RRIP-S die Anpassung des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung erarbeitet.

1.4.6 Vorprüfung Kanton und Bund

Februar 2022 bis
März 2024

Der Entwurf des RRIP-S wurde am 11. Februar 2022 dem ARE zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss Absprache wurde, im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung Graubünden, auch bereits der Entwurf zur koordinierten Anpassung des kantonalen Richtplans, Objekte Region Landquart in den Bereichen Ergänzung Zentrenstruktur (Kap. 5.1.1), Festsetzung Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1) und Ergänzung Arbeitsgebiete (Kap. 5.2.3) erarbeitet. Dieser Entwurf wurde den Vorprüfungsunterlagen beigelegt. Am 16. Februar 2022 wurde die verwaltungsinterne Vernehmlassung beim Kanton gestartet. Die interessierten kantonalen Stellen hatten bis zum 25. März 2022 Gelegenheit, die Unterlagen einzusehen und Stellung zu nehmen (vgl. Beilage B).

Gleichzeitig wurden die Regionen Plessur und Prättigau/Davos angehört. Ebenfalls wurde parallel der Entwurf zur Anpassung des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE-CH) zur Vorprüfung unterbreitet.

Aufgrund des damals noch ausstehenden Prüfberichts des Bundes wurde der kantonale Vorprüfungsbericht am 21. März 2023 der Region vorab im Entwurf zugestellt. Am 30. November 2023 hat das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE-CH) dem ARE den Prüfbericht zugestellt. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Prüfberichts des Bundes wurde an zwei Sitzungen im Januar und Februar 2024 zusammen mit der Region Landquart, dem Amt für Raumentwicklung Graubünden sowie dem beauftragten Planungsbüro der kantonale Vorprüfungsbericht besprochen. Am 28. Februar 2024 wurde schliesslich der

definitive (kantonale) Vorprüfungsbericht, koordiniert mit dem Prüfbericht des Bundes, der Region Landquart zugestellt.

Der (definitive) Vorprüfungsbericht des Kantons (inkl. Ergebnisse der verwaltungsinternen Vernehmlassung) sowie die Behandlung sämtlicher Empfehlungen und Hinweise sind in der Beilage zusammengestellt.

1.4.7 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Übersicht Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind 10 Stellungnahmen mit 19 Anträgen eingegangen. Diese wurden durch die Präsidentenkonferenz der Region Landquart einzeln behandelt. Die vollständige Übersicht über die Behandlung der Stellungnahmen respektive der Anträge ist dem Richtplan beigelegt (vgl. Beilage). Insgesamt wurden drei Stellungnahmen berücksichtigt, aufgrund dessen der regionale Richtplan entsprechend angepasst worden ist. Folgende Anträge (sinngemäss/zusammengefasst) wurden berücksichtigt:

Berücksichtigte Anträge

- **Antrag:** In der Gemeinde Malans wurde im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2023 beschlossen, die vier Parzellen 1221,161 3,1614 und 1615 allesamt der «Zone künftige bauliche Entwicklung» gemäss Art. 40 KRG zuzuteilen. Die vier Parzellen weisen bezüglich Überbauungsreife denselben Stand auf wie das benachbarte Erweiterungsgebiet mit den Parzellen Nr. 1168 und 1248 und sind diesen gleichzusetzen. Das Siedlungsgebiet im Bereich des Bahnhofs Malans ist bis auf die Südseite des Areals bis zur Landstrasse auszudehnen und die fraglichen Parzellen als Siedlungserweiterungsgebiet Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zu deklarieren.
Berücksichtigung: Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Malans und weist die ÖV-Güteklasse C auf. Durch die gute Erschliessung und die Lage des Gebietes an zentraler Lage ist eine Entwicklung zweckmässig. Der regionale Bedarf ist ausgewiesen. Das Gebiet ist baulich geeignet und beansprucht keine Fruchtfolgeflächen. Weitere öffentliche Interessen wie der Natur- und Landschaftsschutz, Gewässer oder Wald werden nicht tangiert. Aus diesen Gründen wird der Antrag berücksichtigt und das Gebiet als Siedlungserweiterungsgebiet 1. Priorität Wohn-, Misch- und Zentrumszonen aufgenommen werden.
- **Antrag:** In der Gemeinde Malans wurde im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2023 eine Teilfläche der Gemeindeparzelle Nr. 689 der Lagerplatzzone zugewiesen, weshalb die fragliche Fläche in das Siedlungsgebiet aufzunehmen ist (Zone für weitere Nutzungen). Ferner wurde an derselben Gemeindeversammlung eine Teilfläche der

Parzelle 1447 als Parkierungszone ausgeschieden. Eine weitergehende Nutzung der im Richtplanentwurf als Arbeitszone ausgeschiedenen Teilflächen der Parzellen Nr. 1446 und 1447 ist Stand heute nicht möglich, da sich die besagten Flächen im Bereich des Tunnels Karlihof der Nationalstrasse N28 befinden und keinerlei Hochbauten erlaubt sind. Die betreffenden Teilflächen der Parzellen Nr. 1446 und 1447 sind aus der «Arbeitszone» zu entlassen und stattdessen eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1447 neu der «Zone für öffentliche Nutzungen» zuzuweisen.

Berücksichtigung: Im Sinne einer kongruenten und koordinierten Planung zwischen der regionalen und kommunalen Ebene wird der Antrag berücksichtigt. Das Siedlungsgebiet wird um die Lagerplatzzone auf Parzelle Nr. 689 erweitert (Siedlungserweiterungsgebiet 1. Priorität für Zonen für weitere Nutzungen). Auf den Parzellen Nr. 1446 und 1447 werden die betreffenden Teilflächen nicht dem Erweiterungsgebiet "Arbeiten" zugeteilt. Stattdessen wird eine Teilfläche auf Parzelle Nr. 1447 als Siedlungserweiterungsgebiet 1. Priorität für Zonen für öffentliche Nutzungen zugeteilt.

- **Antrag:** Durch die starke Bevölkerungszunahme und Ansiedlung von diversen Industriebetrieben ist die ARA Landquart an ihre Grenzen gestossen und eine Erweiterung muss in nächster Zukunft in Betracht gezogen werden. Die Delegierten der ARA Landquart haben das Problem erkannt und sind schon in den ersten Abklärungen. Da eine sinnvolle Erweiterung nur mit Einbezug der Teilparzelle Nr. 1 der politischen Gemeinde Zizers (im Nutzungsvermögen) möglich ist, ist zudem eine Verlegung des Mühlbaches in diesem Bereich unumgänglich. Zur Erweiterung der ARA ist auf Teilparzelle Nr. 1 deshalb ein Siedlungserweiterungsgebiet auszuscheiden und der Mühlebach beim Einlauf in den Rhein zu verlegen.

Berücksichtigung: Langfristig stösst die ARA Landquart an ihre Grenzen. Die Teilparzelle Nr. 1 auf dem Gemeindegebiet von Zizers wird als Siedlungserweiterungsgebiet 1. Priorität für Zonen für öffentliche Nutzungen aufgenommen. Eine künftige Beanspruchung der Fläche betrifft Wald, womit eine Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 des Bundesgesetz über den Wald (WaG) einzuholen ist. Zudem wirkt aufgrund der Nähe zum Rhein der Gewässerraum einschränkend. Sodann gelten für die Inanspruchnahme des Siedlungserweiterungsgebiets generell die Anforderungen und Vorgaben für Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan.

Weitere Anpassungen Nebst diesen Anpassungen wurden zusätzlich vereinzelt redaktionelle Änderungen bzw. Korrekturen vorgenommen.

1.4.8 Beschluss durch die Präsidentenkonferenz

Festsetzungsbeschluss Am 27. November 2024 hat die Präsidentenkonferenz der Region Landquart die Festsetzung des Regionalen Richtplans, Teil Siedlung (RRIP-S) beschlossen.

2. Raumordnungspolitik

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

RPG Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) mit der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die Kantone und Gemeinden sind aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen anzupassen. Das neue Raumplanungsrecht verlangt zum Beispiel die Festlegung des Siedlungsgebietes (quantitativ, lagemässig oder räumlich fixiert), klare Aufträge an die Planungsträger zur Ausrichtung der Bauzone auf den Bedarf und praktikable Instrumente zur Mobilisierung und Umlagerung von Bauzonen.

Die Kantone sind angehalten, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Mit der Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019, kam der Kanton Graubünden diesem Auftrag nach.

2.2 Raumkonzept Graubünden und kantonaler Richtplan

Raumkonzept
Graubünden und
Kantonaler Richtplan Das Raumkonzept Graubünden (RK GR, 2014) ist die Raumentwicklungsstrategie des Kantons Graubünden und bildet die Basis für den kantonalen Richtplan. Sowohl das Raumkonzept als auch der kantonale Richtplan sind im Raumkonzept der Region Landquart zu berücksichtigen. Sie legen die Entwicklungsgrundsätze für die Region im Wesentlichen folgendermassen fest:

- Die Region Landquart liegt im **Handlungsraum Nordbünden**, welcher eine zusammenhängende Agglomeration bildet, und der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt des Kantons ist. Die raumplanerischen Tätigkeiten sind daher auf strategischer Ebene zweckmässig abzustimmen.

Handlungsraum
Nordbünden

Region Landquart

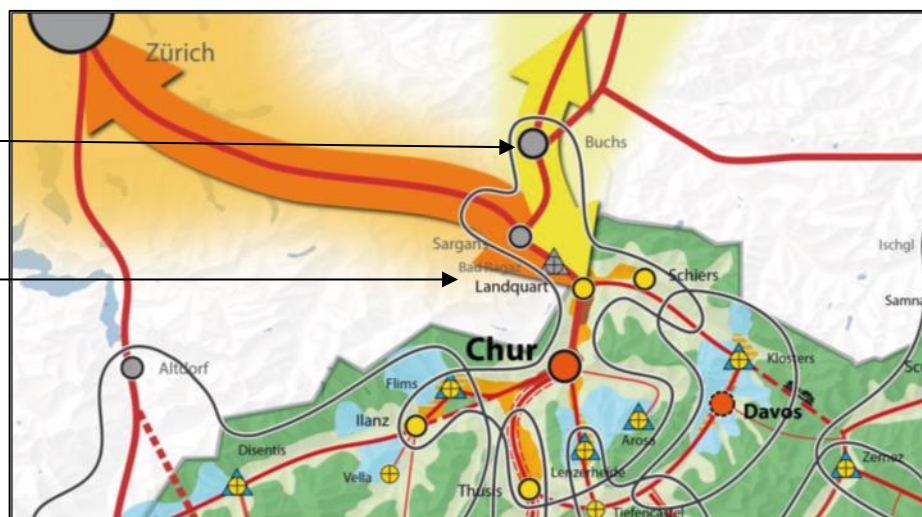


Abb. 1: Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (Beschlussfassung 20.03.2018)

- Die angestrebte Siedlungsentwicklung ist künftig in den Planungen detailliert auszuweisen, die **Baulanderweiterung** ist nur bei nachgewiesenem Bedarf möglich. Dabei ist für den Bedarfsnachweis auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss kantonaalem Richtplan abzustellen, respektive ist dieses zu konkretisieren.
- Prognose **Bevölkerungsverteilung 2016-2040** für die Region Landquart gemäss kantonaalem Richtplan:

	2016	2040	2016-2040, Prozent
Einwohner	24'800 Pers.	32'700 Pers.	+7'900 Pers., +31.9 %

Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (2019, Stand Genehmigung)

	2015	2040	2016-2040, Prozent
Beschäftigte (VZÄ)	9'600 VZÄ	12'700 VZÄ	+3'100 VZÄ, +32.2 %

Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (2019, Stand Genehmigung), VZÄ= Vollzeitäquivalente

- Die Region Landquart ist als **Regionalzentrum** bezeichnet und ist als Versorgungsknoten sowie als regionaler Schwerpunkt für das Wohnen und Arbeiten weiterzuentwickeln.
- Die Dörfer respektive Fraktionen in der Region Landquart sind dem **urbanen** (Landquart und Zizers), dem **suburbanen Raum** (Fläsch, Jenins, Maienfeld, Malans, Trimmis, Untervaz) sowie dem **ländlichen Raum** (Says, Mastrils) zugeordnet.

- Die Gemeinden in der Region Landquart sind damit zusammen massgebende **Träger der wirtschaftlichen Entwicklung**. Dabei soll im suburbanen Raum eine **Stabilisierung der Siedlungsausdehnung** erreicht werden, während im urbanen Raum eine **hohe bauliche Dichte** anzustreben ist.

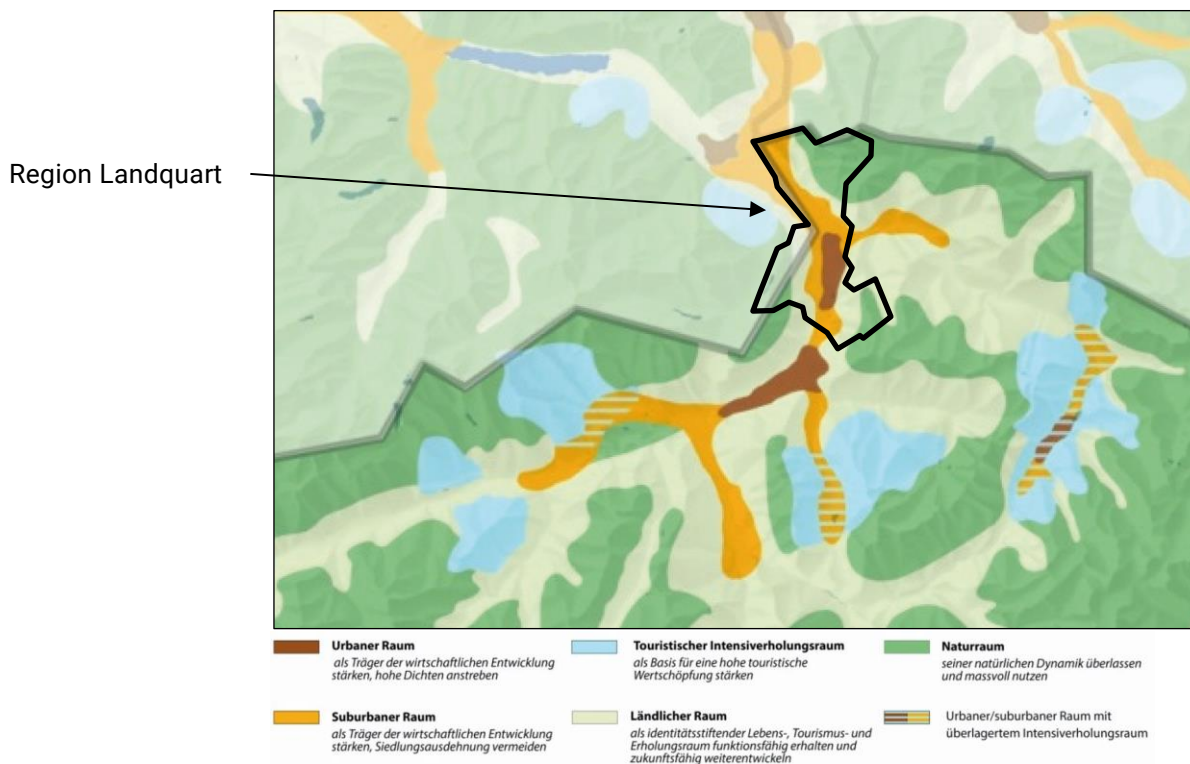


Abb. 2: Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (Beschlussfassung 20.03.2018)

2.3 Raumkonzept Region Landquart

2.3.1 Überblick

Regionales
Raumkonzept

Das regionale Raumkonzept der Region Landquart, von der Präsidentenkonferenz beschlossen am 19. November 2019, legt die gemäss KRIP verlangte überkommunale Koordination der Siedlungsentwicklung und die optimale Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrssystemen in der Region Landquart fest. Die Inhalte des regionalen Raumkonzepts – die Entwicklungsziele, die Handlungsfelder und der Konzeptplan – bilden die Grundlage für den regionalen Richtplan und werden darin konkretisiert sowie für die regionalen und kommunalen Behörden verbindlich festgelegt.

2.3.2 Zielsetzung und Konzeptplan

Entwicklungsziele Zusammengefasst werden für die künftige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in der Region Landquart die nachfolgenden Entwicklungsziele verfolgt:

- Die Region Landquart strebt eine ausgewogene Entwicklung an, wobei Landquart als Regionalzentrum gestärkt und die einzelnen Standortgemeinden für sich allein funktionsfähig bleiben.
- Die Region Landquart strebt bis 2040 ein massvolles Bevölkerung- und Beschäftigtenwachstum an.
- Die räumliche Entwicklung innerhalb der Region Landquart erfolgt abgestimmt auf die Anliegen der Bevölkerung und Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Natur- und Gefahrenschutzes sowie des Ortsbild- und Denkmalschutzes.
- Die künftige Siedlungsentwicklung der Region Landquart erfolgt unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung und verfolgt primär das Prinzip «Innen- vor Aussenentwicklung», wobei die bestehende Siedlungsqualität erhalten respektive erhöht werden soll (Qualität vor Quantität).
- Siedlungsentwicklung und Verkehrssysteme in der Region Landquart werden optimal aufeinander abgestimmt.

Konzeptplan

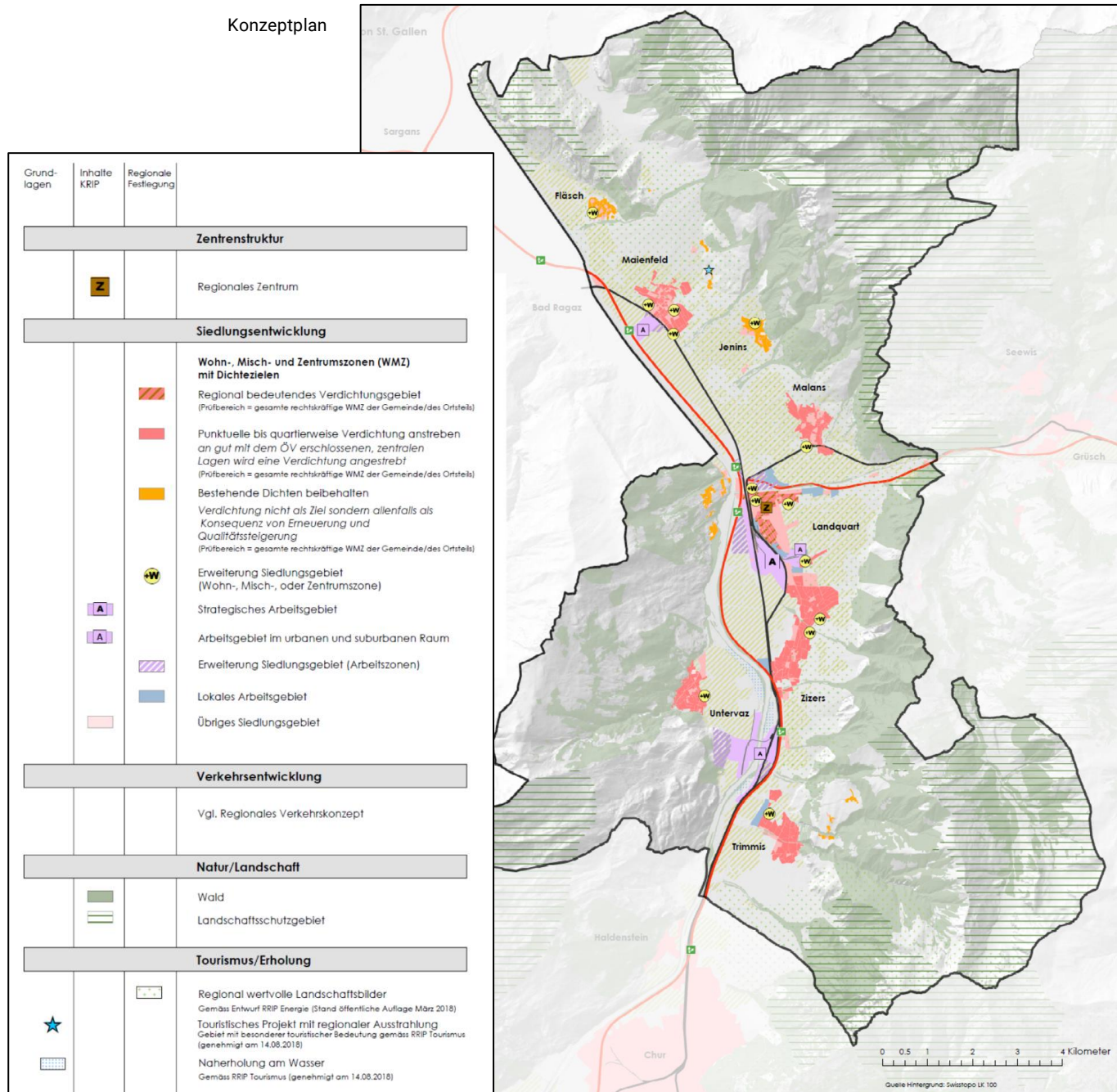


Abb. 3: Quelle: Regionales Raumkonzept Landquart

2.3.3 Leitgedanke des Raumkonzepts

Auf die Raumtypen
abgestimmte Entwicklung

Die Region Landquart weist eine Vielfalt an Raumtypen – von urbanen über suburbane bis sehr ländliche Raum-/Siedlungsstrukturen – auf. Analog zum Raumkonzept Graubünden erfolgt die räumliche Entwicklung der Region Landquart grundsätzlich differenziert nach den darin definierten Raumtypen «urbaner Raum», «suburbaner Raum» und «ländlicher Raum».

Die verschiedenen Raumtypen unterscheiden sich durch ihre heutigen Siedlungs- und Erschliessungsmerkmale, Qualitäten, Potentiale sowie Herausforderungen. Von den spezifischen Eigenheiten und Charakteristiken der Raumtypen werden die Zielsetzungen und Strategien in Bezug auf die künftige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung abgeleitet.

Insbesondere die Verteilung des künftigen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums sowie die Art und Weise der Siedlungsentwicklung nach innen wird eng auf die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Raumtypen abgestimmt.

Raumtypen Region Landquart,
abgeleitet vom regionalen
Raumkonzept
Region Landquart

- Urbaner Raum
- Suburbaner Raum
- Ländlicher Raum

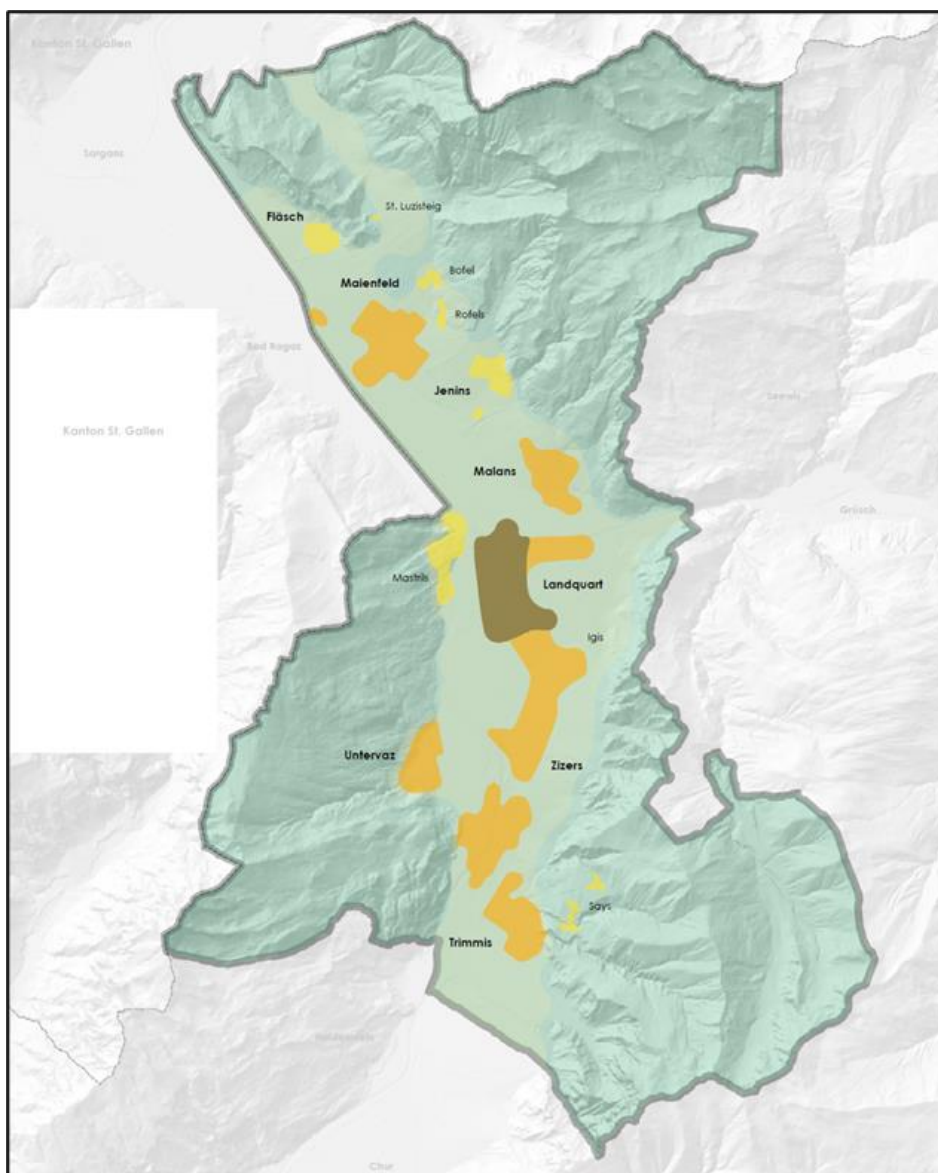


Abb. 4: Quelle: Eigene Darstellung, R+K (2021)

2.3.4 Handlungsanweisungen

Die Region setzt die Inhalte des Raumkonzepts der Region Landquart in der regionalen Richtplanung um.

Federführung: Region

Die Region und die Gemeinden stimmen ihre räumlichen Tätigkeiten von regionaler Bedeutung sorgfältig aufeinander ab.

Federführung: Region, Gemeinden

Im Rahmen der nächsten Anpassung des kantonalen Raumkonzepts beantragt die Region Landquart beim Grossen Rat des Kantons Graubünden, die Gemeinden Fläsch und Jenins im kantonalen Richtplan Graubünden dem ländlichen Raum und die Gemeinde Zizers dem suburbanen Raum zuzuordnen.

Federführung: Region

Die Gemeinden stützen sich bei ihrer Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auf das regionale Raumkonzept. Sie setzen die Ziele, Leitsätze und Handlungsfelder des regionalen Richtplans auf kommunaler Stufe um und revidieren gestützt darauf ihre kommunale Nutzungsplanung.

Federführung: Gemeinden

2.3.5 Erläuterungen

Zuweisung der Raumtypen:

Im Raumkonzept Graubünden werden mit dem urbanen Raum, dem suburbanen Raum, dem touristischen Raum, dem ländlichen Raum und dem Naturraum fünf Raumtypen unterschieden. Im Rahmen des regionalen Richtplans wurde die im Raumkonzept Graubünden rudimentär vorgenommene Einteilung des Kantonsgebietes im Bereich der Region Landquart in die verschiedenen Raumtypen überprüft und unter Berücksichtigung der vorliegenden Siedlungsstrukturen präzisiert.

Gegenüber dem Raumkonzept Graubünden sollen die Raumtypen im kantonalen Raumkonzept konkretisiert und wie folgt angepasst werden:

- Die Gemeinden Landquart und Zizers sind gemäss Raumkonzept Graubünden primär dem Raumtyp «urbaner Raum» zugeordnet. Aufgrund der heutigen Siedlungs- und Erschliessungsmerkmale kann zwar das Zentrum/Bahnhofsgebiet der Gemeinde Landquart, nicht aber der Siedlungsteil Igis oder die Gemeinde Zizers als urbaner Raum bezeichnet werden. Auch künftig besteht aus Sicht der Region Landquart und der Gemeinde Landquart nicht die Absicht, die urbanen Siedlungsstrukturen in diese Räume auszudehnen. Einzig die zentralen, direkt an das Zentrum/Bahnhofsgebiet von Landquart angrenzenden Wohn- und Arbeitsgebiete sollen künftig auch urbane Strukturen aufweisen respektive dem urbanen Raum angehören.
- Die Gemeinden Jenins und Fläsch sind gemäss Raumkonzept Graubünden als suburbaner Raum definiert. Die kleinräumigen, bäuerlich bebauten Strukturen sowie die ländlichen Strassen- und Erschliessungsverhältnisse (enge Strassenabschnitte, fehlende Strassenmarkierungen, landwirtschaftlich geprägter Bewirtschaftungsverkehr, ausgeprägter Langsam- und Freizeitverkehr, heutige ÖV-Gütekategorie etc.) stehen allerdings im starken Widerspruch zu den Merkmalen des suburbanen Raums (Autobahnschlüsse, nahe und zentral gelegene Bahnhöfe, gute ÖV-Erschliessungsgüte, bedeutende Arbeitsplatzgebiete, teils hohe Dichteverhältnisse etc.). Die vorliegenden Siedlungs- und Erschliessungsmerkmale in den Gemeinden Jenins und Fläsch entsprechen denjenigen des ländlichen Raums, weshalb die beiden Gemeinden neu dem ländlichen Raum zugeordnet werden.

2.4 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Kantonaler Richtplan
Graubünden

Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz sind die Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Statistik (BFS) die massgebende Grundlage für die Dimensionierung des Siedlungsgebietes respektive für die Festlegung des Siedlungsgebietes.

Der Kanton Graubünden hat als Grundlage für seine kantonale Richtplanung das Szenario «hoch» des BFS (2015-2045) gewählt. Das Szenario «hoch» geht von einem Bevölkerungswachstum aus. Bezugnehmend auf das BFS-Szenario hat der Kanton eine Bevölkerungsperspektive für die Jahre 2016-2045 erstellt. Darin wurde das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2040 auf die elf Regionen verteilt.

Gemäss Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045 wurde für die Region Landquart zwischen 2016 und 2040 ein Einwohnerwachstum von rund + 31% (ca. 1.29% p.a.) prognostiziert. Für die künftige Beschäftigtenentwicklung wurde die vereinfachte Annahme getroffen, dass sich diese parallel zum Einwohnerwachstum entwickelt.

Die prognostizierte Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung wurde wie folgt festgelegt (2015-2045, Szenario hoch):

Einwohner				Beschäftigte (VZÄ)			
2016	2030	2040	2016-2040	2016	2030	2040	2016-2040
24'800	29'800	32'700	+ 7'900	9'600	11'600	12'700	+ 3'100

Quelle: Kantonaler Richtplan, Kanton Graubünden (2019, Stand Genehmigung)

Regionales Raumkonzept Landquart

Die Region Landquart hat die Wachstumszahlen gemäss kantonalem Richtplan im Rahmen der Erarbeitung ihres regionalen Raumkonzepts geprüft und in Bezug auf die künftigen Entwicklungsabsichten der Region leicht korrigiert. Die Region Landquart geht im regionalen Raumkonzept in den Jahren zwischen 2016 und 2040 lediglich von einem Einwohnerwachstum von rund + 28% (ca. 1.16% p.a.) aus.

Das Bevölkerungswachstum wird künftig primär auf den urbanen Raum (Landquart) und ergänzend auf den suburbanen Raum (Zizers, Trimmis, Maienfeld, Malans und Untervaz) gelenkt wird. In den ländlich geprägten Räumen (insb. Jenins und Fläsch) soll hingegen lediglich ein leichtes Bevölkerungswachstum stattfinden.

Regionaler Richtplan Landquart

Die Region Landquart gehörte in den letzten Jahren zusammen mit den Regionen Imboden, Moesa und Viamala zu den wachstumsstärksten Regionen des Kantons Graubünden. So hat die ständige Wohnbevölkerung in der Region Landquart zwischen 2010 und 2019 von rund 23'000 EinwohnerInnen auf rund 25'400 EinwohnerInnen zugenommen. Dies entspricht einem totalen Wachstum von rund 10% respektive knapp über 1% pro Jahr. Gesamtkantonal betrug das Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum nur gerade rund 3%.

Die Bevölkerungsperspektive Graubünden 2019-2050, welche auf den neuen Bevölkerungsprognosen des BFS 2020-2050 basiert, prognostiziert für die Region Landquart bis 2050 ein tieferes Wachstum als das der vergangenen Jahre. Sie sieht für die Region Landquart bis 2050 ein Bevölkerungswachstum

zwischen rund 0.06% (Szenario «tief») über 0.43% (Szenario «mittel») und 0.68 % pro Jahr (Szenario «hoch») vor.

Konkret werden für die Region Landquart je Szenario nachfolgende Bevölkerungszahlen erwartet:

EinwohnerInnen						
	2019	2030	2040	2050	2019-2050	Wachstum pro Jahr in Prozent
Szenario tief	25'390	26'887	26'827	25'843	453	0.06%
Szenario mittel	25'416	27'607	28'577	28'842	3'426	0.43%
Szenario hoch	25'425	28'019	29'658	30'785	5'360	0.68%

Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Graubünden, Bevölkerungsperspektiven Kanton Graubünden 2019 - 2050

Gemäss den Vorgaben der übergeordneten Planungsgrundlagen soll das künftige Bevölkerungswachstum insbesondere auch im Hinblick auf eine gute Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vermehrt in zentrale, gut (mit dem öffentlichen Verkehr) erschlossene Lagen gelenkt werden.

Die Region Landquart gilt infolge der sehr guten Verkehrsanbindung (SBB- und RhB-Linie, Bus, geplante Velopendlerroute, Autobahn A13 und Kantonsstrassen) zum besterschlossenen Gebiet des Kantons Graubünden. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und ihrer günstigen Lage im Bündner Alpenrheintal – angrenzend an die Region Sarganserland/Werdenberg, Fürstentum-Liechtenstein sowie die Bündner Regionen Prättigau/Davos und Plessur im Süden – sowie weiteren positiven Standortfaktoren wie attraktiven Arbeitsstandorten, guten Angeboten an öffentlichen Infrastrukturen, zahlreichen Kultur- und Freizeitangeboten, der Nähe zu Erholungsräumen etc. soll in der Region Landquart künftig ein moderates Wachstum angestrebt werden.

Trotz der neuen Bevölkerungsperspektive Graubünden 2019-2050 wird davon ausgegangen, dass das Bevölkerungswachstum der Region Landquart bis 2050 in etwa dem Trend des regionalen Wachstums der letzten Jahre folgen wird. Der subjektiv wahrnehmbare Druck auf Wohnraum ist sehr hoch. Dies zeigt der langjährige Leerwohnungsbestand, welcher sehr tief ist. Aufgrund der sehr hohen Volatilität zwischen der Bevölkerungsprognose 2016 und 2019, welche raumplanerisch nicht aufgefangen werden kann, geht die Region Landquart im Folgenden von der vereinfachten Annahme aus, dass die

Bevölkerung zwischen 2019 und 2045 um rund 1% pro Jahr wachsen wird. Diese Wachstumsannahme wurde gegenüber derjenigen des regionalen Raumkonzepts (beschlossen am 19. November 2019) leicht gesenkt. Die Planbeständigkeit mit den übergeordneten Planungsinstrumenten bleibt durch die Korrektur aufgrund der vertieften Analysen aber bestehen.

Grundsätzlich ist bei den prognostizierten Wachstumszahlen zu berücksichtigen, dass Realität und Prognose aufgrund der aktuellen, tatsächlichen Wachstumszahlen in der Regel deutlich voneinander abweichen. Die Zahlen und Prognosen sind sehr volatil und über einen Zeitraum von 25 Jahren nicht haltbar. Bei den Bevölkerungsprognosen – und insbesondere im Zusammenhang mit der Berechnung des kommunalen 15-jährigen Bauzonenbedarfs – müssen die aktuellen Gegebenheiten beachtet werden. Eine laufende Kontrolle und Justierung der Zahlen und Prognosen ist unumgänglich.

Aufgrund der vorangehenden Annahmen wird für die Region Landquart nachfolgende Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie Verteilung erwartet:

Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 2019 und 2045 ist in der Region Landquart mit einer Zunahme der Bevölkerung, um gut 6'600 Personen auf rund 32'000 EinwohnerInnen, zu rechnen. Das absolute Wachstum wird gemäss den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans respektive des regionalen Raumkonzepts Landquart primär auf den urbanen und suburbanen Raum gelenkt. Im ländlichen Raum soll nur ein leichtes Bevölkerungswachstum stattfinden.

Gemeinde	Raumtyp	2019	2045	2019-2045 (gerundet)	Verteilung absolutes Wachstum
Fläsch	ländlich	835	1'052	220	3%
Jenins	ländlich	895	1'128	230	4%
Maienfeld	suburban	3'006	3'788	780	12%
Malans	suburban	2'419	3'048	630	10%
Zizers	suburban	3'490	4'397	910	14%
Untervaz	suburban	2'521	3'176	660	10%
Trimmis	suburban	3'310	4'171	860	13%
Landquart	urban / sub-urban	8'926	11'247	2'320	35%
Total (gerundet)		25'400	32'000	6'600	100%

Beschäftigtenentwicklung

Um einer Zunahme der Pendlerwege mit ihren negativen Auswirkungen auf die Verkehrskapazitäten und damit einer weiteren Belastung der Umwelt entgegenwirken zu können, soll für die zusätzlich zu erwartenden EinwohnerInnen verhältnismässig mindestens dieselbe Anzahl an Arbeitsplätzen geschaffen werden. Analog zur prognostizierten Beschäftigtenentwicklung gemäss kantonalem Richtplan geht die Region Landquart davon aus, dass sich die Anzahl der Beschäftigten parallel zum Bevölkerungswachstum (rund 1% pro Jahr) entwickelt.

Zwischen 2018 und 2045 wird damit mit einem Anstieg der Beschäftigten um rund 2'800 Personen auf rund 13'200 Beschäftigte (VZÄ) erwartet. Im Grundsatz soll auch das Wachstum der Beschäftigten auf die zentralen, gut erschlossenen Lagen gelenkt werden. Allerdings ist im Vergleich zur Einwohnerentwicklung bei der Verteilung der Beschäftigten und insbesondere bei der Ausscheidung von (neuen) Arbeitsplatzgebieten klar auf qualitative (Lage-)Kriterien zu achten. Wesentliche Grundlage bildet dabei die kantonale Berichterstattung zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» (Amt für Raumentwicklung, Kanton Graubünden und R+K, Büro für Raumplanung AG; Stand: Öffentliche Auflage, dat. 30. Oktober 2020).

Gemeinde	Raumtyp	2018	2045	2018-2045 (gerundet)
Fläsch	ländlich	190	241	50
Jenins	ländlich	180	229	50
Maienfeld	suburban	1'563	1'985	420
Malans	suburban	596	757	160
Zizers	suburban	1'058	1'344	270
Untervaz	suburban	614	780	170
Trimmis	suburban	991	1'259	270
Landquart	urban / suburban	5'166	6'561	1'400
Total (gerundet)		10'400	13'200	2'800

Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigten in der Region Landquart

- Die Bevölkerungszahl in der Region Landquart erreicht im Jahr 2045 voraussichtlich rund 32'000 Einwohner und Einwohnerinnen (2019: 25'400), was einem jährlichen Wachstum von rund 1% entspricht.
- Die Beschäftigtenzahl in der Region Landquart erreicht im Jahr 2045 voraussichtlich rund 13'200 Vollzeitäquivalente (2018: 10'400), was einem jährlichen Wachstum von rund 1% entspricht.

- Das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum wird primär auf die zentralen, gut erschlossenen Lagen im urbanen und suburbanen Raum gelenkt. In diesen Räumen nimmt die Zahl der Bevölkerung und der Beschäftigten entsprechend stark zu. Im ländlichen Raum nimmt die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl nur leicht zu.

3. Siedlung

3.1 Siedlungsstrategie

3.1.1 Zentrenstruktur

A Ausgangslage

Region Landquart Die Region Landquart profitiert von der Nähe zur Kantonshauptstadt Chur (Hauptzentrum) mit ihrem breiten Angebot an Gesundheits-, Forschungs- und Bildungseinrichtungen sowie Kultur- und Sportinfrastrukturen. Trotz der engen funktionalen Beziehungen zum Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum Chur, will die Region Landquart ihre Eigenständigkeit und Funktion als wichtige Schnittstelle zwischen dem Kanton St. Gallen und dem Land Fürstentum-Lichtenstein im Norden, den Regionen Prättigau / Davos im Osten und der Region Plessur mit dem Hauptzentrum Chur im Süden beibehalten und die Attraktivität ihrer Standortgemeinden respektive deren (Orts-)Zentren bewahren.

Regionalzentrum Landquart Das kantonale Raumkonzept unterscheidet zwischen vier Typen von Zentren: Hauptzentrum (Chur), Zentren mit internationaler Ausstrahlung, Regionalzentren sowie Orte mit Stützfunktion. Die Gemeinde Landquart gehört wie neun andere Ortschaften zum Typ der Regionalzentren (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.1.1). Regionalzentren sind gemäss kantonalen Richtplan als Versorgungsknoten und als regionale Schwerpunkte für das Wohnen und Arbeiten weiterzuentwickeln.

Innerhalb der Region kommt Landquart damit als einwohnerstärkste Gemeinde und als verkehrstechnisch besterschlossener Standort des Kantons Graubünden eine zentrale Rolle zu. Das Zentrum von Landquart ist nicht nur auf das Gebiet der Gemeinde Landquart beschränkt, sondern umfasst auch Gebiete der angrenzenden Gemeinden Zizers, Maienfeld und Malans. Das Gebiet rund um den Bahnhof von Landquart, insbesondere entlang der Bahnhofstrasse, hat sich in den letzten Jahren aufgrund der Ansiedlung von verschiedenen Unternehmen zu einem Dienstleistungs- und Einkaufszentrum mit urbaner Ausprägung entwickelt. Innerhalb und rund um das Zentrum verfügt Landquart über attraktiven Wohnraum und ein breites Angebot an öffentlichen, kulturellen, Gesundheits-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Mit den strategischen Arbeitsplatzgebieten Tardis, Landquart Industrie und Landquart Fabriken bietet das Regionalzentrum Landquart ein grosses und vielseitiges Angebot an attraktiven Arbeitsplätzen für die EinwohnerInnen der Region. Das Regionalzentrum Landquart übernimmt damit eine wichtige Funktion als

Verkehrs- und Versorgungsknoten sowie als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort für die umliegenden Gebiete und Gemeinden (nicht nur in der Region Landquart).

Als bedeutende Verkehrsdrehscheibe mit sehr guter Erschliessung durch den motorisierten und öffentlichen Verkehr weist Landquart aber auch ein hohes Verkehrsaufkommen bei allen Verkehrsmitteln auf. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur stösst heute regelmässig an ihre Kapazitätsgrenze. Eine der wesentlichen Herausforderungen besteht darin, dass das Regionalzentrum Landquart unter Beibehalt einer hohen Siedlungsqualität und in Abstimmung mit einer verträglichen Verkehrsentwicklung in seinen übergeordneten Funktionen zu stärken und als Wohn- und Arbeitsschwerpunkt der Region weiterzuentwickeln.

Ortszentren Die Gemeinden der Region Landquart weisen meist sehr gut erhaltene und wertvolle Ortskerne / -zentren mit auf den kommunalen Bedarf ausgerichteten öffentlichen Infrastrukturen und einem Nahversorgungsangebot für den täglichen Bedarf auf. Gut funktionierende Ortskerne sind für die Qualität einer Gemeinde sowie für ein attraktives Dorfleben von grosser Bedeutung. Die Ortskerne der einzelnen Dörfer sind darum zu stärken. Sie sollen ihre Eigenständigkeit beibehalten, indem sie ein demografisches und sozioökonomisches Gleichgewicht aufweisen und Grundversorgungseinrichtungen wie Grundschule und ein Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs vor Ort erbringen können.

Die Herausforderung besteht insbesondere darin, die identitätsstiftenden, qualitätsvollen Ortskerne mehr zu beleben, die notwendigen Infrastrukturen sowie Nahversorgungsangebote zu erhalten und den Verkehr siedlungsverträglich zu gestalten.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Es wird eine ausgewogene Entwicklung angestrebt, wobei die einzelnen Dörfer für sich allein funktionsfähig (eigenständig) bleiben sollen.

Das Regionalzentrum Landquart ist dabei regionaler Impulsgeber und Schwerpunkt für Wohnen, Arbeiten und Versorgung. Des Weiteren übernimmt Landquart als Verkehrsdrehscheibe (MIV und ÖV) auf der Nord-Süd-Achse und der Verbindung in die Tourismusregion Prättigau/Davos/Engadin innerhalb der Region Landquart und des Kantons Graubünden eine zentrale Rolle.

Die Ortszentren der übrigen Standortgemeinden werden erhalten und gestärkt. Sie weisen ein Grundangebot an Versorgungsanlagen auf. Der motorisierte Verkehr ist siedlungsverträglich gestaltet respektive neue Erschliessungslösungen sind umgesetzt.

Leitsätze

Entwicklung Regionalzentrum Landquart stärken und weiterentwickeln

- Die Entwicklung der Region Landquart wird schwerpunktmässig auf das Regionalzentrum Landquart gelenkt. Bei der Abgrenzung des Regionalzentrums sind die politischen Grenzen nicht massgebend.
- Das Regionalzentrum Landquart ist an das Hauptzentrum Chur, an die Zentren mit internationaler Ausstrahlung und an die umliegenden Regionen möglichst gut angebunden. Es ist durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen.
- Das Regionalzentrum Landquart wird in seiner Funktion als wichtiger Verkehrs- und Versorgungsknoten sowie als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort gestärkt und weiterentwickelt.
- Das Regionalzentrum Landquart verfügt über ein breites Angebot an attraktivem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und -schichten sowie vielfältige und interessante Arbeitsplätze.
- Zur Stärkung des Regionalzentrums Landquart sind neue Arbeitsplatzgebiete von kantonaler/regionaler Bedeutung rund um das Regionalzentrum anzusiedeln (strategisches Arbeitsplatzgebiet Neugut / Neugut-Tratt).
- Das bestehende Bildungs-, Schul- und Forschungsangebot wird erhalten und mit weiteren Angeboten und Einrichtungen ergänzt. Diese sind möglichst zentrumsnah anzuordnen.
- Das Zentrums- und Kerngebiet befindet sich im Wesentlichen im Bereich des Bahnhofs Landquart und entlang der Bahnhofstrasse. Es weist unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungs- und städtebaulichen Qualität eine hohe bauliche Dichte und hohe Nutzerdichte auf.
- Das Zentrums- und Kerngebiet ist als Dienstleistungs- sowie Einkaufszentrum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der dichte Mix der verschiedenen Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Einkauf usw. ist beizubehalten. Dabei ist insbesondere das Angebot an Detailhandel und Gastronomie zu fördern und zu stärken.

- Das Zentrums- und Kerngebiet (insb. Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse) ist attraktiv sowie fuss- und velofreundlich gestaltet und weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf.
- Das Regionalzentrum verfügt über vielfältige, siedlungsinterne, öffentliche Frei- und Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität, welche der Bevölkerung als Treffpunkt und Begegnungsort dienen. Des Weiteren sind die umliegenden Naherholungsgebiete mit dem Fuss- und Veloverkehr schnell erreichbar.

Ortszentren der Standortgemeinden erhalten und stärken

- Die Ortszentren der übrigen Standortgemeinden werden erhalten und gestärkt. Sie übernehmen innerhalb der Region in Bezug auf Versorgungs- und Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung sowie Kultur-, Freizeit- und Sportinfrastrukturen eine untergeordnete Funktion.
- Die öffentlichen Infrastrukturen und das Versorgungsangebot der Ortszentren sind auf den kommunalen Bedarf ausgerichtet. Es sind dies mindestens ein zeitgemässes Schulangebot und ein Nahversorgungsangebot für den täglichen Bedarf. Dem Trend zum «Ländeli-» und Gastronomie-Sterben ist entgegenzuwirken, indem neue Einkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf ausserhalb der Ortszentren vermieden werden (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.4).
- Das Strassennetz ist bedarfsgerecht und es besteht ein Grundangebot an öffentlichen Verkehrsverbindungen (Pendler-, Einkaufs- und Freizeitverkehr).
- Die Erschliessungssituation in den Ortskernen ist zu prüfen und auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs zu optimieren.

C Handlungsanweisungen

Die Gemeinde Landquart entwickelt ihr Zentrum-/Kerngebiet (im Bereich der RhB und Zollstrasse) zweckmässig weiter und setzt dies in ihrer Nutzungsplanung um.

Federführung: Gemeinde Landquart

Durch geeignete Massnahmen werden Einkaufs- und Detailhandel im Zentrum (rund um das Bahnhofsgebiet / Bahnhofstrasse) erhalten, gestärkt und gefördert. Die Gemeinde Landquart prüft hierfür im Rahmen der Ortsplanung Massnahmen in den nachfolgenden Handlungsfeldern:

- Hohen Nutzungsmix ermöglichen
- Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen
- Neue publikumsorientierte Einkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf ausserhalb des Zentrums vermeiden
- Qualitätssichernde Verfahren fördern
- Hohe architektonische und städtebauliche Qualität sichern
- Aufwertung Strassenräume und verkehrsberuhigende Massnahmen
- Attraktive Fuss- und Veloverbindungen zur Verfügung stellen
- Schaffung attraktive, öffentliche Frei- und Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität

Federführung: Gemeinde Landquart

Zur Attraktivierung, Aufwertung und Belebung ihres Ortszentrums prüfen die Standortgemeinden nachfolgende Massnahmen:

- Nutzungsmix erhalten
- Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen
- Neue publikumsorientierte Einkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf ausserhalb des Ortszentrums vermeiden
- Qualitätssichernde Verfahren fördern
- Hohe architektonische und städtebauliche Qualität sichern
- Verkehr ortsverträglich abwickeln
- Aufwertung Strassenräume und verkehrsberuhigende / -verlagernde Massnahmen (Verkehrsträger / Verkehrsmittel)
- Erarbeitung Konzept Entwicklung Ortszentrum

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden setzen die Ziele und Leitsätze im KRL sowie der Ortsplanung um und passen diese bei der nächsten Ortsplanungsrevision soweit notwendig an.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Konzept	Für die Aufrechterhaltung, Stärkung und Entwicklung eines belebten Ortszent-
Entwicklung	rums erarbeiten die Gemeinden ein Konzept. Das Konzept soll dabei Ziele und
Ortszentrum	Massnahmen in Bezug auf Nutzungen, Detailhandel, Verdichtung, Ortsbild- schutz, Verkehr/Mobilität, Aussen- und Strassenräume, Flächenmanagement sowie Partizipation definieren. Für die Entwicklung relevante und betroffene Akteure und Interessensgruppen sollen in die Erarbeitung des Konzepts mit- einbezogen werden.

E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
Regionalzentrum					
24.SX.01.01	24.SX.01	Regionalzentrum Landquart	Gemeinde Landquart	-	F

KS = Koordinationsstand; **A** = Ausgangslage; **F** = Festsetzung; **Z** = Zwischenergebnis; **V** = Vororientierung

3.1.2 Siedlungsentwicklung nach innen

A Ausgangslage

Innen- vor
Aussenentwicklung

Seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) findet ein Paradigmenwechsel von der Aussen- hin zur Innenentwicklung statt. Der ungezügelter Landverbrauch der vergangenen Jahre und die damit einhergehende Zersiedelung sollen eingedämmt werden, indem eine weitere Ausdehnung der Bauzonen möglichst verhindert und die künftige Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden soll. Bevor Aussenentwicklungen angestrebt werden, soll eine qualitativ hochwertige Verdichtung nach innen gefördert werden. Hier gilt jedoch Qualität vor Quantität.

Raumspezifische
Innenentwicklung
unter dem Prinzip «Qualität vor
Quantität»

Die Region Landquart zeichnet sich aus durch zahlreiche Ortschaften, welche dem Inventar der schützenswerten Orte der Schweiz (ISOS) angehören (lokale, regionale bis nationale Bedeutung). Die meist gut erhaltenen, historischen Dorfkerne sowie die kulturhistorisch wertvollen Bauten und Freiraumstrukturen tragen wesentlich zum Charme der Gemeinden sowie zur Identität der gesamten Region bei. Diese Qualität ist unbedingt zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln.

In der Region Landquart soll die vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz geforderte Siedlungsentwicklung nach innen darum besonders sorgfältig auf die Eigen- und Besonderheiten der einzelnen Ortschaften abgestimmt werden. Ziel ist eine hochwertige Innenentwicklung mit dem Erhalt respektive einer Steigerung der Siedlungsqualität.

Innenentwicklung an geeigneten Lagen

Die Siedlungsentwicklung soll primär dort stattfinden, wo dies aus verkehrlichen, ortsbaulichen und landschaftlichen Gründen sinnvoll ist. Sie erfolgt im Wesentlichen an den zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Grossflächige Verdichtungen über gesamte Gemeindegebiete führen zu einem undifferenzierten «Siedlungsbrei» ohne Identität und Qualität, was unbedingt zu vermeiden ist.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Region Landquart fördert unter dem Erhalt sowie der Steigerung einer hohen Qualität die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen. Es gilt das Prinzip «Qualität vor Quantität».

Leitsätze

Regionale Innenentwicklungsstrategie (Wohn-, Misch-, Zentrumszonen)

- Die massvolle, siedlungsverträgliche Innenentwicklung erfolgt sorgfältig abgestimmt auf die Raumtypen gemäss regionalem Raumkonzept. Sie wird einerseits durch die Mobilisierung von bestehenden Kapazitätsreserven, andererseits durch aktive Erneuerung der Bausubstanz (Verdichtungsgebiete) erzielt.
- Aktive Verdichtungsmassnahmen finden nicht flächig, sondern gezielt an dazu geeigneten, primär zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen statt.
- Die Art und Weise sowie das Mass der Innenentwicklung ist je nach Raumtyp unterschiedlich. Je Raumtyp werden prioritär nachfolgende Verdichtungsansätze angewendet:
 - Im **urbanen Raum** werden durch die Ansätze «Umstrukturieren/Neuorientieren» und «Weiterentwickeln» punktuell bis quartierweise hohe Dichten angestrebt. Das Zentrum von Landquart wird dabei als regional bedeutendes Verdichtungsgebiet ausgemacht.
 - Im **suburbanen Raum** wird durch die Ansätze «Weiterentwickeln» und «Erneuern im Bestand» eine punktuell bis quartierweise Innenentwicklung angestrebt.
 - Im **ländlichen Raum** gilt die Innenentwicklung nicht als Ziel, sondern als Konsequenz von Erneuerung der bestehenden Siedlungsstruktur im Rahmen des normalen Lebenszyklus der Bauten und der Qualitätssicherung. Mittels der Ansätze «Erneuern im Bestand» und «Erhalten» wird das Beibehalten der heutigen Dichten angestrebt.

Berücksichtigung Eigen- und Besonderheiten der Ortschaften

Bei sämtlichen Innenentwicklungsvorhaben und Verdichtungsmassnahmen sind die Eigen- und Besonderheiten der einzelnen Ortschaften zu berücksichtigen. Die für den Ort verträglichen Dichten sowie die geeigneten Bau- und Freiraumstrukturen ergeben sich aus einer sorgfältigen Analyse des Ortes. Es ist dabei besondere Rücksicht auf die schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung sowie weitere kulturhistorisch wertvolle Bauten und Strukturen (insbesondere Grün- und Freiflächen, schützenswerte Bungalows etc.) zu nehmen. Diese sind qualitativ hochstehend weiterzuentwickeln.

Erhalt und Steigerung der Siedlungsqualität

Im Rahmen der Innenentwicklung ist ein grosses Augenmerk auf den Erhalt und die Steigerung der Siedlungsqualität zu legen. Die Siedlungsqualität wird unter anderem durch belebte und sorgfältig gestaltete Ortskerne, eine hochwertige Gestaltung der Bauten und Anlagen, ausreichend öffentliche Frei- und Grünräume, eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung durch die Aufwertung/Umgestaltung der Strassenräume oder neue Erschliessungskonzepte, attraktive Fuss- und Veloverkehrsverbindungen und die Nähe zu (regional bedeutenden) Naherholungsgebieten gesteigert.

C Handlungsanweisung

Die Gemeinden mobilisieren ihre bestehenden Kapazitätsreserven gemäss den KRLs aktiv und prüfen hierfür die nachfolgenden Handlungsfelder:

- Betreiben von aktiver Boden- und Baulandpolitik (Einführung von weichen und/oder harten Massnahmen)
- Festlegen von Folgeplanungen mit klaren Entwicklungszielen (Richtlinien)
- Umsetzen von Massnahmen zur Baulandmobilisierung:
 - Gesetzliche Überbauungsfristen gemäss kantonalem Recht festlegen, damit einhergehend Umsetzen der Massnahmen gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG; 801.100)
 - Verträge (Bauverpflichtung, Überbauungsfristen etc.)
 - Vorkaufsrecht für Gemeinde
 - Baulandumlegung
 - Weitere Anreize schaffen
 - (Entschädigungslose) Auszonungen
 - Sensibilisierung der Bevölkerung

Federführung: Gemeinden

Das Regionalzentrum Landquart wird im Bereich des Bahnhofs resp. der Bahnhofstrasse sowie westlich im Gebiet Au (inkl. heutige Parkplätze) als regional bedeutendes Verdichtungsgebiet ausgeschieden. Im regional bedeutenden Verdichtungsgebiet sind hohe bauliche Dichten anzustreben. Die Gemeinde Landquart schafft dafür im Rahmen ihrer kommunalen Nutzungsplanung die Voraussetzungen.

Federführung: Gemeinde Landquart

Die Gemeinden im urbanen und suburbanen Raum prüfen im Rahmen der Ortsplanung ihr Gemeindegebiet hinsichtlich des Potentials für eine punktuelle und/oder quartierweise Verdichtung. Für die planerische Umsetzung der eruierten Verdichtungsgebiete in der kommunalen Nutzungsplanung prüfen sie die nachfolgenden Massnahmen:

- Festlegung von Minstdichten in geeigneten Gebieten
- Punktuelle Erhöhung der Ausnützungsziffer unter Wahrung der bestehenden Siedlungsstrukturen
- Um- und Aufzonungen, wo ortsbaulich sinnvoll
- Qualitätssichernde Verfahren / Folgeplanungen fördern
- Anreize schaffen (beispielsweise Nutzungsbonus für zusätzliche Wohneinheit etc.)
- Mehrwertabschöpfung und Baulandmobilisierung regeln

Federführung: Gemeinden

Bei den Gemeinden im ländlichen Raum liegt der Schwerpunkt der Innenentwicklung auf der Mobilisierung der bestehenden Kapazitätsreserven.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterung und weitere Informationen

Mobilisierung der
Kapazitätsreserven

Bei den Kapazitätsreserven einer Gemeinde handelt es sich einerseits um die Reserven in den unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), andererseits um die Reserven in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (gemäss Gemeinde-Datenblatt).

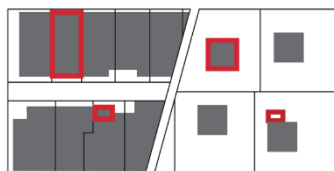
Von den unbebauten Bauzonen geht ein hohes Potential aus, welches in der Regel mittels planerischer Massnahmen kurz- bis mittelfristig mobilisiert werden kann. Bei den Kapazitätsreserven in den überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen handelt es sich um unternutzte, fehlgenutzte oder gar nicht mehr genutzte Flächen. Da diese Flächen bereits überbaut sind, ist die Mobilisierung oftmals nur mittel- bis langfristig möglich.

Verdichtungsansätze

Die Siedlungsentwicklung nach innen kann auf unterschiedliche Art und Weise stattfinden, wobei nicht alle Massnahmen baulich bedingt sind. Neben neuen, dichteren Baustrukturen (Erhöhung bauliche Dichte), kann auch die Nutzung eines Gebäudes durch mehr Personen zur Innenentwicklung beitragen (Erhöhung der Nutzungsdichte). Abhängig vom gesamtörtlichen Kontext, dem gegebenen Potential sowie den individuellen Qualitäten und Strukturen eines

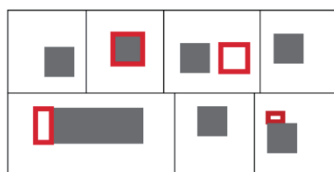
Gebietes sind je nachdem unterschiedliche Strategieansätze zweckmässig. Es ist wichtig, die geeigneten Ansätze umzusetzen.

Bei der Innenentwicklungsstrategie der Region Landquart wird für die einzelnen Raumtypen mit den verschiedenen Verdichtungsansätzen die künftige Stossrichtung festgelegt. Je nach Raumtyp können in den einzelnen Quartieren unterschiedliche Strategieansätze denkbar und sinnvoll sein. Die Strategieansätze basieren auf der vom Kanton Thurgau erarbeiteten «Arbeitshilfe Innenentwicklung» (Kanton Thurgau, Amt für Raumentwicklung, Arbeitshilfe Innenentwicklung, 2017). Es wird dabei zwischen Strategieansätzen für bebaute Gebiete und für unbebaute Gebiete unterschieden. Die einzelnen Ansätze gemäss der Arbeitshilfe werden nachfolgend erläutert.



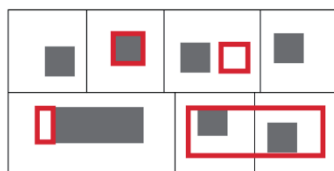
Erhalten (bebaute Gebiete):

Es findet eine Entwicklung im Bestand statt durch geringfügige Anpassung der Baustruktur. Dies unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.



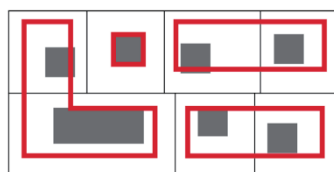
Erneuern (bebaute Gebiete):

Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt.



Weiterentwickeln (bebaute Gebiete):

Durch eine Veränderung an der Baustruktur, unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur, wird die Innenentwicklung vorangetrieben. Die Entwicklungsreserven werden ausgenutzt oder das Nutzungsmass erhöht.



Umstrukturieren / Neuorientieren (bebaute Gebiete):

Die Innenentwicklung findet über einen Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird stark erhöht.

Potential aktive
Verdichtungsmassnahmen

Die Gemeinden im urbanen und suburbanen Raum haben im Rahmen der Ortsplanung ihr Gemeindegebiet auf potenzielle Verdichtungsgebiete zu untersuchen. Für die Beurteilung der Eignung der Gebiete in Bezug auf eine Innenentwicklung sind primär die nachfolgenden Kriterien zu beachten:

- Lage (zentral / peripher)
- Erschliessung / ÖV-Güteklasse
- Bauperiode / Gebäudealter
- Ortsbild / Schutz
- Parzellierung / Grundeigentümer
- Nutzungsreserven
- Bestehende Raumnutzerdichte

Regional bedeutende
Naherholungsgebiete

Bei den regional bedeutenden Naherholungsgebieten in der Region Landquart handelt es sich unter anderem um die im regionalen Richtplan Tourismus, von der Regierung genehmigt am 14. August 2018, bezeichneten Gebiete. Die darin bezeichneten Gebiete wie das Heididorf in Maienfeld oder der Vilan in Malans weisen mehrheitlich eine touristische Funktion und damit eine überregionale Ausstrahlung auf und werden insbesondere an den Wochenenden regelmässig genutzt.

Als Naherholungsgebiete für die tägliche Nutzung werden von der Bevölkerung der Region Landquart primär die direkt an die Siedlungen angrenzenden Natur- und Kulturlächen sowie die Räume entlang der Fliessgewässer (insbesondere Rhein und Landquart) genutzt. Besonders wertvoll sind dabei die Rebberggebiete mit attraktiven Fuss- und Velowegen, der Auwald, der Fürstenwald und die Igiser Wiesen. Die einzelnen Naherholungsgebiete für die tägliche Nutzung liegen in der Regel in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet der verschiedenen Regionsgemeinden und sind damit schnell erreichbar.

Als weiteres Naherholungsgebiet von regionaler Bedeutung gilt das Gebiet Ganda. Bereits heute bietet das Gebiet ein breites Angebot an Freizeit- und Sportangeboten wie Waldcamping, Gastronomie, Grillplätze, Tennis- und Bocciacub, Bikepark etc. Die Gemeinde Landquart beabsichtigt, das Gebiet langfristig mit weiteren Freizeitnutzungen (wie bspw. einem Badensee) zu bespielen.

Der Umgang und die Weiterentwicklung der regionalen Naherholungsgebiete sowie die Zielsetzungen und Absichten von neuen Gebieten werden im Rahmen der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Landschaft festgelegt.

E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
Regional bedeutendes Verdichtungsgebiet					
24.RV.01.01	-	Zentrum Landquart	Gemeinde Landquart	Zielbild: ■ Hohe Dichte ■ Hohe Siedlungsquali- tät ■ Attraktive Frei- und Grünräume ■ Attraktive Fuss- und Veloverbindungen	F

KS = Koordinationsstand; **A** = Ausgangslage; **F** = Festsetzung; **Z** = Zwischenergebnis; **V** = Vororientierung

3.1.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

A Ausgangslage

Abstimmung Siedlung und
Verkehr

Die Themen Siedlung und Verkehr stehen in starker Abhängigkeit zueinander. So gehen das Bevölkerungswachstum und die höheren Dichten im Siedlungsgebiet einher mit einer intensiveren Nutzung der Verkehrsträger. Umgekehrt können Massnahmen im Bereich Verkehr Spielräume und Chancen in der Siedlungsentwicklung mit sich bringen. Um negative Auswirkungen und starke Emissionen durch den Verkehr zu reduzieren, erfolgen die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung eng aufeinander abgestimmt.

Übergeordnete Anforderungen

Gemäss RPG ist aufzuzeigen, wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden (Art. 8a RPG). Zudem sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und schwerpunktmässig an Orten geplant werden, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 RPG).

Im kantonalen Richtplan Graubünden werden zur Gewährleistung einer optimalen Abstimmung von Siedlung und Verkehr weitergehende Vorgaben gemacht. So liegt der Fokus der Siedlungsentwicklung auf den zentralen, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Neueinzonungen, massgebende Innenentwicklungsgebiete, Arbeitsgebiete sowie Gebiete mit publikumsorientierten resp. verkehrsintensiven Nutzungen haben diesbezüglich verschiedene Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan einzuhalten.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die künftige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in der Region Landquart wird mit dem Ziel, die Siedlungsqualität zu erhöhen und den nötigen Verkehr möglichst raum- und umweltverträglich abzuwickeln, optimal aufeinander abgestimmt. Dabei ist der Schutz der Bevölkerung und der Baukultur sehr hoch zu gewichten.

Leitsätze

Siedlungsentwicklung primär an zentralen, gut erschlossenen Lagen

- Die künftige Siedlungsentwicklung findet grundsätzlich an zentral gelegenen, gut erschlossenen Lagen statt.

- Insbesondere Gebiete mit bedeutendem Entwicklungspotential oder erhöhtem Publikums- und damit auch Verkehrsaufkommen werden primär an zentralen, gut mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr erschlossenen Lagen angesiedelt. Bei der Entwicklung solcher Gebiete gelten spezifische Vorgaben und Anforderungen für die Gestaltung und Verkehrsabwicklung.

Förderung attraktives Fuss- und Veloverkehrsnetz

Nebst einem attraktiven Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln sind innerhalb der Region Landquart und der einzelnen Gemeinden direkte und durchgängige Fuss- und Veloverkehrsverbindungen sowie insbesondere an den zentralen, publikumsfrequentierten Lagen genügend Velobastellanlagen zur Verfügung zu stellen.

Siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung

Insbesondere in den wertvollen (Dorf-)Kerngebieten und den sensiblen Wohnquartieren ist eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs anzustreben.

C Handlungsanweisungen

Die Region Landquart berücksichtigt bei ihrer künftigen Siedlungsentwicklung die Vorgaben im Zusammenhang mit der Abstimmung von Siedlung und Verkehr gemäss kantonalem Richtplan und konkretisiert diese bei Bedarf.

Federführung: Region

Die Region Landquart stützt ihre weiteren Planungen (kommunal, überkommunal, regional, überregional) auf die im regionalen Raumkonzept und regionalen Gesamtverkehrsstrategie entwickelten Siedlungs- und Verkehrsstrategien.

Federführung: Region

Die Gemeinden der Region Landquart stimmen im Rahmen ihrer Ortsplanung die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden und künftigen Verkehrsinfrastrukturen ab. Zur Steigerung des Modal-Split-Anteils zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs prüfen sie insbesondere bei der Entwicklung von Gebieten mit bedeutendem Entwicklungspotential oder erhöhtem Publikums- und

Verkehrsaufkommen auf kommunaler Stufe die nachfolgenden Massnahmen zum Mobilitätsmanagement (vgl. Kant. Richtplan, Kapitel 6.1):

- Strassenraumgestaltung / temporeduzierte Zonen
- Prüfen neuer Erschliessungsformen
- Reduktionsfaktoren bei Parkfeldbedarf an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen
- Monetäre Parkraumbewirtschaftung
- Carpooling
- Fuss- und Veloverkehr:
 - Schaffung von sicheren, attraktiven Fuss- und Veloverbindungen
 - Gewährleistung des Anschlusses an lokales und regionales Fuss- und Velowegnetz
 - Bereitstellung von genügend attraktiven Veloabstellanlagen
 - Bike-Sharing-Angebot
- Attraktivierung ÖV

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Gebiete mit bedeutendem Entwicklungspotential oder erhöhtem Publikums- und Verkehrsaufkommen

Zu den Gebieten mit bedeutendem Entwicklungspotential oder erhöhtem Publikums- und Verkehrsaufkommen gehören beispielsweise grössere Siedlungsentwicklungsgebiete (Siedlungserweiterungen Wohnen und Arbeiten), Siedlungsverdichtungsgebiete, grössere Umstrukturierungsgebiete, Arbeitsgebiete, Gebiete mit publikumsorientierten Nutzungen, Einrichtungen der überkommunalen Versorgung, grössere Sport-, Freizeit- und Naherholungsgebiete.

E Objekte

Keine.

3.1.4 Gestaltung und Baukultur, schützenswerte Ortsbilder

A Ausgangslage

Schützenswerte Ortsbilder,
kulturbauhistorisch wertvolle
Bauten und Strukturen

Die einzelnen Standortgemeinden innerhalb der Region Landquart weisen meist sehr gut erhaltene und wertvolle historische Ortsbilder und identitätsstiftende Siedlungsstrukturen auf. Der kantonale Richtplan führt innerhalb der Region Landquart sechs schützenswerte Ortsbilder auf (Einstufung ISOS national oder regional). Aber auch die übrigen Orte weisen kulturbauhistorisch wertvolle Bauten und Siedlungsstrukturen auf (Ortsbilder von regionaler / lokaler Bedeutung).

Identität und Qualität

Das Ortsbild einer Gemeinde trägt als kulturelles Erbe massgeblich zur Identität und räumlichen Qualität eines Dorfes bei. Sie sind Zeugen der gesellschaftlichen, politischen, wirtschaftlichen, sozialen und architektonischen Entwicklung einer Ortschaft sowie deren Bevölkerung.

Die Ortsbilder in der Region Landquart sind daher zu erhalten und vor irreversiblen Schäden, insbesondere der negativen Auswirkungen des motorisierten Verkehrs, zu schützen. Der Schutz der Ortsbilder bedeutet dabei nicht das Einfrieren des heutigen Zustands, sondern eine qualitative und sorgfältige Weiterentwicklung.

Bei der Weiterentwicklung der schützenswerten Ortsbilder sind insbesondere die für die einzelnen Standortgemeinden charakteristischen Siedlungsstrukturen (Dichte, Gliederung, Bauweise, Gestaltung / Architektur, Freiräume, Gärten, Plätze etc.) möglichst beizubehalten und zu pflegen.

Die Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Die Region unterstützt die Standortgemeinden in geeigneter Art und Weise.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die schützenswerten Ortsbilder sowie die kulturbauhistorischen Bauten und Strukturen mit ihren identitätsstiftenden Merkmalen werden bewahrt und gestärkt.

Leitsätze

Schutz vor schädlichen Einwirkungen

Die Ortskerne sind in Bezug auf die wertvolle Baukultur vor negativen Auswirkungen, insbesondere denjenigen des Verkehrs, bestmöglich zu schützen.

Qualitätsvolle Weiterentwicklung sicherstellen

Die Ortskerne sollen sich auch künftig weiterentwickeln können. Die Weiterentwicklung hat dabei unter Gewährleistung einer hohen Siedlungsqualität zu erfolgen.

C Handlungsanweisung

Bei eigenen Planungen achtet die Region Landquart in Zusammenarbeit mit den Gemeinden auf die Bewahrung und den Schutz der schützenswerten Ortsbilder und historischen Siedlungsstrukturen.

Federführung: Region

Die Gemeinden sichern im Rahmen der Ortsplanung den schonungsvollen Umgang mit ihren Ortsbildern und stellen eine geeignete, qualitätsvolle Weiterentwicklung dieser sicher. Hierfür prüfen die Gemeinden die nachfolgenden Massnahmen:

- Qualitätssichernde Verfahren fördern
- Hohe architektonische und städtebauliche Qualität sichern (bspw. Folgeplanpflicht)
- Aufwertung Strassenräume und verkehrsberuhigende Massnahmen (sowie Prüfung von alternativen Erschliessungsformen)
- Sicherung von Frei- und Grünräumen (Biodiversität)

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden überprüfen ihre (allfällige) Kernzonenplanung sowie ihr Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen und aktualisieren diese hinsichtlich Schutzbestimmungen, Erneuerungspotentialen etc. Hierfür ist das ISOS eine Grundlage. Dabei ist nicht die Menge an inventarisierten Bauten das Ziel, sondern die Qualität. Eine schonende und behutsame Entwicklung der Bauten und Anlagen ist zu ermöglichen.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Keine.

E Objekte

Schützenswerte Ortsbilder gemäss ISOS bzw. kantonalem Richtplan

3.2 Siedlungsgebiet und Bauzonen

3.2.1 Siedlungsgebiet

A Ausgangslage

Definition Siedlungsgebiet Das Siedlungsgebiet umfasst nach Bundesrecht den bestehenden Siedlungskörper (im Dauersiedlungsraum) sowie das für die zukünftige Siedlungsentwicklung (Planungshorizont 20-25 Jahre) vorgesehene Gebiet.

Gemäss kantonalem Richtplan umfasst das Siedlungsgebiet Bauten und Anlagen, Industrie-Gewerbeareale, Verkehrs- und Parkierungsflächen, Plätze, Park- oder Grünanlagen in der überbauten Bauzone sowie die rechtskräftig für eine bauliche Entwicklung eingezonte und noch nicht überbaute Bauzone im dauernd besiedelten Gebiet. Zum Siedlungsgebiet gehören zudem nicht eingezonte Flächen, die vollständig von Bauzonen umschlossen sind. Nicht Bestandteil des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan sind hingegen eingeschränkt nutzbare Bauzonen, die sich ausserhalb des Dauersiedlungsraums befinden.





Provisorisches Siedlungsgebiet Der Richtplan im Kanton Graubünden sah bisher keine Festlegung des Siedlungsgebietes vor. Im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S), vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019, erfolgte darum eine provisorische Festlegung des Siedlungsgebietes (Koordinationsstand Zwischenergebnis). Das im KRIP-S provisorisch festgelegte Siedlungsgebiet beruht weitgehend auf den heute rechtskräftigen Bauzonen und umfasst zurzeit rund 870 Hektaren in der Region Landquart. Dabei nicht berücksichtigt ist der künftige Bedarf und damit einhergehende Flächen, welche bei Bedarf entwickelt werden sollen, heute jedoch nicht im Siedlungsgebiet liegen. Es handelt sich somit beim Siedlungsgebiet gemäss KRIP nur um eine «Bestandesaufnahme» des heutigen Siedlungsgebietes (Bauzonen) ohne Aussagen zur künftigen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes.

Gemäss kantonalem Richtplan hat die Festlegung des Siedlungsgebiets bis spätestens fünf Jahre nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung in den regionalen Richtplänen zu erfolgen. Bei Regionen, welche dieser Aufgabe innert der vorgegebenen Frist nicht nachkommen, setzt der Kanton das Siedlungsgebiet fest. Bis zur Festlegung des Siedlungsgebiets durch die Regionen gilt das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet als Zwischenergebnis (Übergangsregelung). Nach Ablauf dieser fünf Jahre erfolgt die Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen und regionalen Richtplan.

Verbundaufgabe	Die Richtplanung auf Stufe der Region ist fester Bestandteil der Raumordnungspolitik des Kantons Graubünden. Raumrelevante Vorhaben, die einen Eintrag im kantonalen und regionalen Richtplan bedürfen, werden in einem gemeinsamen Verfahren abgewickelt und aufgelegt. Hierzu gehört auch die Festlegung des Siedlungsgebietes.
Festlegung definitives Siedlungsgebiet	<p>Im Rahmen des regionalen Richtplans, Teil Siedlung wird das provisorisch festgelegte Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans überprüft, präzisiert und die Gebiete für Siedlungserweiterungen gemäss ihrem zukünftigen Bedarf bezeichnet (=definitives Siedlungsgebiet).</p> <p>Die Festlegung des definitiven Siedlungsgebietes erfolgt auf Basis der regionalen Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung gemäss Richtplan-Kapitel 2.4 und unter Berücksichtigung der Vorgaben und Kriterien des kantonalen Richtplans.</p>
Regionale Abstimmung	Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt eine regionale Abstimmung des Siedlungsgebietes (Art. 8a Abs. 1 RPG). Die regionale Abstimmung in der Region Landquart erfolgt durch die im Richtplan-Kapitel 2.4 erläuterte Wachstumsprognose sowie deren Verteilung auf die einzelnen Gemeinden. Das absolute Wachstum wird primär auf den urbanen und suburbanen Raum gelenkt, wobei die Verteilung der Bevölkerung gegenüber der Ausgangslage (2019) unverändert bleibt.
Voraussetzung für künftige Einzonungen	<p>Mit der Festlegung des definitiven Siedlungsgebietes im Rahmen des regionalen und kantonalen Richtplans wird der langfristige Rahmen (Planungshorizont 25 Jahre) für die Festlegung der Bauzonen gebildet. Die Bauzonen wiederum sind innerhalb der kommunalen Nutzungsplanung parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich für einen Planungshorizont von 15 Jahren auszuscheiden.</p> <p>Das im regionalen und kantonalen Richtplan ausgeschiedene Siedlungsgebiet ist die notwendige Voraussetzung für allfällige Neueinzonungen (> 1 Hektare). Aus dem definitiven Siedlungsgebiet ergibt sich allerdings kein Anspruch auf eine Bauzone. Der dafür erforderliche Bedarfsnachweis ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erbringen. Bei der Berechnung des kommunalen Bedarfs sind dabei die zum entsprechenden Zeitpunkt aktuellen Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Statistik (BFS), den Prognosen auf Basis des tatsächlichen Bevölkerungswachstums der Gemeinde gegenüberzustellen, woraus der effektive Bedarf zu ermitteln ist.</p>

Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet	<p>Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet bedürfen grundsätzlich keine Festlegung im regionalen und kantonalen Richtplan. Sie werden im regionalen und kantonalen Richtplan formlos nachgeführt. In einzelnen Regionsgemeinden laufen jedoch auf Stufe der Nutzungsplanung fortgeschrittene Verfahren, wo Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet vorgesehen oder bereits im Rahmen der Beschlussfassung durch die Gemeinde beschlossen worden sind. Solche Gebiete werden im Rahmen der vorliegenden, ersten Festlegung des Siedlungsgebiets, als Entlassung aus dem Siedlungsgebiet festgelegt. Die Regionsgemeinden sind angehalten diese Verfahren zu Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet weiterzuverfolgen bzw. abzuschliessen.</p>
Fruchtfolgeflächen	<p>Fruchtfolgeflächen (FFF) sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz und darum grundsätzlich zu erhalten. Fruchtfolgeflächen können gemäss Art. 30 RPV nur dann beansprucht werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sinnvoll erreicht werden kann (kantonale Bedeutung) und der Kanton über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen verfügt. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind nach dem Stand der Erkenntnisse optimal zu nutzen respektive sind mit angemessenen Dichten zu versehen.</p> <p>Eine kantonale Bedeutung kann beispielsweise dann festgestellt werden, wenn das von Fruchtfolgeflächen betroffene Vorhaben am vorgesehenen Standort optimal, insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr, erschlossen ist, Alternativstandorte fehlen oder eine Verankerung im kantonalen Richtplan vorliegt.</p> <p>Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung aufzuzeigen.</p>
Langfristig stabile Siedlungsgrenzen	<p>Eine klare Trennung der Ortschaften sowie die Freihaltung der Flächen zwischen den Siedlungen stellen bereits heute eine Qualität innerhalb der Region Landquart dar. Eine klare Abgrenzung von Bau- und Nichtbaugelände dient insbesondere dem Erhalt der wertvollen Fruchtfolgeflächen respektive Kulturlandschaften und dem Schutz sowie der Vernetzung von hochwertigen Natur- und Landschaftsräumen.</p> <p>Mit der zunehmenden Belastung durch neue Infrastrukturen und Siedlungserweiterungen geraten solche Qualitäten vermehrt unter Druck. Zur Trennung der einzelnen Ortschaften, für die Freihaltung von Landschaftskammern, ökologischen Verbindungen oder anderen Elementen von mindestens regionaler Bedeutung, zum Schutz von wertvollen Ortsansichten oder Naherholungsgebieten sollen daher langfristig stabile Siedlungsgrenzen festgelegt werden. Im</p>

Rahmen des regionalen Richtplans Teil Siedlung werden hierfür erste Grundsätze formuliert. Die Verortung der konkreten Siedlungsgrenzen erfolgt später in einem separaten regionalen Richtplan Landschaft (RRIP-L).

Terminplan RRIP-L	Zeitraumen	
	2025	2026
Regionaler Richtplan Landschaft (RRIP-L)		
	 Erarbeitung Konzept	
	 Festlegung planerische Grundlage (RRIP-L)	

Arbeitsschritte	Vorgesehener Zeithorizont
Erarbeitung und Vertiefung Grundlagen	Jan./Feb. 2025
Entwurf regionale Richtplan, Teil Landschaft	März. – Mai 2025
Überarbeitung Entwurf	Mai – Juni 2025
Kantonale Vorprüfung	Juli – Dez. 2025
Überarbeitung und Fertigstellung Entwurf	Jan. / Feb. 2026
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Feb. / März 2026
Behandlung Mitwirkungseingaben	Apr. / Mai 2026
Fertigstellung regionaler Richtplan, Teil Landschaft	Juli. / Aug. 2026
Festsetzung durch Präsidentenkonferenz und Genehmigung durch Regierungsrat	Sept. / Okt. 2026

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Region Landquart stützt sich bei der Festlegung des Siedlungsgebietes auf die erwünschte räumliche Entwicklung gemäss dem kantonalen Raumkonzept Graubünden sowie dem regionalen Raumkonzept. Die Siedlungsentwicklung berücksichtigt die übergeordneten Zielsetzungen einer Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine sorgfältige Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Die wertvolle Kultur- und Naturlandschaft wird geschont und das Orts- und Landschaftsbild erhalten. Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist nur unter ausgewiesenem Bedarf zulässig. Das Siedlungsgebiet umfasst Flächen, welche sich aus diesen Gesichtspunkten für eine Überbauung grundsätzlich eignen.

Leitsätze

Festlegung Siedlungsgebiet

- Das Siedlungsgebiet umfasst den Bedarf an Siedlungsflächen für die nächsten 20-25 Jahre. Die Bemessung des Siedlungsgebietes basiert auf den regionalen Zielen zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung der Region Landquart von rund 1% pro Jahr bis ins Jahr 2045 (ab 2019).
- Die Festlegung des Siedlungsgebietes ist regional abgestimmt, wobei die Siedlungserweiterungen auf der Entwicklungsstrategie des regionalen Raumkonzeptes sowie dem Bedarf der einzelnen Standortgemeinden basieren.

Künftige Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes ≥ 1 Hektare

- Künftige Siedlungsgebietserweiterungen ≥ 1ha sind nur bei ausgewiesenem Bedarf zulässig und erfolgen gestützt auf die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität sowie die Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen, wobei die bestehenden Reserven im Siedlungsgebiet berücksichtigt werden. Sie erfüllen die kantonalen Anforderungen (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.1).
- Siedlungsgebietserweiterungen können in Siedlungserweiterungsgebiete der 1. oder 2. Priorität unterschieden werden:
 - **Siedlungserweiterungsgebiete 1. Priorität**
(definitives Siedlungsgebiet):
Die Siedlungserweiterungsgebiete der 1. Priorität umfassen das bestehende Siedlungsgebiet sowie den zusätzlichen Bedarf an Siedlungsflächen der Region Landquart bis ins Jahr 2045. Bei nachgewiesenem Bedarf gemäss Art. 15 RPG und unter Berücksichtigung der Vorgaben des kantonalen Richtplans sind in den Siedlungserweiterungsgebieten der 1. Priorität Einzonungen zulässig.
 - **Siedlungserweiterungsgebiete 2. Priorität**
(potenzielles, langfristiges Siedlungsgebiet):
Bei den Siedlungserweiterungsgebieten der 2. Priorität handelt es sich um mögliche, langfristige Standorte für Siedlungserweiterungen, welche über den Planungshorizont respektive den 20-25-jährigen Bedarf (bis 2040/2045) hinausgehen. Die Flächen sind nicht Bestandteil des festgesetzten Siedlungsgebietes.
- Sowohl die Siedlungserweiterungsgebiete der 1. Priorität als auch diejenigen der 2. Priorität entsprechen den Kriterien für die räumliche Anordnung des Siedlungsgebietes gemäss dem kantonalen

Richtplan (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.1) und eigenen sich damit als Erweiterungen des Siedlungsgebietes.

- Die im regionalen Richtplan ausgewiesenen Siedlungsgebietserweiterungen sind nicht als parzellenscharfe Flächen zu verstehen. Von der Grösse und der Abgrenzung der Gebiete kann im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung abgewichen werden, sofern dies zweckmässig ist und fachlich begründet wird. Bei allfälligen Überschreitungen des festgesetzten Siedlungsgebietsperimeters sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans zu beachten (1 Hektar Regel).
- Künftige Siedlungsgebietserweiterungen oder -verlagerungen von ≥ 1 ha bedürfen in jedem Fall eine Festlegung im regionalen und kantonalen Richtplan. Fortschreibungen für Verlagerungen ≥ 1 ha sind nicht möglich. Neben einer Anpassung des regionalen Richtplans ist ebenfalls eine Anpassung des kantonalen Richtplans erforderlich.

Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes ≤ 1 Hektare

- Siedlungsgebietserweiterungen von insgesamt ≤ 1 ha innerhalb einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) erfüllen die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.1).
- Siedlungsgebietserweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes von insgesamt ≤ 1 ha innerhalb einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) bedürfen keine Festlegung im regionalen und kantonalen Richtplan. Sie werden im regionalen und kantonalen Richtplan formlos nachgeführt.

Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet

- Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet bedürfen grundsätzlich keine Festlegung im regionalen und kantonalen Richtplan. Sie werden im regionalen und kantonalen Richtplan formlos nachgeführt. Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet können jederzeit unter Anwendung von Art. 9 RPG erfolgen.
- Vereinzelt werden im Rahmen der vorliegenden erstmaligen Festlegung des (definitiven) Siedlungsgebiets Gebiete festgelegt, wo Verfahren zu Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet fortgeschritten laufen. Die Regionsgemeinden sind angehalten, diese Verfahren im Rahmen der kommunalen Ortsplanung weiterzuverfolgen.

Langfristig stabile Siedlungsgrenzen

- Zur Trennung der einzelnen Ortschaften, für die Freihaltung von Landschaftskammern, ökologischen Verbindungen oder anderen Elementen von mindestens regionaler Bedeutung, zum Schutz von wertvollen Ortsansichten oder Naherholungsgebieten werden langfristig stabile Siedlungsgrenzen ausgeschieden. Langfristig stabile Siedlungsgrenzen gehen über den Planungshorizont von 20-25 Jahre hinaus.
- (Vorzeitige) Anpassungen der langfristig stabilen Siedlungsgrenzen sind nur in begründeten Ausnahmefällen sowie einer umfassenden Interessenabwägung möglich.
- Im Bereich der langfristig stabilen Siedlungsgrenzen sind die Siedlungsgrenzen besonders sorgfältig gestaltet.

C Handlungsanweisungen

Die Region Landquart beantragt beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden das definitive Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan, Teil Siedlung im kantonalen Richtplan festzulegen (Koordinationsstand: Festsetzung).

Federführung: Region (Verbundaufgabe mit Kanton)

Im Rahmen des Richtplanbeschlusses wird das für die Planung von Region und Gemeinde massgebende Bevölkerungs- und Beschäftigten-Wachstum unter Berücksichtigung der Planungssicherheit und Planbeständigkeit festgelegt. Für die konkrete Berechnung des Bauzonenbedarfs nach Art. 15 RPG im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden gemäss der technischen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung (ARE, Dezember 2020/Mai 2022) die dannzumal aktuellen Grundlagen zu verwenden sein.

Federführung: Region

Die Region überprüft die Ziele zur angestrebten Siedlungsentwicklung (Gesamtumfang und Verteilung Siedlungsgebiet auf Raumtypen) periodisch und passt diese bei Bedarf an (gemäss Art. 9 RPG).

Federführung: Region

Die Region berücksichtigt bei Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie die Mindestanforderungen gemäss KRIP (Dichte, ÖV-Erschliessung etc.).

Federführung: Region

Die Gemeinden der Region Landquart sind angehalten, Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet in den im regionalen Richtplan, Teil Siedlung bezeichneten Gebieten (im Rahmen der Nutzungsplanung) anzustreben.

Federführung: Gemeinden

Die Region legt in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden im Rahmen der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Landschaft die langfristig stabilen Siedlungsgrenzen verbindlich fest.

Federführung: Region

- Die Standortgemeinden berücksichtigen die langfristig stabilen Siedlungsgrenzen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung.
- Die Gemeinden können weitere langfristig stabile Siedlungsgrenzen festlegen, wo eine weitere Zersiedlung der Landschaft aus landschaftlich, Ortsbaulich oder ökologischen Gründen verhindert werden soll.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Bedarfsermittlung Siedlungsgebiet bis 2045

Bevölkerungs- und
Beschäftigtenwachstum

Die nachfolgenden Berechnungen zur Ermittlung des künftigen Bedarfs an Siedlungsgebiet bis 2045 basieren auf den im Richtplan-Kapitel 2.4 erläuterten Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum.

Unter der Berücksichtigung der darin getroffenen Annahme von einem regionalen Wachstum (EW+VZÄ) von rund 1% pro Jahr wird bis 2045 mit rund 6'600 zusätzlichen EinwohnerInnen sowie rund 2'800 zusätzlichen Beschäftigten (VZÄ) gerechnet (Basisjahre 2018/19).

Die Zahlen und Prognosen sind sehr volatil und über einen Zeitraum von 20-25 Jahren nicht haltbar. Eine laufende Kontrolle (alle 4 Jahre) und Justierung ist erforderlich.

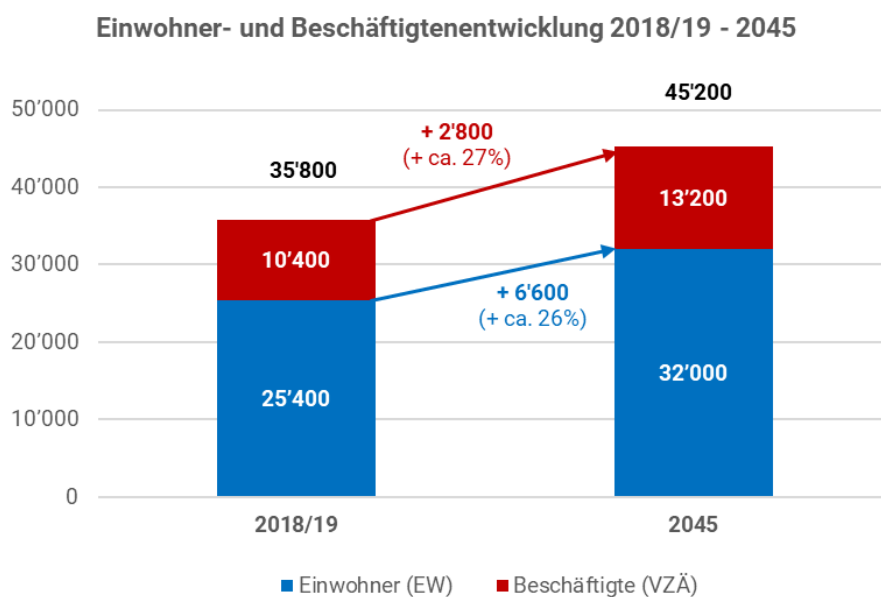


Abb. 5: Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS, STATPOP 2019, STATENT 2018

Verteilung

Die zusätzlichen rund 6'600 EinwohnerInnen werden primär im urbanen und suburbanen Raum angesiedelt und verteilen sich entsprechend wie folgt auf die einzelnen Standortgemeinden:

Gemeinde	Raumtyp	Zusätzliche EW 2019 – 2045 (gerundet)
Fläsch	Ländlich*	220
Jenins	Ländlich*	230
Maienfeld	Suburban	780
Malans	Suburban	630
Zizers	Suburban*	910
Untervaz	Suburban	660
Trimmis	Suburban	860
Landquart	Urban / suburban*	2'320

*vgl. Kap. 2.3.4

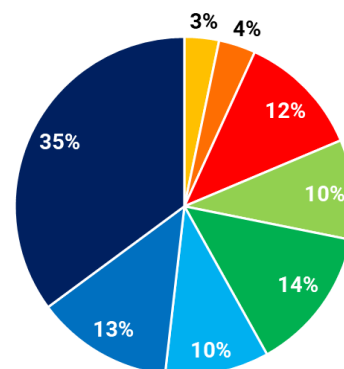


Abb. 6: Quelle: Eigene Abbildung, R+K(2021)

Die Ansiedlung der rund 2'800 zusätzlichen Beschäftigten erfolgt ebenfalls primär im urbanen und suburbanen Raum, wobei die konkrete Verteilung auf Basis von qualitativen (Lage-)Kriterien erfolgt.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Bedarf WMZ

EinwohnerInnen und Beschäftigte innerhalb der WMZ:

Bei der Bedarfsberechnung der zusätzlich erforderlichen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2045 wird davon ausgegangen, dass sich sämtliche **rund 6'600 zusätzlichen EinwohnerInnen** innerhalb der WMZ ansiedeln.

Des Weiteren wird basierend auf der heutigen Lage der Arbeitsplätze respektive der Vollzeitäquivalenten innerhalb der Region (rund 30% innerhalb der WMZ) angenommen, dass sich auch künftig rund 30% der total 2'800 zusätzlichen Beschäftigten, also rund 840 Vollzeitäquivalente, innerhalb der WMZ ansiedeln wird (weitere rund 47% in den Arbeitszonen und rund 10% in der ZöBA).

Es sind damit bis 2045 **WMZ-Reserven** für rund **7'440** (ca. 6'600 EW und 840 VZÄ) zusätzliche EinwohnerInnen und Beschäftigte zu schaffen.

Potential innerhalb der rechtskräftigen WMZ:

Vom zusätzlichen Bedarf an WMZ wird allerdings das Potential der unbebauten, rechtskräftigen WMZ, das Potential der bebauten, rechtskräftigen WMZ und das Potential der Siedlungsverdichtung abgezogen.

Bei der Berechnung des Potentials innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen (WMZ) wird von den nachfolgenden Annahmen ausgegangen:

Unbebaute WMZ:

Bei den unbebauten, rechtskräftigen WMZ wird von einer Mobilisierung über die ganze Region von 90% bis 2045 ausgegangen. Basierend auf den theoretischen Kapazitätsreserven Wohnen gemäss dem aktuellen Stand der Gemeindedatenblätter besteht in den unbebauten WMZ ein **Potential für rund 3'650 EW+VZÄ.**

Bebaute WMZ:

Bei den überbauten, rechtskräftigen WMZ wird aufgrund der schwierigeren Ausgangssituation und der erschwerten Mobilisierung von einer Mobilisierung von 20% bis 2045 ausgegangen. Basierend auf den theoretischen Kapazitätsreserven Wohnen gemäss dem aktuellen Stand der Gemeindedatenblätter besteht in den bebauten WMZ demnach ein **Potential für rund 790 EW+VZÄ.**

Nachverdichtung:

Das Potential der Siedlungsverdichtung basiert auf den Überlegungen und Zielsetzungen der regionalen Innenentwicklungsstrategie (siehe auch Richtplan-Kapitel 3.1.2). Dabei wird die Siedlungsverdichtung insbesondere auf die urbanen und suburbanen Räume gelenkt. Für die einzelnen Raumtypen wird innerhalb der WMZ mit der nachfolgenden Nachverdichtung bis 2045 gerechnet:

Urbaner Raum:	+ 10%
Suburbaner Raum:	+ 2.5%
Ländlicher Raum:	+ 1%

Basierend auf dieser Annahme besteht durch Nachverdichtung total ein zusätzliches **Potential für rund 1'200 EW+VZÄ.**

Zusätzlicher Bedarf an WMZ bis 2045:

Von den total 7'440 zusätzlichen EinwohnerInnen und Beschäftigten bis 2045 wird das Potential der total 5'640 EinwohnerInnen und Beschäftigte abgezogen. Bis ins Jahr 2045 sind damit innerhalb der Region WMZ-Reserven **für rund 1'800 zusätzliche EinwohnerInnen- und Beschäftigte** zu schaffen.

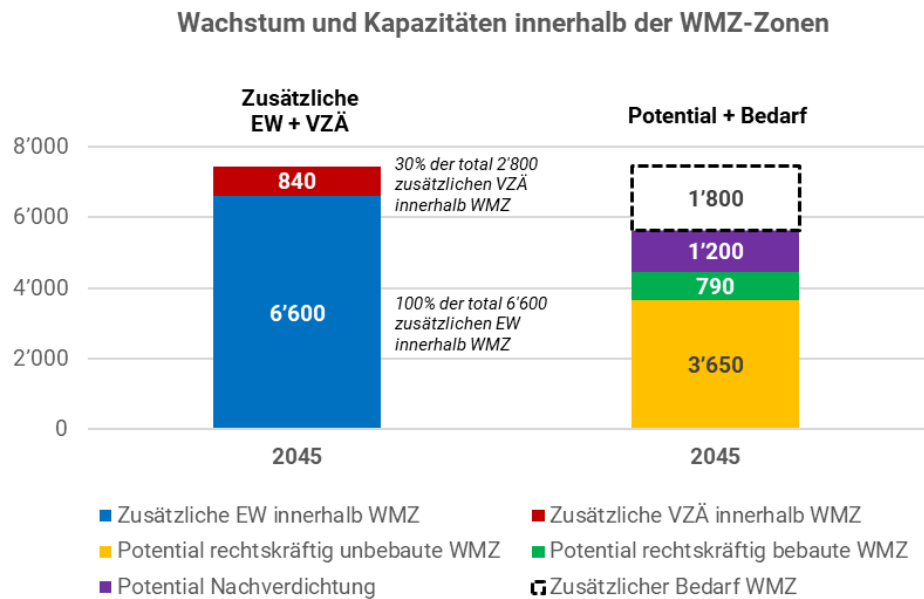


Abb. 7: Quelle: Eigene Abbildung, R+K (2021)

Flächenbedarf WMZ bis 2045:

Der konkrete Bedarf an WMZ-Flächen für das zu schaffende Potential von rund 1'800 EW+VZÄ basiert auf den nachfolgenden Annahmen:

Geschossflächenbedarf:

Urbaner Raum: 55 m²/EW
 Suburbaner Raum: 60 m²/EW
 Ländlicher Raum: 70 m²/EW

Der Raumbedarf eines Beschäftigten (VZÄ) entspricht innerhalb der WMZ (insbesondere Dienstleistungsunternehmen mit geringem Flächenverbrauch etc.) etwa demjenigen eines Einwohners, weshalb beim Geschossflächenbedarf nicht zwischen Einwohnern und Vollzeitäquivalenten unterschieden wird.

Wohnanteil:

Der Wohnanteil liegt bei 100%, da der Anteil der Beschäftigten innerhalb der WMZ auch in die Bedarfsberechnung miteinfliesst.

Ausbaugrad:

Es wird im Durchschnitt von einem Ausbaugrad von 80% ausgegangen.

Ausnützungsziffer (AZ):

Es wird im urbanen und suburbanen Raum im Durchschnitt von einer AZ von 0.8 und im ländlichen Raum von einer AZ von 0.6 ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der obenstehenden Annahmen ergibt sich für die Region Landquart bis ins Jahr 2045 ein **Bedarf von rund 19 Hektaren WMZ** (inkl. 10% für Erschliessungsflächen).

Verteilung vermeintlicher Bedarf an WMZ bis 2045 auf die Gemeinden:

Der vermeintliche, zusätzliche Bedarf an WMZ-Flächen bis 2045 verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Standortgemeinden:

Gemeinde	Zusätzliche EW + VZÄ (gerundet)	Bedarf WMZ (ha)
Fläsch	100	1.6
Jenins	110	1.7
Maienfeld	130	1.4
Malans	120	1.2
Zizers	330	3.4
Untervaz	150	1.5
Trimmis	50	0.5
Landquart	850	7.8
Total	1'800 (gerundet)	19.1

Die Verteilung des Bedarfs an WMZ-Flächen auf die einzelnen Gemeinden gemäss obenstehender Tabelle ist lediglich als Richtwert zu betrachten. Die regionale Bedarfsermittlung an WMZ-Flächen sowie die entsprechende Verteilung auf die Standortgemeinden basieren auf den regionalen Bevölkerungsprognosen (Kapitel 2.4) und sind stark von diesen abhängig. Aufgrund der sehr hohen Volatilität der Prognosen können Abweichungen bei der Verteilung der WMZ-Flächen auf die einzelnen Gemeinden gerechtfertigt oder – bei besserer Erfüllung der qualitativen (Lage-)Kriterien – zweckmässig sein. Massgebend für die Erweiterung der WMZ-Flächen ist primär der ausgewiesene regionale Bedarf.

Bedarf Arbeitszonen

Bedarf Arbeitszonen Eine wichtige Grundlage zur Ermittlung des künftigen Bedarfs an Arbeitszonen bildet der Grundlagenbericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» (Amt für Raumentwicklung, Kanton Graubünden und R+K, Büro für Raumplanung AG; Oktober 2021).

Wie der Kanton in dieser Grundlage festhält, ist die Bedarfsabschätzung für Arbeitszonen aufgrund einer Vielzahl von Einflüssen und zu treffenden Annahmen schwieriger als für die WMZ. Sie wird deshalb in drei Schritten aufgezeigt:

- welchen Bedarf der Kanton für die Region berechnet hat (dieser ist durch die Region zu konkretisieren).
- welchen Bedarf die Region aufgrund ihrer eigenen, regionalen Wachstumsprognosen schätzt.
- wie die Region unter Berücksichtigung von qualitativen Kriterien den ermittelten Bedarf konkretisiert und auf die Standortgemeinden bzw. die unterschiedlichen Arbeitsgebiete verteilt.

Regionaler Bedarf gemäss
Abschätzung Kanton

Im Bericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» hat der Kanton je Region den Bedarf an Arbeitszonen bis 2040 ermittelt. Die Entwicklung der Beschäftigten (VZÄ) basiert dabei, aggregiert auf die einzelnen Regionen, auf den Wachstumsprognosen gemäss kantonalem Richtplan (Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016 – 2045).

Gemäss dem Bericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» haben die Regionen den kantonally ermittelten Rahmen des Bedarfs an Arbeitszonen zu prüfen, zu konkretisieren und zu verorten. Abweichungen in der regionalen Konkretisierung des Bedarfs gegenüber der kantonalen Abschätzung sind dabei plausibel zu begründen.

Regionaler Bedarf gemäss
Abschätzung Region (grob)

Die Region Landquart hat im Rahmen der regionalen Richtplanung in einem ersten Schritt die kantonale Bedarfsermittlung überprüft und konkretisiert (vgl. regionaler Bedarfsnachweis Arbeitszonen grob).

Bei der regionalen Bedarfsabschätzung (grob) wurden die getroffenen Annahmen gemäss kantonaler Abschätzung mehrheitlich übernommen. Die Region Landquart geht bei der künftigen Entwicklung der Beschäftigten (VZÄ) allerdings von den regionalen Wachstumsprognosen aus. Diese sieht analog zur Bevölkerungsentwicklung ein Wachstum von rund 1% p.a. vor. Des Weiteren bezieht sich die regionale Bedarfsabschätzung auf einen Planungshorizont von 25 Jahren (bis 2045).

Bei der Bedarfsberechnung der zusätzlich zu schaffenden Arbeitszonen bis 2045 wird analog zur kantonalen Abschätzung basierend auf der heutigen Lage der Arbeitsplätze respektive der Vollzeitäquivalenten innerhalb der Region angenommen, dass sich auch künftig rund 47% aller zusätzlichen Beschäftigten innerhalb der Arbeitszonen ansiedeln. Dies entspricht **rund 1'300 Vollzeitäquivalenten** von den total 2'800 zusätzlichen Beschäftigten.

Es wird zudem angenommen, dass sich künftig rund 20% der zusätzlichen Beschäftigten innerhalb der strategischen Arbeitsgebiete ansiedeln. Es sind

damit bis 2045 Arbeitszonen-Reserven für **rund 1'050 zusätzliche Beschäftigte (Vollzeitäquivalente)** zu schaffen.

Flächenbedarf Arbeitszonen bis 2045:

Der konkrete Bedarf an Arbeitszonen für das zu schaffende Potential von rund 1'050 VZÄ basiert auf den nachfolgenden Annahmen (analog zur kantonalen Bedarfsabschätzung gemäss des Grundlagenberichts zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR»):

Flächenbedarf VZÄ:

Der Flächenbedarf pro VZÄ liegt bei rund 250 m²/VZÄ. Dies entspricht dem Mittel der Arbeitsgebiete in urbanen und suburbanen Regionen inklusive einer Dichtesteigerung von ca. 10%.

Massgebende, bestehende Reserven:

Innerhalb der Region Landquart liegen massgebende Reserven von rund 7.9 ha (Stand: 2021) vor. Für die unbebauten Arbeitszonen wird von einem Mobilitätsgrad von 70% und für die brachliegenden Reserven von einem Mobilitätsgrad von 20% ausgegangen. Die Reserven in den strategischen Arbeitsgebieten dienen der Impulssetzung für die Wirtschaftslage des ganzen Kantons und unterliegen damit keinem organischen Wachstum. Da diese Flächen für die Ansiedlung von ausgewählten Betrieben vorgesehen sind, werden diese Reserven nicht miteingerechnet. Die Reserven von total 7.9 ha (Stand: 2021) werden dem künftigen Bedarf an Arbeitszonen abgezogen.

Grundstock Region Landquart:

Für die Region Landquart wird ein Grundstock respektive ein Kontingent von zusätzlichen 3 ha Arbeitszonen gewährleistet. Diese werden zum ermittelten Bedarf an Arbeitszonen addiert.

Unter Berücksichtigung der obenstehenden Annahmen ergibt sich für die Region Landquart bis ins Jahr 2045 ein grob geschätzter **Bedarf von rund 21.4 Hektaren Arbeitszonen**.

Regionaler Bedarf gemäss
Abschätzung Region
(detailliert)

Die regionale Bedarfsabschätzung (grob) erfolgt primär auf quantitativen Annahmen. Der Bedarf an Arbeitszonen ist aufgrund von verschiedenen Faktoren wie der wirtschaftlichen Entwicklung nur schwer abzuschätzen, weshalb bei der Bedarfsermittlung neben quantitativen Kriterien auch qualitative Kriterien zu berücksichtigen sind.

Der Kanton stellt als Grundlage für die Konkretisierung und Verortung des regionalen Bedarfs an Arbeitszonen eine Übersicht von Standortfaktoren zur Verfügung, welche im Rahmen der regionalen Richtplanung zu berücksichtigen sind. Folgende massgebenden Standortfaktoren werden definiert:

- Branchenstruktur
- ÖV-Erschliessung
- Erreichbarkeit und Einzugsgebiet
- Clustering und Synergien
- Nutzungskonflikte
- Regionale Eigenheiten
- Strassenseitige Erschliessung

Bei der regionalen Bedarfsabschätzung (detailliert) wird der vorher abgeschätzte Bedarf an Arbeitszonen (regionale Bedarfsabschätzung grob) anhand der kantonalen Standortfaktoren und weiteren qualitativen Kriterien, sowie unter Berücksichtigung der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung, plausibilisiert und konkretisiert.

Angestrebte Entwicklung Wirtschaftsraum Region Landquart:

Die Region Landquart zeichnet sich unter anderem durch ein diversifiziertes Angebot an verschiedenen Arbeitsgebieten aus. Neben den Arbeitsgebieten von lokaler Bedeutung, welche primär für das lokale Gewerbe vorgesehen sind, sind die nachfolgenden Arbeitsgebiete von kantonomer respektive strategischer Bedeutung in der Region vorliegend:

Arbeitsgebiet / Standort	Bedeutung	Profil heute
Landquart-Zizers	Arbeitsplatzgebiet im urbanen Raum, strategische Bedeutung	Dienstleistung, Gewerbe, Industrie → verarbeitendes Gewerbe / Warenherstellung, Transport/Logistik, (Detail-, Fach-, Gross-) Handel, Baugewerbe/Bau, Dienstleister etc. → teilweise flächenintensive, emittierende Nutzungen
Maienfeld	Arbeitsplatzgebiet im urbanen und suburbanen Raum, kantonale Bedeutung	Gewerbe → verarbeitendes Gewerbe / Warenherstellung, Autogewerbe / Transport, (Fach-, Gross-) Handel, Baugewerbe/Bau, Dienstleister etc. → teilweise flächenintensive, emittierende Nutzungen
Untervaz-Trimmis-Zizers	Arbeitsplatzgebiet im urbanen und suburbanen Raum, kantonale Bedeutung	Gewerbe, Industrie → verarbeitendes Gewerbe / Warenherstellung, Autogewerbe / Transport, (Detail-, Gross-) Handel, Baugewerbe/Bau, Dienstleister etc. → flächenintensive, emittierende bis stark emittierende Nutzungen

Durch die Vielfalt ist die Region widerstandsfähiger gegenüber Krisen und sich ändernden Rahmenbedingungen. Das Profil der Region Landquart als vielfältiger Wirtschaftsstandort mit seinen starken gewerblichen und industriellen Wirtschaftszweigen ist eine bedeutende Standortqualität und Stärke des Wirtschaftsraumes und soll künftig aufrechterhalten werden.

Mit dem neuen, strategischen Arbeitsplatzgebiet Neugut / Neugut-Tratt wird die heutige regionstypische Unternehmensstruktur mit einem Gebiet mit differenziertem Standortprofil ergänzt. Aufgrund der Lage des Gebietes Neugut / Neugut-Tratt (sehr gut erschlossen, in der Nähe des Zentrums von Landquart) sind an diesem Standort primär emissionsarme Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen mit grosser Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte vorgesehen.

Verteilung und Verortung geschätzter Bedarf an Arbeitszonen bis 2045:

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung respektive Verortung des vermeintlichen Bedarfs an Arbeitszonen (Siedlungsgebietserweiterungen) sowie das Potential der einzelnen Standorte bis 2045. Der vom Kanton für die Region Landquart gewährleistete Grundstock von 3 ha ist in den Berechnungen bereits enthalten und entsprechend verortet.

Arbeitsgebiet / Standort	Siedlungsgebietserweiterungen Arbeitszonen (ha)	Potential Beschäftigte (VZÄ) (gerundet)		
		Unbebaute, rechtskräftige Flächen	Siedlungserweiterung	Total
Neugut / Neugut-Tratt	8.9	-	630 ²⁾	630
Landquart-Zizers	-	200 ^{1,2)}	-	200^{1,2)}
Maienfeld, Anschluss Maienfeld	3.2	10	180	190
Untervaz-Trimmis-Zizers	6.4	70	90	160
Malans, Karlihof	1.3	20	50	70
Zizers, Neulöser	-	10	-	10
Übrige, lokale Arbeitsgebiete	-	190	-	190
Total	19.8	700	950	1'450

1) Inklusive Landquart Tardis West (heutige Parkplätze und nördlich angrenzende Wiese)

2) Abzug strategische Gebiete: 50% (vgl. Plausibilisierung)

Die Verteilung und Verortung des regionalen Bedarfs an Arbeitszonen erfolgt – abgestützt auf die oben genannten Standortfaktoren – so, dass die bereits heute in der Region Landquart vorkommende Unternehmens- und Branchenstruktur berücksichtigt und weiterentwickelt wird. In den Arbeitsgebieten im urbanen Raum von kantonaler Bedeutung werden entsprechend zweckmässige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Erweiterungen des Arbeitsgebietes Landquart-Zizers sind kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen. In diesem Gebiet wird insbesondere eine Nachverdichtung angestrebt. Durch die Schaffung des neuen strategischen Arbeitsgebietes Neugut werden allerdings neue strategische Flächen geschaffen.

Erweiterungen von lokalen Arbeitsplatzgebieten basieren auf dem konkreten Bedarf einzelner Gemeinden (Gemeinden Malans und Zizers). In den Gemeinden des ländlichen Raumes (Gemeinden Fläsch und Jenins) sind kurz- bis mittelfristig keine Siedlungserweiterungsgebiete für Arbeitszonen vorgesehen.

Plausibilisierung und Konkretisierung Flächenbedarf Arbeitszonen bis 2045:

Gemäss der regionalen Bedarfsabschätzung (grob) sind Reserven an Arbeitszonen für rund 1'300 VZÄ zu schaffen. Hinzu kommt das Potential des Grundstocks von 3 ha, welcher unabhängig vom prognostizierten Wachstum zugesprochen wird. Mit dem durchschnittlichen regionalen Flächenbedarf von 250 m² pro VZÄ entsprechen diese 3 ha rund 120 VZÄ. Total sind somit Reserven für rund **1'450 VZÄ** zu schaffen.

Bei der regionalen Bedarfsabschätzung (detailliert) sind die Profile sowie die Potentiale der verschiedenen Typen an Arbeitsgebieten der Region massgebend. Hierzu wurde in einem ersten Schritt das bestehende Potential der unbebauten Arbeitszonen je Arbeitsgebiet bei gleichbleibender Unternehmens-/Branchenstruktur berechnet. Bei der Berechnung des Potentials wird davon ausgegangen, dass die Reserven bis 2045 zu 80% mobilisiert werden können. Die Reserven des strategischen Arbeitsplatzgebietes Landquart-Zizers werden aufgrund der strategischen Bedeutung zu 50% angerechnet. Es ergibt sich ein Potential von **total 500 VZÄ** innerhalb der rechtskräftigen Arbeitszonen.

In einem zweiten Schritt wurde das Potential der verorteten Siedlungserweiterungsgebiete berechnet. Die Siedlungserweiterungsgebiete wurden so auf die Standorte mit ihrem Profil verteilt, dass deren Potential zusammen mit den massgebenden Reserven in den rechtskräftigen Arbeitszonen dem geschätzten Bedarf entsprechen. Bei der Berechnung des Potentials wird bis 2045 von einer Mobilisierung von 100% ausgegangen. Die Arbeitsgebiete von strategischer Bedeutung werden wiederum zu 50% angerechnet. Es ergibt sich ein Potential von **total 950 VZÄ**.

Bedarf Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für weitere Nutzungen

Bedarf Zonen für
öffentliche Nutzungen und
Zonen für weitere Nutzungen

Der Bedarf an Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für weitere Nutzungen wurde im Rahmen der individuellen Interviews mit den Standortgemeinden ermittelt, da dieser stark von den Bedürfnissen und Strategien der einzelnen Gemeinden abhängig ist. Wesentliche Grundlage für die Bedarfsabschätzung bildeten dabei die kommunalen räumlichen Leitbilder der Gemeinden.

Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet

Erweiterung des Siedlungsge-
biets quantitativ begrenzen

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Kap. 5.2.2) kann das Siedlungsgebiet im Dauersiedlungsraum des Kantons Graubünden bis ins Jahr 2040 in der Bilanz um maximal 100 ha, von 8710 ha auf 8810 ha, erweitert werden. Räumliche Erweiterungen des Siedlungsgebiets müssen damit im Rahmen der gesamtkantonalen möglichen Erweiterungen von 100 ha verbleiben, ausser sie sind bereits durch Reduktionen des Siedlungsgebiets kompensiert.

Bedarf Siedlungsgebiets-
erweiterungen
Region Landquart

Der Bedarf an Siedlungsgebietserweiterungen in der Region Landquart bis ins Jahr 2045 beläuft sich auf 21.4 ha Arbeitszonen, 19.1 ha WMZ und rund 5.7 ha weitere Zonen (ZÖBA etc.). Es werden folglich ca. 46 ha der gesamtmöglichen Erweiterungen von 100 ha des Kantons beansprucht.

Überprüfung und Optimierung
provisorisches
Siedlungsgebiet

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden wurde als Reaktion auf die beanspruchten Siedlungsgebietserweiterungen und deren Gesamteinbettung in der kantonalen Bilanz das provisorische Siedlungsgebiet der Region Landquart eingehend geprüft und schliesslich konsensuell optimiert bzw. reduziert.

Redaktionelle Änderungen
provisorisches
Siedlungsgebiet

In der Folge werden zum einen untergeordnete (redaktionelle), nicht richtplanrelevante (technische) Änderungen, die zu einer Reduktion des Siedlungsgebiets beitragen, vorgenommen. Dazu gehören Entlassungen von Wald-, Gewässer- und (kantonalen) Verkehrsflächen aus dem (provisorischen) Siedlungsgebiet, welche per Definition¹ nicht dem Siedlungsgebiet zuzuweisen sind².

Materielle Änderungen

Zum anderen wird das Siedlungsgebiet materiell verkleinert, indem beispielsweise Fruchtfolgeflächen in der Gemeinde Maienfeld, im Rahmen der nachgelagerten Ortsplanung, aus dem provisorischen Siedlungsgebiet entlassen werden sollen.

¹ Kantonaler Richtplan Graubünden Kap. 5.2.1

² vgl. Beilage C)

Entlassungen im Rahmen der erstmaligen Festlegung des Siedlungsgebiets

Des Weiteren werden im Rahmen der erstmaligen Festlegung des (definitiven) Siedlungsgebiets Gebiete festgelegt, in denen auf Stufe Ortsplanung Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet respektive Auszonungen im Gange sind, welche von den Regionsgemeinden weiterzuverfolgen sind:

- Gemeinde Jenins, Gesamtrevision der Ortsplanung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 30. Oktober 2023, Auszonung eingeschränkte Bauzone (Grünzone)
- Gemeinde Jenins, Teilrevision der Ortsplanung «Siechenstuden», 2. Vorprüfung vom 6. Dezember 2023, Auszonung bzw. Verlagerung Arbeitszone
- Gemeinde Landquart, Gesamtrevision der Nutzungsplanung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. November 2024, Auszonung Zonen für öffentliche Nutzungen

Kompensation

Durch diese Reduktionen bzw. Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet können die beanspruchten Siedlungsgebietserweiterungen in der Region Landquart zu einem beträchtlichen Anteil kompensiert werden³.

Siedlungsgebiet

Definition
Siedlungsgebiet

Das im Rahmen des regionalen Richtplans definitiv ausgeschiedene Siedlungsgebiet wird wie folgt definiert:

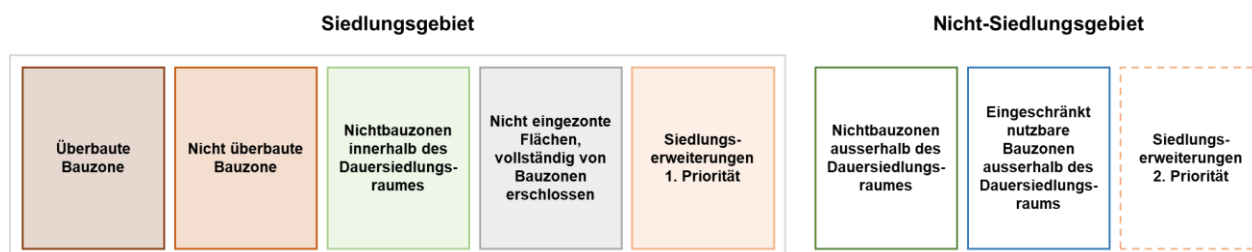


Abb. 8: Quelle: Eigene Abbildung, R+K

³ vgl. Beilage C)

E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
24.SG.01.01	24.SG.01	Siedlungsgebiet Fläsch	Gemeinde Fläsch	-	F
24.SG.01.01 A	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Fläsch	Gemeinde Fläsch	« Ruhaberg » Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.01 B	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Fläsch	Gemeinde Fläsch	« Steigstrasse West » Zone für öffentliche Nutzungen	F
24.SG.01.01 C	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Fläsch	Gemeinde Fläsch	« Steigstrasse Ost » Zone für öffentliche Nutzungen	F
24.SG.01.02	24.SG.01	Siedlungsgebiet Jenins	Gemeinde Jenins	-	F
24.SG.01.02 A	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Jenins	Gemeinde Jenins	« Cacarola » Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.02 B	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Jenins	Gemeinde Jenins	« Mülibovel » Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.02 C	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Jenins	Gemeinde Jenins	« Siechenstuden » Zone für weitere Nutzungen	F
24.SG.01.02 D	24.SG.01	Verlagerung Siedlungsgebiet Jenins	Gemeinde Jenins	« Siechenstuden » Arbeitszone	F
24.SG.01.02 E	24.SG.01	Entlassung Siedlungsgebiet Jenins	Gemeinde Jenins	« Siechenstuden » Arbeitszone	Z
24.SG.01.02 F	24.SG.01	Entlassung Siedlungsgebiet Jenins	Gemeinde Jenins	« Sprechers Bongert » Eingeschränkte Bauzone (Grünzone)	Z
24.SG.01.03	24.SG.01	Siedlungsgebiet Maienfeld	Stadt Maienfeld	-	F
24.SG.01.03 A	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Maienfeld	Stadt Maienfeld	« Obstgarten Falknisstrasse » Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.03 B	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Maienfeld	Stadt Maienfeld	« Halde » Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F

24.SG.01.03 C	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Maienfeld	Stadt Maienfeld	« St. Luzisteig » Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.03 D	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Maienfeld	Stadt Maienfeld	« Neugut » Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.03 E	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Maienfeld	Stadt Maienfeld	« Neugut » Zone für öffentliche Nutzungen	F
24.SG.01.03 F	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Maienfeld	Stadt Maienfeld	« Halde » Zone für öffentliche Nutzungen	F
24.SG.01.03 G	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Maienfeld	Stadt Maienfeld	« Länder » Arbeitszone	F
24.SG.01.03 H	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Maienfeld	Stadt Maienfeld	« Neugut » Arbeitszone	F
24.SG.01.04	24.SG.01	Siedlungsgebiet Malans	Gemeinde Malans	-	F
24.SG.01.04 A	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Malans	Gemeinde Malans	« Baguggi / Mühlbach- weg » Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.04 B	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Malans	Gemeinde Malans	« Bahnhof Süd » Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.04 C	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Malans	Gemeinde Malans	« Neugut Ost » Arbeitszone	F
24.SG.01.04 D	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Malans	Gemeinde Malans	« Neugut-Tratt » Arbeitszone	F
24.SG.01.04 E	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Malans	Gemeinde Malans	« Neugut Ost » Zone für öffentliche Nutzungen	F
24.SG.01.04 F	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Malans	Gemeinde Malans	« Under Landquart Tratt » Zone für weitere Nutzungen	F
24.SG.01.05	24.SG.01	Siedlungsgebiet Zizers	Gemeinde Zizers	-	F
24.SG.01.05 A	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Zizers	Gemeinde Zizers	« Im Kuonz » Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F

24.SG.01.05 B	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Zizers	Gemeinde Zizers	«ARA Landquart» Zone für öffentliche Nutzungen	V
24.SG.01.06	24.SG.01	Siedlungsgebiet Untervaz	Gemeinde Untervaz	-	F
24.SG.01.06 A	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Untervaz	Gemeinde Untervaz	«Rain / Underm Rain» Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.06 B	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Untervaz	Gemeinde Untervaz	«Wingertli» Arbeitszone	F
24.SG.01.07	24.SG.01	Siedlungsgebiet Trimmis	Gemeinde Trimmis	-	F
24.SG.01.07 A	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Trimmis	Gemeinde Trimmis	«Saltinis» Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.07 B	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Trimmis	Gemeinde Trimmis	«Brüela» Zone für öffentliche Nutzungen	F
24.SG.01.07 C	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Trimmis	Gemeinde Trimmis	«Üsseri Heurütene» Arbeitszone	F
24.SG.01.07 D	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Trimmis	Gemeinde Trimmis	«Rheinauen» Zone für weitere Nut- zungen	F
24.SG.01.08	24.SG.01	Siedlungsgebiet Landquart	Gemeinde Landquart	-	F
24.SG.01.08 A	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Landquart	Gemeinde Landquart	«Igis Rebhalde / Turnidor» Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.08 B	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Landquart	Gemeinde Landquart	«Sonnematt» Wohn-, Misch-, Zent- rumszone	F
24.SG.01.08 C	24.SG.01	Erweiterung Siedlungsgebiet Landquart	Gemeinde Landquart	«ARA Landquart» Zone für öffentliche Nutzungen	
24.SG.01.08 C	24.SG.01	Entlassung Siedlungsgebiet Landquart	Gemeinde Landquart	«Plantahof I» Zone für öffentliche Nutzung	Z
24.SG.01.08 D	24.SG.01	Entlassung Siedlungsgebiet Landquart	Gemeinde Landquart	«Plantahof II» Zone für öffentliche Nutzung	Z

24.SG.01.08 E	24.SG.01	Entlassung Siedlungsgebiet Landquart	Gemeinde Landquart	«Verschnals I» Zone für öffentliche Nutzung	Z
24.SG.01.08 F	24.SG.01	Entlassung Siedlungsgebiet Landquart	Gemeinde Landquart	«Verschnals II» Zone für öffentliche Nutzung	Z

KS = Koordinationsstand; A = Ausgangslage; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

Eine detaillierte Übersicht zu sämtlichen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes pro Gemeinde ist im Anhang vorzufinden.

3.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

A Ausgangslage

WMZ Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) umfassen heute in der Region Landquart gesamthaft rund 410 Hektaren (Stand Juni 2020). Innerhalb der WMZ wohnen rund 23'900 EinwohnerInnen und 3'200 Beschäftigte (VZÄ). Das macht knapp 95% aller EinwohnerInnen und rund 30% aller Beschäftigten (VZÄ) in der Region Landquart aus. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nehmen damit einen Grossteil der Bevölkerung auf.

Das prognostizierte Einwohnerwachstum soll künftig zu 100% in den WMZ aufgenommen werden. Das Beschäftigtenwachstum soll zu rund 30% innerhalb der WMZ aufgenommen werden. Die Grösse und Verfügbarkeit der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind damit für die Steuerung der künftigen Siedlungsentwicklung in der Region Landquart und den einzelnen Standortgemeinden von grosser Bedeutung.

Bauzonendimensionierung auf
den 15-jährigen Bedarf

Die Gemeinden sind gemäss Art. 15 RPG angewiesen, ihre Bauzonen auf den 15-jährigen Bedarf auszurichten. Bevor neues Land der Bauzone zugewiesen werden kann, sind die Gemeinden angewiesen, ihre Kapazitätsreserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen konsequent zu mobilisieren. Überdimensionierte Bauzonen oder Bauzonen an ungeeigneten Lagen sind auszuzonen.

Bauzonenkapazität

Gemäss den Gemeinde-Datenblättern handelt es sich in der Region bis auf die Gemeinde Trimmis (richtig dimensionierte WMZ) um Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ. Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazitätsreserven ist bis 2030 respektive bis 2045 voraussichtlich in den meisten Gemeinden der Region Landquart ein zusätzlicher Bedarf an WMZ (Einzonungen) zu erwarten.

- Einzonungen** Zur Sicherstellung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sowie einer hohen Siedlungsqualität sind grössere Einzonungen künftig an hohe Anforderungen in Bezug auf die Erschliessung, Dichte, Nutzung, Bebauung, Qualität etc. gebunden.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind innerhalb der Region Landquart so auf die einzelnen Gemeinden verteilt, dass auch künftig in jeder Gemeinde eine Siedlungsentwicklung gemäss aktuellem, kommunal prognostiziertem Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum möglich ist. Einzonungen sind nur bei nachgewiesenem Bedarf zulässig.

Leitsätze

Kommunale Bauzonenkapazität WMZ auf den Bedarf ausrichten

- Die Gemeinden überprüfen ihre kommunale Bauzonenkapazität und richten diese grundsätzlich auf den 15-jährigen Bedarf, basierend auf den aktuellen Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognosen, aus. Bestehende Kapazitätsreserven werden dabei mit weichen und/oder harten Massnahmen konsequent mobilisiert.
- Überdimensionierte Bauzonen und Bauzonen an ungeeigneten Lagen sind auf ihre Auszonungsmöglichkeiten zu überprüfen. Überdimensionierte Bauzonen sind dabei nur auszuzonen, wenn auch über den Planungshorizont von 15 Jahre kein Bedarf für die WMZ besteht. Sofern über den Planungshorizont von 15 Jahren kein Bedarf für die WMZ besteht und sich die Flächen einerseits an ungeeigneter Lage befinden, andererseits kein öffentliches Interesse an den Flächen besteht, sind keine alternativen Mobilisierungsmassnahmen als die Auszonung zulässig, auch wenn sich entsprechende Grundstücke innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befinden.

Einzonungen WMZ

- Einzonungen sind nur nach dem Nachweis des 15-jährigen, kommunalen Bedarfs gemäss Art. 15 RPG zulässig (Überprüfung der Bauzonenkapazität und Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen). Die Gemeinde hat zudem auszuweisen, ausreichend Massnahmen zur konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und zur Siedlungsverdichtung gemäss regionaler Innenentwicklungsstrategie getroffen zu haben.

- Allfällige Einzonungen ≥ 1 Hektare haben in den Siedlungserweiterungsgebieten der 1. Priorität oder in den noch nicht eingezonten Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen. Kleinflächige Einzonungen können bei ausgewiesenem Bedarf und gut begründeter Lage auch angrenzend an das Siedlungsgebiet und ohne Richtplanverfahren erfolgen, sofern die Summe aller Einzonungen innerhalb des Planungshorizontes ≤ 1 ha ist. In gleichem Umfang sind auch Verschiebungen von Bauzonen möglich.
- Für die Inanspruchnahme von Siedlungserweiterungsgebieten der 1. Priorität gelten generell die Anforderungen und Vorgaben für Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan.

Anforderungen Einzonungen $\geq 5'000 \text{ m}^2$

Bei Einzonungen der WMZ $\geq 5'000 \text{ m}^2$ ist zur Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität eine Folgeplanungspflicht festzulegen. Im Zusammenhang mit der Folgeplanungspflicht sind die nachfolgenden «Mindest-Richtlinien» an die Folgeplanungspflichtgebiete zu definieren:

- Sicherung der zweckmässigen Inhalte des gemäss kantonalem Richtplan erforderlichen Erschliessungs- und Baukonzepts
- Erarbeitung Mobilitätskonzept bei Bauvorhaben mit mehr als 80 Parkfeldern
- Gewährleistung attraktiver Anschluss an das lokale Fuss- und Velowegnetz sowie Schaffung von genügend attraktiven Veloabstellanlagen
- Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt in der Regel konzentriert und abgesehen von Besucherparkplätzen hauptsächlich unterirdisch oder in Gebäuden
- Erarbeitung Frei- und Grünraumkonzept (insb. Schaffung von qualitätsvollen Aufenthalts- und Grünräumen, Förderung der Biodiversität sowie attraktive Gestaltung der Siedlungsränder)

Abweichungen gegenüber den «Mindest-Richtlinien» sind im Rahmen des Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV zu begründen und zu klären.

Umzonungen

Die Umzonung von WMZ in eine andere Zone und von einer anderen Zone in die WMZ ist möglich, wenn für sämtliche von der Umzonung betroffenen Nutzungszonen der 15-jährige, kommunale Bedarf gemäss Art. 15 RPG (Überprüfung der Bauzonenkapazität und Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen) nachgewiesen werden kann.

C Handlungsanweisungen

Die Gemeinden überprüfen ihre kommunale Bauzonkapazität und ermitteln ihren 15-jährigen Bedarf an Bauzonen. Bei der Berechnung des kommunalen Bedarfs sind dabei die zum entsprechenden Zeitpunkt aktuellen Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Statistik (BFS) den Prognosen auf Basis des tatsächlichen Bevölkerungswachstums der Gemeinde gegenüberzustellen und daraus der effektive Bedarf zu ermitteln.

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden stellen in ihrer Nutzungsplanung eine Mobilisierung der Kapazitätsreserven mit weichen und/oder harten Massnahmen sowie eine auf die Gemeinde abgestimmte Siedlungsverdichtung sicher (vgl. Richtplan-Kapitel 3.1.2).

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden setzen bei Einzonungen $\geq 5'000 \text{ m}^2$ im Rahmen ihrer kommunalen Nutzungsplanung die Anforderungen gemäss regionalem Richtplan um.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Keine.

E Objekte

Keine.

3.2.3 Arbeitsgebiete

A Ausgangslage

Arbeitsgebiete Arbeitsnutzungen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs, der Erschliessungsanforderungen oder der potenziellen Konflikträchtigkeit wie Lärmemissionen, Verkehr, Ortsbild o. Ä. nicht in der Wohn-, Misch- und Zentrumszone angeordnet werden können, werden in reinen Arbeitsgebieten angesiedelt.

Der Kanton Graubünden unterteilt die Arbeitsgebiete im kantonalen Richtplan in unterschiedliche Typen. Unterschieden werden Arbeitsgebiete im urbanen und suburbanen Raum, Arbeitsgebiete im ländlichen und touristischen Raum sowie als Spezialfall die strategischen Arbeitsgebiete. Hinzu kommen die Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung.

Die Unterteilung der Arbeitsgebiete in die unterschiedlichen Typen basiert auf verschiedenen Kriterien wie beispielsweise der Höhe des Arbeitskräftepotentials, der verkehrstechnischen Lage und der Grösse des Gebietes. Der kantonale Richtplan definiert für die einzelnen Arbeitsgebiete unterschiedliche Entwicklungsziele und Anforderungen. Mit Ausnahme der lokalen Gebiete sind im kantonalen Richtplan für jedes Arbeitsgebiet objektspezifische Festlegungen (Standortprofil) vorzufinden.

**Arbeitszonen-
Bewirtschaftung** Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Diese Vorgabe gilt auch für die Ausscheidung von Arbeitszonen. Da der Bedarf an Arbeitszonen aufgrund von verschiedenen Faktoren wie die wirtschaftliche Entwicklung im Gegensatz zu den Wohnzonen sehr schwer zu eruieren ist, kann bei der Bedarfsermittlung nicht nur auf quantitative Kriterien abgestellt werden. Die Ermittlung des Bedarfs hat vielmehr über qualitative Kriterien zu erfolgen.

Der Kanton Graubünden hat in diesem Zusammenhang ein Monitoring über die Arbeitsgebiete (Arbeitszonenbewirtschaftung) erstellt, welches später zusammen mit den Regionen betrieben werden soll. Die Arbeitszonenbewirtschaftung soll Aufschluss geben über die Entwicklung der Arbeitsgebiete sowie über die Ermittlung des künftigen Bedarfs an Arbeitszonen (insb. Kriterien). Es ist die Grundlage für die überörtliche Begründung des Bedarfs.

Im Grundlagenbericht zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» (Amt für Raumentwicklung, Kanton Graubünden und R+K, Büro für Raumplanung AG; Stand: Öffentliche Auflage, dat. 30. Oktober 2020) formuliert der Kanton in diesem Zusammenhang Kriterien und Aufgaben für die Regionen.

Als Grundlage für die definitive Festlegung des Siedlungsgebietes hat der Kanton den Bedarf an Arbeitszonen für den gesamten Kanton berechnet (Zeithorizont 2040). Der Bedarf wurde daraufhin unter Berücksichtigung des regionalen, prognostizierten Beschäftigtenwachstums (gemäss KRIP) für jede Region aufgeschlüsselt. Die Regionen haben diesen kantonal ermittelten Rahmen aufgrund der regionalen Bedürfnisse und Gegebenheiten in ihrer Richtplanung zu prüfen, zu konkretisieren und zu verorten. Die Ermittlung des künftigen Bedarfs ist im Richtplan-Kapitel 3.2.1 ersichtlich.

Bei der Ausscheidung von neuen Arbeitsgebieten von überkommunaler Bedeutung (im KRIP bezeichnet) oder bei Erweiterungen dieser Arbeitsgebiete ist eine Profilierung festzulegen.

Als weitere Aufgaben haben die Regionen Arbeitsgebiete mit bedeutendem Verdichtungspotential sowie allfällige Arbeitsgebiete mit zonenfremden Nutzungen zu identifizieren und zu bezeichnen.

Wirtschaftsstandort
Region Landquart

Der Wirtschaftsstandort Region Landquart ist breit aufgestellt. Von den rund 10'400 Vollzeitäquivalenten sind ca. 7% im Primärsektor, ca. 38% im Sekundärsektor und ca. 55% im Tertiärsektor beschäftigt.

Dabei nehmen insbesondere die Wirtschaftszweige (nach NOGA 2008) «Verarbeitendes Gewerbe/Warenherstellung», «Baugewerbe/Bau» und «Handel» einen hohen Anteil an Beschäftigten auf. Daneben sind aber auch die Wirtschaftszweige «Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei», «Herstellung von Nahrungsmitteln», «Verkehr und Lagerei» im Vergleich mit dem Gesamtkanton stärker vertreten.

Arbeitszonen

In der Region Landquart liegen zurzeit rund 200 Hektaren Arbeitszonen vor (Stand Juni 2020). Von den rund 10'400 in der Region Landquart beschäftigten Personen (VZÄ) befindet sich rund die Hälfte innerhalb der reinen Arbeitszonen.

Vom Total des prognostizierten Beschäftigtenwachstums bis 2045 sollen rund 47% der zusätzlichen Vollzeitäquivalenten innerhalb der Arbeitszonen aufgenommen werden.

Für die Weiterentwicklung der Region Landquart als attraktiver Arbeitsstandort ist die Bereitstellung von schnell verfügbaren Arbeitszonen an gut erschlossenen Lagen von zentraler Bedeutung. Das Profil der Region Landquart als vielfältiger Wirtschaftsstandort mit seinen starken gewerblichen und industriellen Wirtschaftszweigen soll dabei berücksichtigt und gestärkt werden.

Strategisches Arbeitsplatzgebiet Neugut / Neugut-Tratt

Das Gebiet Neugut / Neugut-Tratt befindet sich an den Schnittstellen der Gemeinden Malans und Landquart sowie der Stadt Maienfeld und ist aufgrund des direkten Anschlusses an die Autobahn A13, der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Landquart und dem Anschluss an das Langsamverkehrsnetz das besterschlossene Gebiet des Kantons Graubünden. Das gesamte Gebiet weist ein grosses Entwicklungspotential auf und ist aus raumplanerischer Sicht für eine künftige Siedlungsentwicklung prädestiniert.

Die Region Landquart hat das Entwicklungspotential des Gebietes bereits vor längerem erkannt und beabsichtigt das Gebiet Neugut / Neugut-Tratt zu entwickeln (vgl. Regionales Raumkonzept Landquart).

Aufgrund des hohen Potentials soll das Gebiet Neugut / Neugut-Tratt als strategisches Arbeitsplatzgebiet im urbanen und suburbanen Raum bezeichnet werden, wobei das Teilgebiet Neugut als Arbeitsgebiet mit Wohnnutzungen (Mischnutzung) und das Teilgebiet Neugut / Neugut-Tratt als reines Arbeitsgebiet entwickelt werden sollen.

Strategische Arbeitsgebiete sind gemäss kantonalem Richtplan auf Arbeitsnutzungen mit einer hohen Wertschöpfungswirkung auszurichten. Für strategisch bedeutende exportorientierte Unternehmensansiedlungen sind grössere zusammenhängende Flächen an bestgeeigneten Lagen bereitzustellen.

Im strategischen Arbeitsgebiet Neugut / Neugut-Tratt sollen deshalb primär hochwertige, emissionsarme Nutzungen mit häuslichem Flächenbedarf und hoher Wertschöpfung angesiedelt werden. Publikumsorientierte und verkehrsintensive Nutzungen wie grössere Einkaufszentren hingegen sollen nicht zulässig sein. Wohnen soll im Teilgebiet Neugut erlaubt sein.

Abstimmung Siedlung und Verkehr
Gebiet Neugut / Neugut-Tratt

Wie Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Bereich des neuen strategischen Arbeitsgebietes Neugut / Neugut-Tratt aufeinander abgestimmt werden, wird im regionalen Raumkonzept sowie im regionalen Gesamtverkehrskonzept der Region Landquart aufgezeigt.

Im Rahmen der Vertiefung zum Gesamtverkehrskonzept der Region Landquart «Erweiterung strategische Arbeitsgebiete Region Landquart» vom 19. November 2019 gelangte man bei der verkehrstechnischen Prüfung einer Entwicklung der beiden Teilgebiete auf das nachfolgende Fazit respektive Handlungsbedarf:

«Das Entwicklungsgebiet Neugut ist optimal an den Bahnhof Landquart angeschlossen. Der Langsamverkehr verläuft über die bestehende Brücke direkt an den Bahnhof Landquart. Es benötigt keine weiteren Infrastrukturausbauten für

den Langsamverkehr. Für die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs müssen grössere Infrastrukturausbauten vorgesehen werden (Erstellung Brücke oder Ausbau Kreisel 3). Die Umsetzung ist aus verkehrstechnischer Sicht mit hohen Kosten verbunden und ist über einen längeren Zeithorizont vorzusehen.

Das Entwicklungsgebiet Neugut-Tratt benötigt sowohl für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Langsamverkehr kaum grössere Ausbauten. Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine schnelle Realisierung möglich. Die Entwicklung des Gebietes Neugut-Tratt ist mit der Erschliessung des Gebietes Neugut abzustimmen.»

Aufgrund der heutigen Verkehrssituation und um eine Zunahme des künftigen Verkehrsaufkommens möglichst gering zu halten, sollen im strategischen Arbeitsplatzgebiet Neugut / Neugut-Tratt primär hochwertige, emissionsarme Nutzungen mit haushälterischem Flächenbedarf und hoher Wertschöpfung angesiedelt werden.

Die Verkehrserschliessung des strategischen Arbeitsplatzgebietes Neugut/Neugut-Tratt ist in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt Graubünden und dem Bundesamt für Strassen ASTRA vertieft zu prüfen und zu konkretisieren. Gegenstand der Prüfung müssen insbesondere der Anschluss der Neugutstrasse an die A28 Nationalstrasse Prättigau sowie die Dimensionierung der Neugutstrasse betreffend des allfälligen Schwerverkehrsaufkommens sein.

Fruchtfolgeflächen Gebiet
Neugut / Neugut-Tratt

Fruchtfolgeflächen sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz und darum grundsätzlich zu erhalten. Von der Entwicklung des Gebietes Neugut / Neugut-Tratt sind rund 8.9 Hektaren Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen.

Fruchtfolgeflächen können gemäss Art. 30 RPV nur dann beansprucht werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sinnvoll erreicht werden kann (kantonale Bedeutung) und der Kanton über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen verfügt.

Mit der Schaffung des strategischen Arbeitsgebietes Neugut / Neugut-Tratt kann ein beachtlicher Teil der künftigen Siedlungsentwicklung der Region Landquart konzentriert und räumlich abgestimmt auf einen der – insbesondere in Bezug auf die Lage und Erschliessung – kantonal bedeutendsten Standorte des Kantons Graubündens gelenkt sowie das dort vorliegende Potential optimal genutzt werden.

Durch die vorliegende räumliche Beurteilung des Standortes als geeignetes, strategisches Arbeitsplatzgebiet (siehe regionales Raumkonzept Landquart und Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation), die Koordination des Standortes auf kantonaler, überregionaler und regionaler Ebene sowie des fehlenden Alternativstandortes kann ein überwiegendes, kantonales Interesse an der Inanspruchnahme der Fruchtfolgeflächen festgestellt werden. Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen.

Einzonungen Arbeitszonen sind so zu dimensionieren, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Allfällige Einzonungen sind unter dem Nachweis des 15-jährigen, kommunalen Bedarfs gemäss Art. 15 RPG zulässig. Als massgebende Grundlage für den kommunalen Bedarfsnachweis dient dabei der regionale Bedarfsnachweis im Rahmen der definitiven Ausscheidung des Siedlungsgebietes.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Region Landquart ist ein lebendiger Wirtschaftsraum und wird mit einem vielfältigen Angebot an verschiedenen ausgerichteten Arbeitsgebieten mit zahlreichen, attraktiven Arbeitsplätzen künftig gestärkt. Bei der Entwicklung der Arbeitsgebiete wird auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Ansiedlung von auf das Arbeitsgebiet passenden Unternehmen geachtet.

Leitsätze

Ermittlung Bedarf durch die Region

Der Bedarf an Arbeitszonen wird durch die Region Landquart ermittelt. Als Basis dient dabei der kantonal ermittelte Rahmen gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung.

Verfügbarkeit von Arbeitszonen sicherstellen

Mittels einer aktiven Bodenpolitik sowie Massnahmen zur Baulandmobilisierung wird die Verfügbarkeit von Arbeitszonen sichergestellt. Für die Ansiedlung von neuen Unternehmen werden beispielsweise durch die Gewährleistung einer hohen Erschliessungsqualität, grösserer zusammenhängender Flächen oder der Möglichkeit zur Clusterbildung optimale Rahmenbedingungen geschaffen.

Haushälterischer Umgang mit den Arbeitszonen

Zur Förderung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden werden bestehende unternutzte Arbeitszonen mit Anreizen in geeigneter Art und Weise verdichtet und falsch genutzte Arbeitszonen nach Möglichkeit, und wenn zweckmässig, umgenutzt. Bei neu ausgeschiedenen Arbeitszonen wird der haushälterische Umgang mit dem Boden durch entsprechende Vorgaben wie eine platzsparende Parkierung gewährleistet.

Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung

- Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung werden im regionalen und kantonalen Richtplan als «Strategisches Arbeitsgebiet», «Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum» und «Arbeitsgebiet im ländlichen und touristischen Raum» bezeichnet. Neuansiedlungen von grösseren Unternehmen erfolgen ausschliesslich in diesen Gebieten. Sämtliche Gebiete verfügen über ein Standortprofil mit der angestrebten Nutzungsausrichtung.
- Für neue Arbeitsgebiete ist ein Standortprofil auszuarbeiten. Für Erweiterungen bestehender Arbeitsgebiete gilt grundsätzlich das Standortprofil des bestehenden Gebietes, sofern nichts anderes erwähnt wird.
- Bei der Verortung von neuen Arbeitsgebieten oder bei Erweiterungen bestehender Arbeitsgebiete werden die nachfolgenden Standortfaktoren zur Hand gezogen:
 - Branchenstruktur
 - ÖV-Erschliessung
 - Erreichbarkeit und Einzugsgebiet
 - Clustering und Synergien
 - Nutzungskonflikte
 - Regionale Eigenheiten
 - Strassenseitige Erschliessung

Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung

- Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung sind primär für die Erweiterung von bereits angesiedelten Betrieben vorgesehen und werden in der Richtplanung aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht separat ausgewiesen.
- Erweiterungen bestehender Arbeitsgebiete für Betriebserweiterungen erfolgen in enger Zusammenarbeit mit der jeweiligen Gemeinde, da diese die Bedürfnisse des lokalen Gewerbes am besten kennt.

Einzonungen Arbeitszonen

- Allfällige Einzonungen sind unter dem Nachweis des 15-jährigen, kommunalen Bedarfs gemäss Art. 15 RPG zulässig, wobei der regionale Bedarfsnachweis im Rahmen der definitiven Ausscheidung des Siedlungsgebietes als massgebende Grundlage gilt. Die Gemeinde hat zudem auszuweisen, ausreichend Massnahmen zur konsequenten Mobilisierung der Kapazitätsreserven und zur Verdichtung der bestehenden Arbeitsgebiete getroffen zu haben.
- Allfällige Einzonungen ≥ 1 Hektare haben grundsätzlich in den Siedlungserweiterungsgebieten der 1. Priorität oder in den noch nicht eingezonten Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen.
- Für die Inanspruchnahme von Siedlungserweiterungsgebieten gelten generell die Anforderungen und Vorgaben für Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan.

Strategisches Arbeitsgebiet Neugut / Neugut-Tratt

Mit der Entwicklung des Gebietes Neugut / Neugut-Tratt sollen in der Region Landquart an bester Lage hochwertige Arbeitsplätze und attraktiver Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Es wird dabei eine qualitativ hochstehende Entwicklung in Bezug auf die Nutzungen, Siedlungs-/Bebauungsstruktur, Einpassung in die Umgebung und Erschliessung sowie eine hohe Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität angestrebt.

Hohe Nutzer- und Bebauungsdichte:

Aufgrund der sehr guten Erschliessung und der Lage direkt angrenzend an das regional bedeutende Verdichtungsgebiet (Zentrums-/Bahnhofsgebiet Landquart) sind im Gebiet hohe Nutzerdichten (Zieldichte durchschnittlich mind. rund 120 E+B/ha) anzustreben. Zur Ermöglichung der hohen Nutzerdichten sind bauliche Dichten von mindestens AZ 1.0 anzustreben (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.2).

Überkommunal abgestimmtes Erschliessungs-, Bebauungs- und Nutzungskonzept:

Als strategisches Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung im Schnittpunkt der Gemeinden Malans und Landquart sowie der Stadt Maienfeld ist eine überkommunale Abstimmung in Bezug auf die künftige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung notwendig.

Die Gemeinden Malans und Landquart sowie die Stadt Maienfeld erarbeiten deshalb das gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.2.2) verlangte Erschliessungs- und Bebauungskonzept gemeinsam. Im Rahmen des Konzepts in Form eines Masterplans ist insbesondere aufzuzeigen, wie die definierten Standortprofile mit allfälligen planerischen Massnahmen umgesetzt werden können. Des Weiteren sind die nachfolgenden Fragen zu klären:

- Nutzungen, Nutzungsmix und Anordnung der Nutzungen
- Bebauungs- und Siedlungsstruktur (insbesondere Einpassung in die Umgebung und die angrenzenden Strukturen, Architektur / Gestaltung)
- Maximal ortsverträgliche Dichte
- Erschliessung (motorisierter Verkehr, Fuss- und Veloverkehr)
- Parkierung (motorisierter Verkehr und Veloverkehr)
- Massnahmen Mobilitätsmanagement
- Umgebungsgestaltung (Frei- und Grünräume, Plätze / Aufenthaltsräume, Bepflanzung, Gestaltung Siedlungsränder)
- Integration des Gewässers Landquart (und Rhein)
- Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit / öffentliche Wegverbindungen

Qualitätssicherung:

Mit der Einzonung des strategischen Arbeitsgebietes Neugut / Neugut-Tratt ist zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung eine Folgeplanungspflicht festzulegen. Im Zusammenhang mit der Folgeplanungspflicht sind die nachfolgenden «Mindest-Richtlinien» an die Folgeplanungspflichtgebiete zu definieren:

- Sicherung der zweckmässigen Inhalte des gemäss kantonalen Richtplan erforderlichen Erschliessungs- und Bebauungskonzept (Masterplan)
- Durchführung von qualifizierten Verfahren (Studienauftrag, Testplanung oder Ähnliches) für Teilgebiete mit Arbeits- und Wohnnutzungen (Mischnutzungen)
- Erarbeitung Mobilitätskonzept inkl. Massnahmen Mobilitätsmanagement (Ziel: Steigerung Modalsplit zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs)
- Gewährleistung attraktiver Anschluss an das lokale Fuss- und Velowegnetz sowie Schaffung von genügend attraktiven Veloabstellanlagen
- Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt möglichst konzentriert und abgesehen von Besucherparkplätzen unterirdisch oder in einem Parkhaus; Parkplatzbewirtschaftung
- Erarbeitung Frei- und Grünraumkonzept (insb. Schaffung von qualitätsvollen Aufenthalts- und Grünräumen, Förderung der Biodiversität sowie attraktive Gestaltung der Siedlungsränder)
- Erarbeitung Energiekonzept (insb. Förderung erneuerbare Energien)

C Handlungsanweisungen

Die Region beantragt beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden auf Basis des regionalen Richtplans die Aufnahme neuer Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung im kantonalen Richtplan.

Federführung: Region

Die Region beantragt beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden auf Basis des regionalen Richtplans und des Agglomerationsprogramms Chur der 4. Generation die Aufnahme des strategischen Arbeitsgebietes Neugut / Neugut-Tratt (Koordinationsstand: Festsetzung).

Federführung: Region

Die Region unterstützt die vom strategischen Arbeitsgebiet Neugut / Neugut-Tratt betroffenen Gemeinden in geeigneter Art und Weise bei den notwendigen Planungsarbeiten.

Federführung: Region

Die Region Landquart überprüft und konkretisiert den kantonal ermittelten Bedarf an Arbeitszonen aufgrund der regionalen Bedürfnisse und Gegebenheiten in ihrer Richtplanung. Der zusätzliche Bedarf an Arbeitszonen wird im regionalen Richtplan anhand von Standortfaktoren verortet.

Federführung: Region

Die Gemeinden setzen die Standortprofile der Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung in der kommunalen Nutzungsplanung um. Sie stellen sicher, dass die Arbeitsgebiete gemäss dem Standortprofil entwickelt werden.

Die Gemeinden erarbeiten bei Bedarf ein Standortprofil für die Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung.

Federführung: Gemeinden

- Die Gemeinden Landquart, Malans und die Stadt Maienfeld erarbeiten gemeinsam das Nutzungs- und Erschliessungskonzept in Form eines Masterplans für den Entwicklungsschwerpunkt Neugut und setzen darin die Vorgaben und Zielsetzungen gemäss regionalem Richtplan um. Die Verkehrserschliessung ist dabei in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt Graubünden und dem Bundesamt für Strassen ASTRA vertieft zu prüfen und zu konkretisieren.
- Die Gemeinden setzen die Anforderungen an den Entwicklungsschwerpunkt gemäss regionalem Richtplan sowie das erarbeitete Nutzungs- und Erschliessungskonzept (Masterplan) in ihrer kommunalen Nutzungsplanung um.

Federführung: Gemeinde Landquart, Gemeinde Malans, Stadt Maienfeld

Die Gemeinden stellen in ihrer Nutzungsplanung eine konsequente Mobilisierung der Kapazitätsreserven mit weichen und/oder harten Massnahmen sowie deren Verfügbarkeit sicher. Hierfür prüfen sie im Rahmen ihrer Nutzungsplanung die nachfolgenden Massnahmen:

- Betreiben von aktiver Boden- und Baulandpolitik
- Festlegen von Folgeplanungen mit klaren Entwicklungszielen (Richtlinien)
- Verträge (Bauverpflichtung, Überbauungsfristen etc.)
- Baulandumlegung
- Eigentümergespräche zur Sensibilisierung

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden identifizieren im Rahmen der Ortsplanung ihre Arbeitsgebiete hinsichtlich des Potentials für Verdichtungsmöglichkeiten. Für die planerische Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung prüfen sie die nachfolgenden Massnahmen:

- Nutzungsbeschränkungen
- Festlegung von Minstdichten
- Erhöhung der Ausnützungsziffer
- Um- und Aufzonungen
- Anpassung der Bauvorschriften
- Qualitätssichernde Verfahren / Folgeplanungen
- Anreize schaffen
- Eigentümergespräche zur Sensibilisierung

Federführung: Gemeinden

Die Gemeinden überprüfen im Rahmen der Ortsplanung ihre bestehenden Arbeitszonen hinsichtlich Zweckmässigkeit und zonenfremde Nutzungen und stellen durch die Anpassung ihrer kommunalen Nutzungsplanung die Zonenkonformität her. Grundlage bildet dabei die Checkliste des Amtes für Raumentwicklung Graubünden.

Federführung: Gemeinden

Im kantonalen Grundlagenbericht «Um- und Auszonungspotenziale der Arbeitsgebiete von lokaler und überkommunaler Bedeutung» werden Gebiete mit Potenzial zur Reduktion der Arbeitszonen bezeichnet. Die Gemeinden Untervaz und Maienfeld überprüfen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung den Arbeitszonenbedarf betreffend die Kieswerke Untervaz und Maienfeld (Riguot) und weisen diese gegebenenfalls einer zweckmässigen Zone zu.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Strategisches Arbeitsplatzgebiet Neugut / Neugut-Tratt

Das strategische Arbeitsgebiet besteht aus den Teilgebieten Neugut und Neugut-Tratt. Die beiden Teilgebiete grenzen sich voneinander wie folgt ab:

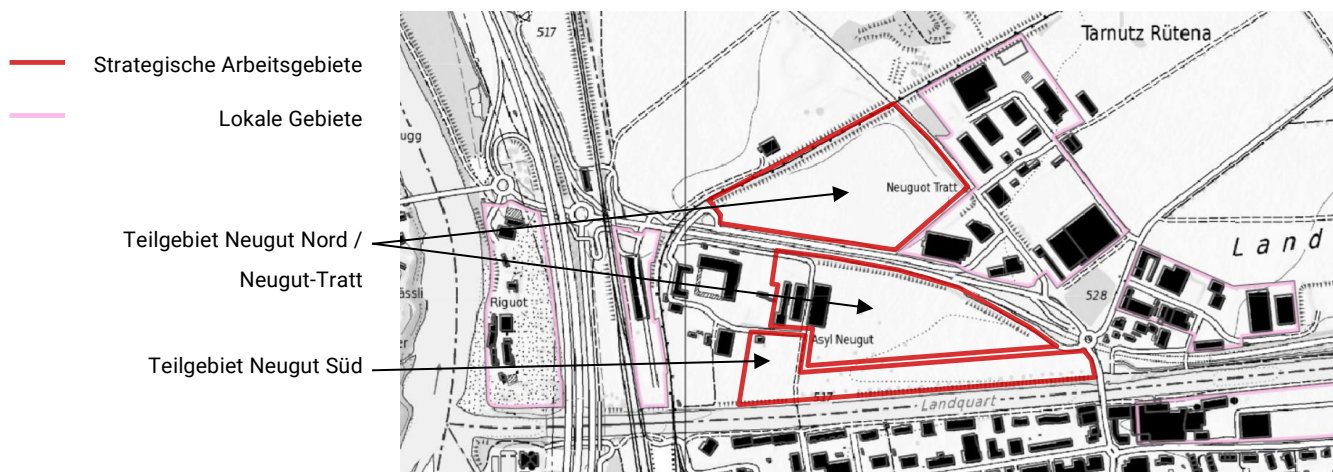


Abb. 9: Quelle: www.map.geo.gr.ch

E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
Kantonales Arbeitsgebiet					
24.SW.01.01	24.SW.01	Landquart – Zizers, TG Landquart Industrie-Süd	Gemeinde Landquart, Gemeinde Zizers	Gemäss kantonalem Richtplan.	F
		Landquart – Zizers, TG Tardis-Ost	Gemeinde Zizers	Gemäss kantonalem Richtplan.	F
		Landquart - Zizers, TG Landquart Industrie-Nord	Gemeinde Landquart, Gemeinde Zizers	Gemäss kantonalem Richtplan.	F
		Landquart – Zizers, TG Tardis-West	Gemeinde Landquart, Gemeinde Zizers	Gemäss kantonalem Richtplan.	F
		Landquart – Zizers, TG Landquart Fabriken	Gemeinde Landquart	Gemäss kantonalem Richtplan.	F
24.SW.02.01	24.SW.02	Untervaz- Trimmis-Zizers, TG Trimmis /Zizers	Gemeinde Trimmis, Gemeinde Zizers	Gemäss kantonalem Richtplan.	F
		Untervaz- Trimmis-Zizers, TG Untervaz	Gemeinde Untervaz	Erweiterung bestehendes Arbeitsgebiet.	F
24.SW.03.01	24.SW.03	Maienfeld, Anschluss Maienfeld	Stadt Maienfeld	Erweiterung bestehendes Arbeitsgebiet.	F
24.SW.04.01	24.SW.04	Landquart – Maienfeld – Malans, TG Neugut Nord /Neugut-Tratt	Gemeinde Landquart, Stadt Maienfeld, Gemeinde Malans	Gewerbe, Dienstleistung <ul style="list-style-type: none"> ■ Reines Arbeitsgebiet für emissionsarme Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen ■ Ansiedlung von hochwertigen, primär export- und technologieorientierten Unternehmen mit grosser Wertschöpfung und hoher 	F

		<p>Arbeitsplatzdichte (mind. rund 120 Beschäftigte pro ha)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Einkaufszentren, Freizeitanlagen) sowie flächenintensive Nutzungen (Lagerflächen etc.) sind nicht zulässig. ■ Eine unabhängige Entwicklung der Flächen auf Gemeindegebiet Malans respektive auf Gebiet der Stadt Maienfeld unter Berücksichtigung des übergeordneten, gemeinsamen Masterplans ist zulässig.
<p>Landquart – Maienfeld – Malans, TG Neugut Süd</p>	<p>Gemeinde Landquart, Stadt Maienfeld, Gemeinde Malans</p>	<p>Dienstleistung, Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gemischtes Wohn- und Arbeitsgebiet, davon rund 1/3 Wohnen und rund 2/3 Arbeiten (Dienstleistung) ■ Ansiedlung von hochwertigen Dienstleistungsunternehmen mit grosser Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte (mind. rund 100 Beschäftigte pro ha) ■ Die Wohnnutzung ist primär entlang des Fließgewässers Landquart und um das bestehende Alters- und Pflegeheim anzusiedeln. Es ist ein breites Wohnraumangebot zu schaffen. ■ Weitere Nutzungen wie Bildungsstätten / Schulen sind möglich. <p style="text-align: right;">F</p>

- Es werden dabei hohe Dichten von mind. rund 120 Einwohner pro ha angestrebt.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen sowie flächenintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

KS = Koordinationsstand; **A** = Ausgangslage; **F** = Festsetzung; **Z** = Zwischenergebnis; **V** = Vororientierung

3.2.4 Gebiete für Einkaufsnutzungen

A Ausgangslage

Zunehmende Abwanderung von Ladennut- zungen in den Ortszentren	Ein attraktives Angebot an Ladennutzungen in den Erdgeschossen und Ein- kaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf trägt wesentlich zur Qualität und Belebung eines Ortszentrums bei.
	In den letzten Jahren ist allerdings die Abwanderung von Ladennutzungen aus Erdgeschossen im Zentrum als zunehmender Trend festzustellen. Dadurch stehen immer mehr Ladenflächen in den Ortszentren leer und folglich nimmt auch die Belebung sowie die Kundschaft der Läden im Zentrum immer mehr ab, wodurch weitere Geschäfte schliessen müssen. Grund für die Abwande- rung der Ladennutzungen aus den Ortszentren sind nebst dem zunehmenden Onlineshopping grosse Einkaufszentren / -läden ausserhalb des Ortszent- rums.
Grosses Verkehrsaufkommen	Die Einkaufseinrichtungen sind aufgrund ihrer oftmals sehr peripheren Lage kaum oder nur schlecht mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Dadurch sind die Einkaufseinrichtungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen an moto- risiertem Individualverkehr verbunden, was wiederum zu einer negativen Be- einträchtigung der Siedlungsqualität führt.
Einkaufseinrichtungen an peri- pheren Lagen vermeiden	Um den Trend zum zunehmenden «Lädelisterben» zu vermeiden, sind Ein- kaufseinrichtungen möglichst innerhalb der Ortszentren anzusiedeln. Aus- nahme dabei bilden Einkaufseinrichtungen, welche aufgrund ihres Flächenver- brauchs nicht innerhalb der Zentren angeordnet werden können. Die Nieder- lassung solcher Einkaufseinrichtungen ist nur in Arbeitsgebieten zulässig, in welchen publikumsorientierte Nutzungen gemäss Standortprofil nicht ausge- schlossen sind.
Publikumsorientierte Nutzungen	Als publikumsorientierte Nutzungen gelten gemäss kantonalem Richtplan der Detailhandel, welcher in den Standortprofilen unterschieden wird in Anbieter von Gütern des täglichen (z.B. Lebensmittel, Medikamente, Kioskwaren) oder periodischen Bedarfs (z.B. Kleider, Schuhe) sowie Anbieter von dauerhaften Konsumgütern (z.B. Elektrogeräte). Zu den publikumsorientierten Nutzungen gehören zudem öffentliche Dienstleitungen und persönliche Dienstleitungen, die auf Passanten ausgerichtet sind (z.B. Kino, Sport, Coiffeur, Bank, Post, Fit- ness). Auch diese Nutzungen sind nur in Gebieten zulässig, in welchen publi- kumsorientierte Nutzungen gemäss Standortprofil nicht ausgeschlossen sind.

Publikumsorientierte Nutzungen in der Region Landquart

Innerhalb der Region Landquart liegen Einkaufseinrichtungen respektive publikumsorientierte Nutzungen heute an drei Standorten vor. Es sind dies die Bahnhofstrasse in Landquart, das Arbeitsgebiet «Landquart-Zizers, Tardis West» (Outlet Tardis) und das Arbeitsgebiet «Landquart-Zizers, Landquart Industrie Nord». Für die Standorte gilt die Besitzstandswahrung. Für das Gebiet «Landquart-Zizers, Landquart Industrie Nord» ist künftig keine publikumsorientierte Nutzung mehr vorgesehen, wodurch der Standort nicht in den RRIP-S aufgenommen wird.

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Ortszentren der Gemeinden in der Region Landquart sind attraktiv, belebt und bieten den EinwohnerInnen ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Leitsätze

Förderung Einkauf und Detailhandel in den Ortszentren

Zum Schutz der Attraktivität und Belebung der Ortszentren und zur Vermeidung einer Abwanderung von Einkaufsnutzungen in die Peripherie sind Einkaufseinrichtungen für den täglichen Gebrauch innerhalb der Ortszentren angeordnet (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 3.1.1).

Publikumsorientierte Nutzungen nur an geeigneten Standorten

Publikumsorientierte Nutzungen, für welche aufgrund ihres Flächenverbrauchs eine Ansiedlung in den Ortszentren nicht sinnvoll oder möglich ist, werden nur an speziell ausgewiesenen Standorten, die gut mit dem ÖV und MIV erschlossen und zu keiner massgeblichen Belastung von Siedlungsgebieten durch das generierte Verkehrsaufkommen führen, angesiedelt und im regionalen Richtplan vermerkt. Die Zulässigkeit von publikumsorientierten Nutzungen ist in den Standortprofilen der Arbeitsgebiete auszuweisen. Neue publikumsorientierte Nutzungen bedürfen einen Eintrag im regionalen Richtplan.

Besitzstandsgarantie für bestehende publikumsorientierte Nutzungen

Für die Bahnhofstrasse und das Arbeitsgebiet Tardis gilt die Besitzstandswahrung, Erweiterungen sind möglich. In der Bahnhofstrasse ist die weitere Ansiedlung von Einkauf und Detailhandel zu fördern.

C Handlungsanweisungen

Die Region Landquart stellt die Besitzstandswahrung der bestehenden publikumsorientierten Nutzungen in der regionalen Richtplanung sicher.

Federführung: Region

Durch geeignete Massnahmen werden Einkauf und Detailhandel im Zentrum erhalten, gestärkt und gefördert. Die Gemeinden prüfen hierfür im Rahmen der Nutzungsplanung Massnahmen in den nachfolgenden Handlungsfeldern:

- Hoher Nutzungsmix ermöglichen
- Förderung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen
- Neue publikumsorientierte Einkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf ausserhalb des Zentrums vermeiden

Federführung: Gemeinden

Bei neuen oder grösseren Erweiterungen von publikumsorientierten Nutzungen sind Massnahmen zum Mobilitäts- und Parkraummanagement zu ergreifen.

Federführung: Gemeinden

D Erläuterungen und weitere Informationen

Keine.

E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
Gebiete mit Einkaufsnutzungen					
24.GE.01.01	-	Bahnhofstrasse Landquart	Gemeinde Landquart	Besitzstandsgarantie, Förderung von Ein- kaufseinrichtungen des täglichen Bedarfs	F
24.GE.01.02	-	Arbeitsgebiet «Landquart-Zi- zers, Tardis West» (Outlet Tardis)	Gemeinde Landquart, Ge- meinde Zizers	Besitzstandsgarantie, zulässig sind nur Er- weiterungen im glei- chen Format und ver- gleichbaren	F

Angeboten, Angebote
für den täglichen Be-
darf sind nicht zuläs-
sig

KS = Koordinationsstand; **A** = Ausgangslage; **F** = Festsetzung; **Z** = Zwischenergebnis; **V** = Vororientierung

3.2.5 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

A Ausgangslage

ZöBA	<p>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) dient der Erstellung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen. Die Region Landquart verfügt über total 80 ha ZöBA (Stand Juni 2020).</p> <p>Durch das Zusammenlegen von Schulen und weiteren öffentlichen Diensten ist gesamtkantonal ein Überangebot an Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen entstanden.</p>
Ermittlung künftiger Bedarf	<p>Der Bedarf an Zonen für öffentliche Nutzungen ist stark abhängig von den Bedürfnissen und Strategien der einzelnen Gemeinden und darum auf Stufe der Region nur schwer abschätzbar.</p> <p>Die Region prüft Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen (Bildung, Sport, Gesundheit u.a.) als Basis für die Bedarfsabschätzung von ZöBA in den Gemeinden.</p>
Standortkonzept für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen	<p>Die Region hat in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Möglichkeiten und Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen geprüft. Innerhalb der Region Landquart kann derzeit einzig die bestehende Sportanlage Ried in der Gemeinde Landquart als Einrichtung der überkommunalen Versorgung bezeichnet werden.</p> <p>Als Grundlage für die Ermittlung des künftigen Bedarfs an ZöBA dienen grundsätzlich die kommunalen Bedarfsabschätzungen der einzelnen Gemeinden.</p>
Sportanlage Ried, Landquart	<p>Die Sportanlage Ried wird nicht nur von den Gemeinden innerhalb der Region, sondern auch überregional regelmässig für verschiedene Sport- und Freizeitveranstaltungen genutzt.</p>
Sport- und Freizeit in der Ganda, Landquart	<p>Im Gebiet «Ganda» in der Gemeinde Landquart befinden sich heute verschiedene Sport- und Freizeitnutzungen wie Waldcamping, Gastronomie und Grillplatz, Tennisclub, Bocciacub, Bikepark und Tontaubenschliessclub. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet Ganda langfristig als Sport- und Freizeitgebiet zu erhalten und entsprechend den Nutzungsabsichten weiterzuentwickeln.</p>

B Ziele und Leitsätze

Zielsetzung

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind innerhalb der Region bedarfsgerecht dimensioniert.

Leitsätze

Überprüfung Lage und künftiger Bedarf an ZöBA

Die Gemeinden überprüfen gestützt auf ihre Bedürfnisse die Lage und den Bedarf der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Prüfung Möglichkeiten für neue Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen

Möglichkeiten für neue Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen werden regelmässig geprüft. Neue Standorte bedürfen einen Eintrag im regionalen Richtplan.

Anforderungen Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen

Neue Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen sind nur zulässig, sofern sie sich an der Nutzung entsprechend gut mit dem Fuss- und Veloverkehr, öffentlichen Verkehr sowie motorisierten Individualverkehr erschlossenen Lagen befinden.

C Handlungsanweisungen

Die Region Landquart prüft bei Bedarf in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Möglichkeiten für neue Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen. Neue Standorte setzen sie im regionalen Richtplan fest.

Federführung: Region

Die Gemeinden überprüfen ihre kommunalen Bedürfnisse im Rahmen ihres kommunalen räumlichen Leitbildes. Sie dimensionieren die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in ihrer Nutzungsplanung bedarfsgerecht und richten diese auf den 15-jährigen Bedarf aus.

Federführung: Gemeinden

- Die Gemeinde Landquart erarbeitet für die vorgesehene (Weiter-)Entwicklung der Ganda als Sport- und Freizeitgebiet ein Nutzungs- und Erschliessungskonzept (in Form eines Masterplans).
- Die Gemeinde setzt das Nutzungs- und Erschliessungskonzept im Rahmen ihrer kommunalen Nutzungsplanung um.

Federführung: Gemeinde Landquart

D Erläuterungen und weitere Informationen

Keine.

E Objekte

Nr. Region	Nr. Kanton	Bezeichnung	Gemeinde/ Standort	Bemerkungen / Massnahmen	KS
Standorte für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen					
24.GN.01.01	-	Sportanlage Ried	Gemeinde Landquart	-	F
24.GN.01.02	-	Sport- und Frei- zeitanlage Ganda	Gemeinde Landquart	Erarbeitung Nutzungs- und Erschliessungskon- zept (Masterplan)	V

KS = Koordinationsstand; **A** = Ausgangslage; **F** = Festsetzung; **Z** = Zwischenergebnis; **V** = Vororientierung

Anhang

- Anhang A:
Regionaler Bedarfsnachweis Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- Anhang B:
Regionaler Bedarfsnachweis Arbeitszonen (grob und detailliert)
- Anhang C:
Übersicht Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes pro Gemeinde
- Anhang D:
Bilanz Siedlungsgebiet

Anhang A

Regionaler Bedarfsnachweis Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

		EW			VZÄ				EW+VZÄ	Potential unbebaute Bauzone (Mobilisierung in %)		Potential Geschossflächenreserven (GFR) (Mobilisierung in %)		Potential Verdichtungsgebiete			
Gemeinde	Raumtyp	EW 2019	EW 2045	EW 2019-2045	VZÄ 2018	VZÄ 2045	VZÄ 2018 - 2045	VZÄ in WMZ	Zusätzliche EW+VZÄ in WMZ	Potential unbebaute WMZ	Potential unbebaute WMZ bis 2045	Potential GFR	Potential GFR bis 2045	Nachverdichtung	Bedarf EW+VZÄ bis 2045	Bedarf WMZ bis 2045 (ha)	Bedarf WMZ bis 2045 (ha) (inkl. 10% Erschliessungsfläche zusätzlich)
								Anteil rund 30%		100%	90%	100%	20%				
Fläsch	Ländlich	835	1'052	217	190	241	51	15	232	91	82	215	43	8	100	1.5	1.6
Jenins	Ländlich	895	1'128	233	180	229	49	15	247	137	123	55	11	8	105	1.5	1.7
Maienfeld	Suburban	3'006	3'788	782	1'563	1'985	422	127	908	645	581	630	126	68	134	1.3	1.4
Malans	Suburban	2'419	3'048	629	596	757	161	48	677	487	438	340	68	56	115	1.1	1.2
Zizers	Suburban	3'490	4'397	907	1'058	1'344	286	86	993	566	509	373	75	82	328	3.1	3.4
Untervaz	Suburban	2'521	3'176	655	614	780	166	50	705	453	408	448	90	60	148	1.4	1.5
Trimmis	Suburban	3'310	4'171	861	991	1'259	268	80	941	730	657	807	161	77	45	0.4	0.5
Landquart	Urban	8'926	11'247	2'321	5'166	6'561	1'395	418	2'739	939	845	1'082	216	853	825	7.1	7.8
Region		25'402	32'007	6'605	10'358	13'155	2'797	839	7'444	4'048	3'643	3'950	790	1'212	1'798	17.4	19.1

Annahmen Berechnungen:

Geschossflächenbedarf:

- Urbaner Raum: 55 m²/EW
- Suburbaner Raum: 60 m²/EW
- Ländlicher Raum: 70 m²/EW

(Der Raumbedarf eines Beschäftigten entspricht innerhalb der WMZ (insbesondere Dienstleistungsunternehmen mit geringem Flächenverbrauch etc.) etwa demjenigen eines Einwohners, weshalb beim Geschossflächenbedarf nicht zwischen Einwohnern und Vollzeitäquivalenten unterschieden wird.)

Wohnanteil:

→ Der Wohnanteil liegt bei 100%, da der Anteil der Beschäftigten innerhalb der WMZ auch in die Bedarfsberechnung miteinflussen.

Ausbaugrad:

Es wird im Durchschnitt von einem Ausbaugrad von 80% ausgegangen.

Ausnützungsziffer (AZ):

Es wird im urbanen und suburbanen Raum im Durchschnitt von einer AZ von 0.8 und im ländlichen Raum von einer AZ von 0.6 ausgegangen.

Quellen:

- BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS: STATPOP 2019, STATENT 2018
- UEB Fläsch, Stand 12.05.2020
- UEB Jenins, Stand 07.08.2019
- UEB Maienfeld, Stand 01.07.2020
- UEB Malans, gemäss KRL Malans, vom Gemeindevorstand beschlossen am 10. September 2019
- UEB Zizers, Stand 05.02.2020
- UEB Untervaz, Stand 17.12.2019
- UEB Trimmis, Stand 06.08.2020
- UEB Landquart, Stand 01.07.2020

Anhang B

Regionaler Bedarfsnachweis Arbeitszonen (grob)

Gemeinde	Raumtyp	VZÄ 2018	VZÄ 2045	VZÄ 2018-2045	Zusätzliche VZÄ bis 2045	Zusätzliche VZÄ in Arbeitszonen bis 2045	Zusätzliche VZÄ in Arbeitszonen ohne strategische Arbeitsgebiete bis 2045	Bedarf Arbeitszonen bis 2045 (ha)
Fläsch	Ländlich	190	241	51	2'800 (gerundet)	1'300 (gerundet)	1'050 (gerundet)	21.4
Jenins	Ländlich	180	229	49				
Maienfeld	Suburban	1'563	1'985	422				
Malans	Suburban	596	757	161				
Zizers	Suburban	1'058	1'344	286				
Untervaz	Suburban	614	780	166				
Trimmis	Suburban	991	1'259	268				
Landquart	Urban	5'166	6'561	1'395				
Region		10'358	13'155	2'797				

Annahmen Berechnungen:

Anteil VZÄ innerhalb Arbeitszonen:
47%

Anteil VZÄ in strategischen Arbeitsgebieten:
20%

Flächenbedarf VZÄ in urban/suburban geprägter Region:
250 m²/VZÄ

Massgebende, bestehende Reserven:

Gemäss des Grundlagenberichts zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» liegen innerhalb der Region Landquart massgebende Reserven von rund 7.9 ha vor. Diese werden dem künftigen Bedarf an Arbeitszonen abgezogen.

Grundstock Region Landquart:

Gemäss des Grundlagenberichts zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» wird für die Region Landquart ein Grundstock respektive ein Kontingent von zusätzlichen 3 Hektaren Arbeitszonen gewährleistet. Diese sind dem ermittelten Bedarf an Arbeitszonen zu addieren.

Quellen:

- BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS: STATENT 2018
- Amt für Raumentwicklung, Kanton Graubünden und R+K, Büro für Raumplanung AG: Grundlagenbericht zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR», Stand: Öffentliche Auflage, dat. 30. Oktober 2020

Anhang B

Regionaler Bedarfsnachweis Arbeitszonen (detailliert)

Arbeitsgebiet / Standort	Bedeutung	Arbeitszonen rechtskräftig						Siedlungsgebietserweiterung			Potential total
		Überbaut	Unbebaut	Anzahl VZÄ innerhalb überbaute Arbeitszonen	Dichte	Potential unbebaut		Fläche	Dichte	Potential	
		ha	ha	VZÄ	(VZÄ/ha)	100%	80% (gerundet)	ha	(VZÄ/ha)	100% (gerundet)	
Neugut / Neugut-Tratt	Strategisch	-	-	-	140	-	-	8.9	140	1'250	630 ²⁾
Landquart-Zizers	Strategisch	61.8	14.0 ¹⁾	2'201	36	497	200 ²⁾	-	34	-	200 ²⁾
Maienfeld, Anschluss Maienfeld	Urban / Suburban	12.5	0.2	701	56	10	10	3.2	56	180	190
Untervaz-Trimmis-Zizers	Urban / Suburban	58.1	6.3	801	14	87	70	6.4	14	90	160
Malans, Karlihof	Lokal	8.2	0.7	340	35 ²⁾	24	20	1.3	35	50	70
Zizers, Neulöser	Lokal	4.0	0.5	183	35 ²⁾	16	10	-	-	-	10
Übrige, lokale Arbeitsgebiete	Lokal	35.9	6.8	1'169	35 ²⁾	239	190	-	35	-	190
Total		180.5	28.5			873	500	19.8		1'570	1'450

¹⁾ Inklusive Tardis West (Parkplätze, Ausweitung regional bedeutendes Verdichtungsgebiet)

²⁾ Das Potential in den strategischen Arbeitsgebieten wird zu 50% angerechnet.

³⁾ Die durchschnittliche Dichte in den lokalen Arbeitsgebieten liegt bei rund 35 VZÄ/ha.

Quellen:

- BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS: STATENT 2017

- Angaben zu den Arbeitszonen: Jährliche Erhebung „Arbeitsgebiete Graubünden“ 2019 + Erhebung der Überbauungsstände der lokalen Gebiete 2019 (Stand 8. Mai 2020)

Anhang C

Übersicht Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets pro Gemeinde

- Gemeinde Fläsch
- Gemeinde Jenins
- Stadt Maienfeld
- Gemeinde Malans
- Gemeinde Zizers
- Gemeinde Untervaz
- Gemeinde Trimmis
- Gemeinde Landquart

GEMEINDE FLÄSCH

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	ländlich
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	24.3 ha
Zusätzlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	1.6 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	0.4 ha
Zonen für weitere Nutzungen:	-
Erweiterung Siedlungsgebiet:	0.8 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	25.1 ha



«Ruhaberg»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

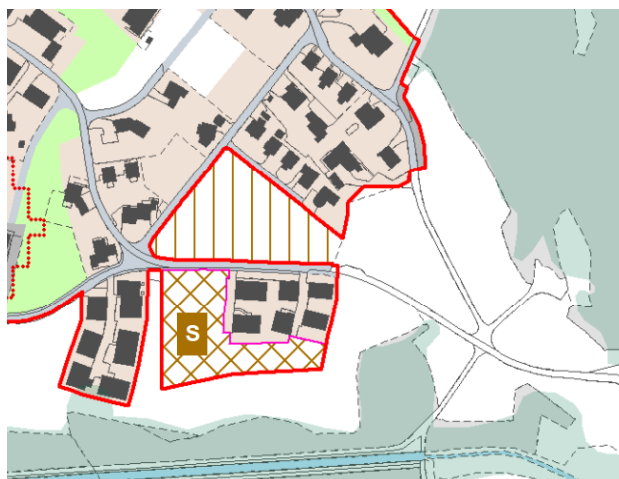
Erweiterung (rechtskräftiger Arealplan)

Fläche (ca. ha):

0.4

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte durch rechtskräftigen Arealplan gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse Basiserschliessung wird unter Berücksichtigung der Linien Bad Ragaz und Linien Maienfeld (Anschluss Steigstrasse), beide mit Anschluss an die S12, erreicht; nächstgelegene ÖV-Haltestelle in ≤ 300m Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Teilweise Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS), sehr gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zwingend - Wildtierkorridor SG-26_GR-01 (Bad Ragaz/Fläsch) betroffen; Funktionsfähigkeit muss gewährleistet bleiben - Gewässerschutzbereich A _u - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Heute bereits als Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden - Rechtskräftiger Arealplan «Ruhaberg/Patschär»

«Steigstrasse West»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

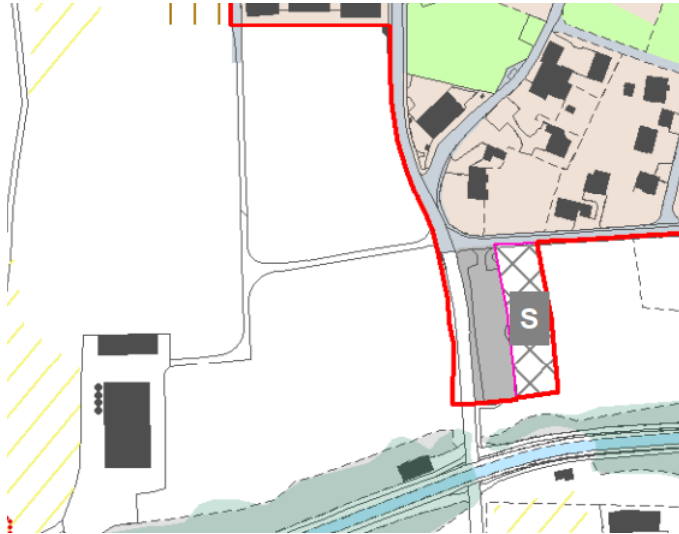
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.2

Künftige Nutzung:

Zone für öffentliche Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)

Beurteilung

Bauliche Eignung

- Lage am Siedlungsrand sowie vorliegende Topographie eignet sich für die vorgesehene Nutzung (Pumptrack-Anlage), Gebiet grenzt an einen öffentlichen Parkplatz

Gesamtverkehrliche Erschliessung

- Da geplante Nutzung primär der lokalen Bevölkerung dienen soll, ist das Gebiet prioritär für den LV gut zu erschliessen, dies ist gegeben
- Erschliessung für den MIV ist ebenfalls gegeben
- Minimale ÖV-Gütekategorie Basiserschliessung wird unter Berücksichtigung der Linien Bad Ragaz und Linien Maienfeld (Anschluss Steigstrasse), beide mit Anschluss an die S12, erreicht; nächstgelegene ÖV-Haltestelle in $\leq 300\text{m}$ Luftlinie erreichbar

Fruchtfolgeflächen

- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen

Naturgefahren und Wald

- Kein Wald betroffen
- Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)

Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen

- Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS), sehr gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zwingend
- Wildtierkorridor SG-26_GR-01 (Bad Ragaz/Fläsch) betroffen; Funktionsfähigkeit muss gewährleistet sein
- Gewässerschutzbereich A_u
- Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV
- Für lärmrelevante, neue ortsfeste Anlagen ist spätestens im Rahmen der Baubewilligung die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 7 LSV zu prüfen

Weitere Erläuterungen / Hinweise

- Realisierung Pumptrack-Anlage
- Bei einer Einzonung von Flächen entlang der Steigstrasse ist aufgrund der vom Militär intensiv genutzten Erschliessungsstrasse (Steigstrasse) zum Schiessplatz St. Luzisteig eine Abstimmung mit dem VBS notwendig (Verkehrssicherheit etc.)

«Steigstrasse Ost»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

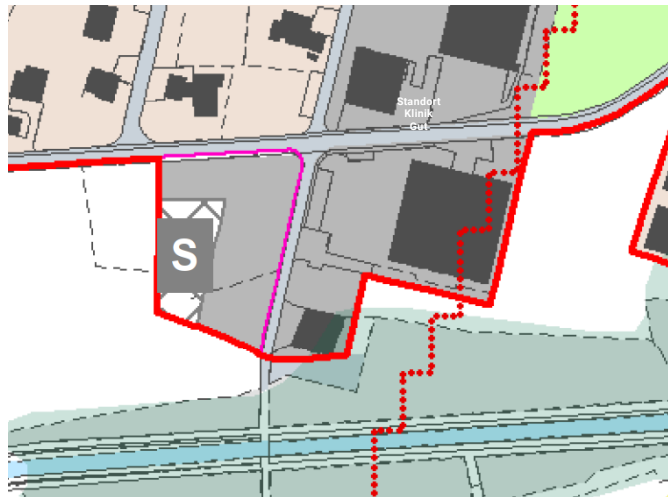
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.1

Künftige Nutzung:

Zone für öffentliche Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben - Lage aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Erweiterung der bestehenden, westlich liegenden Klinik Gut) an diesem Standort zwingend
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse Basiserschliessung wird unter Berücksichtigung der Linien Bad Ragaz und Linien Maienfeld (Anschluss Steigstrasse), beide mit Anschluss an die S12, erreicht; nächstgelegene ÖV-Haltestelle in ≤ 300m Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS), sehr gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zwingend - Wildtierkorridor SG-26_GR-01 (Bad Ragaz/Fläsch) betroffen; Funktionsfähigkeit muss gewährleistet sein - Gewässerschutzbereich A_u - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung Klinik Gut; die bestehende Klinik Gut ist sehr gut ausgelastet und wurde erweitert; zusätzlicher Spielraum für die nächsten 20-25 Jahre ist nur in Richtung Westen möglich - Revision der Ortsplanung «ZöBA Klinik Gut» genehmigt 8. März 2022 - Bei einer Einzonung von Flächen entlang der Steigstrasse ist aufgrund der vom Militär intensiv genutzten Erschliessungsstrasse (Steigstrasse) zum Schiessplatz St. Luzisteig eine Abstimmung mit dem VBS notwendig (Verkehrssicherheit etc.)

GEMEINDE JENINS

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	ländlich
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	25.9 ha
Reduktion Siedlungsgebiet:	2.4 ha
Zusätzlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	1.7 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	-
Erweiterung Siedlungsgebiet:	1.0 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	24.5 ha



«Mülibovel»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.2

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben - Grob erschlossen - Verfügbarkeit gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse Basiserschliessung, ÖV-Güteklasse E (ländlicher Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS); Ortsbildteil «Rebhang» mit Erhaltungsziel A - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche wird heute bereits als Hausgarten genutzt.

«Cacarola»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

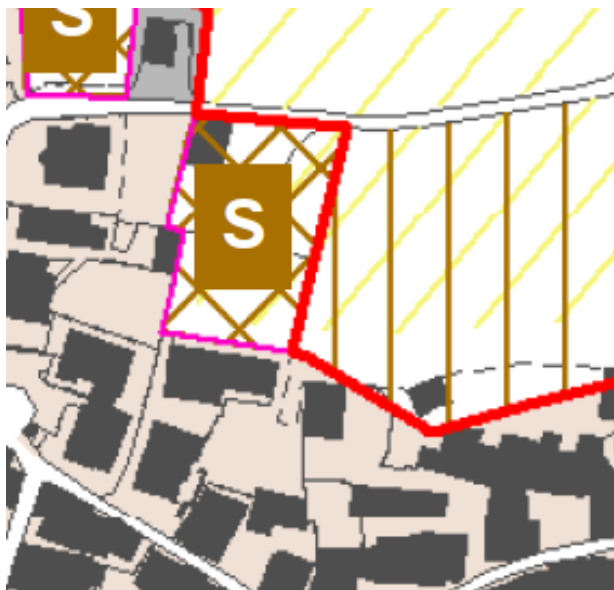
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.1

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben - Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet (Schliessung von Lücken) - Grob erschlossen - Verfügbarkeit gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse Basiserschliessung, ÖV-Güteklasse E (ländlicher Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen (ca. 825 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgeflächen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF erfolgt gegenwärtig im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS); Ortsbildteil «Rebhang» mit Erhaltungsziel A - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	-

«Siechenstuden»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

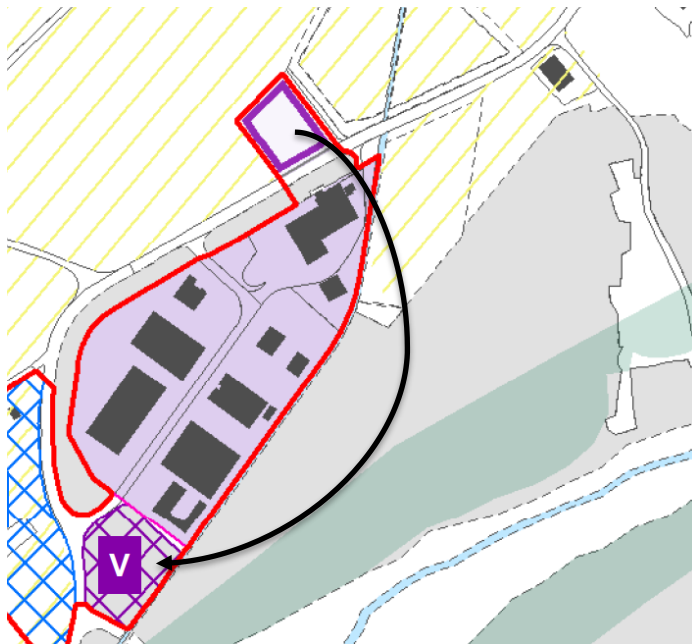
Verlagerung

Fläche (ca. ha):

0.2

Künftige Nutzung:

Arbeitszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Flache Topographie lässt eine grössere, an den bestehenden Betrieb angepasste Baute zu - Gute Einbettung in die Umgebung, keine Einsehbarkeit vom Dorf her - Das Teilgrundstück wird durch den Bach als natürliche Grenze und Strassen abgegrenzt - Angrenzend an die bestehende Gewerbezone
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Die Einzonung bedingt eine Zweckentfremdung des Waldes und somit eine Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 Abs. 2 WaG - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerschutzbereich A_u - Standort liegt ausserhalb des ISOS Ortsbildteils Rebhang
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Die bestehende Gewerbezone auf Parzelle Nr. 391 wird als Kompensation ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Somit wird die Bauzone flächengleich verlagert.

«Siechenstuden»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.7

Künftige Nutzung:

Zone für weitere Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Flache Topographie lässt eine grössere, an den bestehenden Betrieb angepasste Baute zu - Südwestlich angrenzend an die bestehende Gewerbezone
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen
Fruchtfolgefächern (ca. 4'816 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgefächern betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF erfolgt gegenwärtig im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerschutzbereich A_{II} - Fläche befindet sich ausserhalb des ISOS-Perimeters - Das Gebiet wird von einer Archäologiezone überlagert. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 36 Abs. 1 KRG
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort liegt in der Landwirtschaftszone. Als Kompensation wird eine Fläche von rund 2.3 ha (Sprechers Bongert) ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Insgesamt resultiert ein Rückzonungs-Überhang - Die Einzonung ist gemeindeintern direkt kompensiert - Es ist eine Spezialzone «Lohnunternehmen» vorgesehen, die einen starken Bezug zur Landwirtschaft hat.

STADT MAIENFELD

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	suburban
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	114.6 ha
Reduktion Siedlungsgebiet:	2.1 ha
Zusätzlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	1.4 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	1.9 ha
Erweiterung Siedlungsgebiet:	13.4 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	126.0 ha



«Obstgarten Falknisstrasse»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

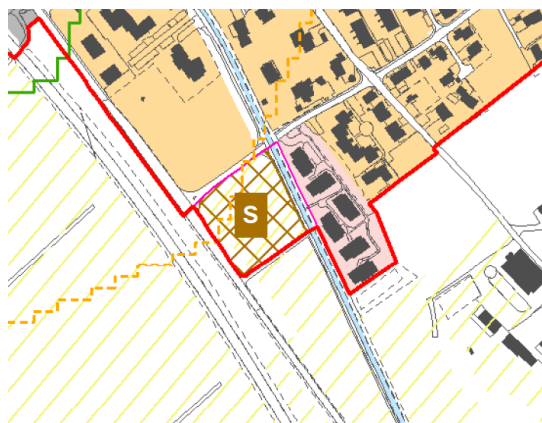
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.6

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV gut erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen (ca. 5'199 m²)	- Fruchtfolgeflächen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV - Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES III um 8 dB und in der ES II um 13 dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Durch die sehr gute Erschliessung mit MIV, LV und ÖV sowie die Lage des Gebietes unmittelbar am Hangfuss ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht. - Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Süden abgeschlossen. Es entsteht somit in Tor zur ISOS Stadt Maienfeld.

«Halde»
«Halde»
Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

Fläche (ca. ha):

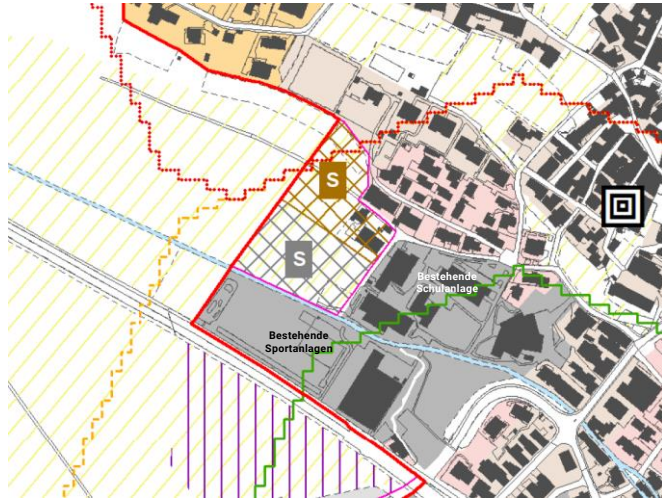
0.8 (Wohn-, Misch-, Zentrumszone)

0.9 (Zone für öffentliche Nutzungen)

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone

Zone für öffentliche Nutzungen


Kriterien (gemäss KRIP-S)
Beurteilung

Bauliche Eignung

- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessene hohe Dichte gegeben
- Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet

Gesamtverkehrliche Erschliessung

- Durch den MIV und LV gut erschlossen
- Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht

Fruchtfolgeflächen (ca. 12'554 m²)

- Fruchtfolgeflächen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart')
- Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen

Naturgefahren und Wald

- Kein Wald betroffen
- Keine Gefahrenzone betroffen

Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen

- Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS), sehr gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zwingend
- Gewässerschutzbereich A_u
- Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV
- ZÖBA: Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES II um 2 dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV

Weitere Erläuterungen / Hinweise

- Erweiterung Schulanlage «Halde» (Schulraumerweiterung); südöstlich der Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzungen befindet sich die bestehende Schulanlage und südwestlich der Erweiterung die bestehenden Sportanlagen
- Es wird eine hohe Dichte angestrebt und das Siedlungsgebiet in Richtung Nordwesten abgeschlossen
- Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb im Bereich der Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone soll langfristig ausgesiedelt werden, die Voraussetzungen für eine entsprechende Aussiedlung wurden bereits geprüft

«Neugut» (vgl. Erweiterung «Neugut-Tratt», Gemeinde Malans)

«Neugut» (vgl. Erweiterung «Neugut-Tratt», Gemeinde Malans)

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

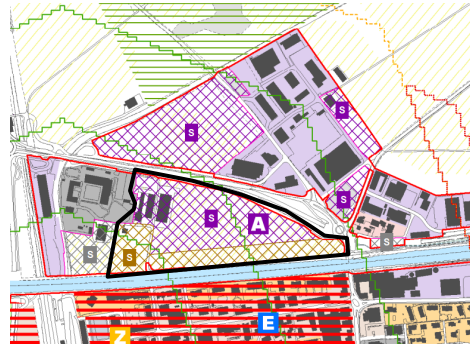
Fläche (ca. ha):

2.5 (Wohn-, Misch-, Zentrumszone)

4.3 (Arbeitszone)

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessene hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gut (angemessen) mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Gütekategorie D (suburbaner Raum) wird erreicht - Sehr gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden - Sichere LV-Verbindungen vorliegend / geplant
Fruchtfolgefächern (ca. 58'081 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgefächern betroffen (Hinweise zur Interessenabwägung im Kap. 7.4; eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen) - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerschutzbereich A_u - Nähe zu Gewässer, Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSch/GSchV - Arbeitszone: Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES III um 10 dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV - Die Baulinien Nationalstrasse N28 sind zu berücksichtigen; die Verbreiterung der N28 ist einzukalkulieren (Gebäude und Erschliessungsanlagen)
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet Neugut / Neugut-Tratt ist aufgrund des direkten Anschlusses an die Autobahn A13, der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Landquart und dem Anschluss an das Langsamverkehrsnetz das besterschlossene Gebiet des Kantons Graubünden. - Das gesamte Gebiet weist ein grosses Entwicklungspotential auf und ist aus raumplanerischer Sicht für eine künftige Siedlungsentwicklung prädestiniert. - Das Gebiet ist im Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wohnen/Dienstleistung resp. Arbeiten definiert. - Mit der Schaffung des strategischen Arbeitsgebietes Neugut / Neugut-Tratt kann ein beachtlicher Teil der künftigen Siedlungsentwicklung der Region Landquart konzentriert und räumlich abgestimmt auf einen der – insbesondere in Bezug auf die Lage und Erschliessung – kantonal bedeutendsten Standorte des Kantons Graubündens gelenkt sowie das dort vorliegende Potential optimal genutzt werden. - Die Erweiterung ist aus übergeordneter Betrachtungsweise nur bedingt als tatsächliche Erweiterung des Siedlungsgebietes wahrnehmbar. Das Gebiet ist bereits stark anthropogen geprägt. - Durch die vorliegende räumliche Beurteilung des Standortes als geeignetes, strategisches Arbeitsplatzgebiet (siehe regionales Raumkonzept Landquart und Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation), die Koordination des Standortes auf kantonaler, überregionaler und regionaler Ebene sowie des fehlenden Alternativstandortes kann ein überwiegendes, kantonales Interesse an der Inanspruchnahme der Fruchtfolgefächern festgestellt werden.

«Neugut»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

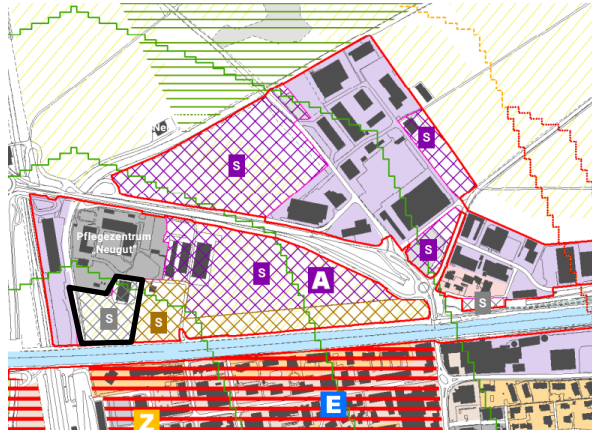
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

1.0

Künftige Nutzung:

Zone für öffentliche Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben - Lage aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Erweiterung des bestehenden, nördlich liegenden Pflegezentrums «Neugut») an diesem Standort zwingend
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gut (angemessen) mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht - Sehr gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden - Sichere LV-Verbindungen vorliegend / geplant
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Fruchtfolgeflächen (ca. 7'933 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgeflächen betroffen (Hinweise zur Interessenabwägung im Kap. 7.4; eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen) - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerschutzbereich A_u - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV - ZÖBA: Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES II um 5 dB überschritten (gegen die Bahnlinien RhB und SBB). Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV - Die Baulinien Nationalstrasse N28 sind zu berücksichtigen; die Verbreiterung der N28 ist einzukalkulieren (Gebäude und Erschliessungsanlagen)
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung Pflegezentrum «Neugut»

«Länder»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

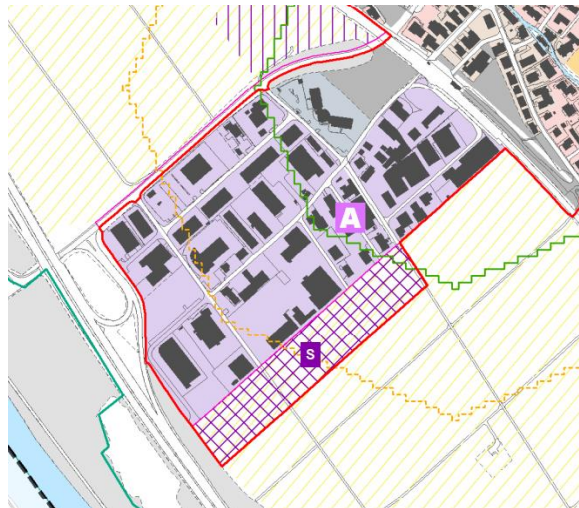
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

3.2

Künftige Nutzung:

Arbeitszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Gütekategorie D (suburbaner Raum) wird erreicht - Gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden - Sichere LV-Verbindungen vorliegend / geplant
Fruchtfolgeflächen (ca. 30'778 m ²)	- Fruchtfolgeflächen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Grundwasser- und Quellschutzzone betroffen - Vorhaben im Konsultationsbereich müssen mit der Störfallvorsorge koordiniert werden - Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES IV um 3 dB überschritten (gegen die Bahnlinie SBB). Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV - Bei einer Einzonung sind die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV zu beachten
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Erweiterung bestehendes Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung - Durch die sehr gute Erschliessung mit MIV, LV und ÖV ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht - Der regionale Bedarf ist nachgewiesen

«St. Luzisteig»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.1 (Wohn-, Misch-, Zentrumszone)

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) gegeben - Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet, Herstellung Zonenkonformität
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird nicht erreicht
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS), sehr gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zwingend - Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES II um 5-8 dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Bereich der vorgesehenen Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone wird heute teilweise bereits als Zufahrt, Parkierungsanlage und Fussweg genutzt - Vorgesehen ist ein Hotel- und Tourismusbetrieb in den Bereichen Gesundheit und Wandertourismus mit rund 70 Zimmern (ca. 200 Betten). Die Entwicklung entspricht dem regionalen Richtplan Tourismus der Region Landquart

GEMEINDE MALANS

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	suburban
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	72.0 ha
Zusätzlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	1.2 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	-
Erweiterung Siedlungsgebiet:	9.8 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	81.8 ha



«Baguggi / Mühlbachweg»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

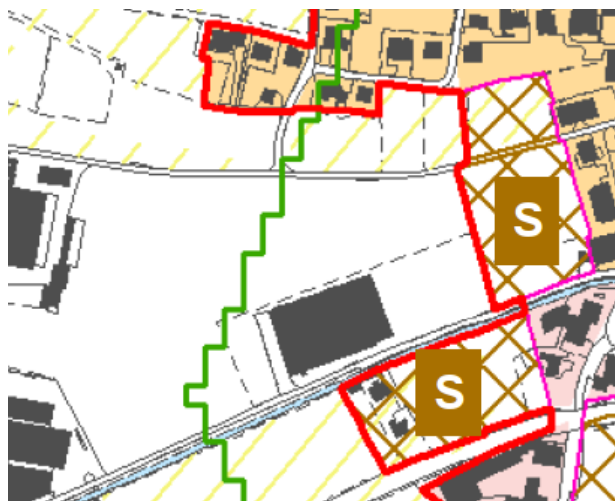
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

1.1

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessene hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Gütekategorie D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgefleichen (ca. 4'767 m ²)	- Teilweise Fruchtfolgefleichen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV - Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES II um 3 dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV - Bei einer Einzonung sind die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV zu beachten
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Durch die sehr gute Erschliessung und die Lage des Gebietes an zentraler Lage ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht.

«Bahnhof Süd»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

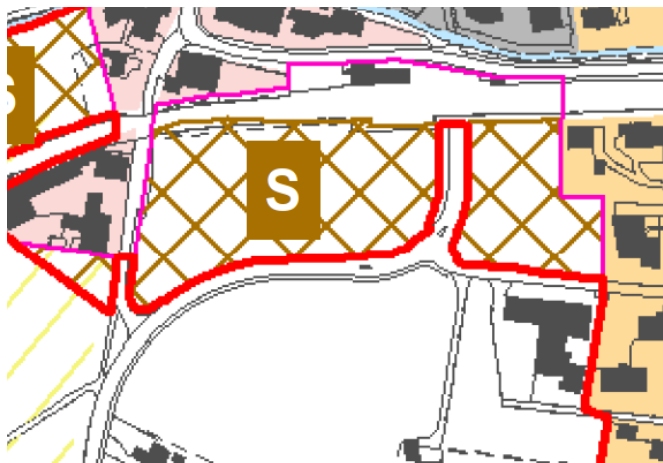
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

1.3

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Malans - ÖV-Güteklasse C; minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen (ca. 532 m ²)	- Teilweise Fruchtfolgeflächen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV - Die Planungswerte gemäss LSV werden gegen die Malanserstrasse in der ES II um 5dB überschritten. Gegen die Bahnlinie RhB wird der PW in der ES II um 2dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV - Bei einer Einzonung sind die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV zu beachten
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Durch die sehr gute Erschliessung und die Lage des Gebietes an zentraler Lage ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht - Die Fläche wurde im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2023 als «Zone für die künftige bauliche Nutzung» beschlossen

«Neugut Ost»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

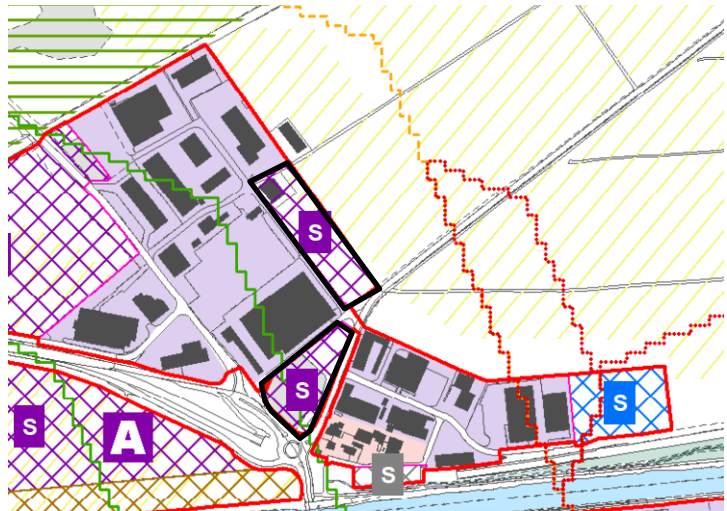
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

1.3

Künftige Nutzung:

Arbeitszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessene hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht - Gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden - Sichere LV-Verbindungen vorliegend / geplant
Fruchtfolgeflächen (ca. 1'045 m ²)	- Teilweise Fruchtfolgeflächen betroffen (Hinweise zur Interessenabwägung im Kap. 7.4; eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen) - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Teilweise Wald betroffen; die Einzonung bedingt eine Zweckentfremdung des Waldes und somit eine Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 Abs. 2 WaG - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV - Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES III um 0-10dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV - Bei einer Einzonung sind die Anforderungen gemäss Art. 16 NISV zu beachten - Die Baulinien Nationalstrasse N28 sind zu berücksichtigen; die Verbreiterung der N28 ist einzukalkulieren (Gebäude und Erschliessungsanlagen)
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Erweiterung bestehendes Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung - Durch die gute Erschliessung ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht - Regionaler resp. kommunaler Bedarf ist nachgewiesen

«Neugut-Tratt» (vgl. Erweiterungen «Neugut», Stadt Maienfeld)

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

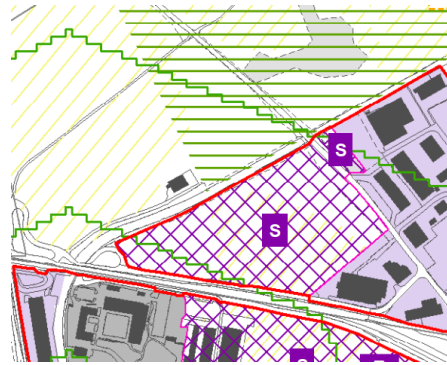
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

4.4

Künftige Nutzung:

Arbeitszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessene hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr gut mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (sub-urbaner Raum) wird erreicht - Sehr gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden - Sichere LV-Verbindungen vorliegend / geplant
Fruchtfolgeflächen (ca. 21'681 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgeflächen betroffen (Interessenabwägung im Kap. 7.4; eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen) - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen.
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhaben im Konsultationsbereich müssen mit der Störfallvorsorge koordiniert werden - Gewässerschutzbereich A_u - Die Planungswerte gemäss LSV werden gegen die Nationalstrasse N28 in der ES II um 8dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV - Die Baulinien Nationalstrasse N28 sind zu berücksichtigen; die Verbreiterung der N28 ist einzukalkulieren (Gebäude und Erschliessungsanlagen) - Unmittelbare Nähe zur archäologischen Fundstelle Rohan-Schanze (Art. 33 KNHG) bietet Konfliktpotenzial
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet Neugut / Neugut-Tratt ist aufgrund des direkten Anschlusses an die Autobahn A13, der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Landquart und dem Anschluss an das Langsamverkehrsnetz das besterschlossenste Gebiet des Kantons Graubünden. - Das gesamte Gebiet weist ein grosses Entwicklungspotential auf und ist aus raumplanerischer Sicht für eine künftige Siedlungsentwicklung prädestiniert. - Das Gebiet ist im Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) definiert - Mit der Schaffung des strategischen Arbeitsgebietes Neugut / Neugut-Tratt kann ein beachtlicher Teil der künftigen Siedlungsentwicklung der Region Landquart konzentriert und räumlich abgestimmt auf einen der kantonal bedeutendsten Standorte des Kantons Graubündens gelenkt sowie das dort vorliegende Potential optimal genutzt werden. - Die Erweiterung ist aus übergeordneter Betrachtungsweise nur bedingt als tatsächliche Erweiterung des Siedlungsgebietes wahrnehmbar. Das Gebiet ist bereits stark anthropogen geprägt. - Durch die vorliegende räumliche Beurteilung des Standortes als geeignetes, strategisches Arbeitsplatzgebiet (siehe regionales Raumkonzept Landquart und Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation), die Koordination des Standortes auf kantonaler, überregionaler und regionaler Ebene sowie des fehlenden Alternativstandortes kann ein überwiegendes, kantonales Interesse an der Inanspruchnahme der Fruchtfolgeflächen festgestellt werden.

«Neugut Ost»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

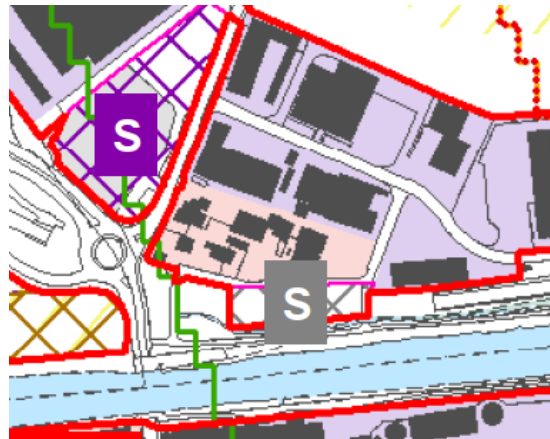
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.1

Künftige Nutzung:

Zone für öffentliche Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung nur für eine Parkierungszone gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES II um 8 dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 23. Oktober 2023 wurde eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1447 als Parkierungszone ausgewiesen. Eine weitergehende Nutzung ist Stand heute nicht möglich, da sich die Flächen im Bereich des Tunnels Karlihof der Nationalstrasse N28 befinden und keinerlei Hochbauten erlaubt sind

GEMEINDE ZIZERS

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	suburban
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	122.6 ha
Reduktion Siedlungsgebiet:	5.4 ha
Zusätzlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	3.4 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	-
Erweiterung Siedlungsgebiet:	1.5 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	118.7 ha



«Im Kuonz»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

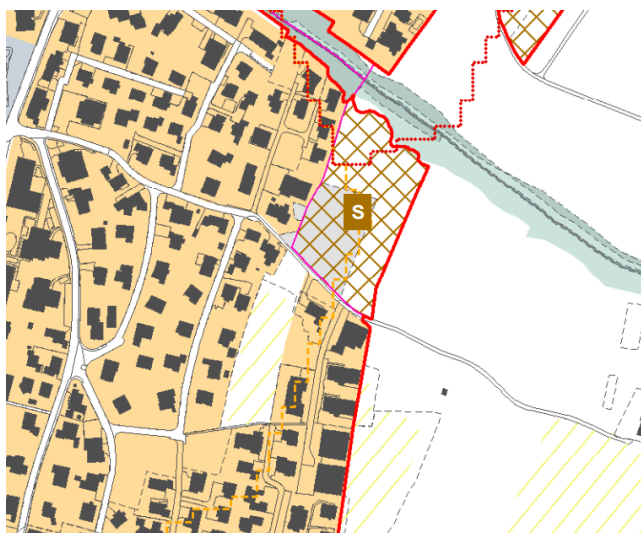
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

1.0

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird grösstenteils erreicht, nächstgelegene ÖV-Haltestelle jedoch in ≤ 300 m Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Teilweise Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV - Bei einer Einzonung gelten die Planungswerte gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	-

«ARA Landquart»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

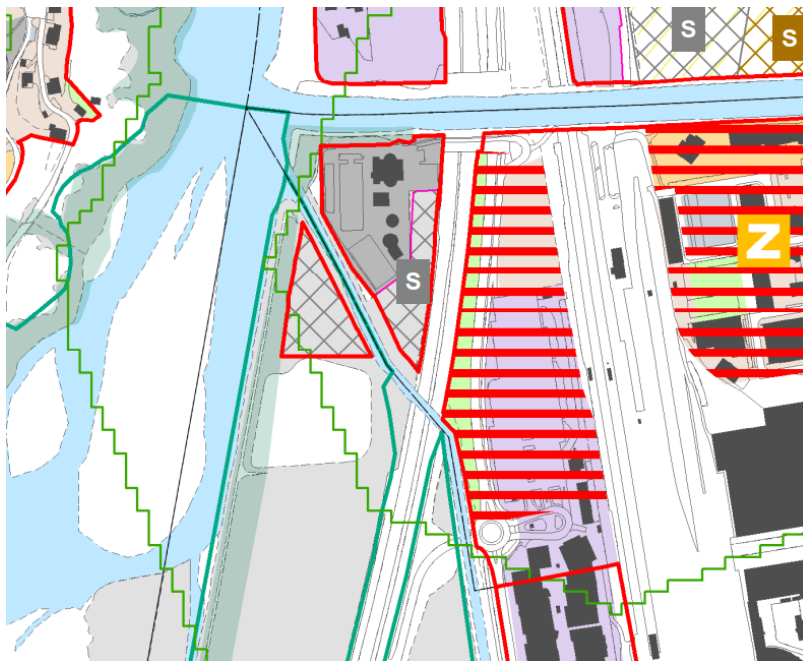
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.5

Künftige Nutzung:

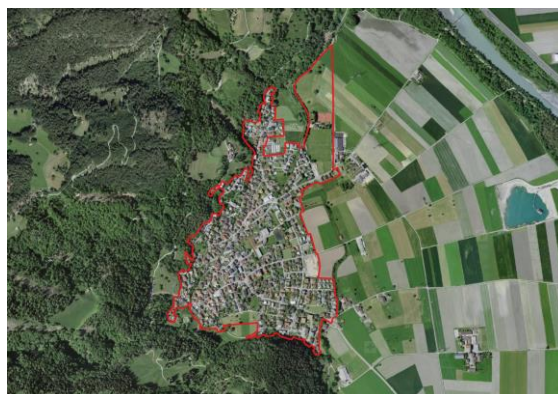
Zone für öffentliche Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung)
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Erschliessung durch den MIV ist zu prüfen
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Teilweise Wald betroffen; die Einzonung bedingt eine Zweckentfremdung des Waldes und somit eine Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 Abs. 2 WaG - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A ₀ - Gewässerraumzone - Natur- und Landschaftsschutzzone
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Infolge der starken Bevölkerungszunahme und Ansiedlung diverser Industriebetriebe müssen langfristig genügend Flächen für eine Erweiterung der ARA Landquart bestehen. Die Delegierten der ARA sind in den ersten Abklärungen. Eine sinnvolle Erweiterung ist nur mit Teilparzelle Nr. 1 (Zizers) möglich, wobei eine Verlegung des Mühlebachs erforderlich sein wird. Aufgrund des Planungsstandes wird die Erweiterung im Koordinationsstand «Vororientierung» aufgenommen

GEMEINDE UNTERVAZ

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	suburban
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	96.1 ha
Reduktion Siedlungsgebiet:	0.4 ha
Zusätzlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	1.5 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	-
Erweiterung Siedlungsgebiet:	5.5 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	101.2 ha



«Rain / Uderm Rain»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

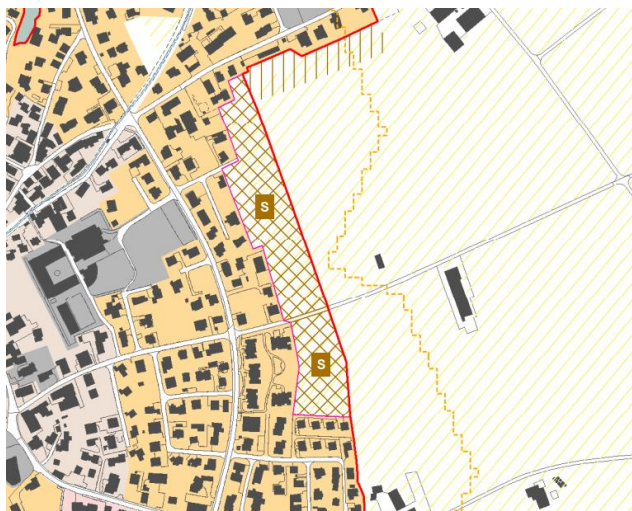
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

2.2

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen (ca. 18'848 m ²)	- Fruchtfolgeflächen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Südlicher Bereich bereits heute als Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden - Durch die gute Erschliessung ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht. Siedlungsgebiet wird in Richtung Osten zweckmässig abgeschlossen.

«Wingertli»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

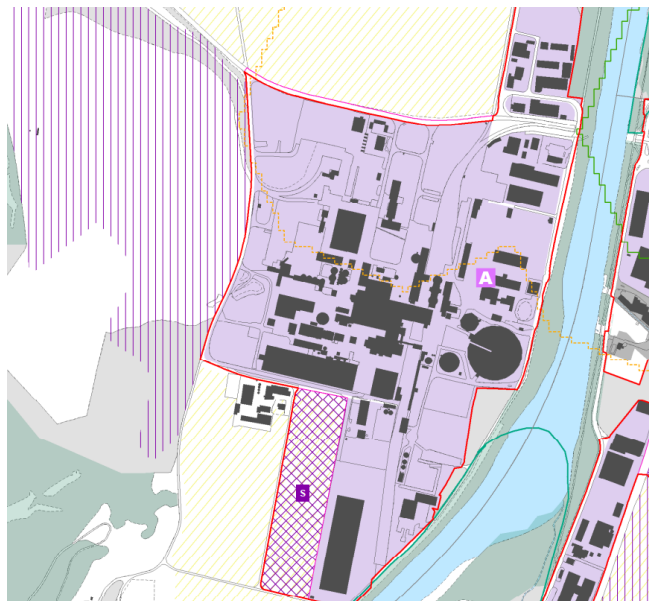
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

3.3

Künftige Nutzung:

Arbeitszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessene hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Nicht angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird nicht erreicht (aufgrund des Standortprofils jedoch von untergeordneter Bedeutung) - Gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden - Sichere LV-Verbindungen vorliegend / geplant
Fruchtfolgeflächen (ca. 32'333 m ²)	- Fruchtfolgeflächen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Teilweise Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Konsultationsbereich Erdgasleitungen; Vorhaben im Konsultationsbereich müssen mit der Störfallvorsorge koordiniert werden - Gewässerschutzbereich A _u - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV - Bei einer Einzonung werden die Planungswerte der ES III um rund 2-3 dB überschritten. Die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV sind einzuhalten
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Erweiterung bestehendes Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung - Der regionale Bedarf ist nachgewiesen

GEMEINDE TRIMMIS

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	suburban
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	112.1 ha
Reduktion Siedlungsgebiet:	0.1 ha
Zusätzlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	0.5 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	0.6 ha
Zonen für weitere Nutzungen:	0.6 ha
Erweiterung Siedlungsgebiet:	7.5 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	119.4 ha



«Saltinis»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

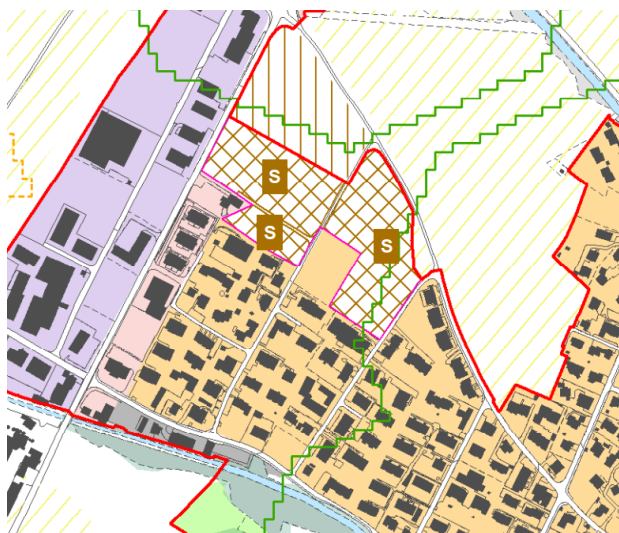
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

2.7

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessene hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird grösstenteils nicht erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Bei einer Einzonung sind die Planungswerte gemäss LSV zu beachten - Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES II um 10 dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Heute bereits als Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden. - Durch die gute Erschliessung ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht

«Brüela»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

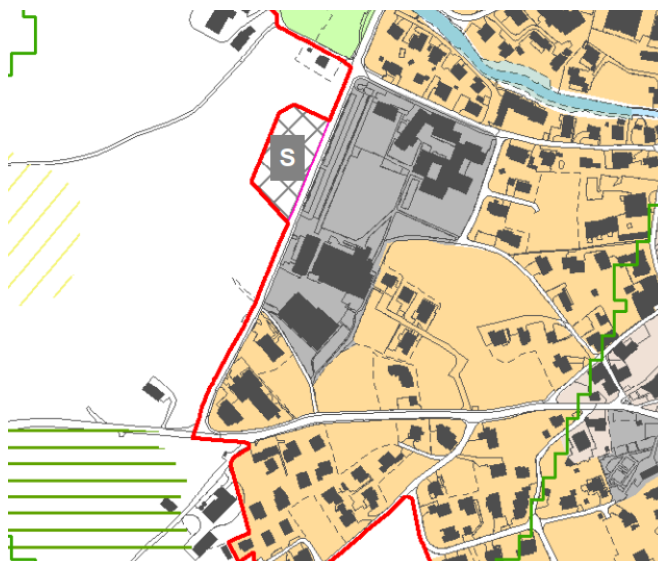
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.3

Künftige Nutzung:

Zone für öffentliche Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)

Beurteilung

Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Die Planungswerte gemäss LSV werden in der ES II um 8 dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Realisierung Alterswohnen

«Rheinauen»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

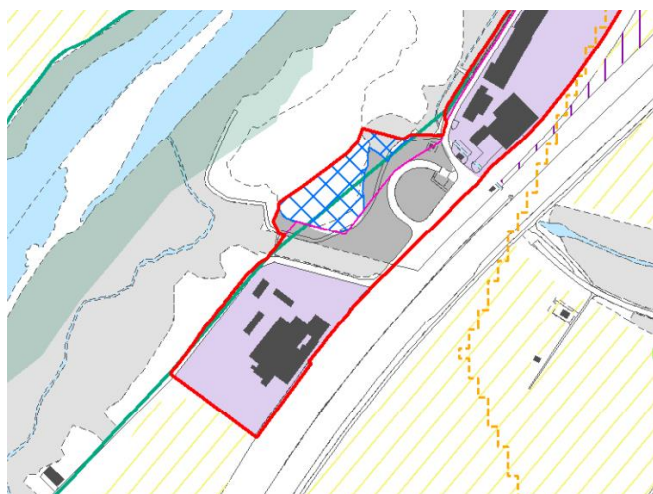
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.6

Künftige Nutzung:

Zone für weitere Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird nicht erreicht
Fruchtfolgeflächen	- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Teilweise Wald betroffen; die Einzonung bedingt eine Zweckentfremdung des Waldes und somit eine Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 Abs. 2 WaG - Teilweise Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Teilweise im Kataster der belasteten Standorte - Konsultationsbereich Eisenbahn und Erdgasleitungen; Vorhaben im Konsultationsbereich müssen mit der Störfallvorsorge koordiniert werden. - Gewässerschutzbereich A _u - Festzulegende Pufferzone Auengebiet (Trimmiser Rodauen) - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV - Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Realisierung Badensee (dazugehöriger Teilzonenplan genehmigt mit RRB Nr. 583/2021)

«Üsseri Heurütene»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

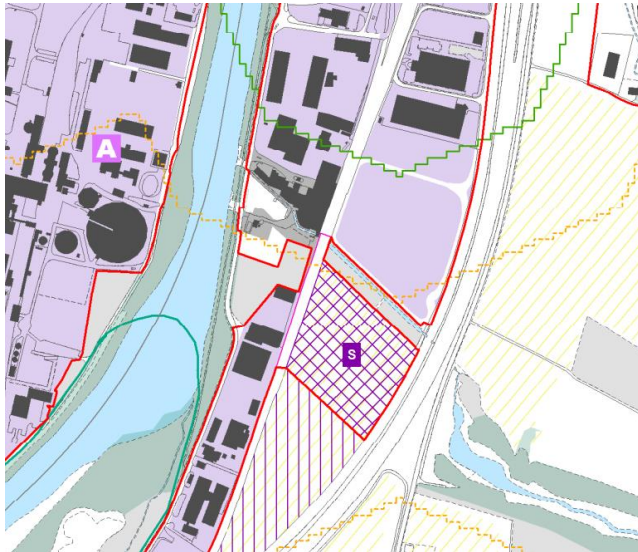
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

3.2

Künftige Nutzung:

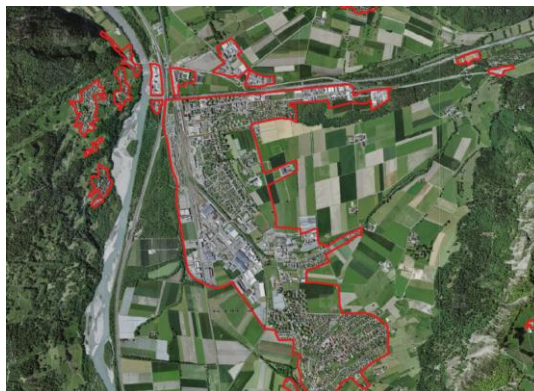
Arbeitszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessene hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Nicht angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird nicht erreicht (aufgrund des Standortprofils jedoch von untergeordneter Bedeutung) - Gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden - Sichere LV-Verbindungen vorliegend / geplant
Fruchtfolgeflächen (ca. 30'500 m ²)	- Fruchtfolgeflächen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Konsultationsbereich Eisenbahn und Erdgasleitungen; Vorhaben im Konsultationsbereich müssen mit der Störfallvorsorge koordiniert werden. - Gewässerschutzbereich A _u - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSch/GSchV - Die Planungswerte gemäss LSV werden gegen die Nationalstrasse N28 in der ES IV um 5 dB überschritten, in der ES III um rund 10 dB. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Erweiterung bestehendes Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung - Der regionale Bedarf ist nachgewiesen

GEMEINDE LANDQUART

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	urban
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	301.7 ha
Reduktion Siedlungsgebiet:	8.6 ha
Zusätzlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	7.8 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	-
Erweiterung Siedlungsgebiet:	4.7 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	297.8 ha



«Igis Rebhalde / Turnidor»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

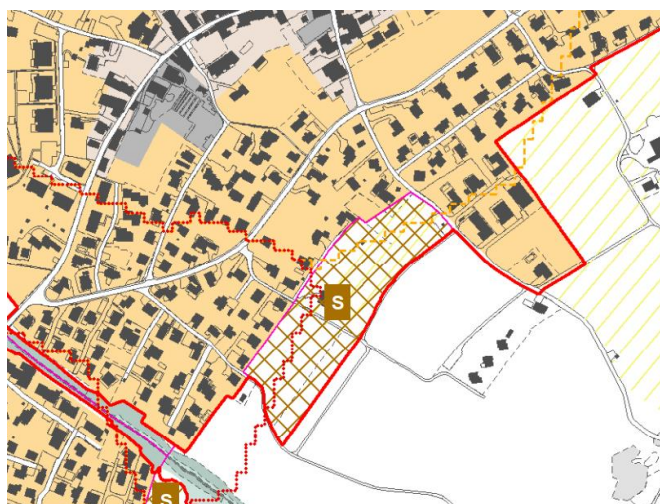
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

2.1

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Gütekategorie C (urbaner Raum) wird nur teilweise erreicht, nächstgelegene ÖV-Haltestelle jedoch in ≤ 300 m Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgeflächen (ca. 9'376 m ²)	- Fruchtfolgeflächen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone vorhanden
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Bei einer Einzonung sind die Planungswerte gemäss LSV zu beachten. in Konflikt mit anderen übergeordneten Interessen
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Durch die gute Erschliessung ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht

«Sonn matt»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

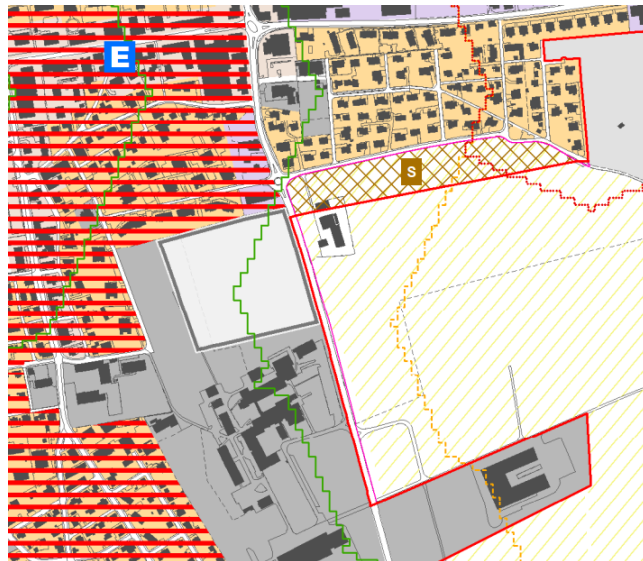
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

2.2

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse C (urbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen (ca. 20'810 m ²)	- Fruchtfolgeflächen betroffen (stufengerechte Interessenabwägung siehe erläuternder Bericht zu 'Anpassung KRIP-S Region Landquart') - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone vorhanden
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _u - Die Planungswerte gemäss LSV gegen die Deutsche Strasse in der ES II um 12 dB überschritten. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Durch die sehr gute Erschliessung und die Lage des Gebietes an zentraler Lage ist eine Entwicklung zweckmässig und erwünscht - Der Siedlungsrand wird in Richtung Süden zweckmässig abgeschlossen - Durch die Erweiterung kann die im Norden liegende Sonnmatt effizienter genutzt werden

«ARA Landquart»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

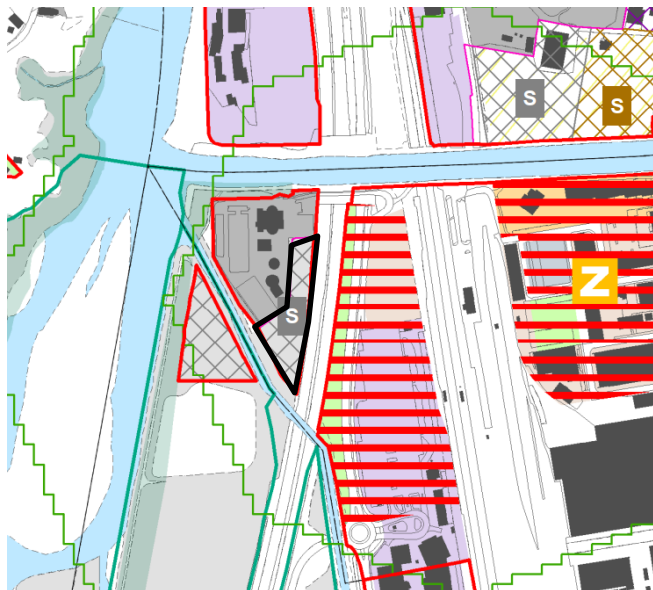
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.4

Künftige Nutzung:

Zone für öffentliche Nutzungen



Kriterien (gemäss KRIP-S)

Beurteilung

Bauliche Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) - Angrenzend an bestehende ARA
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV erschlossen - ÖV-Güteklasse B
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
Naturgefahren und Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Wald betroffen; die Einzonung bedingt eine Zweckentfremdung des Waldes und somit eine Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 Abs. 2 WaG - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerschutzbereich A_u
Weitere Erläuterungen / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung ARA-Landquart sicherstellen - Die Einzonung in die öffentliche Zone für Bauten und Anlagen wurde bereits im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2024 beschlossen - standortgebunden

Anhang D

Bilanz Siedlungsgebiet

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Gemeinde	Bedarf WMZ bis 2045 (ha) (gerundet)	Erweiterung WMZ innerhalb bestehendem Siedlungsgebiet bis 2045 (ha) (gerundet)	Erweiterung WMZ ausserhalb bestehendem Siedlungsgebiet (Erweiterung Siedlungsgebiet) bis 2045 (ha) (gerundet)	Total Erweiterung WMZ bis 2045 (ha) (gerundet)
Fläsch	1.6	0.1	0.4	0.5
Jenins	1.7	-	0.3	0.3
Maienfeld	1.4	-	4.0	4.0
Malans	1.2	0.6	2.4	3.0
Zizers	3.4	-	1.0	1.0
Untervaz	1.5	-	2.2	2.2
Trimmis	0.5	0.5	2.7	3.3
Landquart	7.8	-	4.3	4.3
Region (gerundet)	19.1	1.2	17.3	18.6

Arbeitszonen

Gemeinde	Bedarf Arbeitszonen bis 2045 (ha) (gerundet)	Erweiterung Arbeitszonen ausserhalb bestehendem Siedlungsgebiet (Erweiterung Siedlungsgebiet) bis 2045 (ha) (gerundet)
Fläsch	21.4	-
Jenins		- ¹⁾
Maienfeld		7.5
Malans		5.9
Zizers		-
Untervaz		3.3
Trimmis		3.2
Landquart		-
Region (gerundet)	21.4	19.9

¹⁾ Verlagerung Siedlungsgebiet von rund 0.2 Hektaren ist nicht inbegriffen.

Zone für öffentliche Nutzungen

Gemeinde	Bedarf Zone für öffentliche Nutzungen bis 2045 (ha) (gerundet)	Erweiterung Zone für öffentliche Nutzungen ausserhalb bestehendem Siedlungsgebiet (Erweiterung Siedlungsgebiet) bis 2045 (ha) (gerundet)
Fläsch	Gemeindeinterviews/KRL	0.3
Jenins	Gemeindeinterviews/KRL	-
Maienfeld	Gemeindeinterviews/KRL	1.9
Malans	Gemeindeinterviews/KRL	0.1
Zizers	Gemeindeinterviews/KRL	0.5
Untervaz	Gemeindeinterviews/KRL	-
Trimmis	Gemeindeinterviews/KRL	0.4
Landquart	Gemeindeinterviews/KRL	0.4
Region (gerundet)		3.6

Zonen für weitere Nutzungen

Gemeinde	Bedarf Zonen für weitere Nutzungen bis 2045 (ha) (gerundet)	Erweiterung Zonen für weitere Nutzungen ausserhalb bestehendem Siedlungsgebiet (Erweiterung Siedlungsgebiet) bis 2045 (ha) (gerundet)
Fläsch	Gemeindeinterviews/KRL	-
Jenins	Gemeindeinterviews/KRL	0.7
Maienfeld	Gemeindeinterviews/KRL	-
Malans	Gemeindeinterviews/KRL	0.8
Zizers	Gemeindeinterviews/KRL	-
Untervaz	Gemeindeinterviews/KRL	-
Trimmis	Gemeindeinterviews/KRL	0.6
Landquart	Gemeindeinterviews/KRL	-
Region (gerundet)		2.1

Siedlungsgebiet total

Gemeinde	Siedlungsgebiet (bestehend/provisorisch)	Erweiterung Siedlungsgebiet bis 2045 (ha) (gerundet)	Reduktion Siedlungsgebiet bzw. Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet	Bilanz Siedlungsgebiet	Siedlungsgebiet (neu) (ha) (gerundet)
Fläsch	24.3	0.8	-	+0.8	25.1
Jenins	25.9	1.0	2.4	-1.4	24.5
Maienfeld	114.6	13.4	2.1	+11.4	126.0
Malans	72.0	9.8	-	+9.8	81.8
Zizers	122.6	1.5	5.4	-3.9	118.7
Untervaz	96.1	5.5	0.4	+5.1	101.2
Trimmis	112.1	7.5	0.1	+7.3	119.4
Landquart	301.7	4.7	8.6	-3.9	297.8
Region (gerundet)	869.3	44.2	19.0	+ 25.2	894.5

Fruchtfolgeflächen

Gemeinde	Erweiterung Siedlungsgebiet bis 2045 (ha) (gerundet)	Betroffene Fruchtfolgeflächen (ha) (gerundet)
Fläsch	0.8	-
Jenins	1.0	0.56
Maienfeld	13.4	11.45
Malans	9.8	2.80
Zizers	1.5	-
Untervaz	5.5	5.12
Trimmis	7.5	3.05
Landquart	4.7	3.02
Region (gerundet)	44.2	26.0

Beilagen

- Beilage A:
Behandlung kantonaler Vorprüfungsbericht vom 8. März 2024
- Beilage B:
Übersichtskarte Reduktion Siedlungsgebiet vom 16. August 2024
- Beilage C:
Zusammenstellung und Behandlung Mitwirkungseingaben