



Sitzung vom

10. August 2021

Mitgeteilt den

11. August 2021

Protokoll Nr.

720/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Landquart** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. September 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 16 und Anhang)
- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan
1:1000 Papierfabrik/Mühlbach

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Landquart einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 1. März 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) ein.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 7. August 2019 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. September 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 13. November 2020. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. März 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Landquart um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bildet die nutzungsplanerische Sicherstellung einer qualitätsvollen und sorgfältigen Entwicklung des strategischen Arbeitsplatzgebiets Papierfabrik/Mühlbach in der Gemeinde Landquart. Zu diesem Zweck werden innerhalb der Industriezonen für rund 11 ha Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen festgelegt, in welchen keine flächenintensiven Nutzungen zulässig sind. Zudem wird über rund 9 ha des Arbeitsgebiets eine Arealplanpflicht festgelegt. Um einen zweckmässigen Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet zu schaffen, werden jeweils rund 1,2 ha der Industriezone in die Campuszone und in die Wohnzone W4 umgezont.

Mit der Revisionsvorlage soll der Wohn- und Arbeitsstandort Landquart gestärkt und die raumplanerischen Grundlagen für eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Für den durch den Planungssperimeter verlaufenden Mühlbach wurde im Rahmen einer früheren Teilrevision der Ortsplanung eine Gewässer-raumzone festgelegt. Gemäss Bebauungskonzept (vgl. PMB, S. 17) soll der Mühlbach im Planungssperimeter dereinst offen geführt werden und öffentlich zugänglich sein. Es kann bereits an dieser Stelle angemerkt werden, dass das entsprechende Vorhaben sehr begrüsst wird und zweifellos zu einer merklichen Aufwertung des Gebiets beiträgt.

Schliesslich wird der Generelle Erschliessungsplan Verkehr dahingehend angepasst, dass eine vormals geplante neue Erschliessungsstrasse mit Rad- und Fussweg aufgehoben wird.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem

die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Der kantonale Richtplan, Bereich Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) definiert in Kap. 5.2 die Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung. Die hier betroffene Gewerbezone ist als Teil des Arbeitsgebiets "Landquart-Zizers, Landquart Fabriken" in einem urbanen Raum von strategischer Bedeutung enthalten. Dort sollen Dienstleistung, Gewerbe und Industrie angesiedelt werden. Wohnen in untergeordnetem Mass ist zulässig und es soll auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (KRIP-S, 5.2-29). Die raumplanerische Ausrichtung der vorliegenden Teilrevision entspricht der angestrebten Nutzung und den Anforderungen gemäss Standortprofil.

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

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Papierfabrik/Mühlbach

a) Zonenplanänderungen

Die vorgesehenen Industriezonen mit Nutzungsbeschränkungen, die Zuweisung zur Campuszone sowie die Arealplanpflicht für die verschiedenen Gebiete innerhalb des Planungssperimeters mit entsprechenden Rahmenbedingungen ermöglichen die bestimmungsgemässe Nutzung des Arbeitsgebiets von kantonaler Bedeutung. Damit entspricht die Planung den Grundsätzen der Raumplanung im Sinne des Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG.

Die Umzonung von ca. 11 784 m² von der Industriezone in die Wohnzone W4 entspricht den Zielsetzungen und Handlungsanweisungen des kommunalen räumlichen Leitbilds Landquart, welches vom Gemeindevorstand am 12. Dezember 2019 erlassen wurde. Die Gemeinde Landquart ist im KRIP-S als Gemeinde mit knapp dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) festgesetzt. Durch die Umzonung

kann ein Teil (rund 150 Einwohner) des nachgewiesenen künftigen Kapazitätsbedarfs gedeckt werden.

Es werden zudem geringfügige Anpassungen der Zonengrenzen auf die tatsächlichen Begebenheiten vorgenommen. So werden ca. 168 m² von der Arbeitszone in die Zone Übriges Gemeindegebiet (ÜG) ausgezont und ca. 5 m² vom ÜG in die Wohnzone W4 eingezont. Diese Anpassungen befinden sich innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss rechtskräftigem kantonalem Richtplan.

b) Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung

Aufgrund von Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Eigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Einzonung einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Davon ausgenommen sind gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück.

Vorliegend geht es um eine Einzonung von ca. 5 m² Land vom ÜG in die Wohnzone W4. Bei Einzonungsflächen dieser Grössenordnung kann ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass die Freigrenze von 20 000 Franken unterschritten ist, womit keine Mehrwertabgabe zu entrichten ist.

Gemäss den KRG-Bestimmungen bezüglich der Baulandmobilisierung (Art. 19b - 19c KRG) müsste die neu eingezonte Fläche grundsätzlich mit einer gesetzlichen Bauverpflichtung nach Art 19c KRG belegt werden. Da die betreffende Fläche jedoch zu klein ist (ca. 5 m² neue Wohnzone W4), um im Falle einer Nichtrealisierung einzeln zu mobilisieren, kann auf die gesetzliche Bauverpflichtung verzichtet werden. Zudem schafft die Gemeinde mit der geplanten Arealplanpflicht eine Rahmenvoraussetzung gemäss Art. 19a KRG, womit die neuen Bauzonenflächen zeitgerecht ihrer bestimmungsgemässen Nutzung zugeführt werden können.

Die vorliegende Teilrevision erfüllt die Vorgaben zu den erforderlichen Mindestdichten. Bei Ein-, Auf- und Umzonungen von WMZ verlangt der KRIP-S jedoch zudem zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung eine baugesetzliche Sicher-

stellung, wonach die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 Prozent ausgeschöpft werden. Eine entsprechende baugesetzliche Regelung wurde von der Gemeinde bisher noch nicht erlassen. Demzufolge wird sie dies spätestens im Rahmen der Arealplanung hinsichtlich der neuen Wohnzone W4 des Arealplangebiets Mühlebach nachholen müssen. Der vorliegende Genehmigungsentcheid wird daher mit einer entsprechenden Auflage verbunden.

Im Übrigen gibt die Teilrevision des Baugesetzes (Art. 16 und Anhang) sowie der Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Papierfabrik/Mühlebach, beide vom 23. September 2020, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

E.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Baugesetz

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Schwerpunkte dieser KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19–19h) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren. Diese Regelungen sind unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden (Art. 108a KRG) und erfordern eine Überprüfung des kommunalen Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen. Dabei wird die Gemeinde zugleich auch zu prüfen haben, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen, etwa in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich, Gebrauch machen will. So setzt beispielsweise die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen voraus, dass die Gemeinde in ihrem Baugesetz aktiv eine entsprechende gesetzliche Grundlage dafür schafft (Art. 19j Abs. 2 KRG; siehe ein Gesetzgebungsbeispiel in Art. 19 MBauG). Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 1 KRG

auch die KRG-Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten allfälligen abweichenden Regelungen im kommunalen Baugesetz vorgehen.

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an. Aufgrund dieser RPG-Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde u. a. das Zonenschema in Bezug auf die baulichen Dichteziffern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichteziffern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 MBauG).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen wie beispielsweise der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (gemäss KRIP-S verfügt Landquart über zu knapp dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Teilrevision im Gebiet Papierfabrik/Mühlbach die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung ihrer WMZ weder erschwert noch verhindert.

3. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des Baugesetzes und der Nutzungspläne im vorstehend dargelegten Sinne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde Landquart wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben und sich durch ihr Ortsplanungsbüro begleiten zu lassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 23. September 2020 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 16 und Anhang) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Papierfabrik/Mühlbach** vom 23. September 2020 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - In den Arealplanbestimmungen "Mühlbach" ist für die neue Wohnzone W4 sicherzustellen, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden.
3. Der Gemeindevorstand Landquart wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 23. September 2020 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltene Auflage innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.

7. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Landquart, Postfach 15, 7206 Igis
- Remund + Kuster, Aeuli 3, 7304 Maienfeld
- Donatsch + Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
- Region Landquart, Bahnhofstrasse 11, 7301 Landquart
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Energie und Verkehr
- Tiefbauamt Graubünden
- Standeskanzlei
- Amt für Raumentwicklung
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

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

Dr. Mario Cavigelli

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

Daniel Spadin