



Sitzung vom

24. Juni 2025

Mitgeteilt den

26. Juni 2025

Protokoll Nr.

495/2025

Gemeinde Landquart

OP-Teilrevision «Arealplan Mühlbach»

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde **Landquart** beschloss an der Gemeindevorstandssitzung vom 10. August 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplan Mühlbach, 1:500
- Arealplanvorschriften

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Landquart die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Richtprojekt Ritter Schuhmacher
- Vereinbarung betreffend Areal Papierfabrik/Mühlbach

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 30. November 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 10. August 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden

(KRG; BR 801.100) erfolgte am 21. August 2024. Es gingen zwei Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 2. September 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Landquart um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Landquart bildet die Absicht, grundeigentümerverbindliche Vorgaben zur Weiterentwicklung und Bebauung des Areals Mühlbach im Arealplanperimeter festzulegen. Mit dem Arealplan sollen Rahmenbedingungen für die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung des Gebiets geschaffen werden. Insbesondere sollen mit dem Arealplan folgende Ziele erreicht werden:

- Qualitative, gute Entwicklung des Mühlbach-Areals in ein attraktives Wohn- und Arbeitsgebiet mit vielfältigen Arbeitsplätzen sowie hoher Wohn- und Lebensqualität;
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden;
- Qualitativ hochstehende, städtebaulich, architektonisch, wohnhygienisch und verkehrlich koordinierte, in die örtliche Situation eingepasste Bebauung;
- Hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie der Aussen- und Freiräume;
- Geeignete Integration Mühlbach in die Gesamtentwicklung.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden

sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Landschaft und Siedlung der Region Landquart (ehemals Region Bündner Rheintal) vom 17. Januar 2006 übereinstimmt.

Der kantonale Richtplan, Bereich Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) definiert in Kapitel 5.2 die Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung. Die vorliegende Arealplanung ist Teil des Arbeitsgebiets «Landquart-Zizers, Landquart Fabriken» in einem urbanen Raum von strategischer Bedeutung. Dort sollen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrienutzungen angesiedelt werden. Wohnen in untergeordnetem Mass ist zulässig und es soll auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (KRIP-S, S. 5.2-29). Die raumplanerische Ausrichtung der vorliegenden Arealplanung entspricht der angestrebten Nutzung und den Anforderungen gemäss Standortprofil.

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

D.

Arealplan Mühlbach, 1:500

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan bildet Bestandteil der Grundordnung (vgl. Art. 22 Abs. 2 KRG), wird aber – in Abweichung zu den anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans umfassen. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nach Art. 46 Abs. 2 KRG ebenfalls beschränkt geändert werden.

Baulandmobilisierung

1.1. Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen

Die Gemeinde Landquart hat in Art. 23 der Arealplanvorschriften eine Bestimmung zur Baulandverfügbarkeit auf bestehenden Bauzonen eingeführt. Unüberbaute und unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind, werden mit einer Bauverpflichtung belegt. Die Frist für die Überbauung beträgt acht Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung. Die Erfüllung der Überbauungspflicht, die Einhaltung der Frist und die Folgen bei nicht fristgerechter Erfüllung richten sich nach der kantonalen Bestimmung in Art. 19g KRG.

Zudem wurden die entsprechenden Flächen mit einer Schraffur im Arealplan bezeichnet. Somit wird auch kenntlich gemacht, auf welche Grundstücke resp. Grundstücksteile sich diese Regelung konkret bezieht. Diese Massnahme ist im Sinne einer konsequenten Mobilisierung von bestehenden Reserven zu begrüssen.

1.2. Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Mit der Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach» vom 23. September 2020 wurden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die vorliegende Arealplanung geschaffen. Mit Beschluss vom 10. August 2021 (Prot. Nr. 720/2021) hat die Regierung die Teilrevision mit der Auflage genehmigt, wonach in den Arealplanbestimmungen des Arealplans «Mühlbach» für die neue Wohnzone W4 sicherzustellen ist, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden. In Art. 8 der Arealplanvorschriften wird eine entsprechende Regelung getroffen. Damit kann die Auflage als erfüllt betrachtet werden.

2. Gewässerraum

Die Gemeinde Landquart hat den Gewässerraum für den Mühlbach bereits grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung ausgeschieden. Einzelne Nutzungen kommen gemäss dem Richtprojekt zum Arealplan innerhalb des Gewässerraums zu liegen.

Im PMB zur Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach» vom 23. September 2020 wurde dargelegt, dass der Mühlbach in die Gesamtentwicklung integriert

und über den Mühlbachweg öffentlich zugänglich gemacht werden solle. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen. Das Revitalisierungskonzept für den Mühlbach wurde von Seiten der Repower verfeinert und liegt nun zur Genehmigung im Rahmen des Konzessionsprojekts des Kraftwerks Chlus vor. Wie im Rahmen der Teilrevision «Papierfabrik/Mühlbach» vermerkt, ist das Richtprojekt der Überbauung Mühlbach auf das Revitalisierungsprojekt abzustimmen.

Innerhalb des Gewässerraums dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen realisiert werden. Gemäss Arealplan soll entlang des Mühlbachs ein Mühlbachweg realisiert werden, der für die Öffentlichkeit begehbar ist. Diesem Vorhaben kann somit zugestimmt werden. Weiter wird der Gewässerraum gemäss Arealplan als «naturnahe Freifläche» ausgestaltet. Dies erweist sich als zweckmässig und zulässig. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass eine Oberflächenbefestigung (Hartbelag) nicht zulässig ist. Schliesslich ist die entsprechende Fläche auf das Revitalisierungskonzept der Repower abzustimmen.

Gemäss Richtprojekt (Erdgeschoss) wird der oben erwähnte Mühlbachweg (auch) als Ausfahrt für die Parkierung genutzt. Es handelt sich hierbei um ein privates und nicht um ein öffentliches Interesse. Demzufolge ist gemäss den Ausführungen hievor die Realisierung einer Ausfahrt innerhalb des Gewässerraums nicht zulässig und entsprechend ausserhalb des Gewässerraums vorzusehen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Arealplan Mühlbach**, bestehend aus den **Arealplanvorschriften** sowie dem **Arealplan Mühlbach 1:500**, beide vom 10. August 2023, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen und folgenden Hinweisen genehmigt:

- a) Für die bestehende Bauzone auf der Parzelle Nr. 9 gilt eine Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 33 der Arealplanvorschriften.
 - b) Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Arealplanung das Grundbuchamt anzuweisen, die Bauverpflichtung auf dem betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für den neuen Mühlbachweg kein Hartbelag als Oberflächenbefestigung zulässig ist. Die konkrete Ausgestaltung dieser Fläche ist auf das Revitalisierungskonzept abzustimmen.
 - d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung einer Ausfahrt oder Parkierung innerhalb des Gewässerraums nicht zulässig, und deshalb ausserhalb des Gewässerraums vorzusehen ist.
2. 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 des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 21. August 2024 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden abgewiesen worden sind.
6. Mitteilung an:
- Gemeindevorstand Landquart, Postfach 15, 7206 Igis
 - R+K, Raumplanung AG, Im Aeuli 3, 7304 Maienfeld
 - Donatsch + Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung
Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Bühler".

i.V. Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

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

Daniel Spadin