



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Ringstrasse 10, 7001 Chur
Telefon +41 (0)81 257 23 23
Internet: www.aren.gr.ch
E-Mail: info@aren.gr.ch

region
LANDQUART

Bahnhofstrasse 11, 7302 Landquart
Telefon +41 (0)81 353 70 40
Internet: www.region-landquart.ch
E-Mail: info@region-landquart.ch

Richtplanung Kanton Graubünden, Region Landquart

Anpassung kantonaler Richtplan Siedlung

Umsetzung des regionalen Richtplans der Region Landquart

- Festsetzung Siedlungsgebiet, Kapitel 5.2.1
- Ergänzung Arbeitsgebiete, Kapitel 5.2.3

Erläuternder Bericht

Stand: Öffentliche Mitwirkungsaufgabe vom 16. August 2024

Inhaltsverzeichnis

EINFÜHRUNG	5
1 AUSGANGSLAGE UND ANLASS.....	5
1.1 <i>Revidiertes Raumplanungsgesetz.....</i>	5
1.2 <i>Richtplanung als Verbundaufgabe im Kanton Graubünden.....</i>	5
1.3 <i>Kantonaler Richtplan Graubünden.....</i>	5
1.4 <i>Regionaler Richtplan, Teil Siedlung.....</i>	6
1.5 <i>Auftrag und Gegenstand – Anpassung kantonalen Richtplan.....</i>	6
1.6 <i>Gemeinsamer Erläuterungsbericht.....</i>	6
TEIL I: SIEDLUNGSGEBIET.....	8
2 AUSGANGSLAGE	8
2.1 <i>Siedlungsgebiet.....</i>	8
2.2 <i>Bedeutung Siedlungsgebiet.....</i>	9
2.3 <i>Anforderungen und Vorgaben Siedlungsgebiet seitens Bund und Kanton.....</i>	9
3 BEDARFSBERECHNUNG / -ERMITTLUNG SIEDLUNGSGEBIET BIS 2045	15
3.1 <i>Allgemein.....</i>	15
3.2 <i>Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung.....</i>	15
3.3 <i>Raumordnungspolitik / Verteilung des Wachstums.....</i>	19
3.4 <i>Regionale Innenentwicklungsstrategie.....</i>	19
3.5 <i>Berechnung Bedarf Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.....</i>	20
3.6 <i>Berechnung Bedarf Arbeitszonen.....</i>	23
3.7 <i>Berechnung Bedarf Zone für öffentliche Nutzungen und Zonen für weitere Nutzungen.....</i>	27
4 FESTSETZUNG SIEDLUNGSGEBIET.....	29
4.1 <i>Verortung Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes.....</i>	29
4.2 <i>Definitives Siedlungsgebiet und Übersicht der materiellen Erweiterungen / Verlagerungen.....</i>	31
5 ANPASSUNGEN DES RICHTPLANTEXTES IN KAPITAL 5.2.1	41
TEIL II: ARBEITSGEBIETE.....	42
6 AUSGANGSLAGE	42
6.1 <i>Wirtschaftsstandort Region Landquart.....</i>	42
6.2 <i>Anforderungen und Vorgaben Arbeitsgebiete seitens Bund und Kanton.....</i>	43
7 ERGÄNZUNG STRATEGISCHES ARBEITSPLATZGEBIET NEUGUT / NEUGUT-TRATT	46
7.1 <i>Gebiet Neugut / Neugut-Tratt.....</i>	46
7.2 <i>Grundlagen.....</i>	46
7.3 <i>Zielsetzungen und Standortprofilierung.....</i>	46
7.4 <i>Interessenabwägung.....</i>	48
8 ANPASSUNGEN DES RICHTPLANTEXTES IN KAPITAL 5.2.3	51
ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELSETZUNGEN DER KANTONALEN RICHTPLANUNG UND DEN KOMMUNALEN PLANUNGEN.....	52
VERFAHREN.....	54
GRUNDLAGEN	56
ANHANG	57
BEILAGEN	100

Einführung

1 Ausgangslage und Anlass

1.1 Revidiertes Raumplanungsgesetz

Am 1. Mai 2014 trat das überarbeitete eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) zusammen mit der revidierten Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) 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.

Mit dem revidierten RPG wird die Richtplanung als Instrument für die Steuerung der Siedlungsentwicklung gestärkt.

Gemäss Art. 8a Abs. 1 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 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.

1.2 Richtplanung als Verbundaufgabe im Kanton Graubünden

Im Kanton Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Die regionale Richtplanung ist damit fester Bestandteil der Raumordnungspolitik des Kantons Graubünden. Wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung, wie die örtliche Festlegung des Siedlungsgebietes oder der regionalen Arbeitsgebiete, sind den Regionen übertragen. Solche Vorhaben bedürfen einen Eintrag im kantonalen und regionalen Richtplan und werden darum in einem gemeinsamen Verfahren abgewickelt sowie aufgelegt (Verbundaufgabe). Alle behördenverbindlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sind dem Bund zur Genehmigung zu unterbreiten. Die kommunale Nutzungsplanung ist und bleibt Aufgabe der Gemeinden.

1.3 Kantonaler Richtplan Graubünden

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.

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) hat der Kanton Graubünden das Siedlungsgebiet im Koordinationsstand Zwischenergebnis im kantonalen Richtplan festgelegt (provisorisches Siedlungsgebiet). Gemäss KRIP-S haben die Regionen innert 5 Jahren ab Beschluss des KRIP-S durch die Regierung (20. März 2018) ihr Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete erstmalig im regionalen Richtplan (Koordinationsstand Festsetzung) festzulegen.

Der kantonale Richtplan bezeichnet zudem die bestgeeigneten Arbeitsgebiete des Kantons, ihre Nutzungsausrichtung sowie generelle Anforderungen zur planerischen Aufbereitung und Entwicklung der Standorte. Zu diesem Zweck werden Standortprofile festgelegt. Gemäss KRIP-S haben die Regionen bei Bedarf in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden das Standortprofil für die Arbeitsgebiete zu präzisieren und generelle planerische Massnahmen festzulegen. Bei neuen Standorten sind die Profile und planerischen Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton festzulegen.

1.4 Regionaler Richtplan, Teil Siedlung

Basierend auf dem vom kantonalen Richtplan verlangten, regionalen Raumkonzept haben die Regionen gemäss KRIP-S ihren regionalen Richtplan in den Bereichen Raumordnung (Raumkonzept) und Siedlung zu überprüfen, anzupassen und zu ergänzen respektive zu erstellen.

Die Region Landquart hat Anfang 2020 mit der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Siedlung (RRIP-S) gestartet. Der RRIP-S 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.

Im Wesentlichen werden im RRIP-S der Region Landquart die Vorgaben des kantonalen Richtplans konkretisiert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Des Weiteren werden die Inhalte des regionalen Raumkonzeptes behördenverbindlich umgesetzt, wobei insbesondere das Siedlungsgebiet definitiv festgesetzt und im Gebiet Neugut (drei-Gemeinden-Eck Landquart, Maienfeld und Malans) ein neues strategisches Arbeitsgebiet ausgeschieden sowie das dazugehörige Standortprofil definiert wird.

1.5 Auftrag und Gegenstand – Anpassung kantonalen Richtplan

Da es sich sowohl bei der Festlegung des Siedlungsgebietes als auch bei der Konkretisierung bestehender, respektive der Ausscheidung von neuen Arbeitsgebieten von kantonalen Bedeutung, um eine Verbundaufgabe zwischen Kanton und Region handelt, muss parallel zum regionalen Richtplan auch der kantonale Richtplan angepasst werden.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Anpassung des kantonalen Richtplans Graubünden auf Basis des regionalen Richtplans, Teil Siedlung der Region Landquart. Konkret werden im KRIP-S nachfolgende Anpassungen vorgenommen:

- Festsetzung Siedlungsgebiet, Ergänzung Objektliste, Kapitel 5.2.1
- Ergänzung Arbeitsgebiete, Ergänzung Objektliste, Kapitel 5.2.3
- Anpassung Richtplankarte

1.6 Gemeinsamer Erläuterungsbericht

Gemäss «Leitfaden regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung» des Amtes für Raumentwicklung GR vom September 2018 sind jene Teile der Richtplananpassung, die mit einer Anpassung des kantonalen Richtplans – und damit mit einer Genehmigung durch den Bund – verbunden sind (z.B. Siedlungsgebiet, Arbeitsplatzgebiete) in einem separaten, erläuternden Bericht aufzuzeigen.

Beim vorliegenden Bericht handelt es sich um den oben genannten «gemeinsamen Erläuterungsbericht». Der Erläuterungsbericht ist gemeinsamer Bestandteil des regionalen und des kantonalen Richtplans und erläutert die auf dem regionalen Richtplan basierenden Anpassungen des kantonalen Richtplans.

Der Bericht ist in die nachfolgenden zwei Hauptteile aufgeteilt:

Teil I: «Siedlungsgebiet»

Teil II: «Arbeitsgebiete»

In **Teil I: «Siedlungsgebiet»** werden die Überlegungen für die definitive Festsetzung des Siedlungsgebietes dargelegt. Konkret wird erläutert, wie der Bedarf bis 2045 ermittelt und die Erweiterungen des Siedlungsgebietes in Grösse/Ausdehnung und Lage regional abgestimmt werden. Am Schluss des Kapitels wird die Anpassung des kantonalen Richtplans (Kapitel 5.2.1 und Richtplankarte) aufgezeigt.

In **Teil II: «Arbeitsgebiete»** werden die Überlegungen im Zusammenhang mit dem neuen strategischen Arbeitsplatzgebiet Neugut / Neugut-Tratt sowie die dazugehörige Standortprofilierung erläutert. Am Schluss des Kapitels wird ebenfalls die Anpassung des kantonalen Richtplans (Kapitel 5.2.3 und Richtplankarte) aufgezeigt.

TEIL I: Siedlungsgebiet

2 Ausgangslage

2.1 Siedlungsgebiet

2.1.1 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 des Kantons Graubünden 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 auch 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.

Gemäss Ergänzung Leitfaden Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom März 2014 bildet das Siedlungsgebiet einen langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen.

2.1.2 Entwicklung Siedlungsgebiet

Die Entwicklung des Siedlungsgebietes wird durch die Richtplanung gesteuert. Für Siedlungsgebietserweiterungen ist gemäss kantonalem Richtplan eine richtplanerische Grundlage notwendig. Sie sind zudem innerhalb des funktionalen Raums abzustimmen. Strategische Entscheide zur Siedlungsgebietsentwicklung sind damit im Rahmen der Richtplanung zu treffen, wobei der Kanton den Rahmen vorgibt und die Bundesgesetzgebung die wesentlichen Parameter definiert.

Der Kanton Graubünden nutzt die dabei verbleibenden Spielräume, indem er für die Festlegung des Siedlungsgebietes das Instrument des regionalen Richtplans einsetzt. Damit kann den sehr vielfältigen Strukturen sowie den unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten und Raumtypen gezielt Rechnung getragen werden.

Die Regionen haben demnach im Rahmen ihrer regionalen Richtplanung das Siedlungsgebiet festzusetzen. Bis zur definitiven Festsetzung des Siedlungsgebietes durch die Regionen gilt das im kantonalen Richtplan festgelegte, provisorische Siedlungsgebiet als Zwischenergebnis (Übergangsregelung).

2.1.3 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), von der Regierung erlassen am 20. März 2018 und vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019, erfolgte eine provisorische Festlegung des Siedlungsgebietes (Koordinationsstand Zwischenergebnis). Das im KRIP-S provisorisch festgelegte Siedlungsgebiet der Region Landquart beruht weitgehend auf den heute rechtskräftigen Bauzonen und umfasst zurzeit rund 870 Hektaren. Dabei nicht berücksichtigt ist der künftige Bedarf (Planungshorizont 20-25 Jahre) und damit einhergehende Flächen, welche bei Bedarf entwickelt werden sollen, heute jedoch nicht im Siedlungsgebiet liegen. Es

handelt sich somit beim (provisorischen) 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 (definitiven) Siedlungsgebiets in den regionalen Richtplänen bis spätestens fünf Jahre nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung zu erfolgen. Bei Regionen, welche dieser Aufgabe innert der vorgegebenen Frist nicht nachkommen, setzt der Kanton das Siedlungsgebiet fest. Nach Ablauf dieser fünf Jahre erfolgt die Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen und regionalen Richtplan.

2.2 Bedeutung Siedlungsgebiet

Gemäss Art. 8a Abs. 1 der neuen Raumplanungsgesetzgebung haben die Kantone in ihren Richtplänen festzulegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird.

Gemäss Ergänzung des Leitfadens Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE, welche unter anderem die Anforderungen an den Bereich Siedlung definiert, orientiert sich das Siedlungsgebiet an der erwarteten Entwicklung der nächsten 20-25 Jahre und kann neben den bestehenden Bauzonen zusätzlich das für die künftige Siedlungsentwicklung vorgesehene Gebiet umfassen.

Das festgelegte Siedlungsgebiet ist eine notwendige Voraussetzung für allfällige künftige Einzonungen, wobei sich aus dem Siedlungsgebiet allein noch kein Anspruch auf eine Bauzone ergibt. Vielmehr sind zusätzlich die Vorgaben und Bedingungen gemäss Raumplanungsgesetzgebung und kantonaler Richtplanung zu erfüllen.

Mit der Festlegung des Siedlungsgebietes wird einer unkontrollierten Zersiedlung der Landschaft bereits auf Stufe der kantonalen Richtplanung massgebend entgegengewirkt und damit die Trennung des Siedlungsgebietes vom Nichtsiedlungsgebiet sowie die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert. Die Festlegung des Siedlungsgebietes ist von zentraler Bedeutung für die Steuerung der Siedlungsentwicklung für die nächsten 20-25 Jahre.

Da Aussagen zur künftigen Entwicklung respektive zum künftigen Bedarf an Siedlungsflächen/-bedarf immer mit grossen Unsicherheiten und unvorhersehbaren Aspekten verbunden sind, ist die Festlegung des Siedlungsgebietes mit einer gewissen Ungenauigkeit verbunden. Gemäss Ergänzung des Leitfadens Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom März 2014 bildet das Siedlungsgebiet auch aus diesem Grund lediglich einen langfristigen konzeptionellen und räumlichen Rahmen für die Festlegung der Bauzonen.

2.3 Anforderungen und Vorgaben Siedlungsgebiet seitens Bund und Kanton

2.3.1 Ergänzung Leitfaden Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE

Gemäss Ergänzung Leitfaden Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE erfolgt die Festlegung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan nach einem planerisch-konzeptionellen Ansatz und muss nicht rechnerisch ermittelt und ausgewiesen werden. Die Festlegung des Siedlungsgebietes berücksichtigt dabei die erwünschte räumliche Entwicklung des Kantons, die übergeordneten Zielsetzungen einer Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine sorgfältige Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Des Weiteren sollen wertvolle Kultur- und Naturlandschaft geschont und das Orts- und Landschaftsbild erhalten werden.

Bei der kartografischen Abbildung des Siedlungsgebietes hat sich der Kanton Graubünden für die Variante A gemäss Ergänzung des Leitfadens Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE entschieden, nach welcher das Siedlungsgebiet als abschliessend umgrenzter Perimeter dargestellt wird.

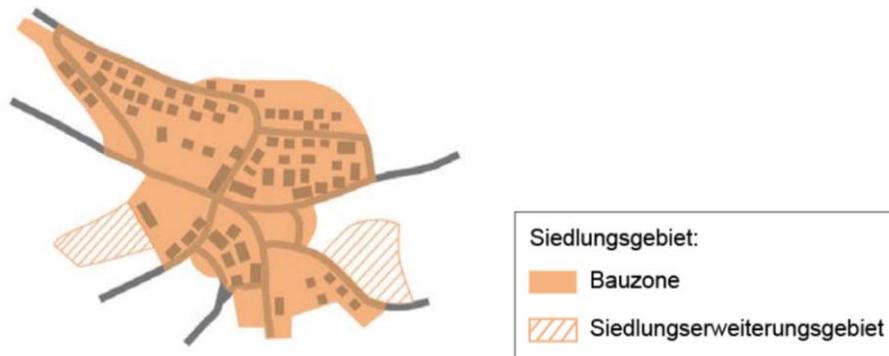


Abb. 1: Darstellung Siedlungsgebiet, Variante A: «Abschliessend umgrenzter Perimeter des Siedlungsgebietes»; Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Umsetzung der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, Ergänzung des Leitfadens Richtplanung, März 2014

Mit der oben dargestellten Festlegung des Siedlungsgebietes erhält der Richtplan gewissermassen den Charakter eines Vornutzungsplanes (VLP-ASPAN, Raum & Umwelt, Dossiers zur Raumentwicklung, Trends in der kantonalen Richtplanung, September 3/2017).

2.3.2 Kantonaler Richtplan Graubünden

Die Richtplanung ist im Kanton Graubünden als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Die Festlegung des Siedlungsgebietes erfolgt gemäss kantonaalem Richtplan durch die Regionen. Im kantonalen Richtplan werden jedoch die Leitplanken – basierend auf den Vorgaben des Bundes – gesetzt.

Das Richtplankapitel 5.2.1 «Siedlungsgebiet» umfasst nachfolgende Inhalte:

- Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan (Vorgehensweise)
- Kriterien für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets
- Bemessung und Monitoring des Siedlungsgebiets
- Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets

Festlegung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan (Vorgehensweise)

Gemäss kantonaalem Richtplan ist das provisorisch festgelegte Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans im Rahmen des regionalen Richtplans, Teil Siedlung zu überprüfen, gegebenenfalls zu präzisieren und, sofern notwendig, die Gebiete für Siedlungserweiterungen gemäss ihrem zukünftigen Bedarf zu bezeichnen.

Der konkrete Auftrag ist in den Handlungsanweisungen zum Richtplankapitel 5.2.1 des kantonalen Richtplans wie folgt formuliert:

Die Regionen legen in ihren Richtplänen (Karte und Text) das Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete fest.

Erweiterungen des Siedlungsgebiets werden gestützt auf die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität und die Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen festgelegt (Planungshorizont 2040). Bei der Festlegung der Gesamtgrösse des Siedlungsgebietes und von Erweiterungen berücksichtigen die Regionen die Reserven im bestehenden Siedlungsgebiet, die Anforderung der regionalen Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsplanung gemäss dem regionalen Raumkonzept sowie die Mindestanforderungen betreffend Dichte und ÖV-Erschliessung (siehe Kap. 5.2.2). Sie bezeichnen die langfristig stabilen Siedlungsgrenzen.

Die Festlegung des Siedlungsgebiets in den regionalen Richtplänen erfolgt bis spätestens fünf Jahre nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung. 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.

Federführung: Regionen

Das von der Region im regionalen Richtplan, Teil Siedlung festgelegte Siedlungsgebiet wird in einem parallelen respektive gemeinsamen und koordinierten Planungsverfahren in den kantonalen Richtplan übernommen. Die definitive Festsetzung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan erfolgt nach Beschlussfassung des regionalen Richtplans durch die Region und anschliessender Genehmigung durch den Bund.

Kriterien für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets

Der rechtskräftige kantonale Richtplan definiert für die Erweiterung des Siedlungsgebietes verschiedene Kriterien. In der Anpassung des kantonalen Richtplans zur Umsetzung der Aufträge aus der bundesrätlichen Genehmigung vom 10. April 2019 (von der Regierung beschlossen am 21. Dezember 2021) werden nachfolgende Kriterien für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes definiert:

Das Siedlungsgebiet räumlich optimieren

Bei Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- **Bauliche Eignung:** *Das vorgesehene Gebiet ist topographisch sowie in Bezug auf Lage und Erschliessung für die vorgesehene Nutzung und die Überbauung in angemessener hoher Dichte geeignet (siehe KRIP Kapitel 5.1.2 sowie Kapitel 5.2.2 - 5.2.6).*
- **Gesamtverkehrliche Erschliessung:** *Die gesamtverkehrliche Erschliessung (ÖV, MiV, Fuss- und Veloverkehr) entspricht den Kriterien des kantonalen Richtplans (Kap. 5.1.2) oder kann diesem mit angemessenem Aufwand entsprechen.*
- **Fruchtfolgefleichen:** *Sind FFF betroffen, sind die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung zu tragen. Entsprechend sind hohe Dichten vorzusehen.*
- **Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen:** *Andere übergeordnete Interessen (z.B. Gewässerraum, Lärm, Strahlung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz usw.) sind nicht tangiert, oder das vorgesehene Gebiet ist die beste Lösung aus einer Interessenabwägung.*

Bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, die eine Richtplananpassung voraussetzen, wird nachgewiesen, dass auch aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung ein Bedarf besteht. Ebenso befinden sich auf der regionalen Ebene im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden alternativ geeigneten Gebiete.

Bei Verlagerungen des Siedlungsgebiets wird nachgewiesen, dass mit der Verlagerung im Vergleich zur bisherigen räumlichen Situation insgesamt eine bessere Eignung für die vorgesehene Nutzung vorliegt. Die Verlagerung bewirkt eine weitere Konzentration der Siedlungsentwicklung. Bei «Gemeinden mit überdimensionierter WMZ» entspricht die Verlagerung höchstens der «angemessenen Reserve».

Des Weiteren werden im rechtskräftigen Richtplan nachfolgende Vorgaben zur regionalen Abstimmung des Siedlungsgebietes sowie der richtplanerischen Sicherung gemacht:

Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets ≥ 1 ha regional abstimmen und richtplanerisch sichern

Erweiterungen des Siedlungsgebiets um insgesamt ≥ 1 ha sowie Verlagerungen des Siedlungsgebietes um insgesamt ≥ 1 ha innerhalb einer Gemeinde bedingen eine Festlegung im regionalen Richtplan. Für eine Festsetzung im regionalen Richtplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- *Das Vorhaben ist regional und – sofern erforderlich – überregional abgestimmt (regionales Raumkonzept).*
- *Die Aufträge an die Ortsplanung und allfällige Folgeplanungen (Ziele und Leitsätze zur angestrebten Entwicklung, Nutzung und Bebauung) sind im regionalen Richtplan festgelegt.*

Erweiterungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt < 1 ha innerhalb einer Gemeinde bedingen keine Richtplanfestlegung. Ebenso bedingen Verlagerungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt < 1 ha innerhalb einer Gemeinde keine Richtplanfestlegung.

Bei Gemeindefusionen, die nach dem Erlass des kantonalen Richtplans erfolgen, wird der Fusionsgemeinde unabhängig vom bisherigen Verbrauch 1 ha für Erweiterungen des Siedlungsgebiets sowie 1 ha für Verlagerungen des Siedlungsgebiets kumuliert innerhalb einer Planungsperiode zugestanden.

Festsetzungen von Siedlungsgebietserweiterungen ≥ 1 ha im kantonalen Richtplan bedürfen der Genehmigung durch den Bundesrat.

Langfristig stabile Siedlungsgrenzen festlegen

Langfristig stabile Siedlungsgrenzen werden dort festgelegt, wo längerfristig die Freihaltung der offenen Landschaft, eine Ortsansicht, ein Naherholungsgebiet oder wichtige ökologische Verbindungen zu gewährleisten sind.

Bemessung und Monitoring des Siedlungsgebiets

Das provisorische, im Koordinationsstand «Zwischenergebnis» bezeichnete Siedlungsgebiet wurde durch das Amt für Raumentwicklung GR festgelegt. Es umfasst die rechtskräftige Bauzone sowie die Nichtbauzone innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Nicht zum Siedlungsgebiet gehören «Zo-

nen für künftige bauliche Nutzungen» respektive damit vergleichbare Zonen, sofern diese am Siedlungsrand liegen. Ebenfalls nicht zum Siedlungsgebiet gehören eingeschränkt nutzbare Bauzonen ausserhalb des Dauersiedlungsraums (z. B. Zonen für touristische Einrichtungen).

Die genaue Abgrenzung des Siedlungsgebietes erfolgt gemäss dem Handbuch «Kantonaler Richtplan Graubünden – Siedlungsmonitoring (SGM)» des Amtes für Raumentwicklung (Version 1.2.2, 15.09.2021). Darin sind Detailspekte zur Ausscheidung des Siedlungsgebietes aufgeführt.

Das vom Kanton festgelegte, provisorische Siedlungsgebiet (Bauzone und Nichtbauzone im Dauersiedlungsraum) beläuft sich heute auf insgesamt 8'710 ha.

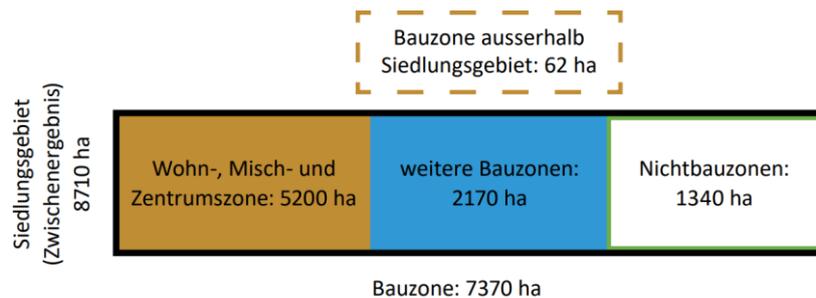


Abb. 2: Übersicht Siedlungsgebiet und Bauzonen Kanton Graubünden (Stand 1. Januar 2018); Quelle: Kantonaler Richtplan Graubünden, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019

Für die Bemessung des Siedlungsgebietes macht der Entwurf der Anpassung des kantonalen Richtplans zur Umsetzung der Aufträge aus der bundesrätlichen Genehmigung vom 10. April 2019 (von der Regierung beschlossen am 21. Dezember 2021) nachfolgende Vorgaben:

Erweiterung des Siedlungsgebiets quantitativ begrenzen

Für die Bemessung des Siedlungsgebietes gemäss Richtplan (Planungshorizont 2040) und der Bauzonen (Planungshorizont 2030) stützen sich Gemeinden, Regionen und Kanton auf die Bevölkerungsszenarien 2015-2045 des BFS ab. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario hoch.

Das Siedlungsgebiet gemäss Richtplan (Bauzone und Nicht-Bauzone im Dauersiedlungsraum) beläuft sich heute auf insgesamt 8710 ha. Das Siedlungsgebiet im Dauersiedlungsraum des Kantons Graubünden wird bis zum Jahr 2040 in der Bilanz um maximal 100 ha (knapp 1.15 %) auf 8810 ha erweitert. Diese Erweiterung wird im Grundsatz für Arbeitsgebiete, die touristische Beherbergung sowie für öffentliche Infrastrukturen beansprucht. Das Siedlungsgebiet in den Raumtypen wird bis 2040 gegenüber dem Stand bei Inkrafttreten des Richtplans wie folgt erweitert:

- 60 ha im urbanen und suburbanen Raum (ohne die vom touristischen Raum überlagerten Gebiete)
- 30 ha im touristischen Raum
- 10 ha im ländlichen Raum

Das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet gilt bis zu dessen Festsetzung in den regionalen Richtplänen als Zwischenergebnis (Übergangsregelung bis zur abschliessenden Bezeichnung des Siedlungsgebietes in den regionalen Richtplänen und der anschliessenden Festsetzung im kantonalen Richtplan). Die Festsetzungen des Siedlungsgebietes (Änderung Koordinationsstand von Zwischenergebnis auf Festsetzung) bedürfen der Genehmigung durch den Bundesrat.

Die Festsetzung des Siedlungsgebiets ist kein Präjudiz, um auf Ebene Ortsplanung anstehende Auszonungen nicht vornehmen zu müssen. Es gelten das RPG, die dazugehörige Rechtsprechung sowie die Festlegungen des KRIP zur Bemessung der Bauzonen (insbesondere für die WMZ).

Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind gemäss kantonalem Richtplan gestützt auf die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität und die Ermittlung des langfristigen Bedarfs an Bauzonen festzulegen. Bei der Festlegung der Gesamtgrösse des Siedlungsgebietes und von Erweiterungen berücksichtigen die Regionen die Reserven im bestehenden Siedlungsgebiet, die Anforderung der regionalen Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsplanung gemäss dem regionalen Raumkonzept sowie die Mindestanforderungen betreffend Dichte und ÖV-Erschliessung.

Reduktionen des Siedlungsgebiets haben eine Schrumpfung des Siedlungsgebiets zur Folge. Sie stehen an, wenn im Rahmen einer Ortsplanungsrevision die Bauzone reduziert wird. Reduktionen des Siedlungsgebiets können oft nicht im Rahmen der erstmaligen Festlegung des Siedlungsgebiets durch die Regionen erfolgen, da diese auf Auszonungen beruhen, die erst mit der Rechtskraft einer Ortsplanungsrevision wirksam werden. Nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision werden allfällige Siedlungsgebietsreduktionen aufgrund von Auszonungen, ebenso wie untergeordnete, nicht richtplanrelevante Erweiterungen und Verschiebungen des Siedlungsgebietes, formlos im Richtplan nachgeführt. Die erstmalige Festsetzung des Siedlungsgebiets ist kein Präjudiz, um auf Ebene Nutzungsplanung anstehende Auszonungen nicht vornehmen zu müssen. Es gelten das RPG, die dazugehörige Rechtsprechung sowie die Festlegungen des KRIP zur Bemessung der Bauzonen (insbesondere für die WMZ).

Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets

Gemäss kantonalem Richtplan kann das Siedlungsgebiet bis 2040 um maximal 100 ha erweitert werden. Die 100 ha an zusätzlichem Siedlungsgebiet wird – basierend auf der kantonalen Raumentwicklungsstrategie – wie folgt auf die Raumtypen verteilt:

- 60 ha im urbanen und suburbanen Raum (ohne die vom touristischen Raum überlagerten Gebiete)
- 30 ha im touristischen Raum
- 10 ha im ländlichen Raum

Gemäss Art. 9 Abs. 1 RPV hat der Kanton im Rahmen der vierjährigen Berichterstattung an den Bund den Stand des Siedlungsgebietes auszuweisen. Der Kanton führt in diesem Zusammenhang eine Statistik zum Siedlungsgebiet und sorgt dafür, dass die maximale Siedlungsgrösse von total 8810 ha nicht überschritten und die Ziele zur angestrebten Siedlungsentwicklung eingehalten werden.

3 Bedarfsberechnung / -ermittlung Siedlungsgebiet bis 2045

3.1 Allgemein

Gemäss Leitfaden Ergänzung Leitfaden Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE orientiert sich das im Richtplan festzulegende Siedlungsgebiet an der erwarteten Entwicklung der nächsten 20-25 Jahre und kann neben den bestehenden Bauzonen zusätzlich das für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehene Gebiet umfassen.

Gemäss Leitfaden «Regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung» des Amtes für Raumentwicklung vom September 2018 ist das definitive Siedlungsgebiet auf einen Horizont bis 2045 festzulegen.

Obwohl gemäss der Ergänzung Leitfaden Richtplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE die Festlegung des Siedlungsgebietes grundsätzlich nach einem planerisch-konzeptionellen Ansatz zu erfolgen hat (quantitative Angabe nicht zwingend nötig), hat die Region Landquart zur Plausibilisierung den Bedarf an Siedlungsgebiet bis 2045 in einer vereinfachten Form rechnerisch ermittelt.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die der Bedarfsberechnung des Siedlungsgebietes zugrundeliegenden Annahmen und Grundlagen wie Bevölkerungs- und Beschäftigtenprognosen, Raumordnungspolitik respektive Verteilung des Wachstums sowie die regionale Innenentwicklungsstrategie für die Region Landquart erläutert.

3.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

3.2.1 Kantonaler Richtplan Graubünden

Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz sind die Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Statistik (BFS) 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 im Kanton Graubünden 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 Graubünden, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019

3.2.2 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.

Analog zum kantonalen Raumkonzept wird das Bevölkerungswachstum gemäss regionalem Raumkonzept 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 sichergestellt werden.

3.2.3 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 totale 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:

Einwohner						
	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 gehört infolge der sehr guten Verkehrsanbindung (SBB- und RhB-Linie, Bus, geplante Velopendleroute, Autobahn A13 und Kantonsstrassen) zum besterschlossenen Gebiet des Kantons Graubünden. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung aber auch 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 folgt. Der subjektiv wahrnehmbare Druck auf Wohnraum ist sehr hoch. Bestärkt wird dies durch einen langjährigen Leerwohnungsbestand, welcher sehr gering 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 innerhalb der Region Landquart zwischen 2019 und 2045 um rund 1% pro Jahr wächst. 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 bestehen.

Grundsätzlich ist bei den prognostizierten Wachstumswahlen zu berücksichtigen, dass Realität und Prognose aufgrund der aktuellen, tatsächlichen Wachstumswahlen 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 sind 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 / suburban	8'926	11'247	2'320	35%
Total (gerundet)		25'400	32'000	6'600	100%

Quelle: Regionaler Richtplan, Region Landquart (Mitwirkung)

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 gut 2'800 Personen auf rund 13'200 Beschäftigte (VZÄ)gerechnet. 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» (ARE GR und R+K, Büro für Raumplanung AG, 30.10.2020).

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

Quelle: Regionaler Richtplan, Region Landquart (Mitwirkung)

Grundlage Ermittlung des künftigen Bedarfs an Siedlungsgebiet

Die Berechnungen zur Ermittlung des künftigen Bedarfs an Siedlungsgebiet bis 2045 basieren auf den obengenannten erläuterten Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum in der Region Landquart.

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 Einwohnern sowie rund 2'800 zusätzlichen Beschäftigten (VZÄ) gerechnet (Basisjahre 2018/19).

Die Zahlen und Prognosen sind sehr volatil und über einen Zeitraum von 25 Jahren nicht haltbar. Eine laufende Kontrolle (alle 4 Jahre) und Justierung der Zahlen sind darum unabdingbar.

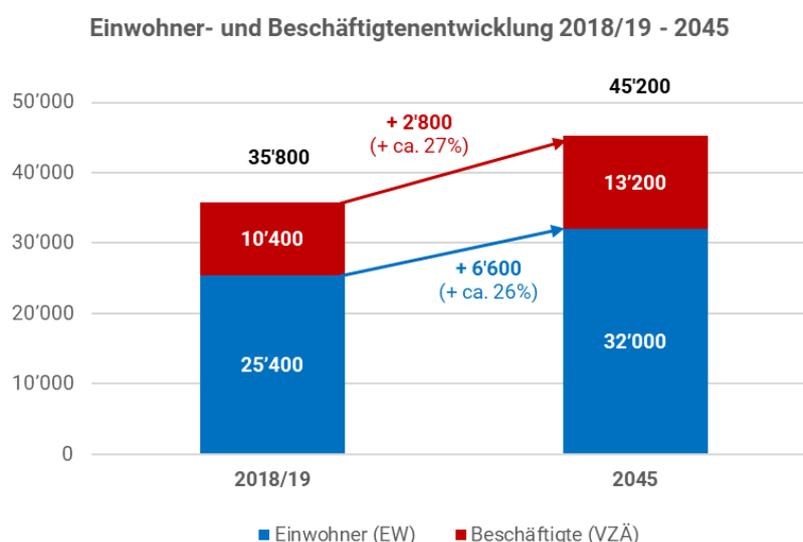


Abb. 3: Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung 2018/19 – 2045 gemäss regionalem Richtplan, Teil Siedlung der Region Landquart; Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte - © BFS, STATPOP 2019, STATENT 2018

3.3 Raumordnungspolitik / Verteilung des Wachstums

Basierend auf der kantonalen Raumordnungspolitik und dem regionalen Raumkonzept soll das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum bis 2045 primär auf die urbanen und suburbanen Räume gelenkt. In diesen Räumen soll die Anzahl der Bevölkerung und der Beschäftigten entsprechend stark zunehmen. Im ländlichen Raum soll die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl nur leicht zunehmen.

Die rund 6'600 zusätzlichen Einwohner bis 2045 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

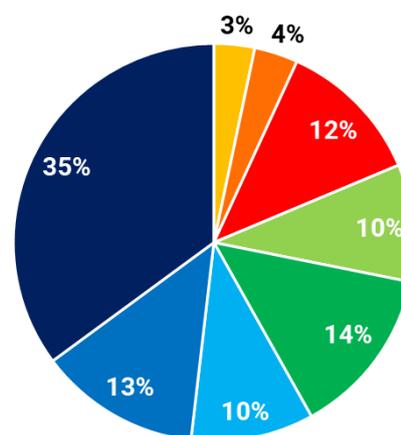


Abb. 4: Übersicht Verteilung Wachstum; Quelle: Regionaler Richtplan, Region Landquart (Mitwirkung)

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.

3.4 Regionale Innenentwicklungsstrategie

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz ist die künftige Siedlungsentwicklung primär nach innen zu lenken. Der Kanton formuliert in seinem Richtplan diesbezüglich Zielsetzungen und Handlungsanweisungen. Die Region Landquart hat die übergeordneten Vorgaben im regionalen Richtplan – basierend auf ihrem regionalen Raumkonzept – konkretisiert und daraus eine «regionale Innenentwicklungsstrategie» (für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) definiert. Ziel dabei ist die Siedlungsentwicklung nach innen unter dem Erhalt sowie der Steigerung einer hohen Qualität zu fördern, wobei stets das Prinzip «Qualität vor Quantität» gilt.

Die regionale Innenentwicklungsstrategie spielt im Zusammenhang mit der Bedarfsberechnung des definitiven Siedlungsgebietes insofern eine bedeutende Rolle, als dass mit der Siedlungsentwicklung nach innen ein Potential geschaffen wird, welches einen Teil des prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums aufnehmen kann. Je stärker die Siedlungsentwicklung nach innen, desto grösser ist das geschaffene Potential.

Nachfolgend sind die Leitsätze der regionalen Innenentwicklungsstrategie gemäss regionalem Richtplan, Teil Siedlung ersichtlich:

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 ausgeschieden.*
 - *Im **suburbanen Raum** wird durch die Ansätze «Weiterentwickeln» und «Erneuern im Bestand» eine punktuelle 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 insbesondere Rücksicht auf die schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung sowie weitere kulturhistorisch wertvolle Bauten und Strukturen (insbesondere Grün- und Freiflächen, schützenswerte Bungerte 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, 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 Veloverkehrverbindungen und die Nähe (regional bedeutenden) Naherholungsgebieten gesteigert.

3.5 Berechnung Bedarf Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

3.5.1 Einwohner 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 Einwohner** 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 (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 Einwohner und Beschäftigte zu schaffen.

3.5.2 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 (Grundlage bildet die von den Gemeinden durchgeführte Überprüfung der Bauzonenkapazität).

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:

Überbaute Parzellen innerhalb der WMZ gelten bei einem Ausbaugrad <50% als unternutzt. Geschossflächenreserven von unternutzten Parzellen mit einem Ausbaugrad $\geq 50\%$ werden nicht als Kapazitätsreserve angerechnet. 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 ein **Potential für rund 790 EW+VZÄ.**

Nachverdichtung:

Das Potential der Siedlungsverdichtung basiert auf den Überlegungen und Zielsetzungen der regionalen Innenentwicklungsstrategie. 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 (über das gesamte Gemeindegebiet):

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

Der Sprung des Anteils der Nachverdichtung zwischen dem urbanen und dem suburbanen Raum wird damit begründet, dass im urbanen Raum (Gemeinde Landquart) im regionalen Richtplan ein regional bedeutendes Verdichtungsgebiet ausgeschieden wird.

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

3.5.3 Zusätzlicher Bedarf an WMZ bis 2045

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

Wachstum und Kapazitäten innerhalb der WMZ-Zonen

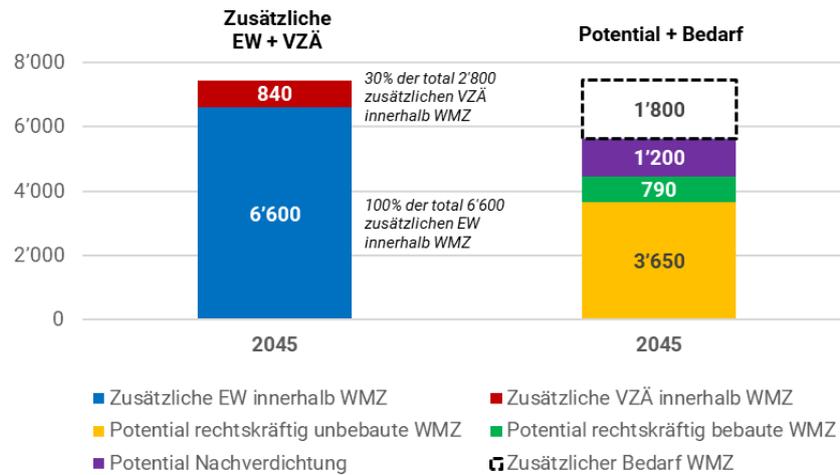


Abb. 5: Wachstum, Kapazitäten innerhalb der WMZ-Zonen; Quelle: Regionaler Richtplan, Region Landquart (Mitwirkung)

3.5.4 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 m ² /EW
Suburbaner Raum:	60 m ² /EW
Ländlicher Raum:	70 m ² /EW

Die Werte für den Geschossflächenbedarf liegen differenziert nach Raumtyp zwischen 50 und 77 m² pro Person und entsprechen den Parametern, welche der Kanton Graubünden für die Berechnung der Kapazitätsreserven im Rahmen der Gemeinde-Datenblätter verwendet.

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 legt fest, wieviel der realisierbaren Geschossfläche für den Wohnzweck verwendet wird. Da der Anteil der Beschäftigten innerhalb der WMZ auch in die Bedarfsberechnung miteinfließt, wird angenommen, dass der Wohnanteil bei 100% liegt.

Ausbaugrad:

Es wird im Durchschnitt von einem Ausbaugrad von 80% ausgegangen. Damit wird berücksichtigt, dass die maximale Geschossfläche bei neuen Bauvorhaben und bei Bauten innerhalb der überbauten Bauzone oftmals nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Ausnutzungsziffer (AZ):

Basierend auf den Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffend Mindestdichten (vgl. Richtplan-Kapitel 5.2.2) wird für Siedlungserweiterungsgebiete 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**. In den 19 Hektaren ist eine Reserve von rund 10% für Erschliessungsflächen enthalten.

3.5.5 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)	19.0

Quelle: Regionaler Richtplan, Region Landquart (Mitwirkung)

Die Verteilung des Bedarfs an WMZ-Flächen auf die einzelnen Gemeinden gemäss vorhergehender 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 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.

3.6 Berechnung Bedarf Arbeitszonen

3.6.1 Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR

Wichtige Grundlage für die Ermittlung des künftigen Bedarfs an Arbeitszonen bildet der Grundlagenbericht zur «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» (ARE GR und R+K, Büro für Raumplanung AG, 30.10.2020).

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.

3.6.2 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 kantonal 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.

3.6.3 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 (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 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 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 Mobilisierungsgrad von 70% und für die brachliegenden Reserven von einem Mobilisierungsgrad 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**.

3.6.4 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. Als massgebende 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 ausgerichteten Arbeitsgebieten aus. Neben den Arbeitsgebieten von lokaler Bedeutung, welche primär für das lokale Gewerbe vorgesehen sind, sind die nachfolgenden Arbeitsgebiete von kantonaler 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 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 Raum, kantonale Bedeutung	Gewerbe, Industrie → verarbeitendes Gewerbe / Warenherstellung, Autogewerbe / Transport, (Detail-, Gross-) Handel, Baugewerbe/Bau, Dienstleister etc. → flächenintensive, emittierende bis stark emittierende Nutzungen
--------------------------------	---	---

Quelle: Regionaler Richtplan, Region Landquart (Mitwirkung)

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 eine Stärke des Wirtschaftsraumes. Sie 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)		
		Unbebaute, rechtskräftige Flächen	Siedlungs- erweiterung	Total
Neugut / Neugut-Tratt	8.7	-	610	610
Landquart-Zizers	-	200	-	200
Maienfeld, Anschluss Maienfeld	3.4	10	190	200
Untervaz-Trimmis-Zizers	6.4	70	90	160
Malans, Karlihof	1.8	20	60	80
Zizers, Neulöser	-	10	-	10
Übrige, lokale Arbeitsgebiete	-	190	-	190
Total	20.3	500	950	1'450

Quelle: Regionaler Richtplan, Region Landquart (Mitwirkung)

Die Verteilung und Verortung des vermeintlichen, 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 Siedlungserweiterungen 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 **1'420 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 **460 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**.

Total ergibt sich daraus ein **Potential von 1'450 VZÄ**, was etwa den **zu schaffenden Reserven von 1'420 VZÄ** entspricht.

Die Erweiterungen in den einzelnen Gebieten von total 21.3 ha gemäss detaillierter regionaler Bedarfsabschätzung entsprechen damit in etwa dem Bedarf gemäss grober regionaler Bedarfsabschätzung von rund 20.6 ha.

3.7 Berechnung Bedarf Zone 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 sowie laufende Ortsplanungsrevisionen.

Je Gemeinde besteht nachfolgender Bedarf an Zonen für öffentliche Nutzungen oder Zonen für weitere Nutzungen:

Gemeinde	Zone für öffentliche Nutzungen (ha)	Zonen für weitere Nutzungen (ha)	Künftige Nutzung der Fläche
Fläsch	0.2	-	Pumptrack-Anlage
	0.4	-	Erweiterung Klinik Gut
Jenins	-	0.7	Ausbau Lohnunternehmen
Maienfeld	1.0	-	Erweiterung Pflegezentrum «Neugut»
	0.9	-	Erweiterung Schulanlage «Halde»
	-	-	-
Malans	-	-	-
Zizers	-	-	-
Untervaz	-	-	-
Trimmis	0.3	-	Realisierung Alterswohnen
	0.3	-	Realisierung Badesee
	-	0.6	Realisierung Badesee
Landquart	-	-	-

4 Festsetzung Siedlungsgebiet

4.1 Verortung Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes

4.1.1 Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes \geq 1 Hektare

Grundlagen und Prinzip der Verortung

Die gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. A RPG verlangte regionale Abstimmung der Siedlungserweiterungen wird (in enger Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan) durch den regionalen Richtplan vorgenommen.

Der in den vorangehenden Kapiteln ermittelte Bedarf an Siedlungsgebietserweiterungen wird unter Berücksichtigung der kantonalen respektive regionalen Raumordnungsstrategie sowie unter Berücksichtigung der Kriterien für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes gemäss dem kantonalen Richtplan verortet.

Gemäss kantonalem Richtplan des Kantons Graubünden sind die Gemeinden angehalten, ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungen (Aufgaben, Projekte etc.) in einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) festzuhalten. Bei der Verortung der Erweiterungen (und der Verlagerungen) des Siedlungsgebietes bildet das KRL der jeweiligen Gemeinden eine wesentliche Grundlage. Weitere Basis bilden laufende Ortsplanungsrevisionen.

Mit den KRL sowie den laufenden Ortsplanungsrevisionen als wesentliche Planungsgrundlage wird neben der Abstimmung mit den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (top down) auch die Koordination mit der kommunalen Planungsstufe (bottom up) gewährleistet.

Siedlungsgebiet der 1. und 2. Priorität (regionale Richtplanung)

Bei den in den KRL ausgewiesenen, potenziellen Siedlungserweiterungsgebieten wird oftmals eine (zeitliche) Priorisierung der Entwicklung vorgenommen. Um sämtliche von den Gemeinden ausgeschiedenen Siedlungsgebietserweiterungen im regionalen Richtplan berücksichtigen zu können – obwohl nicht für alle Erweiterungen auf Stufe der Region ein Bedarf nachgewiesen werden kann – wird im regionalen Richtplan zwischen Erweiterungen des Siedlungsgebietes von 1. und 2. Priorität unterschieden.

Die Siedlungserweiterungsgebiete der 1. Priorität (definitives Siedlungsgebiet) umfassen das bestehende Siedlungsgebiet und den zusätzlichen Bedarf an Bauzonen 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.

Bei den Siedlungserweiterungsgebieten der 2. Priorität (potenzielles, langfristiges Siedlungsgebiet) handelt es sich um mögliche, langfristige Standorte für Siedlungserweiterungen, welche über den Planungshorizont respektive den 20-25-jährigen Bedarf (bis 2040/2045) hinaus gehen. Die Flächen sind nicht Bestandteil des definitiven 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 eignen sich damit als Erweiterungen des Siedlungsgebietes.

Die im regionalen Richtplan ausgewiesenen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes 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. Die Abgrenzungen der Erweiterungen und Verlagerungen sind im Rahmen des konkreten Einzonungsvorhabens (Anpassung kommunale Nutzungsplanung) auf deren Zweckmässigkeit zu prüfen und gegebenenfalls zu bereinigen.

Künftige Siedlungserweiterungen 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.

4.1.2 Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets ≤ 1 Hektare

Gemäss Kapitel 5.2.1 des kantonalen Richtplans bedingen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt ≤ 1 Hektare innerhalb einer Gemeinde keine Festlegung im kantonalen (resp. regionalen) Richtplan. Sie haben die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan zu erfüllen.

Gemäss regionalem Richtplan werden die Erweiterungen und Verlagerungen im regionalen und kantonalen Richtplan formlos nachgeführt.

4.1.3 Siedlungsgebietserweiterungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes

Neben dem Potential der effektiven Erweiterungen des Siedlungsgebietes (sowie dem Potential der unbebauten Bauzone, der Geschossflächenreserven sowie der Nachverdichtung) kann in einigen Gemeinden ein Teil des zusätzlichen Bedarfs für Siedlungsfläche auch mittels nicht eingezonter Flächen innerhalb des bestehenden (provisorischen) Siedlungsgebietes gedeckt werden. Diese Flächen befinden sich heute bereits innerhalb des Siedlungsgebietes und stehen somit bei ausgewiesenem, kommunalem Bedarf und der Erfüllung der weiteren Anforderungen für eine Einzonung bereit.

Die Flächen sind weder im kantonalen noch im regionalen Richtplan konkret ausgewiesen. Die Grösse und das Potential der Flächen sind im Kapitel 4.2.1 «Definitives Siedlungsgebiet» ersichtlich.

4.1.4 Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet

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.

Der Bedarf an Siedlungsgebietserweiterungen in der Region Landquart bis ins Jahr 2045 beläuft sich auf 20.3 ha Arbeitszonen, 19.0 ha WMZ und rund 3.7 ha weitere Zonen (ZÖBA etc.). Es werden folglich ca. 43 ha der gesamten Erweiterungen von 100 ha des Kantons beansprucht.

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

Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet können grundsätzlich nicht im Rahmen der erstmaligen (definitiven) Festlegung des Siedlungsgebiets durch die Regionen erfolgen, da diese auf Auszonungen beruhen, die erst mit der Rechtskraft einer Ortsplanungsrevision wirksam werden. Nach der Rechtskrafterlangung der Ortsplanungsrevision werden allfällige Siedlungsgebietsreduktionen aufgrund von Auszonungen formlos im kantonalen und regionalen Richtplan nachgeführt.

Vereinzelte werden im regionalen Richtplan jedoch Gebiete festgelegt, wo Verfahren zu Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet bereits fortgeschritten laufen. Diese Entlassungen sind im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung weiterzuverfolgen und werden in der erstmaligen Festlegung des (definitiven) Siedlungsgebiets im regionalen Richtplan verbindlich festgelegt. Ebenfalls werden im Rahmen der erstmaligen (definitiven) Festlegung des Siedlungsgebiets einzelne untergeordnete (redaktionelle), technische, nicht richtplanrelevante Anpassungen bzw. Reduktionen und Verschiebungen des Siedlungsgebiets vorgenommen (bspw. Entlassung von Wald-, Gewässer und Strassenflächen).

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

4.2 Definitives Siedlungsgebiet und Übersicht der materiellen Erweiterungen / Verlagerungen

4.2.1 Definitives Siedlungsgebiet

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



Abb. 6: Definition Siedlungsgebiet regionaler Richtplan; Quelle: Regionaler Richtplan, Region Landquart (Mitwirkung)

Grundlage für das definitive Siedlungsgebiet bildet das vom Kanton Graubünden im Rahmen der Richtplananpassung vom 10. April 2019 provisorisch festgelegte Siedlungsgebiet. Das provisorische Siedlungsgebiet wird grundsätzlich - abgesehen von untergeordneten, nicht richtplanrelevanten Anpassungen - in seiner Ausdehnung so belassen und lediglich mit den in der vorliegenden Richtplananpassung erläuterten Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets ergänzt.

In den nachfolgenden Übersichtskarten ist jeweils das definitive Siedlungsgebiet sowie die materiellen Anpassungen des Siedlungsgebietes (Erweiterungen / Verlagerungen / Entlassungen) der einzelnen Gemeinden ersichtlich.

Gemeinde Fläsch

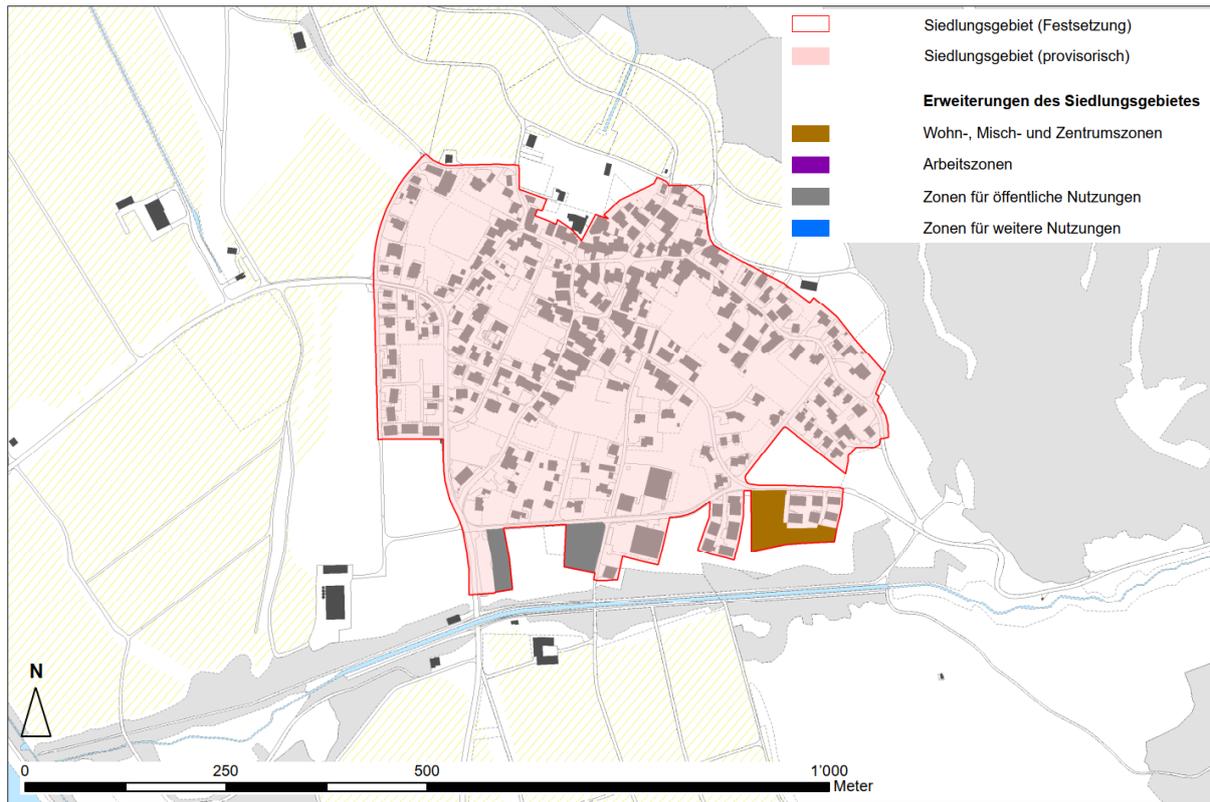


Abb. 7: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Fläsch

Gemeinde Jenins

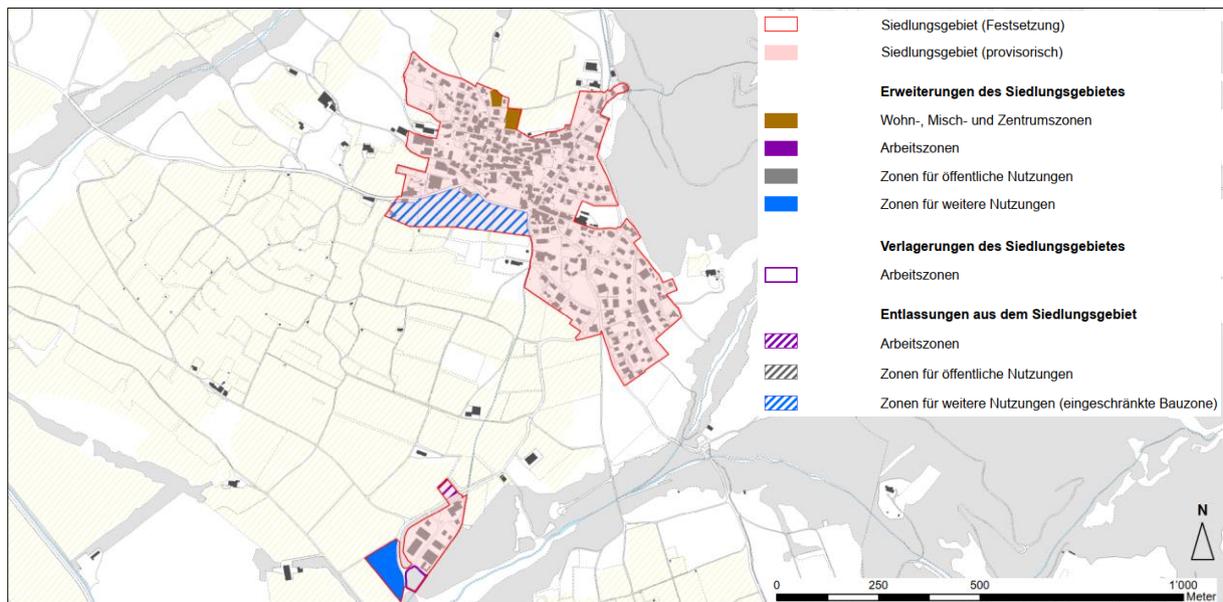


Abb. 8: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Jenins

Stadt Maienfeld

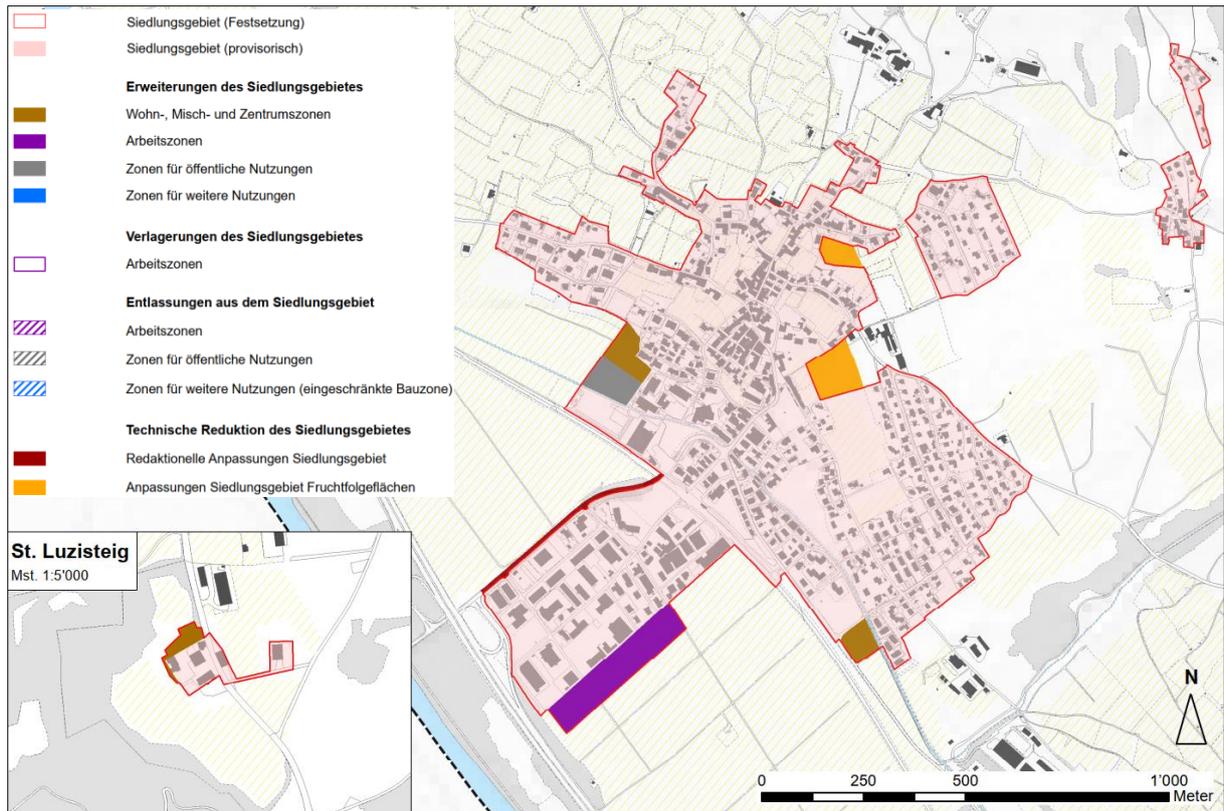


Abb. 9: Definitives Siedlungsgebiet Stadt Maienfeld

Gemeinde Malans

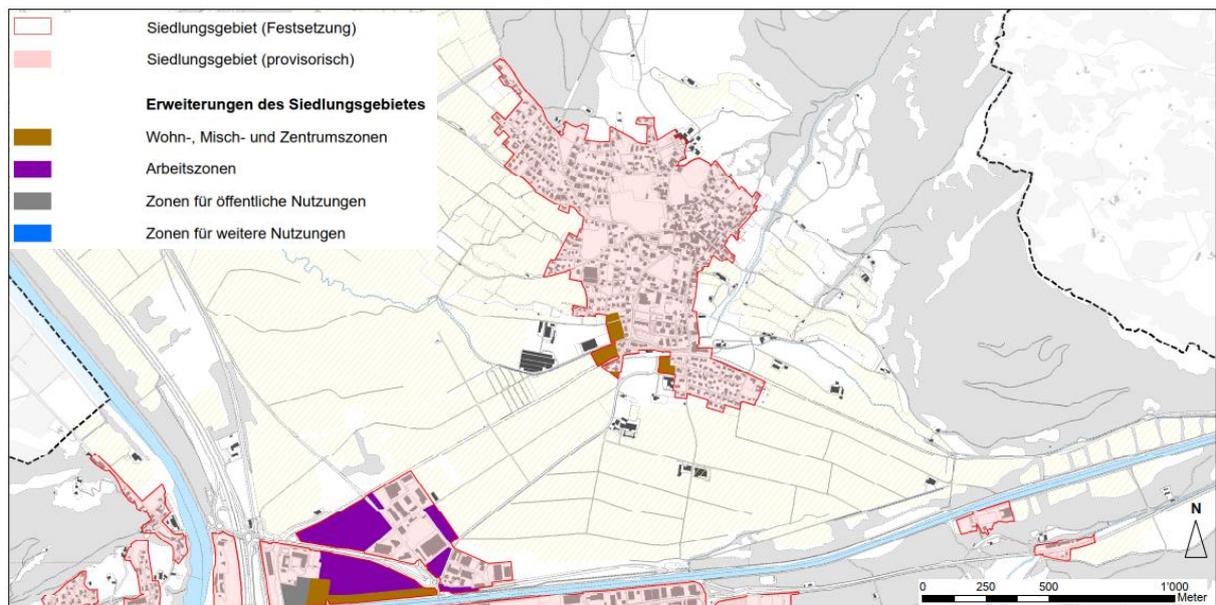


Abb. 10: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Malans

Gemeinde Zizers

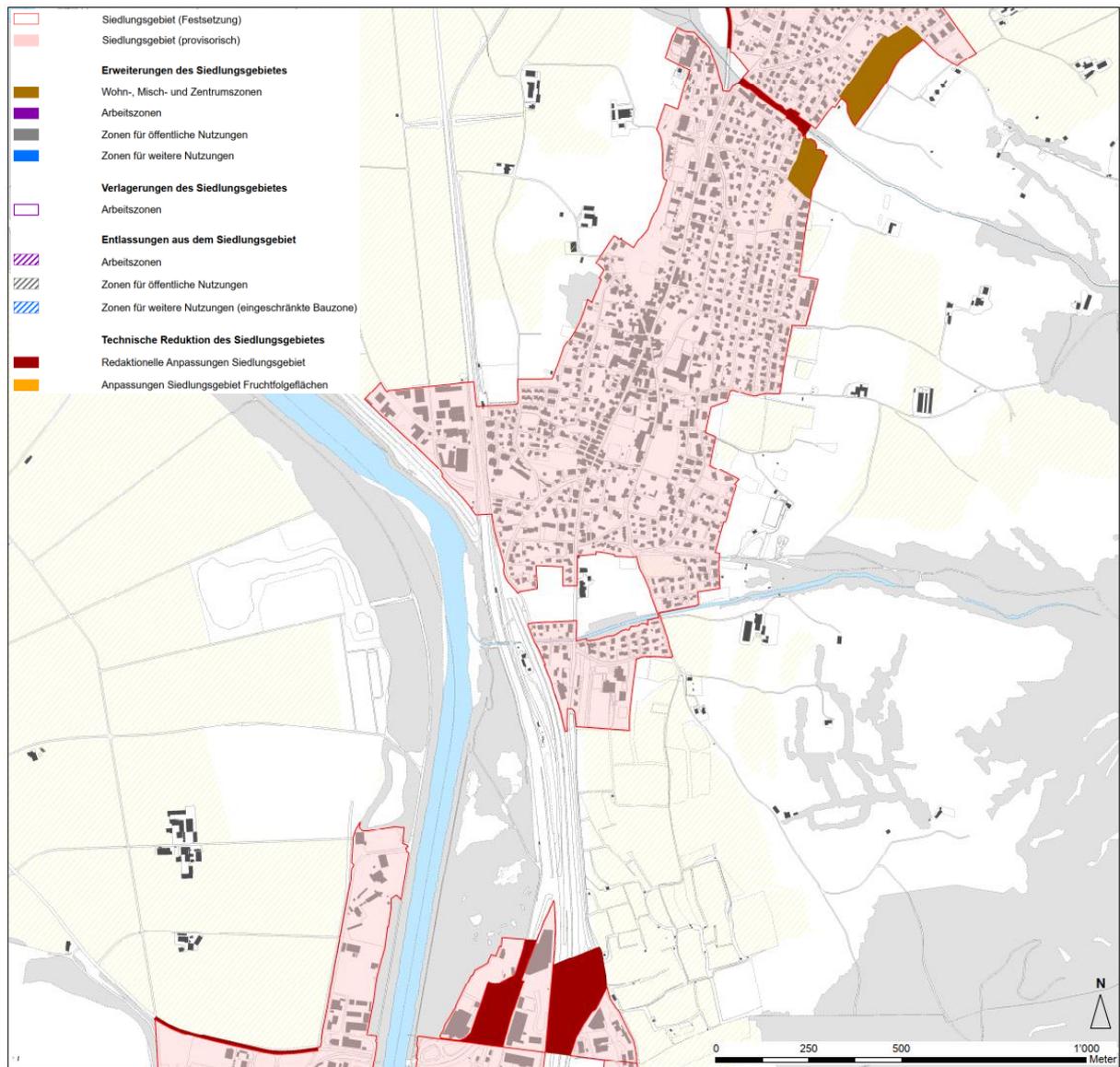


Abb. 11: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Zizers

Gemeinde Untervaz

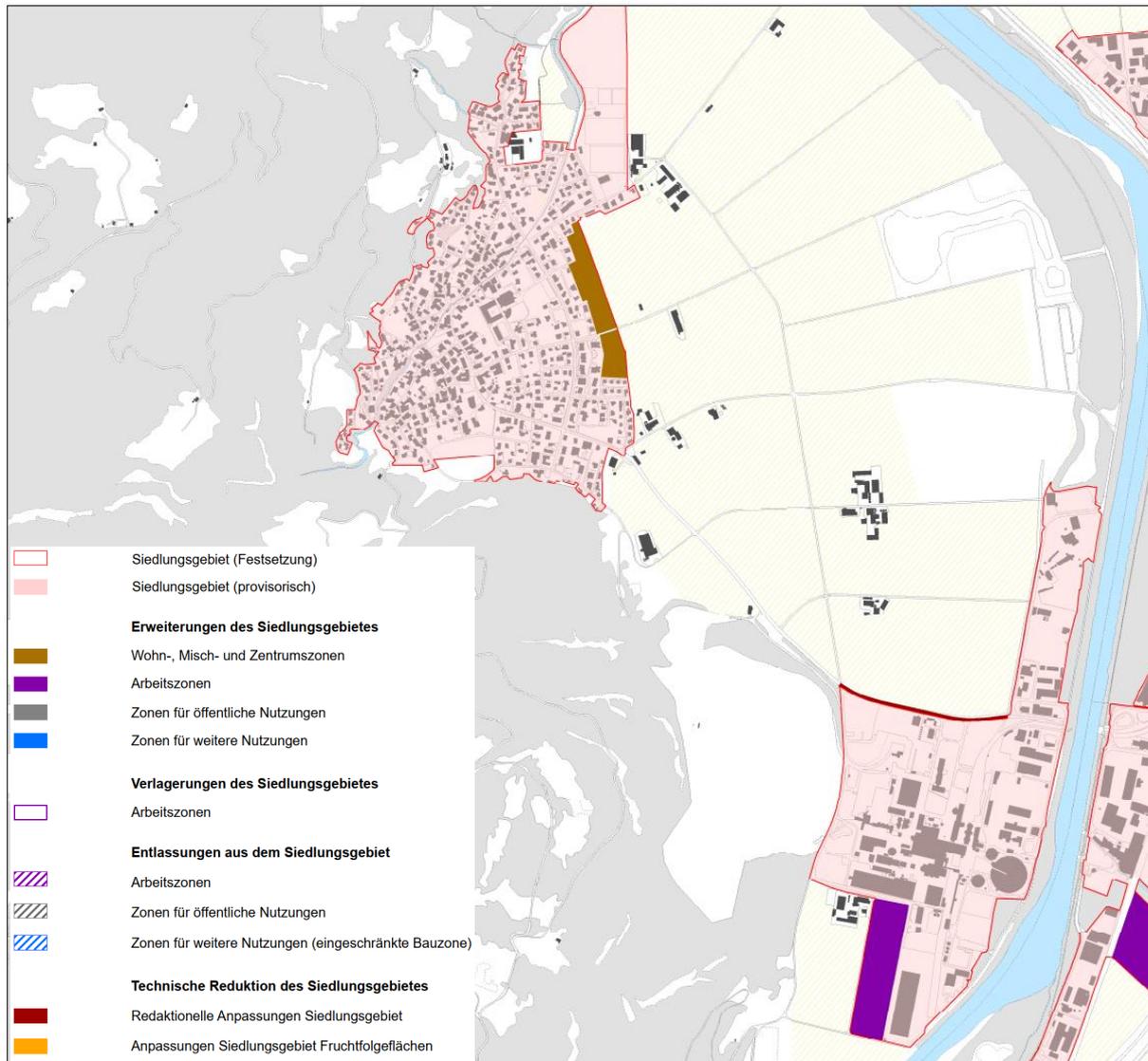


Abb. 12: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Untervaz

Gemeinde Trimmis

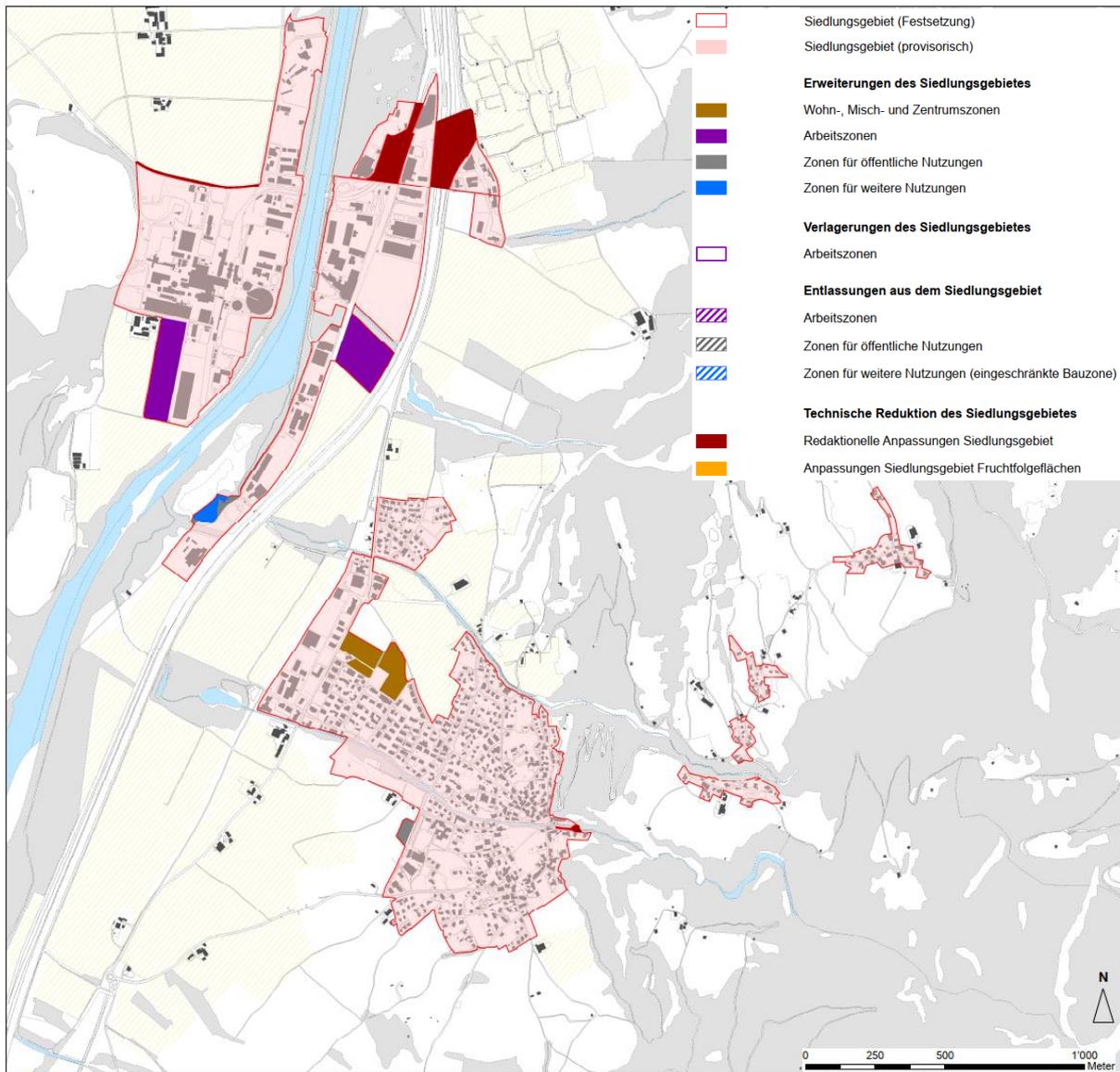


Abb. 13: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Trimmis

Gemeinde Landquart

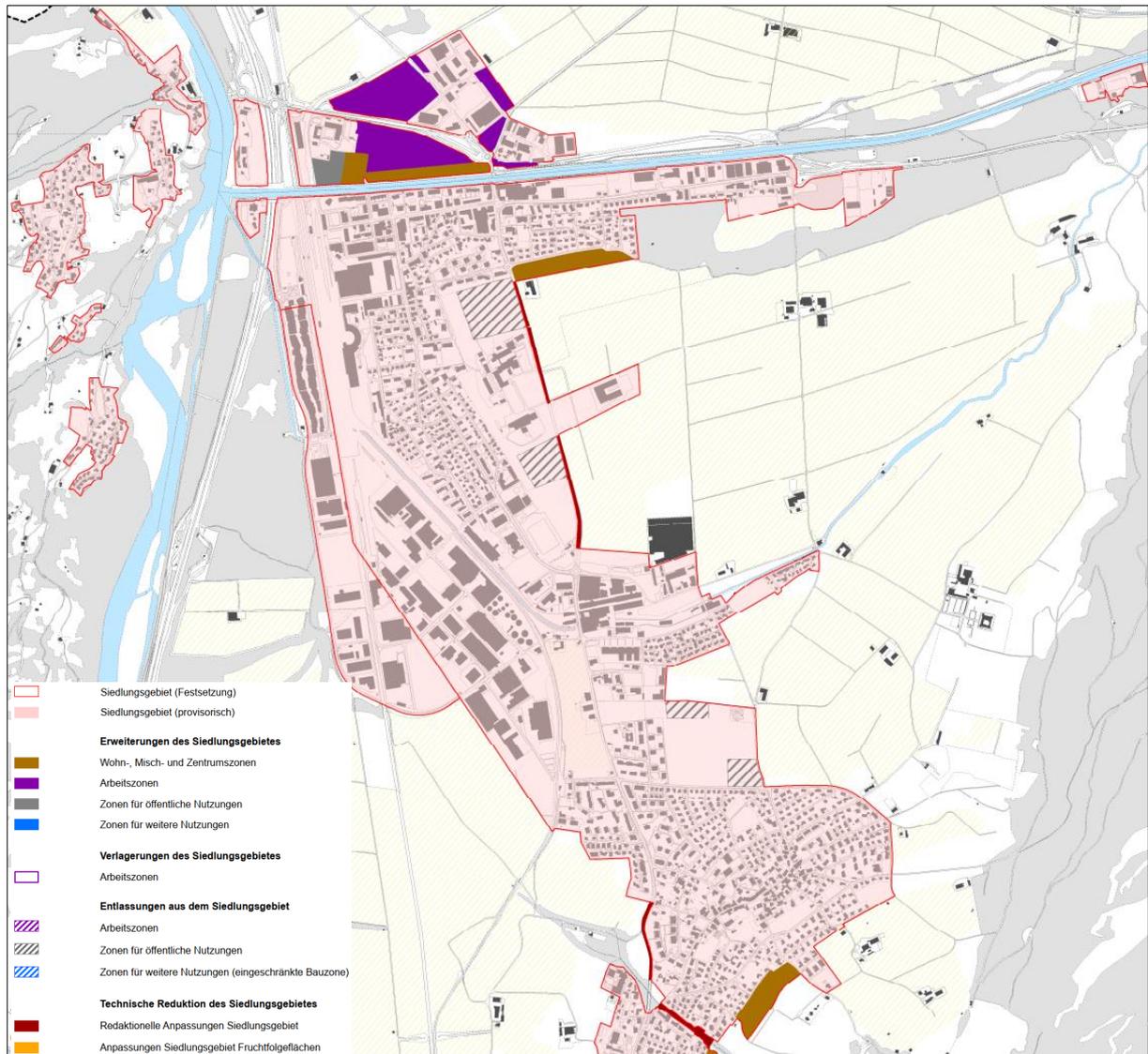


Abb. 14: Definitives Siedlungsgebiet Gemeinde Landquart

Das Siedlungsgebiet wird um rund 41.2 ha erweitert. Die Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet respektive die Reduktionen des Siedlungsgebiets belaufen sich auf ca. 19.2 ha. Das Siedlungsgebiet wird folglich im Total um rund 22.0 Hektaren erweitert. Die Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet kompensieren die Erweiterungen um einen beträchtlichen Anteil.

Gemeinde	Siedlungsgebiet (bestehend/provisorisch)	Erweiterung Siedlungsgebiet bis 2045 (ha) <i>(gerundet)</i>	Reduktion Siedlungsgebiet bzw. Entlassungen aus dem Siedlungs- gebiet	Bilanz Siedlungsgebiet	Siedlungsgebiet (neu) (ha) <i>(gerundet)</i>
Fläsch	24.3	0.7	-	+0.7	25.0
Jenins	25.9	1.0	2.3	-1.3	24.6
Maienfeld	114.6	13.6	2.2	+11.4	126.0
Malans	72.0	7.9	-	+7.9	79.9
Zizers	122.6	1.0	5.4	-4.4	118.2
Untervaz	96.1	5.5	0.4	+5.1	101.2
Trimmis	112.2	7.1	0.1	+7.0	119.2
Landquart	301.7	4.3	8.8	-4.5	297.2
Region <i>(gerundet)</i>	869.4	41.1	19.2	+ 21.9	891.3

Quelle: Regionaler Richtplan, Region Landquart (Mitwirkung)

Für die einzelnen Nutzungszonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen; Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und weitere Nutzungen) handelt es sich je Gemeinde um die nachfolgenden Erweiterungen:

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemeinde	Bedarf WMZ bis 2045 (ha) <i>(gerundet)</i>	Erweiterung WMZ innerhalb bestehendem Siedlungsgebiet bis 2045 (ha) <i>(gerundet)</i>	Erweiterung WMZ ausserhalb bestehendem Siedlungsgebiet (Erweiterung Siedlungsgebiet) bis 2045 (ha) <i>(gerundet)</i>	Total Erweiterung WMZ bis 2045 (ha) <i>(gerundet)</i>
Fläsch	1.6	0.9	0.4	1.3
Jenins	1.7	-	0.3	0.3
Maienfeld	1.4	-	4.0	4.0
Malans	1.2	-	1.6	1.6
Zizers	3.4	0.5	1.0 ¹⁾	1.5
Untervaz	1.5	0.3	2.2	2.5
Trimmis	0.5	-	2.7	2.7
Landquart	7.8	-	4.3	4.3
Region <i>(gerundet)</i>	19.1	1.7	16.5	18.2

1) Verlagerung Siedlungsgebiet von rund 0.1 Hektaren sind nicht inbegriffen.

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		7.3
Malans		6.2
Zizers		-
Untervaz		3.3
Trimmis		3.2
Landquart		-
Region (gerundet)	21.4	20.0

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	0.3	0.3
Jenins	-	-
Maienfeld	1.9	1.9
Malans	-	-
Zizers	-	-
Untervaz	-	-
Trimmis	0.6	0.6
Landquart	-	-
Region (gerundet)	2.8	2.8

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	-	-
Jenins	0.7	0.7
Maienfeld	-	-
Malans	-	-
Zizers	-	-
Untervaz	-	-
Trimmis	0.6	0.6
Landquart	-	-
Region (gerundet)	1.3	1.3

4.2.2 Übersicht der materiellen Erweiterungen / Verlagerungen sowie Interessenabwägung

Im Anhang C werden sämtliche Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes pro Gemeinde aufgeführt (Auszug RRIP-S). Neben der Art der Anpassung des Siedlungsgebietes (Erweiterung / Verlagerung) und der Grösse der Anpassung des Siedlungsgebietes (Fläche in ha) wird die künftige Nutzung der Fläche (Wohn-, Misch-, Zentrumszone; Arbeitszone, Zone für öffentliche Nutzungen, Zone für weitere Nutzungen) sowie eine Interessenabwägung – basierend auf den Kriterien für Erweiterungen / Verlagerungen des Siedlungsgebietes – vorgenommen.

5 Anpassungen des Richtplantextes in Kapitel 5.2.1

Im Kapitel 5.2.1 «Siedlungsgebiet» des rechtskräftigen kantonalen Richtplans sind bisher keine «Objekte» aufgeführt. Im Rahmen der vorliegenden Anpassung des kantonalen Richtplans wird unter «Objekte» neu das Siedlungsgebiet nach Regionen ausgewiesen.

Gemäss dem am 19. April 2019 vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan weist das vom Kanton festgelegte, provisorische Siedlungsgebiet den Koordinationsstand «Zwischenergebnis» auf. Die Änderung des Koordinationsstandes «Zwischenergebnis» auf «Festsetzung bedarf eines Beschlusses der Regierung des Kantons Graubünden sowie der Genehmigung durch den Bund.

Mit der vorliegenden Festlegung des Siedlungsgebietes durch die Regionen (und Beschluss Kanton sowie Genehmigung Bund) kann das Siedlungsgebiet unter dem Koordinationsstand «Festsetzung» geführt werden.

rot = neu

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Landquart	24.SG.01	Ja	Siedlungsgebiet Region Landquart	Zwischenergebnis Festsetzung	Totalrevision regionaler Richtplan, Teil Siedlung mit Beschluss der Region vom xx.xx.20xx	RB 217 vom 20.3.2018 RB xy des Kantons vom xx.xx.20xx

TEIL II: Arbeitsgebiete

6 Ausgangslage

6.1 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.

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 erschlossener Lage von zentraler Bedeutung. Das Profil der Region Landquart als vielfältiger Wirtschaftsstandort mit seinen starken gewerblichen und industriellen Wirtschaftszweigen soll dabei berücksichtigt und gestärkt werden.

Die Region Landquart zeichnet sich unter anderem durch ein diversifiziertes Angebot an verschiedenen ausgerichteten Arbeitsgebieten aus. Neben den Arbeitsgebieten von lokaler Bedeutung, welche primär für das lokale Gewerbe vorgesehen sind, sind die nachfolgenden Arbeitsgebiete von kantonaler 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 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 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.

Die heutige regionstypische Unternehmensstruktur soll darum mit einem neuen Arbeitsstandort mit differenziertem Standortprofil (strategisches Arbeitsgebiet Neugut / Neugut-Tratt) ergänzt werden.

6.2 Anforderungen und Vorgaben Arbeitsgebiete seitens Bund und Kanton

Arbeitsgebiete

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 der Höhe des Arbeitskräftepotentials, der verkehrstechnischen Lage und der Grösse des Gebietes. Der kantonale Richtplan Graubünden 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.

Arbeitszonenbewirtschaftung

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. Gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV setzen Einzonungen von Arbeitsgebieten eine sogenannte Arbeitszonenbewirtschaftung voraus.

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 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» des Kantons Graubünden 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 heruntergebrochen.

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 Kapitel 3 ersichtlich.

Bei der Ausscheidung von neuen Arbeitsgebieten von überkommunaler Bedeutung (im KRIP bezeichnet) oder 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.

Aufgabe der Richtplanung

Die Aufgabe der Richtplanung besteht darin, die bestgeeigneten Gebiete zu bezeichnen, ihre Nutzungsausrichtung festzulegen und die generellen Anforderungen zur planerischen Aufbereitung und Entwicklung der Standorte zu definieren (z. B. Gestaltung, häusliche Bodennutzung, Erschliessung). Zu diesem Zweck werden Standortprofile festgelegt.

Konkret gelten gemäss KRIP-S für die Arbeitsgebiete folgende Zielsetzungen:

Zielsetzungen

Der Kanton Graubünden verfügt über ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsgebieten. Die bestgeeigneten Gebiete für die Wirtschaft von überkommunaler Bedeutung sind im Richtplan festgelegt. Mit einer aktiven Bodenpolitik, entsprechenden Planungen mit Mobilisierungsmassnahmen und einer Arbeitszonenbewirtschaftung wird eine hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung dieser Gebiete gesichert.

Neuansiedlungen grösserer Unternehmen erfolgen in den dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen sowie im ländlichen und touristischen Raum.

Für die Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung der Region Landquart (Landquart-Zizers, Untervaz-Trimmis-Zizers und Maienfeld) werden im kantonalen Richtplan nachfolgende angestrebte Nutzungsausrichtung (Standortprofile) festgelegt:

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	Stand Koordination	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Landquart	24.SW.01	Ja	Landquart - Zizers, TS Tardis-West und Landquart Industrie-Süd	Festsetzung	Gewerbe, Industrie, Dienstleistung - für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Zulässigkeit von Detailhandel prüfen - auf hochwertige Gestaltung hinwirken	Urbaner Raum, strategische Bedeutung
		ja	Landquart - Zizers, TS Tardis-Ost		Gewerbe, Industrie - für mittlere und grössere Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte - Detailhandel ist nicht zulässig - auf hochwertige Gestaltung hinwirken	
		ja	Landquart - Zizers, TS Landquart Industrie-Nord		Gewerbe, Industrie	
		ja	Landquart - Zizers, TS Landquart Fabriken		Dienstleistung, Gewerbe, Industrie - Wohnen in untergeordnetem Mass zulässig	

					- auf eine hochwertige Gestaltung hinwirken	
Landquart	24.SW.02	Ja	Untervaz- Trimmis-Zi- zers, TS Trimmis/Zi- zers	Festset- zung	Gewerbe, Industrie - publikumsorientierte Nut- zungen sind nicht zulässig	Urbaner Raum
		ja	Untervaz- Trimmis-Zi- zers, TS Un- tervaz		Industrie - Kleinbetriebe sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig - geeignet für stark emittie- rende Betriebe - publikumsorientierte Nut- zungen sind nicht zulässig	
Landquart	24.SW.03	Ja	Maienfeld, Anschluss Maienfeld	Festset- zung	Gewerbe - Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nicht zulässig - auf eine hochwertige Ge- staltung ist hinzuwirken	Urbaner Raum

Gemäss den Handlungsanweisungen des KRIP-S präzisieren die Regionen in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden bei Bedarf das Standortprofil für die Arbeitsgebiete und legen generelle planerische Massnahmen fest. Bei neuen Standorten werden die Profile und planerischen Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton festgelegt.

Bei nachgewiesenem Bedarf sind Erweiterungen von Arbeitszonen in Zusammenarbeit mit dem Kanton an die Hand zu nehmen. Die Standortfestlegung und Dimensionierung von neuen Arbeitsgebieten erfolgen aufgrund einer regionalen bzw. überregionalen Betrachtungsweise.

7 Ergänzung strategisches Arbeitsplatzgebiet Neugut / Neugut-Tratt

7.1 Gebiet Neugut / Neugut-Tratt

Zugunsten seiner Standortqualität stellt der Kanton Graubünden an den bestgeeigneten Lagen grössere zusammenhängende Flächen zur Verfügung. Diese strategischen Arbeitsgebiete sind gemäss kantonalem Richtplan für Arbeitsnutzungen mit einer hohen Wertschöpfungswirkung auszurichten und sind für strategisch bedeutende exportorientierte Unternehmensansiedelungen vorgesehen.

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 von kantonaler Bedeutung 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.

7.2 Grundlagen

Grundlage für die Ausscheidung des Gebietes Neugut / Neugut-Tratt als strategisches Arbeitsgebiet bilden unter anderem das regionale Raumkonzept der Region Landquart und das Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation.

Im regionalen Raumkonzept wird das Gebiet Neugut/Neutratt/Neugut-Tratt als Erweiterungsgebiet Arbeiten festgelegt. Dabei sollen in diesem Gebiet primär Neuansiedlungen grösserer Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen (emissionsarm) erfolgen.

Gemäss Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation wird das Gebiet Neugut bei Landquart (Maienfeld, Malans) als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Arbeit (mittelfristig) und Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wohnen/Dienstleistung (mittelfristig) ausgeschieden. Im Teilbereich ESP Arbeit sind wertschöpfungsintensive, flächensparende und emissionsarme Nutzungen vorgesehen. Im Teilbereich ESP Wohnen/Dienstleistung wird hingegen eine Mischnutzung mit hoher Dichte als Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung in Landquart beabsichtigt.

7.3 Zielsetzungen und Standortprofilierung

Mit der Entwicklung des Gebietes Neugut / Neugut-Tratt als strategisches Arbeitsgebiet sollen in der Region Landquart an bester Lage hochwertige Arbeitsplätze und attraktiver Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Konkret soll das Teilgebiet Neugut als Arbeitsgebiet mit Wohnnutzungen (Mischnutzung) und das Teilgebiet Neugut / Neugut-Tratt als reines Arbeitsgebiet entwickelt werden. Es sollen primär hochwertige, emissionsarme Nutzungen mit häuslichem Flächenbedarf und hoher Wertschöpfung angesiedelt werden. Publikumsorientierte und verkehrsentensive Nutzungen wie grössere Einkaufszentren hingegen sollen nicht zulässig sein. Bei der Realisierung des Gebietes wird eine quali-

tativ hochstehende Entwicklung in Bezug auf die Nutzungen, Siedlungs-/Bebauungsstruktur, Einpassung in die Umgebung und Erschliessung sowie eine hohe Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität angestrebt.

Das Standortprofil für die beiden Teilgebiete wird wie folgt festgelegt:

Arbeitsgebiet / Standort	Teilgebiet	Profilierung
Landquart – Maienfeld – Malans	TS Neugut Nord / Neugut-Tratt	<p>Gewerbe, Dienstleistung</p> <p>→ Reines Arbeitsgebiet für emissionsarme Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen</p> <p>→ Ansiedlung von hochwertigen, primär export- und technologieorientierten Unternehmen mit grosser Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte (mind. rund 120 Beschäftigte pro ha)</p> <p>→ Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Einkaufszentren, Freizeitanlagen) sowie flächenintensive Nutzungen (Lagerflächen etc.) sind nicht zulässig.</p> <p>→ Eine unabhängige Entwicklung der Flächen auf Gemeindegebiet Malans respektive auf Gebiet der Stadt Maienfeld unter Berücksichtigung des übergeordneten, gemeinsamen Masterplans ist zulässig.</p>
	TS Neugut Süd	<p>Dienstleistung, Wohnen</p> <p>→ Gemischtes Wohn- und Arbeitsgebiet, davon rund 1/3 Wohnen und rund 2/3 Arbeiten (Dienstleistung)</p> <p>→ Ansiedlung von hochwertigen Dienstleistungsunternehmen mit grosser Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte (mind. rund 100 Beschäftigte pro ha)</p> <p>→ Die Wohnnutzung ist primär entlang des Fließgewässers Landquart und um das bestehende Alters- und Pflegeheim anzusiedeln. Es ist ein breites Wohnraumangebot zu schaffen.</p> <p>→ Weitere Nutzungen wie Bildungsstätten / Schulen sind möglich.</p> <p>→ Es werden dabei hohe Dichten von mind. rund 120 Einwohner pro ha angestrebt.</p> <p>→ Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen sowie flächenintensive Nutzungen sind nicht zulässig.</p>

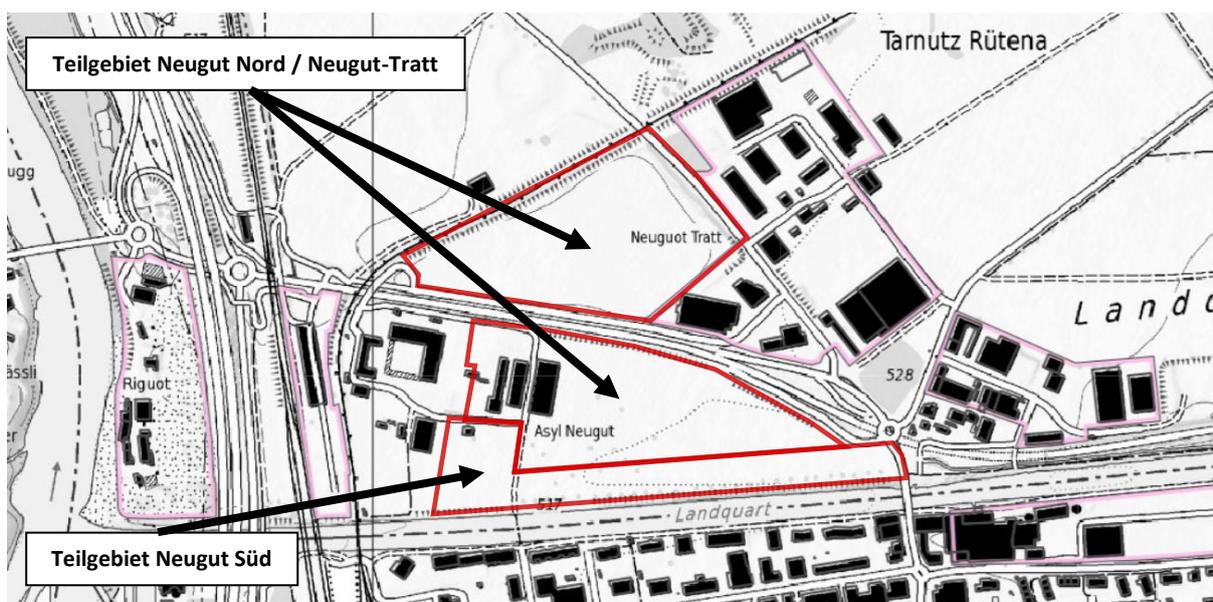


Abb. 15: Strategisches Arbeitsgebiet Neugut/Neugut-Tratt, Teilgebiete; Quelle: Regionaler Richtplan, Region Landquart (Mitwirkung)

7.4 Interessenabwägung

Mit der Entwicklung des strategischen Arbeitsgebietes Neugut / Neugut-Tratt soll eine Fläche von rund 11.2 Hektaren als Siedlungserweiterungsgebiet (Arbeitszone sowie Wohn-, Misch-, Zentrumszone) festgelegt werden.

Die Entwicklung des Gebietes und die dafür notwendige Erweiterung des Siedlungsgebietes wird unter Abwägung der nachfolgenden Interessen begründet und als zweckmässig erachtet:

Bedarf vorhanden und nachgewiesen

Gemäss kantonaler und regionaler Bedarfsabschätzung decken die Reserven an Arbeitszonen in der Region Landquart den Bedarf an Arbeitszonen bis 2045 nicht. Es sind zusätzliche Reserven an Arbeitszonen von rund 20.6 Hektaren zu schaffen. Mit der Entwicklung des Gebietes Neugut als neues Arbeitsgebiet kann der zusätzliche Bedarf an Arbeitszonen bis 2045 teilweise gedeckt werden. Der Bedarfsnachweis ist im Kapitel 3 ersichtlich.

Hervorragende Lagegunst

Das Gebiet 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. Durch die Nähe zum Bahnhof Landquart verfügt der Standort über die hervorragende ÖV-Güteklassen A und B und erfüllt demnach die Erschliessungsanforderungen für den öffentlichen Verkehr gemäss kantonalem Richtplan.

Das Gebiet Neugut wird heute bereits auf gut drei Seiten vom provisorischen Siedlungsgebiet umgeben. Im nördlichsten Bereich wird das künftige Erweiterungsgebiet von der RhB-Linie begrenzt. Mit der Entwicklung des Gebietes Neugut wird das Siedlungsgebiet zwar in seiner Ausdehnung vergrössert, gleichzeitig wird jedoch ein kompakter und gut abgegrenzter Siedlungskörper geschaffen. Die Erweiterung ist darum aus übergeordneter Betrachtungsweise nur bedingt als tatsächliche Erweiterung des Siedlungsgebietes wahrnehmbar. Das Gebiet ist bereits stark anthropogen geprägt.

Abstimmung Siedlung und Verkehr geregelt

Im Bereich des Gebietes Neugut kommt es zu Spitzenzeiten bereits heute regelmässig zu Engpässen in der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur. Die beiden Kreisel am nördlichen Autobahzubringer Landquart sind insbesondere samstags aufgrund des Rückstaus der Autobahn A13 teilweise blockiert.

Mit der geplanten Entwicklung des Gebietes Neugut – in direktem Umfeld der beiden Kreisel – werden diese zusätzlich massiv stärker belastet. Gemäss Gesamtverkehrskonzept der Region Landquart werden die nördlichen Kreisel in Zukunft zu Spitzenstunden an ihre Leistungsgrenze stossen respektive diese überschreiten.

Der Kreisel am südlichen Autobahzubringer ist bereits heute aufgrund der geringen Dimensionierung zu Spitzenstunden an seiner Leistungsgrenze. Der Kreisel ist für die Schleppekurven von grossen Sattelschleppern tendenziell zu klein, was zu Verzögerungen führt.

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 Kreis 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 die 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. Publikumsorientierte und verkehrsentensive Nutzungen wie grössere Einkaufszentren hingegen sollen nicht zulässig sein. Im Teilgebiet Neugut soll auch Wohnen erlaubt sein.

Gemäss dem Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation sind diverse Massnahmen vorgesehen, welche der optimalen Abstimmung zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Gebiet Neugut dienen. So soll der bereits sehr gute öffentliche Verkehr mit weiteren übergeordneten Massnahmen wie einem Doppelspurausbau zwischen Landquart und Malans zur Angebotsverbesserung optimiert werden. Des Weiteren sollen der Bahnhof Landquart aufgewertet (multimodale Drehscheibe) und im Bereich Fuss- und Veloverkehr bestehende Verbindungen verbessert sowie neue Verbindungen geschaffen werden.

Fruchtfolgefleichen betroffen – Kantonale Bedeutung vorliegend

Fruchtfolgefleichen sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz und darum grundsätzlich zu erhalten. Nach Artikel 15 Abs. 3 Satz 2 RPG sind bei der Ausscheidung von Bauzonen insbesondere Fruchtfolgefleichen zu erhalten. Fruchtfolgefleichen können gemäss Art. 30 RPV nur dann beansprucht werden, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen sinnvoll erreicht werden kann (Art. 30 Abs. 1^{bis} Bst. a. RPV) und der Kanton über den gemäss Art. 29 RPV vorgegebenen Mindestumfang an Fruchtfolgefleichen verfügt (Art. 30 Abs. 2 RPV).

Von der vorgesehenen Erweiterung sind rund 8.8 Hektaren Fruchtfolgefleichen (FFF) betroffen. Gemäss kantonalem Richtplan sind bei Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets, welche Fruchtfolgefleichen betreffen, die Vorgaben gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung zu tragen. Entsprechend sind hohe Dichten vorzusehen.

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 – kantonale 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 Fruchtfolgefleichen festgestellt werden. Eine vertiefte Interessenabwägung und die Kompensation der FFF sind im Rahmen der dannzumaligen Nutzungsplanung aufzuzeigen.

Stärkung Regionalzentrum Landquart

Mit der Entwicklung des strategischen Arbeitsgebietes Neugut / Neugut-Tratt wird die Gemeinde Landquart durch die Schaffung von neuem Wohn- und Arbeitsraum an zentraler Lage als Regionalzentrum und dessen Funktion als Versorgungsknoten und Schwerpunkt für Wohnen und Arbeiten gestärkt. Die Entwicklung entspricht den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans, nach welchem unter anderem Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung möglichst innerhalb oder im näheren Umkreis der Regionalzentren einzurichten sind.

Sicherstellung hohe Qualität und haushälterischer Umgang mit dem Boden

Mit der Definition der detaillierten Standortprofile für die beiden Teilgebiete im Raum Neugut werden spezifische Festlegungen an deren künftige Nutzung festgesetzt. Es werden hochwertige, emissionsarme Nutzungen mit haushälterischem Flächenbedarf und hoher Wertschöpfung angestrebt.

Im regionalen Richtplan, Teil Siedlung werden in Bezug auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die Qualitätssicherung sowie die überkommunal koordinierte Entwicklung hohe Vorgaben gemacht. Damit wird eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes sichergestellt.

Abstimmung mit übrigen Planungsinstrumenten und Grundlagen

Die Entwicklung des Gebietes Neugut erfolgt koordiniert mit dem Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation und entspricht dem übergeordneten regionalen Raumkonzept (und Gesamtverkehrskonzept) der Region Landquart sowie den kommunalen räumlichen Leitbildern der betroffenen Standortgemeinden Malans und Maienfeld.

Keine alternativen Standorte innerhalb der Region Landquart

Für die beabsichtigte und gemäss regionalem Bedarfsnachweis erforderliche Erweiterung der Arbeitszonen im Gebiet Neugut / Neugut-Tratt besteht auf innerhalb der Region Landquart kein alternativer Standort von vergleichbar guter Standortqualität.

8 Anpassungen des Richtplantextes in Kapitel 5.2.3

Im Kapitel 5.2.3 «Arbeitsgebiete» des rechtskräftigen kantonalen Richtplans wird die bestehende Objektliste mit den dem neuen strategischen Arbeitsplatzgebiet Neugut / Neugut-Tratt ergänzt. Für beide Teilgebiete wird die Profilierung angegeben.

Die bestehenden Profilierungen der Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung der Region Landquart bleiben unverändert.

rot = neu

Region	Nr. Kanton	RRIP	Gemeinde / Ort / Objekt	K	Objektspezifische Festlegung / Beschreibung	Bemerkung / Verweis
Landquart	24.SW.04	Ja	Landquart – Maienfeld – Malans, TS Neugut Nord / Neugut-Tratt	F	<p>Gewerbe, Dienstleistung</p> <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 Arbeitsplatzdichte (mind. rund 120 Beschäftigte pro ha) - 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. 	Urbane Raum, strategische Bedeutung
		Ja	Landquart – Maienfeld – Malans, TS Neugut Süd	F	<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. - Es werden dabei hohe Dichten von mind. rund 120 Einwohner pro ha angestrebt. - Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen sowie flächenintensive Nutzungen sind nicht zulässig. 	Urbane Raum, strategische Bedeutung

Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der kantonalen Richtplanung und den kommunalen Planungen

Kantonale Richtplanung

Siedlungsgebiet

Gemäss Kapitel 5.2.1 des kantonalen Richtplans werden die Regionen beauftragt, in ihren Richtplänen (Karte und Text) das Siedlungsgebiet und die Siedlungserweiterungsgebiete festzulegen. Als Verbundaufgabe zwischen Kanton und Region ist das Siedlungsgebiet dabei in einem gemeinsamen Verfahren auch im kantonalen Richtplan festzusetzen. Mit der vorliegenden Anpassung des kantonalen Richtplans kommen die Region Landquart und der Kanton Graubünden dieser Aufgabe nach.

Hauptziel des revidierten Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans Graubünden, welcher diese umsetzt, ist die weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes möglichst zu vermeiden und die künftige Siedlungsentwicklung gezielt nach innen zu lenken. Im kantonalen Richtplan werden darum Vorgaben zur Grösse und zu Erweiterungen/Verlagerungen des Siedlungsgebietes gemacht. Konkret sind Erweiterungen und Verlagerungen ≥ 1 ha regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern. Sie haben des Weiteren räumliche Kriterien zu erfüllen. Erweiterungen des Siedlungsgebietes haben zudem die Reserven im bestehenden Siedlungsgebiet, die Anforderung der regionalen Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsplanung gemäss dem regionalen Raumkonzept sowie Mindestanforderungen betreffend Dichte und ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen.

Die regionale Abstimmung der vorgesehenen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes erfolgt – auf der Grundlage des regionalen Raumkonzepts und in enger Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan – im Rahmen des regionalen Richtplans, Teil Siedlung der Region Landquart. Darin wird basierend auf den aktuellen Wachstumsprognosen der künftige Bedarf an Siedlungsgebiet in der Region Landquart und dessen Verteilung auf die einzelnen Standortgemeinden festgelegt.

Beim Bedarfsnachweis wird das Potential der bestehenden Reserven im Siedlungsgebiet (unbebaute und unternutzte Bauzonen) sowie das Potential aufgrund der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen (insb. regionale Innenentwicklungsstrategie) berücksichtigt. Allein durch die bestehenden Reserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen und der Siedlungsentwicklung nach innen kann der künftige Bedarf jedoch nicht gedeckt werden. Die entsprechende Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist damit gerechtfertigt.

Die Abstimmung von Siedlung erfolgte einerseits bereits im Rahmen des regionalen Raumkonzepts und des dazugehörigen Gesamtverkehrskonzepts. Andererseits werden im Agglomerationsprogramm Chur, 4. Generation und im regionalen Richtplan, Teil Siedlung der Region Landquart weitere gezielte Handlungsanweisungen und Massnahmen definiert, welche der besseren Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung dienen.

Die Verortung des künftigen Bedarfs an Siedlungsgebiet erfolgt unter Berücksichtigung der räumlichen Kriterien für Erweiterungen und Verlagerungen.

Arbeitsgebiete

Im kantonalen Richtplan werden die bestgeeigneten Gebiete für die Wirtschaft von überkommunaler Bedeutung sowie deren angestrebte Nutzungsausrichtung (Standortprofil) festgelegt. Die Standortfestlegung und Dimensionierung (Bedarfsnachweis) von neuen Arbeitsgebieten erfolgen aufgrund ei-

ner regionalen Betrachtungsweise. Der kantonale Richtplan formuliert in diesem Zusammenhang weitere Vorgaben zur Nutzungsausrichtung von Arbeitsgebieten sowie zu Ein- und Umzonungen von Arbeitszonen.

Gemäss Kapitel 5.2.3 werden die Regionen beauftragt, bei Bedarf in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden das Standortprofil für die Arbeitsgebiete zu präzisieren und generelle planerische Massnahmen festzulegen. Bei neuen Standorten sind die Profile und planerischen Massnahmen in Zusammenarbeit mit dem Kanton festzulegen. Als Verbundaufgabe zwischen Kanton und Region ist auch die Präzisierung der Standortprofile der Arbeitsgebiete, die Festlegung genereller planerischer Massnahmen sowie die Festsetzung neuer Arbeitsstandorte in einem gemeinsamen Verfahren im kantonalen Richtplan festzusetzen. Mit der vorliegenden Anpassung des kantonalen Richtplans kommen die Region Landquart und der Kanton Graubünden dieser Aufgabe nach.

Die Standortprofile für die bestehenden Arbeitsgebiete entsprechen den Anforderungen und Entwicklungszielen der Region Landquart und bedürfen darum keine Präzisierung.

Die Dimensionierung der neuen Arbeitsgebiete und die Verortung erfolgt – auf der Grundlage des regionalen Raumkonzepts und in enger Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan – ebenfalls im Rahmen des regionalen Richtplans, Teil Siedlung der Region Landquart. Darin wird der regionale Bedarf für das neue strategische Arbeitsgebiet Neugut / Neugut-Tratt ausgewiesen und dessen Nutzungsausrichtung (Standortprofil) festgelegt. Das Standortprofil wird in die vorliegende Anpassung des kantonalen Richtplans übernommen.

Kommunale Planungen

Die Erarbeitung des regionalen Richtplans (und damit auch des kantonalen Richtplans) erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden. Einerseits wurden die Gemeinden in Form von Gemeindeinterviews und Vernehmlassungen laufend in den Planungsprozess des regionalen Richtplans einbezogen. Andererseits bilden die kommunalen Planungsinstrumente eine wesentliche Grundlage des regionalen Richtplans. Konkret erfolgte die Erarbeitung des regionalen Richtplans koordiniert und abgestimmt auf die kommunalen räumlichen Leitbilder (KRL) sowie laufende Nutzungsplanungsrevisionen (NUP) der einzelnen Gemeinden.

Aufgrund der parallelen Planungsverfahren von regionaler Richtplanung (RRIP) und Revision der kommunalen Nutzungsplanung (NUP) (gemäss KRIP beides Umsetzungshorizont bis Frühjahr 2023) kann es zu Abweichungen zwischen den Siedlungsgebietserweiterungen/-verlagerungen gemäss regionaler Richtplanung und den Erweiterungen respektive den konkreten Einzonungsvorhaben gemäss laufender Ortsplanungsrevisionen kommen. Um eine koordinierte Planung zwischen Region und Gemeinden sicherzustellen, ist der regionale Richtplan diesbezüglich (konkrete Abgrenzung des Siedlungsgebietes) im Laufe des Planungsverfahrens stetig mit den laufenden Ortsplanungsrevisionen abzustimmen.

Verfahren

Planungsablauf

Die Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Siedlung und die Anpassung des kantonalen Richtplans erfolgt in einem koordinierten Verfahren. Der Planungsablauf zur Anpassung des kantonalen und regionalen Richtplans im Teilbereich Siedlung ist wie folgt:

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
Februar 2024 – Juli 2024	Überarbeitung Entwurf des regionalen Richtplans, Teil Siedlung aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und der Vorprüfung des Bundes	Überarbeitung Entwurf des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung des Bundes
16. August 2024 – 16. September 2024	Informationsveranstaltung und anschliessend öffentliche Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen	
(noch offen)	Bereinigung Entwurf des regionalen Richtplans, Teil Siedlung aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe	Bereinigung Entwurf des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe
(noch offen)	Festsetzung (Beschluss) des regionalen Richtplans, Teil Siedlung durch die Präsidentenkonferenz	-
(noch offen)	Genehmigung durch die Regierung	Festsetzung (Beschluss) des kantonalen Richtplan, Teil Siedlung durch die Regierung
(noch offen)	-	Genehmigung durch den Bund

Ergebnisse Vorprüfung beim Bund

Am 11. Februar 2022 wurde der Entwurf des regionalen Richtplans, Teil Siedlung der Region Landquart zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. In Absprache und im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE-GR) wurde gleichzeitig der Entwurf zur Anpassung des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen (Kap. 5.2) zur Vorprüfung durch den Bund eingereicht. Das ARE-CH hat alle betroffenen Bundesämter der Raumordnungskonferenz des Bundes (ROK) um Stellung-

nahme zur Richtplananpassung gebeten. Die Stellungnahmen wurden konsolidiert und in den Prüfbericht des Bundes integriert. Im Rahmen der Vorprüfung durch den Bund wurde geklärt, ob der Richtplan als solcher mit dem Bundesrecht in Einklang steht.

Aufgrund des damals noch ausstehenden Prüfberichts des Bundes wurde der kantonale Vorprüfungsbericht der Region und dem beauftragten Planungsbüro vorab im Entwurf zugestellt. Am 30. November 2023 hat das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE-CH) den definitiven Prüfbericht dem ARE-GR zugestellt. Vor dem Hintergrund des Ergebnisses dieses Prüfberichts wurden an den Sitzungen vom 12. Januar 2024 und dem 22. Februar 2024 zusammen mit dem ARE-GR, dem Geschäftsführer der Region Landquart sowie Vertretern des beauftragten Planungsbüros, der Entwurf des kantonalen Vorprüfungsberichtes im kleinen Kreis besprochen. Es hat sich gezeigt, dass nach Berücksichtigung der Ergebnisse der beiden Prüfberichte eine Lösungsfindung auf gutem Wege ist und die Richtplanung entsprechend weitergetrieben werden kann.

Die Ergebnisse der beiden Vorprüfungsberichte sowie deren Behandlung sind in der Beilage zusammengestellt. Im Fazit für die Region Landquart hat der Bund in seinem definitiven Prüfbericht folgendes festgehalten:

«Das Siedlungsgebiet für die Arbeitszonen scheint als eher grosszügig bemessen. Wie vom Kanton dargestellt, ist die Abschätzung des Bedarfs bei den Arbeitszonen eher schwierig. Dies macht sich insbesondere beim langen, für das Siedlungsgebiet massgebenden Zeithorizont von 25 Jahren bemerkbar. Trotzdem wird dringend empfohlen, die Bedarfsberechnungen so auszuweisen, dass die einzelnen Rechenschritte besser nachvollziehbar werden. Der Bund stellt fest, dass der Kanton die Siedlungsgebietserweiterungen dahingehend zu überprüfen hat, dass das Verdichtungspotenzial in bestehenden Arbeitsgebieten miteingerechnet wird. Weiter hat der Kanton zu gewährleisten, dass keine Gebiete mit tiefen Dichten angestrebt werden. Aufgrund der vorhandenen Unterlagen nicht genehmigungsfähig erscheint die Siedlungsgebietserweiterung am Standort St. Luzisteig in der Gemeinde Maienfeld. Zudem hat der Bund mehrere Bemerkungen zu einzelnen Erweiterungen des Siedlungsgebiets und entsprechende Aufträge für die Überarbeitung des Richtplans bzw. an die nachgeordnete Planung.»

Ergebnisse öffentliche Mitwirkungsaufgabe

(noch offen)

Grundlagen

Die vorliegende Anpassung des kantonalen Richtplans basiert auf folgenden Grundlagen:

- Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung (RPG und RPV)
- Ergänzung Leitfaden Richtplanung (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, März 2014)
- Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045 (ARE GR)
- Bevölkerungsperspektive Graubünden 2019-2050 (ARE GR)
- Kantonaler Richtplan Graubünden (ARE GR, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2021)
- Anpassung Kantonaler Richtplan Graubünden, Umsetzung der Aufträge aus der bundesrätlichen Genehmigung vom 10. April 2019 (ARE GR, von der Regierung beschlossen am 21. Dezember 2021)
- Leitfaden regionale Raumkonzepte und Richtpläne Siedlung (ARE GR, September 2018)
- Festlegung Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis). Dokumentation Vorgehen und Kriterien (ARE GR, März 2018)
- Kantonaler Richtplan Graubünden, Siedlungsgebietsmonitoring (SGM), Handbuch (ARE GR, Version 1.2.2, 15.09.2021)
- Umgang mit Siedlungsgebietsveränderungen aufgrund von Auszonungen (d.h. Siedlungsgebietsreduktionen), Entscheidungspapier (ARE GR, 13.09.2021)
- Profilierung Arbeitsgebiete. Erläuternder Bericht zu den Richtplanobjekten (ARE GR, Februar 2018)
- Arbeitsstandorte Graubünden. Raumplanerische Untersuchung. Erhebung 2020 (ARE GR)
- Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR (ARE GR und R+K, Büro für Raumplanung AG, 30.10.2020).
- Agglomerationsprogramm Chur, 4. Generation (Kanton GR und Regionen Imboden, Landquart, Plessur, 20.08.2021)
- Regionales Raumkonzept und Gesamtverkehrskonzept der Region Landquart (Region Landquart, von der Region beschlossen am 19.11.2019)
- Regionaler Richtplan – Landschaft und Siedlung, Region Landquart (ehemals Region Bündner Rheintal) (Region Bündner Rheintal, von der Regierung genehmigt am 17.01.2006)
- Regionaler Richtplan, Teil Siedlung der Region Landquart (Region Landquart, Entwurf vom 08.09.2021)
- Kommunale räumliche Leitbilder (KRL) der Standortgemeinden
- Übersicht Bauzonenkapazität (UEB) der Standortgemeinden
- Kommunale Nutzungsplanung der Standortgemeinden

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 sowie Interessenabwägungen

Anhang A

Regionaler Bedarfsnachweis Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemeinde	Raumtyp	EW			VZÄ				EW+VZÄ	Potential unbebaute Bauzone (Mobilisierung in %)		Potential Geschossflächenreserven (GFR) (Mobilisierung in %)		Potential Verdichtungsgebiete	Bedarf EW+VZÄ bis 2045	Bedarf WMZ bis 2045 (ha)	Bedarf WMZ bis 2045 (ha) (inkl. 10% Erschliessungsfläche zusätzlich)
		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			
								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	17.3	19.0

Annahmen Berechnungen:

Geschossflächenbedarf:

- Urbane Raum: 55 m²/EW
- Suburbane 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 miteinfließen.

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 un bebaut		Fläche	Dichte	Potential	
						100%	80% (gerundet)				
		ha	ha	VZÄ	(VZÄ/ha)			ha	(VZÄ/ha)	100% (gerundet)	
Neugut / Neugut-Tratt	Strategisch	-	-	-	140	-	-	8.7	140	610 ¹⁾	610
Landquart-Zizers	Strategisch	61.8	14.0	2'201	36	497	200 ¹⁾	-	34	-	200
Maienfeld, Anschluss Maienfeld	Urban / Suburban	12.5	0.2	701	56	10	10	3.4	56	190	200
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	1.8	35	60	80
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			872	460	20.3		950	1'450

¹⁾ Das Potential in den strategischen Arbeitsgebieten wird zu 50% angerechnet.

²⁾ 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)

Übersicht Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes pro Gemeinde (inklusive stufengerechter Interessenabwägung)

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

Vorwort: Interessenabwägungen Siedlungsgebietserweiterungen WMZ

Der nachstehende Verweis auf die kantonale Bedeutung geht allen Interessenabwägungen zu Siedlungsgebietserweiterungen (WMZ) in der Region Landquart voran:

Kantonale Bedeutung

Falls die geplante Erweiterung Fruchtfolgefleichen tangiert, ist gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV nachzuweisen, dass ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann. Weshalb bei den nachfolgenden Siedlungsgebietserweiterungen (WMZ) ein kantonales Interesse besteht, kann wie folgt begründet werden:

Zwischen den 11 Regionen im Kanton Graubünden bestehen deutliche topographische, demographische und wirtschaftliche Unterschiede, welche den Kanton in eher strukturschwache Regionen, aber auch in dynamische Wachstumsregionen unterteilen. Die Region Landquart zählt dabei, infolge der sehr guten Verkehrsanbindung, zum besterschlossenen Gebiet des Kantons Graubündens. Durch den Rückgang der Bevölkerung in peripheren Talschaften und die Tendenz zu einem stärkeren Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum in grossen Metropolitanräumen, nimmt der Bevölkerungsdruck aus dem Bündner Rheintal, aber auch aus dem Raum Zürich auf die Region Landquart spürbar zu. Es liegt im Interesse des Kantons zusätzlichen Wohnraum künftig dort zu schaffen, wo er benötigt wird. Ausserdem ist ein essenzielles Ziel gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.3.1), die Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene, zentrale Räume – wie die Region Landquart – zu lenken.

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:	0.7 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	25.0 ha

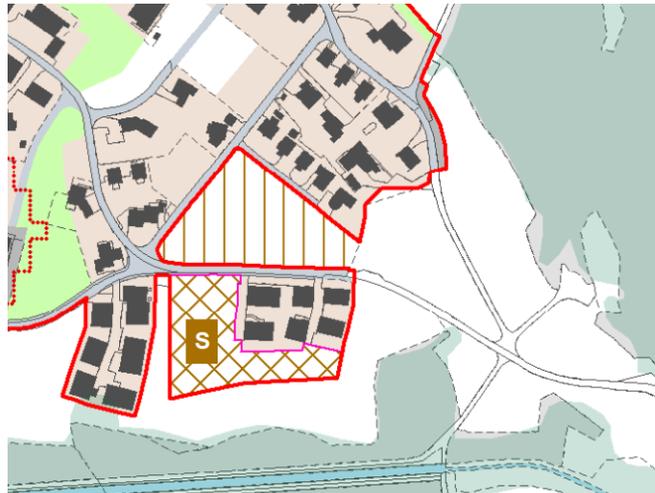


«Ruhaberg»

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
Fruchtfolgefleichen	- Keine Fruchtfolgefleichen 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 ₀ - 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:

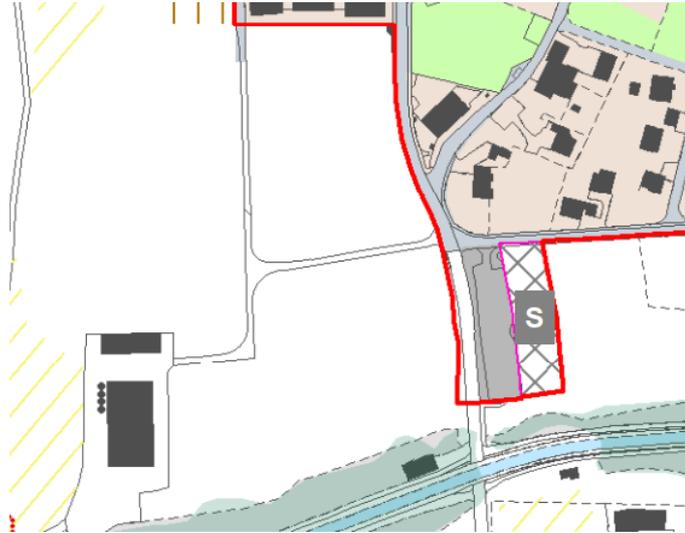
Erweiterung

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-Güteklasse Basiserschliessung wird unter Berücksichtigung der Linien Bad Ragaz und Linien Maienfeld (Anschluss Steigstrasse), beide mit Anschluss an die S12, erreicht; nächstgelegenste ÖV-Haltestelle in ≤ 300m Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgefleichen	- Keine Fruchtfolgefleichen 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) betorffen; Funktionsfähigkeit muss gewährleistet sein - Gewässerschutzbereich A _w - 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:

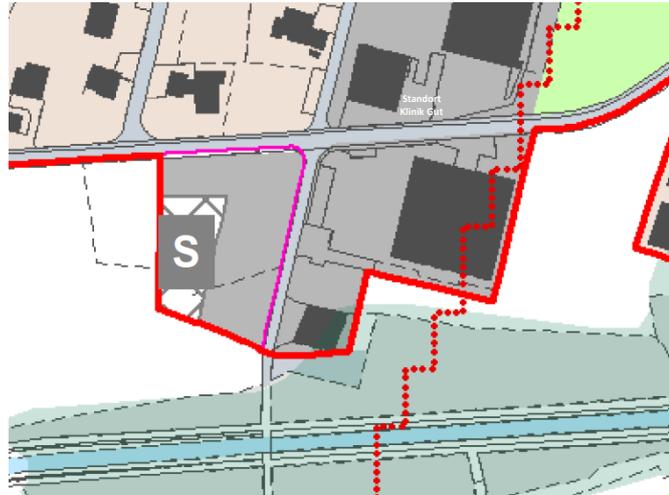
Erweiterung

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
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Fruchtfolgefleichen 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:	2.3 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:	24.6ha



«Cacarola»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:	Erweiterung
Fläche (ca. ha):	0.2
Künftige Nutzung:	Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)	Beurteilung
Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben - Grob erschlossen - Verfügbarkeit gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse Basiserschliessung, ÖV-Güteklasse E (ländlicher Raum) wird erreicht
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen betroffen (eine umfassende Interessenabwägung wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision vorgenommen) - Die Kompensation der FFF erfolgt gegenwärtig im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS); Ortsbildteil «Rebhang» mit Erhaltungsziel A - Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	- Fläche wird heute bereits als Hausgarten genutzt.

Interessenabwägung «Cacarola»

Gemäss kantonalem Richtplan ist ein Ziel die regionale Abstimmung des Siedlungsgebiets, wofür bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, falls FFF betroffen sind, nachgewiesen werden muss, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung Bedarf vorhanden ist und im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen (Kap. 5.3.2).

Der regionale Bedarf an WMZ bis ins Jahr 2045 basiert auf den Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum und beläuft sich auf rund 19.0 ha (vgl. Anhang A). Dieser Bedarf wird auf die einzelnen Standortgemeinden verteilt und beträgt für die Gemeinde Jenins rund 1.7 ha.

Für Gebiete im ländlichen Raum (bspw. Jenins) muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem ÖV erschlossen sein (Basiserschliessung, ÖV-Güteklasse E). Vorliegend befindet sich mit wenigen Ausnahmen das ganze Dorf Jenins in der ÖV-Güteklasse E¹, auch das für die Siedlungsgebietserweiterung vorgesehene Gebiet. Die Erweiterung betrifft FFF im Umfang von weniger als 0.1 ha. Die Siedlungsgebietserweiterung schliesst das Siedlungsgebiet zweckmässig ab. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde grossflächig von FFF umgeben ist, sind alternative Flächen im Gemeindegebiet am westlichen oder südlichen Siedlungsrand diesbezüglich nicht besser für eine Erweiterung geeignet. Insbesondere, weil die Erweiterung aus landschaftlicher Sicht klar zu bestätigen ist. Dies zeigt sich gut anhand des Geländeverlaufs. Die Erweiterung liegt in einer Geländekammer, die klar dem Dorf zugeordnet werden kann, wobei die offene Landschaft mit den Wiesen und Obstbäumen erst oberhalb der Geländekante beginnt. Im Osten grenzt die Gemeinde grösstenteils an Waldgebiet, was die Möglichkeiten stark einschränkt.

Beim geplanten Siedlungserweiterungsgebiet in der Gemeinde Jenins handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um den am besten geeigneten Standort im Gemeindegebiet. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung ist im Nutzungsplanverfahren vorzunehmen respektive wurde im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision bereits vorgenommen.

¹ gemäss ÖV-Güteklasse Hauptsaison 2023 (geo.gr.ch, Abruf am 26.07.2024)

«Mülibovel»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

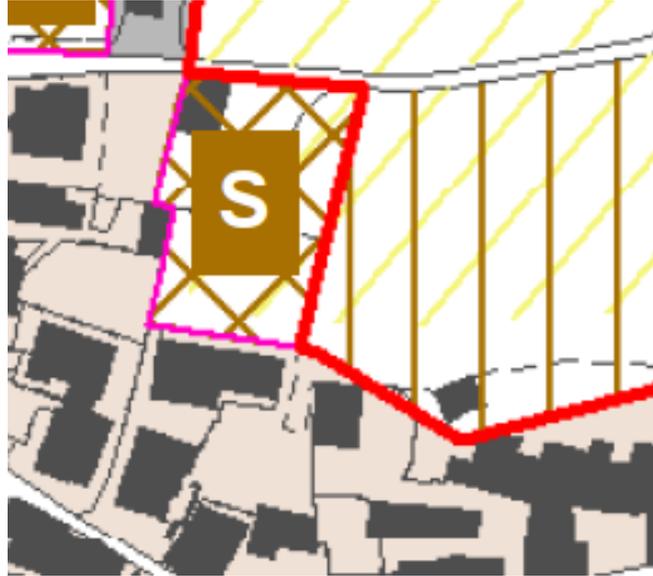
Erweiterung

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
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none">- Keine Fruchtfolgefleichen 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 «Rebheng» mit Erhaltungsziel A- Bei einer Einzonung gelten die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	-

«Siechenstuden»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

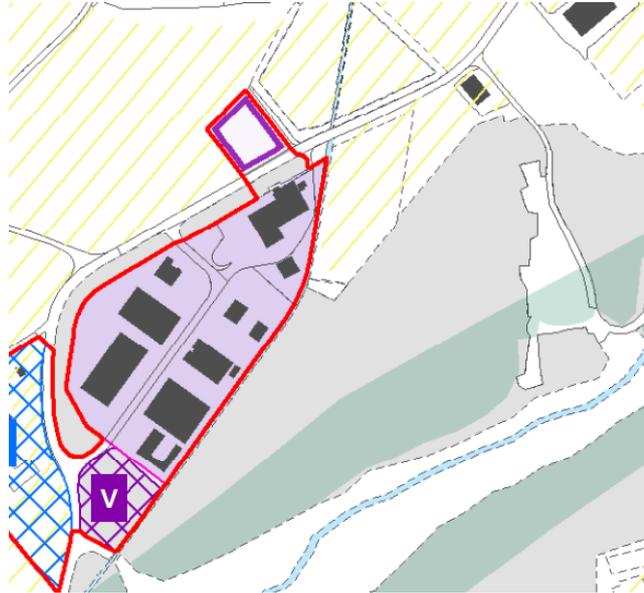
Verlagerung

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:

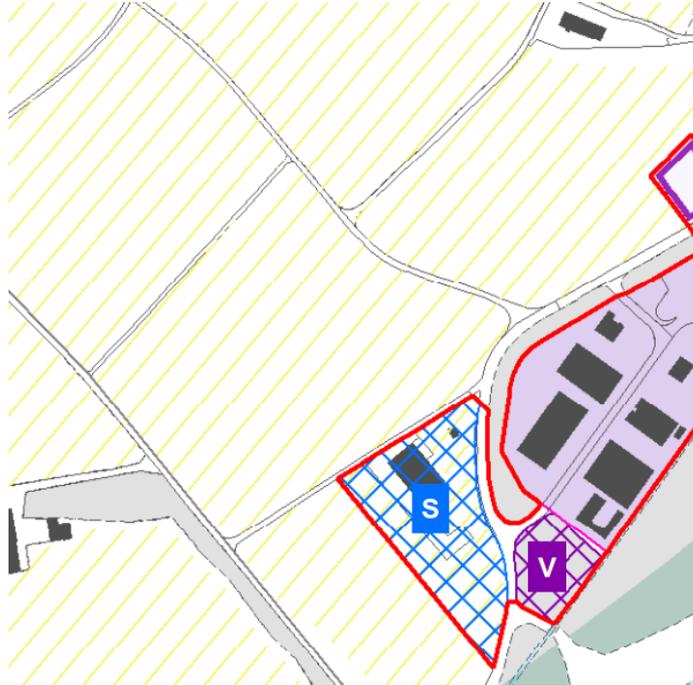
Erweiterung

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
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgefleichen betroffen (eine umfassende Interessenabwägung wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision durchgeführt) - 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 Au - 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.

Interessenabwägung «Siechenstuden»

Gemäss kantonalem Richtplan ist ein Ziel die regionale Abstimmung des Siedlungsgebiets, wofür bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, falls FFF betroffen sind, nachgewiesen werden muss, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung Bedarf vorhanden ist und im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen (Kap. 5.3.2).

Der Bedarf an 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 sowie laufende Ortsplanungsrevisionen.

Seit Januar 2022 läuft die Teilrevision der Nutzungsplanung Siechenstudin in der Gemeinde Jenins. Diese beabsichtigt, die Parzelle Nr. 1132 einer auf die Bedürfnisse des ansässigen Lohnunternehmens massgeschneiderten Bauzone (Spezialzone) zuzuweisen. Denn die Nachfrage nach Dienstleistungen des Lohnunternehmens nimmt laufend zu und das Unternehmen beabsichtigt einen Erweiterungsbau. Der Agrarbetrieb ist für die Gemeinde und die Region ein wichtiges Unternehmen. In der Landwirtschaftszone ist das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig, weshalb die Parzelle einer Spezialzone (Bauzone) zugewiesen werden soll. Auf Richtplanebene soll die Parzelle in Abstimmung mit der kommunalen Nutzungsplanung als Siedlungserweiterungsgebiet für Zonen für weitere Nutzungen festgesetzt werden.

Das Siedlungserweiterungsgebiet hängt direkt mit dem regional bedeutenden Agrarbetrieb auf Parzelle Nr. 1132 zusammen und ist somit standortgebunden. Der Standort des Betriebes an der Wiesenstrasse mit Zufahrt vom übergeordneten Strassennetz ohne Beanspruchung von Siedlungsgebiet ist sehr geeignet, sodass keine alternativen Standorte abgeklärt werden müssen.

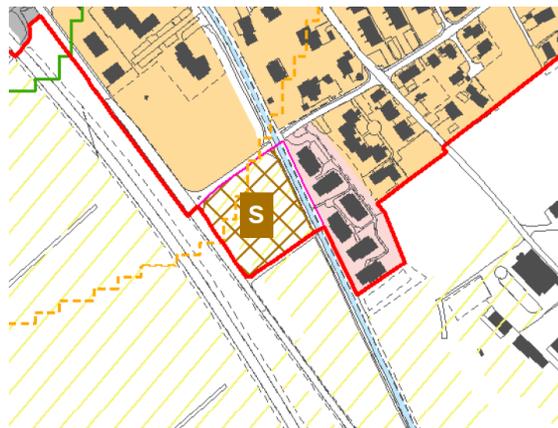
STADT MAIENFELD

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	suburban
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	114.6 ha
Reduktion Siedlungsgebiet:	2.2 ha
Zusätzlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	1.4 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	1.9 ha
Erweiterung Siedlungsgebiet:	13.6 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	126.0ha



«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
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen betroffen (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	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich Au - 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.

Interessenabwägung «Falknisstrasse»

Gemäss kantonalem Richtplan ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche FFF betreffen, nachzuweisen, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung Bedarf besteht und sich im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen (Kap. 5.3.2).

Der regionale Bedarf an WMZ bis ins Jahr 2045 basiert auf den Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum und beläuft sich auf rund 19.0 ha (vgl. Anhang A). Dieser Bedarf wird auf die einzelnen Standortgemeinden verteilt und beträgt für die Gemeinde Maienfeld rund 1.4 ha.

Der beabsichtigte Standort für die Siedlungsgebietserweiterung betrifft FFF im Umfang von 0.7 ha und weist knapp die ÖV-Güteklasse D und teilweise die Güteklasse E (Basierschliessung) auf. Das Gebiet liegt in Fussdistanz zum Bahnhof Maienfeld. Die geplante Siedlungsgebietserweiterung schliesst den östlichen Siedlungsrand zweckmässig ab und soll als Eingangstor zur ISOS Stadt Maienfeld ausgestaltet werden. Die Erweiterung liegt unmittelbar am Hangfuss an der Hauptstrasse (Landstrasse), womit eine Entwicklung topographisch zweckmässig und die Überbauung mit einer hohen Dichte möglich ist.

Als Richtlinie für eine Siedlungserweiterung gilt für suburbane Gebiete wie Maienfeld eine minimale ÖV-Güteklasse D. Diese wird nur im Einzugsgebiet des Bahnhofes erreicht. Die Buserschliessung entspricht lediglich der Güteklasse E. Aufgrund der Anforderungen an die Lage kommt das Gebiet «Falknisstrasse» in Frage. Bei den vermeintlich alternativen Flächen im Zentrum (innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets) handelt es sich einerseits um Grünzonen, welche dem kulturhistorischen Maienfeldner Weinanbau dienen, andererseits ist die ÖV-Güteklasse nicht ausreichend. Weitere alternative Standorte, welche an das bestehende Wohngebiet anschliessen und die geforderte ÖV-Güteklasse aufweisen, befinden sich einzig am Standort «Halde», welcher ebenfalls für eine WMZ-Erweiterung vorgesehen ist. Andere Flächen im Gebiet «Unteres Herrenfeld» oder am nördlich/nordöstlichen Siedlungsrand tangieren ebenfalls FFF und sind schlechter mit dem ÖV erschlossen.

Bei dem beabsichtigten Siedlungserweiterungsgebiet handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um den am besten geeigneten Standort im Gemeindegebiet. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung ist im Nutzungsplanverfahren vorzunehmen.

«Halde»

«Halde»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

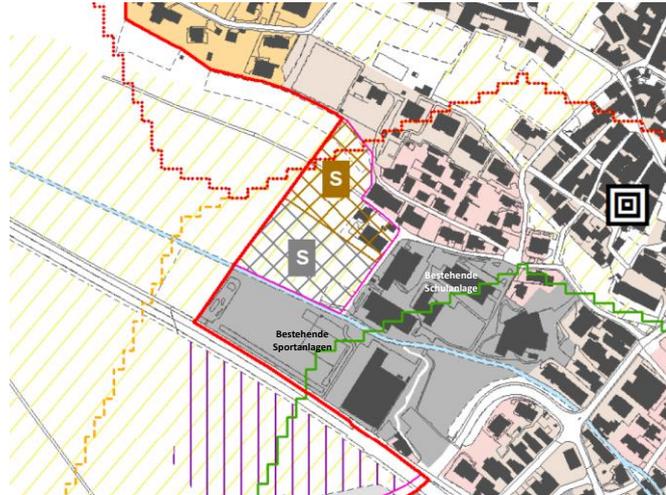
Erweiterung

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	<ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben - Zweckmässige Abgrenzung Siedlungsgebiet
Gesamtverkehrliche Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den MIV und LV gut erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgeflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgeflächen betroffen (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"> - Schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS), sehr gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zwingend - Gewässerschutzbereich A_w - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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

Interessenabwägung «Halde»

Gemäss kantonalem Richtplan ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche FFF betreffen, nachzuweisen, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung Bedarf besteht und sich im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen (Kap. 5.3.2).

Der regionale Bedarf an WMZ bis ins Jahr 2045 basiert auf den Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum und beläuft sich auf rund 19.0 ha (vgl. Anhang A). Dieser Bedarf wird auf die einzelnen Standortgemeinden verteilt und beträgt für die Gemeinde Maienfeld rund 1.4 ha.

Der vorgeschlagene Standort für die Siedlungsgebietserweiterung (WMZ und ZÖBA) umfasst insgesamt 1.7 ha, wovon 0.8 ha für WMZ und 0.9 ha für ZÖBA bestimmt sind. Das Gebiet liegt grösstenteils in der ÖV-Güteklasse D und somit in guter Fussdistanz zum Bahnhof Maienfeld.

Die ZÖBA-Erweiterung grenzt an die bestehende (Schul-)Sportanlage und soll der langfristigen Erweiterung der Anlagen dienen. Die Siedlungserweiterung WMZ soll die dadurch entstehende Siedlungslücke am Siedlungsrand zweckmässig füllen. Ausserdem soll der bestehende Landwirtschaftsbetrieb im Gebiet der WMZ-Erweiterung langfristig ausgesiedelt werden. Die Voraussetzungen hierfür wurden bereits geprüft.

Als Richtlinie für Siedlungserweiterungen gilt für suburbane Gebiete wie Maienfeld eine minimale ÖV-Güteklasse D. Diese wird nur im Einzugsgebiet des Bahnhofes erreicht. Aufgrund der Anforderungen an die Lage kommt das Gebiet «Halde» daher in Frage. Da die Erweiterung ZÖBA den Schulanlagen dient, ist diese standortgebunden und muss sinnvollerweise nah an den bestehenden Anlagen zu liegen kommen. Was die Erweiterung WMZ betrifft, sind alternative Standorte, welche an das bestehende Wohngebiet anschliessen und die geforderte ÖV-Güteklasse (D) aufweisen, nur am Standort «Falknisstrasse» denkbar. An diesem ist ebenfalls eine Erweiterung WMZ geplant.

Bei den beabsichtigten Siedlungserweiterungsgebieten handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um die am besten geeigneten Standorte im Gemeindegebiet. Die Kompensation der Fruchtfolgefleichen sowie eine umfassende Interessenabwägung ist im Nutzungsplanverfahren zu erbringen.

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	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- 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
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen 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	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A ₀ - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/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	- 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 Fruchtfolgefleichen festgestellt werden.

Interessenabwägung Neugut (WMZ)

Gemäss kantonalem Richtplan ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche FFF betreffen, nachzuweisen, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung Bedarf besteht und sich im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen (Kap. 5.3.2). Nachfolgend ist nur die Erweiterung der WMZ (Neugut) Gegenstand der Interessenabwägung. Die Interessenabwägung zur Erweiterung der Arbeitszone ist dem Kapitel 7.4 zu entnehmen.

Der regionale Bedarf an WMZ bis ins Jahr 2045 basiert auf den Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum und beläuft sich auf rund 19.0 ha (vgl. Anhang A). Der Bedarf wird auf die einzelnen Standortgemeinden verteilt und beträgt für die Gemeinde Maienfeld rund 1.4 ha. Mit den WMZ-Erweiterungen «Neugut», «Falknisstrasse» und «Halde» wird dieser rein rechnerisch überschritten. Die WMZ-Erweiterung «Neugut» ist jedoch Bestandteil des Entwicklungsschwerpunktes gemäss kantonalem Richtplan und liegt abgetrennt vom Hauptsiedlungskörper von Maienfeld, direkt an der Gemeindegrenze von Landquart. Die eher klein bemessenen Erweiterungen «Falknisstrasse» und «Halde» sind für die Weiterentwicklung des Dorfkerns sowie dessen Umgebung in der Stadt Maienfeld trotzdem wichtig.

Die Erweiterung WMZ Neugut betrifft FFF im Umfang von ca. 2.5 ha und ist sehr gut mit dem ÖV (Gütekategorie A), als auch mit dem MIV (Autobahnanschluss A13) erschlossen. Der Standort weist aufgrund seiner hervorragenden Erschliessung ein grosses Entwicklungspotential auf und ist deshalb als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen/Arbeiten im Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation definiert sowie als Entwicklungsschwerpunkt (Arbeiten) im kantonalen Richtplan. Von ihm aus sind Arbeitsplätze, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen sowie Erholungsgebiete in kurzer Distanz per Fuss- und Veloverkehr sowie mit öffentlichem Verkehr optimal erreichbar. Folglich ist das Gebiet kantonal von grossem Interesse.

Alternative Standorte mit einer gleichwertigen Erschliessungsgüte bestehen in der Gemeinde Maienfeld nicht. Alternative Gebiete, die immer noch eine relativ gute Erschliessung aufweisen und an bestehendes Wohngebiet angrenzen, bestehen am Standort «Halde» oder «Falknisstrasse», welche ebenfalls FFF tangieren und zu denen ebenfalls eine Interessenabwägung bzgl. WMZ vorliegt (vgl. oben).

Beim Siedlungserweiterungsgebiet «Neugut» handelt es sich am geplanten Standort aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um den am besten geeigneten im Gemeindegebiet. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung ist im Nutzungsplanverfahren vorzunehmen.

«Neugut»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

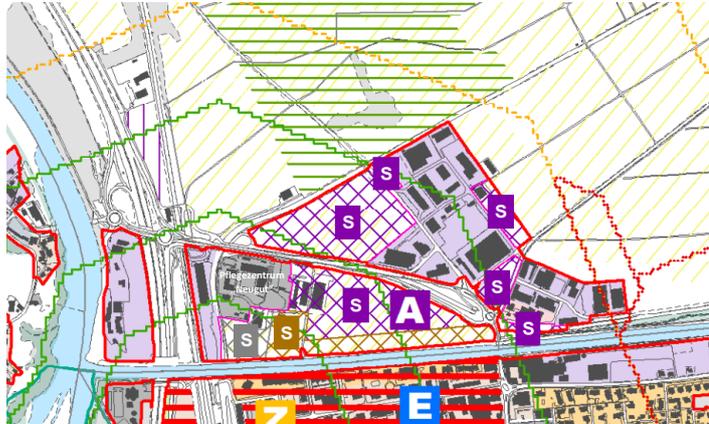
Erweiterung

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
Fruchtfolgefleichen	<ul style="list-style-type: none"> - Fruchtfolgefleichen 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:

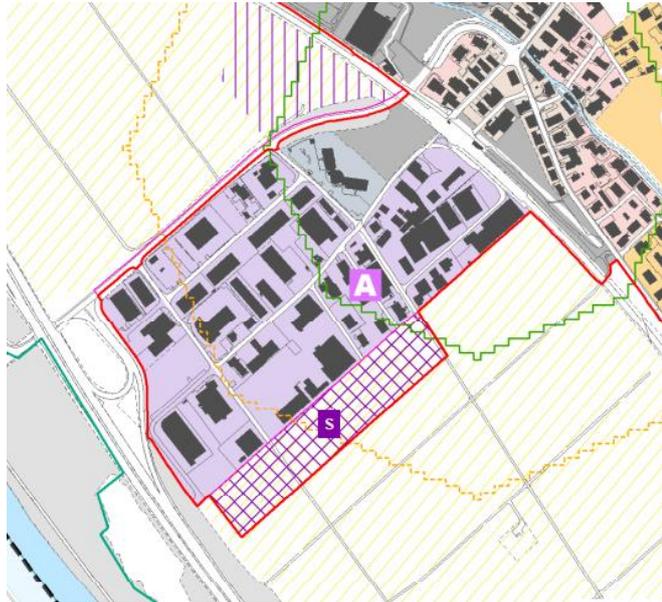
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

3.0

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-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht - Gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden - Sichere LV-Verbindungen vorliegend / geplant
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen betroffen (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	- 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

Interessenabwägung «Länder»

1) Die geplante Erweiterung der Arbeitszone tangiert Fruchtfolgefleichen (FFF). Gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV ist daher nachzuweisen, dass ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann (kantonale Bedeutung). Die kantonale Bedeutung lässt sich folgendermassen darlegen:

Gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.2.3) soll eine hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung der bestgeeigneten Arbeitsgebiete sichergestellt werden. Neuansiedlungen grösserer Unternehmen sollen primär in den dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten gemäss kantonalem Richtplan erfolgen. Für die Erreichung dieser kantonalen Ziele müssen entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Es handelt sich gemäss kantonalem Richtplan um ein «Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum», was die kantonale Bedeutung anzeigt. Es liegt im Interesse des Kantons, dass weitere Flächen für das Arbeiten hauptsächlich in solchen, zentral gelegenen urbanen und suburbanen Arbeitsplatzgebieten angesiedelt werden.

2) Bei Erweiterungen des Siedlungsgebietes muss nachgewiesen werden, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung ein Bedarf besteht und sich im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden alternativ geeigneten Gebiete befinden:

Gemäss der regionalen Bedarfsabschätzung (grob) sind in der Region Landquart Reserven an Arbeitszonen für rund 1'420 VZÄ bis ins Jahr 2045 zu schaffen. 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. Die Verteilung und Verortung des regionalen Bedarfs an Arbeitszonen erfolgt so, dass die bereits heute in der Region Landquart vorkommende Unternehmens- und Branchenstruktur berücksichtigt und weiterentwickelt werden soll. In den Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen Raum von kantonaler Bedeutung werden entsprechend zweckmässige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Das Arbeitsgebiet «Länder» ist das einzige Arbeitsplatzgebiet in der Gemeinde Maienfeld, verfügt aber aktuell nur begrenzt über bestehende Reserven (Überbauungsgrad Arbeitszone von circa 98%), welche den Bedarf nicht decken. Für eine hochwertige Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets in der Zukunft ist eine Erweiterung, aufgrund der fehlenden vorhandenen Reserven, unabdingbar.

Das vorgesehene Erweiterungsgebiet (angrenzend an das bestehende Arbeitsplatzgebiet) ist optimal erschlossen. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahnausfahrt Maienfeld, was die Anbindung für den MIV sicherstellt. Ebenfalls ist eine gute Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr, aufgrund der unmittelbaren Nähe in kurzer Fussdistanz zum Bahnhof Maienfeld, sichergestellt (Gütekategorie C-D).

Alternativstandorte in den weiteren Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen Raum und welche keine FFF tangieren, existieren nicht. Erstens sind Erweiterungen des Arbeitsgebietes Landquart-Zizers kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen. In diesem Gebiet wird insbesondere eine Nachverdichtung angestrebt. Zweitens betreffen auch Erweiterungsmöglichkeiten im Arbeitsgebiet Untervaz-Trimmis-Zizers unweigerlich FFF, falls diese mit dem Natur- und Landschaftsschutz vereinbar sein sollen. Das Arbeitsplatzgebiet ist grossflächig von FFF umgeben.

Die Einzonung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung. Es sind angemessene Dichten zu realisieren. Im regionalen Richtplan wird ein Standortprofil für die (künftige) Nutzung festgelegt (vgl. 'Angestrebte Entwicklung Wirtschaftsraum Region Landquart'). Das Gebiet erfüllt insgesamt die Voraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan für die Erweiterung von Arbeitsgebieten.

«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:	7.9 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	79.9ha



«Baguggi / Mühlbachweg»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

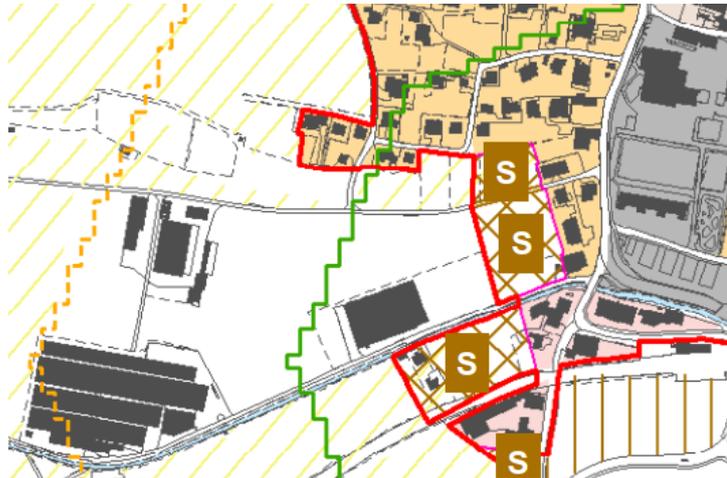
Erweiterung

Fläche (ca. ha):

1.1

Künftige Nutzung:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone



Kriterien (gemäss KRIP-S)

Beurteilung

Bauliche Eignung	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird erreicht
Fruchtfolgefleichen	- Teilweise Fruchtfolgefleichen betroffen (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	- 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.

Interessenabwägung «Baguggi / Mühlebachweg»

Gemäss kantonalem Richtplan ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche FFF betreffen, nachzuweisen, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung Bedarf besteht und sich im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen (Kap. 5.3.2).

Der regionale Bedarf an WMZ bis ins Jahr 2045 basiert auf den Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum und beläuft sich auf rund 19.0 ha (vgl. Anhang A). Dieser Bedarf wird auf die einzelnen Standortgemeinden verteilt und beträgt für die Gemeinde Malans rund 1.2 ha.

Die zwei beabsichtigten Standorte umfassen ca. 1.3 ha, wobei ungefähr 0.6 ha FFF betroffen sind. Die Gebiete liegen an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbaren Lagen.

Als Richtlinie gilt für suburbane Gebiete wie Malans eine minimale ÖV-Güteklasse D. Diese wird nur im Einzugsgebiet des RhB-Bahnhofes erreicht. Die Buserschliessung entspricht lediglich der Güteklasse E. Aufgrund der Anforderungen an die Lage kommen die Gebiete Baguggi/Mühlebachweg und Bahnhof Süd (1. Priorität) in Frage. Die räumlichen Voraussetzungen für das Gebiet im Bereich Bahnhofstrasse/Unterdorfstrasse werden künftig noch geprüft. Da es sich aber um eine relativ grosse Fläche handelt, wird diese der 2. Priorität (kein Siedlungsgebiet) zugeordnet. Weitere, alternative Gebiete sind aufgrund der Erreichbarkeitsanforderungen nicht geeignet.

Bei den geplanten Siedlungserweiterungsgebieten in der Gemeinde Malans handelt es sich bei den Standorten Baguggi/Mühlebachweg aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um die am besten geeigneten. Die Kompensation der Fruchtfolgefleichen sowie eine umfassende Interessenabwägung ist im Nutzungsplanverfahren vorzunehmen.

«Bahnhof Süd»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

Fläche (ca. ha):

0.5

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
Fruchtfolgefleichen	- Keine Fruchtfolgefleichen betroffen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _w - 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 Einzoning 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

«Neugut Ost»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

Fläche (ca. ha):

1.8

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	- 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 dannzulässigen 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	- Bauliche Eignung (Topographie, Lage, Erschliessung) sowie angemessene hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- 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
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen 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 dannzuständigen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen.
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Vorhaben im Konsultationsbereich müssen mit der Störfallvorsorge koordiniert werden - Gewässerschutzbereich A _w - 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	- 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 – 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 Fruchtfolgefleichen festgestellt werden.

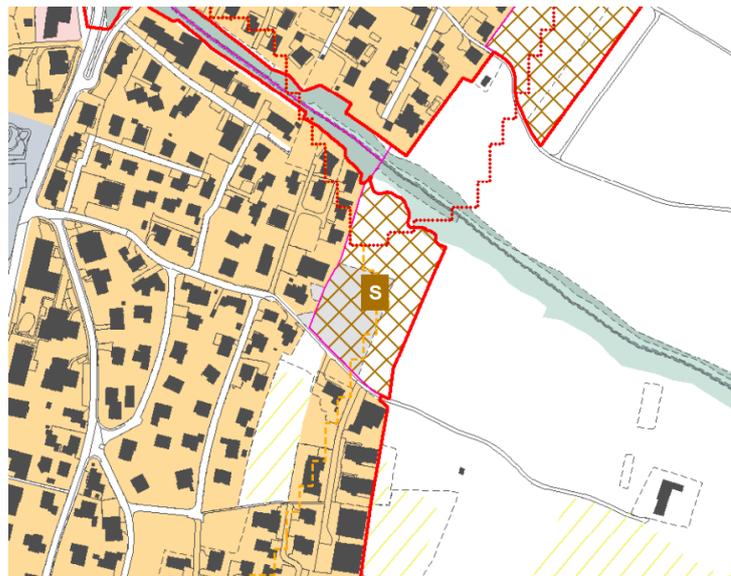
GEMEINDE ZIZERS

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:	1.0 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	118.2 ha



«Im Kuonz»

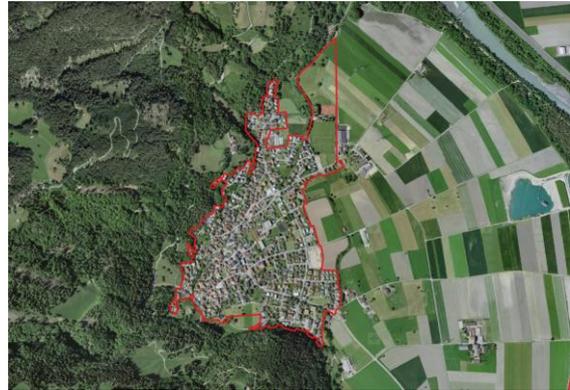
Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:	Erweiterung
Fläche (ca. ha):	1.0
Künftige Nutzung:	Wohn-, Misch-, Zentrumszone



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 _w - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/GSchV - Bei einer Einzonung gelten die Planungswerte gemäss Art. 29 LSV
Weitere Erläuterungen / Hinweise	-

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:

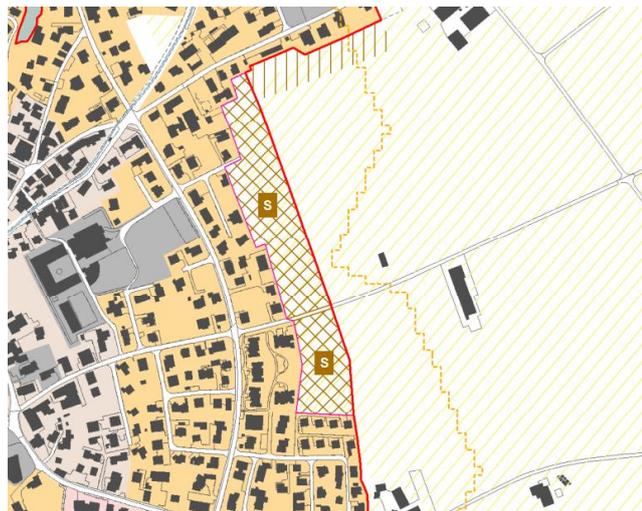
Erweiterung

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	- Fruchtfolgeflächen betroffen (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	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone betroffen
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _w - 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.

Interessenabwägung «Rain / Uderm Rain»

Gemäss kantonalem Richtplan ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets nachzuweisen, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung Bedarf besteht und sich im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen (Kap. 5.3.2).

Der regionale Bedarf an WMZ bis ins Jahr 2045 basiert auf den Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum und beläuft sich auf rund 19.0 ha (vgl. Anhang A). Dieser Bedarf wird auf die einzelnen Standortgemeinden verteilt und beträgt für die Gemeinde Untervaz rund 1.5 ha.

Der vorgeschlagene Standort umfasst ca. 2.2 ha und befindet sich in der ÖV-Güteklasse D. Die Erweiterung ergänzt die (bestehende) kompakte Siedlungsstruktur bzw. schliesst das Siedlungsgebiet in Richtung Osten zweckmässig ab.

Als Richtlinie gilt für suburbane Gebiete wie Untervaz eine minimale ÖV-Güteklasse D. Diese wird nur im Ortskern sowie am östlichen Siedlungsrand erreicht, da ansonsten die Buserschliessung ungenügend ist. Aufgrund der Anforderungen an die Lage kommt insbesondere das Gebiet «Rain/Uderm Rain» in Frage. Alternative Standorte weiter südlich tangieren ebenfalls FFF (Gebiet Tuf), befinden sich jedoch am Siedlungsrand und ergänzen das Siedlungsgebiet weniger zweckmässig. In nördlicher Richtung existieren keine weiteren, auf den Bedarf dimensionierten, alternativen Standorte mit gleichwertiger ÖV-Erschliessung. Gegen Westen kommt aufgrund des angrenzenden Waldgebiets und der steilen Hanglage ein alternativer Standort für eine Siedlungserweiterung nicht in Frage.

Bei der geplanten Siedlungsgebietserweiterung in der Gemeinde Untervaz handelt es sich beim Standort «Rain/Uderm Rain» aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um den am besten geeigneten. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung ist im Nutzungsplanverfahren vorzunehmen.

«Wingertli»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

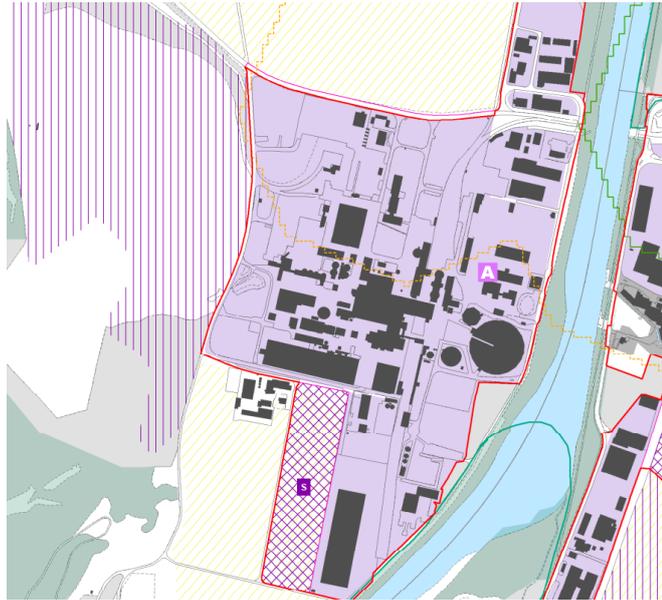
Erweiterung

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
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen betroffen (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	- 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

Interessenabwägung «Wingertli»

1) Die geplante Erweiterung der Arbeitszone tangiert Fruchtfolgefleichen (FFF). Gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV ist daher nachzuweisen, dass ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann (kantonale Bedeutung). Die kantonale Bedeutung lässt sich folgendermassen darlegen:

Gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.2.3) soll eine hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung der bestgeeigneten Arbeitsgebiete sichergestellt werden. Neuansiedlungen grösserer Unternehmen sollen primär in den dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten gemäss kantonalem Richtplan erfolgen. Für die Erreichung dieser kantonalen Ziele müssen entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Es handelt sich gemäss kantonalem Richtplan um ein «Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum» (Untervaz-Trimmis-Zizers), was die kantonale Bedeutung anzeigt. Es liegt im Interesse des Kantons, dass weitere Flächen für das Arbeiten hauptsächlich in solchen, zentral gelegenen urbanen und suburbanen Arbeitsplatzgebieten angesiedelt werden.

2) Bei Erweiterungen des Siedlungsgebietes muss nachgewiesen werden, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung ein Bedarf besteht und sich im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden alternativ geeigneten Gebiete befinden:

Gemäss der regionalen Bedarfsabschätzung (grob) sind in der Region Landquart Reserven an Arbeitszonen für rund 1'420 VZÄ bis ins Jahr 2045 zu schaffen. 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. Die Verteilung und Verortung des regionalen Bedarfs an Arbeitszonen erfolgte so, dass die bereits heute in der Region Landquart vorkommende Unternehmens- und Branchenstruktur berücksichtigt und weiterentwickelt werden soll. In den Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen Raum von kantonalen Bedeutung werden entsprechend zweckmässige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Der Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen für das Gebiet Untervaz-Trimmis-Zizers bis ins Jahr 2045 beträgt gemäss Kapitel 3.6.4 somit rund 6.4 ha. Die vorliegende Erweiterung beansprucht ca. 3.3 ha.

Das vorgeschlagene Erweiterungsgebiet (südwestlich der rechtskräftigen Industriezone in Untervaz) ist mit dem MIV v.a. für den Schwer- bzw. Industrieverkehr optimal erschlossen, da es sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahnausfahrt Zizers-Untervaz befindet. Das Gebiet liegt ausserhalb der Güteklasse D. Aufgrund der Bedeutung des Arbeitsplatzgebietes ist im Regionalen Richtplan, Teil Verkehr daher eine Verbesserung der ÖV-Erschliessung geplant. Der Standort ist aufgrund seiner direkt angrenzenden Lage zum Holcim-Gelände ideal geeignet, um den Betrieb in Zukunft zu erweitern (standortgebunden). Weitere Arbeitszonen in der Gemeinde Untervaz, welche erweitert werden könnten, existieren nicht.

Alternativstandorte in den weiteren Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen Raum und welche keine FFF tangieren, existieren nicht. Erstens sind Erweiterungen des Arbeitsgebietes «Landquart-Zizers» kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen. In diesem Gebiet wird insbesondere eine Nachverdichtung angestrebt. Zweitens betreffen auch Erweiterungsmöglichkeiten im Arbeitsgebiet «Anschluss Maienfeld» unweigerlich FFF, weil dieses grossflächig von FFF umgeben ist.

Die Einzonung erfolgt im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung. Es sind angemessene Dichten zu realisieren. Im regionalen Richtplan wird ein Standortprofil für die (künftige) Nutzung festgelegt (vgl. 'Angestrebte Entwicklung Wirtschaftsraum Region Landquart'). Das Gebiet erfüllt insgesamt die Voraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan für die Erweiterung von Arbeitsgebieten.

GEMEINDE TRIMMIS

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	suburban
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	112.2 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:	7.1 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	119.2 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 angemessen hohe Dichte gegeben
Gesamtverkehrliche Erschliessung	- Durch den MIV und LV erschlossen - Minimale ÖV-Güteklasse D (suburbaner Raum) wird grösstenteils nicht erreicht
Fruchtfolgefleichen	- Keine Fruchtfolgefleichen 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:

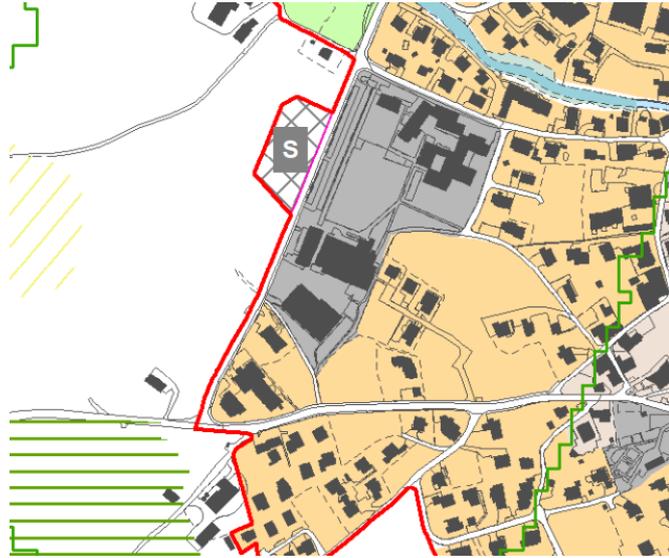
Erweiterung

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 ₀ - 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

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

Erweiterung

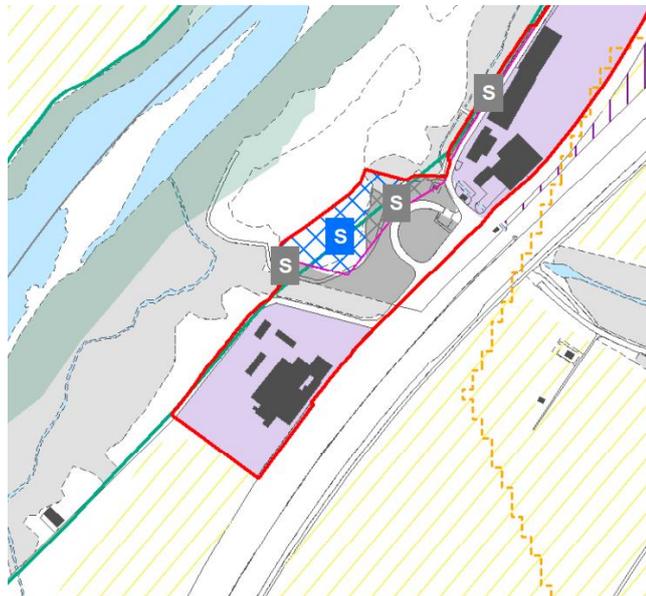
Fläche (ca. ha):

0.3 (Zone für öffentliche Nutzungen)

0.6 (Zone für weitere Nutzungen)

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 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 _w - 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 Badesees - Berücksichtigung Entwicklungskonzept Alpenrhein

«Üsseri Heurütena»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

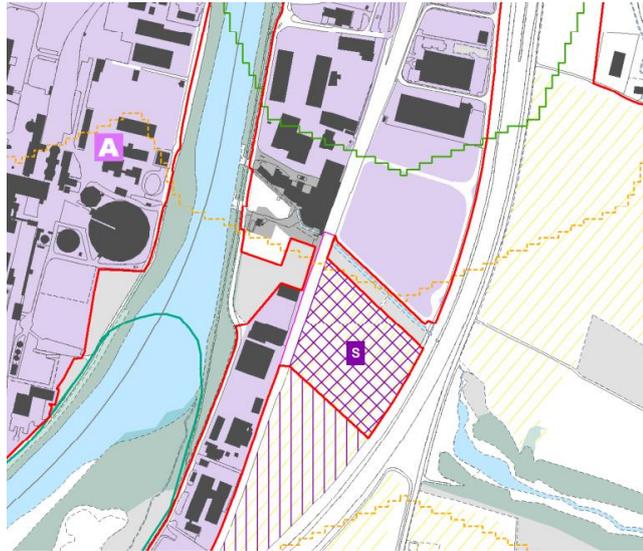
Erweiterung

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	- Nicht angemessen mit dem ÖV erschlossen, minimale ÖV-Güteklasse D (sub-urbaner Raum) wird nicht erreicht (aufgrund des Standortprofils jedoch von untergeordneter Bedeutung) - Gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden - Sichere LV-Verbindungen vorliegend / geplant
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen betroffen (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	- 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 _w - Nähe zu Gewässer; Gewässerraum oder Übergangsbestimmungen gemäss GSchG/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

Interessenabwägung «Üsseri Heurütena»

1) Die geplante Erweiterung der Arbeitszone tangiert Fruchtfolgefleichen (FFF). Gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV ist daher nachzuweisen, dass ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nicht anders erreicht werden kann (kantonale Bedeutung). Die kantonale Bedeutung lässt sich folgendermassen darlegen:

Gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.2.3) soll eine hochwertige, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung der bestgeeigneten Arbeitsgebiete sichergestellt werden. Neuansiedlungen grösserer Unternehmen sollen primär in den dafür vorgesehenen Arbeitsgebieten gemäss kantonalem Richtplan erfolgen. Für die Erreichung dieser kantonalen Ziele müssen entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Es handelt sich vorliegend gemäss kantonalem Richtplan um ein «Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum» (Untervaz-Trimmis-Zizers), was die kantonale Bedeutung anzeigt. Es liegt im Interesse des Kantons, dass weitere Flächen für das Arbeiten hauptsächlich in solchen, zentral gelegenen urbanen und suburbanen Arbeitsplatzgebieten angesiedelt werden.

2) Bei Erweiterungen des Siedlungsgebietes muss nachgewiesen werden, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung ein Bedarf besteht und sich im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden alternativ geeigneten Gebiete befinden:

Gemäss der regionalen Bedarfsabschätzung (grob) sind in der Region Landquart Reserven an Arbeitszonen für rund 1'420 VZÄ bis ins Jahr 2045 zu schaffen. 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. Die Verteilung und Verortung des regionalen Bedarfs an Arbeitszonen erfolgte so, dass die bereits heute in der Region Landquart vorkommende Unternehmens- und Branchenstruktur berücksichtigt und weiterentwickelt werden soll. In den Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen Raum von kantonaler Bedeutung werden entsprechend zweckmässige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Der Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen für das Gebiet Untervaz-Trimmis-Zizers bis ins Jahr 2045 beträgt gemäss Kapitel 3.6.4 somit rund 6.4 ha. Das vorliegende Erweiterungsgebiet beansprucht davon ca. 3.2 ha.

Alternativstandorte in den weiteren Arbeitsgebieten im urbanen und suburbanen Raum und welche keine FFF tangieren, existieren nicht. Erstens sind Erweiterungen des Arbeitsgebietes «Landquart-Zizers» kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen. In diesem Gebiet wird insbesondere eine Nachverdichtung angestrebt. Zweitens betreffen auch Erweiterungsmöglichkeiten im Arbeitsgebiet «Anschluss Maienfeld» unweigerlich FFF, weil dieses grossflächig von FFF umgeben ist.

Die Einzonung erfolgt im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung. Es sind angemessene Dichten zu realisieren. Im regionalen Richtplan wird ein Standortprofil für die (künftige) Nutzung festgelegt (vgl. 'Angestrebte Entwicklung Wirtschaftsraum Region Landquart'). Das Gebiet erfüllt insgesamt die Voraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan für die Erweiterung von Arbeitsgebieten.

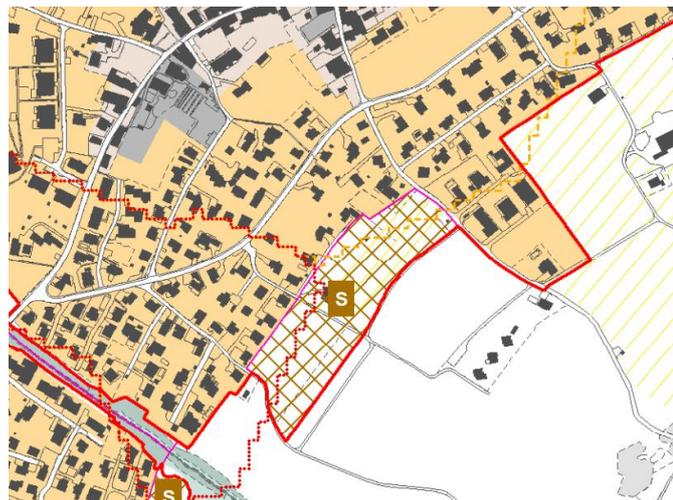
GEMEINDE LANDQUART

Raumtyp gemäss regionalem Raumkonzept:	urban
Fläche Siedlungsgebiet bestehend:	301.7 ha
Reduktion Siedlungsgebiet:	8.8 ha
Zusätzlicher Bedarf bis 2045:	
WMZ:	7.8 ha
Arbeitszonen:	-
Zonen für öffentliche Nutzungen:	-
Zonen für weitere Nutzungen:	-
Erweiterung Siedlungsgebiet:	4.3 ha
Fläche Siedlungsgebiet neu:	297.2 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-Güteklasse C (urbaner Raum) wird nur teilweise erreicht, nächstgelegene ÖV-Haltestelle jedoch in ≤ 300 m Luftlinie erreichbar
Fruchtfolgeflächen	- Fruchtfolgeflächen betroffen (eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen) - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzuständigen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone vorhanden
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A ₀ - 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

Interessenabwägung «Igis Rebhalde / Turnidor»

Gemäss kantonalem Richtplan ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche FFF betreffen, nachzuweisen, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung Bedarf besteht und sich im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen (Kap. 5.3.2).

Der regionale Bedarf an WMZ bis ins Jahr 2045 basiert auf den Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum und beläuft sich auf rund 19.0 ha (vgl. Anhang A). Dieser Bedarf wird auf die einzelnen Standortgemeinden verteilt und beträgt für die Gemeinde Landquart rund 7.8 ha.

Der Standort für das Siedlungserweiterungsgebiet betrifft FFF im Umfang von ca. 2.1 ha und befindet sich in der ÖV-Güteklasse D bzw. E. Da eine minimale ÖV-Güteklasse von D für eine Siedlungserweiterung vorzuweisen ist, soll die ÖV-Erschliessung im Rahmen von Massnahmen im RRIP-V dahingehend verbessert und aufgewertet werden. Des Weiteren grenzt der Standort unmittelbar an bestehendes Wohngebiet und schliesst das Siedlungsgebiet gegen Süden zweckmässig ab.

Alternative Flächen im Gebiet Kreuzwiese bzw. Gruobhof (oberhalb Kreuzwiesenstrasse) weisen zwar eine gleichwertige ÖV-Güteklasse auf, würden aber infolge der Siedlungsgebietsreduktion im Bereich Gruobhof zu einer raumplanerisch unerwünschten Situation führen (Nicht-Bauzone als Insel). Des Weiteren tangieren auch diese Flächen FFF. Flächen im Bereich Neuhof sind ebenfalls ungeeignet, weil diese einerseits von Industrie- und Gewerbegebiet umschlossen sind, andererseits zwischen Bahngleise und Hauptstrasse liegen und dadurch übermässig dem Lärm ausgesetzt sind.

Bei der geplanten Siedlungsgebietserweiterung am Standort «Rebhalde/Turnidor» handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um den am besten geeigneten Standort im Gemeindegebiet. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung ist im Nutzungsplanverfahren vorzunehmen.

«Sonnmatt»

Art der Anpassung des Siedlungsgebietes:

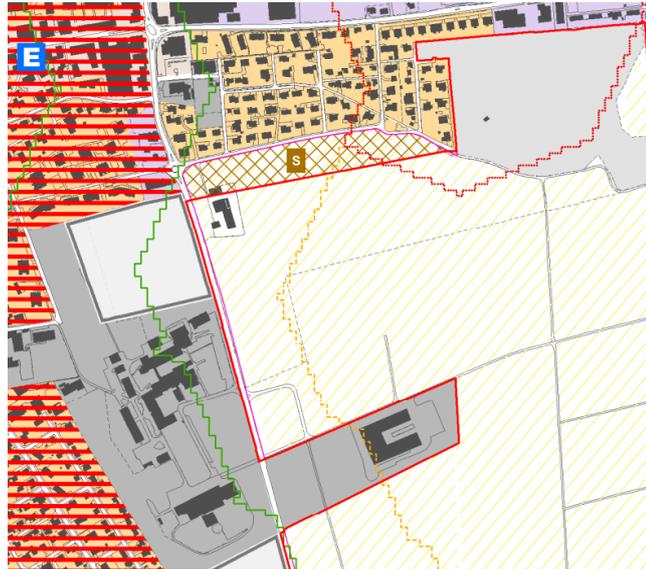
Erweiterung

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
Fruchtfolgefleichen	- Fruchtfolgefleichen betroffen (eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung vorzunehmen) - Die Kompensation der FFF ist im Rahmen der dannzuständigen Nutzungsplanung konkret aufzuzeigen
Naturgefahren und Wald	- Kein Wald betroffen - Keine Gefahrenzone vorhanden
Vereinbarkeit mit anderen öffentlichen Interessen	- Gewässerschutzbereich A _w - 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

Interessenabwägung «Sonn matt»

Gemäss kantonalem Richtplan ist bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets, welche FFF betreffen, nachzuweisen, dass aus regionaler Sicht für die vorgesehene Nutzung Bedarf besteht und sich im bestehenden Siedlungsgebiet keine dem Bedarf entsprechenden, alternativ geeigneten Gebiete bestehen (Kap. 5.3.2).

Der regionale Bedarf an WMZ bis ins Jahr 2045 basiert auf den Annahmen zum Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum und beläuft sich auf rund 19.0 ha (vgl. Anhang A). Dieser Bedarf wird auf die einzelnen Standortgemeinden verteilt und beträgt für die Gemeinde Landquart rund 7.8 ha.

Der vorliegende Standort für die Siedlungsgebietserweiterung betrifft FFF im Umfang von ca. 2.2 ha, ist zentral gelegen (angrenzend an das regional bedeutende Verdichtungsgebiet) und ist gut erschlossen (ÖV-Güteklasse C-D). Er ergänzt zudem die bestehende Wohnzone fliessend, welche aufgrund der Erweiterung effizienter genutzt werden kann.

Alternative Flächen weiter südlich (Gebiet Monadura, Schmittawisa) tangieren ebenfalls FFF, weisen aber eine tiefere Erreichbarkeit auf und grenzen nicht an bestehendes Wohngebiet, sondern an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dasselbe gilt für entsprechende Flächen im Osten (Gebiet Salawis), welche an das Gewerbe- und Industriegebiet «Landquartlöser» grenzen und eine niedrigere Erreichbarkeit haben.

Bei der geplanten Siedlungsgebietserweiterung am Standort «Sonn matt» handelt es sich aufgrund der genannten Eigenschaften und fehlenden Alternativen um den am besten geeigneten Standort. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen sowie eine umfassende Interessenabwägung ist im Nutzungsplanverfahren vorzunehmen.

Beilagen

- Prüfbericht des Bundes vom 30. November 2023
- Behandlung Prüfbericht des Bundes vom 16. August 2024