



Sitzung vom

30. Juni 2026

Mitgeteilt den

1. Juli 2026

Protokoll Nr.

492/2026

Gemeinde Landquart

OP-Gesamtrevision

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

Gemeinde Landquart	
- 2. Juli 2026	
Akten-Nr.	Prot.-Nr.

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Landquart beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2024 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Igis, Landquart Fabriken
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Landquart
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan Teil Siedlung und Landschaft 1:2000 / 1:5000 Ausschnitt Mastrils
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan Teil Landschaft / 1:5000 Ausschnitt Landquart und Igis
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Igis / Landquart Fabriken
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Landquart
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Teil Siedlung und Landschaft 1:2000 / 1:5000 Ausschnitt Mastrils

- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Teil Landschaft 1:5000 Ausschnitt Landquart und Igis
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Igis / Landquart Fabriken
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Landquart
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Siedlung und Landschaft 1:2000 / 1:5000 Ausschnitt Mastrils
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Landschaft 1:5000 Ausschnitt Landquart und Igis

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 20. Februar 2025 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Baugesetz – Synoptische Darstellung vom 21. November 2024
- Beilage A: Ergebnisse kantonale Vorprüfung und Behandlung durch die Gemeinde Landquart vom 4. März 2024
- Übersicht Bauzonenkapazität vom 23. September 2024, Stand vor der Revision
- Übersicht Bauzonenkapazität vom 23. September 2024, Stand nach der Revision
- Rodungsgesuch vom 30. September 2024
- Situationspläne Ein-, Auf- und Umzonungsflächen, Festlegungen zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung 1:2000 vom 16. April 2024
- Parzellenliste Umzonung
- Parzellenliste Einzonungen
- Merkblatt Wirkung von Baulinien und Strassenbebauungsbereich
- Beilage: Übersicht «Übrige Objekte» und Objekte von lokaler Bedeutung gemäss Biotopinventar Kanton Graubünden, Stand Inventar 2023
- Behandlung Eingabe formelle Mitwirkungsaufgabe vom 31. Mai bis 30. Juni 2024, Stand vom 22. August 2024
- Änderungsplan Zonenplan Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Igis, Landquart Fabriken vom 20. Februar 2025

- Änderungsplan Zonenplan Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Landquart vom 20.02.2025
- Änderungsplan Zonenplan Teil Landschaft 1:5000 Ausschnitt Landquart und Igis vom 20.02.2025
- Änderungsplan Zonenplan Teil Siedlung und Landschaft 1:2000 / 1:5000 Ausschnitt Mastrils vom 20.02.2025
- Entwürfe «Grundbuchanmeldung für Überbauungspflicht bei bestehenden Bauzonen»
- Entwürfe «Grundbuchanmeldung für Überbauungspflicht bei Einzonungen»
- Kurzgutachten des Amts für Immobilienbewertung für Um-, Auf- und Einzonungen
- Entwürfe der Veranlagungsverfügungen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 18. Januar 2024 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. Oktober 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 6. Dezember 2024. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 7. März 2025 ersuchte die R+K Raumplanung AG für die Gemeinde Landquart um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014

in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Landquart bildet die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung unter hauptsächlichlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmassnahmen: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Landquart die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 55 286 m² vergrössert (ca. - 13 277 m² Wohnzone, + 2736 m² Mischzone und ca. + 65 827 m² Zentrumszone). Des Weiteren wurden verschiedene Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen wie Aufzonungen, eine Erhöhung der Nutzungsmasse, die Sicherstellung von Mindestdichten und den

Erlass von Folgeplanungspflichten festgelegt. Zugleich wurden die beiden Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Mastrils und Igis zusammengeführt. Auch wurden Massnahmen für die Baulandmobilisierung von bestehenden Bauzonen getroffen. Zudem wurde eine Bauverpflichtung mit einer Frist von acht Jahren nach Art. 19g KRG eingeführt. Weiter wurden im Generellen Gestaltungsplan Freiflächen ausgeschieden und Baugestaltungslinien festgelegt. Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Nach Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Revision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem regionalen Richtplan der Region Landquart übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

Wie eingangs ausgeführt, stehen vorliegend die Vorgaben des KRIP-S im Vordergrund. Deshalb orientiert sich die nachfolgende Prüfung an der Kapitelstruktur des KRIP-S.

2.1. Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Laut KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden erarbeiten dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein kommunales räumliches Leitbild (KRL; vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele,

Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren. Gemäss KRIP-S hat das KRL im Wesentlichen folgende Inhalte zu beschreiben:

- Hauptthema: Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).
- Schwerpunkte: Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Die Gemeinde Landquart hat von einer Arbeitsgruppe unter Einbezug der Bevölkerung ein KRL erarbeitet und am 12. Dezember 2019 beschlossen. Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt. Unter anderem wurde im KRL festgestellt, dass die Gemeinde heute über eine effektiv knapp dimensionierte WMZ verfüge, weshalb verschiedene Massnahmen in der Nutzungsplanung notwendig seien (vgl. nachstehend). Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Vorgaben des KRL steht.

2.2. Qualitätvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3)

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in ihrer Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Dadurch soll die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Die Gemeinde Landquart hat verschiedene Vorkehrungen zum Schutz und zur gleichzeitigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbilds getroffen. Weiter sieht die Gemeinde vor, die Thematik der schützenswerten Bauten und Anlagen in einer nachgelagerten Teilrevision zu behandeln. Dieses Vorgehen wurde gewählt, um weitere Verzögerungen im Zusammenhang mit der vorliegenden RPG1-Revision zu vermeiden.

Im Ergebnis vermag die vorliegende Ortsplanungsrevision respektive das gewählte Vorgehen mit einer nachgelagerten Teilrevision die Qualitätsanforderungen des KRIP-S zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird, sofern nötig, nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.3. Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dabei wird ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung gerechnet. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 8,37 ha verkleinert. Dazu wird eine Verlagerung des Siedlungsgebiets um rund 4058 m² vorgenommen. Deshalb kann auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden.

2.4. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Landquart ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-19) eine Gemeinde mit zu knapp dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte «**A-Gemeinde**», welche Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ (z. B. kleine Zonenkorrekturen etc.) ohne Anpassung des Richtplans möglich.

Ob die Gemeinde Landquart diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

2.5. Arbeitszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbezonflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert (rückgezont) werden. Hierbei sollen Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben.

Ob die Gemeinde Landquart diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

4. Regionale Richtplanung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans Landquart. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 28. Oktober 2024 von der Gemeinde Landquart verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Die bisherigen Baugesetze Igis und Mastrils werden zu einem Baugesetz zusammengeführt. Das Baugesetz (BauG) der Gemeinde Landquart wird mit den vorliegenden Anpassungen auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst sowie mit der aktuellen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

2. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden.

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde Landquart unter anderem ergänzende Bestimmungen zur Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses erlassen (Art. 22 BauG). Ausserdem hat sie Vorgaben zum Mehrwertausgleich in den Art. 16 bis 18 BauG aufgenommen. Dies umfasst eine Differenzierung des Abgabesatzes von 30 % bei Einzonungen. Bei Um- und Aufzonungen sowie bei der Zuweisung von Land zu Materialabbau- oder Deponiezonen wird ein Abgabesatz von 20 % fällig. Des Weiteren führt die Gemeinde Regelungen zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit bei bestehenden Bauparzellen ein.

2.1. Höhe des Mehrwertabgabesatzes (Art. 17 BauG)

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung «Mehrwertausgleich» (kantonaler Fonds) und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung «Mehrwertausgleich» (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG (30 %) zu berechnen. Gemäss Art. 19l Abs. 2 KRG können die Gemeinden im BauG den Abgabesatz bis auf maxi-

mal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabesatz umgekehrt bis auf 20 % senken (Art. 19I Abs. 3 KRG).

Vorliegend hat die Gemeinde Landquart den Mehrwertabgabesatz für Einzonungen nicht erhöht, sondern den Mindestwert von 30 % (Art. 17 BauG) festgelegt. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, wird kein reduzierter Ansatz vorgesehen.

2.2. Sicherstellung Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 22 BauG)

Wie eingangs ausgeführt bildet die Siedungsentwicklung nach innen einen erklärten Schwerpunkt von RPG1. Im KRIP-S werden die Gemeinden daher angewiesen, in ihren Baugesetzen sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden (Handlungsanweisung, KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-14). Mit Art. 22 BauG hat die Gemeinde Landquart eine entsprechende Bestimmung erlassen und ist damit der diesbezüglichen Handlungsanweisung des KRIP-S nachgekommen.

3. Ausführungen zu einzelnen Baugesetzbestimmungen

3.1. (Land-/Forst-)Wirtschaftswege (Art. 64 BauG)

Im Art. 64 BauG wird vorgesehen, dass die Wirtschaftswege grundsätzlich als Naturstrassen anzulegen sind und nur dort asphaltiert werden können, wo sich dies aus zwingenden Gründen als notwendig erweist.

Die Frage, ob eine landwirtschaftliche Güterstrasse zu befestigen ist, hängt von mehreren Faktoren ab und ist fallweise zu prüfen. Neben dem Asphaltbetonbelag gibt es noch weitere Möglichkeiten, eine Güterstrasse zu befestigen (bspw. mit Beton oder Rasengittersteinen). Zudem besteht mit dieser Einschränkung auf Naturstrassen bei einer allfälligen Erneuerung des Güterstrassennetzes das Risiko, dass gewisse Güterstrassen nicht mit finanziellen Beiträgen von Bund und Kanton unterstützt werden können, da sie nicht den Richtlinien und Normen für den Güterstrassenbau entsprechen würden. Der Gemeinde wird empfohlen, die vorliegende Formulierung im Baugesetz bei nächster sich bietender Gelegenheit zu überprüfen.

3.2. Schrebergartenzone (Art. 49 BauG)

Der Art. 49 BauG zur Schrebergartenzone wird bei den Zonenvorschriften unter dem Titel «d) Weitere Zonen» aufgeführt. Dies ist irreführend, da es sich bei der vorliegenden Schrebergartenzone um eine Bauzone handelt. Dies wurde auch von der Gemeinde im Rahmen der Anhörung mit Schreiben vom 21. November 2025 bestätigt. Im BauG ist daher ein Hinweis zu ergänzen, wonach es sich beim Art. 49 BauG um eine Bauzone handelt. Die entsprechende Ergänzung kann im Rahmen einer direkten Korrektur eines formellen Mangels erfolgen.

E.

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Igis, Landquart Fabriken

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Landquart

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan Teil Siedlung und Landschaft 1:2000 / 1:5000 Ausschnitt Mastrils

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan Teil Landschaft / 1:5000 Ausschnitt Landquart und Igis

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

1.1. Einleitende Bemerkungen

1.1.1. Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind neu ausdrücklich zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a–e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,

- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden.

Art. 15 Abs. 4 RPG ist gemäss Wortlaut auf Neueinzonungen zugeschnitten. Es rechtfertigt sich jedoch, auch bei einer Nutzungsplanrevision – wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzonung erfahren – die Kriterien des Abs. 4 miteinzubeziehen. Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).

1.1.2. Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1–5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie ihre WMZ die Ziele und Leitsätze des KRIP-S (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9 ff.) einhalten. So muss die kommunale WMZ-Dimensionierung der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)

- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Minstdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öV, was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Güteklasse C entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierten WMZ (A-Gemeinden) treffen Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven. Einzonungen kommen hier in Betracht, wenn die Anforderungen des Art. 15 RPG sowie des KRIP-S erfüllt werden (KRIP-S, S. 5.2-13).

1.2. Prüfung der WMZ-Dimensionierung

1.2.1. Ausgangslage

Vorliegend hat die Gemeinde Landquart bezüglich der WMZ die folgenden Rück-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Rückzonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund - 427 m²
- **Umzonungen** (übrige Bauzonen in WMZ) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund + 47 479 m²
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) an WMZ-Flächen von gesamthaft rund + 8234 m²

In der Summe beträgt die **Ein-, Rück- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund **55 286 m²** (8234 m² - 427 m² + 47 479 m²).

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die damit noch verbleibende WMZ-Reserve nach Massgabe von RPG1 und KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-7) angemessen ist oder weitere Massnahmen erforderlich sind.

1.2.2. Methode zur WMZ-Berechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden entsprechend den Berechnungen des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9, sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffer [AZ], Baumasseziffer o. a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die **WMZ-Kapazitätsreserve** (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner [EW] ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche EW in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven.

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den **WMZ-Bedarf** der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik

(BFS) bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1, haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien 2015–2045 des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario «hoch».

Der in der Übersicht BZK ausgewiesene WMZ-Bedarf definiert, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist und entsprechend im KRIP-S den Kategorien A, B oder C zugeordnet wird (vgl. KRIP-S; Kap. 5.2.2). Insofern bildet die Übersicht BZK die richtplanerische Weichenstellung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Kanton mit der Erhebung der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S den gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass und mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe) erfüllt. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden, im Rahmen derer die Bauzonendimensionierung nach Massgabe von Art. 15 RPG zu konkretisieren ist. Hierfür haben die Gemeinden im PMB insbesondere aufzuzeigen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Vor diesem Hintergrund hat das ARE die technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs vom Dezember 2020 publiziert, welche den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der Ortsplanung an die Hand gibt. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die ein Abweichen von der rein quantitativen Argumentationslinie ermöglichen sollen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation hervor und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden.

1.2.3. WMZ-Kapazitätsreserven

Gemäss Übersicht BZK Landquart vom 5. September 2025 entsprechen die überbauten WMZ (112,76 ha) und die unüberbauten WMZ (14,8 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 1077 EW. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in urbanen Gemeinden (55 m²);

- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem Baugesetz (AZ 1, in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 40 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

1.2.4. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose des BFS für den Zeitraum 2019–2050 ging im für Graubünden massgeblichen Szenario «hoch» davon aus, dass die Gemeinde Landquart innerhalb der 15-jährigen Planungsperiode bis 2034 eine Bevölkerungszunahme von +1337 Einwohnern verzeichnet, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 0,93 % entspricht. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2050 wird in diesem Szenario ein jährliches Wachstum von etwa 0,8 % angenommen. Die im Jahr 2022 aktualisierte BFS-Prognose für den Zeitraum 2022–2050 geht für die Gemeinde Landquart innerhalb der 15-jährigen Planungsperiode bis 2037 von einer Bevölkerungszunahme von +2225 Einwohnern aus, was einem jährlichen Wachstum von rund 1,45 % entspricht. Über den gesamten Zeitraum bis 2050 wird jedoch auch in dieser Prognose ein durchschnittliches jährliches Wachstum von etwa 0,8 % angenommen, wobei die prognostizierte Wachstumskurve mit zunehmender Dauer deutlich abflacht. Gemäss den neuesten Prognosezahlen des BFS für den Zeitraum 2025–2055 entwickelt sich die Bevölkerung in der Gemeinde Landquart innerhalb einer Planungsperiode bis 2040 um +1653 Einwohner, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 1,08 % entspricht. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2055 wird hingegen nur noch ein jährliches Wachstum von etwa 0,67 % angenommen, womit sich auch in diesem Szenario eine deutliche Abflachung der Wachstumskurve zeigt.

Im Vergleich zu den vorgenannten Prognosen lag die reale Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Landquart im Durchschnitt der Jahre 1980 bis 2024 bei 1,1 % pro Jahr. In den letzten 15 Jahren (2009 bis 2024) lag das Wachstum hingegen bei durchschnittlich etwa 0,8 % pro Jahr (Datengrundlage abrufbar unter: www.awt.gr.ch >Daten & Statistik >Bevölkerung >Bevölkerungsstand und -struktur).

Im PMB hält die Gemeinde fest, dass Bevölkerungsprognosen und Annahmen zu den Bauzonenreserven mit erheblichen Unsicherheiten behaftet seien. Dies zeige sich insbesondere an der Spannweite der BFS-Prognosen sowie an möglichen Schwankungen bezüglich der Mobilisierbarkeit der Reserven und des effektiven Bevölkerungswachstums. Vor diesem Hintergrund sei im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision auf die Wachstumsprognose gemäss KRL abgestellt worden, welche von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 1 % ausgehe. Dies entspreche bis 2037 einer Bevölkerungszunahme von ca. 1500 EW. Nach Einschätzung der Gemeinde, reichen die mobilisierbaren Bauzonenreserven gemäss Übersicht BZK dementsprechend voraussichtlich nicht aus, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufzunehmen. Aufgrund des aktuell hohen Siedlungsdrucks seien der Überbauungsstand und die Reserven daher laufend zu überprüfen; bei Bedarf sei erneute Teilrevisionen der Ortsplanung zu prüfen. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision seien im Wesentlichen Um- und Aufzonungen vorgesehen, wodurch Potenziale im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen innerhalb der bestehenden Bauzonen geschaffen würden. Für künftig beabsichtigte Siedlungsgebietserweiterungen sei die Ausgangslage zu einem späteren Zeitpunkt neu zu beurteilen (vgl. PMB, S. 50 f.).

1.2.5. Beurteilung WMZ-Bedarf

Wie ausgeführt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und deren Umsetzung im KRIP-S an den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellen Szenarien abzustellen sind. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu vergegenwärtigen, dass es sich bei der angenommenen Bevölkerungsentwicklung nicht um eine exakte mathematische Berechnung handelt (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihrer Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Vor diesem Hintergrund und der durchschnittlichen realen Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren, kann das

von der Gemeinde der vorliegenden Planung zugrunde gelegte Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1 % pro Jahr gestützt werden.

1.2.6. Beurteilung WMZ-Einzonungsflächen

Gemäss PMB werden vorliegend keine massgeblichen Einzonungen von WMZ vorgenommen. Die Gemeinde Landquart weist lediglich drei Teilflächen (Parzelle Nr. 1873: ca. 7337 m² Zentrumszone 2, Parzelle Nr. 1300: ca. 172 m² Wohnzone W4 und Parzelle Nr. 855: ca. 691 m² Zentrumszone 4) neu einer WMZ zu. Weiter sind diverse kleinere Einzonungen vorgesehen, welche einer Arrondierung gleichkommen und lediglich jeweils wenige Quadratmeter umfassen.

a) Parzelle Nr. 1873

Die neu der WMZ zugewiesene Fläche auf der Parzelle Nr. 1873 befand sich zuvor in der Zone Bahnareal. Entsprechend der Zonenbestimmungen sind darin Bauten und Anlagen zulässig, welche im Sinne der Vorschriften des Eisenbahngesetzes dem Bahnbetrieb dienen. Da somit bereits im Rahmen der spezialgesetzlichen Vorgaben regelmässig Bautätigkeiten zulässig waren, untersteht die entsprechende Umzonung nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19j KRG. Aufgrund der sehr gut erschlossenen Zentrums Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof erweist sich die Zuweisung zur WMZ zudem als zweckmässig. Da die entsprechende Fläche bereits überbaut ist, erübrigt sich die gesetzliche Verfügbarkeitsregelung.

b) Parzelle Nr. 855

Auf der Parzelle Nr. 855 wird eine unüberbaute Fläche von rund 691 m² neu der Zentrumszone 4 zugewiesen. Diese Einzonungsfläche unterliegt der unmittelbaren gesetzlichen Bauverpflichtung nach Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG in Verbindung mit Art. 19c KRG. Die von der Gemeinde demgegenüber in der Planungsvorlage für die Parzelle Nr. 855 vorgesehene Bauverpflichtung (für bestehende Bauzonen) nach Art. 19g KRG erweist sich somit als nicht genehmigungsfähig. Diesbezüglich hat sich die Gemeinde im Rahmen der Anhörung sinngemäss mit einer direkten Korrektur durch die Regierung einverstanden erklärt. Die entsprechende Festlegung wird somit nicht genehmigt und das ARE damit beauftragt dies in den Planungsmitteln kenntlich zu machen. Im Übrigen unterliegt die Einzonung auf der Parzelle Nr. 855 der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19j KRG.

c) Parzelle Nr. 1300

Bei der bereits bebauten Einzonungsfläche auf Parzelle Nr. 1300 entfällt sowohl die Mehrwertabgabe nach Art. 19j KRG als auch die Pflicht zur Baulandmobilisierung nach Art. 19c KRG.

Im Ergebnis können die genannten Einzonungen als zweckmässige Arrondierungen von Restflächen anerkannt und genehmigt werden. Dass die Gemeinde in der vorliegenden Planung auf massgebliche bedarfsrelevante WMZ-Einzonungen verzichtet hat, liegt in ihrem Planungsermessen und erscheint angesichts des von ihr dargelegten Siedlungsdrucks sowie der bestehenden inneren Kapazitätsreserven nachvollziehbar.

1.3. Prüfung der WMZ-Mobilisierung

1.3.1. Prüfmasstab

Hinsichtlich der rechtlichen Verbindlichkeit der Vorgaben zur Mobilisierung von Bauland unterscheidet RPG1 zwischen bestehenden und neu der Bauzone zugewiesenen Flächen. Während es sich bei den Bestimmungen in Art. 15 RPG um direkt anwendbares Bundesrecht handelt, ist dies bei den Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland nach Art. 15a RPG nicht der Fall. So muss die Verfügbarkeit des Baulands bei Neueinzonungen nach dem Wortlaut von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG zwingend «rechtlich sichergestellt» sein. Für bereits eingezontes Bauland muss gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG das kantonale Recht hingegen erst vorsehen, dass die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung des Grundstücks setzen und bestimmte Massnahmen anordnen «kann», wenn die Frist unbenützt verstreicht (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger et al. [Hrsg.], 2016, Rn. 114 f. zu Art. 15).

Weiter haben die Kantone die erforderlichen Massnahmen im Sinne von Art. 15a RPG in Zusammenarbeit mit den Gemeinden zu treffen. Die Gemeinden müssen dabei – auch aufgrund von Art. 2 RPG – gebührend in die Ergreifung der Massnahmen einbezogen werden. Die Kantone sind frei, die Bezeichnung und Ergreifung der Massnahmen vollumfänglich an die Gemeinden zu delegieren (AB 2011 S 1179 [Dienert Lenz, für die Kommission]: «Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland sind überwiegend von den Gemeinden umzusetzen»). Es ist somit Sache

des kantonalen Rechts, die zuständige Behörde für die Umsetzung von Art. 15a Abs. 2 RPG zu bezeichnen. Hierbei ist es sachgerecht, die für die Nutzungsplanung zuständige Behörde mit dieser Aufgabe zu betrauen. Weiter liegt es im Ermessen der als zuständig bezeichneten Behörde zu entscheiden, ob das öffentliche Interesse ausreichend gross ist, um (erstens) eine Bauverpflichtung mit entsprechender Frist anzuordnen und (zweitens) mögliche Sanktionen greifen zu lassen (vgl. AEMISEGGER/ KISSLING, a.a.O., Rn. 33 ff. zu Art. 15a).

Mit Einführung von Art. 19g KRG hat Graubünden den Gesetzgebungsauftrag von Art. 15a Abs. 2 RPG erfüllt. Gemäss dieser Bestimmung können die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt, so insbesondere für unüberbaute oder unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile (Ziff. 1) sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen (Ziff. 2). Damit stellt das kantonale Recht den Gemeinden ein rechtliches Instrumentarium zur Mobilisierung von bestehenden Bauzonen zur Verfügung. Mit der Ausgestaltung von Art. 19g KRG als Kann-Bestimmung wird der klare Wille des kantonalen Gesetzgebers zum Ausdruck gebracht, den Gemeinden hierbei ein umfassendes Planungsermessen einzuräumen (vgl. dazu Grossratsprotokoll zur KRG-Revision vom 24. Oktober 2018, S. 409). Es liegt somit im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, ob ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht, um in einem ersten Schritt eine Bauverpflichtung mit entsprechender Frist anzuordnen und – nach Ablauf der Frist – in einem zweiten Schritt mögliche Sanktionen zu ergreifen.

Eine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung der Gemeinden zum Erlass von Mobilisierungsmassnahmen für bestehende Bauzonen lässt sich somit weder aus dem RPG noch aus dem KRG ableiten. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG Land u. a. nur neu einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird. Dass bei einer Einzonung vorab die inneren Nutzungsreserven berücksichtigt werden müssen, ergibt sich im Übrigen bereits aus den

Planungszielen und -grundsätzen nach Art. 1 und 3 RPG (vgl. BGE 136 II 204, E. 6.2.2 m. w. H.).

Ferner enthält der KRIP-S in Kapitel 5.2.2 eine Handlungsanweisung an alle Gemeinden (A, B und C-Gemeinden), wonach diese Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ zu treffen haben. Zudem werden die Gemeinden im KRIP-S aufgefordert, Strategien und Umsetzungsmassnahmen für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen sowie für die Siedlungserneuerung festzulegen. Dabei haben sie insbesondere Massnahmen zur Mobilisierung von Nutzungsreserven respektive zur Bekämpfung der Baulandhortung zu prüfen und zu erlassen (vgl. KRIP-S, S. 5.1-10). Diese Handlungsanweisungen hat die Gemeinde bei der Ausübung ihres pflichtgemässen Ermessens zu berücksichtigen. Dies ergibt sich im Übrigen auch aus Art. 47 Abs. 2 RPV, wonach die Gemeinden gegenüber der Regierung insbesondere darzulegen haben, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen vorhanden sind und welche Massnahmen in welcher zeitlichen Abfolge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte sind innere Nutzungsreserven nicht als bloss abstrakte Grössen zu behandeln, sondern planerisch ernsthaft zu berücksichtigen und, soweit erforderlich, rechtlich verfügbar zu machen. Gerade weil bestehende Bauzonenkapazitäten in die Bedarfsrechnung einzustellen sind, darf eine Gemeinde daraus nicht den Schluss ziehen, sie könne neue Bauzonen schaffen, obwohl die angerechneten Reserven faktisch blockiert bleiben. Vielmehr muss sie eine allfällige Differenz zwischen rechnerischer Bauzonenreserve und tatsächlicher Verfügbarkeit erklären und dieser mit geeigneten Massnahmen begegnen.

1.3.2. Vorbringen der Gemeinde zur WMZ-Mobilisierung

Zur Umsetzung der Baulandmobilisierung der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird im PMB ausgeführt, dass in Landquart noch grosse Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen bestünden. Durch verschiedene Um- und Aufzonungen seien zusätzliche Kapazitäten für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen worden. Langfristig werde gemäss KRL zwar auch ein massvolles Wachstum durch Neu-

einzonungen angestrebt, zuvor müssten jedoch die bestehenden Reserven mobilisiert und die Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Zur Sicherstellung des Bauzonenbedarfs und zur Verhinderung von Baulandhortung sei im BauG die Möglichkeit geschaffen worden, bestehende Bauzonen mit einer Bauverpflichtung zu belegen. Die Überbauungsfrist betrage acht Jahre und lasse den Grundeigentümerschaften ausreichend Zeit für eine bestimmungsgemässe Nutzung. Unbebaute oder unter nutzte Bauzonen seien jedoch nicht generell einer Bauverpflichtung unterstellt worden. Vielmehr habe eine einzelfallweise Prüfung nach objektiven Kriterien und öffentlichem Interesse stattgefunden. Dabei sei zwischen harten und weichen Mobilisierungsmassnahmen unterschieden worden: Als harte Massnahmen würden insbesondere Bauverpflichtungen für grössere Parzellen ab 1000 m² oder für Parzellen mit besonderem öffentlichem Interesse vorgesehen. Bei Nichterfüllung käme insbesondere das Kaufrecht der Gemeinde in Betracht. Für unbebaute Bauzonen an ungeeigneten Lagen in Mastrils könne nach Ablauf der Frist auch eine entschädigungslose Auszonung erfolgen. Als weiche Massnahmen nennt die Gemeinde die Beseitigung von Baulandhindernissen, insbesondere bei fehlender Erschliessung, sowie eine aktive Baulandpolitik mit öffentlicher Liste der Baulandreserven. Ferner macht die Gemeinde geltend, dass Folgeplanungen der Beseitigung von Baulandhindernissen dienen und die fristgerechte Nutzung von Bauzonen sicherstellen könnten. Zudem sehe das Baugesetz neu einen Zustimmungsvorbehalt für Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen vor (vgl. PMB, S. 137).

1.3.3. Beurteilung der WMZ-Mobilisierung

Ausgehend vom dargelegten Prüfmassstab war die Gemeinde Landquart angehalten, ihre vorhandenen Nutzungsreserven zu erfassen, deren Mobilisierbarkeit substantiiert darzulegen und geeignete Massnahmen zu treffen. Diesbezüglich enthält der PMB eine nachvollziehbare Erfassung und rechnerische Behandlung der Bauzonenreserven. Weiter sieht die Gemeinde unterschiedliche Mobilisierungsmassnahmen vor. Im Einzelnen werden für grössere Parzellen sowie für Parzellen mit besonderem öffentlichem Interesse Bauverpflichtungen angeordnet. Für die Fraktion Mastrils sieht die Gemeinde zudem ein spezifisches Mobilisierungskonzept vor. Hinzu kommen sogenannte weiche Mobilisierungsmassnahmen, welche dazu dienen, tatsächliche Bauhindernisse abzubauen und die bestimmungsgemässe Nutzung der Bauzonen zu erleichtern.

Insgesamt ist das Vorgehen der Gemeinde als differenziert zu würdigen. Die Gemeinde behandelt die bestehenden WMZ-Reserven nicht als bloss abstrakte Rechengrössen, sondern verbindet deren Erfassung mit konkreten raumplanerischen Massnahmen. Entscheidend ist, ob die Auswahl der Massnahmen sachlich begründet ist und ob die Gemeinde ihr Ermessen pflichtgemäss ausgeübt hat. Dies ist vorliegend im Ergebnis zu bejahen. Gerade weil Landquart als Regionalzentrum im urbanen Raum über erhebliche innere Reserven verfügt, besteht eine erhöhte Begründungs- und Mobilisierungslast. Der PMB trägt dieser Last jedoch ausreichend Rechnung, indem er die Reserven offenlegt, die Mobilisierbarkeit erläutert und ein räumlich differenziertes Massnahmenpaket vorsieht. Hinsichtlich der Mobilisierung bestehender WMZ-Reserven erweist sich die vorliegende Ortsplanungsrevision somit grundsätzlich als genehmigungsfähig.

Die Genehmigung ist einzig mit der vorerwähnten direkten Korrektur zu verbinden, wonach die Einzonungsflächen auf der Parzelle Nr. 855 nicht nach Art. 19c KRG sondern zwingenden nach Art. 19c KRG zu mobilisieren ist (vgl. vorstehend Ziff. 1.2.6 lit. b).

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass bei künftigen massgeblichen Einzonungen die Mobilisierung der bestehenden Reserven anhand der dannzumaligen Bedarfs- und Verfügbarkeitssituation erneut zu beurteilen sein wird.

1.4. Gesamtbeurteilung WMZ

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die WMZ in der Gemeinde Landquart den Anforderungen von RPG1 sowie des KRIP-S entspricht. Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung an den Bedarf angepasst und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden nach Genehmigung der Ortsplanung in die Objektliste des KRIP-S als «Gemeinde mit bereinigten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und eingeführter Baulandmobilisierung» überführt. Das ARE wird entsprechend beauftragt, die Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO betreffend die Gemeinde Landquart nachzuführen.

2. Arbeitszonen

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die Arbeitszonen um rund 5,1 ha reduziert und umfassen künftig noch rund 70 ha. Gemäss der Übersicht BZK sind hiervon rund 12 ha nicht überbaut. Neue Arbeitszonen werden mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung praktisch keine geschaffen respektive fallen flächenmässig nicht ins Gewicht.

3. Natur- und Heimatschutz

Die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung wird in der vorgelegten Gesamtrevision der Ortsplanung nicht oder nur am Rande berücksichtigt. Gemäss der Gemeinde wird dies in der nachgelagerten Teilrevision zum Thema Ortsbildschutz nachgeholt. Hierzu werden Anpassungen im Baugesetz und im Generellen Gestaltungsplan nötig sein. Die Gemeinde wird ersucht, die entsprechende Planung nach Vorliegen der notwendigen Grundlagen anzugehen.

4. Zone Marschlins

Gemäss Art. 3 Abs. 1 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG; BR 496.000) haben der Kanton und die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben u. a. dafür zu sorgen, dass archäologische Fundstellen geschont und, wo das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt, soweit als möglich erhalten werden. Sie erfüllen diese Aufgabe namentlich beim Erlass und bei der Genehmigung von Richt- und Nutzungsplanungen (Art. 3 Abs. 2 lit. a KNHG). Archäologische Fundstellen sind gemäss Art. 33 Abs. 1 KNHG im Gelände erkennbare, erforschte und unerforschte Örtlichkeiten, Gebäudepartien, Ruinen, Landschaftsüberformungen usw., an denen sich historisch bedeutsame Spuren menschlichen Wirkens erhalten haben. Aus den Gesetzesmaterialien geht weiter hervor, dass gesicherte oder vermutete Fundstellen im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung entweder einer archäologischen Schutzzone oder einer Archäologiezone nach Art. 36 KRG zuzuweisen sind. In archäologischen Schutzzone sind unumgängliche Bodeneingriffe nur mit ausdrücklicher Bewilligung der Fachstelle erlaubt, in Archäologiezonen sind vor Baubeginn obligatorisch archäologische Untersuchungen durchzuführen (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zum KNHG, Heft Nr. 3/2010-2011, S. 248 f.). Archäologie-

zonen sollen jene Flächen umfassen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bei Bauabsichten sind die erforderlichen Auflagen unter Beizug des archäologischen Dienstes festzulegen.

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass das Schloss Marschlins als archäologische Fundstelle im Sinne von Art. 33 KNHG gilt und in dessen Umfeld mit weiteren archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Dies betrifft insbesondere den Entwicklungsbereich, in welchem künftige Baumassnahmen möglich sind. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Ausscheidung einer Archäologiezone im Bereich des Schlosses Marschlins aus Sicht des Kantons als unerlässlich. Nur so kann ein aktueller und zeitgemässer Stand der Nutzungsplanung gewährleistet, der Beizug des Archäologischen Dienstes (ADG) bei künftigen Bauprojekten und Bodeneingriffen sichergestellt und der Schutz der Fundstellen angemessen umgesetzt werden. Dies wurde der Gemeinde bereits im Rahmen der Vorprüfung mitgeteilt.

Demgegenüber hat die Gemeinde eine Schutzzone «Zone Marschlins» mit Schutz- und Entwicklungsbereichen im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Während im Schutzbereich keine baulichen Massnahmen oder Terrainveränderungen gestattet sind, sind im Entwicklungsbereich unter bestimmten Voraussetzungen Bauten oder Terrainveränderungen zulässig. Es muss eine Planungsvereinbarung abgeschlossen sowie in jedem Fall eine Bauberatung durchgeführt werden (vgl. Art. 42 BauG).

In Nachachtung der vorgenannten Rechtslage ist festzustellen, dass die von der Gemeinde im Generellen Gestaltungsplan festgelegte Zone Marschlins mit Schutz- und Entwicklungsbereichen den Anforderungen an den Schutz archäologischer Fundstellen noch nicht ausreichend Rechnung trägt. Zwar werden bauliche Massnahmen und Terrainveränderungen im Schutzbereich ausgeschlossen und im Entwicklungsbereich an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Indessen fehlen ausdrückliche Vorgaben zum Beizug des ADG sowie zur Durchführung der erforderlichen archäologischen Abklärungen bei künftigen Bauprojekten und Bodeneingriffen. Die Ausführungen der Gemeinde im Antwortschreiben zur Anhörung vom 3. Oktober 2025 können daher nicht vollumfänglich gestützt werden.

Die Gemeinde wird daher angewiesen, die Bestimmungen zur Zone Marschlins bei nächster sich bietender Gelegenheit dahingehend zu ergänzen, dass der Schutz der archäologischen Fundstellen und der Beizug des ADG hinreichend sichergestellt werden.

5. Fruchtfolgeflächen

Auf der Parzelle Nr. 2131 ist rechtskräftig eine Gartenbauzone festgesetzt. Deren Abgrenzung entspricht zugleich dem Bestand der Fruchtfolgeflächen (FFF). Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Gartenbauzone in eine Intensivlandwirtschaftszone umgezont und die nördliche Grundstücksabgrenzung angepasst.

Dadurch werden FFF im Umfang von rund 970 m² beansprucht beziehungsweise verschoben. Die hierfür erforderliche Interessenabwägung wurde von der Gemeinde im Rahmen der Anhörung mit Schreiben vom 21. November 2025 nachgereicht und kann gestützt werden. Es kann aus kantonaler Sicht insbesondere unterstützt werden, dass eine zweckmässige, gut und effizient bewirtschaftbare Abgrenzung der FFF geschaffen wird. Dadurch kann der Boden optimal genutzt und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sachgerecht geordnet werden.

6. Zone für künftige bauliche Nutzung

Auf der Parzelle Nr. 1149 im Gebiet Waldau sieht die vorliegende Planung eine Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) im Umfang von rund 1,6 ha vor. Diese Zonenzuweisung war bereits Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung vom 27. Juni 2010. Das diesbezügliche Genehmigungsverfahren wurde jedoch von der Regierung mit Beschluss vom 22. März 2011 (Protokoll Nr. 257/2011) sistiert, bis eine Rodungsbewilligung für die dadurch tangierte Waldfläche vorliegt. An dieser Ausgangslage hat sich seither nichts geändert.

Gemäss Art. 12 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) bedarf die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone nach Art. 14 bis 18 RPG – d. h. auch zu einer Nichtbauzone – einer Rodungsbewilligung. Einzig Schutzzonen dürften sich mit dem Waldareal kombinieren lassen. Das Waldareal muss gleichzeitig mit dieser Zuweisung aus dem bundesrechtlich umschriebenen Waldareal entlassen werden (vgl. MUGGLI, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger et al. [Hrsg.], 2016, Rn. 45 zu Art. 18). Für die Umzonung der vorgenannten Fläche in die ZkbN, die sich

auch heute noch im Wald befindet, ist somit nach wie vor eine forstrechtliche Regelung notwendig. Die hierfür erforderliche Rodungsbewilligung liegt nicht vor respektive konnte auch für den geplanten Forstwerkhof nicht in Aussicht gestellt werden.

Soweit die Gemeinde im Rahmen der Anhörung geltend macht, dass sich die ausgeschiedene ZkbN innerhalb des im regionalen Richtplan Landquart, Teil Siedlung (von der Regierung genehmigt mit Beschluss vom 24. Juni 2025; Protokoll Nr. 500/2025) festgesetzten Siedlungsgebiets befinde, vermag sie daraus nichts zu Gunsten der Genehmigung abzuleiten. So gibt die richtplanerische Festlegung des Siedlungsgebiets den Rahmen vor, innerhalb dessen die Gemeinden auf Ebene der Ortsplanung parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich die Grundnutzungszonen auszuscheiden haben, wobei die einschlägigen Vorgaben des übergeordneten Rechts zu erfüllen sind. Im vorliegenden Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der Bundesgesetzgeber beim Erlass des WaG den Kantonen nicht die Kompetenz geben wollte, die Entwicklung des Waldareals mit ihren Raumplanungsinstrumenten zu steuern. Daher ist es ausgeschlossen, die künftige Rodung von Waldareal in einem kantonalen Richtplan vorzusehen. In diesem Sinne bleibt das Waldareal der Raumplanung entzogen (vgl. MUGGLI, a.a.O., Rn. 43 zu Art. 18).

Im Ergebnis ist das Genehmigungsverfahren für die ZkbN auf der Parzelle Nr. 1149 – in Nachachtung von Art. 12 WaG – weiterhin zu sistieren, bis eine Rodungsbewilligung vorliegt.

7. Biotopinventar

Die Gemeinde Landquart hat vorliegend auf eine nutzungsplanerische Umsetzung der Objekte des Biotopinventars von lokaler Bedeutung verzichtet. Sie begründet dies in Beilage H zum PMB (Übersicht «Übrige Objekte» und Objekte von lokaler Bedeutung gemäss Biotopinventar Kanton Graubünden, Stand Inventar 2023) für die grosse Mehrheit der Objekte damit, dass keine Nutzungskonflikte bestünden, da sich diese in einer Landwirtschaftszone befänden.

Ergänzend macht die Gemeinde in ihrem Schreiben vom 21. November 2025 geltend, dass die bestehenden Festlegungen zweckmässig seien, zumal die übergeordneten Erlasse von Bund und Kanton bereits eine Schutzpflicht für wertvolle Objekte

vorsähen und weitergehende planerische Massnahmen im Ermessen der Gemeinde lägen. Weiter sei die vom KRIP für die Ausscheidung von Objekten von lokaler Bedeutung geforderte Interessenabwägung vorliegend hinreichend erfolgt und dokumentiert worden. Der Schutz dieser Objekte sei auch ohne zusätzliche Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan gewährleistet. Zudem liege es im Interesse der Landwirtschaft, entsprechende Biotope zu erhalten, und es bestehe überwiegend kein Siedlungsdruck, weshalb keine Konflikte mit der Siedlungsentwicklung erkennbar seien. Schliesslich stelle das Inventar – insbesondere hinsichtlich lokaler Objekte – keine ausreichende Grundlage für die Nutzungsplanung dar, zumal zahlreiche Objekte fehlerhaft erfasst worden seien. Eine ungeprüfte Überführung würde zu Fehleinträgen führen, während eine vollständige Bereinigung unverhältnismässig wäre. Aufgrund des fehlenden Nutzungsdrucks und des bereits bestehenden gesetzlichen Schutzes würde eine zusätzliche planerische Festsetzung keinen Mehrwert bieten.

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung erst formell geschützt sind, wenn sie in der Nutzungsplanung der Standortgemeinde einer Naturschutzzone oder einer Trockenstandortzone zugewiesen oder als Schutzobjekt im Generellen Gestaltungsplan festgelegt sind. Gemäss Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) haben die Kantone für den Schutz der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung zu sorgen. Auch wenn die Kantone diesbezüglich über grössere Freiheiten als bei den Biotopen von nationaler Bedeutung verfügen, handelt es sich auch hier um einen verbindlichen Auftrag. Er setzt voraus, dass sich die Planungsbehörden eine Übersicht über die verschiedenen schützenswerten Biotope auf dem Gemeindegebiet und deren räumliche Ausdehnung und funktionale Bedeutung verschaffen (vgl. Art. 14 Abs. 3 NHV). Die zu diesem Zweck durchgeführten Erhebungen stellen unumgängliche Grundlagen der Nutzungsplanung dar. Sie müssen von den Planungsbehörden berücksichtigt werden (vgl. JEANNERAT/MOOR, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger et al. [Hrsg.], 2016, Rn. 69 zu Art. 17). Demzufolge liegt es bei Biotopen von lokaler Bedeutung zwar im Ermessen der Gemeinden, sie in die Grundordnung aufzunehmen. Ein Verzicht auf die nutzungsplanerische Umsetzung von lokal bedeutsamen Objekten muss jedoch im Rahmen einer umfassenden Interessenabwä-

gung begründet werden (vgl. KRIP, S. 3.7-5). Der pauschale Verweis auf die Landwirtschaftszone in Beilage H zum PMB genügt den Anforderungen an eine umfassende Interessenabwägung nicht.

Zusammenfassend wird die Gemeinde daher angewiesen, die Objekte von lokaler Bedeutung gemäss Biotopinventar bei nächster sich bietenden Gelegenheit erneut zu überprüfen und diese einer Schutzzone zuzuweisen respektive einen allfälligen Verzicht substantiiert zu begründen.

8. Hochstammobstgärten

Weiter sieht die vorliegende Planung auch keinen besonderen Schutz für die Hochstammobstgärten in der Fraktion Igis vor. Im PMB wird dazu ausgeführt, dass den Dorfkern von Igis einst ein Gürtel aus Obstgärten umgab, der das Ortsbild wesentlich prägte. In den letzten zwanzig Jahren sei dieser jedoch weitgehend verschwunden, sodass heute nur noch wenige dieser Obstgärten und Bungerte erhalten seien. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen erscheint es aus Sicht des Kantons bedauerndswert, dass die Gemeinde dieser Thematik keine höhere Bedeutung eingeräumt hat und auf Schutzmassnahmen in der Nutzungsplanung verzichtet hat.

9. Rodung

Für den geplanten Ausbau der Abwasserreinigungsanlage (ARA) sieht die Planungsvorlage eine Erweiterung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) vor. Dies bedingt eine Rodung auf den Parzellen Nrn. 993 und 1446. Diesbezüglich weist das Rodungsgesuch vom 30. September 2024 eine definitive respektive permanente Rodungsfläche von 4055 m² aus. Rodungersatz für die permanent gerodete Fläche wird in Form einer Einzahlung in das Realersatzprojekt Rheinauen Trimmis mit 25 Franken/m² geleistet.

Mit Verfügung vom 16. Januar 2026 hat das zuständige Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität die hierfür erforderliche Rodungsbewilligung Nr. 03/26 erteilt. Diese wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

10. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bis zur Genehmigung der Schutzzonen durch die Regierung noch Änderungen an den Geometrien der Schutzzonen möglich sind. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen haben sich auf die «Umhüllende» der Zone S3 (praktische Umgrenzung Zone S3) der detaillierten Schutzzonenausscheidung zu beziehen. Diese Umgrenzungen sind in der Ortsplanung zu übernehmen, sobald die detaillierte Schutzzonenausscheidung von der Regierung genehmigt wird.

11. Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung

Entgegen dem Antrag in der Vorprüfung verzichtet die Gemeinde darauf, die im KRIP festgesetzte Kulturlandschaft 01.LK.04 mittels Festlegung einer Landschaftsschutzzone umzusetzen. Gemäss der «Beilage A: Ergebnisse kantonale Vorprüfung und Behandlung durch die Gemeinde Landquart» wurde der Antrag nicht berücksichtigt, weil sich aus dem kantonalen Richtplan kein direkter Auftrag für die Gemeinden ergebe, diese Kulturlandschaften als Schutzzonen in der Nutzungsplanung umzusetzen. Diese Haltung wurde nochmals mit Schreiben der Gemeinde vom 21. November 2025 als Rückmeldung zur Anhörung bekräftigt.

Diese Einschätzung wird von Seiten des Kantons weiterhin nicht geteilt. Im KRIP, Kapitel 3.6 wird bei den Erläuterungen ausgeführt (S. 3.6–3), dass als Landschaftsschutzgebiete ausgewählte naturnahe Landschaften und Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung sowie markante Landschaftsausschnitte bezeichnet werden, welche für den Kanton (teilweise auch für den Bund) aus ästhetischer, kultur- und entstehungsgeschichtlicher sowie ökologischer Sicht besonders bedeutsam sind. Unter dem Punkt Verantwortungsbereiche auf der gleichen Seite wird festgehalten, dass im Rahmen der Ortsplanung die Gemeinden die Landschaftsschutzgebiete gemäss Richtplan in der Regel als Landschaftsschutzzonen ausscheiden. Folglich ist die Kulturlandschaft 01.LK.04 öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Gemeinde wird hierzu angewiesen, bei nächster sich bietenden Gelegenheit die Nutzungsplanung entsprechend anzupassen.

12. Lärm

12.1. Ausscheidung neuer Bauzonen und Erschliessung von Bauzonen

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 29 LSV). Andernfalls sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erforderlich. Umzonungen von Bauzonen in eine andere Bauzone gelten nicht als Ausscheidung. Umzonungen von nicht erschlossenen Parzellen dürfen hingegen nur erfolgen, wenn die Planungswerte nicht überschritten werden (Art. 30 LSV). Bei bereits erschlossenen Parzellen ist für Neu- oder Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (IGW) nachzuweisen (Art. 31 Abs. 1 LSV), wobei bei Umzonung von Zonen mit ES III in Zonen mit ES II strengere IGW zu beachten sind.

Im Bereich der ARA Landquart, westlich der Nationalstrasse N13, soll eine Erweiterung der ZöBA für einen Ausbau der Anlage erfolgen. Aufgrund der starken Lärmbelastung kann der Planungswert auch für lärmempfindliche Betriebsräume nicht in jedem Fall eingehalten werden. Aufgrund der «Standortgebundenheit» wird die Erweiterung der ZöBA als zulässig beurteilt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die lärmempfindlichen Betriebsräume nach Möglichkeit auf der zur Nationalstrasse lärmabgewandten Seite anzuordnen sind.

Für die Zentrumszone Z4 (Ried, Parzelle Nr. 855) besteht eine Arealplanpflicht gemäss Art. 31 BauG. Dieses Areal wird als noch nicht feinerschlossen beurteilt. Entlang der Schulstrasse kann gemäss Generellem Lärmbelastungskataster Strassen (ANU, DTV 2015, sonROAD18) der in diesem Fall gemäss Art. 30 LSV geltende Planungswert für lärmempfindliche Betriebsräume (Art. 42 LSV) eingehalten werden, nicht aber für lärmempfindliche Wohnräume.

In der Vorprüfung wurde die Gemeinde aufgefordert, dass vor Genehmigung der Ortsplanung der Nachweis zu erbringen sei, ob bzw. mit welchen Massnahmen der Planungswert eingehalten werden kann. Die erforderlichen Massnahmen (z. B. Baulinie) seien in geeigneter Form (z. B. Gestaltungsplan) zu sichern. Die blosses Vorschrift «Es gelten die Planungswerte» oder der Hinweis im PMB «der Planungswert wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen» reicht zur Sicherung

nicht. Dieser Antrag wurde von der Gemeinde nicht umgesetzt mit den Begründungen, dass es sich weniger um eine Umzonung handle, sondern vielmehr um eine Umbenennung. Zudem sei die Bauzone bereits erschlossen und mit einfachen baulichen Massnahmen könnten die massgeblichen Grenzwerte problemlos eingehalten werden. Gemäss PMB wird bei den massgeblichen Grenzwerten jedoch von den Immissionsgrenzwerten ausgegangen und nicht von den strengerem Planungswerten. Hierbei wird verkannt, dass sich aus lärmrechtlicher Sicht nicht die Frage stellt, ob es sich um eine Umzonung handelt, sondern ob die Fläche für die geplante Nutzung als feinerschlossen gilt. Dem kantonalen Geoportal kann zwar entnommen werden, dass die Baufläche als erschlossen gilt. Gemäss Wegleitung «Überbauungs- und Erschliessungsstand in Bauzonen» des ARE ist damit aber gemeint, dass die Fläche als groberschlossen gilt. Zu den Kriterien, ab wann eine Bauzone im Sinne von Art. 30 LSV als erschlossen (Fein-/Detailerschliessung) gilt, gibt die Vollzugshilfe 2.0 «Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten» des Cercle Bruit Auskunft. In diesem Sinne kann die Baufläche nicht ohne weiteres als feinerschlossen bezeichnet werden. Insbesondere da Angaben zur geplanten Überbauung fehlen, was wohl im ausstehenden Arealplan definiert wird.

Im Antwortschreiben der Gemeinde vom 21. November 2025 im Rahmen der Anhörung hat die Gemeinde keine weitergehenden Präzisierungen oder Nachweise erbracht. Folglich muss aus kantonomer Sicht an der bisherigen Beurteilung festgehalten werden. Somit ergeben sich nachfolgende Anmerkungen:

- Für die Zentrumszone 4 (Umzonung von der Campuszone) ist im Rahmen des Arealplans der Nachweis zu erbringen, dass der massgebende Belastungsgrenzwert für das «Bauen im Lärm» eingehalten werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die Einhaltung des Planungswerts erforderlich sein wird (Art. 30 LSV).
- Die Parzelle Nr. 1873 an der Schulstrasse wird von der Kernzone Landquart bzw. der Zone Bahnareal in die Zentrumszone 2 umgezont. Die Parzelle unterliegt sodann der Arealplanpflicht. Im Rahmen des Arealplans ist zu berücksichtigen, dass bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in der Zentrumszone die Anforderungen von Art. 31 Abs. 1 LSV bezüglich Emissionen von den Werkstätten der RhB zu erfüllen sind. Die Arealplanung hat so zu erfolgen, dass im Rahmen des

späteren Baugesuchs der Nachweis erbracht werden kann, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten wird.

12.2. Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Gemäss Art. 44 LSV werden die Empfindlichkeitsstufen (ES) bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der kommunalen Baugesetze zugeordnet. Dies ist in der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung entsprechend Art. 43 Abs. 1 LSV grundsätzlich erfolgt. Die Empfindlichkeitsstufen können dem Baugesetz (Zonenschema) sowie dem Zonenplan (Legende) entnommen werden.

a) Landwirtschaftszone und Intensivlandwirtschaftszone

Der Landwirtschaftszone sowie der Intensivlandwirtschaftszone wurde im Baugesetz die Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. In der Legende des Zonenplans wurden diese hingegen nicht aufgeführt. Es handelt sich hierbei um einen formellen Mangel, der einer direkten Korrektur zugänglich ist. Die Gemeinde wurde hierzu angehört und hat sich mit der direkten Korrektur einverstanden erklärt. Das ARE wird daher angewiesen, die entsprechenden Ergänzungen in den betreffende Planlegenden zu den beiden Zonen vorzunehmen.

b) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Zone für öffentliche Anlagen

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z.B. Schulhaus, Altersheim, Kirche) oder die ES III (z. B. Werkhof, Sportanlage) zugeordnet werden. Bei den ZöA (z. B. Parkierungsanlage) kann auf eine Zuordnung der ES verzichtet werden, sofern keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zulässig bzw. vorhanden sind. Andernfalls wäre die Zuordnung der ES III sachgerecht. Gemäss dem vorliegenden Baugesetz (Zonenschema) und Zonenplan (Legende) wurde den ZöBA undifferenziert die ES III zugeordnet.

Bei diversen ZöBA erscheint aufgrund der effektiven Nutzung die Zuordnung der ES III im Sinne der vorstehenden Bemerkungen nicht nutzungsgerecht. Somit wird diesen Anlagen nicht der ihnen zustehende Schutz vor Lärmemissionen von aussen (Verkehr, Industrie- und Gewerbe usw. zu) ausreichend Rechnung getragen. Es sind

dies zum Beispiel: in Landquart: Schulhaus, Kindergarten, Kirchen; in Igis: Schulhaus, Kindergarten, Kirchen und in Mastrils: Schulhaus, Kirche.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 21. November 2025 im Rahmen der Anhörung zur Beurteilung des Kantons Stellung bezogen. Hierbei wird weiterhin der Standpunkt vertreten, dass für die Verpflichtung zu einer solchen Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen in der ZöBA keine Rechtsgrundlage bestehe. Die Zuweisung der ES zu einer ZöBA richte sich in erster Linie nach dem Zonenzweck und der Absicht zur Nutzung der Zone. Die vorliegend erfolgte Zuweisung der ES sei bundesrechtskonform und im planerischen Ermessen der Gemeinde. Folglich gebe es keine Grundlage für eine reformatorische Anordnung seitens der Genehmigungsbehörde.

Gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV wird den Bauzonen die Empfindlichkeitsstufe entsprechend ihrem Lärmschutzbedürfnis zugeordnet. Für eine ZöBA ist grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II (Schulen, Spitäler, Kirchen, Verwaltung); ausnahmsweise die Zuweisung, zur Empfindlichkeitsstufe III zweckmässig (Sportanlagen, Badeanlagen, Werkstattgebäude u. a.). Die vorliegend vorgesehene undifferenzierte Zuordnung der ES III für sämtliche ZöBA und ZöA entspricht nicht den gesetzlichen bundesrechtlichen Anforderungen gemäss LSV. Die Empfindlichkeitsstufen sind den Bauzonen entsprechend ihrem Lärmschutzbedürfnis bezüglich Emissionen von aussen (Verkehr, Industrie und Gewerbe usw.) zuzuordnen. Sinn und Zweck ist es hierbei, die entsprechenden Nutzungen vor schädlichem Lärm zu schützen. Als Massstab für die Bestimmung des Lärmschutzbedürfnisses dient dabei insbesondere die Nutzungsart der betroffenen Gebiete. Mit der Festlegung einer Empfindlichkeitsstufe wird damit unmittelbar auch bestimmt, welche Belastungsgrenzwerte für lärmempfindliche Räume in der Bauzone gelten.

Zusammenfassend sind der ZöBA und der ZöA die ES gemäss den Erwägungen korrekt zuzuordnen. Das Baugesetz ist zumindest entsprechend anzupassen, indem der Eintrag «III» durch «II / III» zu ersetzen und als Ergänzung eine Fussnote «Zuordnung ES gemäss Zonenplan» anzubringen ist. Analog ist die differenzierte Zuordnung der ES in der Legende (ES II / ES III) und im Zonenplan kenntlich darzustellen.

Die Gemeinde wird daher angewiesen, die erforderlichen Korrekturen und Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen im Zonenplan bei nächster sich bietender Gelegenheit vorzunehmen.

F.

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Igis / Landquart Fabriken

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Landquart

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Teil Siedlung und Landschaft 1:2000 / 1:5000 Ausschnitt Mastrils

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Teil Landschaft 1:5000 Ausschnitt Landquart und Igis

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Igis / Landquart Fabriken

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Siedlung 1:2000 Ausschnitt Landquart

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Siedlung und Landschaft 1:2000 / 1:5000 Ausschnitt Mastrils

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Teil Landschaft 1:5000 Ausschnitt Landquart und Igis

1. Siedlungswasser

Im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung sollte zumindest das Konzept der Siedlungsentwässerung und auch der Wasserversorgung nachvollzogen werden können. Dies ist aktuell nicht der Fall, da gemäss Generellem Erschliessungsplan teilweise auch Abwasser unbehandelt in den Mühlbach eingeleitet wird, was nicht der Realität entspricht.

Wie die Gemeinde im Rahmen der Anhörung mitgeteilt hat, wird beabsichtigt, im Rahmen einer zukünftigen Revision den Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung bedarfsorientiert zu präzisieren. Dies kann aus kantonaler Sicht unterstützt werden.

Die Gemeinde wird angewiesen, die Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung bei nächster sich bietender Gelegenheit so weit zu ergänzen, dass zumindest das Konzept der Siedlungsentwässerung (und auch der Wasserversorgung) nachvollzogen werden kann.

G.

Verfahrensbeteiligung beschwerdeberechtigter Organisationen

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen (USO) im Nutzungsplanungsverfahren keine förmliche Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzugs des Regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Obergericht; Bundesgericht) nicht zu verwirken. Vielmehr genügt es, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflegefrist beim ARE anmelden und danach innert eines von dieser Fachstelle gesetzten Zeitraums eine Stellungnahme einreichen. Gemäss Art. 61a Abs. 1 KRVO haben die USO ihre Beteiligung am Verfahren schriftlich oder elektronisch mittels des von der Fachstelle zur Verfügung gestellten Anmeldeformulars anzumelden. Die Fachstelle gewährt den Organisationen Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Gesuche und gibt ihnen die Möglichkeit, bei Planungen innert 20 Tagen seit dem Datum der Einsichtnahme eine schriftliche Stellungnahme einzureichen. Massgebend ist der Poststempel. Die Organisationen tragen das Datum der Akteneinsicht in das Auflageformular ein (Art. 61a Abs. 2 KRVO).

Vorliegend meldeten die Bündner Sektionen der Pro Natura, des WWF sowie des BirdLife während der Beschwerdeauflegefrist der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Landquart (vom 6. Dezember 2024 bis 6. Januar 2025) am 6. Januar 2025 ihre Verfahrensbeteiligung beim ARE an. In der Folge wurden die Planungsunterlagen am 29. Juli 2025 während zehn Tagen, d. h. bis und mit 8. August 2025 zur Einsichtnahme aufgelegt. Die entsprechende Auflage wurde der Pro Natura, WWF und der BirdLife am 29. Juli 2025 mitgeteilt. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass eine

allfällige Stellungnahme innert 20 Tagen nach erfolgter Einsichtnahme beim ARE einzureichen sei. Mit Unterschrift vom 7. August 2025 visierten die Pro Natura und der WWF ihre Akteneinsicht und vermerkten gleichzeitig, dass eine Stellungnahme folgen werde. Demnach lief die 20-tägige Frist zur Einreichung einer Stellungnahme gemäss Art. 61a Abs. 2 KRVO vom 7. August 2025 bis zum 27. August 2025. Von BirdLife wurde das Anmeldeformular nicht visiert.

2. Gemeinsame Stellungnahme der Pro Natura Graubünden, des WWF Graubünden sowie des BirdLife Graubünden

Die auf den 27. August 2025 datierte gemeinsame Stellungnahme der Pro Natura, des WWF sowie des BirdLife ist beim ARE am 28. August 2025 fristgerecht eingegangen. Sinngemäss wird in der Stellungnahme gefordert, dass der Generelle Gestaltungsplan von der Regierung so anzupassen sei, dass die beiden Fledermausquartiere von nationaler Bedeutung in der Gemeinde Landquart als geschützte Objekte gemäss Art. 44 KRG festgelegt werden. Konkret handelt es sich um das Sommerquartier der grossen Hufeisennase im Dachstock der Kirche Igis, sowie das Wochenstubenquartier der Breitflügelfledermaus in einem Privathaus an der Obergasse 2a in Igis. Zugleich sei ein entsprechender Artikel im BauG aufzunehmen.

3. Stellungnahme der Gemeinde Landquart

Mit Schreiben vom 21. November 2025 liess sich die Gemeinde Landquart zur gemeinsamen Stellungnahme der Pro Natura, des WWF sowie des BirdLife vernehmen. Die Gemeinde beantragt, diesen Antrag abzuweisen und verweist gleichzeitig auf die Auflageakten. Es wird ausgeführt, dass sämtliche einheimischen Fledermausarten gemäss Art. 20 NHG sowie Art. 20 NHV (Anhang 3) unter bundesrechtlichem Schutz stünden. Dieser Schutz umfasse insbesondere das Verbot, Wochenstubenquartiere oder andere Lebensstätten der Tiere zu beschädigen oder zu zerstören. Damit seien Fledermausquartiere von Gesetzes wegen geschützt. Aus dem Gesetz ergebe sich unmittelbar eine Schutzpflicht und zwar ohne Festsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung. Der Schutz der ökologisch wertvollen Objekte werde somit auf übergeordneter Ebene hinreichend geregelt. Eine nutzungsplanerische Massnahme werde von Bundeswegen nicht verlangt. Auch das kantonale Recht verpflichte die Gemeinde nicht, zusätzlich in der Nutzungsplanung geschützte Objekte

nach Art. 44 KRG auszuscheiden. Von einer solchen Festsetzung in der Nutzungsplanung könne auch kein zusätzlicher Schutz erwartet werden. Der bundesrechtliche Schutz beziehe sich auf den Umgang mit den Gebäuden selbst. Demnach genüge es, wenn allfällige Schutz- oder Erhaltungsmassnahmen im Rahmen konkreter Bauvorhaben auf Projektstufe geprüft und sichergestellt werden. Eine vorgängige planerische Festlegung in der Nutzungsplanung sei für die Wahrung der bundesrechtlichen Schutzansprüche nicht erforderlich. Eine solche Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan würde deshalb einzig der Information dienen. Der Gemeindevorstand sei der Auffassung, dass eine Aufnahme orientierender Inhalte zu Fledermausquartieren (oder anderer Belange) in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung keinen erkennbaren Mehrwert bieten würde. Angesichts der fortgeschrittenen Digitalisierung und Datenverfügbarkeit seien die relevanten Informationen über gesetzliche Schutzobjekte, auch Fledermausquartiere, ohne weiteres und jedenfalls hinreichend für Behörden, Planende und Eigentümerinnen und Eigentümer zugänglich. Die Gemeinde ersucht deshalb um Abweisung des Antrags der Umweltschutzorganisationen.

4. Beurteilung der Stellungnahme der USO durch die Regierung

Entsprechend der kantonalen Praxis wurde der Gemeinde empfohlen, die Wochenstuben als «orientierende» Inhalte in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen. «Orientierend» bedeutet, dass sich die Festlegung auf eine Spezialgesetzgebung stützt und aufgrund dieser bereits rechtsverbindlich ist. Dies wird aus Gründen der Transparenz sowie zur Information der Direktbetroffenen aber auch der Gemeinde selbst, welche den Vollzug sichern muss, als zweckmässig erachtet. Die Einführung eines zusätzlichen oder weitergehenden eigentümergebundenen Schutzes ist daher aus kantonomer Sicht nicht zwingend notwendig.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Fledermausquartiere durch die Vorgaben des übergeordneten Rechts hinreichend geschützt sind. Ein zusätzlicher Schutz oder Aufnahme als informativer Inhalt in der Nutzungsplanung ist nicht zwingend erforderlich. Folglich gibt es keinen Anlass, in die vorliegende Planung korrigierend einzuwirken.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 28. Oktober 2024 verabschiedete **Baugesetz** wird im Einverständnis mit der Gemeinde mit folgender direkter Korrektur genehmigt:
 - Art. 49 BauG wird mit dem Hinweis ergänzt, dass es sich bei der Schrebergartenzone um eine Bauzone handelt.
2. Der **Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan Teil Siedlung – Ausschnitt Igis, Landquart Fabriken 1:2000**, der **Ausschnitt Landquart 1:2000** sowie der **Teil Siedlung und Landschaft – Ausschnitt Mastrils 1:2000 / 1:5000** und der **Teil Landschaft – Ausschnitt Landquart und Igis 1:5000** vom 28. Oktober 2024 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen, Auflagen, Vorbehalten, Anweisungen und Hinweisen genehmigt:

2.1. Anordnungen zur Mehrwertabgabe

2.1.1. Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Folgende Einzonungsflächen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

- Einzonung Parzelle Nr. 536: in Gewerbezone
- Einzonung Parzelle Nr. 855: in Zentrumszone 4
- Einzonung Parzelle Nr. 1792: in Schrebergartenzone

2.1.2. Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 1446 und 993 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unterliegen aufgrund der damit bezweckten unmittelbaren Erfüllung einer öffentlichen-rechtlichen Aufgabe gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG nicht der Mehrwertabgabepflicht.

Auch die übrigen marginalen Einzonungen in den Zonenplänen vom 28. Oktober 2024 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

2.1.3. Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die Einzonungen gemäss Ziffer 2.1.1 gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses, die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung, zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

2.1.4. Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 2.1.1 hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

2.1.5. Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

2.1.6. Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1.3 veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

2.1.7. Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2. Anordnungen von Bauverpflichtungen

2.2.1. Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 13 BauG (vorbehältlich Ziffer 2.3 a) betreffend Parzelle Nr. 855 nachfolgend).

2.2.2. Einzonungen mit gesetzlicher Bauverpflichtung

Für nachfolgende Einzonungsflächen bestehen gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Art. 19c KRG und Art. 13 BauG.

- Einzonung Parzelle Nr. 536: in Gewerbezone
- Einzonung Parzelle Nr. 1792: in Schrebergartenzone
- Einzonung Parzelle Nr. 855: in Zentrumszone 4

2.2.3. Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für die restlichen Einzonungen gilt aufgrund fehlender eigenständiger Mobilisierbarkeit keine Bauverpflichtung nach Art. 19b ff. KRG.

2.2.4. Anweisung des Gemeindevorstandes an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken die Bauverpflichtung anzumerken.

2.3. Weitere direkte Korrekturen, Vorbehalte, Anweisungen und Anliegen

- a) Die Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG wird im Bereich der Einzonung auf der Parzelle Nr. 855 nicht genehmigt. Stattdessen gilt auf der entsprechenden Einzonungsfläche die gesetzliche Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG.
- b) Das Genehmigungsverfahren für die Zone für künftige bauliche Nutzung auf der Parzelle Nr. 1149 bleibt sistiert, bis eine entsprechende Rodungsbewilligung vorliegt.

- c) Die Gemeinde wird angewiesen, die Objekte von lokaler Bedeutung gemäss Biotopinventar bei nächster sich bietenden Gelegenheit erneut zu überprüfen und diese einer Schutzzone zuzuweisen respektive einen allfälligen Verzicht substantiiert zu begründen.
- d) Die Legende der Landwirtschaftszonen (Landwirtschaftszone LW sowie Intensivlandwirtschaftszone IL) in den Zonenplänen wird im Einverständnis mit der Gemeinde mit der Empfindlichkeitsstufe III ergänzt.
- e) Die Gemeinde wird angewiesen, die erforderlichen Korrekturen und Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen im Zonenplan bei nächster sich bietender Gelegenheit vorzunehmen.
- f) Die Gemeinde wird angewiesen, bei nächster sich bietenden Gelegenheit angemessene Massnahmen zur Sicherung der archäologischen Fundstellen im Gebiet Marschlins zu treffen.
- g) Die Gemeinde wird angewiesen, bei nächster sich bietenden Gelegenheit die Kulturlandschaft 01.LK.04 gemäss kantonalem Richtplan in der Nutzungsplanung zu sichern.

3. Der **Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Teil Siedlung – Ausschnitt Igis / Landquart Fabriken 1:2000**, der **Ausschnitt Landquart 1:2000** sowie der **Teil Siedlung und Landschaft – Ausschnitt Mastrils 1:2000 / 1:5000** und der **Teil Landschaft – Ausschnitt Landquart und Igis 1:5000** vom 28. Oktober 2024 werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:

- Die Gemeinde wird angewiesen, die Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung bei nächster sich bietenden Gelegenheit soweit zu ergänzen, dass zumindest das Konzept der Siedlungsentwässerung und auch der Wasserversorgung nachvollzogen werden kann.

4. Der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr Teil Siedlung – Ausschnitt Igis / Landquart Fabriken 1:2000**, der **Ausschnitt Landquart 1:2000** sowie der **Teil Siedlung und Landschaft – Ausschnitt Mastrils 1:2000 / 1:5000** und der **Teil Landschaft – Ausschnitt Landquart und Igis 1:5000** vom 28. Oktober 2024 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
6. Die Gemeinde wird angewiesen vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
7. Der Gemeindevorstand Landquart wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2024 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

10. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
11. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die Gemeinde Landquart in der Objektliste des kantonalen Richtplans Siedlung als «Gemeinde mit bereinigten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und eingeführter Baulandmobilisierung» nachzuführen (Art. 8 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110).
12. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.
13. Mitteilung an:
 - A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:
 - Gemeindevorstand Landquart, Postfach 15, 7206 Igis
 - Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Raumentwicklung
 - B. Nur Regierungsbeschluss:
 - R+K Raumplanung AG, Im Aeuli 3, 7304 Maienfeld
 - Donatsch + Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
 - Kantonspolizei Graubünden
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Archäologischer Dienst

- Bundesamt für Strassen (ASTRA), Pulverstrasse 13, 3063 Ittingen
- Denkmalpflege Graubünden
- Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
- Region Landquart, Geschäftsstelle, Bahnhofstrasse 11, 7302 Landquart
- Rhätische Bahn AG, Infrastruktur, Projektabwicklung Landerwerb, Bahnhofstrasse 25, 7001 Chur
- Tiefbauamt Graubünden
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)

C. Nur Rodungsbewilligung:

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3000 Bern
- Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Rechtsdienst
- Amt für Wald und Naturgefahren, Region Rheintal/Schanfigg,
Miriam Arpagaus



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a smaller 'B' and a dot.

Martin Bühler

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a smaller 'S' and a dot.

Daniel Spadin