Gemeinde Landquart

Arealplan Mühlbach

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Beschwerdeauflage

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

403-15
10. August 2023

Impressum

Auftrag	Gemeinde Landquart: Arealplan Mühlbach		
Auftraggeber	Gemeindevorstand Landquart Rathausplatz Postfach 15 7206 Igis		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15
Bearbeitung	Michael Ruffner, Laura Lacher		
Titelbild	Luftbild Areal Mühlbach; Quelle: www.geogr.ch		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

X:\RP\403 Landquart\15 Arealplan Mühlbach\13 aktuelles Exemplar, Verfahren\5_oeffentlich_Beschwerdeauflage\Dossier_oeffentliche_Auflage\Arealplan_Mühlbach_PMB.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	**Ausgangslage**	**6**
1.1	Areal Mühlbach	6
1.2	Anlass und Absicht	7
2.	**Wesentliche Rahmenbedingungen**	**8**
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	8
2.2	Kommunale Planungsgrundlagen	8
2.3	Weitere Grundlagen	12
2.4	Studie «Arealentwicklung Holzschlifi»	15
3.	**Grundordnung**	**20**
3.1	Zonenplan, GGP und GEP	20
3.2	Baugesetz inkl. Anhang	21
4.	**Arealplan Mühlbach**	**24**
4.1	Ziel und Zweck	24
4.2	Geltungsbereich	24
4.3	Bestandteile	24
4.4	Abweichung und Verhältnis zur Grundordnung	24
4.5	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	27
4.5.1	Nutzung und Bebauung	27
4.5.2	Gestaltung	29
4.5.3	Erschliessung und Mobilität	30
4.5.4	Freiraum und Umgebung	34
4.5.5	Ver- und Entsorgung	38
4.5.6	Umwelt	38
4.5.7	Weitere Bestimmungen	39
4.5.8	Finanzierung, Kosten und Unterhalt	39
4.5.9	Verfahrens- und Schlussbestimmungen	40
4.6	Arealplan	41
5.	**Interessenabwägung und Planbeständigkeit**	**42**
5.1	Interessenabwägung	42
5.2	Planbeständigkeit	43
6.	**Verfahren und Organisation**	**44**
6.1	Organisation	44
6.2	Ablauf der Planung	44
6.2.1	Kantonale Vorprüfung	45

6.2.2 Öffentliche Mitwirkungsauflage 45
6.2.3 Erlass durch Gemeindevorstand 46
6.2.4 Öffentliche Beschwerdeauflage 46
6.2.5 Genehmigung durch die Regierung und Publikation 46

Anhang 47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild; Quelle: Orthofoto, Swisstopo (maps.geo.gr) 6
Abb. 2: Kommunales räumliches Leitbild Landquart, Teil Siedlung, Auszug Leitbildplan; Quelle: KRL Gemeinde Landquart, vom Gemeindevorstand erlassen am 12. Dezember 2019, www.landquart.ch.....9
Abb. 3: Kommunales räumliches Leitbild Landquart, Teil Verkehr, Auszug Leitbildplan; Quelle: KRL Gemeinde Landquart, vom Gemeindevorstand erlassen am 12. Dezember 2019, www.landquart.ch..... 10
Abb. 4: Festzulegender Gewässerraum im Bereich der Parzellen 9 und 1; Quelle: Eichenberger Revital SA 2016, Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach 13
Abb. 5: Ziele / Konzept; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022..... 15
Abb. 6: Ortsbausteine; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022..... 16
Abb. 7: Freiraumkonzept von öffentlich bis privat; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022 16
Abb. 8: Nutzungskonzept; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022..... 17
Abb. 9: Setzung der Baukörper; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022..... 17
Abb. 10: Situation; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 20.06.2022..... 17
Abb. 11: Grundriss Erdgeschoss; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 20.06.2022 18
Abb. 12: Grundriss 1. Untergeschoss; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 20.06.2022 18
Abb. 13: Grundriss 2. Untergeschoss; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 20.06.2022 19
Abb. 14: Schnitt A-A; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022..... 19
Abb. 15: Schnitt B-B; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022..... 19
Abb. 16: Schnitt C-C; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022..... 19
Abb. 17: Auszug Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach», von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 720 am 10. August 2021; Quelle: Gemeinde Landquart..... 20
Abb. 18: Auszug Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraumausscheidung und Anpassung Gefahrenzonen», von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 740 vom 8. September 2020; Quelle: Gemeinde Landquart 21
Abb. 19: Arealplan, Mst. 1:500..... 41

1. Ausgangslage

1.1 Areal Mühlbach

Areal Mühlbach und Umgebung

Das Areal «Mühlbach» befindet sich zwischen den Ortsteilen Landquart und Igis und umfasst eine Fläche von rund 24'000m^2. Es grenzt im Norden an die das Areal der «Bardill Caravan AG», im Osten an den östlichen Teil der «Holzschlifi», im Süden an das Wohngebiet Verschnals und im Westen an die Papierfabrik «Landqart AG». Entlang der nördlichen Grenze verläuft der Obermühleweg, entlang der östlichen Grenze der Holzschleifeweg und entlang der südlichen Grenze der Papiermühleweg.

Das Areal wird von Ost nach West vom Mühlbach durchquert. Dieser ist offengelegt aber durch die Kanalisierung in seiner natürlichen Funktion stark beeinträchtigt.

Gebiet Mühlbach (grober Perimeter Arealplanpflicht)

Mühlbach

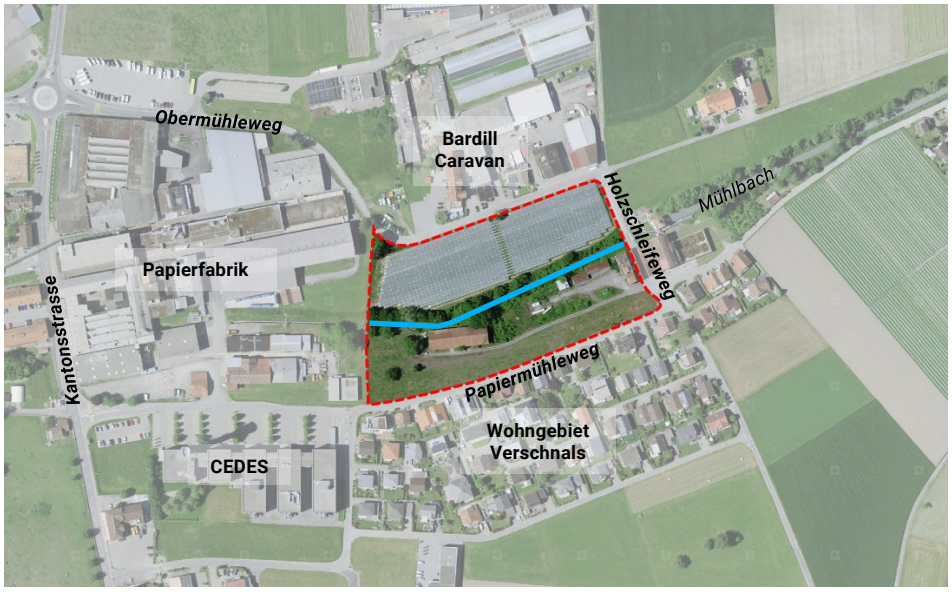

Abb. 1: Luftbild; Quelle: Orthofoto, Swisstopo (maps.geo.gr)

Grundeigentümerschaften

Das Areal «Mühlbach» umfasst die Parzellen 9 und 2116. Die beiden Parzellen sind im Eigentum der nachfolgenden Grundeigentümerschaft:

- Adlerstein AG (Parzelle Nr. 9)
- Schumacher Beteiligungen AG (Parzelle Nr. 2116)

Heutige Nutzung

Das Areal liegt im Norden bis zum Mühlbach in der Campus Zone und südlich des Mühlbachs in der Wohnzone W4.

Das Areal ist heute weitgehend unbebaut. Das Gebiet nördlich des Mühlbachs wird heute landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Mühlbachs befinden sich

lediglich ein landwirtschaftliches Gebäude (Holzschopf) aus den späten 50er-Jahren, eine Garagengebäude aus der Mitte 80er-Jahren sowie das Gebäude «Holzschlifi». Das Gebäude «Holzschlifi» steht heute weitgehend leer. Gelegentlich wird es für Ausstellungen oder dergleichen genutzt.

Erschliessung

Die Erschliessung des Mühlbach-Areals erfolgt heute von der Kantonsstrasse her über den Obermühleweg im Norden oder über den Papiermühleweg im Süden.

Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in rund fünf, der Bahnhof Igis in ca. 15 und der Bahnhof Landquart in ca. 20 Fusswegminuten erreichbar.

1.2 Anlass und Absicht

Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach»

2018 hat der Gemeindevorstand Landquart mit der Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach», von welcher auch das Areal «Mühlbach» betroffen ist, gestartet. Mit der Teilrevision der Ortsplanung wurde das Gebiet Papierfabrik/Mühlbach, welches ein grosses Erneuerungs- und Entwicklungspotential aufweist, in ein attraktives, durchmischtes Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet umstrukturiert und planungsrechtlich gesichert. Die Teilrevision der Ortsplanung wurde im Frühjahr 2021 dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden zur Genehmigung durch die Regierung eingereicht. Die Planung wurde mit Beschluss Nr. 720 am 10. August 2021 von der Regierung genehmigt.

Arealplanpflicht

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach» wurde das Areal «Mühlbach» unter anderem mit einer Arealplanpflicht versehen. Aufgrund der Arealplanpflicht ist vor einer Entwicklung/Bebauung des Areals die Erarbeitung eines Arealplans notwendig.

Arealplan Mühlbach

Seitens einer Grundeigentümerschaft des Areals bestehen bereits konkrete Absichten für die Entwicklung ihrer Parzelle. Um die beabsichtige Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, hat der Gemeindevorstand Landquart im Februar 2021 auf Wunsch der Grundeigentümerschaft beschlossen, im Gebiet «Mühlbach» das Arealplanverfahren einzuleiten. Damit soll die verlangte Folgeplanung zur Weiterentwicklung des Gebietes grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

2. Wesentliche Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Raumplanungsgesetz (RPG)

Das revidierte, eidgenössische Raumplanungsgesetz, in Kraft seit dem 1. Mai 2014, hat zum Ziel, die weitere Zersiedelung zu bremsen, die Landschaft zu schonen, attraktive Wohn- und Arbeitsorte zu schaffen und eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven (Siedlungsentwicklung nach innen) umzusetzen.

Kantonaler Richtplan Teil Siedlung (KRIP-S)

Das Gebiet der Papierfabrik/Mühlbach ist im kantonalen Richtplan, Teil Siedlung (KRIP-S), vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019, als strategisches Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum bezeichnet (Teilgebiet Landquart Fabriken). Strategische Arbeitsgebiete sind auf Arbeitsnutzungen mit einer hohen Wertschöpfungswirkung auszurichten. Für strategisch bedeutende exportorientierte Unternehmensansiedlungen sind grössere zusammenhängende Flächen an bestgeeigneten Lagen bereitzustellen. Strategische Arbeitsgebiete haben einen langfristigen Entwicklungshorizont. Sie erfüllen die Anforderungen nach Art. 30 Abs. 1bis Bst. a RPV.
Das Gebiet ist gemäss KRIP-S auf die Nutzungen „Dienstleistung, Gewerbe und Industrie“ auszurichten. Dabei ist „Wohnen in untergeordnetem Mass zulässig“ und es ist auf eine „hochwertige Gestaltung“ hinzuwirken.

Regionales Raumkonzept – Region Landquart

Im regionalen Raumkonzept der Region Landquart, von der Präsidentenkonferenz beschlossen am 19. November 2019, ist das Gebiet der Papierfabrik/Mühlbach gemäss KRIP-S als strategisches Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum bezeichnet. Gemäss regionalem Raumkonzept sollen neue Arbeitsplätze hauptsächlich an den Arbeitsgebieten von kantonaler Bedeutung angesiedelt werden. Kapazitätsreserven innerhalb der bestehenden Arbeitszonen sind dabei primär zu nutzen und mit zweckmässiger Dichte zu überbauen.
Des Weiteren wird im regionalen Raumkonzept ist im Bereich des Gebiets «Mühlbach» eine Erweiterung des Siedlungsgebietes (Wohn-, Misch- oder Zentrumszone) ausgeschieden.

2.2 Kommunale Planungsgrundlagen

Kommunales räumliches Leitbild Landquart (KRL)

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) Landquart zeigt die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Landquart bis 2040 auf. Es wird dargestellt, wie die kommunalen Entwicklungsziele auf die übergeordneten Vorgaben von Region und Kanton abgestimmt werden und anschliessend auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen sind.
In Bezug auf das Gebiet Papierfabrik/Mühlbach sieht das KRL kurz- bis mittelfristig ein ausgeprägtes Transformationspotential. Im Teilgebiet Mühlbach ist

nördlich des Mühlbachs ein durchmischtes Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriegebiet für mittlere bis grössere, primär emissionsarme Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte vorgesehen (Arbeitsgebiet mit erhöhten Anforderungen). Wohnen ist in diesem Bereich in untergeordnetem Mass möglich, sofern ein Bezug zur Arbeitsnutzung besteht.
Das Gebiet südlich des Mühlbachs soll als Wohngebiet (Wohngebiet mit erhöhter Dichte und Folgeplanpflicht) entwickelt werden und damit ein sorgfältiger Übergang zwischen den Arbeitsgebieten im Norden und dem bestehenden Wohngebiet im Süden geschaffen werden. Die Übergänge zu den bestehenden Wohnquartieren und zur offenen Landschaft sind besonders gut zu gestalten. Der Mühlbach (besondere Freiraum-/Grünraumqualitäten) ist in die Gesamtentwicklung zu integrieren.

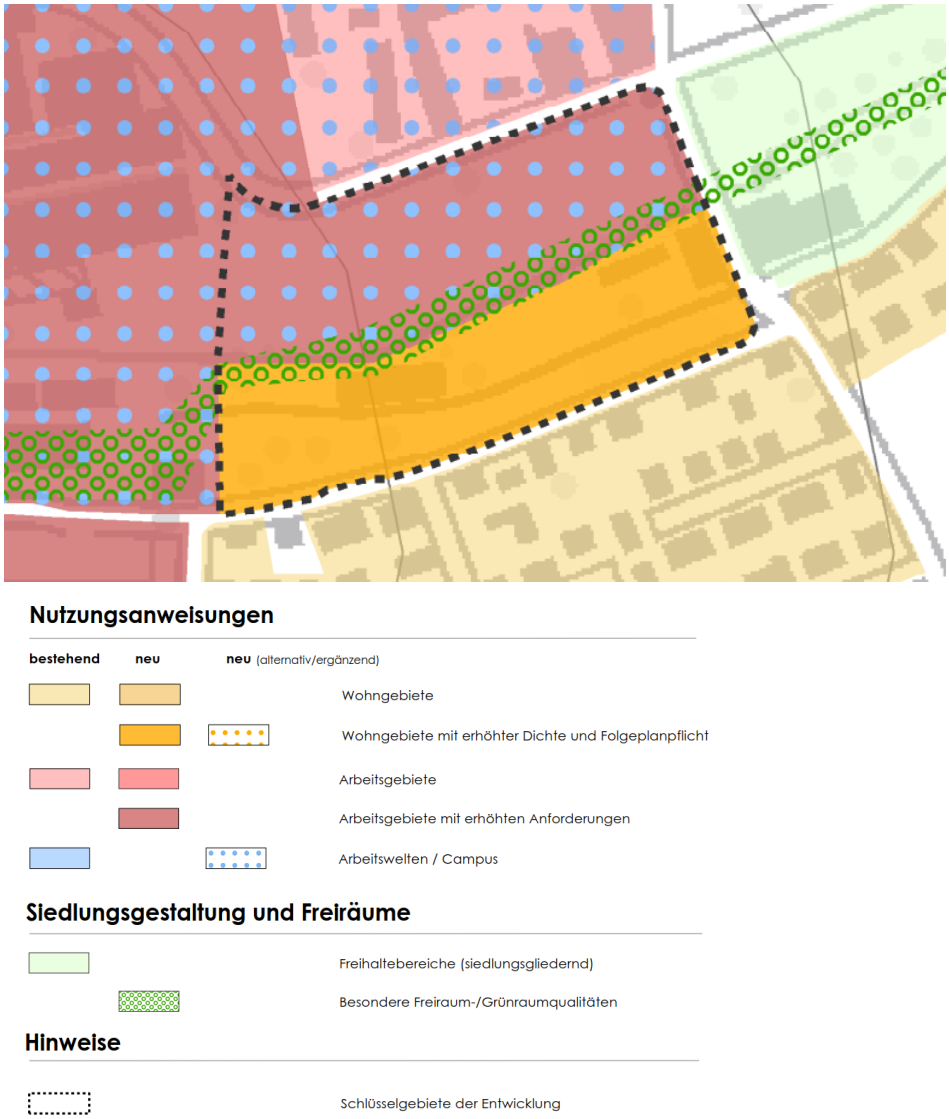

Abb. 2: Kommunales räumliches Leitbild Landquart, Teil Siedlung, Auszug Leitbildplan; Quelle: KRL Gemeinde Landquart, vom Gemeindevorstand erlassen am 12. Dezember 2019, www.landquart.ch

Im Osten des Gebietes auf dem Holzschleifeweg ist gemäss KRL ein Neubau/Ausbau einer Fuss- und Velowegverbindung geplant. Entlang des Mühlbachs und entlang der südwestlichen Grenze des Areals (Verlängerung der Freihofstrasse in Richtung Norden) ist eine Fusswegverbindung bis zum Mühlbach geplant.

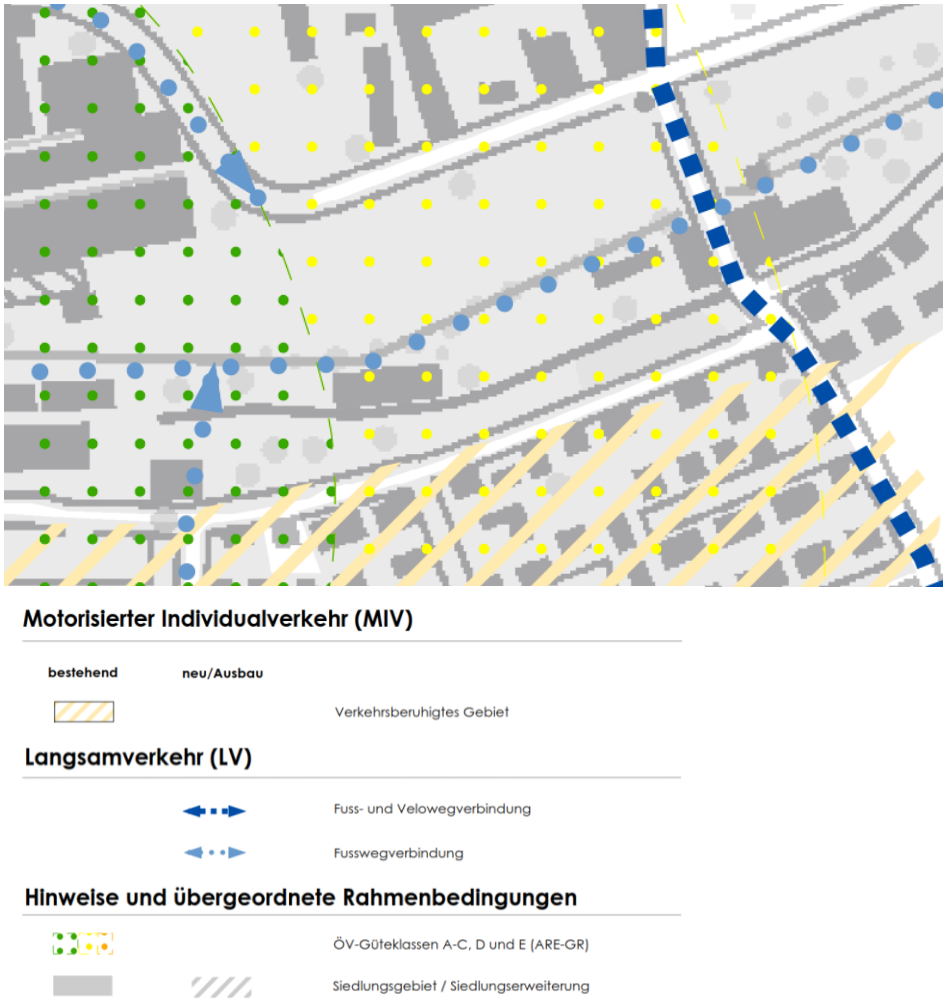

Abb. 3: Kommunales räumliches Leitbild Landquart, Teil Verkehr, Auszug Leitbildplan; Quelle: KRL Gemeinde Landquart, vom Gemeindevorstand erlassen am 12. Dezember 2019, www.landquart.ch

Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach»

Im Rahmen der von der Regierung mit Beschluss Nr. 720 am 10. August 2021 genehmigten Teilrevision der Ortsplanung „Papierfabrik/Mühlbach“ wurden die Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Arbeitsgebiet Landquart Fabriken gemäss den übergeordneten Planungsgrundlagen auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung umsetzt.

Für das Teilgebiet Mühlbach hatte die Teilrevision der Ortsplanung die Umzonung von der Industriezone in die Campus Zone (nördlicher Teil) und in die

Wohnzone W4 (südlicher Teil) zur Folge. Des Weiteren wurde für das Gebiet zur Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung eine Arealplanpflicht mit Rahmenbedingungen festgesetzt. Die Rahmenbedingungen erhalten Anforderungen an Bebauung, Nutzung, Gestaltung und Erschliessung des Areals.

Bei Ein-, Auf- und Umzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen verlangt der kantonale Richtplan zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung eine baugesetzliche Sicherstellung, wonach die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 Prozent ausgeschöpft werden. Da von der Gemeinde eine entsprechende baugesetzliche Regelung bisher nicht erlassen wurde, wurde die Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach» mit folgender Auflage verbunden (RB 720 vom 10. August 2021):

> *«In den Arealplanbestimmungen «Mühlbach» für die neue Wohnzone W4 sicherzustellen ist, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden.»*

Kommunales Gesamtverkehrskonzept

Derzeit erarbeitet die Gemeinde Landquart ein kommunales Gesamtverkehrskonzept (Stand öffentliche Mitwirkung). Gegenstand des Gesamtverkehrskonzepts sind die aktuellen und absehbaren verkehrlichen Herausforderungen in der Gemeinde sowie die beabsichtigten Massnahmen. Übergeordnetes Ziel ist es, die Verkehrsentwicklung aktiv zu steuern und auf die zukünftige Siedlungsentwicklung abzustimmen. Das Konzept umfasst alle massgeblichen Mobilitätsformen:

- Öffentlicher Verkehr
- Veloverkehr
- Fussverkehr
- Motorisierter Individualverkehr
- Zukünftige Mobilitätsformen

Am 21. März 2023 wurde der Entwurf des kommunalen Gesamtverkehrskonzepts der Bevölkerung vorgestellt und im Sinne eines Mitwirkungsverfahrens vom 27. März 2023 bis 26. April 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist wurden 11 Stellungnahmen von Privatpersonen, Parteien, Organisationen und Unternehmen eingereicht. Im nächsten Schritt werden die Eingaben durch den Gemeindevorstand eingehend geprüft, behandelt und entsprechend in das Konzept eingearbeitet.

Eine Hauptmassnahmen im Gesamtverkehrskonzept bildet die Multimodale Drehscheibe Bahnhof Landquart. In diesem Zusammenhang sollen der Dorfteil Igis und der ESP Arbeit (Industrie Fabriken) mit einer neuen Buslinie mit dem Bahnhof Landquart verbunden werden. Eine solche Verbindung ist heute

aufgrund von Umwegen und der Bahnschranke nicht möglich. Die Realisierung der Industriestrasse Landquart inkl. Knoten Freihofstrasse/Kantonsstrasse ist damit Voraussetzung für die neue Buslinie. Voraussetzung für die neue Buslinie ist Realisierung der Industriestrasse Landquart inkl. Knoten Freihofstrasse/Kantonsstrasse, welche eine direkte Verbindung zwischen der Kantonsstrasse und dem Industriegebiet darstellt (ebenfalls Hauptmassnahme im Gesamtverkehrskonzept).

Mit den oben genannten Massnahmen soll das Arbeitsplatzgebiet Papierfabrik/Mühlbach (resp. ESP Arbeit, Industrie Fabriken) zukünftig optimal an das übergeordnete Strassennetz (Autobahn) angeschlossen werden. Des Weiteren werden die Massnahmen eine Optimierung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und weitreichende Verbesserungen für den Fuss- und Veloverkehr zur Folge haben.

2.3 Weitere Grundlagen

Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach

Das Mühlbach-Areal wird von Ost nach West vom Mühlbach durchquert. Der Mühlbach wird von der Landquart bei der Klus gespiesen. Das Kulturgewässer wurde ursprünglich für den Betrieb von Mühlen und Sägereien angelegt. Heute wird er für die Kraftwerke der Repower genutzt und hat daneben einen ökologischen und landschaftsästhetischen Wert. Das Abflussregime wird betrieblich geregelt durch die Fassung an der Landquart und die Kraftwerksnutzungen. Der Igiser Mühlbach verläuft auf Alluvionen der Landquart und des Alpenrheins und infiltriert ins Grundwasser. Für die Speisung des Amphibienlaichgebiets im Felsenbach, für die Landwirtschaft sowie allenfalls für die Papierfabrik Landquart wird Wasser entnommen.

Die Repower AG plant, die Landquart zwischen Küblis und der Chlus mit dem Kraftwerkprojekt Chlus energetisch zu nutzen. Die Realisierung des Kraftwerkvorhabens beeinflusst neben der Wasserführung der Landquart auch jene des Igiser Mühlbaches, der von der Landquart in der Chlus gespiesen wird (Eichenberger Revital SA 2014, Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach).

Der Igiser Mühlbach hat Potenzial für ökologische Aufwertungen durch Revitalisierungen. Um den Gemeinden und weiteren Akteuren die Möglichkeit zu geben, Ersatzmassnahmen z.B. für das Kraftwerkprojekt Chlus und weiterer Projekte umzusetzen, ist für den Igiser Mühlbach ein Entwicklungskonzept (Eichenberger Revital SA 2014, Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach) ausgearbeitet worden. Im Bereich der Papierfabriken Landquart ist gemäss dem Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach eine neue offene und geschwungene Gerinneführung entlang der linksufrigen Quartierstrasse (Papiermühleweg)

vorgesehen. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wurde auch der Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung ermittelt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals Papierfabriken wurde das Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach ergänzt resp. konkretisiert (Eichenberger Revital SA 2016, Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach). Dabei ist die Idee entstanden, anstelle der ursprünglich geplanten Gewässerführung entlang der südlichen Grenze der Parzelle 9 beim Papiermühleweg nur noch eine Gewässerführung am Ort des heutigen Mühlbachs vorzusehen. Entlang des Gewässers könnte ein kulturhistorischer (Lehr-)Pfad geschaffen werden.

Auf Basis der neuen Idee wurde der erforderliche Gewässerraum ermittelt. Aus der mit den kantonalen Stellen konsolidierten Studie geht hervor, dass der festzulegende Gewässerraum im Bereich der Parzellen 1 und 9 bezüglich der Achse des Überlaufkanals orografisch links eine Breite von 6m und rechts eine Breite von 10m aufzuweisen hat. Insgesamt beträgt der festzulegende Gewässerraum-Bereich damit 16m.

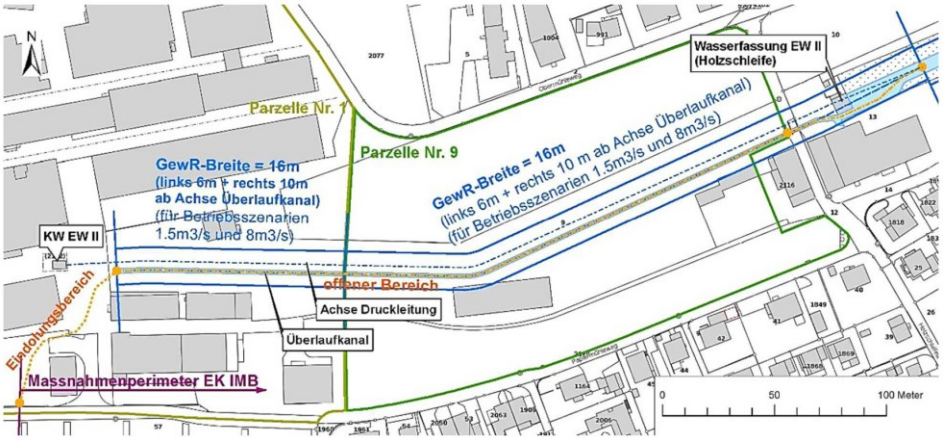

Abb. 4: Festzulegender Gewässerraum im Bereich der Parzellen 9 und 1; Quelle: Eichenberger Revital SA 2016, Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraumausscheidung und Anpassung Gefahrenzonen», von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 740 vom 8. September 2020, wurde basierend auf dem Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach für den Mühlbach im Bereich «Alte Mühle» ein Gewässerraum mit einer Breite von 16m ausgeschieden.

Vereinbarung Grundeigentümer, Gemeinde und Repower AG

Die Revitalisierung des Mühlbachs ist mitunter abhängig vom Zeitplan des Projekts Kraftwerk Chlus, welches durch die Repower AG geplant wird. Überdies hat die Arealentwicklung Mühlbach auf die bestehenden Repower Anlagen (Sicherstellung des Betriebs der heutigen Kraftwerkanlagen) sowie die zukünftige Revitalisierung Rücksicht zu nehmen. Aus diesen Gründen wurden die

Rahmenbedingungen betreffend Revitalisierung des Mühlbachs, soweit diese den Arealplanperimeter betrifft, im Rahmen einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 9 und 2116, der Repower AG und der Gemeinde Landquart geregelt.

Mit der Vereinbarung werden folgende Inhalte geregelt:

a) die seitens Grundeigentümerschaft zu treffenden Vorkehrungen zur Gewährleistung der bestehenden und weiterhin geltenden Rechte der Repower im Zusammenhang mit dem Betrieb sowie der Wartung und dem Unterhalt (inkl. Erneuerung/Ersatz) ihrer Kraftwerke (Mühlbach, Druckleitung, Leerschusskanal und Kabelrohrblock);
b) allfällige Entschädigungsansprüche seitens Repower gegenüber der Grundeigentümerschaft im Falle von durch letztere bzw. von diesen hinzugezogenen Dritten verursachten und verschuldeten Betriebsunterbrüchen und/oder Schäden an den Anlagen der Repower;
c) die Zuständigkeit für die Planung, Umsetzung und Finanzierung Renaturierung des Mühlbachs entlang des ausgeschiedenen Gewässerraums sowie die dafür erforderlichen baulichen An-forderungen an die Vorhaben der Grundeigentümerschaft im entsprechenden Bereich.

Gemäss Vereinbarung hat die Repower AG bei Ausserbetriebnahme der Kraftwerke am Igiser Mühlbach den Rückbau sämtlicher ihrer Anlagen und die Revitalisierung des Mühlbachs zu besorgen. Der Rückbau und die Revitalisierung erfolgen auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts Igiser Mühlbach von Eichenberger Revital SA und werden spätestens drei Jahre nach der Inbetriebnahme des Kraftwerks Chlus umgesetzt. Die Repower AG ist zuständig für die Planung, Umsetzung und Finanzierung des Rückbaus ihrer Anlagen und die Revitalisierung des Mühlbachs. Gleichzeitig hat die Grundeigentümerschaft bei der Planung und Umsetzung ihres Vorhabens (Arealüberbauung) den zu einem späteren Zeitpunkt durch Repower umzusetzenden Rückbau der Repower-Anlagen sowie die Revitalisierung des Igiser-Mühlbachs zu berücksichtigen. Dabei hat sie den Nachweis zu erbringen, dass mit ihrem Bauvorhaben ein Rückbau der Anlagen (Mühlbach, Druckleitung, Leerschusskanal und Kabelrohrblock) gegenüber der heutigen Ausgangslage nicht übermässig erschwert wird. Die Grundeigentümerschaft hat im Hinblick auf die Revitalisierung Massnahmen zu ergreifen (u.a. Massnahmen zum Schutz der offenen Wasserführung, Infiltration) und trägt die dafür erforderlichen Kosten.

In der Vereinbarung haben sich die Vertragsparteien überdies dazu verpflichtet, eine neue Vereinbarung zur Revitalisierung des Mühlbachs innerhalb des Arealplanperimeters abzuschliessen, falls wider Erwarten von einer Umsetzung des Projekts Chlus abgesehen werden und/oder eine entsprechende Revitalisierung

im Sinne des Revitalisierungskonzepts Entwicklungskonzept Igiser Mühlbach von Eichenberger Revital SA nicht möglich sein sollte. Repower bleibt auch in diesem Fall zuständig für Planung, Umsetzung und Finanzierung der Revitalisierung des Mühlbachs.

2.4 Studie «Arealentwicklung Holzschlifi»

Studie «Arealentwicklung Holzschlifi»

Seitens der Grundeigentümerschaft des Mühlbach-Areals bestehen bereits konkrete Entwicklungsabsichten. In diesem Zusammenhang hat die Grundeigentümerschaft (Ritter Schumacher) Ende 2021/Anfang 2022 die Studie «Arealentwicklung Holzschlifi» erarbeitet. Ziel der Studie war es, die konkreten Entwicklungsabsichten und Zielsetzungen der Grundeigentümerschaft in Form eines konkreten Vorprojektes aufzuzeigen.

Ziele / Konzept

Gemäss der Studie «Arealentwicklung Holzschlifi» werden mit der Arealplanung nachfolgende Ziele verfolgt:

- Verdichtung im Sinne des kommunalen räumlichen Leitbilds Landquart
- Schaffung eines diversen Quartiers mit Wohnen und Arbeiten (Campus)
- Qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung
- Einbezug und Renaturierung des öffentlich zugänglichen Mühlbachs
- Einbezug der erhaltenswerten «Holzschlifi» (Café)
- Flexibler Quartierplatz für Veranstaltungen
- "Sanfter" und gut gestalteter Übergang zum südlichen Einfamilienhaus Quartier
- Gewerbenutzungen mit hohem Flächenbedarf im Verhältnis zu Arbeitsplätzen sind nicht zulässig
- Verkehrserschliessung über den nördlichen Obermühleweg
- Parkierung unterirdisch (Ausnahme Besucherparkplätze)

Abb. 5: Ziele / Konzept; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022

Ortsbausteine

- Riegel als städtebaulicher Baustein aus der Umgebung
- Massstäbliche Angleichung an Einfamilienhausquartier
- kompakte Baukörper (energieeffizient)

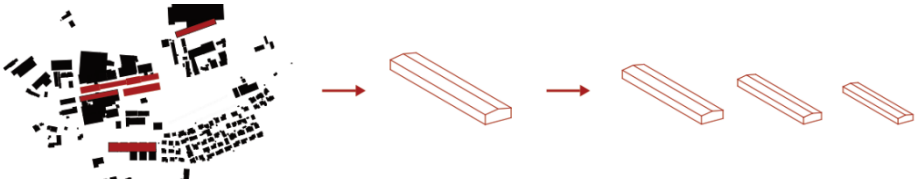

Abb. 6: Ortsbausteine; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022

Freiraumkonzept

- Begrünte Freiräume
- Biodiversität
- Quartierplatz für Veranstaltungen

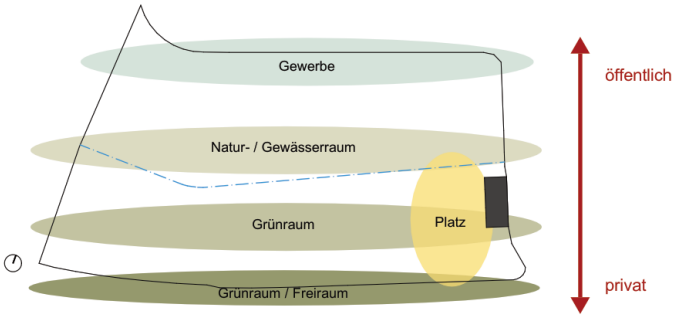

Abb. 7: Freiraumkonzept von öffentlich bis privat; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022

Nutzungskonzept

- Fliessender Übergang von Arbeiten und Wohnen
- Vielfältiges Wohnungsangebot → Durchmischung der Gesellschaftsschichten
- Orientierung der Wohnungen zum Gewässerraum
- Orientierung Gewerbe zur Industrie
- Verknüpfung zu EFH Quartier mittels Reihenhäuser

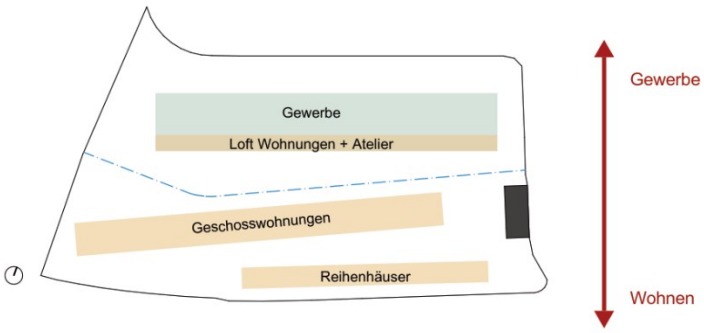

Abb. 8: Nutzungskonzept; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022

Setzung der Baukörper

- Klar definierte zusammenhängende Aussenräume
- Bildung von grosszügigen Freiräumen
- Zwei Grünraumkorridore (öffentlich und halbprivat)
- Riegel als Lärmbarriere zur Industrie

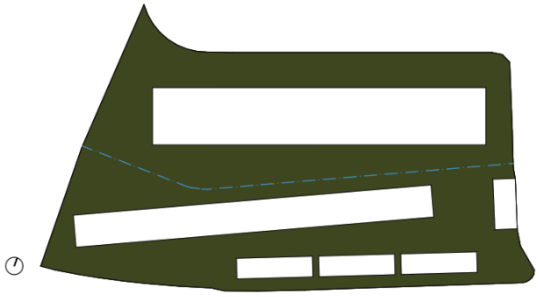

Abb. 9: Setzung der Baukörper; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022

Projekt

Aufgrund der Zielsetzungen und Konzeptvorstellungen wurde das konkrete Projekt erarbeitet.

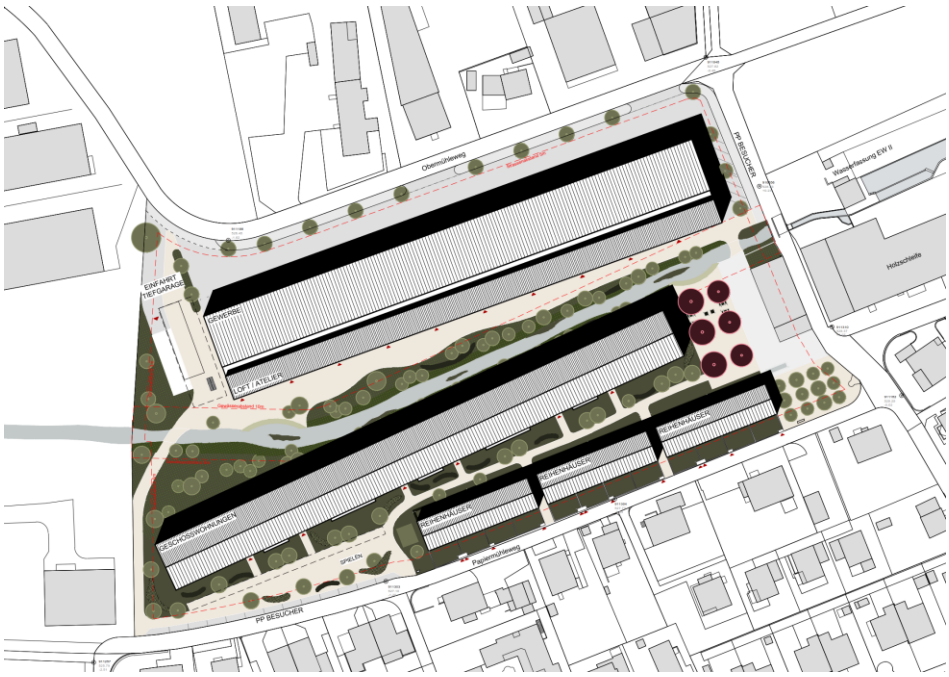

Abb. 10: Situation; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 20.06.2022

Abb. 11: Grundriss Erdgeschoss; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 20.06.2022

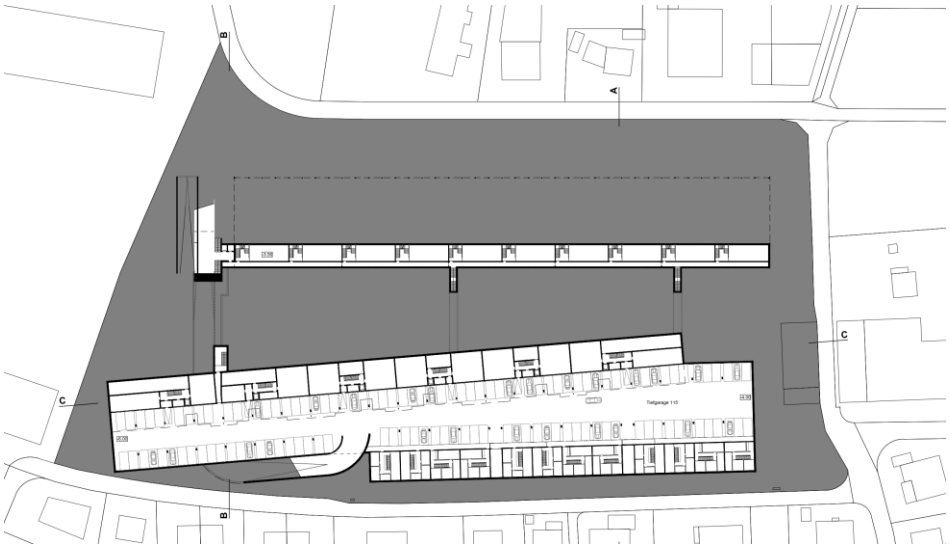

Abb. 12: Grundriss 1. Untergeschoss; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 20.06.2022

Abb. 13: Grundriss 2. Untergeschoss; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 20.06.2022

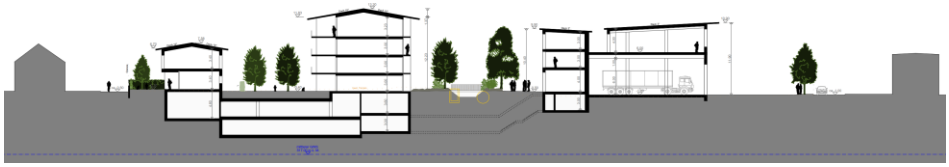

Abb. 14: Schnitt A-A; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022

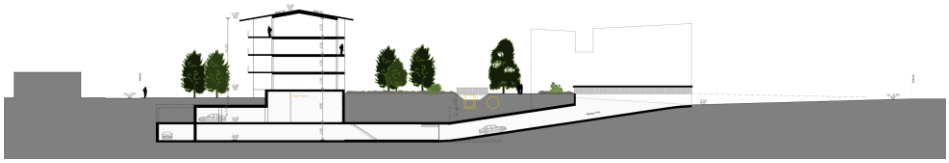

Abb. 15: Schnitt B-B; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022

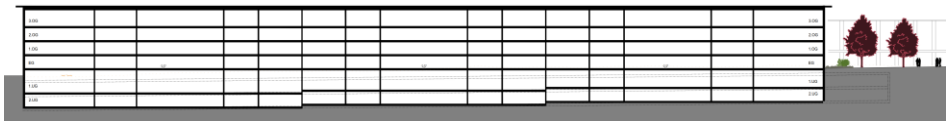

Abb. 16: Schnitt C-C; Quelle: Ritter Schumacher, Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», dat. 30.03.2022

Projektgrundlage

Die Studie «Arealentwicklung Holzschlifi» respektive das daraus resultierende Vorprojekt bildet die Grundlage für die vorliegende Arealplanung (Richtprojekt).

3. Grundordnung

3.1 Zonenplan, GGP und GEP

Zonenplan

Das Gebiet «Mühlbach» liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Landquart im Norden in der Campus Zone und im Süden in der Wohnzone W4. Der östlichste Teil des Areals mit einer Fläche von rund 100m^2 gehört zudem dem Übrigen Gemeindegebiet an. Im Norden grenzt das Areal an Industriezone (teilweise Bereich B), im Osten an Industriezone sowie Übriges Gemeindegebiet, im Süden an Wohnzone W2 und im Westen an Industriezone (Bereich A).

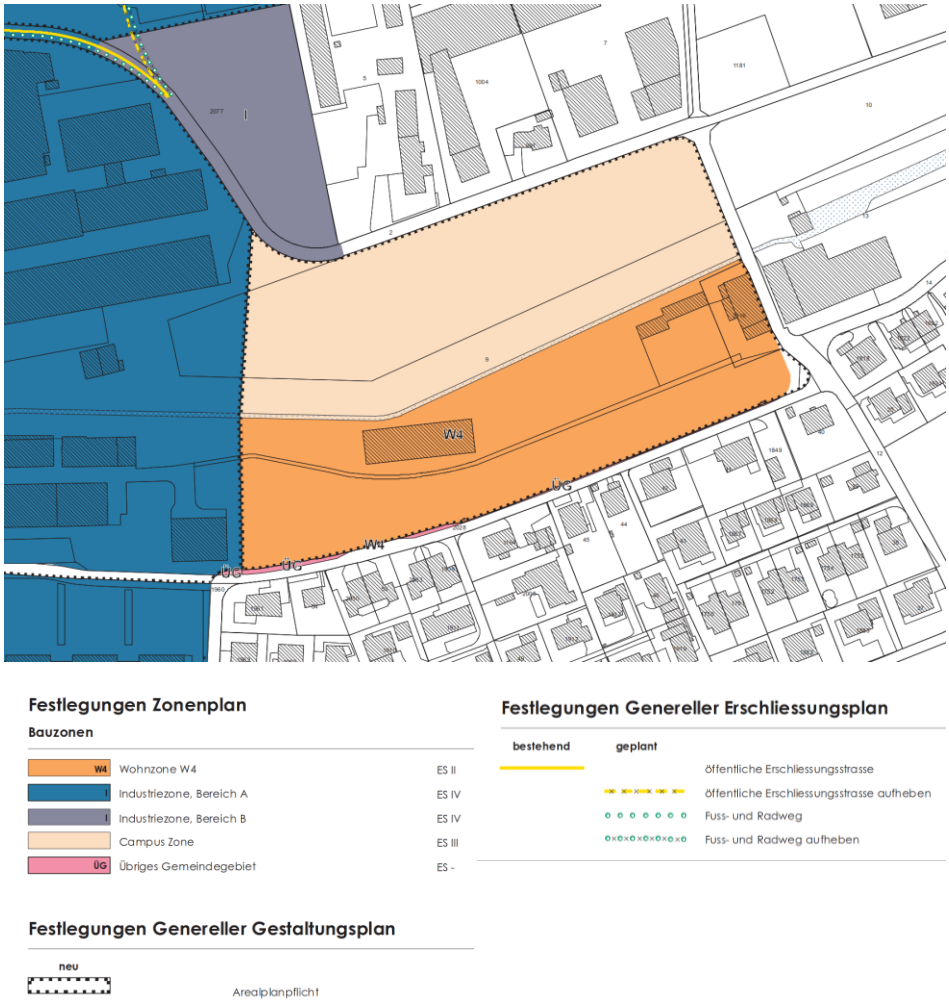

Abb. 17: Auszug Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach», von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 720 am 10. August 2021; Quelle: Gemeinde Landquart

Gewässerraumzone

Entlang des Mühlbachs ist die überlagernde Gewässerraumzone mit einer durchgängigen Breite von 16m ausgeschieden.

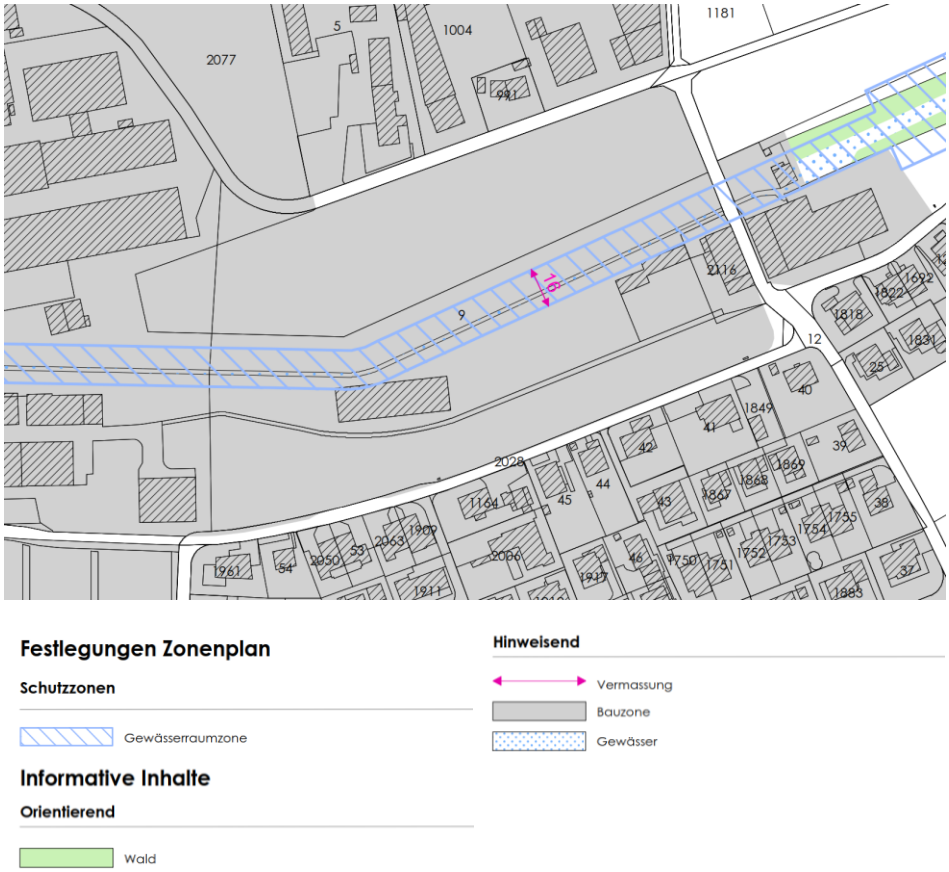

Abb. 18: Auszug Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraumausscheidung und Anpassung Gefahrenzonen», von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 740 vom 8. September 2020; Quelle: Gemeinde Landquart

Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) ist im Bereich des Gebietes «Mühlbach» eine Arealplanpflicht mit Mindestanforderungen (Rahmenbedingungen) festgelegt. Die Rahmenbedingungen zum Arealplangebiet Mühlbach sind im Anhang zum Baugesetz definiert.

3.2 Baugesetz inkl. Anhang

Wohnzone W4

Gemäss Art. 15 des Baugesetzes Igis/Landquart lauten die Bestimmungen für die Wohnzone W4 wie folgt:

Art. 15 Wohnzone W2 - W6

[1] Die Wohnzonen W2 - W6 sind für Wohnbauten bestimmt.

[2] Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zugelassen. Sie dürfen das ruhige und gesunde Wohnen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigen.

Gemäss Zonenschema des Baugesetzes Igis/Landquart gilt in der Wohnzone W4 eine Ausnützungsziffer von 0.7. Der grosse Grenzabstand beträgt 12.0 m und der kleine Grenzabstand 6.0m. Für Gebäudelängen von mehr als 15.0m gilt ein Mehrlängenzuschlag. Es ist zudem eine maximale Gebäudehöhe von 12.5m zulässig. Attikageschosse sind gestattet. Zudem gilt für die Wohnzone W4 die Empfindlichkeitsstufe 2 (ES II).

Campus Zone

Die Bestimmungen für die Campus Zone lauten gemäss Art. 20 des Baugesetzes Igis/Landquart wie folgt:

Art. 20 Campus Zone

[1] Die Campus Zone ist für die Vernetzung von Arbeit, Wohnen und Freizeit bestimmt. In der Campus Zone sind alle in einem Baugebiet nach KRG zugelassenen Nutzungen möglich. Es besteht eine Arealplanpflicht. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.6. Im konkreten Einzelfall kann die Ausnutzung bis auf 1.0 erhöht werden, wenn die geplante Überbauungsstruktur, die Gestaltung der einzelnen Baukörper und deren Nutzung im öffentlichen Interesse (Ausdruck der Überbauung, Arbeitsplätze, Freihaltebereiche, Nachhaltigkeit) stehen und die Vorteile für besondere Gestaltung analog Art. 35 aufweisen.

[2] Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen, wie Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen, sind nicht zulässig.

[3] Die vorgesehenen Wohneinheiten müssen in direktem Zusammenhang zur übrigen Nutzung stehen und dürfen nicht mehr als 20% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche aufweisen.

[4] Über die Erhöhung der Nutzung entscheidet der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission. Eine Bauberatung ist obligatorisch.

Gemäss Zonenschema des Baugesetzes Igis/Landquart ist in der Campus Zone eine maximale Gebäudehöhe von 14.0m (bzw. nach Arealplan) zulässig. Zudem ist ein grosser und kleiner Grenzabstand von jeweils 4.0m einzuhalten. Attikageschosse sind nicht gestattet. In der Campus Zone gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 (ES III).

Gewässerraumzone

Für die Gewässerraumzone gelten die Bestimmungen gemäss Art. 37a KRG.

Rahmenbedingungen zum Arealplangebiet Mühlbach

Im Anhang des Baugesetzes Igis/Landquart werden zum Arealplangebiet Mühlbach nachfolgende Rahmenbedingungen definiert:

Arealplangebiet Mühlbach

Das Arealplangebiet Mühlbach befindet sich auf der Parzelle 9 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Generell wird eine qualitativ hochstehende Bebauung in Bezug auf Siedlungsstruktur, Architektur, Einfügung in die Umgebung, Integration des Mühlbachs und Erschliessung angestrebt.
- Dazu ist die Anordnung von Wohnen und Arbeiten so zu regeln, dass ein guter Übergang entsteht.
- Der Mühlbach ist in die Gesamtentwicklung zu integrieren, muss öffentlich zugänglich und vom „Mühlbachweg“ begleitet sein. Zum Gebiet Mühlbach/Fabriken liegt ein Konzept zur Revitalisierung und Verlegung des Mühlbachs vor. Im Rahmen der Arealplanung ist das Konzept zu überprüfen und allenfalls mit der Überbauung umzusetzen.
- Das Gebäude der Holzschleife auf KTN 2116 ist zu erhalten.
- Im Bereich Süd muss von der Geschossigkeit abgewichen werden. Der Übergang zwischen dem südlichen Quartier und dem Arealplangebiet ist gut zu gestalten und von der Geschossigkeit her anzupassen resp. zu regeln.
- Die Verkehrserschliessung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über den Obermühleweg.
- Die Parkierung erfolgt konzentriert und (abgesehen von Besucherparkplätzen) unter Terrain.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Im Bereich der Campuszone sind für einen guten Übergang in die Wohnnutzung primär emissionsarme Betriebe anzusiedeln (die Werte der LSV sind einzuhalten).
- Es ist sicherzustellen, dass das Gebiet sowohl als Wohn- wie auch als Gewerbegebiet entwickelt wird. Eine Realisierung der Wohnnutzung ohne Realisierung der Gewerbenutzung ist nicht zulässig. Die Etappierung ist zweckmässig zu gestalten.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

4. Arealplan Mühlbach

4.1 Ziel und Zweck

Ziele

Mit dem vorliegenden Arealplan Mühlbach sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

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

4.2 Geltungsbereich

Arealplanperimeter

Der Arealplan Mühlbach umfasst die Parzellen 9 und 2116. Die genaue Abgrenzung des Arealplanperimeters wird im Arealplan Mühlbach verbindlich festgelegt.

4.3 Bestandteile

Der Arealplan Mühlbach besteht aus verbindlichen und orientierenden Bestandteilen.

Verbindliche Bestandteile

Zu den verbindlichen Bestandteilen gehören der Arealplan Mühlbach, Mst. 1:500, und die Arealplanvorschriften.

Die verbindlichen Unterlagen müssen vom Gemeindevorstand Landquart erlassen und von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt werden. Sie sind grundeigentümerverbindlich.

Orientierender Bestandteil

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV ist orientierender Bestandteil des Arealplans Mühlbach. Der Bericht hat keine Rechtswirkung und dient ausschliesslich zur Erläuterung der Planung. Ebenfalls orientierender Bestandteil ist das Richtprojekt von Ritter Schumacher, dat. 20.06.2022.

4.4 Abweichung und Verhältnis zur Grundordnung

Rechtliche Grundlage

Gemäss Art. 46 KRG sind im Rahmen eines Arealplans Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise zulässig, wenn keine überwiegenden

nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Von der im Zonenplan festgelegten Nutzungsart und vom Nutzungsmass darf nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder zur Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen abgewichen werden.

Gemäss Art. 35 BauG Igis/Landquart kann der Gemeindevorstand in Bezug auf die Grenzabstände und die Gebäudelängen Ausnahmen bewilligen, insofern der Areal- (oder Quartierplan) gewisse Voraussetzungen erfüllt. Von der Gebäudehöhe kann abgewichen werden, soweit dadurch nicht ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Überdies kann ein Ausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden.

Diese Voraussetzungen sind:

- das erfasste Areal- (oder Quartierplangebiet) muss mindestens folgende Flächen aufweisen:
  - Kernzone Landquart: gemäss Generellem Gestaltungsplan
  - Kernzone Igis: Bauparzelle samt benachbarten Grundstücken
  - Wohnzonen: 3’000m^2
- differenziert gestaltete Überbauung unter rationeller Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise unter optimaler Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung
- in ausgesprochenen Wohngebieten geeignete, den Bedürfnissen entsprechende Spielflächen für Kinder
- gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch
- die benachbarten Grundstücke dürfen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung

Maximal zulässige Ausnützung

Im Sinne einer verdichteten Bauweise soll von der maximal zulässigen Ausnützung um maximal 20% abgewichen werden können, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 35 Baugesetz nachgewiesen werden kann.

Reduktion Grenz- und Gebäudeabstände

Zur Förderung einer haushälterischen Bodennutzung sowie der Gewährleistung einer flexiblen Bebauungsstruktur innerhalb des Areals soll im Rahmen des vorliegenden Arealplans im Bereich der vorgesehenen Baubereichen (Baubereich A, Baubereich B, Baubereich C und Baubereich «Holzschlifi») von den ordentlichen Grenz- und Gebäudeabständen gemäss BauG Igis/Landquart abgewichen werden können. Vorbehalten sind die Voraussetzungen gemäss Art. 35 BauG Igis/Landquart. Die Baubereiche (Baubereiche A, B, C und

«Holschlifi») geben die Lage sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten vor. Sie gehen den Grenzabständen und den Regeln betreffend maximaler Gebäudelänge gemäss Regelbauweise vor. Bauten innerhalb der Baubereiche dürfen unbesehen von Grenz- und Gebäudeabstandsregeln und Vorschriften über die Gebäudelänge ohne Einschränkung und bis auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die Feuerpolizei. Überdies werden gegenüber den Nachbargrundstücken Baulinien festgesetzt, welche gemäss Art. 55 KRG allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vorgehen.

Wo keine Baubereiche oder Baulinien festgelegt werden, gelten die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Regelungen für Gebäudelängen gemäss Zonenschema. Gegenüber Nachbargrundstücken, die sich nicht innerhalb des Arealplanperimeters befinden, gelten, wo keine Baulinien festgesetzt sind, die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Zonenschema.

Verhältnis zum zukünftigen Baugesetz

Derzeit wird die Nutzungsplanung der Gemeinde Landquart einer Gesamtrevision unterzogen. Im aktuellen Entwurf (laufende Planung, Stand Mai 2023 Entwurf) ist vorgesehen, allenfalls neue Bestimmung bezüglich zulässige Gebäudelänge und Abstandvorschriften einzuführen. Demnach soll zukünftig in den Wohnzonen eine maximal zulässige Gebäudelänge festgelegt werden. Der Mehrlängenzuschlag soll entfallen und stattdessen eine neue Regelung eingeführt werden:

> *„Die Längenvorgabe [max. Länge im Zonenschema] entfällt, sofern eine klare Gliederung der Baukörper mit einem Rücksprung von mindestens 3.0 m (vom Terrain bis zum Dach) vorgenommen wird. Dabei dürfen die Rücksprünge jeweils höchstens um das Mass der zulässigen Gebäudelänge gemäss Zonenschema auseinanderliegen.“*

Gemäss Art. 10 Arealplanbestimmungen dürfen Bauten innerhalb der Baubereiche unbesehen von Grenz- und Gebäudeabstandsregeln und Vorschriften über die Gebäudelänge ohne Einschränkung und bis auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Mit diesen Arealplanbestimmungen soll sichergestellt werden, dass auch zukünftig mit revidierten Baugesetzbestimmungen die Umsetzung des Richtprojekts und damit die Realisierung von langen hallenähnlichen Gebäuden ohne Staffelung von Baukörpern möglich ist.

4.5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.5.1 Nutzung und Bebauung

Baubereiche

Basierend auf dem Richtprojekt werden für die einzelnen, oberirdischen Hauptbauten unterschiedliche Baubereiche ausgeschieden. Die Baubereiche sichern die Lage und die maximal horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Die Ausdehnung der Baubereiche basiert auf dem Richtprojekt, wobei, wo möglich, auf den einzelnen Seiten ein Spielraum zwischen 1 bis 5 Meter gewährleistet wird.

Vorspringende Gebäudeteile und Anbauten der Hauptbauten dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen. Kleinbauten im Zusammenhang mit der Freiraum-/Umgebungsgestaltung oder der Tiefgarage sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Im Baubereich A (A1 und A2) werden in Bezug auf die Anzahl Geschosse keine Vorgaben gemacht. Es gilt die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14m einzuhalten.

Im Baubereich B sind basierend auf dem Richtprojekt maximal vier Vollgeschosse erlaubt. Gemäss Rahmenbedingungen zum Arealplangebiet Mühlbach (Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach») muss im Bereich Süd des Areals von der Geschossigkeit abgewichen werden. Der Übergang zwischen dem südlichen Quartier und dem Arealplangebiet ist gut zu gestalten und von der Geschossigkeit her anzupassen resp. zu regeln. Zur Sicherstellung des sorgfältigen Übergangs (Höhenstaffelung) zwischen dem Arealplangebiet (Wohnzone W4) und dem südlichen Wohngebiet (Wohnzone W2) sind im Baubereich C maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Der Baubereich «Holzschlifi» umfasst das zu erhaltene Gebäude «Holzschlifi». Für die «Holzschlifi» gilt die Besitzstandsgarantie. Zur Sicherstellung einer gewissen Flexibilität für die künftige Nutzung respektive die Umnutzung des Gebäudes sind Sanierungen, Erneuerungen, Um- und Anbauten in untergeordnetem Mass und unter Beibehaltung der heutigen Identität der Baute sowie des herkömmlichen Erscheinungsbildes zulässig. Der heutige Charakter des Gebäudes «Holzschlifi» muss jedoch auch künftig eindeutig wiedererkennbar sein.

Nutzung

Die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baubereichen basieren grundsätzlich auf der Regelbauweise, werden jedoch projektspezifisch konkretisiert.

Der Baubereich A gliedert sich nochmals in die beiden Baubereiche A1 und A2, welche jedoch als Einheit zu betrachten sind. Im Baubereich A1 sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Der Baubereich A2 dient der kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung. Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe und höchstens nicht störende Gewerbebetriebe. Wohn- und Gewerbenutzungen haben dabei in einem baulichen Zusammenhang zueinander zu stehen.
Zur Gewährleistung eines gewissen Spielraums wird innerhalb des übergeordneten Baubereichs A die konkrete Lage und Ausdehnung der Baubereiche A1 und A2 offengelassen. Für einen guten Übergang von Arbeiten im Norden und Wohnen im Süden des Areals sind innerhalb des Baubereichs A die Gewerbe-/Dienstleistungsunternehmen (Baubereich A1) im Norden und die Dienstleistungsbetriebe, nicht störenden Gewerbebetriebe sowie die Wohnnutzung (Baubereich A2) im Süden anzuordnen. Der Baubereich A2 ist dabei über die gesamte Länge des Baubereichs A anzuordnen.

Die Baubereiche B und C dienen der Wohnnutzung. Für eine attraktive Quartierversorgung sowie eine hohe Wohnqualität sind nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie Kindertagesstätten, Quartiercafé, Coiffeur etc. ebenfalls zulässig, sofern sie das ruhige und gesunde Wohnen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigen.

Das Gebäude «Holzschlifi» darf und soll künftig umgenutzt werden. Zulässig sind nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die ebenfalls der Quartierversorgung und -qualität dienen und in einem Zusammenhang mit dem angrenzenden «Quartierplatz» genutzt werden können. Mögliche Nutzungen sind beispielweise ein Quartiercafé oder -restaurant, Gemeinschafts- oder Aufenthaltsräume, welche von den Bewohnerinnen und Bewohner oder Beschäftigten des Areals, aber auch der angrenzenden Quartiere genutzt werden können. Die neue Nutzung der «Holzschlifi» darf das ruhige und gesunde Wohnen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigen.

In sämtlichen Baubereichen sind publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) nicht gestattet. Zudem sind in allen Baubereichen Nutzungen mit ideellen Immissionen (insb. Sexgewerbe) nicht erlaubt.

Ausnützung

Die maximal zulässige Ausnützung innerhalb des Arealplangebietes richtet sich grundsätzlich nach der Regelbauweise. Die zulässige Ausnützung kann um maximal 20% überschritten werden, sofern im Rahmen des

Baubewilligungsverfahrens die Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 35 Baugesetz nachgewiesen werden kann. Im Bereich der Campuszone (Baubereich A) darf die Wohnnutzung nicht mehr als 20% der gesamten anrechenbaren Geschossfläche aufweisen. Das Verhältnis liegt bei 80% Arbeits- und 20% Wohnnutzung.

Damit das Gebäude «Holzschlifi» umgenutzt und mit der neuen Nutzung zur Belebung des angrenzenden Quartierplatzes bespielt werden kann, sind innerhalb der Wohnzone W4 respektive zwischen den Parzellen Nr. 9 und 2116 Nutzungsübertragungen nicht zulässig.

Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Der Artikel 8 der Arealplanvorschriften regelt die mit der Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach» verbundene Auflage, das Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses für die Wohnzone W4 sicherzustellen (RB 720 vom 10. August 2021). Die Bestimmung lehnt sich dabei teilweise an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (Bündner Vereinigung für Raumentwicklung BVR, 13. November 2020).

Gebäudehöhe

Im Baubereich A (A1 und A2) richtet sich die maximal zulässige Gebäudehöhe nach der Regelbauweise. Im Baubereich A1 sind die Gebäude (Hauptbauten) jedoch im Schnitt mit mindestens zwei gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren.

Im Baubereich B richtet sich die maximal zulässige Gebäudehöhe ebenfalls nach der Regelbauweise.

Im Baubereich C beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 8m. Damit wird in Bezug auf die Gebäudehöhen (Höhenstaffelung) ein guter Übergang von der Wohnzone W4 im Norden (maximal zulässige Gebäudehöhe = 12.5m) zur Wohnzone W2 im Süden (maximal zulässige Gebäudehöhe = 7.5m) geschaffen.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Liftschächte, Oblichter und dergleichen sowie Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Windkraftanlagen ausgenommen, dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen in den einzelnen Baubereichen überragen.

Abstände und Gebäudelänge

Siehe Ausführungen im vorangehenden Kapitel 4.4.

4.5.2 Gestaltung

Architektonische Gestaltung

Beim Mühlbach-Areal handelt es sich um ein Teilgebiet des strategischen Arbeitsgebietes Landquart Fabriken. Aufgrund der kantonalen Bedeutung des Gebietes sowie der unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten wird eine qualitätsvolle

und sorgfältige Entwicklung mit hohen gestalterischen Qualitäten angestrebt. Im Rahmen der Erneuerung des Gebiets Mühlbach/Fabriken besteht die Chance für eine gestalterische Aufwertung.

Um den Ansprüchen an das Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung zu entsprechen, sind Bauten und Anlagen städtebaulich und architektonisch so auszugestalten, dass hinsichtlich Volumetrie, kubische Gliederung, Materialwahl sowie Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Des Weiteren haben sie sich sorgfältig in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzuordnen.

Das Vorprojekt (Studie «Arealentwicklung Holzschlifi», Ritter Schumacher, dat. 20.06.2022) gilt als Richtprojekt. Von diesem darf bezüglich Gestaltung und Architektur nur abgewichen werden, wenn eine mindestens gleichwertige Lösung vorgewiesen oder die Abweichung objektiv begründet wird.

Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten von Bauten und Anlagen (Hauptbauten) ist die Gestaltungsberatung (Bauberatung) beizuziehen.

Fassadengestaltung

Aufgrund der Grösse des Areals, der damit möglichen Gebäudelängen sowie der Sicherstellung einer identitätsstiftenden Adressbildung gelten für sämtliche Baubereiche erhöhte Anforderungen an die Fassadengestaltung. Die Fassaden sind hochwertig zu gestalten und so zu gliedern sowie zu strukturieren, dass eine gute Einordnung und eine sich in die Umgebung einpassende Massstäblichkeit sichergestellt wird. Neben der Vermeidung von zu grossmassstäblichen Bauten, welche sich nur schlecht in die Umgebung einordnen, erhalten die Fassaden dadurch einen lebendigen Ausdruck. Die Fassadengestaltung der einzelnen Baubereiche soll dabei ihrer Nutzung entsprechend differenziert strukturiert und materialisiert werden. Insbesondere die von Süden (Papiermühleweg) einsehbaren Fassaden sind besonders sorgfältig zu gestalten.

Dachgestaltung

Zur Förderung der Biodiversität (Lebensraum für Tiere und Pflanzen), zur Retention, zur Verbesserung des Mikroklimas usw. sind Bauten mit Flachdach zu begrünen, sofern diese nicht ausschliesslich als Dachterrasse oder für technisch notwendige Anlagen genutzt werden. Werden Flachdächer mit technisch notwendigen Anlagen, insbesondere Energieerzeugungsanlagen, versehen, ist eine optimale Kombination mit biodiverser Dachbegrünung anzustreben.

4.5.3 Erschliessung und Mobilität

Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung des gesamten Areals erfolgt für den motorisierten Verkehr von der Kantonsstrasse (Deutsche Strasse) her konzentriert über den Obermühleweg.

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sowie die Notzufahrt hat im Nordwesten des Areals zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt respektive die Anlieferung der gewerblichen Nutzungen erfolgt einerseits ebenfalls im nordwestlichen Bereich, andererseits im nordöstlichen Bereich des Areals.
Im Bereich aller Zu- und Wegfahrten ist zur Sicherstellung einer hohen Verkehrssicherheit sowie attraktiven Fuss- und Veloverkehrsverbindungen die Entflechtung zwischen dem motorisierten Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen. Mit der Entflechtung ist gemeint, dass für den Fuss- und Veloverkehr zweckmässige Übergänge über Strassen resp. Zu-/Wegfahrten des motorisierten Verkehrs geschaffen werden. Die Routenführungen sind dabei auf die Wunschlinie des Fuss- und Veloverkehrs zu legen und möglichst abseits von Zu-/Wegfahrten zu realisieren. Im Bereich von Zu-/Wegfahrten sind die Fussverbindungen als Trottoirüberfahrt zu gestalten.

Im Bereich des Arealplangebietes weist der Obermühleweg eine Breite von rund 5.20m auf. Die Breite von 5.20m gewährleistet gemäss VSS-Norm 640 201 bei Tempo 30 den Begegnungsfall Lastwagen-Personenwagen (LKW-PW). Für den Begegnungsfall Lastwagen-Lastwagen ist der Obermühleweg zu schmal dimensioniert. Da ein Ausbau des Obermühlewegs nicht angedacht ist, soll der Begegnungsfall Lastwagen-Lastwagen im entsprechenden Abschnitt des Obermühlewegs möglichst verhindert werden. Aus diesem Grund ist der Schwerverkehr auf dem Obermühleweg und im Bereich der «Erschliessungsfläche» des Arealplans im Einbahnregime zu führen.

Die Erschliessung der Besucherparkplätze im Süden des Areals erfolgt von der Kantonsstrasse via Luxwiesen- und Freihofstrasse her über den Papiermühleweg.

Notzufahrt

Die Notzufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist von drei Seiten sicherzustellen. Im Nordwesten des Areals über den Obermühleweg und die Zu- und Wegfahrt für den Gewerbeverkehr, im Osten über den Quartierplatz und im Südosten über die geplanten Fuss- und Veloverbindungen. Die Notzufahrten sind mit den geplanten Fuss- und Veloverbindungen so zu kombinieren, dass diese in ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung den Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.

Fuss- und Veloverkehr

Zur Gewährleistung einer guten Durchlässigkeit und zur Sicherstellung von direkten Erschliessungswegen innerhalb des Areals werden im Arealplan verschiedene, öffentliche und arealinterne Fuss- und Veloverbindungen gesichert.

Den Mühlbach begleitend (Ost-West-Verbindung) ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zu realisieren. Diese ist als attraktiver, kulturhistorischer (Lehr-)Pfad mit Informationen zu Geschichte und Bedeutung des Mühlbachs auszugestalten. Von Nord nach Süd ist im Westen des Areals eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung, im Osten des Areals lediglich eine öffentliche Fussverbindung zu realisieren. Die Wege sind befestigt und mit einer Mindestbreite von 4m auszugestalten. Aufgrund des öffentlichen Interesses ist die Realisierung der öffentlichen Wege gemäss Auskunft des Amts für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden vom 28. Januar 2022 auch innerhalb des Gewässerraumes des Mühlbachs zulässig. Die Ausgestaltung der Wege richtet sich nach der Arbeitshilfe Gewässerraum Bereich Mobilität (BAFU, 2019).

Zwischen den Richtungspunkten «Interne Fuss- und Veloverbindung» sind befestigte Fuss- und Veloverbindungen mit einer Mindestbreite von 4m umzusetzen. Sie dienen primär der Erschliessung der Wohnbauten.

Entlang der nördlichen und der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 9 (bis zum Gebäude «Holzschlifi») ist ein durchgehendes, neues öffentliches Trottoir zu realisieren. Das neue Trottoir ist auf die Trottoirführung im Bereich der Parzelle Nr. 2077 sowie die noch zu planenden Fussgängerquerung des Obermühlewegs abzustimmen.

Im Bereich von Einfahrten (Zu- und Wegfahrt Tiefgarage, Zu-/Wegfahrt/Anlieferung gewerbliche Nutzungen, Notzufahrt) ist das Trottoir zur Erhöhung der Sicherheit des Fussverkehrs als Trottoirüberfahrt zu gestalten.

Sämtliche Wege sind attraktiv zu gestalten, regelmässig zu unterhalten und dauerhaft freizuhalten. Es ist dabei insbesondere auf eine attraktive Materialisierung und eine bedarfsgerechte Beleuchtung zu achten. Im Bereich der Zu- und Wegfahrten ist die Entflechtung zwischen dem motorisierten Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen.

Baubereich unterirdische Bauten

Der Baubereich unterirdische Bauten sichert die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung von unterirdischen Bauten, insbesondere der Tiefgarage und für die Überbauung notwendige Abstell-, Technikräume etc. Die Ausdehnung des Baubereichs basiert auf dem Richtprojekt. Zur Gewährleistung eines gewissen Spielraums wurde der Baubereich in seiner Ausdehnung vereinfacht.

Die für die Tiefgarage notwendige Unterquerung des Mühlbachs (Kanal) hat gemäss Auskunft des Amts für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden vom 28. Januar 2022 in einer Tiefe von mindestens 1.20m zur bestehenden Gerinnesohle zu erfolgen. Die Unterquerung bezieht sich dabei auf die gesamte Breite des Gewässerraumes. Es dürfen keine Verbauungen, weder an den Ufern noch an der Bachsohle vorgenommen werden. Die Bachsohle ist nach Beendigung der Arbeiten wiederherzustellen.

Parkierung

Die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge soll unter Anwendung von Art. 9 der Parkplatzverordnung der Gemeinde Landquart auf ein Minimum reduziert werden. Hierfür ist durch die Arealplanbeteiligten ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Dieses soll die für das Areal, die umliegende Siedlungsstruktur und das bestehende Verkehrssystem verträgliche maximale Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie damit verbundene, notwendige Massnahmen aufzeigen. Das Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.
Ein Grund für eine Reduktion der minimal erforderlichen Anzahl Abstellplätze ist unter anderem die gewollte Verlagerung des motorisierten Verkehrs auf andere Verkehrsmittel zur Reduktion der Verkehrsbelastung des umliegenden Siedlungsgebietes und des bestehenden Verkehrssystems. Des Weiteren kann beispielsweise eine Zertifizierung des Areals als 2000-Watt-Areal (oder nachfolgende Label) nur durch eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze erreicht werden.

Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden hat die Parkierung weitgehend unterirdisch zu erfolgen. Ausnahme bilden maximal 12 Besucherparkplätze im Südwesten des Areals sowie maximal 70 Parkfelder, welche als Besucherparkplätze, Parkplätze für die Anlieferung oder dergleichen (Kurzzeitparkplätze) genutzt werden dürfen. Die Parkierung hat in jedem Fall möglichst konzentriert zu erfolgen.

Im Hinblick auf die zunehmende E-Mobilität sind sämtliche Parkfelder so vorzubereiten, dass nachträglich E-Ladestationen eingerichtet werden können. Konkret sind die Parkfelder so vorzubereiten, dass künftige Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigte oder andere Nutzer der Parkfelder nur noch ein (eigenes) Ladegerät anbringen müssen. Mindestens 50% der Besucherparkfelder sind zudem bereits mit einer E-Ladestation auszustatten.

Im Weiteren sind mindestens drei Parkfelder als dauerhafte Sharing-Parkfelder zu sichern.

Zur Förderung und Attraktivierung des Veloverkehrs sind genügend Veloabstellanlagen bereitzustellen. Die Berechnung der minimal erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach den VSS-Normen. Die Veloabstellanlagen sind attraktiv zu gestalten (gedeckt, sicher / abschliessbare Halterungen, fahrend erreichbar etc.) und sind an zentralen, gut zugänglichen Lagen zu erstellen.

4.5.4 Freiraum und Umgebung

Umgebungsgestaltung

Attraktive Frei-, Grün- und Aussenräume erhöhen massgeblich die Qualität von Wohn- und Arbeitsgebieten. Eine attraktive Umgebungsgestaltung trägt zudem positiv zur Adressbildung und zum Image einer Überbauung bei.

Aufgrund des hohen Stellenwerts des Areals hat die Umgebungsgestaltung im Mühlbach-Areal nach einem einheitlichen, auf die Bebauung und die umliegende Umgebung abgestimmten Frei- und Grünraumkonzept zu erfolgen. Im Konzept ist dabei mindestens auf die Bepflanzung, Möblierung und Belagsarten sowie auf die Integration des Mühlbachs in die Überbauung einzugehen. Das Konzept ist im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Sämtliche Frei-, Grün- und Umgebungsflächen sind hochwertig, abwechslungsreich und möglichst naturnah zu gestalten. Wenn möglich sind sie extensiv zu bewirtschaften. Steingärten sind nicht zulässig. Die bestehenden Bäume sind, wenn möglich und zweckmässig, zu erhalten.

Bei der Umgebungsgestaltung sind, wo möglich und zweckmässig, die Möglichkeiten für einen alterungsfähigen Baumbestand respektive genügend Wurzelraum zu schaffen. Unterbaute Frei-/Grünflächen sind möglichst auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die Erschliessungsbereiche (insb. Erschliessungs- und Parkierungsflächen) sind unter Einhaltung der Verkehrssicherheit (VSS-Normen) durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

Sämtliche gemäss den nachfolgenden Bestimmungen zulässigen Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und haben sich gut in die Umgebung und in die Überbauung zu integrieren.

Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche umfasst einen Grossteil der Arealfläche und darf einerseits als öffentlicher (gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsflächen,

Spielplätze etc.), andererseits als privater Aussenraum (Terrassen, privater Sitzplatz etc.) genutzt werden.

Die Umgebungsfläche ist hauptsächlich zu begrünen, in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Erdgeschossnutzungen abzustimmen und grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten. Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit (gemeinschaftlich) genutzten Aufenthalts-/Begegnungsorten wie Kinderspielplätze, Gemeinschaftsgärten, Sitzgelegenheiten o. Ä. sowie Fuss- und Velowege, oberirdische Veloabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen oder dergleichen sind zulässig. Im Bereich der privaten Aussenbereiche sind Gartengestaltungen erlaubt. Zudem sind auch Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Tiefgarageneinfahrt (Tiefgaragenportale oder dergleichen) zulässig.

Zur Vernetzung von Lebensräumen sind die Ränder des Areals möglichst offen zu gestalten. Auf unüberwindbare Hindernisse, wie geschlossene Mauern oder engmaschige Zäune bis zum Boden, ist zu verzichten.

Naturnahe Freifläche

Die «Naturnahe Freifläche» befindet sich zwischen dem Baubereich A und und dem Baubereich B und dient der Freihaltung der Fläche sowie als wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die «Naturnahe Freifläche» ist naturnah zu gestalten und durchgehend zu begrünen. Die naturnahen Flächen sind struktur- und artenreich zu gestalten und zugunsten der Biodiversität mit überwiegend einheimischen Arten zu bepflanzen. Die Fläche ist mit grosskronigen Bäumen mit einer minimalen Stammhöhe von 1.80m sowie Gehölzen auszugestalten.

Im Bereich «Naturnahe Freifläche» dürfen mit Ausnahme von Bepflanzungen sowie öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen (Bachüberführungen, Mühlbachweg) keine oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden.

Bei der Gestaltung der «naturnahen Freifläche» im Bereich des rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerraums sind die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten.
Für den Mühlbach ist ein Revitalisierungskonzept durch ein Fachbüro erstellen zu lassen.

Erschliessungsfläche

Die Erschliessungsfläche befindet sich nördlich des Baubereichs A und dient primär der Erschliessung der sich im Baubereich A (A1 und A2) befindenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Zur Hitzeminderung ist die Fläche mit hellen Oberflächen, wo möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen umzusetzen. Im überlagerten Bereich

«Versickerungsfähige Erschliessungsfläche» ist die Fläche zwingend mittels eines versickerungsfähigen Belags (bspw. Rasengittersteine) auszugestalten.

Übriges Arealplangebiet

Im Bereich des übrigen Arealplangebiets gilt die Regelbauweise.

Quartierplatz

Im Osten des Areals, angrenzend an das Gebäude «Holzschlifi» befindet sich der Quartierplatz. Dieser soll primär den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten des Arealplangebietes als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen. Der Quartierplatz ist öffentlich zugänglich.

Auf dem Quartierplatz sind lediglich Kleinbauten, Anbauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck des Quartierplatzes dienen. Neben öffentlichen Wegverbindungen können dies Infrastrukturanlagen, Spielgeräte, Grillstellen, Möblierung, Sitzgelegenheiten, Gestaltungselemente, Bepflanzungen oder dergleichen sein.

Um möglichst viele Personen anzusprechen, ist die Gestaltung des Quartierplatzes auf die Bedürfnisse von verschiedenen Nutzer- und Altersgruppen auszurichten. Insbesondere sind ausreichend, beschattete Sitzgelegenheiten vorzusehen.

Um insbesondere in den Sommermonaten eine Hitzeinsel im Bereich des Quartierplatz zu vermeiden, sind genügend hitzemildernde Massnahmen umzusetzen. Analog zum Richtprojekt ist der Quartierplatz mindestens zur Hälfte seiner Fläche als Buchen- und/oder Birkenhain auszugestalten.

Die Gestaltung des Quartierplatzes ist auf die angrenzenden Erdgeschossnutzungen abzustimmen. Insbesondere ist bei der Gestaltung des Quartierplatzes eine Abstimmung mit der künftigen Nutzung des Gebäudes «Holzschlifi» sicherzustellen.

Im Bereich des Quartierplatzes ist gemäss Auskunft des Amts für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden vom 28. Januar 2022 ein punktueller Zugang zum Mühlbach zulässig. Der Zugang ist möglichst naturnah zu gestalten.

Der Quartierplatz ist grundsätzlich verkehrsfrei zu gestalten. Das Befahren des Dorfplatzes mit dem motorisierten Verkehr ist nur im Zusammenhang mit einer allfälligen Anlieferung o. Ä. oder die Notzufahrt zulässig.

Spiel-, Begegnungs- und Erholungsplatz

Im Südwesten des Areals ist ein grosszügiger Spiel-, Begegnungs- und Erholungsplatz zu realisieren. Der Platz hat eine Fläche von mindestens 800m^2 aufzuweisen und den Bewohnerinnen und Bewohnern des Arealplangebietes als Spiel- und Bewegungsfläche, als Aufenthalts- und Erholungsort sowie als

Treffpunkt dienen. Die konkrete Lage und Ausgestaltung sowie die Abstimmung mit den übrigen sich dort befindenden Nutzungen ist im Rahmen des Frei- und Grünraumkonzepts zu definieren.

Der Spiel-, Begegnungs- und Erholungsplatz soll im Minimum einen grosszügigen Kindererlebnisspielplatz mit Spielgeräten sowie verschiedene weitere Aufenthalts- und Begegnungselemente wie Gemeinschaftsgärten, Parc da moviment oder dergleichen umfassen. Der Platz ist attraktiv zu gestalten, weist genügend Beschattung sowie Sitzgelegenheiten auf und integriert sich gut in die Überbauung.

Baumreihe

Für eine attraktive Adressbildung sowie die Aufwertung und Begrünung der Erschliessungsfläche ist entlang des neuen öffentlichen Trottoirs (entlang der nördlichen und der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 9 bis zum Gebäude «Holzschlifi») eine Baumreihe zu pflanzen.

Die Baumreihen sind mit grosskronigen Alleebäumen mit einer minimalen Stammhöhe von 1.80 m und einem Abstand von rund 15 m sowie Gehölzen auszugestalten. Für die Baumreihe sind durchgehende Baumscheiben vorzusehen. Sofern durchgehende Baumscheiben nicht möglich oder zweckmässig sind, sind offene Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 9m^2 vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

Bepflanzung

Zur Förderung der Biodiversität und für eine hohe visuelle Attraktivität sind bei der Pflanzung von Bäumen oder Gehölzen ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen von hohem ökologischem und gestalterischem Wert zu verwenden. Als Referenz für einheimische Pflanzen gilt der kantonale Pflanzenkatalog (Kantonaler Forstgarten Graubünden). Die Pflanzen sind bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgeführt sind, sind auf dem gesamten Mühlbach-Areal nicht zugelassen.

Gewässerraum

Im Bereich des in der Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraumausscheidung und Anpassung Gefahrenzonen» rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerraums gelten die Bestimmungen gemäss Art. 37a des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden (KRG).

Der Gewässerraum ist möglichst naturnah zu gestalten. Gemäss Auskunft des Amts für Natur und Umwelt der Aufenthalt respektive die Zugänglichkeit des Gewässers von/für Personen punktuell möglich. Nicht zulässig sind jedoch private Sitzplätze, Grillstellen, Spielplätze oder dergleichen.

4.5.5 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

An den im Arealplan bezeichneten Stellen sind die erforderlichen Entsorgungseinrichtungen zu schaffen. Die neuen Entsorgungseinrichtungen sind an den im Arealplan schematisch bezeichneten Standorten zu errichten. Am nordwestlichen und südwestlichen Ende des Arealplangebietes sind dabei Entsorgungseinrichtungen für den Hauskehricht zu erstellen. An der östlichen Arealplangrenze ist eine Entsorgungseinrichtung sowohl für den Hauskehricht als auch für Glas und Büchsen zu realisieren.

Die bestehende Entsorgungseinrichtung am südöstlichen Ende des Arealplangebietes ist aufzuheben.

Entwässerung

Zur Retention, zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des Mikroklimas sind befestigte Flächen wie oberirdische Parkierungsflächen, Fuss- und Veloverbindungen und dergleichen, soweit möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen auszugestalten. Regenwasser ist möglichst zurückzuhalten und an Ort versickern zu lassen.

4.5.6 Umwelt

Energie

Die Gemeinde Landquart verfügt über einen kommunalen Energierichtplan über das gesamte Gemeindegebiet (vom Gemeindevorstand Landquart beschlossen am 23. September 2020). Die Energieversorgung des Mühlbach-Areals erfolgt deshalb gemäss dem kommunalen Energierichtplan. Es ist dabei ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz der GEVAG AG anzustreben. Arealinterne Abwärme soll nutzbar gemacht werden, wenn wirtschaftlich und technisch möglich.

Das Areal soll die Anforderungen des Labels «SNBS-Areal» erfüllen. Eine Zertifizierung ist anzustreben. Eine erneuerbare Energieerzeugung und ein Beitrag zum Winterstrom ist zu prüfen und anzustreben. Ziel ist eine solare Strom-Deckung von mind. 10% (inkl. Prozessenergie) in der Jahresbilanz.

Lärm

Es gelten die massgebenden Lärmschutzvorschriften.

4.5.7 Weitere Bestimmungen

Bauverpflichtung

Zur Baulandmobilisierung respektive zur Vermeidung einer Baulandhortung werden die unüberbauten und unternutzten Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind, mit einer Bauverpflichtung belegt. Die Frist für die Überbauung beträgt 8 Jahre seit Genehmigung des Arealplans. Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss Art. 19g KRG. Im Arealplan wird das Grundstück Nr. 9 als Fläche mit Bauverpflichtung gemäss Art. 33 Arealplanvorschriften bezeichnet. Das Grundstück Nr. 2116 («Holzschlifi») wird nicht bezeichnet.

Etappierung

Aufgrund der Grösse des Areals soll eine etappenweise Überbauung zulässig sein. Jede Etappe setzt jedoch den Nachweis und die Gewährleistung der arealplankonformen Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals voraus.

Da verhindert werden soll, dass ausschliesslich die Wohnnutzung ohne die Arbeitsnutzung realisiert wird, ist bei einer etappenweisen Überbauung des Areals sicherzustellen, dass sowohl Wohn- wie auch Gewerbenutzung entwickelt werden. Die Realisierung der Gewerbeflächen hat dabei im Gleichschritt mit der Realisierung der Wohnflächen zu erfolgen. Die Etappierung ist zweckmässig zu gestalten.

Mit der Überbauung der Baubereiche B und C sind die Umgebungs- und Freiflächen mit Bezug zu den beiden Baubereichen B und C sowie der Quartierplatz zu realisieren. Die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen sind mit der ersten Etappe zu erstellen.

Rechte auf öffentlichrechtlicher Basis

Das „Trottoir zugunsten der Öffentlichkeit“, der «Mühlbachweg» und die «öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen» dürfen von den Arealplanbeteiligten sowie der Öffentlichkeit genutzt werden. Die betroffenen Eigentümer (Grundstück Nr. 9 und Nr. 2116) haben die entsprechende Nutzung unentgeltlich zu dulden. Ein Landerwerb durch die Gemeinde unter angemessener Entschädigung erfolgt insbesondere für das Trottoir entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 9.

4.5.8 Finanzierung, Kosten und Unterhalt

Planungs- und Verfahrenskosten

Die Planungs- und Verfahrenskosten aus dem ordentlichen Arealplanverfahren, bestehend aus Aufwendungen der Gemeinde, Auslagen für juristische und planerische Beratung, Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Arealplans im Grundbuch sowie Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren gehen zu Lasten der Arealplanbeteiligten. Die Kosten werden dabei im Verhältnis der Baulandfläche auf die kostenpflichtigen Grundstücke im Arealplanperimeter aufgeteilt und

den Arealplanbeteiligten nach Abschluss der Arealplanung in Rechnung gestellt.

Kosten Erschliessung

Die Realisierung und Finanzierung des Trottoirs zugunsten der Öffentlichkeit erfolgt durch die politische Gemeinde Landquart. Die erforderliche Landfläche des Trottoirs entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 9 geht anschliessend unter angemessener Entschädigung ins Grundeigentum der Gemeinde Landquart über, welche auch den Unterhalt trägt.
Die Erstellung sowie der Unterhalt von Verkehrsanlagen sowie weiteren Anlagen innerhalb des Arealplanperimeters gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaften.

Kosten Mühlbach

Die Planung, Umsetzung und Finanzierung des Revitalisierungskonzepts beziehungsweise der Revitalisierung des Mühlbachs wird in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Landquart, den Grundeigentümerschaften sowie der Kraftwerkbetriebe am Mühlbach geregelt (vgl. Anhang).
Der Unterhalt des Gewässers geht zu Lasten der Grundeigentümerschaften.

4.5.9 Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Anmerkung im Grundbuch

Nach Eintritt der Rechtskraft des Arealplans, wird das Grundbuchamt angewiesen, den Arealplan auf sämtlichen Grundstücken im Arealplanperimeter anzumerken. Sämtliche in den Arealplanvorschriften vorgesehenen Dienstbarkeiten gelten damit als eingeräumt.

Inkrafttreten

Der Arealplan und die dazugehörigen Arealplanvorschriften werden durch den Gemeindevorstand erlassen und treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

4.6 Arealplan

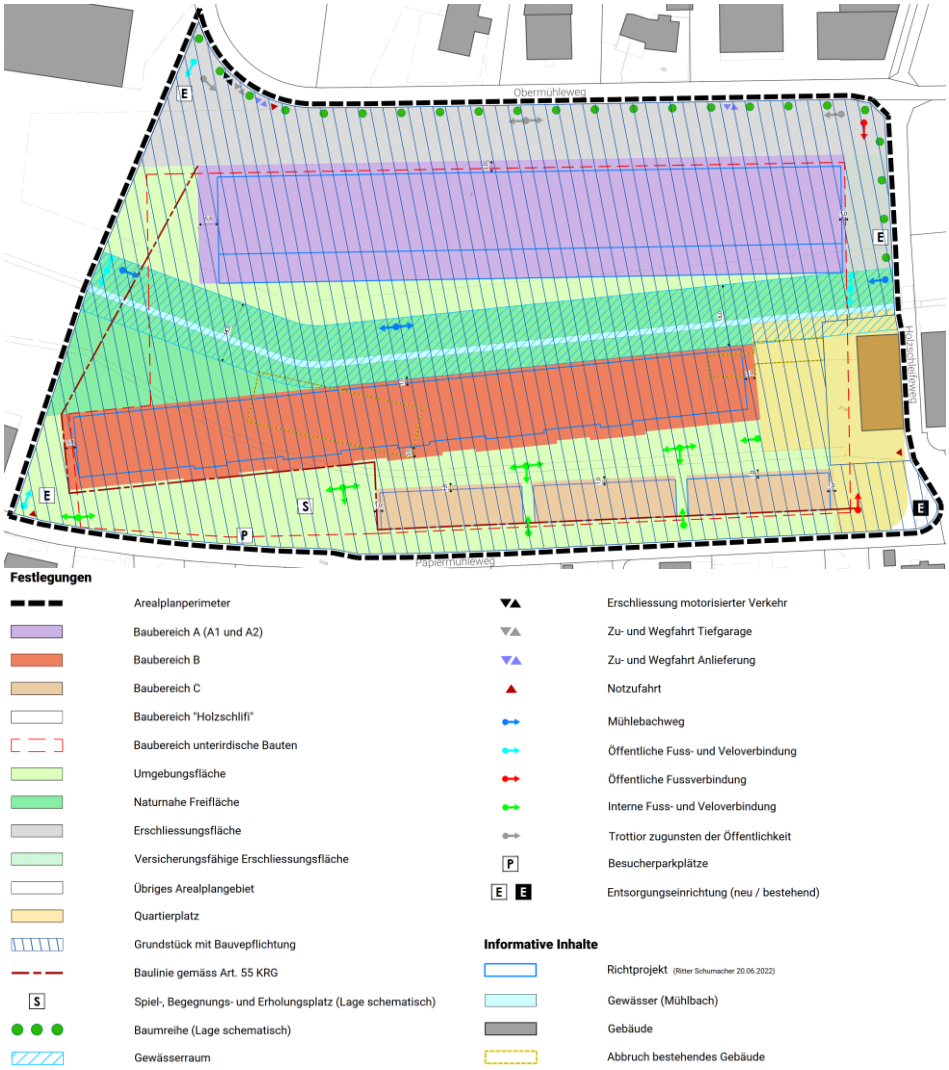

Abb. 19: Arealplan, Mst. 1:500

5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Interessenabwägung

Grundsatz

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) wägen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessen gegeneinander ab und legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Betroffene Interessen

In der vorliegenden Arealplanung Mühlbach liegen im Wesentlichen nachfolgende Interessen vor, welche es zu berücksichtigen gilt:

- Berücksichtigung der Bundesinteressen, insbesondere der Ziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetztes (RPG)
- Umsetzung der übergeordneten Planungsgrundlagen und Sicherstellung der anzustrebenden räumlichen Entwicklung
- Qualitative, gute Entwicklung des Mühlbach-Areals in ein attraktives Wohn- und Arbeitsgebiet mit vielfältigen Arbeitsplätzen sowie hoher Wohn- und Lebensqualität
- Geeignete Integration und Aufwertung Mühlbach in die Gesamtentwicklung
- Private Interessen an der Bodennutzung (Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Massnahmen)

Berücksichtigung Bundesinteressen

Zentrales Ziel der vorliegenden Arealplanung ist die qualitative Entwicklung des Mühlbach-Areals in ein attraktives Wohn- und Arbeitsgebiet mit vielfältigen Arbeitsplätzen sowie hoher Wohn- und Lebensqualität. Die übergeordneten Bundesinteressen werden dabei berücksichtigt.

Durch die Arealplanvorschriften werden eine haushälterische Bodennutzung und eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet sowie die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen respektive erhalten.

Umsetzung Planungsgrundlagen und Sicherstellung anzustrebende Entwicklung

Die vorliegende Planung stimmt mit den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen sowie den langfristigen Entwicklungsabsichten für das gesamte Areal Papierfabrik/Mühlbach überein.

Attraktives Arbeitsplatzgebiet

Durch die Bestimmungen des Arealplans kann eine qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung des Mühlbach-Areals, welche den Ansprüchen an das Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung gerecht wird, sichergestellt werden. Die Vorgaben im Rahmen der Arealplanung sind so formuliert, dass diese sowohl den

Interessen von Mensch (Bewohnerinnen und Bewohner, Anwohnende, Beschäftigte, Öffentlichkeit), der Wirtschaft (Unternehmen) als auch der Natur und Umwelt entsprechen.

5.2 Planbeständigkeit

Planbeständigkeit

Wie für die Nutzungsplanung gilt auch für Folgeplanungen (Arealplan/Quartierplan) der Grundsatz der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG). Arealpläne werden nur bei einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse angepasst oder aufgehoben. Eine Änderung oder Aufhebung des Arealplans bedarf zudem das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Kontinuität in der Planung

Die Planungsgeschichte im Gebiet Papierfabrik/Mühlbach, in welchem sich auch das Teilgebiet Mühlbach befindet, geht weit zurück.

Bereits im Richtplan 2007 bestand die Absicht, das Gebiet zu transformieren und mit einer hohen Qualität und Dichte zu überbauen.

Anfangs des Jahres 2013 fanden im Gebiet verschiedene Handänderungen statt. Am 3. Juni 2013 hat der Gemeindevorstand die Planungszone erlassen. Grund dafür waren verschiedene Planungsabsichten, Bedarf von verschiedenen Abklärungen und weitere Rahmenbedingungen, welche zu einem zwischenzeitlichen Bauverbot Anlass gaben.

Mit der von der Regierung mit Beschluss Nr. 720 am 10. August 2021 genehmigten Teilrevision der Ortsplanung „Papierfabrik/Mühlbach“ wurde das Gebiet Papierfabrik/Mühlbach, welches ein grosses Erneuerungs- und Entwicklungspotential aufweist, in ein attraktives, durchmischtes Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet umstrukturiert und planungsrechtlich gesichert.

Nach Abschluss der Teilrevision der Ortsplanung hat sich der Gemeindevorstand Landquart bereits mit dem nächsten Schritt der Entwicklung des Gebietes befasst und Ende Januar 2021 unter anderem die Einleitung des Arealplanverfahrens im Teilgebiet „Mühlbach“ beschlossen.

Mit dem vorliegenden Arealplan wird die übergeordnete Strategie für die Entwicklung des Mühlbach-Areals weitergeführt und die langfristigen Planungsziele und -absichten umgesetzt. Der Arealplan basiert auf den aktuellen Planungsgrundlagen und ist mit den neuen, übergeordneten Vorgaben und Gesetzgebungen etc. (wie RPG, KRIP etc.) konform. Durch die sorgfältige und zielorientierte Arealplanung sind in ferner Zukunft keine wesentlichen Anpassungen des Arealplans zu erwarten.

6. Verfahren und Organisation

6.1 Organisation

Gemeindevorstand Landquart

Die Erarbeitung des Arealplans wird durch den Gemeindevorstand Landquart begleitet.

Technische und fachliche Begleitung

Die technische und fachliche Begleitung erfolgt durch R+K, Büro für Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld.

Einbezug Grundeigentümerschaft

Die Grundeigentümerschaft des Mühlbach-Areals hat aufgrund der übergeordneten Planungsgrundlagen ein Richtprojekt für die Bebauung des Areals erarbeitet. Das Richtprojekt wurde in mehreren Sitzungen zusammen mit der Gemeinde besprochen und entsprechend optimiert, so dass dieses sowohl den Interessen der Grundeigentümerschaft als auch den Zielen und Absichten der Gemeinde Landquart entspricht.

6.2 Ablauf der Planung

Verfahren nach KRG

Die Arealplanung wurde in folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

Anfang Februar 2021	Beschluss Gemeindevorstand Einleitung Verfahren / Orientierung der Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung des Verfahrens (Art. 47 KRG)
Sommer 2021 – Frühling 2022	Erarbeitung Richtprojekt durch Grundeigentümerschaft
Mai – Juli 2022	Entwurf Arealplan
September – November 2022	Kantone Vorprüfung (Art. 12 KRVO)
Dezember – Mai	Anpassung/Ergänzung Entwurf Arealplan aufgrund Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 30. November 2022)
9. Juni – 9. Juli 2023	Öffentliche Mitwirkungsauflage (30 Tage) (Art. 13 KRVO)
Juli – August 2023	Behandlung der Einwendungen (Behandlung der Einwendungen im Bericht), Anpassung/Ergänzung Entwurf Arealplan aufgrund Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsauflage und Information Einwender (Art. 13 KRVO)
10. August 2023	Erlass durch den Gemeindevorstand (Art. 48 KRG)
(noch offen)	Öffentliche Beschwerdeauflage (30 Tage) (Art. 101 KRG)
(noch offen)	Genehmigung durch die Regierung und Publikation (Art. 101 KRG)

6.2.1 Kantonale Vorprüfung

Kantonales Vorprüfungsverfahren

Die Unterlagen zum Arealplan Mühlbach wurden dem ARE Graubünden zur kantonalen Vorprüfung zugeschickt. Im Vorprüfungsbericht des Kantons vom 30. November 2022 wurden einzelne Hinweise und Anträge gestellt.

Behandlung und Bereinigung

Die Behandlung der Prüfergebnisse durch den Gemeindevorstand Landquart ist im Anhang ersichtlich. Der Entwurf des Arealplans Mühlbach wurde entsprechend bereinigt. Im Zusammenhang mit der Behandlung der Vorprüfungsergebnisse wurde zudem eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde, den Grundeigentümerschaften und der Repower AG abgeschlossen (siehe Anhang).

Ergänzend wurden punktuell Präzisierungen des Arealplans sowie der Arealplanbestimmungen vorgenommen (u.a. Vorschriften zu Abständen, Gebäudelängen und Baubereichen, Ergänzung Baulinie).

6.2.2 Öffentliche Mitwirkungsauflage

Die Planungsvorlage des Arelplans Mühlbach wurden vom 9. Juni bis am 9. Juli 2023 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind zwei Einwendungen eingegangen.

Eine der Einwendungen bezog sich auf das Richtprojekt, das als Basis für die Arealplanung diente. Dabei wurde insbesondere die «uniforme Struktur und Länge» der Bebauung kritisiert.
Beim Richtprojekt handelt es sich jedoch lediglich um eine Grundlage für die weitere Ausarbeitung, die auf Stufe des Bauprojektes erfolgt. Insbesondere mit der Gestaltung und Materialisierung der Fassade kann die Struktur der Bebauung massgebend geprägt und eine hohe Qualität erzielt werden. Dies sowie weitere architektonische Aspekte werden im Rahmen der Baubewilligung im Detail zu beurteilen sein. In den Art. 11 und 12 der Arealplanbestimmungen werden dafür die verbindlichen Festlegungen geschaffen. Es werden keine Anpassungen an der Arealplanung vorgenommen.
Die zweite Einwendung bezog sich auf die Thematik des Verkehrs. Insbesondere die schmalen Strassenquerschnitte und das fehlende Trottoir wirken sich demnach negativ auf die Verkehrssicherheit der Schulwege aus. Dies sei mit einem Trottoir, einem Tempolimit von 30 km/h oder einem separaten Fahrradweg zu lösen.
Die vorgebrachten Anliegen werden im Rahmen verschiedener anderer Planungen thematisiert. Im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts der Gemeinde sowie des Kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) werden verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit festgelegt. Mit den

Festlegungen im Arealplan Obermühle (Parzellen Nrn. 4, 2078 und 2079) wird beispielsweise die eigentümerverbindliche Grundlage für ein Trottoir beim Obermühleweg geschaffen. Ausserdem werden zur Umsetzung des Agglomerationsprogrammes Chur der 4. Generation eine detaillierte Studie zur Schulwegsicherheit erarbeitet und anschliessend Massnahmen ausgearbeitet. Es werden keine Anpassungen an der Arealplanung vorgenommen.

6.2.3 Erlass durch Gemeindevorstand

(noch offen)

6.2.4 Öffentliche Beschwerdeauflage

(noch offen)

6.2.5 Genehmigung durch die Regierung und Publikation

(noch offen)

Anhang

Anhang A	Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 30. November 2022 und Behandlung durch Gemeindevorstand
Anhang B	Vereinbarung zwischen der Repower AG, der Gemeinde Landquart, der Adlerstein AG, c/o R. Kunz Immobilien AG, sowie der Schumacher Beteiligungen AG, betreffend Teilrevision der Ortsplanung Areal «Papierfabrik/Mühlbach»

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 30. November 2022 und Behandlung durch Gemeindevorstand

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Amt für Raumentwicklung Graubünden Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.are.gr.ch, E-Mail: info@are.gr.ch Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur Gemeindevorstand Landquart Rathausplatz Postfach 15 7206 Igis Chur, 30. November 2022 2022/0367 Pr **Gemeinde Landquart** **Teilrevision der Ortsplanung Arealplan «Mühlbach»** **Vorprüfung** Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr Mit Schreiben vom 1. September 2022 hat uns das Planungsbüro Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt: • Arealplan Mühlbach 1:500 vom 23. August 2022 • Arealplanvorschriften vom 23. August 2022 • Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 23. August 2022 • Richtprojekt Ritter Schumacher vom 20. Juni 2022 Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Landquart bildet die Absicht, grundeigentümerverbindliche Vorgaben zur Weiterentwicklung und Bebauung des Areals Mühlbach im Arealplanperimeter festzulegen. Es sollen Rahmenbedingungen für die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung des Gebiets geschaffen werden. Die folgenden Stellen haben im Rahmen einer Vernehmlassung zu den eingereichten Unterlagen Stellung genommen: • Amt für Energie und Verkehr (AEV) • Amt für Natur und Umwelt (ANU) • Tiefbauamt (TBA) • Repower AG Die letzte Stellungnahme ist am 11. Oktober 2022 bei uns eingetroffen. Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen Stellen sowie aufgrund unserer eigenen Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen:	Kenntnisnahme

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Gemeinde Landquart: Teilrevision der Ortsplanung Arealplan Mühlbach – Vorprüfungsbericht 2	
1. Das Wesentliche in Kürze Zusammenfassend kann erwähnt werden, dass die vorliegende Arealplanung mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebiets Mühlbach der Stossrichtung der revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung sowie dem Kantonalen Richtplan entspricht. Diese verlangt, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, vorhandene Reserven zu mobilisieren und eine angemessene Qualität sicherzustellen. Mit der geplanten Arealplanung werden die Voraussetzungen für eine qualitative Entwicklung des Gebiets und ein gut gestalteter Übergang zwischen dem Wohngebiet im Süden und dem Arbeitsgebiet im Norden geschaffen.	Kenntnisnahme
2. Formelles Die Farbe des Baubereichs C in der Legende des Arealplans entspricht nicht der Farbgebung im Plan. Die Farben sind in Übereinstimmung zu bringen. Die vorliegende Arealplanung gibt ansonsten zu keinen formellen Bemerkungen Anlass.	Berücksichtigung. Die Farben werden korrigiert.
3. Raumplanerische Beurteilung Übereinstimmung mit übergeordneten Grundlagen Die vorliegende Arealplanung entspricht den übergeordneten Zielsetzungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) vom 1. Mai 2014. Der kantonale Richtplan Bereich Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) definiert in Kap. 5.2 die Arbeitsgebiete von kantonaler Bedeutung. Die vorliegende Arealplanung ist Teil des Arbeitsgebiets «Landquart-Zizers, Landquart Fabriken» in einem urbanen Raum von strategischer Bedeutung. Dort sollen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrienutzungen angesiedelt werden. Wohnen in untergeordnetem Mass ist zulässig und es soll auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (KRIP-S, 5.2-29). Die raumplanerische Ausrichtung der vorliegenden Arealplanung entspricht der angestrebten Nutzung und den Anforderungen gemäss Standortprofil.	Kenntnisnahme
Spezifisches zu den Planungsinhalten In der Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach», welche am 10. August 2021 von der Regierung genehmigt wurde, sind im entsprechenden Raum verschiedenene Gebiete mit Arealplanpflicht festgelegt worden. Für diese Gebiete wurden im Anhang zum Baugesetz spezifische Rahmenbedingungen definiert. Diese Vorgaben wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Teilrevision der Ortsplanung als recht- und zweckmässig beurteilt. Die im Anhang zum Baugesetz festgelegten Rahmenbedingungen zum Arealplangebiet Mühlbach werden mit dem nun vorliegenden Arealplan umgesetzt und sind im Grundsatz nicht mehr zu beanstanden. Die Vorgaben zur differenzierten Nutzung und zur Qualitätssicherung der Überbauung sowie der Umgebung werden grundsätzlich begrüsst und tragen zur Identitätsbildung des Gebiets bei. Die nachfolgenden Ausführungen sind im Sinne einer Optimierung der Vorlage zu prüfen und gegebenenfalls eine Ergänzung der Planungsmittel vorzunehmen.	Kenntnisnahme
Bauverpflichtung Die Gemeinde hat in Art. 33 «Bauverpflichtung» der Arealplanvorschriften eine Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit eingeführt und zur Vorprüfung eingereicht. Diese beinhaltet unter anderem nachfolgende Regelung: *Unüberbaute und unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind, werden mit einer Bauverpflichtung belegt.* Nun sind allerdings keine diesbezüglichen Flächen im Arealplan bezeichnet und es ist somit nicht eindeutig klar, welche Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer solchen Regelung belegt werden sollen. Die Flächen für welche die Regelung gelten soll, sind im Arealplan zu bezeichnen.	Berücksichtigung. Das Grundstück Nr. 9 wird als Fläche mit Bauverpflichtung gemäss Art. 33 Arealplanvorschriften bezeichnet. Das Grundstück Nr. 2116 («Holzschlifi») wird nicht bezeichnet.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Gemeinde Landquart: Teilrevision der Ortsplanung Arealplan Mühlbach – Vorprüfungsbericht 3 Freiraum und Umgebung Die einheitliche, auf die Umgebung und die Bebauung abgestimmte Freiraumgestaltung mittels eines Frei- und Grünraumkonzepts im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren wird ausdrücklich begrüsst. Auch die vorgesehene neue Gestaltung und Aufwertung des Mühlbachs mit einem Revitalisierungskonzept in zwei Etappen ist aus unserer Sicht ein wichtiger Bestandteil einer qualitätsvollen Arealentwicklung und wird wesentlich zur Attraktivität des Gebiets in Zukunft beitragen.	Kenntnisnahme
Revitalisierung Mühlbach Als Energieproduzent und Netzbetreiber obliegt der Repower die Stromversorgung verschiedener Bündner Gemeinden. Im Bereich des Arealplanes Mühlbach betreibt die Repower eine 2.2kV Verbindungsleitung zwischen der TS Holzschleife und der TS Fabrik. Die betroffene Leitung verbindet die von Repower betriebenen Wasserkraftwerke Papierfabrik 1 (PFL 1) mit dem darunterliegenden Kraftwerk Papierfabrik 2 (PFL 2). Ebenfalls innerhalb des Areales Mühlbach befindet sich die Druckleitung sowie der Überlaufkanal zwischen den KW PFL 1 und PFL 2. Für den Betrieb und den Unterhalt der Druckleitung und des Überlaufkanals ist die maschinelle Zugänglichkeit des Abschnitts erforderlich. Weiter ist im Zusammenhang mit dem Wasserkraftprojekt Chlus (Konzessionsgenehmigungsgesuch befindet sich bei den kantonalen Behörden in Prüfung) eine Revitalisierung des Mühlbachs Igis angedacht. Der definitive Entscheid in dieser Angelegenheit durch die zuständige Behörde ist noch ausstehend. In den Arealplanunterlagen wurde ein Baubereich für unterirdische Bauten ausgeschieden. Dieser tangiert die elektrischen Leitungen, die Druckleitung, den Überlaufkanal sowie den Bereich, welcher für die maschinelle Wartung der Repower Anlagen genutzt wird. Aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie die Anlagen der Repower während der Überbauung des Areals und auch im Betrieb beeinträchtigt bzw. geschützt werden und wer allfällige Kosten (Betriebsausfälle, Schutzmassnahmen etc.) trägt. Es ist aus technischen und Sicherheitsgründen schwer vorstellbar, dass die Druckleitung während des Baus betrieben werden kann. Weiter werden in den Arealplanvorschriften (beispielsweise in Art. 21, 34, 38) Aussagen zur Revitalisierung des Mühlbaches zum Zeitpunkt der Realisierung des Kraftwerks Chlus festgehalten. In Art. 39 wird angemerkt, dass die in den Arealplanvorschriften vorgesehenen Dienstbarkeiten mit der Anmerkung im Grundbuch als eingeräumt gelten. Obwohl die Planung für das Projekt Chlus vorangetrieben wird, ist noch unklar, ob das Kraftwerk Chlus definitiv realisiert werden kann und welche Ersatzmassnahmen (wie beispielsweise eine Revitalisierung des Mühlbaches) projektiert werden sollen. Das Festhalten einer Verknüpfung der Revitalisierung des Mühlbachs mit dem Projekt Chlus in den Vorschriften zum Arealplan Mühlbach ist somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Hinzu kommt, dass eine solche Verknüpfung aus Sicht der Repower weder zweckmässig ist noch am korrekten Ort erfolgt und es wird folgendes beantragt: - Die Verknüpfung der Revitalisierung des Mühlbachs mit der Realisierung bzw. dem Betrieb des Kraftwerks Chlus ist in der Arealplanung Mühlbach zu streichen. - Der Schutz der Anlagen der Repower bzw. die Sicherstellung des Betriebs ist von der Projektträgerschaft zu garantieren und bei der weiteren Projektierung in Zusammenarbeit mit der Repower zu berücksichtigen. - Das weitere Vorgehen hinsichtlich des Schutzes der Anlagen der Repower bzw. der Sicherstellung des Betriebs ist in einer gemeinsamen Besprechung zu erörtern. Im Lichte der Rückmeldung der Repower AG stellt sich die Frage, ob eine absolute Verknüpfung der geplanten Realisierung der Aufwertung des Mühlbachs mit dem Projekt Kraftwerk Chlus zweckmässig ist. Wir schlagen vor, eine Regelung im Rahmen des Arealplans zu treffen, dass die Revitalisierung des Mühlbachs auch unabhängig zum Kraftwerkprojekt realisiert wird. Somit wird sichergestellt, dass auch im Falle eines Scheiterns des Kraftwerkprojekts die Revitalisierung des Bachs und somit die diesbezügliche Attraktivitätssteigerung des Areals in siedlungsbaulicher Hinsicht gewährleistet werden kann.	Berücksichtigung Im Rahmen einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 9 und 2116, der Repower AG und der Gemeinde Landquart wurden die Einzelheiten betreffend Umgang mit den Anlagen am Mühlbach und dessen Revitalisierung geregelt, soweit diese den Arealplanperimeter betreffen. Mit der Vereinbarung werden folgende Inhalte geregelt: a) die seitens Grundeigentümerschaft zu treffenden Vorkehrungen zur Gewährleistung der bestehenden und weiterhin geltenden Rechte der Repower im Zusammenhang mit dem Betrieb sowie der Wartung und dem Unterhalt (inkl. Erneuerung/Ersatz) ihrer Kraftwerke (Mühlbach, Druckleitung, Leerschusskanal und Kabelrohrblock); b) allfällige Entschädigungsansprüche seitens Repower gegenüber der Grundeigentümerschaft im Falle von durch letztere bzw. von diesen hinzugezogenen Dritten verursachten und verschuldeten Betriebsunterbrüchen und/oder Schäden an den Anlagen der Repower; c) die Zuständigkeit für die Planung, Umsetzung und Finanzierung Renaturierung des Mühlbachs entlang des ausgeschiedenen Gewässerraums sowie die dafür erforderlichen baulichen Anforderungen an die Vorhaben der Grundeigentümerschaft im entsprechenden Bereich. Die in der Vereinbarung geregelten Inhalte werden aus den Arealplanbestimmungen gestrichen. Entsprechend werden die Artikel 21, 34 und 38 der Arealplanbestimmungen angepasst.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Gemeinde Landquart: Teilrevision der Ortsplanung Arealplan Mühlbach – Vorprüfungsbericht 4 Die Gemeinde wird angewiesen, die dargelegte Situation für die weitere Planung zu berücksichtigen und entsprechend ergänzende Regelungen vorzusehen. Parkierung Die Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie das diesbezüglich einzureichende Mobilitätskonzept und auch die vorwiegend unterirdisch anzuordnende Parkierung wird als zweckmässig und zeitgemäss erachtet. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die maximal 12 plus 70 Abstellplätze, welche als Besucherparkplätze, Anlieferung oder dergleichen oberirdisch erstellt werden dürfen, im Sinne einer möglichst verkehrsarmen Siedlungsgestaltung noch weiter reduziert werden könnten.	Keine Berücksichtigung. Mit der aktuellen Regelung wird bereits eine angemessene und zeitgemässe Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge erreicht. Eine gewisse Anzahl an oberirdischen Parkplätzen erscheint auch in Anbetracht der Entfernung zum Bahnhof Landquart als zweckmässig,
Gemäss den Arealplanbestimmungen hat sich die Anzahl Fahrradabstellplätze nach der Parkplatzverordnung der Gemeinde Landquart zu richten. Allenfalls könnten im Rahmen des Arealplans die zeitgemässen Richtwerte gemäss Musterbaugesetz 2020 resp. des VSS-Normen verwendet werden.	Berücksichtigung, Der Artikel 18 der Arealplanvorschriften wird dahingehend angepasst, dass sich die Berechnung der minimal erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze nach den VSS-Normen zu richten hat (VSS-Norm 40 065).
Hauptverkehrserschliessung Die geplante Hauptverkehrserschliessung des Arealplangebietes über den Obermühleweg wird von der Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden ausdrücklich begrüsst.	Kenntnisnahme
5. Fazit und weiteres Vorgehen Die vorliegende Arealplanung erweist sich unter Beachtung der vorstehenden Erläuterungen als genehmigungsfähig. Die Interessen einer qualitativ guten Entwicklung des Mühlbach-Areals in ein attraktives Wohn- und Arbeitsgebiet mit einer hohen Wohn- und Arbeitsqualität sowie die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen sind aus raumplanerischer Sicht gut aufeinander abgestimmt. Die vorgesehen Gestaltungsvorgaben für die Bebauung sowie die Umgebung und die Freiräume tragen zu einer gelungenen Arealentwicklung bei. Die Sicherstellung einer Revitalisierung des Mühlbachs im Rahmen der Nutzung und Überbauung des Gebiets sollte dabei unabhängig gesichert werden. Die Flächen, welche mit einer Verfügbarkeitsregelung belegt werden sollen, sind im Arealplan unmissverständlich zu kennzeichnen.	Kenntnisnahme
Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Arealplanungsvorlage sowie weitere nützliche Hinweise im Hinblick auf die nach Abschluss der Arealplanung durchzuführenden Baubewilligungsverfahren übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Landquart, die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen noch vorzunehmen.	
Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen können Sie mich gerne kontaktieren (081 257 23 09 oder ralf.petter@are.gr.ch). Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich. **Abteilung Nutzungsplanung und BAB** Ralf Petter, Kreisplaner	