Gemeinde Landquart

Arealplan Obermühle

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Beschwerdeauflage

R+K

Die Raumplaner.

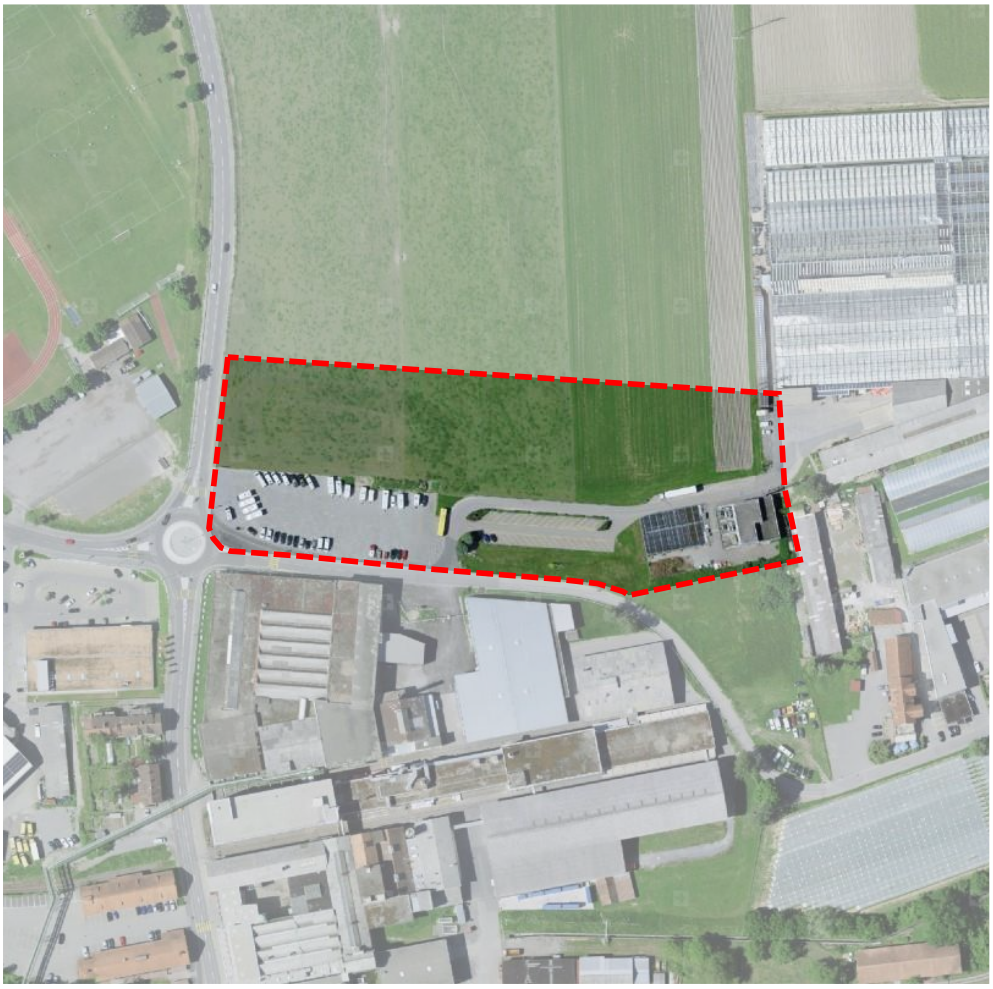
R+K Büro für Raumplanung AG

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



403-14
9. Dezember 2021

Impressum

Auftrag	Gemeinde Landquart: Arealplan Obermühle		
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 Obermühle; Quelle: www.geogr.ch		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

X:\RP\403 Landquart\14 Arealplan Obermühle\13 aktuelles Exemplar, Verfahren\5_Beschwerdeauflage\PMB\Arealplan_Obermühle_PMB.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	**Ausgangslage**	**5**
1.1	Areal Obermühle	5
1.2	Anlass und Absicht	6
2.	**Wesentliche Rahmenbedingungen**	**7**
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	7
2.2	Kommunale Planungsgrundlagen	8
2.3	Weitere Grundlagen	9
3.	**Grundordnung**	**10**
3.1	Zonenplan, GGP und GEP	10
3.2	Baugesetz inkl. Anhang	11
4.	**Arealplan Obermühle**	**13**
4.1	Ziel und Zweck	13
4.2	Geltungsbereich	13
4.3	Bestandteile	13
4.4	Abweichung und Verhältnis zur Grundordnung	14
4.5	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	15
4.5.1	Nutzung und Bebauung	15
4.5.2	Gestaltung	16
4.5.3	Erschliessung und Mobilität	17
4.5.4	Freiraum und Umgebung	18
4.5.5	Ver- und Entsorgung	20
4.5.6	Umwelt	20
4.5.7	Weitere Bestimmungen	20
4.5.8	Finanzierung, Kosten und Unterhalt	21
4.5.9	Verfahrens- und Schlussbestimmungen	21
4.6	Arealplan	22
5.	**Interessenabwägung und Planbeständigkeit**	**23**
5.1	Interessenabwägung	23
5.2	Planbeständigkeit	24
6.	**Verfahren und Organisation**	**25**
6.1	Organisation	25
6.2	Ablauf der Planung	25
6.2.1	Kantonale Vorprüfung	25
6.2.2	Öffentliche Mitwirkungsauflage	26

6.2.3 Erlass durch Gemeindevorstand 26
6.2.4 Öffentliche Beschwerdeauflage 27
6.2.5 Genehmigung durch die Regierung und Publikation 27

Anhang 28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild; Quelle: Orthofoto, Swisstopo (maps.geo.gr) 5
Abb. 2: *Rechtskräftige Baulinie Kantonsstrasse, von der Regierung genehmigt am 19. Oktober 2015; Quelle: Donatsch + Partner AG, Landquart* 7
Abb. 3: Auszug Teilzonenplan «Papierfabrik/Mühlbach», Stand Genehmigung, dat. 1. März 2021 10
Abb. 4: Entwurf Arealplan, Mst. 1:500 22

1. Ausgangslage

1.1 Areal Obermühle

Areal Obermühle und Umgebung

Das Areal «Obermühle» befindet sich zwischen den Ortsteilen Landquart und Igis und umfasst eine Fläche von mehr als 20'000 m^2. Es grenzt im Norden an Landwirtschaftsfläche (Fruchtfolgeflächen) und im Osten an die Areale der «Gensetter Topfpflanzen AG» sowie der «Bardill Caravan AG». Die südliche Grenze des Areals wird begleitet vom Obermühleweg, wobei sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite die Papierfabrik «Landqart AG» befindet. Im Westen grenzt das Gebiet «Obermühle» an die Deutsche Strasse (Kantonsstrasse) und das Gebiet «Ried», auf welchem sich das Forum und die Schul- und Sportanlagen von Landquart befinden.

Gebiet Obermühle (grober Perimeter Arealplanpflicht)

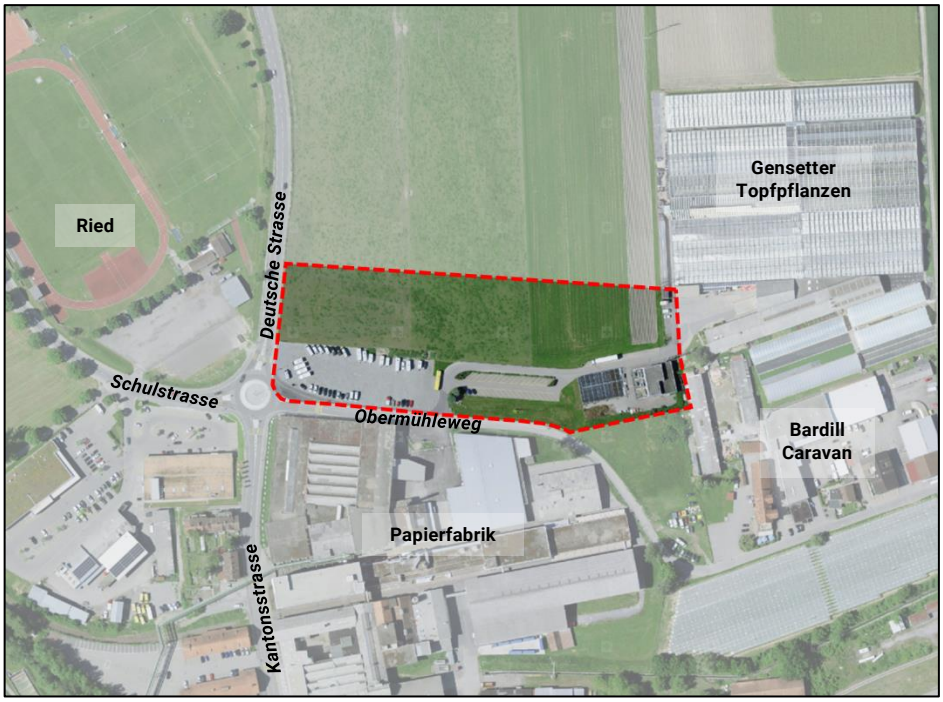


Abb. 1: Luftbild; Quelle: Orthofoto, Swisstopo (maps.geo.gr)

Grundeigentümerschaften

Das Areal «Obermühle» umfasst die Parzellen 4, 2078 und 2079 sowie Teile der Parzellen 575. Die einzelnen Parzellen sind im Eigentum der nachfolgenden Grundeigentümer:

- Landqart AG (Parzelle Nr. 4)
- Heinz Gensetter (Parzelle Nr. 2078)
- Immobilien M. Bardill AG (Parzelle Nr. 2079)
- Kanton Graubünden (Parzelle Nr. 575)

Heutige Nutzung

Das Areal liegt vollständig in der Industriezone und ist im nördlichen Bereich noch unbebaut. Der südwestliche Teil des Areals (Parzelle Nr. 2079) wird zurzeit von der Bardill Caravan AG als Abstell-/Lager-/Parkfläche genutzt. Auf dem südöstlichen Teil befindet sich neben der Vinzenz Meier AG ebenfalls eine Parkierungsanlage (Parzelle Nr. 2078) sowie die Repower (AWS) AG (Parzelle Nr. 4).

Erschliessung

Die Haupterschliessung des Obermühle-Areals erfolgt von der Deutschen Strasse (Kantonsstrasse) her über den Obermühleweg. Der Obermühleweg verzweigt etwa auf halber Länge des Areals und führt von dort quer durch das Obermühle-Areal zum Areal der «Gensetter Topfpflanzen AG».
Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind in rund fünf und der Bahnhof Landquart in ca. zehn 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 «Obermühle» 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 am 10. August 2021 von der Regierung genehmigt.

Arealplanpflicht

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

Arealplan Obermühle

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 «Obermühle» das Arealplanverfahren einzuleiten. Damit sollen die Rahmenbedingungen 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.

Baulinie Kantonsstrasse

Entlang der Kantonsstrasse befindet sich eine rechtskräftige Baulinie. Die Baulinie wurde von der Regierung am 19. Oktober 2015 genehmigt/beschlossen. Im Bereich der Kantonsstrasse ohne Baulinie gelten für Bauten und Anlagen die Abstandsvorschriften gemäss Art. 19 der Strassenverordnung (StrV) des Kantons Graubünden.

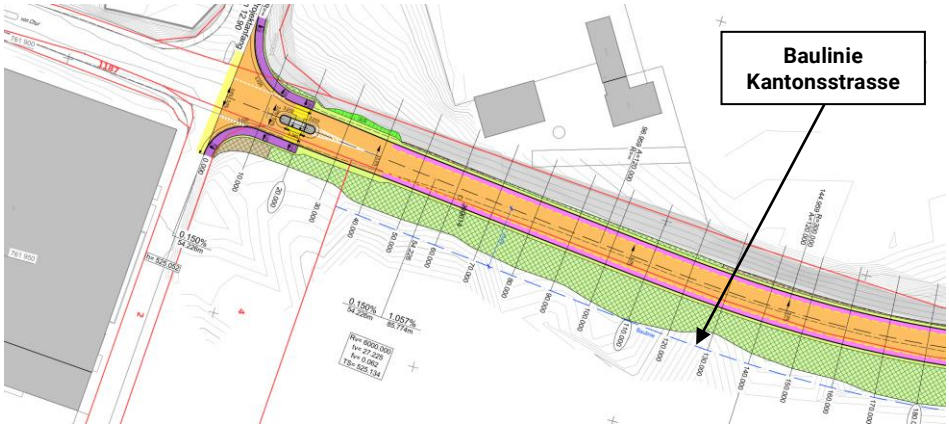


Abb. 2: *Rechtskräftige Baulinie Kantonsstrasse, von der Regierung genehmigt am 19. Oktober 2015; Quelle: Donatsch + Partner AG, Landquart*

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.

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 Obermühle, welches sich heute als heterogenes Industrie- und Gewerbegebiet kennzeichnet, ist im östlichen Bereich die Erneuerung des Gewerbegebietes für das lokale Gewerbe vorgesehen. Im westlichen Bereich soll das Gebiet in ein durchmischtes Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet mit mittleren bis grösseren Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte transformiert werden. Optional ist auch eine Campus-Entwicklung denkbar. Einer hochwertigen Gestaltung der Siedlungsränder ist besondere Bedeutung zu schenken.

TZP Papierfabrik / Mühlbach

Im Rahmen der 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 Obermühle hatte die Teilrevision der Ortsplanung die Umzonung in die Industriezone mit Nutzungsbeschränkung A, in welcher Nutzungen mit grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze, namentlich Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen, nicht zulässig sind, zur Folge. Des Weiteren wurde für das Gebiet zur Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung eine Arealplanpflicht mit Rahmenbedingungen festgesetzt. Die Rahmenbedingungen enthalten Anforderungen an Nutzung, Gestaltung und Erschliessung.

2.3 Weitere Grundlagen

Agglomerationsprogramm Chur, 4. Generation

Mitte September wurde das Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation dem Bund eingereicht. Darin wird das Arbeitsgebiet Industrie Fabriken als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Arbeit definiert.
Im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnhofs Landquart zur multimodalen Drehscheibe, welcher zur Attraktivierung des öffentlichen Nahverkehrs beitragen soll, wird der Dorfteil Igis und der ESP Arbeit (Industrie Fabriken) mit einer neuen Buslinie mit dem Bahnhof Landquart verbunden. Eine solche Verbindung ist heute aufgrund von Umwegen und der Bahnschranke nicht möglich. 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. Mit den oben genannten Massnahmen ist das Arbeitsplatzgebiet Papierfabrik/Mühlbach (resp. ESP Arbeit, Industrie Fabriken) optimal an das übergeordnete Strassennetz (Autobahn) angeschlossen. Des Weiteren haben die Massnahmen eine Optimierung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und weitreichende Verbesserungen für den Fuss- und Veloverkehr zur Folge.

3. Grundordnung

3.1 Zonenplan, GGP und GEP

Zonenplan

Das Gebiet «Obermühle» liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Landquart vollständig in der Industriezone, Bereich A. Es grenzt im Norden an die Landwirtschaftszone, im Osten an die Gartenbauzone und die Industriezone, im Süden an die Industriezone, Bereiche A und B und im Westen an Übriges Gemeindegebiet (Kantonsstrasse) respektive an die Zone öffentliche Anlagen.

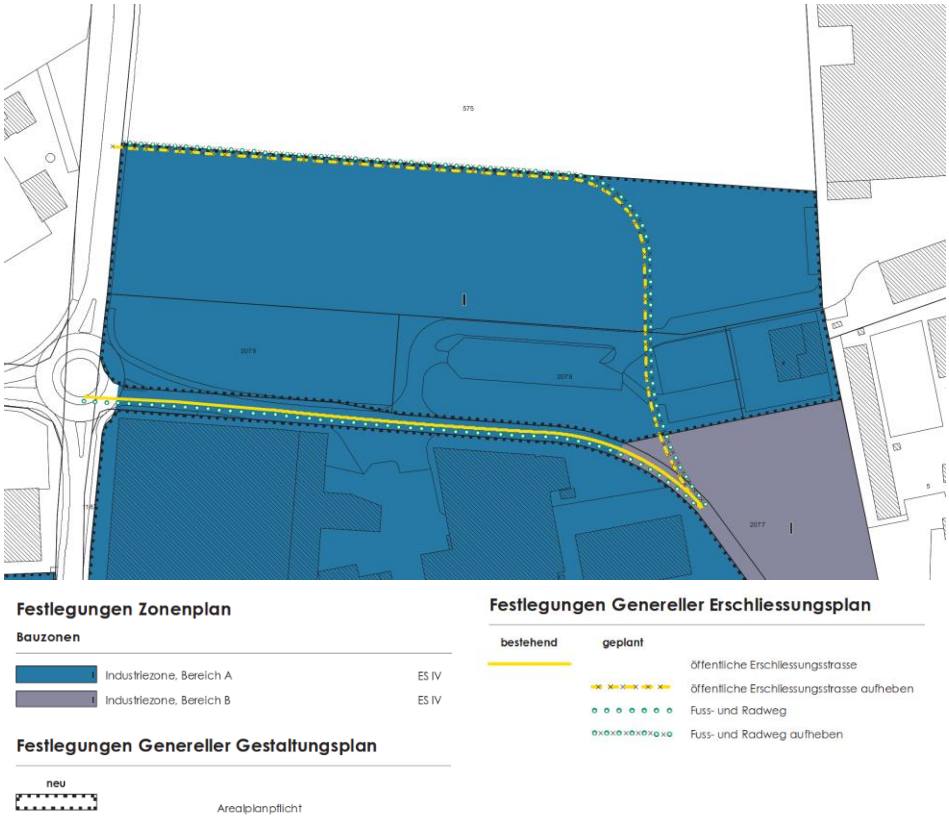


Abb. 3: Auszug Teilzonenplan «Papierfabrik/Mühlbach», Stand Genehmigung, dat. 1. März 2021

Genereller Gestaltungsplan

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

Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) werden die geplante öffentliche Erschliessungsstrasse sowie der geplante Fuss- und Radweg im nördlichen Ende sowie das Obermühle-Areal querend aufgehoben. Die Erschliessung des

Areals soll neu primär über den bestehenden Obermühleweg erfolgen. Im Bereich des Obermühlewegs ist ergänzend ein neuer Fuss- und Radweg geplant.

3.2 Baugesetz inkl. Anhang

Industriezone

Gemäss Art. 16 des Baugesetzes Igis/Landquart lauten die Bestimmungen für die Industriezone wie folgt:

Art. 16 Industriezone

Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Zulässig sind auch Industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.

Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

Technisch notwendige Aufbauten, wie Kamine, Liftschächte usw., dürfen die im Zonenschema vorgesehene maximale Gebäudehöhe überragen.

In der Industriezone mit Nutzungsbeschränkung sind Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen nicht zulässig. Dies sind namentlich:

- Im Bereich A: Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen;
- Im Bereich B: Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs, Lagerhallen, sowie Logistikbetriebe und dergleichen.

Gemäss Zonenschema des Baugesetzes Igis/Landquart ist in der Industriezone eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zulässig. Der grosse und kleine Grenzabstand beträgt je 4 m. Zudem gilt für die Industriezone die Empfindlichkeitsstufe 4 (ES IV).

Rahmenbedingungen zum Arealplangebiet Obermühle

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

Arealplangebiet Obermühle

Das Arealplangebiet Obermühle befindet sich auf den (Teil-)Parzellen 4, 575, 2078 und 2079 und ist im Generellen Gestaltungsplan ausgewiesen. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Arealplanung zu berücksichtigen:

- Der Siedlungsrand gegen Norden ist besonders gut auszugestalten (Begrünung).
- Die Fassaden gegen die Kantonsstrasse hin sowie gegen Norden sind besonders gut zu gestalten. Es sind strukturierte Fassaden vorzusehen. Die maximalen Gebäudehöhen sind festzulegen.
- Die Gebäudehöhen sind generell auf 15.0 m zu beschränken. In begründeten Fällen können einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.
- Entlang des Obermühlewegs ist ein durchgängiges Trottoir zu erstellen (durch den Grundeigentümer).
- Die konzentrierte Erschliessung für das ganze Areal über den Obermühleweg ist sicherzustellen.
- Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplex) sind auszuschliessen.
- Werden im Rahmen der Arealplanung Planungsgrundsätze festgelegt, welche die Kantonsstrasseninteressen tangieren, so ist die Strassenbaupolizei des TBA frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

4. Arealplan Obermühle

4.1 Ziel und Zweck

Ziele

Mit dem vorliegenden Arealplan Obermühle sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Qualitative, gute Entwicklung des Obermühle-Areals in ein attraktives Arbeitsgebiet für industrielle und gewerbliche Betriebe mit vielfältigen Arbeitsplätzen
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Städtebaulich und architektonisch koordinierte, in die örtliche Situation (Ortseingang, Adressbildung) eingepasste Bebauung
- Sicherstellung zweckmässige Erschliessung
- Hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume
- Möglichkeit zur Schaffung von Synergien (z.B. Parkierung)
- Flexible Bebauungsstrukturen zur Gewährleistung sich ändernden Bedürfnisse und Anforderungen aus der Wirtschaft

4.2 Geltungsbereich

Arealplanperimeter

Der Arealplan Obermühle umfasst die Parzellen 4, 2078 und 2079 sowie Teile der Parzelle 575. Die genaue Abgrenzung des Arealplanperimeters wird im Arealplan Obermühle verbindlich festgelegt.

Abweichung gegenüber Perimeter Arealplanpflicht

Der Arealplanperimeter weist aufgrund verschiedener Grenzmutationen infolge der Realisierung des neuen Kreisels (Knoten Kantonsstrasse/Deutsche Strasse, Schulstrasse, Obermühleweg) sowie des Baus eines neuen Trottoirs entlang des Obermühlewegs geringfügige Abweichungen gegenüber des Arealplanpflichtperimeters auf.
Die Anpassung des Perimeters ist gerechtfertigt, da damit eine zweckmässige Abgrenzung geschaffen wird, welche den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

4.3 Bestandteile

Der Arealplan Obermühle besteht aus rechtsverbindlichen und wegleitenden Bestandteilen.

Rechtsverbindliche Bestandteile

Zu den rechtsverbindlichen Bestandteilen gehören der Arealplan Obermühle, Mst. 1:500, und die Arealplanvorschriften.
Die rechtsverbindlichen Unterlagen (Arealplan und die Arealplanvorschriften) müssen vom Gemeindevorstand Landquart erlassen und von der Regierung

des Kantons Graubünden genehmigt werden. Sie sind grundeigentümerverbindlich.

Wegleitender Bestandteil

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV ist wegleitender Bestandteil des Arealplans Obermühle. Der Bericht hat keine Rechtswirkung und dient ausschliesslich zur Erläuterung der Planung.

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 Bauabstände und die Gebäudelängen Ausnahmen bewilligen, insofern der Areal- (oder Quartiergestaltungsplan) gewisse Voraussetzungen erfüllt. Überdies kann ein Ausnützungsbonus bis maximal 20% gewährt werden. Diese Voraussetzungen sind:

a) das erfasste Areal- (oder Quartierplangebiet) muss mindestens folgende Flächen aufweisen:
   - Kernzone Landquart: gemäss Generellem Gestaltungsplan
   - Kernzone Igis: Bauparzelle samt benachbarten Grundstücken
   - Wohnzonen: 3000 m^2,
b) differenziert gestaltete Überbauung unter rationeller Bodennutzung im Sinne der verdichteten Bauweise unter optimaler Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und der gemeinsamen Erschliessung,
c) in ausgesprochenen Wohngebieten geeignete, den Bedürfnissen entsprechende Spielflächen für Kinder,
d) gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,
e) zweckmässige Anlage der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, womöglich unterirdisch,
f) die benachbarten Grundstücke dürfen durch das Projekt nicht mehr benachteiligt werden als durch eine zonengemässe Überbauung.

Reduktion Grenz- und Gebäudeabstände

Zur Förderung einer haushälterischen Bodennutzung sowie der Gewährleistung einer flexiblen Bebauungsstruktur innerhalb des Areals soll im Rahmen des vorliegenden Arealplans von den ordentlichen Grenz- und Gebäudeabständen gemäss BauG Igis/Landquart abgewichen werden können. Vorbehalten sind die Voraussetzungen gemäss Art. 35 BauG Igis/Landquart.

4.5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.5.1 Nutzung und Bebauung

Nutzung

Die zulässige Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 16 BauG Igis/Landquart für die Industriezone. Die Bestimmung wird gemäss Rahmenbedingungen zum Arealplan Obermühle (Anhang zum BauG) insofern konkretisiert, dass publikumsorientierte Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen wie Multiplex oder Ähnliches verbietet werden.

Arbeitsplatzdichte

Zur Sicherstellung der angestrebten arbeitsintensiven Nutzung ist eine Arbeitsplatzdichte von mindestens rund 50 Arbeitsplätzen pro Hektaren (massgebend ist die Grundstücksfläche) zu realisieren. Der Nachweis der Arbeitsplatzdichte ist in Form eines schlüssigen Konzepts im Rahmen des Baugesuchs einzureichen. Die Gemeinde prüft das Konzept. Bei Unklarheiten oder nicht schlüssigen Inhalten werden Präzisierungen oder Ergänzungen verlangt.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Arealplanperimeters wird gemäss Rahmenbedingungen zum Arealplan Obermühle (Anhang zum BauG) auf 15 m festgelegt. Zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung sind neue Gebäude (Hauptbauten) im Schnitt mit mindestens zwei gewerblich/industriell genutzten Geschossen zu realisieren. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Liftschächte, Oblichter und dergleichen sowie Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Windkraftanlagen ausgenommen, dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überragen. In begründeten Fällen (wie beispielsweise aus betriebsbedingten Gründen) und bei besonders guter baulicher und architektonischer Gestaltung können weitere, einzelne Gebäudeteile eine Gebäudehöhe bis zu maximal 20.0 m aufweisen.

Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Arealplanperimeters ist sowohl der kleine als auch der grosse Grenzabstand gemäss BauG Igis/Landquart einzuhalten. Innerhalb des Arealplanperimeters kann in begründeten Fällen und koordiniert mit einem oder mehreren direkt an das Grundstück angrenzenden Bauvorhaben eines anderen Grundstückes sowie beim Vorliegen einer hohen Qualität und guter Gesamtwirkung von den Grenzabständen abgewichen werden.

Gebäudeabstand

Innerhalb des Arealplanperimeters kann vom Gebäudeabstand gemäss BauG Igis/Landquart abgewichen werden, sofern dies die feuerpolizeilichen Bestimmungen zulassen. Vorbehalten bleibt dabei die Genehmigung durch die Feuerpolizei. Der Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden im Arealplanperimeter kann in begründeten Fällen und koordiniert mit einem oder mehreren direkt an

das Grundstück angrenzenden Bauvorhaben eines anderen Grundstückes sowie beim Vorliegen einer hohen Qualität und guter Gesamtwirkung reduziert werden.

4.5.2 Gestaltung

Architektonische Gestaltung

Beim Obermühle-Areal handelt es sich um ein Teilgebiet des strategischen Arbeitsgebietes Landquart Fabriken. Aufgrund der kantonalen Bedeutung des Gebietes 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.
Zur Sicherstellung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung ist bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten von Bauten und Anlagen die Gestaltungsberatung (Bauberatung) beizuziehen.
Es ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich dabei um Qualitätsanforderungen an ein Arbeitsgebiet handelt, welches im Gegensatz zu einem Wohngebiet o.Ä. vermehrt auch (betriebs-)funktionale Anforderungen zu erfüllen hat. Die qualitative Entwicklung in Bezug auf die architektonische Gestaltung hat diesbezüglich in einem angemessenen Verhältnis zu stehen.

Fassadengestaltung

Insbesondere von der Kantonsstrasse (Deutsche Strasse) und von Norden her ist das Obermühle-Areal sehr gut einsehbar. Zur Sicherstellung eines attraktiven Ortseingangs und zur identitätsstiftenden Adressbildung gelten in den als «Besondere Gestaltung» bezeichneten Bereichen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden. Die Fassaden sind dabei so zu gliedern und 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 einen lebendigen Ausdruck.
Der Bereich «Besondere Gestaltung» weist eine Breite von rund 12 m auf und umfasst dabei grundsätzlich die Fassadengestaltung der ersten Bautiefe. Aufgrund des hohen Qualitätsanspruchs an das Areal sind nicht nur die Fassaden im Bereich «Besondere Gestaltung», sondern sämtliche von der Kantonsstrasse (Deutsche Strasse) sowie von Norden (nördlicher Siedlungsrand) her einsehbaren Fassaden sorgfältig zu gestalten.

Dachgestaltung

Zur Förderung der Biodiversität (Lebensraum für Tiere und Pflanzen), zur Retention, zur Verbesserung des Mikroklimas u.w. sind Bauten mit Flachdach zu

begrünen, sofern diese nicht als Dachterrasse oder für technisch notwendige Anlagen genutzt werden.

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, wobei die Zu- und Wegfahrt sowie die Notzufahrt zum Areal im Bereich des bestehenden Abzweigers des Obermühlewegs liegt. Die arealinterne Erschliessung erfolgt von dort weitgehend über den bestehenden Obermühleweg, wobei die Erschliessung des nordöstlich angrenzenden Gebietes (Parzelle Nr. 573) weiterhin zu gewährleisten ist.

Langsamverkehr

Zur Gewährleistung einer guten Durchlässigkeit und zur Sicherstellung von direkten Erschliessungswegen innerhalb des Areals sind zwischen den bezeichneten Richtungspunkten «Langsamverkehrsverbindung» durchgehende und sichere Langsamverkehrsverbindungen zu realisieren. Ein dichtes Langsamverkehrsnetz trägt wesentlich zur Siedlungsqualität der Gemeinde Landquart bei. Die Langsamverkehrsverbindungen sind als befestigte Wege mit einer Mindestbreite von 2 m auszugestalten, gut zu gestalten, regelmässig zu unterhalten und dauerhaft freizuhalten.
Entlang der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 2079 besteht bis zum Fussgängerstreifen nördlich des Kreises (Knoten Kantonsstrasse/Deutsche Strasse, Schulstrasse, Obermühleweg) ein Trottoir. Dieses ist gemäss dem im Arealplan festgesetzten „Trottoir zugunsten der Öffentlichkeit“ entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 2078 weiterzuführen. Des Weiteren ist auch das Trottoir nördlich des Kreisels gemäss dem im Arealplan festgesetzten „Trottoir zugunsten der Öffentlichkeit“ bis zur neuen Langsamverkehrsverbindung entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 58 bzw. der westlichen Grenze des Grundstücks Nr. 2079 weiterzuführen.

Parkierung

Die Parkierung für den motorisierten Verkehr und den Veloverkehr richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen gemäss Parkplatzverordnung der Gemeinde Landquart.
Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden hat die Parkierung bei mehr als 10 Parkfeldern abgesehen von Besucherparkplätzen und Parkplätzen für die Anlieferung oder dergleichen (Kurzzeitparkplätze) unterirdisch oder in Gebäuden zu erfolgen.
In dem im Arealplan als «Besondere Gestaltung» bezeichneten Bereich entlang der Kantonsstrasse ist die Realisierung von oberirdischen Parkfeldern nicht zulässig.

Des Weiteren sind im Hinblick auf die zunehmende E-Mobilität mindestens 50% der Parkfelder mit E-Ladestation auszustatten oder so vorzubereiten, dass nachträglich E-Ladestationen eingerichtet werden können.
Zur Förderung und Attraktivierung des Veloverkehrs sind genügend Veloabstellanlagen bereitzustellen. Diese sind attraktiv zu gestalten, sind gedeckt und sicher respektive verfügen über abschliessbare Halterungen, sind fahrend erreichbar und befinden sich an zentralen, gut zugänglichen Lagen.

4.5.4 Freiraum und Umgebung

Umgebungsgestaltung

Für die Gewinnung von qualifizierten Mitarbeitenden sind attraktive Arbeitsplatzgebiete von zentraler Bedeutung. Neben einer gut erschlossenen Lage und einer hochwertigen Architektur ist auch die Umgebungsgestaltung wichtiger Faktor für die Qualität eines Arbeitsplatzgebietes. Eine attraktive Umgebungsgestaltung trägt positiv zur Adressbildung und zum Image der im Arbeitsgebiet ansässigen Unternehmen bei und erhöht die Arbeits- und Aufenthaltsqualität.
Aufgrund des hohen Stellenwerts hat die Umgebungsgestaltung im Obermühle-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 einzugehen. Das Konzept ist im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens einzureichen.
Zur Retention, zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des Mikroklimas sind dabei versiegelte Flächen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Verkehrssicherheit (VSS-Normen) durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dergleichen zu strukturieren und zu gestalten.
Die Frei-, Grün- und Umgebungsflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Steingärten sind nicht zulässig.

Grüngürtel

Zur vertikalen Gliederung des rund zwei Hektaren grossen Areals sind im nördlichen Teil des Areals (nördlich des arealinternen Obermühlewegs) zwei Grüngürtel vorgesehen. Neben der Gliederung des Areals dienen sie einerseits den Arbeitnehmenden der ansässigen Unternehmen als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsorte, andererseits als Retentionsflächen.
Im Grundsatz sind zwei Grüngürtel zu realisieren. Sofern im Bereich der Parzelle Nr. 575 nur ein oder zwei Unternehmen angesiedelt werden sollen, kann der Gemeindevorstand in Bezug auf die Anzahl der Grüngürtel Ausnahmen bewilligen. Es ist jedoch mindestens ein Grüngürtel umzusetzen. Sollte es nur einen Betrieb geben, kann der Grüngürtel auch an Randlage gesetzt werden.

Die Realisierung der Grüngürtel ist sowohl zwischen zwei Betrieben als auch innerhalb einer Betriebsfläche möglich. Die Qualität des Grüngürtels als Aufenthalts- und Begegnungsort darf jedoch nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Grüngürtel weisen eine mittlere Breite von rund 10 m auf und sind in ihrer Lage variabel. Eine geschwungene oder schräge Form ist möglich, sofern eine vertikale Gliederung des Areals noch immer gewährleistet werden kann. Die definitive Lage (und damit auch die Form) ist erst im Rahmen der einzelnen Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, um so bei der Unternehmensansiedlung respektive bei der Bebauung des Areals flexibel reagieren zu können.
Die Grüngürtel sind als Frei-/Grünflächen zu verstehen, weshalb innerhalb der Grüngürtel keine Bauten und Anlagen zulässig sind. Ausnahme bilden einerseits Nebenbauten und Anlagen, die dem Zweck als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen. Andererseits sind auch Verbindungsbauten zwischen den einzelnen Hauptgebäuden in untergeordnetem Ausmass gestattet, sofern eine betriebliche Notwendigkeit besteht. Zudem können auch Bauten und Anlagen als zweckmässig beurteilt werden, welche grundsätzlich im Geschäftsbereich des Betriebes liegen (bspw. der Forschung oder Schulung dienende Bauten/Anlagen) oder der Belebung des Grüngürtels dienen. Die erforderliche Fläche innerhalb des Grüngürtels ist entsprechend auf der ordentlich bebaubaren Fläche teilweise zu kompensieren. Die entsprechende Kompensation ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
Die Grüngürtel sind insbesondere für die Arbeitnehmenden des Obermühle-Areals gut zugänglich. Sie sind durchgehend mit grosskronigen Bäumen, Sträuchern und dergleichen zu begrünen sowie mit genügend, beschatteten Sitzgelegenheiten auszustatten.
Innerhalb der Grüngürtel dürfen die arealinternen Grenzabstände Bäume und Sträucher gemäss Art. 96 EGzZGB auf 1 m reduziert werden.

Baumreihe

Zur Gewährleistung eines gut gestalteten, attraktiven und begrünten Siedlungsrandes gegen Norden soll entlang der gesamten nördlichen Arealgrenze eine Baumreihe realisiert werden. Des Weiteren soll auch die ursprüngliche Baumreihe im Süden des Areals, entlang des Obermühlewegs, durch eine neue Baumreihe wiederhergestellt werden.
Die Baumreihen sind auf den «Baumbepflanzungslinien» zu realisieren. Die «Baumbepflanzungslinie» gilt als Baulinie gemäss Art. 55 KRG. Die Baumreihen sind dabei mit grosskronigen Alleebäumen mit einer minimalen Stammhöhe von 1.80 m und einem Abstand von rund 15 m sowie Gehölzen auszugestalten.

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. Sie 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 Obermühle-Areal nicht zugelassen.

4.5.5 Ver- und Entsorgung

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.

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 Obermühle-Areals erfolgt deshalb gemäss dem kommunalen Energierichtplan. Es ist dabei ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz der GEVAG AG anzustreben.

4.5.7 Weitere Bestimmungen

Bauverpflichtung

Zur Förderung der Baulandmobilisierung werden unüberbaute und unternutzte 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 rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung. Die Erfüllung der Überbauungspflicht, die Einhaltung der Frist und die Folgen bei nicht fristgerechter Erfüllung richten sich gemäss Art. 19g KRG nach kantonalem Recht.

Etappierung

Um flexibel auf die Nachfrage und sich ändernde Bedürfnisse seitens Wirtschaft reagieren zu können und bei der Entwicklung des Obermühle-Areals einen gewissen Spielraum bei der Ansiedlung der Unternehmen zu schaffen, ist eine etappenweise Überbauung zulässig. Eine Bebauung in Etappen setzt jedoch den Nachweis und die Gewährleistung einer arealplankonformen Überbauung, die Erschliessung des gesamten Areals und die Umsetzung der Grüngürtel bei jeder Etappe voraus.

Rechte auf öffentlichrechtlicher Basis

Im Art. 24 der Arealplanvorschriften wird im Rahmen von Rechten auf öffentlichrechtlicher Basis die für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr vorgesehene Erschliessung innerhalb des Arealplanperimeters geregelt.

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 der im Arealplan festgesetzten Trottoirs zugunsten der Öffentlichkeit erfolgt durch die politische Gemeinde Landquart. Die erforderliche Landfläche des Trottoirs entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Nr. 2078 geht anschliessend unter angemessener Entschädigung ins Grundeigentum der Gemeinde Landquart über, welche auch den Unterhalt trägt.
Die Erstellung sowie der Unterhalt von Verkehrsanlagen (insb. Obermühleweg) sowie weiteren Anlagen innerhalb des Arealplanperimeters gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaften.
Für die Ausführungsqualität sind die betroffenen Grundeigentümerschaften verantwortlich, wobei die Gemeinde die Qualität im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüft.

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

Festsetzungen

- Arealplanperimeter
- Besondere Gestaltung
- Erschliessung motorisierter Verkehr
- Langsamverkehrsverbindung
- Trottoir zugunsten der Öffentlichkeit
- Grüngürtel
- Baumbepflanzungslinie (Baumreihe)

Informative Inhalte

Hinweisend

- Arealplanpflicht
- Baulinie Kantonsstrasse

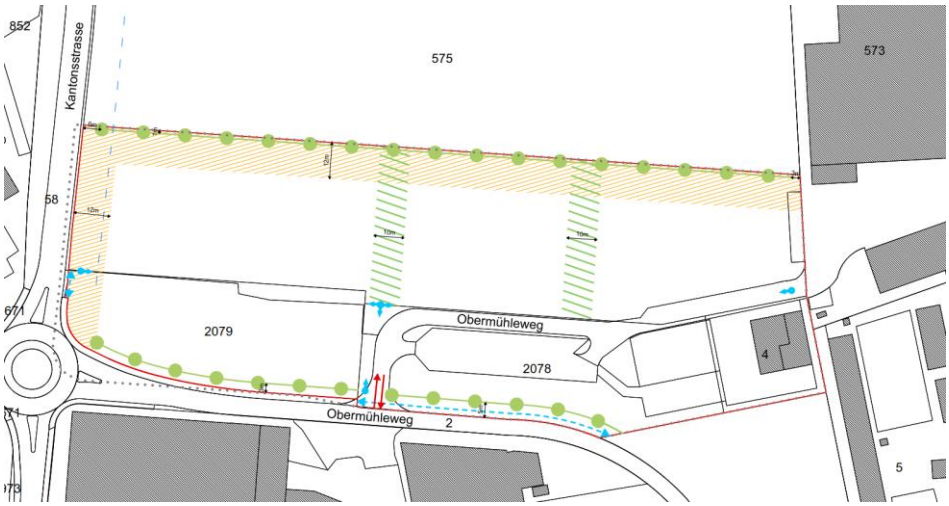


Abb. 4: Entwurf Arealplan, Mst. 1:500

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 Obermühle 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 Obermühle-Areals in ein attraktives Arbeitsgebiet für industrielle und gewerbliche Betriebe mit vielfältigen Arbeitsplätzen
- Private Interessen an der Bodennutzung (Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Massnahmen)

Berücksichtigung Bundesinteressen

Zentrales Ziel der vorliegenden Arealplanung ist die qualitative Entwicklung des Obermühle-Areals in ein attraktives Arbeitsplatzgebiet für industrielle und gewerbliche Betriebe. 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 Obermühle-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 der Wirtschaft (Unternehmen) als auch den Interessen von Mensch (Arbeitnehmer) 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 Obermühle 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. Zu dieser Zeit war der Richtplan «Industrielle Entwicklung – Siedlungserneuerung» für die strategische Planung der Gemeinde massgebend. Dieser Richtplan bezeichnete das Gebiet als Umwandlungsgebiet. Es sollte eine qualitätsvolle und sorgfältige Entwicklung erreicht werden.
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 im Jahr 2018 gestarteten Teilrevision der Ortsplanung „Papierfabrik/Mühlbach“ wird das Gebiet Papierfabrik/Mühlbach, welches ein grosses Erneuerungs- und Entwicklungspotential aufweist, in ein attraktives, durchmischtes Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet umstrukturiert und planungsrechtlich gesichert.
Nach einem intensiven Planungsprozess wurde die Teilrevision der Ortsplanung „Papierfabrik/Mühlbach“ im Frühjahr 2021 der Regierung zur Genehmigung eingereicht.
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 „Obermühle“ beschlossen.
Mit dem vorliegenden Arealplan wird die übergeordnete Strategie für die Entwicklung des Obermühle-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, IVHB 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

Im Rahmen von individuellen Gesprächen wurden die Interessen sowie langfristigen Ziele und Absichten der einzelnen Grundeigentümerschaften ermittelt. Die entsprechenden Anliegen wurden geprüft und, wenn möglich, in die Arealplanung integriert.

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)
April - Juni 2021	Entwurf Arealplan
Juli – September 2021	Kantonale Vorprüfung (Art. 12 KRVO)
September / Oktober 2021	Anpassung/Ergänzung Entwurf Arealplan aufgrund Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 16. September 2021)
29. Oktober 2021 – 27. November 2021	Öffentliche Mitwirkungsauflage (30 Tage) (Art. 13 KRVO)
November / Dezember 2021	Behandlung der Einwendungen (Behandlung der Einwendungen im Bericht), Anpassung/Ergänzung Entwurf Arealplan aufgrund Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsauflage und Information Einwender (Art. 13 KRVO)
9. Dezember 2021	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

Die Behandlung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung durch den Gemeindevorstand Landquart ist im Anhang A ersichtlich.

6.2.2 Öffentliche Mitwirkungsauflage

Vom 29. Oktober 2021 bis zum 27. November 2021 wurde das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ist eine Einwendung eingegangen.

In der Einwendung wurde einerseits der Antrag gestellt, innerhalb der von der Arealplanung betroffenen drei Grundstücke Nr. 575, 2079 und 2078 einen reduzierten Grenzabstand von zwei anstatt vier Meter festzulegen. Dies ermögliche eine verdichtete und somit nachhaltige Bebauung.
Zur Sicherung der Qualität innerhalb des Areals ist eine Reduktion der internen Grenzabstände nur unter bestimmten Bedingungen zulässig (Gesamtkonzept, Qualität, kombinierte Bauvorhaben). Ist unter diesen Bedingungen eine Reduktion zulässig, gibt es keine Vorgaben betreffend maximale Reduktion der Abstände. Das Mass der Reduktion ist vielmehr wieder abhängig von den obengenannten Bedingungen (sowie bauhygienische Vorgaben etc.). Aus diesem Grund wurde der Antrag nicht berücksichtigt.

Andererseits wurde in der Einwendung den Antrag gestellt, die zusätzlich stipulierte Langsamverkehrsverbindung ersatzlos zu streichen.
Ein dichtes Langsamverkehrsnetz trägt wesentlich zur Siedlungsqualität der Gemeinde Landquart bei. So stellt die geplante Langsamverkehrsverbindung im Gebiet Obermühle eine attraktive und direkte Verbindung abseits des Verkehrs sowie eine „physische“ Verbindung zwischen den Unternehmen dar. Des Weiteren fördert die Verbindung die Durchlässigkeit und dient der zusätzlichen Belebung des Areals. Aus diesen Gründen wurde der Antrag nicht berücksichtigt.
Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass im Art. 17 der Arealplanvorschriften fälschlicherweise die Parzellen-Nr. 757 anstelle der Parzellen-Nr. 575 erwähnt wird. Es handelt sich hierbei um einen redaktionellen Fehler und wird korrigiert.

In der Einwendung wurden zudem verschiedene Fragen betreffend Berechnung respektive Nachweis der geforderten Mindest-Arbeitsplatzdichte, Lage und Umsetzung des Grüngürtels sowie zu den Kosten der Erschliessung gestellt. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde aufgrund der Fragen ergänzt. Es wurden allerdings keine materiellen Änderungen 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 16. September 2021 und Behandlung durch Gemeindevorstand

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 16. September 2021 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, 16. September 2021 2021/0297 Pr **Gemeinde Landquart** **Arealplan «Obermühle»** **Vorprüfung** Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr Mit Schreiben vom 6. Juli 2021 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 Obermühle 1:500 vom 25. Juni 2021 • Arealplanvorschriften vom 25. Juni 2021 • Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 25. Juni 2021 Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Landquart bildet die Absicht, grundeigentümerverbindliche Vorgaben zur Weiterentwicklung und Bebauung des Areals Obermühle 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: • Archäologischer Dienst (ADG) • Amt für Energie und Verkehr (AEV) • Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) • Tiefbauamt (TBA) • Amt für Natur und Umwelt (ANU) • Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT)	Kenntnisnahme.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Vorprüfungsbericht zur Arealplanung «Obermühle» der Gemeinde Landquart 2 Die letzte Stellungnahme ist am 19. August 2021 bei uns eingetroffen. Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen kantonalen Amtsstellen sowie aufgrund unserer eigenen Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen:	Kenntnisnahme.
1. Das Wesentliche in Kürze Zusammenfassend kann erwähnt werden, dass die vorliegende Arealplanung mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebiets Obermühle der Stossrichtung der revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung sowie dem Kantonalen Richtplan entspricht, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, vorhandene Reserven zu mobilisieren sind und eine angemessene Qualität sichergestellt werden soll. Mit der geplanten Arealplanung werden die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets geschaffen, sodass eine Transformation hin zu einem durchmischten Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet mit mittleren bis grösseren Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte gelingen kann.	Kenntnisnahme.
2. Formelles In der Legende des Arealplans ist die jeweilige rechtliche Grundlage zu erwähnen. D.h. dass bei den Festsetzungen der entsprechende Artikel der Arealplanvorschriften aufgeführt werden sollte. Die vorliegende Arealplanung gibt ansonsten zu keinen formellen Bemerkungen Anlass.	Wird berücksichtigt. Die Legende wird entsprechend angepasst.
3. Raumplanerische Beurteilung Übereinstimmung mit übergeordneten Grundlagen Die vorliegende Arealplanung entspricht den übergeordneten Zielsetzungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014. Der kant. 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 Obermühle werden mit dem nun vorliegenden Arealplan umgesetzt und sind im Grundsatz nicht mehr zu beanstanden. Die Vorgaben zur Ausnützung und zur Qualitätssicherung der Überbauung 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.
Arbeitsplatzdichte Die angestrebte hohe Arbeitsplatzdichte ist zu begrüssen. Da eine hohe Arbeitsplatzdichte sehr unterschiedlich interpretiert werden kann, könnte die minimal geforderte Arbeitsplatzdichte als Voraussetzung zur Abgabe von Flächen an Unternehmen definiert werden.	Wird berücksichtigt. Die Arealplanvorschriften werden mit dem Artikel «Arbeitsplatzdichte» ergänzt. Die neue Bestimmung schreibt für das Areal eine Mindestdichte von rund 50 Arbeitsplätzen / ha (Richtwert) vor.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Vorprüfungsbericht zur Arealplanung «Obermühle» der Gemeinde Landquart 3 Gebäudehöhen Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf 15 m wurde im Rahmen der vorangegangenen Nutzungsplanung festgelegt. Zusammen mit den Abweichungsmöglichkeiten bei den Grenz- und Gebäudeabständen innerhalb des Arealplanpermeters ergeben sich insgesamt ähnlich hohe mögliche Nutzungsdichten wie gemäss Regelbauweise. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und zur Sicherstellung einer Mindestausnützung könnte die Festlegung einer minimalen Gebäudehöhe geprüft werden.	Wird teilweise berücksichtigt. Zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung und einer hohen Arbeitsplatzdichte wird der Artikel «Gebäudehöhe» insofern ergänzt, dass neue Gebäude (Hauptbauten) im Schnitt mit mindestens zwei gewerblich/industriell genutzten Geschossen zu realisieren sind.
Parkierung Mit den vorliegenden Arealplanvorschriften, ist eine Parkierung entlang der Kantonsstrasse nicht ausgeschlossen. Für die Wirkung des Areals gegen aussen, wird angeregt, an der Kantonsstrasse explizit keine Parkfelder zuzulassen.	Wird berücksichtigt. Der Artikel «Parkierung» wird insofern ergänzt, dass in dem im Arealplan als «Besondere Gestaltung» bezeichneten Bereich entlang der Kantonsstrasse keine oberirdische Parkierung zugelassen ist.
Grüngürtel Mit der Definition von zwei Grüngürteln wird die Flexibilität der Bebauung eingeschränkt. Insbesondere kann mit der vorliegenden Regelung auf der Parzelle Nr. 575 voraussichtlich kein Projekt realisiert werden, welches die gesamte Fläche benötigt oder zwei Projekte, welche je die Hälfte benötigen. Zusammenhängende, grosse Arbeitsplatzflächen werden zunehmend rar und eine entsprechende Begrenzung der Bebauung ist daher aus wirtschaftlicher Sicht nicht angezeigt. Je nach Projekt sollte die Möglichkeit bestehen, die entsprechenden Grünflächen auch möglichst flexibel zu handhaben. Eine entsprechende Flexibilisierung der Grüngürtel ist zu prüfen.	Wird berücksichtigt. Der Artikel «Grüngürtel» wird insofern ergänzt, dass der Gemeindevorstand zur Flexibilisierung der Handhabung der Grüngürtel in Bezug auf die Anzahl der geforderten Grüngürtel Ausnahmen bewilligen kann. Konkret kann der Gemeindevorstand, sofern im Bereich der Parzelle Nr. 575 nur zwei oder ein Unternehmen angesiedelt werden soll, Ausnahmen bewilligen. Es ist jedoch mindestens ein Grüngürtel zu realisieren.
Nördliche Siedlungsgrenze Die gestaltete Siedlungsgrenze mit einer Bepflanzung wird grundsätzlich sehr begrüsst. Allerdings stellt sich die Frage, ob die geplante Baumreihe im Norden im Abstand von 3 m zur Grenze, welche mit grosskronigen Alleebäumen zu bepflanzen ist, tatsächlich zweckmässig ist. Der minimale Grenzabstand von 4 m müsste entsprechend vergrössert werden. Im Falle einer Beibehaltung dieser Regelung wäre im Sinn der grösstmöglichen Rechtssicherheit die Festlegung eines entsprechenden nördlichen Grenzabstands oder eine Baulinie zu prüfen.	Wird teilweise berücksichtigt. Die Baumpflanzungslinie im Bereich der nördlichen Siedlungsgrenze wird neu 1 m südlich der Zonengrenze und als Baulinie festgelegt. Da es sich im Norden ausschliesslich um eine Zonengrenze und nicht um eine Grundstücksgrenze handelt, sind der kleine und grosse Grenzabstand nicht zu berücksichtigen.
4. Weitere Themenbereiche 4.1 Kantonsstrasse Aus strassenbaupolizeilicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den vorliegenden Arealplan. Wir weisen allerdings darauf hin, dass Bauten und Anlagen im Bereich der Kantonsstrasse bzw. mit Auswirkungen auf die Kantonsstrasse, gestützt auf die kantonale Strassengesetzgebung, Zusatzbewilligungen bedingen. Entsprechende Vorhaben sind im Folgeverfahren der Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden zur Vorprüfung vorzulegen. Zu den Arealplanvorschriften und dem Arealplan 1:500 ergeben sich die nachstehend erläuterten Bemerkungen.	Kenntnisnahme.
Grenzabstand: Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des Arealplanperimeters längs der Kantonsstrasse innerhalb einer rechtskräftigen Baulinie der Kantonsstrasse befindet. In der Beilage überlassen wir Ihnen einen Ausschnitt aus dem mit Regierungsbeschluss vom 19. Oktober 2015 (Prot. Nr. 887/2015) genehmigten Situationsplan 1:500 mit der rechtskräftigen Baulinie der Kantonsstrasse. Im Bereich der Kantonsstrasse ohne Baulinie gelten für Bauten und Anlagen die Abstandsvorschriften gemäss Art. 19 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110). Wir empfehlen, die Arealplanvorschriften mit einem Hinweis auf die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung zu ergänzen und die rechtskräftige Baulinie der Kantonsstrasse in den Arealplan 1:500 einzutragen.	Wird teilweise berücksichtigt. Die rechtskräftige Baulinie der Kantonsstrasse wird im Arealplan eingetragen.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Vorprüfungsbericht zur Arealplanung «Obermühle» der Gemeinde Landquart 4 Umgebungsgestaltung: Für Einfriedungen im Bereich von Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften gemäss Art. 22 StrV.	Kenntnisnahme.
Grüngürtel, Baumreihe und Bepflanzung: Für Pflanzen im Bereich von Kantonsstrassen gelten die Abstandvorschriften gemäss Art. 21 StrV.	Kenntnisnahme.
Grenzverlauf: Der im vorliegenden Arealplan dargestellte Grenzverlauf ist nicht aktuell. Nach dem Bau der Kreisverkehrsanlage erfolgte im März 2020 eine Grenzmutation. Der Arealplanperimeter ist auf den neuen Grenzverlauf abzustimmen (die Kantonsstrassenparzelle, inkl. Verkehrskreisel, kann als bestehende Groberschliessung nicht Teil des Arealplans sein). Bei der Baumbepflanzungslinie sind die vorstehend erläuterten Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung zu berücksichtigen. Für Fragen steht Ihnen der Leiter der Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden, Herr Patrick Bargetzi (081 257 37 07 oder patrick.bargetzi@tba.gr.ch), gerne zur Verfügung.	Wird berücksichtigt. Der Grenzverlauf wird entsprechend bereinigt.
4.2 Lärmschutz Mit der Teilrevision der Ortsplanung «Papierfabrik/Mühlbach», genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 720/2021 vom 10. August 2021 wurde das Areal «Obermühle» unter anderem mit einer Arealplanpflicht versehen. Das Teilgebiet Obermühle wurde dabei der Industriezone, Bereich A zugewiesen, in welcher Nutzungen mit grossem Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze, namentlich Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen, nicht zulässig sind. Gemäss Arealplanvorschriften richtet sich die zulässige Nutzungsart nach den Bestimmungen in Art. 16 des kommunalen Baugesetzes Igis/Landquart für die Industriezone, wonach die Industriezone für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt ist. Zulässig sind auch industrie- und gewerbebezogene Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist. Publikumsintensive Einrichtungen mit erheblichen Verkehrsauswirkungen (z.B. Multiplexkino) sind nicht gestattet. Das Areal Obermühle gilt als für die geplante Nutzung für industrielle und gewerbliche Betriebe als noch nicht erschlossen.	Kenntnisnahme.
Neue ortsfeste Anlagen: Gemäss Arealplan können auf dem Areal industrielle und gewerbliche Betriebe errichtet werden. Dabei handelt es sich um neue ortsfeste Anlagen, für welche die Anforderungen gemäss Art. 7 und 9 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) gelten. Die Lärmemissionen von neuen Anlagen müssen gemäss Art. 7 LSV prioritär so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Vorsorgeprinzip). In jedem Fall dürfen jedoch infolge eines neuen Betriebes bei den massgebenden umliegenden Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte gemäss Anhang 6 LSV nicht überschritten werden. Aufgrund der Lärmempfindlichkeitsstufen der umliegenden Zonen, sollte die Einhaltung des Planungswertes bei der Planung neuer Betriebe entsprechend dem Stand der Technik möglich sein. Im Areal Obermühle sind keine publikumsintensiven Anlagen zugelassen. Die Anforderungen von Art. 9 LSV bezüglich Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen dürften somit erfüllt werden können. Die Gemeinde wird gestützt auf Art. 20 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG) darauf hingewiesen, spätestens im Baubewilligungsverfahren dafür zu sorgen, dass bei geplanten Neubauten die Anforderungen gemäss Art. 7 und 9 LSV erfüllt werden können. Insbesondere ist auch das Vorsorgeprinzip zu beachten.	Kenntnisnahme.
Erschliessung Bauzonen (Art. 30 LSV): Das Areal Obermühle gilt für die geplante Nutzung (industrielle und gewerbliche Betriebe) als noch nicht erschlossen. Gemäss Art. 30 LSV dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung	

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Vorprüfungsbericht zur Arealplanung «Obermühle» der Gemeinde Landquart 5 der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Das Areal Obermühle liegt an der H3 Deutsche Strasse (Kantonsstrasse). Für die heutige Verkehrsmenge von rund 7'900 Fz./Tag, basierend auf Verkehrsmodell 2015 (ANU GR), und der signalisierten Geschwindigkeit von 80 km/h wird der Planungswert der ES IV in einer Distanz von 20 m zur Strassenachse eingehalten. Gestützt auf Art. 30 LSV dürfen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (z.B. Wohnung, Büro) im Areal Obermühle erst ab einem Abstand von 20 m zur Strassenachse der Kantonsstrasse errichtet werden. Bei Verringerung der Distanz ist im Rahmen der Arealplanung der Nachweis zu erbringen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 30 LSV erfüllt werden können. Der Arealplan ist entsprechend zu ergänzen.	Kenntnisnahme.
Zuordnung Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 und 44 LSV): Die Zuordnung der ES IV (Empfindlichkeitsstufe) zur Industriezone entspricht Art. 43 und 44 LSV.	Kenntnisnahme.
4.3 Lufthygiene Anlage mit erheblichen Luftverunreinigungen: Im Kapitel 2.3 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes ist erwähnt, dass die INEGA AG im Gebiet Obermühle, Landquart, eine Anlage zur Pflanzenkohleproduktion, analog Maienfeld, plant. Bei der Anlage zur Pflanzenkohleproduktion handelt es sich gemäss Art. 4 KUSV um eine Anlage, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursacht. Diese bedürfen gemäss Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 KUSV der Zustimmung des ANU. Wer eine Anlage errichten will, welche erhebliche Luftverunreinigungen verursacht, muss gemäss Art. 13. Abs. 2 und Abs. 3 KUSG dem ANU über die Gemeinde eine Emissionserklärung einreichen. Je nach Inputmaterial ist die Anlage zudem als Abfallanlage zu qualifizieren; entsprechende Unterlagen sind im Baubewilligungsverfahren einzureichen.	Kenntnisnahme.
Parkierungsanlagen: Für die industriellen und gewerblichen Betriebe werden Parkierungsanlagen erforderlich sein. Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen (Art. 4 KUSV). Diese bedürfen gemäss Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 KUSV der Zustimmung des ANU. Die Erteilung einer Zustimmungsverfügung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf ein entsprechendes Gesuch inkl. Emissionserklärung (LF025) mit Angaben zu den Emissionen gemäss LRV für die auf dem Strassennetz verursachten Fahrten.	Kenntnisnahme.
5. Fazit und weiteres Vorgehen Die vorliegende Arealplanung erweist sich unter Beachtung der vorstehenden Erläuterungen als genehmigungsfähig. Die Interessen einer optimalen Ausnützung sowie einer angemessenen Gestaltung sind aus raumplanerischer Sicht vorwiegend gut aufeinander abgestimmt. Die Abweichungsmöglichkeiten von den gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen innerhalb des Areals sowie der Ausschluss von flächen- resp. publikumsintensiven Nutzungen tragen zur Sicherstellung einer hohen Wertschöpfung bei. Allenfalls könnten diesbezüglich noch präzisere Vorgaben in die Planung Eingang finden. Die qualitätssichernden Inhalte sind mehrheitlich durchdacht und tragen zu der Entwicklung eines hochwertigen Arbeitsplatzgebietes bei. Die diesbezüglichen Einschränkungen sind im Lichte der vorstehenden Ausführungen zu überprüfen und allenfalls zu präzisieren.	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	Kenntnisnahme.

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung	Behandlung durch den Gemeindevorstand
Vorprüfungsbericht zur Arealplanung «Obermühle» der Gemeinde Landquart 6 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 **Beilagen (zweifach):** - Arealplan Obermühle 1:500 vom 25. Juni 2021 - Arealplanvorschriften vom 25. Juni 2021 - Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 25. Juni 2021 - Ausschnitt Situation 1:500 mit Baulinie Kantonsstrasse (einfach) **Kopie (mit Beilagen einfach):** - Remund + Kuster AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld **Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):** - Gemeinde Landquart, 7206 Igis - Remund + Kuster, Maienfeld - Archäologischer Dienst - Amt für Energie und Verkehr - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation - Amt für Natur und Umwelt - Amt für Wirtschaft und Tourismus - Tiefbauamt	Kenntnisnahme.