



Sitzung vom

21. Februar 2023

Mitgeteilt den

23. Februar 2023

Protokoll Nr.

149/2023

Gemeinde Landquart

OP-Teilrevision "Arealplan Obermühle"

Genehmigung

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Landquart** beschloss an der Sitzung vom 9. Dezember 2021 den Arealplan "Obermühle". Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften
- Arealplan 1:500 Obermühle

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 4. Juli 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 16. September 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 9. Dezember 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 3. Januar 2022. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wurde zufolge Rückzugs vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales mit Beschluss vom 17. Juni 2022 abgeschrieben.

Mit Schreiben vom 6. Juli 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Landquart um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Auslöser der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision bildet die Absicht, grundeigentümerverbindliche Vorgaben zur Weiterentwicklung und Bebauung des Areals Obermühle festzulegen. Mit dem Arealplan sollen die Rahmenbedingungen für die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung des Gebiets geschaffen werden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan sowie mit dem rechtskräftigen, regionalen Richtplan Landschaft und Siedlung der Region Landquart (ehemals Region Bündner Rheintal) vom 17. Januar 2006 übereinstimmt.

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

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

D.

Arealplan "Obermühle"

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

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

2. Korrektur von formellen Mängeln

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben.

Art. 22 der Arealplanvorschriften sieht vor, dass unüberbaute und unternutzte Grundstücke sowie Grundstücksteile, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind, mit einer Bauverpflichtung belegt werden. Im beschlossenen Arealplan 1:500 Obermühle wurde es verpasst, die betroffenen Grundstücke zu bezeichnen. Dies wohl deshalb, weil für die Gemeinde klar war, welches Grundstück und welcher Grundstücksteil betroffen ist. Die Gemeinde Landquart wurde mit Schreiben vom 21. November 2022 angehört. Die Gemeinde hat in der Folge die betroffene Eigentümerschaft angehört und im Sinne einer formellen Korrektur einen revidierten Plan (datiert vom 2. Februar 2023) eingereicht. Damit wurde der formelle Fehler korrigiert und der revidierte Arealplan 1:500 Obermühle vom 2. Februar 2023 kann genehmigt werden.

3. Lärm

Gemäss Art. 2 Abs. 1 der Arealplanvorschriften ist das Arealplangebiet für industrielle und gewerbliche Betriebe mit vielfältigen Arbeitsplätzen bestimmt. Es sind neue ortsfeste Anlagen geplant, für welche die Anforderungen gemäss Art. 7 und 9 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) gelten. Gemäss PMB hat dies die Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Lärmemissionen neuer Anlagen müssen gemäss Art. 7 LSV prioritär soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Vorsorgeprinzip). In jedem Fall dürfen jedoch infolge eines neuen Betriebs 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. Die Gemeinde hat gestützt auf Art. 20 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG; BR 820.100) im Baubewilligungsverfahren dafür zu sorgen, dass bei geplanten Neubauten die Anforderungen gemäss Art. 7 und 9 LSV erfüllt werden können. Insbesondere ist dabei auch das Vorsorgeprinzip zu beachten.

Im Areal Obermühle sind keine publikumsintensiven Anlagen zugelassen. Die Anforderungen von Art. 9 LSV bezüglich Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen dürfen somit erfüllt werden können.

4. Erschliessung

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 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 7900 Fz./Tag, basierend auf dem Verkehrsmodell 2015 (Amt für Natur und Umwelt), und der signalisierten Geschwindigkeit von 80

km/h wird der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe IV in einer Distanz von 20 m zur Strassenachse eingehalten.

In der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass gestützt auf Art. 30 LSV Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (z.B. Wohnung, Büro) im Areal Obermühle erst ab einem Abstand von 20 m zur Strassenachse H3 Deutsche Strasse (Kantonsstrasse) errichtet werden dürfen. Bei Verringerung der Distanz sei im Rahmen der Arealplanung der Nachweis zu erbringen, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 30 LSV erfüllt werden können. Die Gemeinde verzichtete darauf, im vorliegenden Arealplanverfahren einen entsprechenden Nachweis zu erbringen. Sollte auch im folgenden Baubewilligungsverfahren dieser Lärmnachweis nicht erbracht werden, dürfen Gebäude mit lärmempfindlichen Gebäuden erst in einem Abstand von 20 m zur Kantonsstrasse errichtet werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Arealplan Obermühle**, bestehend aus den **Arealplanvorschriften** sowie dem **Arealplan 1:500 Obermühle**, beide vom 9. Dezember 2021, resp. letzterer in der Version vom 2. Februar 2023, wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) **Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung**
Für die bestehenden Bauzonen auf der Parzelle Nr. 2079 (ca. 3212 m²) und einer Teilfläche von Parz. Nr. 575 (ca. 11 849 m²) gilt eine Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 22 der Arealplanvorschriften.
 - b) **Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt**
Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Arealplanung das Grundbuchamt anzuweisen, die Bauverpflichtungen auf dem betreffenden Grundstück resp. Grundstücksteil im Grundbuch anzumerken.

- c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Gebäude mit lärmempfindlichen Gebäuden erst in einem Abstand von 20 m ab der Kantonsstrasse errichtet werden dürfen. Vorbehalten bleibt ein Lärnmachweis im Baubewilligungsverfahren.
2. Der Gemeindevorstand Landquart wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 9. Dezember 2021 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
 4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

6. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Landquart, Postfach 15, 7206 Igis
- Remund + Kuster, Aeuli 3, 7304 Maienfeld
- Donatsch + Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
- Region Landquart, Bahnhofstrasse 11, 7301 Landquart
- Repower AG, Via Santieri 74, 7130 Ilanz
- [REDACTED]
- Immobilien M. Bardill AG, Obermühleweg 5, 7302 Landquart
- Landquart AG, Kantonsstrasse 16, 7302 Landquart
- Amt für Natur und Umwelt
- Denkmalpflege
- Amt für Immobilienbewertung
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Amt für Energie und Verkehr
- Kantonspolizei
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin