

## Gesamtrevision Ortsplanung Stadt Maienfeld

### Beilage

Behandlung der Mitwirkungseingaben der ersten Auflage

**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



404-19  
29. August 2024

# Behandlung der Mitwirkungseingaben der ersten Auflage

Während der ersten Mitwirkungsaufgabe sind 51 Mitwirkungseingaben eingegangen. Davon wurden zwei Eingaben als Sammelbegehren erfasst mit 25 und 10 Unterzeichnenden. Bei einem Sammelbegehren sind 140 gleichlautende Einzelbriefe eingegangen. Die Eingaben umfassen insgesamt rund 470 Anträge und Hinweise. Das Planungsbüro, die Planungskommission und der Stadtrat haben sich mit den Anträgen und Hinweisen befasst und Anpassungen an der Revision vorgenommen.

Die Behandlung der einzelnen Anträge ist nachfolgend themenweise und wenn möglich zusammenfassend in alphabetischer Reihenfolge wiedergegeben. Im weissen Feld stehen jeweils die Anträge und im nachfolgenden grauen Feld ist die Behandlung beschrieben.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Alltagsveloverkehrsrouten	3
2.	Archäologiezone	3
3.	Aufzonungen	4
4.	Baulandmobilisierung	6
5.	Einzonung Industriegebiet	8
6.	Einzonungen und Anpassungen Grünzone	12
7.	Fuss- und Wanderwege	16
8.	Gefahrenzone	21
9.	Gemischte Zone Bahnhof	22
10.	Inventar	23
11.	Entwicklung Kaufhausplatz, Schlossbongert / Parkplatzsituation Zentrum	23
12.	Mehrwertabgabe	25
13.	Natur- und Landschaftsschutz	26
14.	Nutzungsziffer	31
15.	Parkplatzsituation und Verkehr im Bovel	31
16.	Quartierpläne, Quartierplanpflicht	33
17.	Raststättezone	35
18.	Reitsportzone	35
19.	Schrebergartenzone	36
20.	Verkehr	36
21.	Verschiedene Einzelbegehren	39
22.	Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN)	42
23.	Generelle Überarbeitung Baugesetz	43
24.	Hinweise	53
25.	Hinweise betreffend Neuerschliessung	57

## 1. Alltagsveloverkehrsrouten

Veloroute im Bereich Gemeindegüter- Neugüter- Neugut mit Anbindung an bestehende Mobilroute (Alltagsveloverkehrsrouten): Trotz mehrmaliger Intervention u.a. beim Projekt Aufweitung Rhein und Vortritte beim Stadtpräsidenten hält die Stadt an dieser Alltagsveloverkehrsrouten/Veloroute fest Diese Route wird zurzeit im regionalen Richtplan Teil Verkehr erarbeitet.

Nach Aussage des Stadtpräsidenten werde diese nicht in der laufenden OPR behandelt. Der Bürgerrat lehnt dieses Vorhaben und Vorgehen dezidiert ab (Anhörung Eigentümer).

Stichworte: -Sicherheit, -Zone S2, -Aufwand und Ertrag, -Kaum Wirkung im Ziel, -Alternativen vorhanden, -Grosser Landverlust, -Auflagen für die dringende Sanierung

Velorouten: Die Idee einer Alltagsveloverkehrsrouten ist Humbug und widerspricht sich ja von Grund auf selber: Als direkter Umweltschutz soll der Veloverkehr gefördert werden, aber dafür muss zuerst ein unabhängiges Weg Netz mit 4-5 Meter Breite in die unberührte Natur gebaut und asphaltiert werden. Nach meiner Meinung aus ökonomischen wie auch vor allem ökologischen Gesichtspunkten klar zu streichen, Umweltschutz muss anders aussehen!

Ein Punkt, der nicht genau ersichtlich ist, ist eine angedachter Veloweg von den Gemeindegütern über das Neutratt zum Neugut. Ein solcher Weg ist unnötig. Der Veloverkehr soll über den Rheindamm fahren.

Auf den Eintrag "Radweg" im Bereich Gemeindegüter- Neugüter- Neugut wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgrund der unklaren Auswirkungen verzichtet.

→ Anpassung im Generellen Erschliessungsplan

## 2. Archäologiezone

Keine Erweiterung und keine neuen Gebiete

Argumentation:

Sowohl die Erweiterung Städtli als auch die neuen Gebiete sind spekulativ und schaffen nicht Rechtssicherheit, sondern schrecken von Bauplanungen ab.

Auf die Ausweitung der Archäologiezonen ist zu verzichten

Argumentation:

Eine proaktive Mobilisierung von Archäologen ist nicht zielführend und bei eventuellen Funden reicht die übergeordnete Gesetzgebung

Sowohl die Erweiterung Städtli als auch die neuen Gebiete sind spekulativ und schaffen nicht Rechtssicherheit, sondern schrecken von Bauplanungen ab.

1 Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest. 2 Archäologische Schutz-zonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonen-zweck dienen." Die Fläche im Städtli ist auf den überbauten Stadtkern zu reduzieren, insbesondere spekulative Friedhofszonen sind auszunehmen, so etwa Parz. 463 und Parzellen an der Pardella.

Die Archäologische Schutzzone Stürfis ist auf die rot markierte Fläche zu verkleinern.

Argumentation

Die Fläche im Städtli ist auf den überbauten Stadtkern zu reduzieren, insbesondere spekulative Friedhofszonen sind auszunehmen, so etwa Parz. 463 und Parzellen an der Pardella.

Vorsorgliche Definition von Archäologiezonen trägt nicht zur Rechtssicherheit bei, sondern blockiert die Bautätigkeit und im Falle von Funden sind diese auch ohne Archäologiezone abzuklären.

Da die Zone auch die bestehenden Gebäude beinhaltet, wird zukünftig die Entwicklung der Alp verhindert, oder mindestens erschwert. Dies muss verhindert werden. Zudem ist davon auszugehen, dass unmittelbar bei den bestehenden Gebäuden keine archäologisch wichtigen Gebäude stehen.

Verdachtsflächen für archäologische Funde des Archäologischen Dienstes Graubünden sind in der Ortsplanung als Archäologiezonen abzubilden. Damit wird für die Stadt und die Grundeigentümer ersichtlich, dass archäologische Funde möglich sind. Schliesslich dürfen archäologische Funde ob mit oder ohne Archäologiezone nicht zerstört werden. Die Archäologiezone dient damit als Festsetzung zum frühzeitigen Einbezug der kantonalen Fachstelle bei einem Bauvorhaben und soll beziehungsweise muss gestützt auf das KRG beibehalten werden.

Im Gebiet Stürfis handelt es sich um eine Archäologiezone und nicht um eine Archäologische Schutzzone. Eine Archäologische Schutzzone gibt es nur bei der Rohanschanze.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

### 3. Aufzonungen

Antrag: Die Bauzone W1 am westlichen Ende der Fläscherstrasse ist auf W2 aufzuzonen.

Argumentation:

Die auf Stadtgebiet liegenden W1-Zonen sind im Total von erheblicher Grösse. Dies ist entwicklungsgeschichtlich nachvollziehbar und in einigen Teilen aus Sicht der Erschliessung auch begründet.

Im vorliegenden Fall sieht die Ausgangslage bzgl. Erschliessung bedeutend besser aus. Natürlich ist ein Mehrverkehr, der - bis zur Realisierung der teilweisen „Westumfahrung“ über den Loretscher - durch das Städtli führt, suboptimal. Er wird aber angesichts der Grösse des aufzuzonenden Gebiets marginal sein. Und bei konsequenter Anwendung dieser „Verkehrssteuerung“ hätte man die „Monumental-Blöcke“ die in den letzten Jahren südseits der Fläscherstrasse erbaut wurden - und die einen bedeutenden Mehrverkehr auslösten - gar nicht erst entstehen lassen sollen?

Bekanntlich wird auf Bundes- und Kantonebene klar gefordert, Bauland effizienter zu nutzen durch stärker verdichtetes Bauen. Mit dieser Aufzonung würde ein zwar kleiner, aber doch wichtiger Beitrag hierzu geleistet angesichts der Tatsache, dass ein erheblicher Teil dieser Fläche noch unbebaut ist.

Es ist eine bekannte Tatsache, dass das örtliche Baugesetz bzgl. Bauhöhe und Ausnützung in der Zone W3 unüblich „grosszügig“ ist, was entscheidend zur Entstehung grosser - in der Gesamtansicht dominant wirkender kubischer Bauten - beigetragen hat. Dabei ist festzuhalten, dass deren zulässige Gesamt-Bauhöhe sogar diejenige in der Zone W4 übersteigt. Im vorliegenden Fall bedeutet dies auch einen entwertenden Einfluss auf die nördlich der Fläscherstrasse liegende W1-Zone durch Aussichtsverlust oder gar Beschattung. Mit der beantragten Aufzonung könnte dieser negative Einfluss gemindert werden.

Dieses Zulassen der leicht grösseren Gebäudehöhe steht nicht im Widerspruch zu obiger Feststellung - im Gegenteil: der Gesamteindruck des „Quartiers“ wird ausgeglichener, die jetzt krassen Gegensätze von links und rechts der Strasse vermindert. Die durch eine Aufzonung entstehenden Kosten dürften für die Stadt unbedeutend sein. Dies aufgrund der vorausschauend realisierten generellen Erschliessung und deren guter Unterhalt. Ich gehe davon aus, dass demzufolge weder Strasse, Kanalisations-, Wasser- oder Stromleitungen freigelegt und vergrössert werden müssten.

Die Aufzonung wird befürwortet. Lage und Erschliessung sind mit der Aufzonung an der Hochwangstrasse vergleichbar. Die Argumente der Eingabe sind nachvollziehbar.

→ **Anpassung im Zonenplan**

Unser 3-Familien Wohnhaus auf der Parzelle 708 im Heidelberg steht auf 303 m<sup>2</sup> Anpassungszone B mit einer AZ von 0.5. Da wir in naher Zukunft das Wohnhaus Rückbauen und neu bauen möchten, besteht auf dieser kleinen Parzelle absolut kein Spielraum, um das Haus geringfügig zu erweitern. Daher stellen wir Ihnen den Antrag, die AZ dieser Parzelle von 0.5 auf 0.8 zu erhöhen.

Die Ausnützungsziffer bezieht sich immer auf ein grösseres Gebiet. Ein Parzellenweise Erhöhung der Ausnützungsziffer ist im Sinne des Ortsbildes und der Gleichbehandlung nicht möglich. Eine Aufzonung der gesamten Anpassungszone B würde einen sehr grossen Eingriff in das Ortsbild bedeuten, was den Rahmen der vorliegenden Revision sprengen würde.

Um die Situation zu verbessern, soll die Rebsiedlungszone in die Kernzone Anpassungszone B (AZ: 0.6) umgezont werden. Im Sinne der Gleichbehandlung sollen auch die zweite Rebsiedlungszone und die benachbarte Wohnzone W1 im Gebiet Schmid der Kernzone Anpassungszone B (AZ: 0.6) zugewiesen werden.

**→ Anpassung im Zonenplan und im Baugesetz (Löschung der Rebsiedlungszone)**

Aufzonung der Parz. Nr. 2433

Die Frage einer möglichen Mehrwertabgabe konnte nicht abschliessend beantwortet werden. Im Vorprüfungsbericht wird der Gemeinde dringend empfohlen für Um- und Aufzonungen eine Abgabepflicht einzuführen. Weiter gibt es diesbezüglich auch schon einen Bundesgerichtsentscheid.

Allgemein wird die vorgeschlagene Auf- und Umzonung mit Bauverpflichtung, als willkürlich und somit auch als Ungleichbehandlung beurteilt (rechtliche Ausgangslage beachten).

Bei Auf- und Umzonungen soll keine Mehrwertabgabe verlangt werden und dies wird von übergeordneter Seite auch nichtmehr gefordert. Gemäss Besprechung wird die Umzonung ohne eine Mehrwertabgabe befürwortet.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Auf die Aufzonung Herrenfeld (unterhalb Hochwangstrasse) soll verzichtet werden.

Argumentation:

Die Stadt Maienfeld hat eine enorme Arbeits- und Wohnqualität. Dies gilt es zu erhalten. Mit der Aufzonung ist eine zusätzliche Verdichtung möglich. Hier fragt es sich einfach wollen wir dies. Auch mit dem Hintergrund, dass der Bund & Kanton ohnehin eine Verdichtung anstreben. Nach unserer Ansicht dürfen wir dies nicht zusätzlich vorantreiben.

Wir die AZ durch ÜZ ersetzt und entfällt die 80% Ausschöpfungspflicht, wird auf den Antrag verzichtet.

Aufzonung Hochwangstrasse:

Diese ist abzulehnen, da eine weitere Verdichtung möglicherweise in Verbindung mit Ausnützungszwang bei Umbauten, trägt weder zur Lebensqualität noch zum Ortsbild bei.

Die heutige Raumplanung verlangt einen Stopp der Zersiedelung, eine qualitätsvolle Innenentwicklung und einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Die Massnahme wird als sanfter Beitrag an die Innenentwicklung angesehen und es soll daran festgehalten werden. Bei einem Systemwechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) müsste zur Gleichbehandlung mit einer grösseren Verdichtung gerechnet werden.

Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten sollen grundsätzlich nur bewilligt werden, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.

Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn im Baugesuch eine Etappierung nachgewiesen wird, sodass die 80% erreicht werden können

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Eine Aufzonung in der Hochwangstrasse auf W2 ist Sinnvolle Massnahme. Zu überlegen ist, ob diese Massnahme nicht auch die oberen zwei Strassen ausgeweitet werden soll (oberes Herrenfeld und Zogg)

Eine Ausweitung der Aufzoning wird aufgrund der weniger guten Erschliessung und aufgrund der Hanglage (Aussichtsschutz) abgelehnt.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

Im Hinblick auf die Gesamtrevision Ortsplanung möchte ich folgenden Antrag stellen:

Die Parzellen 320, 341, 342, 343, 2381, 2595 befinden sich in der Wohnzone W2. Unter dem Aspekt, dass das neue Raumplanungsgesetz unter anderem verlangt, dass eine Verdichtung nach Innen erfolgen muss, stellt sich die Frage, ob die oben erwähnten Grundstücke nicht in eine gemischte Zone überführt werden müssten.

Die Parzellen liegen bestens erschlossen im Zentrum von Maienfeld. Das Gebiet Balatrain unterhalb des alten Rheinbords befindet sich heute vorwiegend in einer Gemischten- bzw. Kernzone, die von einer Zone W4 in Richtung Landquart abgeschlossen wird. In diesem Kontext ist eine W2 zonenfremd und im Sinne einer Stadtentwicklung gegen Innen nachteilig.

Eine Umzonung der Wohnzone W2 in die gemischte Zone wird aufgrund der problematischen und sich weiter verschärfenden Erschliessungssituation abgelehnt.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

#### **4. Baulandmobilisierung**

Folgender Bestandteil der Revision erschliesst sich mir jedoch nicht: Man geht von Bevölkerungswachstum X aus. Basierend auf der Annahme, dass man bestehende Bauzonenreserven zu einem gewissen Prozentsatz mobilisieren kann, kommt man zum Schluss, dass keine Einzonungen von Bauland notwendig sind. Auch wenn scheinbar die Bevölkerungsprognose mit grösseren Unsicherheiten behaftet ist, kann ich bis hierhin noch folgen.

Unverständlich ist mir jedoch, warum nur 2000m<sup>2</sup> Grundstücken und grösser eine Bauverpflichtung auferlegt wird. In meinen Augen widerspricht dies klar den Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes. Es erscheint mir vollkommen unrealistisch, dass mit einer sanften oder weichen Mobilisierung viel erreicht werden kann. Die Gemeinden Malans und Jenins bspw. waren hier deutlich konsequenter und haben bereits für Grundstücke ab 500-600m<sup>2</sup> eine entsprechende Bauverpflichtung verankert, teilweise auch auf bereits bebauten Grundstücken.

Meine Frage ist nun folgende: wie stellt die Stadt sicher, dass man das Bevölkerungswachstum auffangen kann, wenn man a) keinen wirklichen Druck auf Bodenbesitzer zur Überbauung von Bauland ausübt und b) kein neues Land einzonen möchte.

Der Bürgerrat lehnt die Baulandmobilisierung und Bauverpflichtung > 2'000 m<sup>2</sup> für die Parz. Nr. 2433 ab. Es ist eine kann Formulierung und die Stadt ist für bestehende Bauzonen zuständig (KRG Art. 19b).

Die Stadt hat gemäss kantonalem Richtplan insbesondere Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem ganzen Gemeindegebiet zu treffen.

Die Baulandmobilisierung soll aus Sicht des Bürgerrates überarbeitet werden. Eine spätere Revision betreffend Baulandmobilisierung wird nicht einfacher, denn die gesetzlichen Vorgaben inkl. Verordnungen werden immer restriktiver.

Für die Aufnahme des Bevölkerungswachstums tragen die grossen Baulandreserven massgebend bei. Auf eine Baulandmobilisierung bei kleineren Parzellen wird vorerst zugunsten von «weichen Massnahmen» verzichtet. Der Schwellenwert von 2'000 m<sup>2</sup> grenzt dabei eindeutig grosse unüberbaute Parzellen von kleineren privaten Parzellen ab. Ein tieferer Schwellenwert lässt sich im Sinne der Gleichbehandlung schlecht vertreten.

Auf diese Weise soll das Wachstum und die Verpflichtung zur Überbauung auf einen grösseren Zeitraum als die im Kantonalen Raumplanungsgesetz unter Art. 19g vorgegebenen 8 Jahre, ausgedehnt werden. Damit soll auch ein sprunghafter Anstieg der Bautätigkeit nach Ablauf der Frist vermieden werden.

In einer nachfolgenden Revision der Grundordnung ist allerdings mit einer konsequenten Baulandmobilisierung, d.h. mit Bauverpflichtungen auf allen unüberbauten und stark unternutzten Parzellen, zu rechnen.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

Antrag: Auf die Bauverpflichtung gemäss Art. 14 Abs. 1 innert 8 Jahren sei zu verzichten.

Begründung: Die SBB hat sich bereits im August 2022 zur Bauverpflichtung geäussert. Aktuell bestehen seitens SBB am Bahnhof Maienfeld keine Entwicklungsabsichten. Die Bauverpflichtung innert 8 Jahren ist zu starr und aus unserer Sicht nicht realistisch, weshalb entweder darauf zu verzichten ist oder eine verlängerte Frist festgelegt werden soll.

Die Baulandmobilisierung betrifft die ganze Gemischte Zone Bahnhof. Diese ist wiederum mit einer Quartierplanpflicht belegt und soll gesamthaft und unabhängig der vorherrschenden Parzellenstruktur entwickelt werden. Die Vorgesehene Baulandmobilisierung ist zudem ein pragmatischer Ansatz, um eine Aufnahme des Bevölkerungswachstums sicherstellen zu können. Wenn nach Ablauf der Frist kein ausgewiesener Bedarf vorliegt, greifen die Sanktionen nicht. An der Bauverpflichtung wird festgehalten

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

Gemäss unserer Besprechung am 28. November 2022 erheben wir hiermit Einsprache gegen die geplante Bebauungspflicht der Parzelle 2105 - Betriebsgrundstück der Firma Eldur AG.

Antrag: Aufgrund des noch nachzureichenden Bauantrags auf Erweiterung der Parkplatzfläche beantragen wir die Parzelle der Eldur AG als «bebaut» zu klassifizieren, analog der anderen Parzellen im Industriegebiet, wie z.B. diejenigen der Firmen Firma Zindel bzw. Lobau sowie der Garage Gut und folgegемäss von einer weitergehenden Bebauungspflicht zu dispensieren.

Begründung: Es ist geplant, die Parkplatzfläche neben der Eldur AG um weitere 700 qm auf insgesamt 1850 zu erweitern. Damit ist das Grundstück als «bebaut» zu klassifizieren.

Auf der Fläche wurde ein Baugesuch eingereicht. Die Bauverpflichtung wird damit obsolet und wird gelöscht.

→ **Anpassung im Zonenplan**

Antrag: Minimale Massnahmen

Argumentation: Das übergeordnete Recht verlangt gewisse Mobilisierungsmassnahmen; diese sollten aber sowohl was die Fläche als auch die Zeitachse betrifft auf das zulässige Minimum reduziert und so im Baugesetz abgebildet werden.

Anregungen: Ist eine gute pragmatische Lösung. Wieso wird diese nicht im Baugesetz aufgenommen?

Die vorgesehene Baulandmobilisierung ist ein pragmatischer Ansatz, um dem übergeordneten Recht Rechnung zu tragen. Grundsätzlich werden die minimalen Massnahmen, welche das übergeordnete Recht zulässt, angewendet. Eine allfällige spätere konsequente Baulandmobilisierung kann nicht unterbunden werden. Ein entsprechender Baugesetzartikel wäre nicht zulässig.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

Der kantonale Richtplan Siedlung ist mittlerweile bereits veraltet. Er beruht auf den nicht mehr aktuellen Bevölkerungsprognosen von 2016. Die Gemeinde Maienfeld wurde als Gemeinde mit knapp dimensionierter Wohn- und Mischzone (A-Gemeinde) mit positiver Bevölkerungsprognose eingeschätzt. Gemäss ARE sollen die neuen Bevölkerungsprognosen von Wüest und Partner verwendet werden. Das mittlere Szenario zeigt eine Zunahme von ca. 600 Einwohnern bis 2038 und das hohe Szenario eine Zunahme von ca. 750 Einwohnern auf. Die Einteilung als A-Gemeinde scheint weiterhin Sinn zu machen.

Gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung hat die Gemeinde Maienfeld ca. 8.1 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen (WMZ). Mit der aktuellen Revision wird diese Fläche gleichbleiben und die WMZ bleibt somit auf dem gleichen Niveau.

Gemäss der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»<sup>4</sup> erfüllt der Kanton «mit der Erhebung der Gemeinde-Datenblätter resp. der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S den gesetzlichen Auftrag des Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe). Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden. Folglich sind auch die Vorgaben des Art. 15 RPG zur Dimensionierung der Bauzonen konkreter. In den jüngsten Urteilen des Bundesgerichts (1C\_494/2016 vom 26. November 2018, Develier JU; 1C\_105/2018 vom 18. Dezember 2018, Glattfelden ZH) stellt das Bundesgericht klar, was das bedeutet: Konsequente Mobilisierung aller BZ-Reserven – und nicht bloss ein Drittel (Develier) und auch nicht 50 Prozent, wie in den Datenblättern angenommen. Das bedeutet, die Annahmen in den Datenblätter sind für

die konkrete Bemessung des BZ-Bedarfs nicht hinreichend, insbesondere bei Einzonungen». Die theoretische Kapazitätsreserven der Gemeinde Maienfeld in nicht überbauten WMZ beträgt 474 Einwohner:innen und die Reserve in überbauter WMZ nochmals 527 Einwohner:innen. Aufgrund des Bundesgerichtsentscheid (1C\_494/2016 vom 26. November 2018, Develier JU; 1C\_105/2018 vom 18. Dezember 2018, Glattfelden ZH) muss die Gemeinde somit die Bauzonenreserven in der nicht überbauten als auch der überbauten Bauzonen konsequent mobilisieren. Das heisst, der verwendete Wert für die Mobilisierbarkeit von 40% in der überbauten und 70% in unüberbauten Bauzonen muss massiv erhöht werden. Diese konsequente Mobilisierung führt dazu, dass der Gemeinde Maienfeld auf jeden Fall genügend Bauzonen für die nächsten 15 Jahre zur Verfügung stehen werden.

Die Ausnützungsziffern müssen gemäss dem Kantonalen Richtplan Kapitel 5 im urbanen Raum mindestens 0.8 betragen. Gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht werden in der vorliegenden Revision die Ausnützungsziffern teilweise angehoben. Jedoch erfüllen nur die Wohnzone 4, die Gemischte Zone und die Gemischte Zone Bahnhof die Mindestanforderung von einer Ausnützungsziffer von 0.8. Aus diesem Grund müssen die Ausnützungsziffern in den restlichen Zonen auf mindestens 0.8 angehoben werden, sofern dies mit dem ISOS-Inventar vereinbar ist.

Aus diesem Grund beantragen wir:

- Die nicht überbauten und überbauten Bauzonen seien noch konsequenter zu mobilisieren.
- Die Ausnützungsziffern aller WMZ seien auf mindestens 0.8 festzulegen, sofern dies mit dem ISOS-Inventar vereinbar ist.

Die Baulandmobilisierung soll in einer ersten Phase durch harte und weiche Massnahmen erfolgen. Der Druck kann bei späteren Planungen weiter erhöht werden.

Aufzonungen wurden überprüft und wo sinnvoll umgesetzt. Eine weitere Aufzonung wird bei der Wohnzone W1 am westlichen Ende der Fläscherstrasse vorgesehen.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 5. Einzonung Industriegebiet

Unter 5.1.1 wird im Mitwirkungsbericht dargelegt, dass die Industriezone infolge der hohen Nachfrage um ca. 5 ha erweitert werden soll. Mit der Begründung des RRIP wird die Notwendigkeit dieser Erweiterung noch untermauert, obwohl es sich um bestes Kulturland handelt.

Einwendung / Eingabe

In der bestehenden Industriezone von Maienfeld sind viele gute Betriebe domiziliert:

- Bauunternehmungen, -Holzbau - und Schreinereibetriebe, -Metallbetriebe, -Heizung - und Sanitärbetriebe,
- Auto - und Motorradgaragen, -Fensterfabrikationen, - Spenglerei, -Dachdeckerei, -Fassadenbau / Solar
- Fabrikationen, -Weinbaubetriebe, -Hotels, -Waschanlagen, -ZV - Regiebetriebe

Einige Parzellen der bestehenden Zone sind grossflächige, schlecht ausgenutzte, versiegelte und mit Autos überstellt. Es stellt sich die Frage der Sinnhaftigkeit weitere Betriebe gleicher Gattung anzusiedeln ohne längerfristige Wertschöpfungsanalyse. Maienfeld liegt im Ranking bevorzugter Wohnanlage weit vorne. Es wird schwierig sein, die Pendelbewegungen Wohnen / Arbeiten mit der vorliegenden Revision zu verändern. Eine allfällige Neueinzoneung ist in den oberen Neutratt zu verlegen.

Hauptpunkt der vorliegenden Ortsplanung ist die erneute Einzonung von Industrie- und Gewerbeland in den Gemeindegütern, obwohl anlässlich der letzten Einzonung ganz klar gesagt wurde (Aussage dam. Stadtpräsident), dass es in Zukunft keine zusätzlichen Flächen an diesem Standort mehr geben werde. Leider ist eine Erweiterung nun wieder auf dem besten Agrarland vorgesehen und sehr unglücklich angelegt. Die letzten Erweiterungen erfolgten jeweils von der Bahnlinie her, nun plötzlich von der anderen Seite. Zudem beginnt die vorgesehene Fläche nicht mal direkt an dem bestehenden Feld- und Heckengehölzstreifen, sondern einige Meter weiter östlich. Die darunterliegende Gasleitung kann nicht der Grund sein, diese Fläche kann ja seit der Lösungsfindung der Bürgergemeinde als Park- und Abstellfläche genutzt werden, was eine überaus sinnvolle wie auch effiziente Grundnutzung darstellt. Zudem soll der neu zu erschliessende Bereich mit einem Hecken - / Baumgürtel sichttechnisch abgegrenzt werden

- auch diese Option verschlingt wieder zusätzliches Agrarland an bester Lage. Ebenfalls wurde im gesamten PMB keine Ersatzfläche für die verlorengehenden FFF Gebiete definiert, was mangelhaft, wie auch rechtlich nicht korrekt ist. Im PMB ist erwähnt, dass in einer zukünftigen Erweiterung von Industrieland das Gebiet Neutratt/ Neugut, direkt beim Autobahnzubringer Landquart, erschlossen werden soll. Ich bin der Meinung, diese Variante ist klar besser und zwar aus folgenden Gründen:

- Kein Mehrverkehr in Maienfeld
- Trotzdem Arbeits- und Ausbildungsplätze in direkter Nähe der Stadt
- Interessanter Standort / Erschliessung / ÖV
- Kein Verlust an guten FFF Standorten
- Kein Einfluss aus das Ortsbild von Maienfeld
- Interessante Optionen auch für die Nachbargemeinden Landquart und Malans in diesem Gebiet

Auch wenn das Astra zuerst die Verkehrsproblematik am Autobahnzubringer Landquart lösen will (was selbstverständlich auch richtig ist), ist die Variante Neutratt / Neugut klar zu favorisieren und weiterzuverfolgen, auch wenn es halt noch einige Jahre dauert. Deshalb lehne ich die geplante Erweiterung der Industriezone gemäss vorliegender Variante klar ab.

Gemäss dem Bericht «Arbeitszonen und Ermittlung Bedarf» des Amtes für Raumentwicklung sowie aufgrund der Konkretisierung im Regionalen Richtplan Teil Siedlung wird von einem Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplatzgebieten ausgegangen. Beide Arbeitsplatzgebiete, das bestehende Gebiet beim Anschluss Maienfeld sowie das Gebiet Neugut sind von kantonaler Bedeutung, wobei dem Gebiet Neugut eine strategische Bedeutung zukommt. Eine Einzonung im Gebiet Neugut ist abhängig von grossen Infrastrukturanpassungen rund um den Autobahnknoten Landquart (Eigentum ASTRA). Das Gebiet kann erst nach erfolgtem Umbau eingezont und erschlossen werden. Dies ist kurz- bis mittelfristig nicht realistisch (Grössenordnung bis zu 20 Jahre).

Eine Einzonung im Gebiet Neutratt, nördlich des Unterwerks, ist aus raumplanerischer Sicht nicht möglich. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) hält in Art. 1 Abs. 2 fest, dass kompakte Siedlungen zu schaffen sind. Art. 3 RPG weist darauf hin, dass Arbeitsgebiete mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sein müssen. Aus diesen wesentlichen Gründen ist ein entsprechendes Arbeitsgebiet auch nicht in die Kantonale und Regionale Richtplanung eingeflossen, was ebenfalls eine Voraussetzung für eine Einzonung wäre.

Der Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft ist im RPG ebenfalls ein wichtiges Gebot. Dabei lässt sich auf die vom Kanton ausgewiesenen und zu erhaltenden Fruchtfolgeflächen verweisen. Die Stadt geht davon aus, dass eine Verlegung des Eintrags Fruchtfolgefläche möglich ist. Eine Strategie für die Verlegung wurde erarbeitet und wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht erläutert. Das erforderliche Bodenkundliche Gutachten soll aber erst dann angefertigt werden, wenn klar ist, ob und wie die Einzonung abgegrenzt werden soll. Das heisst nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

In der Interessensabwägung wurde der Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes mittels einer Einzonung von rund 3 Hektaren höheres Gewicht eingeräumt als der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Voraussetzung dafür ist, dass der Eintrag «Fruchtfolgefläche» verlegt werden kann.

Behandlung der weiteren Eingabepunkte:

Teilweise sind bestehende Parzellen im Arbeitsgebiet zwar schlecht ausgenützt. Sie sind aber dennoch nicht für neue Nutzungen verfügbar. Damit eine Entwicklung stattfinden kann, braucht es zeitnah Flächen und das Interesse an der Nutzung von 3 Hektaren als Arbeitsplatzgebiet wird als hoch eingestuft.

Hinsichtlich Erschliessung ist die Anbindung der Industrie an die Ragazerstrasse möglich und kann z.B. mit einer neuen Verkehrsknotenlösung weiter verbessert werden.

Die Bedenken betreffend Ortsbild können nachvollzogen werden. Mit einer Einzonung wird die Situation allerdings nicht massgeblich verschlechtert. Im Gegenteil wird eine Verbesserung angestrebt, indem der Siedlungsrand zu gestalten ist und bei der Bebauung an den bestehenden gestalterisch hochwertigen Bauten anzuknüpfen ist.

→ **Teilweise Anpassung im Zonenplan** (Verschiebung der Einzonungsfläche in Richtung Autobahn in den Störfallperimeter, Verzicht auf die ZkbN).

Der Bürgerrat beantragt die Einzonung von 29'900m<sup>2</sup> mit den folgenden Anpassungen

Der Bürgerrat lehnt alle Auflagen inkl. Anh.1 und Art. 41 im BG ab, insbesondere die Quartierplanpflicht. Die gesetzlichen Auflagen (Bauverpflichtung und Mehrwertabgabe) können evtl., angepasst werden.

Weiter stellt der Bürgerrat den Antrag die mögliche Erweiterung ZKBN zu streichen, mit der Verpflichtung die Erweiterung Industrie im Raum Neutratt (Maienfeld, Malans und Landquart) zeitverzugslos anzugehen.

Weiter beantragt er eine Verschiebung der Zone Richtung Autobahn. Der geplante Streifen Hecke und Feldgehölz sowie der Erschliessungsbereich ist zu streichen (Erschliessung, PUN, Parkierung, Ersatz Fruchtfolgeflächen, Mehrwertabgabe).

Eine Verschiebung der Einzonungsfläche in Richtung Autobahn in den Störfallperimeter wird begrüsst und vorgenommen.

Auf die ZkbN soll verzichtet werden.

An der Quartierplanpflicht über der Einzonungsfläche wird festgehalten. Mit der Quartierplanung können sinnvolle Regelungen betreffend Erschliessung, Gestaltung, Nutzung, Mindest-ausschöpfung und Störfallvorsorge festgehalten werden. Die Regelungsdichte kann dabei sehr tief gehalten werden.

Der rechtskräftige Erschliessungsbereich auf der bestehenden Industriezone beinhaltet in Zusammenhang mit der Gasleitung ein Hochbauverbot. Daran wird festgehalten.

Der rechtskräftige Eintrag «Hecke geplant» dient als ökologisches Vernetzungselement und soll beibehalten werden.

**→ Teilweise Berücksichtigung, Anpassung im Zonenplan**

Neue Industriezone von 5ha auf 3ha verkleinern

Die Einzonungsfläche ist bereits auf rund 3 Hektaren beschränkt (Stand Mitwirkungsaufgabe).

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Die Einzonung der Industriefläche ist auf rund 3 ha zu reduzieren. Somit ist die rote Fläche als zukünftige Industriezone einzuzonen und die grüne Fläche als Reserve-Industriezone zu definieren. Auf eine Quartierplanpflicht und eine Mobilisierungs- / Überbauungspflicht ist zu verzichten.

Argumentation

Der Vorschlag 5 ha einzuzonen ist zu grosszügig. Dies bringt die Gefahr, dass der Stimmbürger die Einzonung ablehnt. Mit rund 70 Handels- und Gewerbebetrieben hat Maienfeld ein sehr ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten. Dies gilt es zu berücksichtigen. Trotzdem ist es für die Entwicklung der Gewerbebetriebe enorm wichtig, dass die nötigen Flächen auch bereitstehen. Mit wenigen Ausnahmen ist aber die jetzige Industriefläche ausgeschöpft. Die Einzonung muss angrenzend

sein, nur so ist eine wirtschaftliche Entwicklung möglich. Mit der Etappierung erreichen wir, dass die Sicht auf Maienfeld erhalten bleibt. Die Auswahl der anzusiedelnden Betrieb ist der Bürgergemeinde als Eigentümerin zu überlassen.

Einheimisches Gewerbe hat ausgewiesenen Platzbedarf. FFF können im Rossriet kompensiert werden. Quartierplan unnötig; Planungsmittel reichen aus.

Im Grundsatz braucht aber das einheimische Gewerbe Entwicklungsspielraum. Auf eine Quartierplanpflicht ist aber vehement zu verzichten. Die Bürgergemeinde kann und soll aber klare Richtlinien aufstellen unter welchen Voraussetzungen das einheimische Gewerbe zu diesen Industrieparzellen kommen kann. Auf Aussagen wie "Diese Erweiterung ermöglicht die Weiterentwicklung des beispielhaften Arbeitsplatzgebietes und die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung." Ist zu verzichten. Dies ist eine Aussage, die alle Planer aufnehmen und für das heimische Gewerbe kontraproduktiv und nicht umsetzbar ist.

Die Einzonung soll vorgenommen werden. An der Quartierplanpflicht wird festgehalten. Mit der Quartierplanung können sinnvolle Regelungen betreffend häuslichem Umgang mit dem Boden, Erschliessung, Gestaltung, Nutzung und Störfallvorsorge festgehalten werden. Die Regelungsdichte kann dabei sehr tief gehalten werden (z.B. keine konkreten Baufelder).

## → Keine Anpassung vorgesehen

Als erstes möchte ich erwähnen, dass eine Beurteilung ohne ein Verkehrskonzept sehr schwierig ist und dieses, darum möglichst schnell erstellt werden soll. Trotzdem finde ich viele Überlegungen in der Gesamtrevision Ortsplanung richtig und wichtig. Ich möchte aber auf einige Punkte in Kapitel 5. eingehen.

Die Industriezone soll unbedingt in das Gebiet Neutratt erweitert werden, um eine weitere Vergrößerung direkt vor Maienfeld zu vermeiden.

Argumentation: Ein grosses Anliegen ist für mich als Einwohner von Maienfeld, dass die geplante Industriezone nicht direkt unterhalb von Maienfeld noch mehr erweitert wird.

Dies aus folgenden Gründen:

- Es wird bestes Kulturland (FFF) überbaut, ohne eine mögliche gleichwertige Kompensation. (Auf dies wird auch vom ARE unter Punkt 4.8 im Antwortschreiben hingewiesen.) Vor einer Einzonung sind die verbindlichen Ersatz FFF genau zu definieren.

- Wenn man die geplante Einzonung von knapp 3 Hektaren allein anschaut, klingt es nicht nach sehr viel. Weil aber mit der Einzonung bei der Autobahn begonnen wird, ist es klar dass die restlichen 5 Hektaren, welche in die ZkbN kommen in nächster Zeit auch überbaut werden.

- Es entsteht ein massiver Mehrverkehr, welcher wieder in die Ragazer Strasse eingeleitet werden muss. Meiner Meinung nach müsste zuerst oder mindestens gleichzeitig das Verkehrskonzept, welches auf unbestimmte Zeit aufgeschoben wurde, vorliegen.

- Die im Jahre 2018 erstellte Bewässerung für dieses Gebiet ist nicht mehr nutzbar.

- Bei den vorherigen Einzonungen von Industrieland wurde den Einwohnern immer wieder vermittelt, dass es sich um die Letzte handle, jetzt muss endlich Schluss sein.

- Eine ca. 80 Aren grosse Parzelle direkt beim Bahnhof als Parkplatz auszuscheiden ist in meinen Augen heutzutage nicht mehr Zeit gemäss, diese Parkplätze gehören

unterirdisch, somit kann diese Parzelle besser genutzt werden.

- Für einheimische, kleinere Unternehmen hat es im Industriegebiet noch genügend freie Flächen. Hier begrüsse ich die Absicht, zuerst die freien Flächen zu überbauen, egal ob Privatland oder schon verpachtetes Land, welches noch nicht überbaut ist. Erst dann soll neuen Industrieland geschaffen werden.

- Es gibt die Möglichkeit im Gebiet Neutratt eine Industrie- und Gewerbezone zu erschliessen, welche an bester Lage liegt (Autobahnanschluss), weniger wertvolles Kulturland betrifft und nicht direkt das Ortsbild von Maienfeld tangiert.

Aus all diesen Gründen werde ich mich mit allen Mitteln gegen eine Einzonung von Industrieland unterhalb unseres schönen Städtchen Maienfeld einsetzen. Ich fordere den Stadtrat und die zuständige Ortsplanungskommission dazu auf, eine Einzonung im Gebiet Neutratt voranzutreiben. An diesem Standort würde Maienfeld nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet. Es würde weniger wertvolles Kulturland (FFF) überbaut und genügend Fläche für eine all-fällige Erweiterung der Gewerbezone wäre über Generationen hinweg gesichert.

Gemäss dem Bericht «Arbeitszonen und Ermittlung Bedarf» des Amtes für Raumentwicklung sowie aufgrund der Konkretisierung im Regionalen Richtplan Teil Siedlung wird von einem Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplatzgebieten ausgegangen. Beide Arbeitsplatzgebiete, das bestehende Gebiet beim Anschluss Maienfeld sowie das Gebiet Neutratt / Neugut sind von kantonaler Bedeutung, wobei dem Gebiet Neugut eine strategische Bedeutung zukommt. Eine Einzonung im Gebiet Neutratt / Neugut ist abhängig von grossen Infrastrukturanpassungen rund um den Autobahnknoten Landquart (Eigentum ASTRA). Das Gebiet kann erst nach erfolgtem Umbau eingezont und erschlossen werden. Dies ist kurz- bis mittelfristig nicht realistisch (Grössenordnung bis zu 20 Jahre). Teilweise sind bestehende Parzellen im Arbeitsgebiet zwar schlecht ausgenützt. Sie sind aber dennoch nicht für neue Nutzungen verfügbar.

Damit eine Entwicklung stattfinden kann, braucht es zeitnah Flächen und das Interesse an der Nutzung von 3 Hektaren als Arbeitsplatzgebiet wird als hoch eingestuft.

Bemerkung: Im Gebiet Neugut sind ebenfalls FFF betroffen.

Hinsichtlich Erschliessung ist die Anbindung der Industrie an die Ragazerstrasse möglich und kann z.B. mit einer neuen Verkehrsknotenlösung verbessert werden.

Die Bedenken betreffend Ortsbild können nachvollzogen werden. Mit einer Einzonung wird die Situation allerdings nicht verschlechtert. Im Gegenteil wird eine Verbesserung angestrebt, indem der Siedlungsrand gestaltet wird und bei den Nutzungen an den bestehenden gestalterisch hochwertigen Bauten im Gebiet angeknüpft werden soll.

Auf die Zone für eine künftige bauliche Nutzung (ZkbN) in Richtung Bahnhof soll verzichtet werden.

→ **Teilweise Berücksichtigung, Anpassung im Zonenplan**

## 6. Einzonungen und Anpassungen Grünzone

Wir als Eigentümer der Liegenschaft Herrenring / Steigstrasse 24, ersuchen Sie um Einzonung von ca. 200qm auf Parzelle 814.

Begründung: Geplant ist eine Erstellung, von Garage und / oder Unterstand, sowie die Erweiterung des Sitzplatzes bei der Wohnung EG Nord.

Unser Grundstück Nr. 434 im Zogg ist für die heutige Landwirtschaftliche Nutzung, unserer Erachtens, nicht mehr geeignet. (Beidseitig eine Strasse) Deshalb möchten wir Sie anfragen, ob nicht eine Einzonung in die Bauzone möglich wäre. Wir bitten Sie diese Situation zu prüfen.

Antrag Einzonung Haus Jeninserstrasse 17 (Parzelle 5-432) von Landwirtschaftszone in Wohnzone (Parzelle 432)

Bei der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2011 hatten wir bereits die Anfrage für eine solche Umzonung gestellt. Da die Umsetzung der Ortsplanung damals schon weit fortgeschritten war, wurde uns nahegelegt, dieses Anliegen bei der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung firstgerecht einzubringen, was ich hiermit machen möchte. Die Liegenschaft an der Jeninserstrasse 17 wurde 1967 gebaut als es noch Bauland war, bevor die entsprechende Parzelle in die Landwirtschaftszone umgezont wurde. Seit jeher gehört die Liegenschaft aber zum Quartier Im Zogg/Im Herrenfeld und ist damit direkt verbunden. Eine Einzonung in die Wohnzone kann somit auch aus raumplanerischer Sicht gerechtfertigt werden, da es sich dabei nicht um ein alleinstehendes Objekt in der Landwirtschaftszone ohne Anbindung an die bestehende Wohnzone handelt. Dies wurde mir auch vom Amt für Raumplanung Graubünden vor einigen Jahren so bestätigt, wo mir ebenfalls empfohlen wurde, einen Einzonungsantrag zu stellen. In der jetzigen Situation sind jegliche Umbauten, beispielsweise eine geplante Installation von Sonnenkollektoren und weitere energetische Sanierungen unserer Liegenschaft sehr aufwendig umzusetzen, da diese unter 'Bauen ausserhalb der Bauzone' gemäss Raumplanungsgesetz fallen.

Massgebend für die Dimensionierung der Bauzonen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist die Bevölkerungsentwicklung. Ist der daraus resultierende Flächenbedarf grösser als die Kapazitätsreserven, so liegt eine Bauzonknappheit vor. In jedem Fall sind jedoch in erster Priorität Massnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen, bevor Einzonungen in Betracht gezogen werden können.

Das bestehende Bauland genügt, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufzunehmen. Eine Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in der vorgeschlagenen Grössenordnung ist deshalb in der vorliegenden Revision nicht vorgesehen. Zudem fehlt ein erhöhtes öffentliches Interesse um eine Einzonung abgesehen von der Bevölkerungsentwicklung begründen zu können.

Des Weiteren ist zu beachten, dass Einzonungen nebst einer Mehrwertabgabe von 30% eine konsequente Mobilisierung aller Nutzungsreserven voraussetzen. Das heisst, wenn die Stadt Maienfeld substantielle Einzonungen vornehmen möchte, sind alle unüberbauten und stark unternutzten Parzellen mit einer Bauverpflichtung zu belegen. Im Rahmen der vorliegenden Revision, hat sich der Stadtrat dazu entschlossen keine substantiellen Einzonungen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorzunehmen, und damit der konsequenten Baulandmobilisierung Aufschub zu leisten.

→ **Keine Anpassungen vorgesehen**

Gerne möchte ich anfragen, ob auf der Parzelle 1763 Richtung Westen (siehe Bild) eine Grünzone von 5 Meter eingefügt werden könnte. Dies analog der Grünzone auf Parzelle 1589 Oberrofels.

Eine Neuausscheidung einer Grünzone in diesem Bereich würde eine Gesamtbetrachtung voraussetzen, was im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision nicht vorgenommen wird. Deshalb wird die Einzonung einer Grünzone, an diesem Siedlungsrand vorläufig abgelehnt.

**→ Keine Anpassungen vorgesehen**

Antrag: Es sei die blau gekennzeichnete Fläche der Parzelle 463 von der Grünzone in eine Anpassungszone B umzuzonen.

Begründung: Für die Parzelle 463 wird im Jahr 2024 ein Baugesuch zur Erstellung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit Parkplätzen auch für externe Mieter eingereicht werden.

Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wurde der Leiterin des Bauamtes Maienfeld und dem externen Bauberater im Rahmen eines Vortritts vorgestellt und von diesen unter Vorbehalt der Zustimmung der Baukommission als bewilligungsfähig erachtet.

Die Einfahrt führt zwingend über einen Teil der Grünzone, was gemäss Baugesetz, Rechtsprechung und Praxis zulässig ist. Um indessen Planungssicherheit in Anbetracht zukünftiger Entwicklungen und allfälliger privatrechtlicher Einsprachen zu schaffen erscheint es notwendig, die für die Einfahrt benötigte Fläche in eine Anpassungszone B aufzuzonen und damit dem Grossteil der Parzelle anzupassen. Es ist dem Gesuchsteller bekannt, dass damit eine Mehrwertabschöpfung für die ca. 104 m<sup>2</sup> verbunden sein wird.

Die Aufzonung liegt nicht nur im Interesse des Gesuchstellers, sondern auch im öffentlichen Interesse der Stadt Maienfeld, da mit der geplanten Tiefgaragenfläche auch dringend benötigte Parkplätze für externe Mieter im historischen Stadtkern geschaffen werden.

Nachdem die Zufahrt zur Parzelle von den zuständigen Stellen wie eingangs erwähnt bereits definiert wurde und die Garageneinfahrt nur über die Grünzone erfolgen kann, ersuche ich aus obgenannten Gründen um wohlwollende Prüfung des gestellten Antrags.

Eine sinnvolle Erschliessung der Kernzone Anpassungszone B (KAB) auf der Parzelle 463 ist nur über die Grünzone möglich (Sicherheit, Erhalt von Mauern). Eine Einzonung des Erschliessungsbereichs in die KAB wird in der Überarbeitung der Ortsplanung aufgenommen.

**→ Anpassung im Zonenplan**

Bezugsnehmend auf Ihr Schreiben vom 23.10.2023 reiche ich mit Bezug auf die Eingabe vom 08.12.2020 (Einzonungsgesuch Teilfläche Parz. Nr. 2534) nachfolgende Einwendungen / Eingabe ein:

Die öffentliche Straße Rofels - Oberrofels ist bei der Abzweigung Hölzligasse für größere Fahrzeuge schwierig zu befahren. Das Gebäude Nr.313 wird im Bereich der bergseitigen Fundamente dauernd beschädigt. Mit der Eingabe wollten wir Hand bieten, die Gefahrenstelle zu entschärfen und machten das Angebot für eine Landabtretung in Kulanz. Am 25.10.2023 wurde mir zwar mitgeteilt, dass es im Zuge der laufenden Ortsplanungs- Revision keine Einzonungen gebe. (L. Nett). Mit der Eingabe bitten wir um eine Neubeurteilung im Sinne einer proaktiven Problemlösung.

Das öffentliche Interesse an einer Verbesserung der Strassensituation bei der Abzweigung Oberdörfligasse in Unter Rofels ist vorhanden. Zur Verbesserung der Situation soll eine Teilfläche der Parzelle Nr. 2534 der Wohnzone W1 zugewiesen werden. Voraussetzung für die Einzonung ist eine Vereinbarung hinsichtlich Landabtretung. Zu beachten ist zudem, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe eingefordert werden muss.

**→ Anpassung im Zonenplan**

OeBA Schellenberg

Antrag zur Erweiterung bis zum Mühlbach, d.h. die Parzellen belegt mit einer ZKBN sind in die OeBA miteinzubeziehen.

Antrag: Das Wegstück auf der Parzelle 2271 ist ebenfalls in die ZöBA zu integrieren.

Die Abgabepflicht ist auszuschliessen.

Argumentation:

Zur Gewährleistung der Zufahrt zur geplanten ZöBA ist das Wegstück auf der angrenzenden Parzelle 2271 in die ZöBA aufzunehmen, um dann an die Stadt übertragen zu werden. Die Parzelle wird durch eine Trennmauer entlang des Bewirtschaftungsweg zerstückelt und erschliesst die Parzelle Nr. 74. Es erscheint sinnvoll und notwendig, den südwestlich verlaufenden Landstreifen mit einer Mutation neu zu Regeln. Dadurch entstehen zwei unabhängige Geländekammern.

Die Aufzoning soll für die Eigentümer keine Abgabepflicht zur Folge haben, da eine ZöBA vorgesehen ist und sie keinen Nutzen davon haben.

Die Einzonung auf dem Gebiet des jetzigen Landwirtschaftsbetrieb macht sicher Sinn.

Die ZöBA soll westseitig auf die ehemalige Landwirtschaftsparzelle reduziert werden. Der Antrag in Bezug zum Wegstück auf der angrenzenden Parzelle 2271 erübrigt sich damit.

Südseitig, bis zum Mühlbach, soll die im Entwurf enthaltene Zone für künftige bauliche Nutzungen direkt in die ZöBA eingezont werden.

Eine Abgabepflicht besteht nicht bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht.

**→ Anpassung im Zonenplan**

Einzonungen sind zu prüfen und ZkbN sind beizubehalten.

Argumentation: Wichtig wäre hier auch die Prüfung einer Einzonung. Die Ziff 3.2.2 ist sehr theoretisch und die Mobilisierung sollte nicht die einzige Massnahme sein. Der Druck auf Maienfeld ist gross, Parzellensuchende verzweifeln und Leerstände sind sozusagen keine vorhanden.

Die Innenentwicklung erscheint nicht zwingend und kann in Maienfeld mangels Möglichkeiten zu wenig bewirken.

Das Thema Bauzonenbedarf, Baulandmobilisierung und Einzonungen wurde eingehend diskutiert und es wurde eine ausgewogene Strategie festgesetzt. Die Strategie soll beibehalten werden. Neueinzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden mit der vorliegenden Revision nicht vorgesehen. Bei den Zonen für künftige bauliche Nutzungen sind Korrekturen vorgesehen (siehe unter ZkbN).

**→ Teilweise Berücksichtigung, Anpassung im Zonenplan**

Antrag: Die 365m<sup>2</sup> grosse Landwirtschaftsfläche der Parzelle 474 der Wohnzone W1 anzugleichen.

Begründung:

1. Planungszweck: In erster Linie beabsichtigen wir, zur Sicherheit unserer Kinder, einen Zaun um die Wiese zu errichten. Die Wiese wird schon lange nicht mehr landwirtschaftlich, sondern von uns als Familienlebensraum, genutzt.
2. Gemeinwohlinteressen: Der öffentlich vorgestellte Zonenplan der Gemeinde sieht im Unteren Herrenfeld und der Hochwangstrasse eine Aufzoning auf Wohnzone W2 vor. Durch diese geplante Aufzoning der umliegenden Grundstücke wird die Miteinschliessung der Parzelle 474 dazu beitragen, die Entwicklungsziele der Gemeinde zu fördern. Mit einer Umzonung der im Fokus stehenden Landwirtschaftsfläche in Bauzone öffnen wir der zukünftigen Generation eine Tür, die Parzelle später, für das von der Gemeinde aus angestrebte und vom Raumplanungsgesetz verordnete «verdichtete Wohnen», beispielsweise für einen Anbau einer Alterswohnung, zu nutzen.
3. Verträglichkeit: Damit ein beständiger Zaun gebaut werden kann, muss die Zone baubewilligend sein. Die Umzonung wird keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Ein Zaun würde entsprechend dem Ortsbild und umliegenden Grundstücken ausgewählt, so dass es für das Ortsbild keine negativen Folgen hat, sondern mit ihm im Einklang steht. Sowohl die Parzelle 2222 als auch nachfolgende Grundstücke entlang der Jeninserstrasse sind alle mit einem Zaun gefasst.

Das Anliegen, einen Zaun zu errichten ist nachvollziehbar. Der Teil der Parzelle Nr. 474, welcher in der Landwirtschaftszone ist, soll der Grünzone zugewiesen werden, womit die Errichtung eines Zauns möglich wird.

Eine Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist in der vorliegenden Revision ohne erhöhtes öffentliches Interesse nicht vorgesehen.

**→ Teilweise Berücksichtigung, Anpassung im Zonenplan**

Anlässlich der letzten Planungsrevision sind der bis dahin vollständig in der Kernzone Altstadt liegende Garten sowie der Standort des abgegangenen Waschhauses auf Parzelle 545 Grossteiles der Grünzone zugewiesen worden. Zwecks baulicher Ergänzung - insbesondere zum Bau einer neuen Erschliessung für den verschachtelten Baukörper des Gebäudes GVG-Nr. 193 - ist dabei wie bei den Nachbarliegenschaften ein Streifen entlang der NW-Fassade bewusst in der Altstadtzone belassen worden. Allerdings nicht über die gesamte Gebäudelänge, sondern mit zwei kleinen, in die Flucht der Zonenabgrenzung einspringenden Grünzonen-Ecken. Dies bis auf die Fassade, was für eine gesamtheitliche Konzeption sehr ungünstig ist. Da wir uns aktuell mit der zukünftigen Nutzung der Liegenschaft befassen, stellen wir den Antrag, die Abgrenzung zwischen Grünzone und Altstadtzone gemäss Skizze durchgängig auf einer Linie zu führen, also in Fortsetzung bzw. analog den angrenzenden Bauten.

Die bestehende Zonenabgrenzung ist nicht nachvollziehbar. Eine Zonenkorrektur wird vorgenommen.

**→ Anpassung im Zonenplan**

Antrag 1: Die ZöBa auf den Grundstücken 2104 sowie 2530 sind in Wohnzone 1 umzuwandeln

Am 15. Februar 1995 hat der frühere Besitzer der Parzellen 2104 (zum damaligen Zeitpunkt war die heutige Parzelle 2530 Teil der Parzelle 2104), Alfons Willi-Moser, beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden einen Entscheid erwirkt. Auf Seite 5 des Entscheids ist folgender Wortlaut nachzulesen: «Hinzu kommt, dass die Gemeinde anlässlich des Augenscheines die ausdrückliche Zusicherung abgegeben hat, dass kein Boden des Rekurrenten beansprucht werden wird. Darauf ist sie gerichtlich zu behaften.»

Die Stadt Maienfeld begründete damals ihren Antrag zur Abweisung des Rekurses u.a. wie folgt (Seite 3, Punkt 3): «In der Tat sei das Strässchen an der schmalsten Stelle noch schmaler als 3m, was aber nur zeige, dass gerade das minimal Notwenige vorgekehrt worden sei. Aus den Plänen ergebe sich eindeutig, dass der Rekurrent keinen Boden abtreten müsse:» In der Zwischenzeit ist auf Wunsch der Stadt Maienfeld die schmalste Stelle durch das Zurücksetzen des Zauns auf 3 m verbreitert worden, was ein unkompliziertes und pragmatisches Entgegenkommen der heutigen Besitzerschaft der Liegenschaft im Zogg 12 signalisierte.

Immer mehr hat die Gesellschaft verstanden, dass in Quartieren verkehrsberuhigende Massnahmen sinnvoll sind. Der heutige Zustand der Durchgangsstrasse entspricht einer verkehrsberuhigenden Massnahme. Sie ist dennoch jederzeit von grossen Transportlastwagen befahrbar. Eine Verbreiterung der Strasse macht in der heutigen Zeit keinen Sinn.

Da sich die Stadt Maienfeld gerichtlich verpflichtete, kein Boden der Parzelle 2104 sowie 2530 in Anspruch zu nehmen, ist der heutige Streifen ZöBa aufzuheben und in den ursprünglichen Zustand, Wohnzone1, zurückzuführen.

Antrag 2: ist die logische Konsequenz aus Antrag 1. Wir stellen den Antrag alle Parzellen an der Privatstrasse Im Zogg gleich zu behandeln und die entsprechenden Anliegen auch für die Parzellen 2104 sowie 2530 in Anwendung zu bringen.

Bei den fraglichen Flächen handelt es sich um die Zone Übriges Gemeindegebiet.

Eine Kommission beschäftigt sich zurzeit mit der Übernahme von Privatstrasse. Die Strasse "Im Zogg" gehört auch dazu. Als öffentliche Strasse wäre die Zone "Übriges Gemeindegebiet" die richtige Zone. Zudem können Erschliessungsflächen grundsätzlich nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche für die Berechnung der Ausnützung herangezogen werden (Vgl. Art. 37a Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)). Eine Einzonung erscheint aus diesen Gründen nicht sinnvoll und wird abgelehnt.

Des Weiteren wären für die Einzonungen voraussichtlich bei den meisten Parzellen eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Parz. 243, 244 und 2744 Teilumzonung von Grünzone in Kernzone A.

Mir ist aufgefallen, dass hinter unseren Häusern (149, 149A und 150) die Bauzone anders verläuft als hinter dem alten Rathaus (151) und der Balkon von Haus 150 gar nicht ganz in der Bauzone drinnen ist. Müsste man dies nicht korrekterweise bis zum roten Strich (siehe Anhang) bereinigen?

Die bestehende Zonenabgrenzung ist nicht nachvollziehbar. Die Gebäude inkl. Balkone stehen an der Zonengrenze. Einer Zonenkorrektur wird zugestimmt. Es ist mit einer Mehrwertabgabe zu rechnen.

→ **Anpassung im Zonenplan**

## 7. Fuss- und Wanderwege

Beim Eintrag des Wanderweges auf unserem Privatgrundstück zwischen den Parzellen # 1997 und # 1629 handelt es sich um einen Fehler.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden urteilte am 23. November 1999, dass auf diesen Parzellen weder ein öffentlicher Fahrweg noch ein öffentlicher Fuss- und Wanderweg besteht. Wir erlangten dieses Urteil, nachdem ein Recht 'irrtümlich' eingetragen war. Mit diesem Schreiben möchten wir den formalen Weg der Mitwirkung einhalten, um sicherzustellen, dass die vereinbarte Korrektur auch wirklich erfolgt.

Der Eintrag «Wanderwegnetz WWGR» zwischen den Parzellen Nrn. 1997 und 1629 ist falsch eingezeichnet und wird im Generellen Erschliessungsplan gelöscht.

→ **Anpassung im Generellen Erschliessungsplan**

Antrag: Der grün markierte Wanderweg ist auf der Parzelle 1500 und 2452 an die nordwestliche Parzellengrenze zu verlegen.

Argumentation: Der Wanderweg führt quer über den Parkplatz und die Parzelle, was aus Sicherheits- und baulichen Gründen falsch ist.

Die Verlegung des Wanderwegeintrags wird berücksichtigt.

→ **Anpassung im Generellen Erschliessungsplan**

Aus den Auflageakten im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung Maienfeld sind auf der Parzelle « Bündtli » der Stiftung am Rhein neu zwei Fusswegrechte ersichtlich.

Der Stiftungsrat hat diesbezüglich bereits Gespräche mit Stadtpräsident Heinz Dürler geführt. Er hat seine Vorbehalte mit Schreiben vom 24. Oktober 2023 dem Stadtrat Maienfeld mitgeteilt. Nachstehend ein Auszug aus diesem Schreiben:

Während der Bauphase des neuen Schulhauses in Maienfeld konnten die Kinder mit Zustimmung des Stiftungsrates via Törlweg über die Heimplatz auf das Schulhausareal gelangen. Nun möchte der Stadtrat diese Lösung weiterführen, da die Situation für die Kinder auf der Hauptstrasse zu gefährlich sei. Ob die Frage von verkehrsbühigenden Massnahmen durch den Stadtrat geprüft worden ist, entzieht sich der Kenntnis des Stiftungsrates. Die Stiftung hat während dieser Zeit nicht die besten Erfahrungen gemacht, weil die Schüler mit Fahrrädern und Trottinets und die Eltern mit den Motorfahrzeugen die Parzelle befahren haben. Dies stellt ein Gefahrenpotential für die Heimbewohnenden dar. Mehrmals musste die Heimleitung deswegen intervenieren. Zudem ist es vorgekommen, dass Schüler auf der hohen Mauer beim Zugang in die Tiefgarage herumgeturnt sind, was ein hohes Unfallrisiko beinhaltet. Seitens der Stadt wird zudem ein weiterer Zugang auf der Südseite der Parzelle (bei der Apotheke) in Erwägung gezogen. Dieser Zugang wäre auch für die Mitarbeitenden und Besucher der Stiftung von Vorteil.

Der Stiftungsrat ist unter folgenden Voraussetzungen mit der Benützung des Heimareals via Törlweg oder via Aeuli als Schulweg durch die Schüler bzw. mit den neuen Fusswegrechten einverstanden:

- Die Bewilligung erfolgt provisorisch für eine Versuchsphase über zwei Jahre, d.h. bis Ende Schuljahr 2024/25. Der definitive Entscheid erfolgt anschliessend.
- Jegliches Befahren der Parzelle im Bündtli durch Schüler/innen, Lehrerschaft oder Eltern ist untersagt. Damit sind neben Motorfahrzeugen auch Fahrräder, Trottinets, Skateboards etc. gemeint. Davon ausgenommen sind selbstverständlich die Besucher des Pflegezentrums, wie z.B. die Angehörigen und Besucher unserer Heimbewohnenden, die Mitarbeitenden, die Lieferanten der Stiftung am Rhein usw.
- Der Unterhalt sowie die Schneeräumung der Fusswege ist Sache der Stadt Maienfeld.

- Die Stadt Maienfeld übernimmt die Haftung bei Unfällen.
- Die Stadt Maienfeld kommt für Schäden infolge Vandalismus auf.
- Die Stadt Maienfeld nimmt Sicherheitsvorkehrungen bei den Treppen in die Tiefgarage auf ihre Kosten vor, z.B. eine Abdeckung. Diese sind mit der Stiftung abzusprechen.

Die nördliche Verbindung beim Törlweg sowie die Verbindung bei der Apotheke vorbei werden als von öffentlichem Interesse angesehen. Das Hauptanliegen ist, möglichst sichere Fusswegverbindungen für Schüler zu gewährleisten.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Anträge:

3. Der Fuss- und Wanderweg sei zur Aufwertung der Qualität und zum Schutz der Privatsphäre des Wohnhauses in der Gesamtrevision an den nordöstlichen Parzellenrand der Parzelle 1578 zu verlegen.

Einwände und Begründungen:

- Der Muldenweg war immer eine Privatstrasse. Eine Umklassierung zu einer öffentlichen Erschliessungsstrasse ist nicht sachgerecht und absolut unnötig, weil Rofels bereits über zwei vollwertige Erschliessungsstrassen verfügt. Rofels ist damit mehr als genügend erschlossen.
- Eine Umklassierung zu einer öffentlichen Erschliessungsstrasse ist nicht sachgerecht, weil eine solche in einem direkten Zielkonflikt mit der Festlegung als Fuss- und Wanderweg steht. Eine Umklassierung zieht unweigerlich massiven fussgängerfeindlichen Mehr- und Durchgangsverkehr auf dem Muldenweg nach sich, was bundesrechtswidrig ist. Denn gemäss Art. 6 Abs. 1 FWG ist nämlich mit planerischen Mittel dafür zu sorgen, dass Fuss- und Wanderwege möglichst gefahrlos begangen werden können. Dem läuft die beabsichtigte Aufklassierung diametral entgegen. Anstatt einer Aufklassierung der Strasse besteht infolge der durch die erfolgte Asphaltierung des Muldenwegs und des damit einhergegangenen Mehrverkehrs bereits heute ein bundesrechtlicher Anspruch auf professionelle sofortige Verlegung des Fuss- und Wanderweges an die Parzellengrenze (Art. 7 Abs. 2 lit. c und d FWG). Die Qualität des Fuss- und Wanderwegs würde mit einer Aufklassierung zur öffentlichen Erschliessungsstrasse noch mehr negativ beeinträchtigt. Darum darf eine Umklassierung aus Gründen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung von Fuss- und Wanderwegen auf keinen Fall vorgenommen werden.
- Der Weiler Under Rofels ist eng und unübersichtlich. Viele Garagenausfahrten führen direkt in den Muldenweg. Eine Umklassierung zu einer öffentlichen Erschliessungsstrasse ist nicht sachgerecht, weil der damit verbundene massive Verkehrsanstieg für alle Anstösser ein extrem hohes Sicherheitsrisiko darstellen würde. Die Umklassierung erfolgt ohne jegliche Abklärungen der Verkehrssicherheit und ohne Berücksichtigung der schwierigen und unübersichtlichen Rückwärtsausfahrten der Anstösser. Selbst eine Tempolimit von 30km/h könnte die Situation nicht entschärfen.
- Eine Umklassierung ist nicht sachgerecht, weil sie keine Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz nimmt. Demnach wären mehrere Gebäude gefährdet, Schaden zu nehmen. Unmittelbar nahe am Muldenweg stehen viele Gebäude, die über 60 Jahre alt sind. Deren Fundamente wurden dazumal nicht dazu ausgelegt, Belastungen und Erschütterungen heutiger Gewichtsklassen standzuhalten. Schäden an den Gebäuden wären die unmittelbare Folge des Mehrverkehrs, der mit einer Aufklassierung zu erwarten ist. Ausserdem würden die Bewohner der älteren Gebäude in unzulässigem Masse dem Verkehrslärm und den Erschütterungen ausgesetzt.
- Eine Umklassierung ist nicht sachgerecht, weil die damit verbundene Öffnung der Strasse den Durchgangsverkehr aus der Region regelrecht anziehen wird. Schon jetzt ist in Stosszeiten, wenn die Autobahn überlastet ist, der Ausweichverkehr auf dem Muldenweg spürbar. Wieviel grösser wird dieses Verkehrsaufkommen, wenn der Weg zur öffentlichen Erschliessungsstrasse aufklassiert wird!

Die ausführliche Behandlung aufgrund eines laufenden Rechtsmittelverfahrens erfolgt durch die Rechtsberatung. Es ist keine Anpassung vorgesehen.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Einsprache zur laufenden Ortsplanrevision, Planausschnitt Bovel, Punkte "Anschluss Fussweg" (Dorfgasse und Bovelweg)

Als [Anstösser] finden wir es unverständlich, dass in im Titel erwähnten Planausschnitt zwei Punkte "Anschluss Fussweg" (Dorfgasse und Bovelweg) eingezeichnet wurden. In der Annahme, dass diese zwei Punkte auch

verbunden werden, obwohl noch keine Informationen bezüglich Linienführung dieses Fussweges bestehen, sehen wir bereits heute schon in der Pflicht eine entsprechende Einsprache zu deponieren.

Einsprache im Wortlaut:

Die Punkte "Anschluss Fussweg" der Dorfgasse und Bovelweg im Planausschnitt Bovel sind im Plan "Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000" ersatzlos zu streichen.

Begründung:

Der unmittelbar angrenzende Heidi-Tourismus hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Eine angedachte Erschliessung eines Fussweges mit der Wegleitung der Besucherströme durch unser bisher von der Masse der Touristen grösstenteils verschonte Wohnquartier können wir nicht guthessen.

Wir beziehen uns auf die öffentlich aufliegende Ortsplanungsrevision und erheben hiermit Einsprache gegen die beiden im „Generellen Erschliessungsplan Verkehr“ grün eingezeichneten und in der Legende unter geplant notierten „Anschlusspunkte Fussweg“ an der Dorfgasse und am Bovelweg. Dies auch im Namen der Grundeigentümer/innen, bzw. Anwohner/innen von Dorfgasse, Bovelgasse und Bovelweg.

Der unmittelbar angrenzende Heidi-Tourismus steigt stetig an und hat in den letzten Jahren und vor allem mit und seit der Corona-Pandemie massiv zugenommen.

Die von unseren Behördenvertretern unter Begründung eines „Öffentlichen Interesses“ angedachte Erschliessung eines Fussweges mit Wegleitung der Besucherströme durch unser bisher von der Masse der Touristen grösstenteils verschonte Wohnquartier können wir nicht guthessen und lehnen diese ab. Wir beantragen hiermit die Entfernung der entsprechenden grünen Markierungen «Anschluss Fussweg» aus der Ortsplanung.

Wir (im nachfolgenden die unterzeichnenden Grundeigentümer/innen und Anwohner/innen Dorfgasse, Bovelgasse, Bovelweg) erheben ebenfalls Einsprache gegen die in Generellem Erschliessungsplan Verkehr der Revisions-Ortsplanungsaufgabe der Stadt Maienfeld unter „geplant“ markierten «Anschlussstellen Fussweg» zwecks künftig angedachter Erschliessung Fussweg Dorfgasse - Bovelweg und fordern die Löschung der markierten Anschlusspunkte Fussweg.

Anschluss Fussweg Bovel «Genereller Erschliessungsplan 1:2000»

Im Bovel sind neu zwei Anschlusspunkte Fussweg zwischen Parkplätze Heididorf / Heidihof und Dorfgasse vorgesehen (Bild 1). Wir beantragen die Streichung derselbigen mit folgenden Begründungen (siehe auch Schreiben Anwohner / Grundeigentümer Bovel):

- Bereits in der vorletzten Zonenplanrevision war im selben Abschnitt ein Fussweg vorgesehen. In einem Verwaltungsgerichtsurteil wurde die Gemeinde angewiesen, diesen wieder zu streichen, aufgrund von untergeordnetem öffentlichem Interesse und aufgrund der bereits bestehenden Weg- und Wanderwegverbindungen zwischen Holz und Heididorf.
- Wie bereits in der vorletzten Zonenplanrevision ausgeführt, ist die Lärm- und Abfallbelastung kaum mehr tragbar und eine Wegverbindung zwischen diesen beiden Punkten würde diese im Siedlungsgebiet nur noch verstärken. Diese Problematik hat sich zwischenzeitlich nur noch verschärft mit Hinterlassenschaften von Notdurft und Abfall im Garten und in Privatgrundstücken. Die Wohnqualität leidet schon genug durch die ständigen Emissionen und durch eine weitere Wegverbindung, trotz bestehenden Wegverbindungen, führt das zu einer weiteren Reduktion der Wohnqualität bzw. das Bovel verkommt zu einem weiteren Museumsdorf.

Wir beziehen uns auf die öffentlich aufliegende Ortsplanungsrevision und erheben hiermit Einsprache gegen im "Generellen Erschliessungsplan Verkehr" in der Dorfgasse und Bovelweg jeweils grün eingezeichneten und in der Legende unter geplant notierten Anschlusspunkte Fussweg.

Der angrenzende und in unmittelbarer Nähe Heididorf-Tourismus ist in den letzten Jahren und vor allem seit der Corona Pandemie sehr stark angestiegen. Schon jetzt registrieren wir Fälle von liegengelassenen Abfällen, Diebstähle von Obst im eigenen Garten oder herumirrende Touristen.

Die Angst ist gross, dass durch die Erschliessung eines Fussweges in unserem Quartier ein Freilichtmuseum entsteht, wie wir es von Beispielen aus dem Berner Oberland kennen.

Die von unseren Behördenvertretern unter Begründung eines "öffentlichen Interesses" angedachte Erschliessung eines Fussweges mit Wegleitung der Besucherströme durch unser bisher von der Masse der Touristen grösstenteils verschontes Wohnquartier lehnen wir mit Nachdruck ab.

Wir beantragen somit die Entfernung der entsprechenden grünen Markierungen "Anschluss Fussweg" aus dem Ortsplanungsentwurf.

Die Verbindung zwischen der Dorfgasse und Bovelweg wurde eingehend diskutiert. Im Ergebnis wurde der Attraktivität der Verbindung für die Öffentlichkeit mehr Gewicht eingeräumt als der im Rahmen der Mitwirkung eingebrachten Kritik. Die hangparallele Wegführung ist einerseits für die Naherholung für die Einheimischen wichtig, als auch von touristischer Bedeutung rund um die Gebiete Heididorf und St. Luzisteig. Das Heididorf und die St. Luzisteig gelten gemäss dem Regionalen Richtplan Tourismus als Gebiete mit besonderer touristischer Bedeutung.

An den Anschlusspunkten wird entsprechend festgehalten. Die genaue Wegführung ist durch die Anschlusspunkte nicht vorgegeben. Diese ist in einem nachfolgenden Planungsschritt zu konkretisieren.

**→ Keine Anpassung im Generellen Erschliessungsplan**

Im Rahmen der Öffentlichen Mitwirkungsaufgabe zur Gesamtrevision Ortsplanung Maienfeld erhebe ich als Eigentümer der Parzelle 2102 (Im Zogg 8, 7304 Maienfeld)

hiermit Einsprache gegen die geplante Fusswegverbindung Im Herrenfeld - im Zogg gestützt auf KRVO Art. 13.

Begründung:

1. Es besteht kein relevantes Bedürfnis für die geplante Fusswegverbindung Herrenfeld- Zogg, da das Einzugsgebiet im Zogg sehr klein ist mit weniger als zwanzig Parzellen insgesamt.

2. Der geplante Fussweg schafft keinen Mehrwert und nur Kosten, da bereits Verbindungen für Fussgänger bestehen:

2.1. Schüler vom Zogg benützen die direkte Verbindung über die Jeninserstrasse, wo es seit einigen Jahren ein Trottoir hat, zur Schule Maienfeld.

2.2. Fussgänger vom Zogg zum Bahnhof benützen ebenfalls die direkte Verbindung über Jeninserstrasse, Kaufhausplatz, Bahnhof-ein Fussgängerweg im Zogg bringt keine Zeitersparnis. Zusätzlich besteht bereits eine direkte Verbindung über die Faiknisstrasse vom Zogg zum Bahnhof.

2.3. Kein Bedürfnis für Fussweg für Nicht-Einheimische (Touristen), da Fussweg einzig Zugang zum Wohnquartier im Zogg schaffen würde und ohnehin keine sicheren Fussgängerverbindungen über Jeninserstrasse nach Jenins und Rofels bestehen. Touristen bewegen sich auf Pardellgasse von der Stadt in die Rebberge oder auf der Jeninserstrasse von Stadt nach Jenins.

3. Die Kosten für die Planung, Bau und den Unterhalt eines solchen Fussweges stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen.

4. Auf der Parzelle 2102 wäre der Fussweg nicht umsetzbar, da private Einfahrt zu Garage ohne entsprechende Landreserve.

Im Zuge der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe bei der Gesamtrevision der Ortsplanung möchte ich von meinem Recht Gebrauch machen und einige Einwände einreichen:

**1. Fusswegverbindung Herrenfeld - Zogg**

In der aktuellen Planung (GEP Verkehr 2000) ist erneut ein Fussweg von der Herrenfeldstrasse in den Zogg vorgesehen. Diese Idee stand bereits 2006/2007 im Raum, wurde aber richtigerweise verworfen zugunsten eines Trottoirs entlang der Jeninserstrasse. Wie bereits mit den damaligen Amtsträgern besprochen, macht ein Fussweg, welcher von insgesamt 4 privaten Bauparzellen Boden benötigen würde, überhaupt keinen Sinn. Zumal von Mitte Zogg zum Bahnhof lediglich ein Streckengewinn von 70m gegenüber dem Weg auf dem bestehenden Trottoir zu verzeichnen ist, also in keinem Verhältnis zu den Projekt- wie auch den Unterhaltskosten, welche die Stadt zu tragen hätte. Zudem bedeutet der Weg einen immensen Eingriff in die Besitzverhältnisse der betroffenen Grundeigentümer, in meinem Fall würde er sogar eine künftige Nutzung des Grundstücks auf der südlichen Seite verunmöglichen, da wir keine Zufahrt mehr hätten. Besagtes Trottoir bewährt sich übrigens bestens, wird an Wochentagen, wie auch an Wochenenden rege benutzt. Leider endet es aber an der Quartierstrasse Zogg. Zielführender im GEP Verkehr 2000 wäre die Berücksichtigung einer Weiterführung genau dieses Trottoirs in Richtung Jenins.

Antrag, GEP Verkehr 1:2000: Der im GEP Verkehr 1:2000 neu aufgenommene, geplante Fussweg zwischen den Strassen "Im Zogg" und "Im Herrenfeld" an der Südgrenze der Parzellen Nr. 2235, 2069 und 2066 ist aus dem GEP Verkehr ersatzlos zu streichen.

Begründungen: Das Bedürfnis und Interesse der Öffentlichkeit für diesen Fussweg dürfte fehlen:

1. Die schnellste Route zu Fuss in unser Städtli bleibt auch nach Erstellung eines solchen Fusswegs diejenige entlang des Trottoirs an der Jeninserstrasse: Die Wegstrecke ab Mitte Zogg beträgt an die Bushaltestelle im Herrenfeld 3 Minuten, zur Kirche 11 Minuten, in die Schule 15 Minuten und an den Bahnhof 16 Minuten.
2. Einzig zum Bahnhof würde der neue Fussweg unter 2 Minuten Zeit einsparen: Die schnellste Route dann ist aber ein Zickzack, nur von Ortskundigen einfach zu finden und nicht hindernisfrei (Treppe beim Mühlbach). Sie ist nur schon mit Rollkofferli, Rollator etc. nicht zu empfehlen, erst recht nicht im Winter bei Schnee. Schnell und hindernisfrei zum Bahnhof ist einzig die Route entlang der Falknisstrasse, die mit 16 Minuten exakt gleich viel Zeit wie diejenige via Jeninserstrasse benötigt. Schade ist in diesem Zusammenhang, dass dort das Trottoir zwischen Herrenfeld und Zogg nicht weiter-gezogen worden ist. Da wäre das Geld eindeutig besser investiert als in diesen Fussweg, zumal dieser Falknisstrassenabschnitt für viele Personen Bestandteil eines beliebten Spaziergang-Rundwegs via Zogg ist. Er ermöglicht den Zoggern auch, auf schnellstem Weg hindernisfrei zum Bahnhof zu gelangen, in die Natur (Rüfi, Reben) sowie in weite Teile der Quartiere Herrenfeld und Bardella. Ein solches Trottoir würde für alle die Sicherheit entlang dieses stark befahrenen Strassenabschnitts verbessern.
3. Kinder werden weiterhin die kürzeste Route via Jeninserstrasse in die Schule gehen. Für einen "Gspänlibesuch" würde der Fussweg je nach Ziel im Herrenfeld auch keinen Vorteil bieten. Der aktuell gegebenenfalls längere Mehrweg ins Herrenfeld von wenigen Minuten schadet angesichts des allgemeinen Bewegungsmangels weder uns Erwachsenen noch unsern Kindern.
4. Soll man aus Sicht der Stadt und Öffentlichkeit zudem fördern, dass der Weg zum Bahnhof am Städtli und den Geschäften (Spar, Gwerder, GKB, Apotheke etc.) vorbei führt, der Bezug und der Austausch der Zogger mit dem Städtli (Einkauf, Schwatz) verloren geht und das Quartier Im Zogg zur reinen Schlafsiedlung wird?
5. Der Fussweg würde wohl, betrachtet man die aktuellen Frequenzen der Zogger Fussgänger und deren Ziele, sehr wenig begangen werden, geschätzt unter 5 Personen pro Tag (angesichts der kleinen Anzahl <40 Bewohner im Zogg absolut und derjenigen davon, für die der Weg überhaupt eine Zeitersparnis wäre). Wem heute bereits 16 Minuten Fussweg zu viel sind, dem sind auch 14 Minuten zu viel. Sie / er wird dementsprechend den Fussweg wohl auch kaum benutzen. Der Fussweg beeinträchtigt 4 Bauparzellen und wird sehr teuer werden:
6. Die Norm SN 640 075 "Hindernisfreier Verkehrsraum" sowie die Richtlinien "Behindertengerechte Fusswegnetze" geben Hinweise, wie der Fussweg gestaltet werden müsste: u.a. min. 1.5m Breite, Steigung max. 6%, wo unvermeidbar max. 12%, Hartbelag. Dies führt bei einer Höhenkote von 538.5m (Herrenfeld) und 546m (Zogg) zu einer Höhendifferenz von 7.5m, woraus bei der gewählten direkten Linienführung von 60m Länge bereits eine zu große durchschnittliche Steigung von 12.5% resultieren würde. Dabei ist nicht berücksichtigt, dass in der Hälfte des Weges ein Geländeabsatz besteht, beim dem grob auf einer Länge von 8m eine Höhe von 2.5m überwunden werden muss (31% Steigung). Dies ist nur über ein Treppe (nicht hindernisfrei - für effiziente Schneeräumung / Reinigung Katastrophe) oder eine zusätzliche Rampe quer zum Weg mit einer zusätzlichen Länge / Inanspruchnahme von Bauland über ein Länge von 20m (12%) bzw. 40m (6%) realisierbar. Auch dann beträgt auf dem restlichen Weg (52m, Höhendifferenz 5m) die mittlere Steigung noch rund 10%, was für gehbehinderte Personen bereits problematisch ist.
7. Alleine schon der Landerwerb wird sehr teuer werden: Eine der 4 betroffenen Parzellen ist unbebaut. Bei 2 weiteren Parzellen (2066 und 2069) ist eine eingeschränkte Restbebauung im Sinne einer Verdichtung möglich, wobei es auf jeden Quadratmeter Bauland ankommt. Bei einer Länge von min. 75m und min. 1.5m Breite beträgt alleine der aktuelle Verkehrswert des Landes min. gegen CHF 150'000, der beispielsweise gemäss Art. 98 KRG voll zu entschädigen wäre.
8. Im Falle unserer Parzelle 2066 sind gemäss amtlicher Schätzung 441 m<sup>2</sup> als Bauland ausgeschieden, was aktuell ein EFH mit 220m<sup>2</sup> BGF ermöglichen würde, sofern die Situation (Grenzabstände etc.) dies noch zulässt. Der Weg würde davon, so er hälftig auf die Parzellen verteilt wird, bei einer Länge von 30m min. 22.5m<sup>2</sup> beanspruchen und den Grenzabstand um min. 0.75m, realistischerweise um 1 m verringern. Dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die erforderliche Rampe vollständig auf der Parzelle 422 erstellt wird. Falls nicht würde die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit unserer Parzelle dermassen beeinträchtigt, dass dies eine vernünftige Überbauung verunmöglichen und damit einer grossen Entwertung gleichkommen würde. Es ist einsehbar, dass dann eine Entschädigung alleine aufgrund des Landwertes bei weitem nicht mehr ausreichen wird.
9. Auch bei einem von der Parzelle 2066 beanspruchten Landanteil von nur minimal 22.5m<sup>2</sup> sind die Folgen für den Restbauparzellenanteil gravierend: Die aktuelle Garagenanordnung wurde extra so gewählt, dass eine künftige Bebauung nicht präjudiziert wird und ein EFH unter Beibehaltung der Situation einfach und kostengünstig erstellt werden könnte. Der Parkplatz zwischen der Garage 215E-B und der Parzellengrenze würde neu als zu schmal entfallen. Entweder müsste die Garage verkleinert werden (Versetzen geht nicht wegen der geteilten und dann zu kleinen

Vorplatzlänge mit der Garage 215E-A) oder durch eine neue unterirdische Parkanlage ersetzt werden, zulasten von möglichen Kellerräumlichkeiten. Der Weg käme auf die Südseite und damit auf die attraktivste Seite der Parzelle zu liegen, aufgrund der Situation in den kleinen Grenzabstand von 3m. Es ist einsehbar, dass niemand gerne dort (wenn auch wie zu erwarten sehr seltenen) Publikumsverkehr hat, der so nahe in Wohnräumen sehen kann. Der Weg führt damit bereits jetzt absehbar zum Verlust eines PP, zu Mehrkosten bei der Bebauung, zu einer BGF-Verringerung, zur Verringerung der bebaubaren Fläche und zu einer Attraktivitätsverminderung der Parzelle. Alles Punkte, die zweifellos im Sinne beispielsweise von Art. 98 KRG durch die Stadt zu entschädigen sind.

10. Gemäss ASTRA "Baukosten der häufigsten Langsamverkehrsinfrastrukturen" (Materialien Langsamverkehr Nr. 120, Stand 2008) ist für einen realistischweise 2m

breiten Fussweg asphaltiert, mit Koffer und Beleuchtung rund mit 575 CHF/lfm (inkl. Korrekturfaktor) zu rechnen, was angesichts der Topographie mit Rampe / Böschungen etc. nicht ausreichen wird. Als Anhaltspunkt dürfte der Weg mit min. 75m Länge, Böschungen etc. teuerungsbereinigt auch bei nur 1.5m Breite somit nochmals Kosten von min. rund CHF 100'000 verursachen. Es ist damit mit Totalkosten für den Fussweg von im günstigsten Fall mindestens CHF 250'000 zu rechnen, ohne Entschädigungen für die Entwertung der 4 Parzellen und für die möglicherweise zusätzlich nötige Inanspruchnahme von Land (z. Bsp. aufgrund der Topografie und Notwendigkeit von befahrbaren Kurven an den Rampenkehren zur Vereinfachung des Unterhaltes).

11. Notabene hat die Stadt künftig für Beleuchtungskosten, Unterhalt, Wegreinigung und Schneeräumung aufzukommen, erschwert durch nur 1.5m Breite zwischen den zu erwartenden Zäunen entlang des Weges. Oder dann müsste der Weg 2m breit werden, mit allen Konsequenzen ...

Fazit:

Das Bedürfnis nach einem Fussweg zwischen Zogg und Herrenfeld ist für die Öffentlichkeit und die Zogger kaum vorhanden. Der Fussweg dürfte dem Interesse der Öffentlichkeit an die Anbindung der Zogger ans Städtli sogar zuwiderlaufen.

Für die vom Fussweg betroffenen 4 Parzellen stellt der Weg je nach Ausgestaltung und Linienführung (Geländeabsatz / Rampe!) eine mehr oder weniger einschneidende Eigentumsbeschränkung dar, die auch just der in dieser Ortsplanung angestrebten Verdichtung entgegenläuft und die noch mögliche Restbebauung zweier Parzellen gefährden kann.

Die Kostenfolgen für die Erstellung, die Entschädigungen für die Eigentumsbeschränkungen, aber auch für den nachfolgenden Unterhalt des Fusswegs stehen in keinem Verhältnis zum kleinen Nutzen angesichts der kleinen, zu erwartenden Fussgängerfrequenzen und den kurzen Mehrwegen bei innerquartierlichem Verkehr.

Aus diesen Gründen wurde vernünftigerweise anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision genau dieser Fussgängerweg aus dem GEP Verkehr gestrichen, nachdem das für den Zogg und die Öffentlichkeit viel wichtigere Trottoir entlang der Jeninserstrasse erstellt worden ist.

Betrachtet man den gegenwärtigen Fussgängerverkehr, wäre das Geld viel besser investiert in eine Trottoirverlängerung entlang der Falknisstrasse bis an die Strasse Im Zogg, so dass die beliebten Rundwanderungen via Zogg und auch der direkte Weg vom Zogg ins Naherholungsgebiet Rüfi und Reben und hindernisfrei mit Rollkofferli zum Bahnhof sicher nicht mehr auf der stark frequentierten Falknisstrasse erfolgen müssten.

Die geplante Fusswegverbindung Im Herrenfeld - im Zogg wird im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung aus dem Entwurf des Generellen Erschliessungsplans (Stand erste Mitwirkungsaufgabe) gelöscht.

→ **Anpassung im Generellen Erschliessungsplan**

## 8. Gefahrenzone

Gefahrenzonen: Auf Parz. Nr. 821 streichen, Willkür. Aus Sicht des Bürgerrates sind die Gefahrenzonen zwingend zu überarbeiten. Erfahrungen der letzten 25 Jahre zeigen in diesen Gebieten ein ganz anderes Bild (siehe Gefährdungskarte/Oberflächenabfluss).

Gefahrenzonen: Parz. Nr. 821, PP, noch immer im Eigentum der Bürgergemeinde, Anhörung zwingend (NIS bekannt, Verkehrsflächen, Zufahrt, etc. stehen bei einer Überbauung zur Verfügung). Die Gefahrenzone kann nicht nachvollzogen werden. Antrag diese zu streichen.

Die Stadt stützt sich auf die Einschätzung der Gefahrenkommission des Kantons. Sie ist nicht direkt Teil des Entscheidungsprozesses. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Besprechung wurde durchgeführt und hat zur Klärung der Situation beigetragen. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird mit den Hinweisen des Amtes für Wald und Naturgefahren ergänzt.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

Antrag bezüglich Naturgefahren: Mit der Revision Ortsplanung - Baugesetz von Maienfeld sind die übergeordneten Anforderungen und Entwicklungsabsichten auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen (Naturgefahren).

Als Zielsetzung wird auf die Integration der neuesten Grundlagen bezüglich Naturgefahren und Gewässerschutz hingewiesen. Im Mitwirkungsbericht finden sich keine relevanten Angaben zur Überflutungsgefährdung im Bereich der Bauzonen Kote 500-503 M.ü.M.

Einwendung / Eingabe

In Zukunft werden Starkniederschläge mit anhaltender Regendauer vermehrt auftreten. Die Ereignisse im Mai 1999 und August 2000 hatten Teile des Industriegebietes und Häuser beim Bahnhof überflutet. Von der GVG wurden die Schäden auf ca. Fr. 1.6 Mio. beziffert. Die Abflusskapazität von Mühlbach - und Giessen betragen im Bereich Mühle ca. 16m<sup>3</sup> / 1 sec. bzw. 1.5m<sup>3</sup> / sec. beim Giessen im Bereich der Allmend.

Zwischenzeitlich ist ein Rückhaltebecken mit einem Regulierring gebaut worden. Die Gefahrenkarte „Zustand mit Hochwasserrückhalt“ setzt voraus, dass der Mühlbach von der Teilerrüfe bis unter die Schulanlage durchgehend auf die prognostizierte Abflussmenge > 20m<sup>3</sup> / sec. ausgelegt wird.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist die Überflutungsgefährdung aufzuzeigen, weil in den letzten Jahren entlang der erwähnten Vorfluter Gebäude mit Tiefgaragen sowie Schulanlagen mit der erforderlichen Infrastruktur gebaut wurden.

Die Stadt stützt sich auf die Festlegungen der Gefahrenkommission des Kantons, welche die Gefahrenkarten 2023 aktualisiert hat. Die Gefährdungskarte wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht abgebildet.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 9. Gemischte Zone Bahnhof

Auf gemischte Zone Bahnhof verzichten und durch gemischte Zone ablösen.

Argumentation: An diese neue Zone werden viele unnötige neue Bedingungen geknüpft, Architekturwettbewerb und vieles mehr. Auflagen wären übermässig und nicht baufördernd.

Die einfache Gemischte Zone reicht und soll so definiert werden.

Das betreffende Gebiet unmittelbar am Bahnhof hat eine hohe Bedeutung. Der Bahnhof ist eine Visitenkarte für Maienfeld und grenzt direkt an die Kernzone. Die Gemischte Zone trägt diesem Umstand Rechnung, indem ein qualitätsicherndes Verfahren zur Anwendung kommen muss. Die Gebäudehöhe ist flexibler und ein Freihaltebereich wird gesichert.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

Die Entwicklung des Gebietes Bahnhof macht Sinn. Allerdings sollte die Freifläche auf dem Gebiet Allmend nicht zu gross sein, da auf der anderen Seite der Bahnlinie schon Grünflächen sind. Dadurch kann die Ausnützung erhöht werden. Zur Erschliessung soll entlang der Gleise eine Quartierstrasse erhalten bleiben, da dieser Bereich sowieso nicht überbaut werden kann. Evtl. Könnten in diesem Streifen sogar einige Parkplätze entlang der Gleise bleiben. Grössere Parkmöglichkeiten für den Bahnhof sind unter den neuen Überbauungen einzuplanen.

Der Freihaltebereich hat zwei Funktionen inne. Er grenzt an die niedrige Bebauung der Kernzone, womit ein besserer Übergang geschaffen werden kann. Zudem sichert er einen öffentlichen Freiraum am Bahnhof. Die ortsbauliche Konzeption hat deshalb auf die besondere Lage Bezug zu nehmen, sowie hinsichtlich der Gestaltung der öffentlichen Räume eine hohe Qualität aufzuweisen. Eine leichte Anpassung des Freihaltebereichs ist möglich. Die

Grünflächen auf der anderen Seite der Gleise (Landwirtschaftsland) können nicht eins zu eins mit einem Grünraum im Siedlungsgebiet verglichen werden.

Die Erschliessung wird im Rahmen der Folgeplanung präzisiert.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 10. Inventar

Ergänzung vorspringendes Gebäudeteil Haus Tanner schützenswertes Gebäude.

In den Unterlagen der Ortsplanung und an der Orientierungsversammlung habe ich im Dokument «Planungs- und Mitwirkungsbericht\_Mitwirkungsaufgabe .pdf» entdeckt, dass unsere Liegenschaft mehrmals namentlich erwähnt wird unter den Änderungen für schützenswerte Gebäude?

Gerne, hätten wir gewusst, was diese Änderung für uns als Eigentümer bedeutet und wieso, dass wir nicht im Vorfeld zu diesen Anpassungen informiert und abgeholt worden sind? Eine Information im Vorfeld wäre unserer Meinung nach angebracht gewesen, vor allem weil aus den Plänen und Unterlagen nicht klar hervorgeht was genau gemeint ist.

Bund, Kanton und die Stadt haben dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten geschont werden.

Auf Basis der Inventarliste der Denkmalpflege Graubünden wurde deshalb der für den Hauptbau (Assekuranznummern 215) bereits rechtskräftige Eintrag «Schützenswertes Gebäude» über die nordostseitig hervorragende zweigeschossige Erweiterung vergrössert. Das eingeschossige Nebengebäude ist nicht als schützenswert eingetragen.

Die baurechtliche Auswirkung des Eintrags «Schützenswertes Gebäude» kann dem entsprechenden Baugesetzartikel (voraussichtlich Art. 60) entnommen werden.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

Schützens- und Erhaltungsobjekte (Inventar)

Ist das Haus Schmid (Steigstrasse 27) auf der Inventarliste? Kennen den Stand dieser Liste nicht, bitte um Zustellung.

Das Haus Schmid (Steigstrasse 27) ist auf der Inventarliste. Die Liste kann eingesehen bzw. zugestellt werden.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 11. Entwicklung Kaufhausplatz, Schlossbongert / Parkplatzsituation Zentrum

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 sei das Wohnhaus Assek. Nr. 58 auf Parzelle Nr. 323 als «schützenswertes Gebäude» oder als «zu erhalten- des Gebäude» zu kennzeichnen.

Mit Blick auf das Wohnhaus Assek. Nr. 58 auf Parzelle Nr. 323 ist festzustellen, dass dieses im ISOS-Objektbeschreibung (2. Fassung, S. 20) speziell erwähnt wird, und dass dieses Haus von der Kantonalen Denkmalpflege Graubünden im Jahr 2019 in die Inventarliste der Stadt Maienfeld aufgenommen wurde (S. 6/23). Dort wird das um 1750 errichtete Gebäude wie folgt beschrieben: «Aufgrund der freistehenden und erhöhten Lage zwischen dem Kaufhausplatz und einem weiten Obstgarten ist dieser Bau besonders ortsbildprägend. Merkzeichen des beinahe würfelförmigen Gebäudes ist die teilweise verglaste Loggia aus der Zeit um 1900. Dem Haus ist ein Bogen angebaut, welcher zum sog. Schlossbungert führt; der Standort des Gebäudes lässt eine historische Verbindung zum benachbarten Schloss Brandis vermuten.»

Im aktuell aufliegenden Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ist dieses Gebäude jedoch weder als «schützenswertes Gebäude» noch als «zu erhaltendes Gebäude» gekennzeichnet (vgl. dazu auch den Planungs- und

Mitwirkungsbericht vom 7. November 2023). Dies ist nicht nachvollziehbar. Überwiegende Interessen, welche betreffend das Haus Assek. Nr. 58 einer Umsetzung des Inventars in der Ortsplanung entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Aus all den vorliegend genannten Gründen bitten wir Sie, unseren eingangs gestellten Anträgen zu entsprechen.

Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 sei auf die Festlegung «Öffentliche unterirdische Parkierung» im Bereich der Parzelle Nr. 323 zu verzichten.

Wie bereits in der Ihnen vorliegenden Beschwerde ans Verwaltungsgericht Graubünden vom 31. Oktober 2023 betreffend Einleitung des Quartierplanverfahrens «Kaufhausplatz und Tiefgarage Schlossbungert» dargelegt, ist die Erstellung einer unterirdischen Parkierungsanlage im Bereich der Parzelle Nr. 323 aus mehreren Gründen nicht statthaft und auch nicht zweckmässig.

In diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, dass sich die Parzelle Nr. 323 grösstenteils in der Grünzone befindet. Die Grünzone stellt im Lichte der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. dazu namentlich BGE 147 II 351 betr. Malans) eine Nichtbauzone dar. Da eine Tiefgarage keinen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert, ist sie an diesem Standort nicht bewilligungsfähig (vgl. Art. 24 lit. a RPG). Bereits aus diesem Grund ist es verfehlt, im Bereich der Parzelle Nr. 323 und der sich dort befindlichen Grünzone eine unterirdische Parkierungsanlage vorzusehen.

Sodann handelt es sich beim geplanten Tiefgaragen-Standort um einen schutzwürdigen Lebensraum (Biotop) im Sinne von Art. 18 Abs. 1bis NHG (Hochstammobstgarten mit mehr als 10 Bäumen, vgl. dazu den Vorprüfungsbericht des ARE GR vom 24. Februar 2023 zur Gesamtrevision der Ortsplanung Maienfeld, S. 20). Dass der Schlossbungert beim Bau einer Tiefgarage nicht im heutigen Zustand erhalten bzw. sein heutiger Zustand nicht wiederhergestellt werden kann, wurde bereits in verschiedenen beim Verwaltungsgericht Graubünden eingereichten Beschwerden eingehend erläutert (u.a. Verlust des heutigen Baumbestands [ca. 20 Hochstammbäume]; grosse Bäume könnten auf dem Parkhausdach nicht mehr wachsen; grossflächige Versiegelung im Untergrund durch Betonwanne des Parkhauses, oberirdisch in Erscheinung tretende bauliche Einrichtungen, etc.). Beeinträchtigungen schutzwürdiger Lebensräume sind wenn immer möglich zu vermeiden (vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG).

Bei der entsprechenden Interessenabwägung stellt sich unweigerlich auch die Frage nach möglichen Alternativen. Ein solcher alternativer Standort zur Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage bietet sich beim Bahnhof im Bereich der neuen Zone «Gemischte Zone Bahnhof» an (vgl. dazu Ziff. 4.3 des Planungs- und Mitwirkungsberichts). Falls tatsächlich ein Bedarf nach zusätzlichen öffentlichen Tiefgaragenplätzen besteht, wäre zumindest zu prüfen, ob diese Plätze dort erstellt werden können, zumal dies deutlich vorteilhafter wäre. Die Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage im Bahnhofsbereich würde denn auch zu einer wirklichen Entlastung der sehr stark befahrenen Kantonsstrasse zur Luzisteig führen, während eine öffentliche Tiefgarage beim heutigen Schlossbungert gerade das Gegenteil bewirken würde. Zudem ist es fragwürdig und alles andere als zeitgemäss, einen Grossteil des Verkehrs explizit in oder sogar durch die Altstadt und Kernzone (von Richtung Luzisteig kommend) zu lotsen, um in dieser überdimensionierten und sicherheitstechnisch unpassend platzierten Tiefgarage zu parken.

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 7. November 2023, besteht das KRL-Leitziel 3 darin, das Städtli vom Verkehr zu entlasten. Die geplante Neuerschliessung soll zur Erreichung dieses Ziels beitragen. Die Neuerschliessung soll jedoch in einer separaten Teilrevision weiterbearbeitet werden. Unseres Erachtens besteht ein enger Sachzusammenhang zwischen der geplanten Neuerschliessung und dem geplanten öffentlichen Parkhaus; beides soll der Verkehrsentslastung des Städtli dienen. Es ist auch aus diesem Grund verfehlt, jetzt im GEP einen Standort für eine öffentliche unterirdische Parkierung festzulegen.

Hinzu kommt, dass das Grundsatzdokument «Unterirdische Bauten im historischen Bereich» der EKD vom 22. Juni 2018 festhält, dass und weshalb es auch aus denkmalpflegerischen Gründen klar abzulehnen ist, Parkanlagen und Gärten für den Bau unterirdischer Autoeinstellhallen zu nutzen. Die Unterhöhlung des Bodens würde die Anlage ihrer dreidimensionalen Realität berauben und sie zur blossen Kulisse degradieren. Die Anlage würde irreversibel zerstört. Dies ist noch umso weniger statthaft, als sich der Schlossbungert gemäss ISOS in einem Ortsbildteil mit Erhaltungsziel «A» und zudem in unmittelbarer Umgebung zu einem historischen Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (historischer Verlauf mit viel Substanz) befindet.

Folgende Anträge wurden gestellt:

1. Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 sei auf die Festlegung «Öffentliche unterirdische Parkierung» im Bereich der Parzelle Nr. 323 zu verzichten.
2. Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 sei das Wohnhaus Assek. Nr. 58 auf Parzelle Nr. 323 als «schützenswertes Gebäude» oder als «zu erhaltendes Gebäude» zu kennzeichnen.

Den ersten Antrag begründen Sie zusammengefasst damit, dass eine Tiefgarage in der Grünzone nicht zonenkonform sei, eine solche Baute den schutzwürdigen Hochstammbaumgarten beeinträchtigen würde und nicht zur Verkehrsentslastung im Städtli beitrage. Den zweiten Antrag begründen Sie damit, dass das Wohnhaus Assek. Nr. 58 auf Parzelle Nr. 323 im ISOS-Objektbeschrieb speziell erwähnt werde und dass dieses Haus von der Kantonalen Denkmalpflege Graubünden im Jahr 2019 in die Inventarliste der Stadt Maienfeld aufgenommen worden sei.

Den Anträgen kann nicht stattgegeben werden. Dies aus folgenden Gründen:

Die Frage, ob die Festlegung «Öffentliche unterirdische Parkierung» im Generellen Erschliessungsplan der in diesem Gebiet ebenfalls geltenden Grünzone widerspricht, ist zurzeit Gegenstand eines verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens. Der Stadtrat und das kantonale Amt für Raumentwicklung sind klar der Ansicht, dass sich die Planungsziele einer Grünzone mit einer unterirdischen Parkierungsanlage gut vertragen. Der Stadtrat sieht deshalb keinen Anlass, im Rahmen der jetzt laufenden Ortsplanungsrevision dies anders zu beurteilen. Auch der Hinweis auf Hochstammbstgärten im Sinne von Art. 18 Abs. 1 bis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) ändert daran nichts. Die Festlegung der unterirdischen Parkierungsanlage schmälert dieses Schutzziel nicht.

Der Stadtrat sieht auch in verkehrsplanerischer Hinsicht nach wie vor die Notwendigkeit einer öffentlichen Parkierungsanlage unter dem Schlossbugert, denn genau an diesem Ort trägt eine solche Anlage zur Verkehrsentslastung im Städtli wesentlich bei. Denn diese Parkierungsanlage dient dem Zielverkehr; so müssen Autofahrer nicht mehr im Städtli Parkplätze suchen und der Suchverkehr wird reduziert. Das könnte mit einem Standort beim Bahnhof Maienfeld nicht gleich wirksam bewerkstelligt werden. Die separat anzugehende Teilrevision zum Thema «Neuerschliessung» befasst sich dagegen mit der neuen Führung des Durchgangsverkehrs, der nichts mit dem Bedarf an einer öffentlichen Parkierungsanlage im Zentrum zu tun hat.

Was das Wohnhaus Assek. Nr. 58 auf Parzelle Nr. 323 angeht, sieht der Stadtrat keine Notwendigkeit, objektspezifische Schutzmassnahmen zu treffen. Es ist zwar unbestritten, dass für dieses Objekt ein Inventareintrag der Denkmalpflege Graubünden besteht. Aufgrund dieses Eintrags drängen sich aber keine weitergehenden Massnahmen auf. Keiner der drei Einträge für Ortsbild, Architektur und Umgebung vermag für sich alleine oder im Zusammenspiel eine Schutzmassnahme zu rechtfertigen. Die Gestaltungsvorschriften der dort geltenden Kernzone genügen, um das Ortsbild erhalten zu können.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Die Parkplatzsituation im Zentrum stellt für uns ebenso wie im Bovel ein grundsätzliches Problem dar. Für viele Studierende ist zwar das Parkieren beim Bahnhof gut machbar. Für Gastreferenten und Dozierende im Gestaltungsbereich, die oft auch «Unterrichtsmaterial» mitbringen müssen, reichen die beiden Parkplätze im Innenhof in keiner Art und Weise. Durch die sehr eingeschränkten öffentlichen Parkplätze können wir hier auch keine Alternativen anbieten. Aus unserer Sicht bräuchte es dringend im Zentrum (z.B. hinter den Büros der Stadtverwaltung) eine Parkmöglichkeit, am besten mit einem Parkhaus.

Auf Stufe der Ortsplanung sind keine neuen Massnahmen vorgesehen. Das P-Symbol beim Kaufhausplatz bleibt bestehen.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

## 12. Mehrwertabgabe

Antrag: Keine Abgabe für Privateigentümer bei ZöBA Aufzoning

Argumentation: Der private Eigentümer kann die ZöBA nicht nutzen und darf damit nicht mit einer Mehrwertabgabe belastet werden.

Gemäss KRG werden Einzonungen die direkt zur Verwirklichung einer öffentlichen Aufgabe dienen, nicht mit einer Mehrwertabgabe belastet.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Bei einem öffentlichen Interesse (Industrie- und Schrebergartenzone) wird eine Höhe der Mehrwertabgabe von maximal 20% beantragt.

Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, kann gemäss Art. 19I KRG die Mehrwertabgabe bis auf 20 Prozent gesenkt werden. Diese Möglichkeit soll im Baugesetz aufgenommen werden und bei der Industriezone und, falls erforderlich, bei der Schrebergartenzone zur Anwendung kommen.

→ **Anpassung im Baugesetz**

### 13. Natur- und Landschaftsschutz

Festlegen von Zonen im überlagerten Recht

Im PMB werden diverse Zonen (Wildruhezonen, Wildkorridore, Feld- und Heckengehölze, Naturschutzzone, etc.) ausgeschieden und definiert, welche bereits in kantonalem Recht übergeordnet geregelt sind. Eine zusätzliche Regelung auf kommunaler Ebene macht hier keinen Sinn - ganz im Gegenteil besteht die Gefahr, dass man sich für künftige Projekte selber Steine in den Weg legt. Nicht zielführend, dementsprechend ersatzlos zu streichen.

Art. 48 und 49 streichen

Die Festlegung diverser überlagernden Zonen im Sinne des Naturschutzes ist eine übergeordnete Vorgabe. Beispielsweise steht betreffend Naturschutz im Kantonalen Richtplan (KRIP 3.7-5) folgendes: "Die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete, die punkt- und linienförmigen Naturobjekte sowie die Vernetzung der Lebensräume werden im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt. Dabei wird die parzellenscharfe Abgrenzung festgelegt."

→ **Keine Löschung vorgesehen**

Biotopschutz auf Stufe Nutzungsplanung

In der rechtskräftigen Ortsplanung sind die Biotopinventare nur teilweise umgesetzt. Mehrere Inventare von nationaler, regionaler bzw. lokaler Bedeutung sind in der rechtskräftigen Nutzungsplanung nicht oder nicht vollumfänglich durch eine Naturschutzzone bzw. Trockenstandortzone geschützt. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden fast alle nationalen, regionalen und lokalen Inventare zumindest teilweise aufgenommen. Das Bundesrecht sagt in Art. 3 Abs. 3 Natur- und Heimatschutzgesetz, dass die Pflicht zur Schonung unabhängig von der Bedeutung des Objektes gilt - also auch für lokale und regionale Objekte. Wir regen an, alle Biotope nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung als kommunale Naturschutzzone entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter auszuscheiden. Auch gemäss dem Richtplankapitel 3.7 (Naturschutz) müssen die nationalen und regionalen Inventare in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden. Objekte von lokaler Bedeutung sind unter Abwägung aller Interessen ebenfalls als Naturschutz- bzw. Trockenstandortzone auszuscheiden. Für eine nicht- bzw. nur eine Teilaufnahme eines Inventars in der Nutzungsplanung muss somit eine vollumfassende Interessensabwägung vorgenommen werden. Eine allgemeine Interessensabwägung, welche für alle Objekte gleichermaßen gelten soll, ist somit nicht ausreichend. Aus diesem Grund sind alle Inventare gemäss ihrem rechtsgültigen Perimeter umzusetzen, dies gilt insbesondere für die Inventare und Objekte, welche nachfolgend aufgeführt sind:

- Flachmoor von nationaler Bedeutung «Nördlich Obersäss (Alp Ortasee)» (FM-471):

Bei diesem Objekt werden 2 Bachläufe welche im Inventar als Flachmoor ausgewiesen sind in der aktuellen Revision nicht als Naturschutzzone umgesetzt. Diese Bachläufe speisen jedoch das Flachmoor. Falls diese Bereiche keine Flachmoorvegetation aufweisen, sind sie zumindest als ökologische Pufferzone des Flachmoors auszuscheiden und somit auch als Naturschutzzone gemäss Art. 3 Flachmoorverordnung auszuscheiden. Die gesamte Umgebung des Flachmoors soll zudem überprüft werden, wie gross die ökologische Pufferzone ist und die Naturschutzzone sei dementsprechend auszuscheiden.

- Flachmoor von regionaler Bedeutung «Vorderalp, Jenineralp» (FM-11021):

Ein Teil des Flachmoorinventars wird nicht als Naturschutzzone überführt. Dies ist nicht nachvollziehbar, deswegen soll die gesamte Fläche des Inventars als Fläche auszuscheiden.

- Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung «Neugüeter» (AM-591):

Die Naturschutzzone wird gemäss den Grenzen des Pro Natura Schutzgebietes ausgewiesen. Das Naturschutzgebiet weist ein Nährstoffproblem aus, das auf die intensive Landwirtschaft rund um das Schutzgebiet und den Kanal zurückzuführen ist. Damit das Schutzgebiet längerfristig als Amphibienlaichgebiet erhalten werden kann, ist es essenziell den Nährstoffeintrag zu reduzieren. Aus diesem Grund soll für den Kanal, welcher die Wasserzufuhr des Schutzgebietes sicherstellt, eine Gewässerraumzone ausgeschieden werden. Diese stellt sicher, dass keine Nährstoffe bzw. Giftstoffe von der Landwirtschaft in das Naturschutzgebiet gelangt. Damit aber das Schutzgebiet auch von Nährstoffeinträgen rund um das Schutzgebiet geschützt ist, schlagen wir vor eine ausreichend grosse Pufferzone (ca. 6-8 m) rund um die Grenze des Pro Natura Perimeters auszuscheiden und die Naturschutzzone auf diesen Perimeter zu vergrössern.

- Aue bei Maienfeld (A-1113) und Rheinaue bei Maienfeld A-1105):

Im Bereich der Autobahnausfahrt wird der rechtsgültige Perimeter der Aue bei Maienfeld übernommen und die kommunale Naturschutzzone entsprechend angepasst, was so auch Sinn macht. Uns ist jedoch bei der Prüfung aufgefallen, dass die Perimeter der Auen (Aue bei Maienfeld (A-1113) und Rheinau (A-1105)) im Bereich des Alpenrheins nicht vollumfänglich übernommen wurden. Die Auen werden nur bis an die Grenze des Rheins ausgeschieden und nicht über die Wasserfläche, wie sie gemäss dem Inventar ausgeschieden sind. Eine Begründung für die nicht-Ausscheidung im Gewässerbereich wird im PMB nicht gegeben. Gemäss dem Richtplankapitel 3.7 (Naturschutz) müssen die nationalen und regionalen Inventare in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden. Der Richtplan ist behördenverbindlich. Aus diesem Grund sind alle Inventare gemäss ihrem rechtsgültigen Perimeter umzusetzen; so sind auch die rechtsgültigen Perimeter der Aue bei Maienfeld sowie der Rheinau vollumfänglich der Naturschutzzone zuzuweisen.

- Naturobjekt von regionaler Bedeutung «Neutratt» (ueB-36):

Das Gebiet Neutratt ist im Zonenplan mit dem Hinweis «Bestockte Weide» dargestellt. Beim Gebiet Neutratt handelt es sich um ein Naturobjekt regionaler Bedeutung (ueB-36). Gemäss Kapitel 3 des Kantonalen Richtplans werden die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete, die punkt- und linienförmigen Naturobjekte sowie die Vernetzung der Lebensräume im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt. Beim Naturobjekt Neutratt handelt es sich gemäss Objektbeschreibung um ein Weidegebiet im Talboden mit markanten Einzelbäumen, Feldgehölzen und Niederhecke entlang der Bahnlinie. Es gehört zum kantonalen Biotopinventar der übrigen Biotope und somit zum kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar, das die Grundlage für den Biotopschutz bildet. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Naturschutzgebiete erfolgt im Kanton Graubünden in erster Linie über die Raumplanung mit den Instrumenten Richt- und Nutzungsplanung. Das Bundesrecht sagt in Art. 3 Abs. 3 Natur- und Heimatschutzgesetz, dass die Pflicht zur Schonung unabhängig von der Bedeutung des Objektes gilt - also auch für lokale und regionale Objekte. Wir regen an, alle Biotope nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung als kommunale Naturschutzzonen resp. Trockenstandortzonen vollumfänglich entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter auszuscheiden. Insbesondere ist das Naturobjekt Neutratt vollumfänglich gemäss dessen rechtsgültigem Perimeter der kommunalen Naturschutzzone bzw. Trockenstandortzone zuzuweisen. In diesem Gebiet ist zudem neu ein Radweg geplant, wie dem Plan GEP Verkehr 1:10'000 zu entnehmen ist. Im PMB finden sich jedoch keine Erläuterungen zu diesem Vorhaben. Wir können dieser Neuaufnahme eines Radwegs nicht zustimmen. Sie führt zu Naturschutz-Konflikten und verletzt einen wichtigen Grundsatz der Kantonalen Richtplanung. Gemäss der Aussage der Gemeinde bzgl. des Vorprüfungsberichts kann die Verbindung am Rhein nicht als Fahrradrouten (Pendleroute) verwendet werden, da mit der Rheinaufwertung ein Naherholungsgebiet entstehen soll und ein Radweg im Gewässerraum nicht zweckmässig wäre. Aus diesem Grund muss eine alternative Routenführung gefunden werden oder auf die Aufnahme des Radwegs in den GEP ist zu verzichten. Wir regen an Alternativen ausserhalb des Naturobjektes zu prüfen, z.B. parallel zur Hauptstrasse oder zur Bahnlinie.

- Naturobjekt von lokaler Bedeutung «Mülägger, Maienfeld» (ueB-23):

Das Naturobjekt wird in der aktuellen Ortsplanungsrevision nicht als Naturschutzzone aufgenommen. Gemäss Kapitel 3 des Kantonalen Richtplans werden die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete, die punkt- und linienförmigen Naturobjekte sowie die Vernetzung der Lebensräume im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt. Das Bundesrecht sagt in Art. 3 Abs. 3 Natur- und Heimatschutzgesetz, dass die Pflicht zur Schonung unabhängig von der Bedeutung des Objektes gilt - also auch für lokale und regionale Objekte. Wir regen an, alle Biotope nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung als kommunale Naturschutzzonen resp. Trockenstandortzonen vollumfänglich entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter auszuscheiden.

- Naturobjekt von regionaler Bedeutung «Gärten/Pardellen, Maienfeld» (ueB-8):

Gemäss Kapitel 3 des Kantonalen Richtplans werden die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete, die punkt- und linienförmigen Naturobjekte sowie die Vernetzung der Lebensräume im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt. Das Bundesrecht sagt in Art. 3 Abs. 3 Natur- und Heimatschutzgesetz, dass die Pflicht zur Schonung unabhängig von der Bedeutung des Objektes gilt - also auch für lokale und regionale Objekte. Wir regen an,

alle Biotope nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung als kommunale Naturschutzzonen resp. Trockenstandortzonen vollumfänglich entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter auszuscheiden.

- Naturobjekt von regionaler Bedeutung «Länder, Maienfeld» (ueB-6) und Naturobjekt von lokaler Bedeutung «Finzen, Maienfeld» (ueB-1029):

Die beiden Naturobjekte werden in der aktuellen Ortsplanungsrevision nicht als Naturschutzzone aufgenommen. Gemäss Luftbild kann dies nachvollzogen werden, da der ursprüngliche Lebensraum nur noch zu einem sehr kleinen Teil vorhanden ist. Aus diesem Grund möchten wir die Gemeinde bitten, die verbleibenden Strukturen (insb. Einzelbäume) über den GGP zu schützen, dass zumindest die verbleibenden Naturwerte erhalten werden können.

- Bestehende Natur- und Trockenstandortzonen

In der aktuellen Revision sollen einzelne Naturschutz- bzw. Trockenstandortzonen entfernt werden, welche in der rechtskräftigen Nutzungsplanung noch ausgewiesen sind, jedoch nicht als Inventar bekannt sind. Im Gebiet Guggernel unterhalb des Sunnenspitz befindet sich in der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Trockenstandortzone. Diese soll gemäss der Revision nicht mehr übernommen werden. Gemäss der bigra (Bündner Interessensgemeinschaft für Reptilien und Amphibien) befindet sich im Bereich der Trockenstandortzone bzw. in der gesamten Region südlich des Sunnenspitz ein bekannter Kreuzotter *Vipera berus* (EN) Lebensraum. Das Gebiet ist im Frühling der erste schneefreie Hang (gute Bedingungen für Thermoregulation) in der gesamten Region und weist genügend Nahrung für die Kreuzotter auf. Kreuzottern sind in der aktuellen Roten Liste der Reptilien von 2023 als stark gefährdet (EN) eingestuft. Der Status stark gefährdet wurde aufgrund von Modellierungen der erwarteten Klimaerwärmung (Rückgang von 60 % innerhalb 3 Generationen), Rückgang von Beobachtungen und starken Habitat Fragmentierungen festgelegt<sup>1</sup>. Gemäss InfoFauna<sup>2</sup> sind «die Bestände der Kreuzotter in der montanen, subalpinen und alpinen Stufe (oberhalb 1'00 m ü.M.) zwar insgesamt viel zahlreicher, verteilen sich aber auf viele zerstückelte Habitate, von denen die meisten keineswegs als gesichert betrachtet werden dürfen». Aus diesem Grund ist es sehr wichtig, dass bestehende, intakte Lebensräume geschützt werden und in ihren Eigenschaften erhalten werden. Reptilien sind im Anhang 3, NHV aufgeführt und somit gemäss Art. 14 Abs.3 NHV sowie Art. 20 NHV geschützt. Der Schutz gilt für die einzelnen Individuen aber auch für den gesamten Lebensraum der Reptilien. Der Lebensraum der Kreuzottern ist somit geschützt. Zum Schutz der Kreuzottern möchten wir der Gemeinde nahelegen, die bestehende Trockenstandortzone in eine Naturschutzzone umzuwandeln und ggf. den Perimeter zu vergrössern. Für die Detailabgrenzung kann die bigra (Kontaktperson André Besimo) kontaktiert werden. Die beiden Naturschutzzonen (Flachmoore) im Gebiet Vorder Alp sollen gemäss der aktuellen Revision nicht mehr übernommen werden. Insbesondere die östlichere Naturschutzzone sieht jedoch gemäss Luftbild schützenswert aus. Deswegen soll überprüft werden, ob die Naturschutzzone nicht auch weiterhin als Naturschutzzone ausgewiesen werden kann.

Aus diesen Gründen beantragen wir:

- Alle Biotop-Inventare (Flachmoore, Trockenwiesen und -weiden, Auen, übrige Biotope, Moorlandschaften und Landschaften) sind vollumfänglich gemäss deren rechtsgültigem Perimeter der kommunalen Naturschutzzone bzw. Trockenstandortzone zuzuweisen.
- Die Aue Bei Maienfeld (A-1113) und die Rheinau (A-1105) seien vollumfänglich gemäss deren rechtsgültigen Perimetern der kommunalen Naturschutzzone zuzuweisen.
- Das Naturobjekt Neutratt (ueB-36) sei vollumfänglich gemäss dessen rechtsgültigem Perimeter der kommunalen Naturschutzzone bzw. Trockenstandortzone zuzuweisen.
- Der Radweg durch das Gebiet Neutratt sei aus dem GEP zu streichen. Alternative Routen seien zu prüfen.
- Die bestehenden Strukturen innerhalb der beiden Naturobjekte «Länder, Maienfeld» (ueB-6) und «Finzen, Maienfeld» (ueB-1029) seien über den Generellen Gestaltungsplan zu schützen.
- Die bestehende Trockenstandortzone im Gebiet «Guggernel» sei in eine Naturschutzzone umzuwandeln bzw. in ihrem Perimeter gemäss dem tatsächlichen Kreuzotterlebensraum zu vergrössern.
- Die bestehende östliche Naturschutzzone im Gebiet «Vorder Alp» sei als Naturschutzzone beizubehalten.

Gemäss der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung besteht kein Handlungsbedarf. Die Abgrenzungen der jeweiligen Schutzzone werden dennoch überprüft und gegebenenfalls verbessert.

Die Behandlung des Gewässerraums findet mit der Teilrevision Rheinaufweitung statt.

**→ Evtl. Anpassungen im Zonenplan**

## Fledermausquartier GR0267

Für die Gemeinde Maienfeld ist aus der Datenbank Swissbat des Fledermausschutzes 1 Quartier in öffentlichen/privaten Gebäuden aufgelistet, welche für die Verankerung in der Ortsplanung vorgesehen sind (vgl. Tab.1.). Dieses Quartier ist im GGP als Naturschutzobjekt zu bezeichnen und mit einer entsprechenden Bestimmung im Baugesetz zu verankern.

Die Bezeichnung der Objekte soll im Sinne einer Information im GGP geschehen. Wir schlagen vor, die Fledermausquartiere im Falle von Wochenstubenquartieren oder Sommerquartiere mit wahrscheinlicher Wochenstubenfunktion als bundesrechtlich geschützte Fledermausquartiere und die übrigen Quartiere als schützenswerte Fledermausquartiere mit kommunalem Schutzstatus in den GGP zu übernehmen.

Textvorschlag für das Baugesetz:

Gemäss Art. 20 (Artenschutz) der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 (SR 451.1), welche sich abstützt auf Artikel 20 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 (SR 451) über den Natur- und Heimatschutz (NHG), sind alle einheimischen Fledermausarten geschützt. Die Wochenstubenquartiere oder Sommerquartiere mit wahrscheinlicher Wochenstubenfunktion stehen unter bundesrechtlichem Schutz. Für die gesamte Population sind aber auch die Sommerquartiere und Winterquartiere von grosser Bedeutung. Bei Renovationsarbeiten an Gebäuden mit Fledermausquartieren, insbesondere im Bereich des Dachstockes und/oder des Turmes (bei Kirchen und Kapellen), oder bei bevorstehender Handänderung, geplantem Abriss oder Umbau des Gebäudes (bei privaten Gebäuden), ist eine vom Amt für Natur und Umwelt Graubünden, Abteilung Natur und Landschaft, für den Fledermausschutz beauftragte Person rechtzeitig beizuziehen.

Bei Kirchen mit Fledermausquartieren ist zugunsten der Fledermäuse auf eine Aussenbeleuchtung zu verzichten.

Wir beantragen:

- Das Fledermausquartier gemäss Tabelle 1 sei im GGP als Naturschutzobjekt zu bezeichnen und mit einer entsprechenden Bestimmung im Baugesetz zu verankern.

Das Fledermausquartier ist bereits im Generellen Gestaltungsplan als Naturobjekt (Fledermausquartier) ausgewiesen. Auf einen separaten Baugesetzartikel wird mit Verweis auf Art. 44 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes verzichtet.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

## Landschaftsschutzgebiet Bündner Herrschaft und Prättigauer Chlus

Das Landschaftsschutzgebiet Bündner Herrschaft und Prättigauer Chlus (Objekt-Nr. 1917) wird nicht vollumfänglich der kommunalen Landschaftsschutzzone zugewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet wird als «alte, vielfältige Kulturlandschaft (Rebgelände); Eichen und Eichenmischwaldbestände, Erika- und Seggen-Föhrenwald, Trespen-Trockenrasen» beschrieben. Dem PMB sind keine Gründe zu entnehmen, weshalb dieses Landschaftsgebiet nicht vollumfänglich in den Zonenplan überführt worden ist. Es wurde keine Interessenabwägung vorgenommen. Die Nichtaufnahme der Gebiete St. Luzisteig und XY ist somit nicht nachvollziehbar. Das Landschaftsschutzgebiet Bündner Herrschaft und Prättigauer Chlus (Objekt-Nr. 1917) ist vollumfänglich der kommunalen Landschaftsschutzzone zuzuweisen. Alternativ ist eine vollständige Interessenabwägung für dieses Landschaftsschutz-Objekt vorzunehmen. Eine vollumfängliche Interessensabwägung bedeutet, dass jedes einzelne Objekt angeschaut wird und alle Interessen, die für oder gegen dessen Unterschutzstellung sprechen, gegeneinander aufgewogen werden.

Gemäss dem Kantonalen Richtplan (KRIP) gibt es in der Gemeinde Maienfeld zwei Gebiete, welche als «Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung» definiert wurden. Es handelt sich um die Gebiete «Rohan-Schanze» (01.LK.20) und «Ortenwies» (01.LK.02). Diese Kulturlandschaften werden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht bzw. nur teilweise umgesetzt. Der KRIP ist behördenverbindlich und sollen aus diesem Grund auch vollumfänglich in die Ortsplanung als Landschaftsschutzzone aufgenommen.

Aus diesem Grund beantragen wir:

- Das Landschaftsschutzgebiet Bündner Herrschaft und Prättigauer Chlus (Objekt-Nr. 1917) sei vollumfänglich der kommunalen Landschaftsschutzzone zuzuweisen.

- Die beiden Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung «Rohan-Schanze» (01.LK.20) und «Ortenwies» (01.LK.02) seien vollumfänglich als Landschaftsschutzzone umzusetzen.

Gemäss der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung besteht kein Handlungsbedarf. Die Kulturlandschaft «Rohan-Schanze» soll aufgenommen werden.

## → Anpassung im Zonenplan

Wildkorridore:

Keine Aufnahme im Zonenplan, Flexibilität beibehalten, Verfahren bei Änderungen sehr aufwendig (Verwaltungsökonomisch unnötiger Aufwand).

Im Projekt PUN sind in diesem Bereich mehrere Durchgänge unter der Autobahn geplant. Korridore für Kleintiere (Amphibien, Dachsen, Füchsen, etc.).

Art. 49 streichen

Wildruhezonen:

Keine Aufnahme im Zonenplan, Flexibilität beibehalten, Verfahren bei Änderungen sehr aufwendig (Verwaltungsökonomisch unnötiger Aufwand).

Art. 48 streichen

Auszug Kantonaler Richtplan KRIP (Kap. 3.8-10): "Gestützt auf die behördenverbindlichen Festlegungen gemäss der Objektliste treffen die Gemeinden für die im Richtplan bezeichneten Wildtierkorridore zweckmässige Bestimmungen in der Ortsplanung (Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan oder Zonenplan), welche die Offenhaltung des Korridors bezwecken (z.B. mittels einer überlagernden Zone)"

Auszug Kantonaler Richtplan KRIP (Kap. 3.8-5): Die Gemeinden legen die Wildruhezonen gestützt auf das kantonale Jagdgesetz oder in ihrer Nutzungsplanung fest.

Aufgrund der Verpflichtung im Richtplan und dem sachlichen Zusammenhang sollen die Themen Wildruhezonen und Wildtierkorridore beide in der Nutzungsplanung dargestellt werden.

**→ Die Abgrenzung und Darstellung wurde nochmals überprüft und gestützt auf den Richtplan angepasst.**

Wildtierkorridore Bad Ragaz / Fläsch SG-26\_GR-01 und Maienfeld GR46

Der Wildtierkorridor GR-01 ist von überregionaler Bedeutung und sein Zustand ist beeinträchtigt. Der Wildtierkorridor ist ein wichtiges Element für den Wildwechsel zwischen den beiden Talseiten. Er quert die Rheinebene zwischen Fläsch und Bad Ragaz und verbindet das St. Gallische Taminatal, als wichtiges Sommereinstandsgebiet, mit der Bündner Herrschaft, als wichtiges Wintereinstandsgebiet. Der Korridor ist weitgehend unterbrochen. Heckenzüge verbinden beidseitig der Autobahn beide Talflanken miteinander. Die bestehende Brücke über die Autobahn wird von Rothirschen genutzt. Im Rahmen eines Sanierungsprogramms von ASTRA/BAFU sind eine wildtierspezifische Aufwertung der bestehenden Strassenüberführung und der unmittelbaren Umgebung sowie weitere Massnahmen vorgesehen. Die Gemeinde Maienfeld setzt die Wildtierkorridore im Zonenplan mittels neu eingeführter überlagernder Zonen (Zone Wildtierkorridor) um und schafft einen entsprechenden Grundlageartikel im Baugesetz, was wir sehr begrüßen. Es ist aber aufgrund der Unterlagen und Pläne nicht nachvollziehbar, weshalb im Gebiet Fuchsenwinkel für den Wildtierkorridor GR01 (Gemeinden Fläsch, Maienfeld, Bad Ragaz) die Zone Wildtierkorridor nicht gemäss kantonalem Richtplan / gemäss dem BAFU-Inventar der Wildtierkorridore von überregionaler Bedeutung<sup>3</sup>, sondern weiter östlich davon, ausgedehnt wird. Die Wildtierkorridore sind vollumfänglich gemäss kantonalem Richtplan als Zone Wildtierkorridor umzusetzen. So ist auch die entsprechende Fläche im Gebiet Fuchsenwinkel der Zone Wildtierkorridor zuzuweisen. Gegen die Zuweisung einer Fläche, die grösser als die im kantonalen Richtplan vorgesehene Fläche ist, zur Zone Wildtierkorridor haben wir nichts einzuwenden. Wir regen an, die Zone Wildtierkorridor um die fehlende Fläche zu ergänzen.

Aus diesem Grund beantragen wir:

– Der Wildtierkorridor GR-01 sei vollumfänglich gemäss kantonalem Richtplan als Zone Wildtierkorridor umzusetzen. So sei auch die entsprechende Fläche im Gebiet Fuchsenwinkel der Zone Wildtierkorridor zuzuweisen.

Anmerkung: Wir haben dies im Rahmen der Mitwirkung zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Fläsch (Mitwirkungseingabe 30.11.2023) auch bei der Gemeinde Fläsch beantragt.

Die Themen Wildruhezonen und Wildtierkorridore sollen beide im Zonenplan dargestellt werden. Die Abgrenzung soll nochmals überprüft werden.

**→ Evtl. Anpassung bei der Abgrenzung im Zonenplan vorgesehen**

## 14. Nutzungsziffer

Der Gesetzgeber hat im KRIP-S eine AZ von 0.8 festgelegt. Für die Erhaltung der hohen Wohnqualität in Maienfeld ist dies ein schwieriger Hochseilakt, aber lösbar.

Beim Weglassen der AZ und Einführung der ÜZ kann auf eine Mindestdichte verzichtet werden.

Die Erläuterungen/Begründungen im PMB sind zu vertiefen und zu ergänzen.

Auf die AZ sollte verzichtet werden und durch eine ÜZ ersetzt werden. Mit den geltenden Grenzabständen und maximalen Gebäudemassen kann dem Ortsbild und der Verdichtung besser nachgekommen werden.

Sollte der Stadtrat entscheiden bei der AZ zu bleiben, sind Korrekturen anzubringen:

-Kein Wechsel mit Berechnung der Aussenmauern

-Bei den VF sind u.a. Treppenhäuser und Lifte nicht anzurechnen

Die AZ ist durch eine ÜZ zu ersetzen oder eventualiter ist auf die Anpassung der AZ an die interkantonalen Normen zu verzichten.

Argumentation: Antragsgemäss ist auf eine AZ gänzlich zu verzichten. Eventualiter ist die AZ-Berechnung wie bisher beizubehalten ansonsten sich diese bei Bauvorhaben an bestehenden Bauten unnötig kompliziert und ein Anreiz geschaffen wird, möglichst schlankes Mauerwerk zu verwenden, was energetisch kontraproduktiv ist. Das Bohnensystem ist kompliziert und taugt nicht. Auch reicht die vorgesehene Erhöhung der AZ bei historischen Bauten aufgrund der Mauerdicken nicht für die Kompensation und müssten Wohnflächen in solche bei Umbauten sogar reduziert werden.

Ein Systemwechsel zur Überbauungsziffer ist mit diversen Nachteilen verbunden. Wesentlich ist, dass nur mit einer sehr hohen Überbauungsziffer der Bestand legalisiert werden kann. Dies hat aber wiederum sehr grosse Auswirkungen auf das Ortsbild. An der Ausnützungsziffer soll festgehalten werden.

Die Berechnung der Ausnützung erfolgt nach der Kantonalen Raumplanungsverordnung. Hier gibt es keinen Handlungsspielraum.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 15. Parkplatzsituation und Verkehr im Bovel

Antrag: Der provisorisch und zeitlich beschränkt bewilligte Parkplatzanteil auf den Parzellen 2099 und 2629 ist definitiv und unbeschränkt aufzunehmen.

Argumentation: Die Parkplatzsituation ist heute schon prekär, und zwar nicht nur wegen dem Heididorf-Tourismus, sondern auch vielen Wanderern, denen die Stadt keine öffentlichen PP in der Umgebung zur Verfügung stellen kann.

Sowohl die IbW wie die Stadt Maienfeld können nicht genügen PP für ihre Schüler bzw. Besucher im Gebiet Bovel anbieten. Es ist dringend notwendig, in Zusammenarbeit mit Heididorf / Heidihof eine gemeinsame Lösung zu finden. Die IbW muss auf ihrer Parzelle eigene PP ausbauen (Erweiterung ZöBA), die Stadt Maienfeld muss eigene PP für Besucher erstellen und der provisorische Teil des PP Heididorf muss definitiv in die Planung integriert werden.

Die raumwirksamen Anliegen der IbW sind vor allem verkehrstechnischer Natur und beziehen sich praktisch ausschliesslich auf den Standort des Bildungszentrums Wald. Dort finden nebst den forstlichen Ausbildungen der Schule Wald, welche wir im Auftrag der Stiftung Interkantonale Försterschule Maienfeld betreiben auch immer mehr Unterrichtseinheiten der übrigen Schulen der IbW statt. Ebenso werden die Infrastrukturen des Bildungszentrums und das dazugehörige Internat immer häufiger auch von externen Organisationen für Weiterbildungsveranstaltungen im «Grünen» genutzt. Diese hohe Auslastung und das damit verbundene, hohe Verkehrsaufkommen ist

nicht nur auf den Zufahrtswegen hin und wieder ein Problem bzw. ein Ärgernis, sondern überfordert immer öfter auch unser Parkplatzangebot. Dies nicht zuletzt auch wegen den vielen Erholungssuchenden und Touristen, welche von der wunderschönen Landschaft und dem Heididorf angezogen werden.

Bezüglich Zufahrt begrüssen wir Bemühungen, um den Hauptverkehr vermehrt über die Steigstrasse und via Schlangenweg zum Bovel zu leiten. Die Umfahrung der engen Vorstadt- und Bovelgasse müsste allerdings attraktiver sein, damit wir sie unseren Besuchern bedenkenlos als Hauptzufahrt empfehlen könnten. Das heisst, dass zu diesem Zweck die Strasse verbreitert und der Anschluss an die Steigstrasse übersichtlicher gestaltet werden müssten. Das wäre bestimmt auch im Interesse der vielen Erholungssuchenden und Touristen, welche mit ihren PKWs oder in Reisecars anreisen.

Zu einer Entlastung der Zufahrtsstrassen könnte aber auch die bessere Anbindung des Bovels an das ÖV-Netz beitragen. Die Haltestelle Heididorf welche nur an den Wochenenden bedient wird, bringt unserem Bildungszentrum Wald leider nichts. Um die fehlende ÖV-Anbindung des Bovels etwas zu mildern, wäre allenfalls die Einrichtung eines öffentlichen E-Bike-Verleihs prüfenswert. Mit Stationen am Bahnhof und beim Heididorf könnten sowohl Touristen als auch Studierende der ibW davon profitieren.

Das Parkplatzproblem versuchen wir bisher in Absprache mit dem Heididorf zu entschärfen, indem wir einander die Parkplätze gegenseitig zur Verfügung stellen, wenn der Eigenbedarf nicht so gross ist. Das heisst, dass unsere Besucher während den Werktagen den Parkplatz des Heididorfs benützen dürfen und, dass umgekehrt die Besucher des Heididorfs an den Wochenenden auf unseren verfügbaren Parkplätzen parkieren dürfen. Diese Lösung stösst aber immer öfter an Grenzen, weil immer mehr Wanderer und Camper ihre Fahrzeuge ebenfalls auf diesen Plätzen abstellen wollen. Aus unserer Sicht besteht deshalb dringender Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen im Bovel. Der im Verkehrskonzept ausgewiesene Parkplatz beim Heididorf wird deshalb unsererseits entsprechend begrüsst.

Die Aufnahme des provisorisch und zeitlich beschränkt bewilligten Parkplatzteils auf den Parzellen 2099 und 2629 ist erfolgt.

Betreffend Erweiterung der Parkplätze bei der Fürstenschule (ibW) sollte die bestehende ZöBA genügend Platz für einen Ausbau bieten. Eine optimierte Flächennutzung ist einer Einzonung vorzuziehen.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Erweiterung Parkplatz Heididorf im «Generellen Erschliessungsplan 1:2000»

Im generellen Erschliessungsplan ist die Erweiterung des Parkplatzes Heididorf vorgesehen. Wir beantragen die Streichung derselbigen mit folgenden Begründungen:

- Der Bereich, welcher in den Erschliessungsplan aufgenommen werden soll, ist gemäss Baubewilligung 2017-0010 eine temporäre Parkieranlage, welcher in rund 3 Jahren gemäss Auflage wieder zurückgebaut werden muss.
- Die bestehende Parkierung, ohne die Erweiterung, entspricht den Angaben aus dem Richtplan, welcher eine Parkierung im Raum Bovel vorsieht, und sind somit erfüllt.
- Da die Betreiber des Parkplatzes den sonstigen Auflagen (Bepflanzung mit einer Hochstammhecke) nicht oder nur teilweise nachkommen, ist die Erweiterung des Parkplatzes immer noch ungenügend ins Landschaftsbild eingepasst und der Rückbau ist wie geplant im Jahr 2027 durchzuführen.
- Anlässlich der nachträglichen Bewilligung des heutigen Parkplatzes (Baubewilligung 2008-0056) wurde der Bevölkerung im Bovel an einer Informationsveranstaltung mit dem damaligen Stadtpräsident Christian Möhr zum Thema Verkehr im Bovel am 10.12.2008 versprochen, dass in Zukunft keine oberirdischen Parkplätze von der Stadt mehr bewilligt werden, eben auch aus Überlegungen des Landschaftsschutzes.
- Im Sinne einer Entlastung der Verkehrssituation im Bovel soll die im Erschliessungsplan vorgesehene Parkplatzerweiterung in Rofels baldmöglichst umgesetzt werden. Dieser Parkplatz ist über die Faiknisstrasse / Jeninserstrasse gut erschlossen und von diesem Parkplatz aus kann die Erschliessung des Heididorfs über die öffentliche Erschliessung nach Oberrofels erfolgen.

Der bestehende Parkplatz wird als sinnvoll und auch als erforderlich betrachtet. Das Heididorf gilt gemäss dem Regionalen Richtplan Tourismus als Gebiet mit besonderer touristischer Bedeutung.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Bezugnehmend auf die Gesamtrevision der Ortsplanung und die damit verbundene Mitwirkungsaufgabe nehmen wir dies, als Immobilienvertreter der Stiftung Interkantonale Försterschule Maienfeld, zum Anlass und erläutern Ihnen

gerne unsere Anliegen bezüglich der Verkehrserschliessung und Parkplatzsituation sowie den Antrag zur Zonenanpassung aus Sicht der Försterschule. Unser Schreiben erfolgt in Bezug auf die Verkehrserschliessung und Parkplatzsituation in Absprache mit der Mieterin der Försterschule, der ibW Höhere Fachschule Südostschweiz und den Betreibern des angrenzenden Heididors.

Die Försterschule ist ein wichtiger Standort für die Aus- und Weiterbildung mit überregionaler Bedeutung in der Deutschschweiz, dem Tessin und dem angrenzenden Ausland. Einerseits im Forstsektor mit einem Konkordat aus 13 Kantonen aus der Nord-, Süd- und Ostschweiz sowie dem Fürstentum Liechtenstein und andererseits als wichtiger Standort der ibW. Neben den Schulräumlichkeiten wird am Standort ein Technologiezentrum mit innovativer Holzbearbeitung betrieben.

Dank dem breiten Angebot ist die Infrastruktur der Försterschule sehr gut ausgelastet und die Personenfrequenz hoch. Die mit Individualverkehr anreisenden Personen führen zu einem grossen Fahrzeugaufkommen. Es ist festzustellen, dass das vorhandene Parkplatzangebot den heutigen Bedarf nicht mehr ausreichend abdeckt. Unter anderem auch, weil neben dem international genutzten Heididorf das Gebiet vermehrt auch als Ausgangspunkt für die Naherholung oder von Campern genutzt wird. Die Nutzung der Parkplätze durch Dritte verschärft die Parkplatzsituation zunehmend. Das auf dem Areal der Försterschule ausgeschöpfte Parkplatzangebot kann heute durch die Mitnutzung des Parkplatzes vom Heididorf ein wenig verbessert werden. Obwohl die Zusammenarbeit mit den Betreibern des Heididors und die wechselseitige Nutzung der Parkplätze sehr gut funktioniert, besteht weiterhin ein übergeordnetes Parkierungsproblem. Der im Verkehrskonzept ausgewiesene Parkplatz beim Heididorf stützt auch den Betrieb der Försterschule und wird unsererseits entsprechend begrüsst.

Der Standort hat heute eine sehr eingeschränkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Postautolinie 90.014 ist nur von Mai bis Oktober in Betrieb und dies mit eingeschränktem Zeitplan, der den Schulbetrieb absolut nicht berücksichtigt. Die erste Linie fährt erst um 09.45 Uhr beim Bahnhof Maienfeld ab und dies jeweils nur am Wochenende und an Feiertagen. Eine offizielle Postautohaltestelle ist im Verkehrskonzept und Erschliessungsplan nicht ersichtlich.

Eine bedarfsgerechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit entsprechendem Fahrplan und einer offiziellen Postauto- oder Bushaltestelle vor Ort würde das Gebiet als überregionalen Schulstandort sowie als Ausgangspunkt für die Naherholung und den Tourismus deutlich aufwerten. Es ist zudem davon auszugehen, dass dadurch das Aufkommen an Individualverkehr in der Stadt Maienfeld als auch vor Ort reduziert werden kann.

Aus unserer Sicht sind in einem weiteren Schritt mögliche Lösungsansätze unter Berücksichtigung der verschiedenen Parteien zu suchen. Einerseits in Form einer Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie geeignete Optimierungsmassnahmen bei der örtlichen Parkierung.

Weiter beantragen wir für eine langfristige Entwicklung des überregional bedeutenden Ausbildungsstandortes die Zuführung der gesamte Parzelle 1460 zu der Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Insbesondere betrifft dies den südlichen Grundstückbereich.

Die Aufnahme des provisorisch und zeitlich beschränkt bewilligten Parkplatzteils auf den Parzellen 2099 und 2629 ist erfolgt.

Die bestehende ZöBA sollte genügend Platz für den Ausbau bieten, allenfalls mittels eines Parkdecks. Eine optimierte Flächennutzung ist einer Einzonung vorzuziehen.

Bezüglich Zufahrt und ÖV-Angebot ist auf Stufe der Ortsplanung keine Massnahme erforderlich.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

## 16. Quartierpläne, Quartierplanpflicht

Bezugsnehmen auf die in den letzten Jahren eingereichten Bauvorhaben im Bereich QP Spitalgasse / Heidelberggässli reichen wir im Auftrag der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 710, Nr. 552, Nr. 2421 nachfolgende Einwendung / Eingabe ein:

Wir bereits von der Baubehörde im Schreiben vom 12.03.2020 erkannt wurde, birgt der rechtsgültige Quartierplan bei der Anwendung Probleme. Im Weiteren kommt hinzu, dass das Perimeter- Einzugsgebiet von drei Strassen erschlossen wird und den Zweck einer sachlichen Quartierplanung verfehlt. Wir stellen den Antrag, den Quartierplan aufzulösen und die nachfolgenden Bauvorhaben dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu unterstellen.

Eine Aufhebung des rechtskräftigen Quartierplans ist im Rahmen der Ortsplanung nicht möglich. Dazu braucht es das Quartierplanverfahren gestützt auf die Art. 16ff der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) sowie auf Art. 51ff des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG).

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Bezugsnehmend auf unser Schreiben betreffend des Quartierplan Äusseres Aeuli reichen wir im Auftrag des Grundeigentümers der Parzelle Nr.2372 / 2071, Herr Markus Mehli nachfolgende Einwendung / Eingabe ein

Die beiden Erwähnten Parzellen befinden sich in der Planungsphase. Für eine den VSS-Normen entsprechende Erschliessung sollte der Quartierplan angepasst werden. Wir bitten Sie höflich, Lösung der Teilerschliessung in die Gesamtrevision Ortsplanung aufzunehmen.

Die Erschliessung innerhalb eines Quartierplangebiets ist nicht im Detail auf Stufe der Ortsplanung vorzusehen, sondern innerhalb des Quartierplanverfahrens. Dies entspricht dem Zweck einer Quartierplanung.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Quartierplanpflicht Industriezone: Die Quartierplanpflicht und alle 6 Punkt der Rahmenbedingungen für die Quartierplanung sind zu streichen.

Behandlung: Eine Genehmigung der Einzonung ohne Quartierplanpflicht ist nicht realistisch, es sei denn, es läge ein konkretes Erschliessungs- und Überbauungskonzept vor. Mit der Quartierplanung können sinnvolle Regelungen betreffend haushälterischem Umgang mit dem Boden, Erschliessung, Gestaltung, Nutzung und Störfallvorsorge festgehalten werden. Die Regelungsdichte kann dabei sehr tief gehalten werden (z.B. keine konkreten Baufelder).

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Die Erschliessung der Grundstücke Kruseck Nr. 2078 und 661 ist mit der heutigen Festlegung kaum zu erstellen. Wir beantragen die Quartierplanpflicht und die Erschliessung anzupassen und via Grundstück Nr. (634) 2329 2330 zu führen.

Innert der Auflagefrist möchten wir Ihnen unsere Vorschläge und Einwendungen zur geplanten Gesamtrevision der Ortsplanung im Bereich Krusegg einreichen:

1. Vorbemerkung: Wir gehen bei unseren Ausführungen davon aus, dass die geplante Überbauung auf den Parzellen Nr. 641,662, 663 und 2456 gemäss geltendem Recht realisiert wird. Sollte diese Überbauung nach neuem Recht realisiert werden, dann würden unsere Vorschläge auch für diese Parzellen gelten.
2. Im neuen geplanten Gestaltungsplan wird ein „Neugestaltungsbereich“ (hellblaue breite gestrichelte Linie) definiert (mit Quartierplanpflicht). Das Gebiet ist aber auch aufgeteilt in drei Gebiete mit Quartierplanpflicht (Quartierpläne im Quartierplan). Aus unserer Sicht sollte sowohl kein „Neugestaltungsbereich“ wie auch keine Gebiete mit Quartierplanpflicht ausgeschieden werden. Die Eigentümer sollen ihre Überbauungspläne auf privater Basis regeln. So können die privaten Eigentümer für eine zukünftige bauliche Entwicklung ihre massgeschneiderten Lösungen im Rahmen des Baugesetzes für Wohnen, Erschliessung, Parkierung und Bewirtschaftung von frei bleibenden Flächen (Weinbau, landwirtschaftliche Nutzung) selber erarbeiten. Die geplanten privaten Erschliessungsstrassen (hellgrün gestrichelt) auf den Parzelle Nr. 636 und 2329 sollen demzufolge aus dem Erschliessungsplan gelöscht werden.
3. Die Anpassungszone B auf der Parzelle Nr. 636 sollte auf die ganze Hoffläche ausgedehnt werden.
4. Teile der Parzellen Nr. 636, 661,2078, 2329 und 2330 sollen wie bisher in der Anpassungszone B liegen. Überlagert sind diese Grundstücksteile mit der Schraffur „Bereich mit zugewiesener Nettogeschossfläche NGF“. Wo ist diese zugewiesene Nettogeschossfläche NGF ausgewiesen? Dies ist uns nicht klar und muss definiert sein.
5. Sie schlagen bezüglich den Parzellen Nr. 652, 661, 2078, 2329 und 2330 vor, dass auf Teilen dieser Parzellen die bestehende Bauzone (Anpassungszone B) in eine Grünzone umgewandelt werden. Dies ist unseres Erachtens nicht sinnvoll. Die Gemeinde hat keinen raumplanerischen Druck, Bauzonen zu reduzieren. Die Anpassungszone B soll auf den ganzen Parzellenflächen belassen werden.
6. Wir schlagen bezüglich den Parzellen Nr. 652, 661,2078 und 2330 vor, dass die Erschliessung dieser Baufelder über Parzelle Nr. 664 geprüft wird.

7. Auf den Parzelle Nr. 635 und 2329 sind im Gestaltungsplan Baulinien (rot) eingezeichnet. Was wird mit diesen Baulinien bezweckt? Beziehen sich diese Baulinien auf den Art. 65 „Baugestaltungslinie“ im Baugesetz? Wenn ja, dann müssten die Bezeichnungen in den Plänen und im Baugesetz identisch sein.

Die Eingabe bezieht sich grösstenteils auf einen alten Zonenplan (ohne Teilrevision 2015).

Die Erschliessungssituation ist tatsächlich schwierig, aber aus Sicht der Stadt im Rahmen von Quartierplanungen nicht unlösbar. Zum aktuellen Zeitpunkt ist auf Stufe der Ortsplanung keine Anpassungsmöglichkeit ersichtlich, welche die Situation verbessern würde.

Die zugewiesenen Nettogeschossflächen sind noch auf die Anpassung der AZ aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe abzustimmen.

**→ Korrektur Zonenplan betreffend zugewiesenen Nettogeschossflächen**

Innert der Auflagefrist möchten wir Ihnen unsere Einwendungen zur geplanten Gesamtrevision der Ortsplanung im Bereich Krusegg einreichen:

Vorbemerkung: Wir gehen bei unseren Ausführungen davon aus, dass die geplante Überbauung auf den Parzellen Nr. 641,662, 663 und 2456 gemäss geltendem Recht realisiert wird, vorallem da das Baubewilligungsverfahren bereits in Bearbeitung ist.

Im neu geplanten Gestaltungsplan wird ein „Neugestaltungsbereich“ (hellblaue breite gestrichelte Linie) definiert, welche nach unserem Verständnis mit einer Quartierplanpflicht verbunden ist. Aus unserer Sicht sollten die Parzellen 641, 662, 663 und 2456 aus diesem Neugestaltungsbereich ausgeschieden werden, da bereits ein rechtskräftig genehmigter Quartierplan vom 19.01.2021 vorliegt.

Der rechtskräftige Neugestaltungsbereich ist die Grundlage für den Quartierplan. Er ist deshalb beizubehalten.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

## 17. Raststättezone

Wir möchten ein Gesuch bei der Stadt Maienfeld einreichen, damit der Artikel 43 "Raststättenzone" so formuliert wird, dass Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Areal der Raststätte möglich sind. Mit dem Punkt 2 in Art 43 haben wir keine Möglichkeit Übernachtungsangebote auf dem Areal der Raststätte anzubieten.

Des Weiteren möchten wir Sie informieren, dass wir das Gesuch auch bei der Gemeinde Fläsch einreichen werden. Bei Fläsch betrifft das die Liegenschaft Raststätte auf dem Areal.

Der Antrag, Übernachtungsmöglichkeiten in der Raststättezone zuzulassen wird berücksichtigt und der Baugesetzartikel soll entsprechend angepasst werden. Damit sich allfällige Bauten an der bestehenden Typologie orientieren, wurden die Masse für die Gebäudehöhen non der Wohnzone W2 übernommen.

**→ Anpassung im Baugesetz**

## 18. Reitsportzone

Antrag: Hochbauverbot streichen

Argumentation: Hochbauverbot verhindert für den Pferdesport notwendige Infrastruktur und verursacht unnötige Kosten. Die Begründung des Kantons, dass Punktezone entsteht, ist untauglich, da der Pferdesport Siedlungsabstand verlangt und dies auf für jede landwirtschaftliche Aussiedlung gilt.

Im Weiteren sind aktuell die Elektroinstallationen zu ersetzen und sollen diese nicht mehr unter dem Boden angebracht werden müssen, was deren Funktion und Lebensdauer massgeblich eingeschränkt hat. Schliesslich muss davon ausgegangen werden, dass der Zivilschutz für den Infrastrukturbau nur mehr mit stark reduzierten Kräften

zur Verfügung stehen wird und damit traditionellen Pferderennen von Maienfeld - Bad Ragaz damit in Zukunft verunmöglicht

Das Einrichten einer Art Bauzone ohne Hochbauverbot ist aufgrund der Raumplanungsgesetzgebung nicht möglich. Der Pferdesport gilt zudem nicht als landwirtschaftliche Nutzung.

Feste unterirdische Erschliessungsanlagen sowie erforderliche oberirdische Anschlussanlagen sollen jedoch im Baugesetz neu explizit erlaubt werden.

→ **Anpassung im Baugesetz**

## 19. Schrebergartenzone

Die Lage im Plan ist aus Sicht des Bürgerrates falsch eingezeichnet. Der bestmögliche Standort soll mit der Eigentümerin gemeinsam geklärt werden.

Es soll Landwirtschaftsland bleiben und mit einer Schrebergartenzone überlagert werden, analog verschiedener überlagerten Zonen in der Stadt. Zutreffend, auch im Hinblick der Nutzung, wäre hier als Beispiel die Rebzone zu erwähnen (Landwirtschaftszone, überlagert mit einer Rebzone, Grundnutzung ist die landwirtschaftliche Nutzung). Somit besteht die Möglichkeit die Mehrwertabgabe in Frage zu stellen.

Bei der neuen Auflage einer Bauverpflichtung der Parz. Nr. 2433 fallen die Schrebergärten weg. Der Bürgerrat ist der Meinung, dass Ersatz angeboten werden sollte. Er ist der Meinung, dass dies eine Aufgabe der Stadt ist. Er ist bereit der Stadt dafür Landwirtschaftsland abzutreten. Vorbehalten der Genehmigung der Bürgerversammlung.

Der Bürgerrat ist der Meinung, dass es einen Ersatz für die bestehenden Schrebergärten braucht, unabhängig von der Höhe der Mehrwertabgabe (siehe Schrebergartenzone).

Bei einem öffentlichen Interesse (Industrie- und Schrebergartenzone) beantragt er eine Höhe von maximal 20% (siehe Aufzonungen).

Das Amt für Raumentwicklung taxiert eine Schrebergartenzone als Einzonung, die eine Mehrwertabgabe erfordert. Da die Rechtslage nicht vollends geklärt ist, soll eine überlagernde Zone über der Landwirtschaftszone definiert werden.

Betreffend Standort wird, in Absprache mit der Bürgergemeinde, eine Fläche im Anschluss an das Industriegebiet festgelegt.

→ **Anpassung im Zonenplan**

## 20. Verkehr

Antrag 1, GEP Verkehr 1:2000

Die im GEP Verkehr 1:2000 als öffentliche Erschliessungsstrasse bezeichnete Privatstrasse "Im Zogg" ist neu sinngemäss wie folgt festzulegen:

Private Erschliessungsstrasse mit öffentlichem Fuss- und Fahrwegrecht (Text Minimalversion) und, falls als sinnvoll erachtet, ergänzend sinngemäss: ... und (öffentlicher) Unterhaltungspflicht (Text Maximalversion)

Begründungen zu Antrag 1

Die Absicht beim Abschluss der Personaldienstbarkeitsverträge war:

1) den damaligen Status quo (u.a. AZ, Grenzabstände, weitere Rechte, vgl. u.a. obige Punkte a) bis d)) für die Grundeigentümer zu erhalten und

2) gleichzeitig der Öffentlichkeit das Begehen und Befahren der Strasse rechtlich zu sichern, bei gleichzeitiger eindeutiger Regelung der Unterhalts- und Haftungsfragen.

Im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Ortsplanungsrevisionen wurde der damalige Vertragswille durch die Stadt wohl auch aus Unwissenheit der Verantwortlichen einseitig zulasten der Grundeigentümer zunehmend strapaziert, unter Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben:

a) Die Strasse wurde als Folge der Verträge umgehend in einer 2. öffentlichen Auflage 1997 als öffentliche Strasse und öffentliche Erschliessungsstrasse bezeichnet. Die Einsprache dagegen wurde durch die Stadt abgeschmettert; die damit allenfalls verbundenen Konflikte mit dem Vertragswillen wollte man nicht sehen und wurden nicht geklärt.

b) Die Begriffe "Öffentliche Erschliessungsstrasse" und "Öffentliche Strasse" und die damit verbundenen Regelungen erfuhren mit den anschliessenden (inkl. der aktuellen) Ortsplanungsrevisionen teilweise Änderungen, die sich direkt auf den Vertragswillen auswirken und diesen verletzt haben bzw. verletzen (könnten). Wie wären beispielsweise im vorliegenden Baugesetzentwurf die Art. 29, Art. 93 Abs. 1 sowie Anhang 4 b) im Kontext zum Vertragswillen anzuwenden?

c) Unklar ist, ob die Bauzone / AZ unter der Strasse auch bereits einem planerischen Akt mit Bezug zur "öffentlichen Strasse" zum Opfer gefallen ist. Auf jeden Fall ist dies mit der aktuellen Ortsplanungsrevision der Fall ("Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung"). Die Strasse "Im oberen Zogg" beispielsweise ist demgegenüber nach wie vor klar als Bauzone gekennzeichnet.

Kurzum:

Der Status der Strasse ist in der Öffentlichkeit und in den Planungsmitteln / Regelwerken zu wenig klar definiert, was möglicherweise in der Vergangenheit zu Missverständnissen, Fehlinterpretationen und -entscheidungen sowie auch durch Planer zu fehlerhaften Einträgen in den Planungsmitteln geführt hat, die sich nicht ergeben hätten, wenn die Strasse bezüglich ihres Status klarer, beispielsweise wie im Antrag formuliert, bezeichnet gewesen wäre.

Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision und den damit verbundenen Änderungen im Baugesetz eröffnen sich möglicherweise neue potenzielle Konflikte, Missverständnisse und Rechtsunsicherheiten bei der Auslegung, weshalb es naheliegend ist, die Strasse gemäss unserem Antrag 1 unmissverständlich als das zu bezeichnen, was sie auch gemäss Personaldienstbarkeitsvertrag ist, eine:

"Privatstrasse mit öff. Fuss- und Fahrwegrecht (... und öffentlicher Unterhaltspflicht)", analog zur Kategorie: "Land- und Forstwirtschaftsstrasse mit öff. Fuss- und Wanderwegrecht" im GEP Verkehr.

Anträge 2 und 3, Baugesetz

Im Baugesetz ist sinngemäss eindeutig festzuhalten, dass für die Strasse "Im Zogg" gilt:

Antrag 2: Die Grenzabstände gelten ab Mitte der Strasse bzw. dem Parzellengrenzverlauf innerhalb der Strasse.\*1\*

Antrag 3: Die Grundstücksfläche unter der Strasse wird als anrechenbare Grundstücksfläche aGSF für die Berechnung der AZ mitberücksichtigt.\*2\*

Anmerkungen:

\*1) Der Antrag 2 ist dann hinfällig, wenn die Stadt zweifelsfrei (rechtlich einwandfrei begründet) darlegen kann, dass mit der aktuellen Ortsplanungsrevision auch künftig die bestehende Grenzabstandsregelung gemäss

Antrag 2 gültig bleibt.

\*2) Alternativ zum Antrag 3 könnte als Antrag geprüft werden, ob die anrechenbare Fläche im Sinne einer Erhöhung der AZ auf die restliche Grundstücksfläche übertragen werden kann.

Begründungen zu den Anträgen 2 und 3

Die Anträge 2 und 3 bilden in den für die Eigentümer am relevantesten Punkten unmissverständlich den Status Quo ab, wie er zum Zeitpunkt der Abschlüsse der Personaldienstbarkeitsverträge bestanden hat und wie er zumindest beim Antrag 2 zweifelsfrei auch noch aktuell besteht.

Allerdings ist für uns ohne eingehendere Prüfung nicht ersichtlich, ob die Grenzabstandsregel gemäss Antrag 2 durch diese Ortsplanungsrevision tangiert wird.

Klar ist hingegen, dass ohne Aufnahme des Antrags 3 in das Baugesetz künftig die Strasse definitiv nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehört.

Die Idee des mit der Stadt abgeschlossenen Personaldienstbarkeitsvertrages ist es nicht gewesen, schrittweise über die Jahre alle Rechte im Zusammenhang mit der Strasse entschädigungslos zu verlieren und für diese dennoch Vermögenssteuern zu bezahlen. Dann hätte man die Strasse auch bereits 1997 der Stadt gratis überlassen können...

Durch die Aufnahme der Anträge 2 und 3 in das Baugesetz wäre klar, dass der Vertragswille seitens der Stadt nach wie vor besteht und in wesentlichen Punkten eingehalten wird.

Andernfalls wäre als Antrag zu prüfen, ob durch die aktuelle Ortsplanungsrevision nicht eine weitere Eigentumsbeschränkung erfolgt, d.h. die Rechte der Eigentümer im Zusammenhang mit der Strasse nicht (weiter) beschnitten werden. In diesem Zusammenhang ist im Art. 98 KRG folgendes festgehalten:

1 Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung), haben die Betroffenen einen Anspruch auf volle Entschädigung.

2 Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, welches die Eigentumsbeschränkung beschlossen hat oder gemäss Zuständigkeitsordnung hätte beschliessen müssen.

Um hier aufwendigeren Abklärungen, Rechtsstreitigkeiten und möglichen Entschädigungsfolgen für die Stadt vorzubeugen sowie klare Verhältnisse zu schaffen, wäre die Aufnahme der beiden Anträge ins Baugesetz hilfreich. Sie würde helfen, den Wert der Strasse für die Grundeigentümer im Sinne des mit der Stadt abgeschlossenen Vertrags zweifelsfrei, nach dem Grundsatz von Treu und Glauben, zu erhalten.

Die Strasse ist bereits rechtsgültig dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet und es besteht ein guter Dienstbarkeitsvertrag. Die weitere Bearbeitung erfolgt in der Kommission Privatstrassen.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Anträge:

1. Der Muldenweg soll in der Gesamtrevision wie bisher als Privatstrasse klassiert bleiben.
2. Der Muldenweg soll in der Gesamtrevision mit einem allgemeinen Fahrverbot, Anstösser und Zubringerdienst gestattet, belegt werden.
4. Der Muldenweg sei im Rahmen der Gesamtrevision als private Erschliessungsstrasse mit einem allgemeinen Fahrverbot, Anstösser und Zubringerdienst gestattet, zu belegen.

Einwände und Begründungen:

- a) Der Muldenweg war immer eine Privatstrasse. Eine Umklassierung ist nicht sachgerecht und absolut unnötig, weil Rofels bereits über zwei vollwertige Erschliessungsstrassen verfügt. Rofels ist damit mehr als genügend erschlossen.
- b) Eine Umklassierung ist nicht sachgerecht, weil der Muldenweg ein wertvoller, beliebter Wanderweg ist. Eine Umklassierung würde unweigerlich zu einer massiven Verkehrszunahme führen und den Mehr- und Durchgangsverkehr auf dem Muldenweg nach sich ziehen. Dies hätte auch zur Folge, dass der Durchgangsverkehr durch die Vorstadt ebenfalls zunehmen würde und auch die Zufahrt von der Steig her wieder attraktiver wird. Auch würden Liechtensteiner wieder vermehrt animiert den Weg über Rofels nach Jenins zu benützen. Durch die Vollsperrung des Muldenweges ist uns Anwohnern erst recht bewusst geworden wieviel Durchgangsverkehr weggefallen ist. Auch der Suchverkehr verursacht durch das Heididorf hat wesentlich abgenommen
- c) Der Weiler Rofels ist eng und unübersichtlich. Viele Garagenausfahrten führen direkt in den Muldenweg. Eine Umklassierung ist nicht Zielführend, da der damit verbundene massive Verkehrsanstieg für alle Anstösser ein extrem hohes Sicherheitsrisiko darstellen würde. Die Umklassierung erfolgt ohne jegliche Abklärungen der Verkehrssicherheit und ohne Berücksichtigung der schwierigen und unübersichtlichen Rückwärtsausfahrten der Anstösser.
- d) Auf Stadtgebiet wurde Tempo 30 km/h flächendeckend eingeführt, in Rofels weisst nicht einmal eine Ortstafel darauf hin, dass man sich innerorts befindet. Dieser Umstand führte zu zahlreichen gefährlichen Situationen, wie bereits in Punkt C aufgeführt.
- e) Eine Umklassierung ist nicht sachgerecht, da sie keine Rücksicht auf die Bausubstanz nimmt. Die Strassen sind nicht ausgelegt auf Durchgangsverkehr, auch ist der Aufbau des Strassenbelages für schwere Fahrzeuge nicht ausgelegt. Die Schäden an älteren Gebäuden würden zunehmen, da die Fundamente zum Teil aus dem 16 Jahrhundert

stammen. Die Bewohner der älteren Gebäude würden in unzulässigem Masse dem Verkehrslärm und den Erschütterungen betroffen.

f) Eine Umklassierung ist nicht sachgerecht, weil die damit verbundene Öffnung der Strasse den Durchgangsverkehr aus der Region wie bereits oben erwähnt regelrecht anziehen würde, um die schöne Gegend zum Spazieren zu nutzen. Dies wird jedes schöne Wochenende durch das Wildparkieren auf den Wiesen und am Strassenrand. Der Verkehr würde sicherlich wieder spürbar zunehmen, wenn der Weg zur öffentlichen Erschliessungsstrasse aufklasiert wird!

g) Die Information von Seite Gemeinde über das Projekt der Gemeinde an die betroffenen Grundeigentümer wurde gänzlich unterlassen. Auch wurden wir nie informiert, wie es mit der privaten Vollsperrung weiter gehen soll. Wer nicht den Prättigauer und Herrschäftler abonniert hat, wüsste bis heute nicht warum.

h) Bei der Erschliessung mit der Strasse über die Pradafanen von der Jeninserstrasse her wurde eine zusätzliche Möglichkeit zum Erreichen von Rofels geschaffen. Dies animiert auch die Rofelser die Umfahrungstrasse zu nutzen und nicht unnötig durch das Städtli zu fahren. Der Mehrverkehr für die Städtlidurchfahrt würde mit der Öffnung des Muldenweges sicherlich wieder zunehmen.

i) Schon vor einiger Zeit wurde ein Fahrverbot für den Muldenweg von mir aufgebracht. Eine Sitzung mit dem Stadtrat und den Einwohnern von Rofels führte zum Ergebnis, dass der Muldenweg als wintersichere Zufahrt bestehen bleiben soll und die Gemeinde den minimalen Unterhalt ausführt. Auch wurde damals versprochen den Weg weder zu verbreitern noch irgendwie weiter auszubauen. Auch stand nie zur Debatte den Weg als Durchgangs- und Erschliessungsstrasse um zu klassieren.

Die ausführliche Behandlung aufgrund eines laufenden Rechtsmittelverfahrens erfolgt durch die Rechtsberatung. Es ist keine Anpassung vorgesehen.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Antrag: Der braun markierte Weg auf den Parzellen 1500 und 2453 soll als Privatstrasse und nicht Land- und Forstwirtschaftsstrasse eingetragen werden.

Argumentation: Der braun markierte Weg auf den Parzellen 1500 und 2453 ist ein reiner privater Zugang der genannten Parzellen. Die Zufahrt zu den angrenzenden Parzellen muss über die Parzelle 1519 erfolgen, was so auch in der Baubewilligung für das Hirschgehege rechtsverbindlich festgelegt wurde.

In der Fortsetzung der Land- und Forstwirtschaftstrasse bestehen Fuss- und Wanderweganschlüsse Richtung Heidorf und allenfalls Richtung Hof (Wilhelm). Diese Wanderwege werden im Generellen Erschliessungsplan wieder aufgenommen. Als weiterführende Verbindung soll deshalb auch der bestehenden Eintrag Land- und Forstwirtschaftstrasse mit öffentlichem Fuss- und Wanderwegrecht im Generellen Erschliessungsplan belassen werden.

**→ Anpassung im Generellen Erschliessungsplan**

## **21. Verschiedene Einzelbegehren**

### **Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung**

Die Hochspannungsleitungen der Swissgrid AG TR2010, Bonaduz-Rüthi und TR1420, Benken-Sils verlaufen durch die Gemeinde Maienfeld. Hierzu sind folgende Themenbereiche zu berücksichtigen:

1. Die Leitungsverordnung (LeV 734.31)

2. Die NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung 814.710)

Mitwirkung: Zonenänderungen im Bereich der Hochspannungsleitungen müssen zwingend die NISV einhalten. Somit müssen sämtliche Zonenänderungen und Bauvorhaben/-gesuche, die näher als 80 Meter zu den Hochspannungsleitungen geplant sind, zwingend durch uns überprüft werden. Wir bitten Sie dies in die Mitwirkungsaufgabe einfließen zu lassen und uns an folgende Adresse Bouygues E&S EnerTrans AG, Oltnerstrasse 61, 5013 Niedergösgen, [trassesicherung.enertrans.ch@equans.com](mailto:trassesicherung.enertrans.ch@equans.com) zu bestätigen.

Artikel 16 NISV legt die Anforderungen fest, die bei der Ausscheidung neuer Bauzonen zu beachten sind. Es ist keine neue Bauzone im Bereich der Hochspannungsleitung vorgesehen.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

### **Einzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Neugut**

Antrag: Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision Ortsplanung Maienfeld ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Neugut auf der Parzelle 1751 (Eigentümer ist der Verein Gutsbetrieb Neugut) zu erweitern gemäss beiliegender Planskizze 1.

Begründung:

Der Verein Gutsbetrieb Neugut betreibt seit knapp 130 Jahren einen landwirtschaftlichen Gutsbetrieb. Dieser war bis vor wenigen Jahren juristisch unter dem Dach des Vereins Alters- und Pflegeheim Neugut. Im Jahr 2012 fand eine Reorganisation der Trägerschaften statt. Der bisherige Verein Alters- und Pflegeheim Neugut wurde juristisch aufgeteilt in die Stiftung Alters- und Pflegeheim Neugut mit dem Betrieb einer Pflegeeinrichtung mit rund 80 Betten und in den Verein Gutsbetrieb Neugut mit dem Landwirtschaftsbetrieb. Per 1.1.2019 wurde die Stiftung Alters- und Pflegeheim Neugut mit der Stiftung Alterszentrum Bündner Herrschaft zur Stiftung am Rhein fusioniert. Zur Stiftung am Rhein gehören das Pflegezentrum Senesca in Maienfeld, das Pflegezentrum Neugut in Landquart, die Kindertagesstätte Neugut in Landquart sowie das Hospiz Graubünden in Maienfeld.

Bei der seinerzeitigen Aufteilung der Parzelle wurde der Stiftung lediglich die Grundfläche der beiden Gebäude (Planskizze 2, gelb markiert) zugewiesen (neu Parzelle 2586). Mit dieser Aufteilung wurde eine Entwicklung der Stiftung mit dem Pflegezentrum praktisch verunmöglicht. Rund 10 Jahre nach der Aufteilung hat sich die Situation sowohl in gesundheitspolitischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht komplett verändert. In gesundheitspolitischer Hinsicht strebt die Regierung die Bildung von regionalen Gesundheitszentren an, um die Gesundheitsversorgung im Kanton Graubünden langfristig sicherzustellen. Der Stiftungsrat der Stiftung am Rhein hat diesen Ball aufgenommen und das regionale Pflege- und Beratungszentrum befindet sich im Aufbau, und zwar am Standort Neugut. Dieser liegt geografisch im Zentrum der Region Landquart. Die Stiftung hat das Gebäude neben dem Pflegeheim abgerissen und neu aufgebaut und seit dem 1. Oktober 2023 hat u.a. die Spitex Region Landquart ihre neuen Büroräumlichkeiten in diesem Nebengebäude bezogen. Der Vorstand der Spitex Region Landquart sowie der Stiftungsrat bauen ihre Zusammenarbeit auf der operativen Ebene aus, um Synergien zu nutzen und für die Zukunft besser gerüstet zu sein. Die Herausforderungen in der Gesundheitsversorgung sind gross und werden noch zunehmen. In wirtschaftlicher Hinsicht steigt der Druck auf den Verein Gutsbetrieb Neugut mit seinem Landwirtschaftsbetrieb (siehe einleitende Ausführungen zum regionalen Leitbild).

Der Stiftungsrat hat sich an einer Strategiesitzung mit der zukünftigen Entwicklung der Stiftung befasst. Er sieht kurz- und mittelfristig folgende Handlungsfelder, deren Umsetzung im Interesse der Gemeinden in der Region Landquart sein dürften:

- Bau von betreuten Alterswohnungen aufgrund der demographischen Entwicklung
- Zusätzliche Pflegebetten aufgrund der demographischen Entwicklung
- Ausbau der Tages- und Nachtstruktur zur Entlastung von Angehörigen
- Schaffung von stationären Ferienbetten
- Ausbau Hospiz Graubünden mit weiteren Betten
- Aufbau von Pflegestrukturen für Schwerstpflegebedürftige
- Ausbau des Angebots für familienergänzende Kinderbetreuung (KiTa)
- Übernahme von Zentrumsfunktionen im Auftrag der Gemeinden der Region
- Regionale Anlaufstelle für Altersfragen / Aussenstellen von Pro Senectute, Alzheimervereinigung, Rotes Kreuz u.a.
- Verwaltung von betreuten Alterswohnungen in der Region
- Sozialdienst Stiftung am Rhein (Unterstützung von Pflegeheimbewohnenden sowie von Spitex- Kunden)

Für die Umsetzung dieser Strategie ist die Stiftung auf zusätzliches Bauland angewiesen, weshalb wir Ihnen den erwähnten Antrag auf Umzonung eines Teils der Parzelle 1751 stellen.

Der Bedarf für zusätzliche Pflegebetten ist ausgewiesen. Es handelt sich um eine Aufgabe der Region. Eine Erweiterung der ZöBA ist deshalb angebracht. Der Masterplan der Stiftung geht allerdings noch zu weit, auch unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung innert 8 Jahre. Die Einzonung soll gestützt auf den Regionalen Richtplan erfolgen.

Bemerkung: Die Einzonung betrifft Fruchtfolgeflächen, weshalb ein Ersatzstandort zu finden ist. Das bodenkundliche Gutachten soll nach der Gemeindeversammlung erstellt werden.

**→ Anpassung im Zonenplan**

**Pflichtparkplätze**

In Art. 88 des Baugesetzes wird die Anzahl Pflichtparkplätze festgelegt. Eine Mindest-Zahl an Pflichtparkplätzen widerspricht dem Pariser Klimaabkommen und der Klimastrategie der Schweiz mit dem Netto-Null CO2-Ziel 2050. Das Netto-Null Ziel kann nur erreicht werden, wenn der motorisierte Individualverkehr zurück geht (sei es als elektrifizierter oder auf Verbrennungsmotoren basierter Verkehr). Das Baugesetz sollte daher vielmehr eine maximale Zahl an Parkplätzen vorgeben, und nicht eine

Mindestzahl. Mindestens sollte sich die Gemeinde jedoch die Möglichkeit schaffen, Ausnahmen von dieser Regel zu bewilligen. So gibt es z.B. im Domleschg ein Genossenschafts-Projekt, welches, um eine weitestgehend Auto-freie Siedlung zu realisieren, ein schlüssiges Mobilitäts-Konzept entworfen, und von allen Genossenschaf-tern eine verbindliche Parkplatz-Verzichts-Erklärung erhalten hat. Die Gemeinde ist auch hinter dem Projekt gestanden und wollte es so realisieren, konnte es aber auf Grund von fehlenden Ausnahmebestimmungen im Baugesetz und auf Grund von Einsprachen nicht so bewilligen. Wir empfehlen darum allen Gemeinden, sich mindestens im Baugesetz die Möglichkeit zu schaffen, Ausnahmen zu gewähren, v.a. auch für Mehrfamilienhäuser. In der Gemeinde Malans wird z.B. ein neuer Artikel im Baugesetz realisiert, welcher die Abweichung von der Anzahl Pflichtparkplätze erlaubt, sofern ein Mobilitätskonzept erarbeitet wird.

Aus diesem Grund beantragen wir:

- Die Anzahl Pflichtparkplätze seien aus dem Baugesetz zu streichen und anstatt derer eine Maximalzahl an Parkplätzen je nach Baute zu definieren.
- Es sei ein Ausnahmeregelung im Baugesetz aufzunehmen, welcher es der Gemeinde erlaubt, von der Anzahl Pflichtparkplätze abzuweichen.

Maienfeld funktioniert als ländliche Gemeinde. Eine Maximalzahl ist nicht verhältnismässig.

Auf eine Ausnahmeregelung bei Erstellung eines Mobilitätskonzepts soll verzichtet werden, da der Vollzug und die Kontrolle nicht ausreichend sichergestellt werden kann.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

**Baulinie entlang der Pardellgasse**

**1. Nutzungszone (Nutzungsbestimmung)**

Es ist weiterhin eine Zugehörigkeit zu einer Wohnzone (W2) vorgesehen.

Frage: Können die beiden Kirchgemeinden davon ausgehen, dass unter Art. 36 Abs. 1 BauG(neu) auch kirchliche und soziale Angebote und insbesondere entsprechende Bauten (z.B. Bauten für Sozialeinrichtungen oder ein Ersatzbau der Bruder-Klausen- Kapelle) mit diesem Zweckartikel vereinbar sind?

**2. Zonenbestimmungen (Masse)**

Da die Hauptbauten auf den beiden Parzellen wohl beibehalten werden bzw. werden sollen (Inventarliste) und das Rheinbord als Zäsur zur dichten Bebauung unterhalb ebenso freizuhalten ist, bestehen nur beschränkte Möglichkeiten, die beachtliche Nutzungsreserve räumlich anzuordnen. Auch die nun vorgesehenen, leicht erhöhten Masse und Abmessungen für die Zone W2 sind dafür nach wie vor sehr einschränkend und zu den Abmessungen der Bestandsbauten weiterhin nicht passend. Eine Einstufung in die Zone W3 könnte bezüglich letzterem zwar hilfreich sein, die Anordnung der zusätzlichen Nutzungsmenge (AZ) würde allerdings noch schwieriger. Siehe dazu Beilage 1 «Vergleich W2 zu W3».

Letztlich wird sich auf Grund der vorgenannten Rahmenbedingungen auf den beiden Parzellen eine dichte Anordnung möglichst nahe an der Gasse ergeben. Die Kante des Rheinbords kann damit freigehalten und talseitig die Prominenz und Körnung der bestehenden repräsentativen Bauten bewahrt und ergänzt werden. Bedingung dafür ist

jedoch, dass neue Bauten unabhängig von den Restriktionen der Wohnzone W2 bezüglich Gebäudelänge/Mehrlänge möglichst entlang der Gasse erstellt werden können.

Dies führt zu nachstehendem Antrag:

Die Unterzeichnenden beantragen, eine Baulinie entlang der Gasse im Abstand von 1m festzulegen.

Diese Festlegung würde eine klare Positionierung allfälliger ergänzender Bauten erlauben, welche auch den übergeordneten Zielen (Erhalt des Bestandes, Freihalten des Rheinbords, Gassenbildung / dichte Raumbildung, Erschliessung der Nutzungsreserven / Verdichtung) entspricht und dies ohne die übrigen Parameter der vorgesehenen Nutzungszonenzuweisung (W2) ändern zu müssen.

Nutzungen im Bereich Dienstleitung sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

Der Antrag betreffend Baulinie ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings können ortsbauliche Qualitäten mit der Baulinie nicht sichergestellt werden und es hätte präjudizielle Wirkung. Das Instrument der Baulinie wird deshalb abgelehnt. Um ortsbauliche Qualitäten sicherzustellen, eignet sich allenfalls eine Quartierplanung, worin auch Baulinien festgehalten werden können. Dies erfordert keine Massnahme in der Ortsplanung.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

### **Sammelplatz für Kompostierung**

Die Kommission Grüngutdeponie stellt den Antrag, dass die Zone Sammelplatz für Kompostierung (Art. 39 BauG) gemäss beiliegendem Plan (unter Berücksichtigung der neuen Waldabstandslinie) erweitert wird.

Die Abgrenzung soll mit dem Bedarf gemäss vorhandenem Projekt abgeglichen werden. Zudem ist die Gewässerabstandslinie in diesem Bereich anzupassen.

→ **Anpassung im Zonenplan**

## **22. Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN)**

Die ZkbN als Zone für zukünftige Bauten in der Pardella und Herrenfeld muss beibehalten werden. Es gibt keinen Grund, auf diese heute zu verzichten und liegt einmal FFF darauf, ist eine zukünftige Nutzung ausgeschlossen.

Die ZkbN im Gebiet Pardella wird auf den rechtsgültigen Stand zurückgesetzt.

Bemerkung: Die Flächen sind bereits als Fruchtfolgeflächen (FFF) ausgeschieden.

→ **Anpassung im Zonenplan**

Auf Aufhebung ZkbN Herrenfeld/Pardellgasse und im Kessler verzichten

Die ZkbN im Gebiet Pardella wird auf den rechtsgültigen Stand zurückgesetzt.

→ **Anpassung im Zonenplan**

Bei der ZkbN im Kessler ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr für eine Einzonung nicht ausreichend. Deshalb ist das Gebiet auch ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss der regionalen Richtplanung.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

Reduktion ZkbN unteres Herrenfeld/Pardellgasse

Auf diese Reduktion soll zugunsten zukünftiger Entwicklung verzichtet werden. Immer wieder wird darauf hingewiesen, dass eine Verdichtung gegen Innen stattfinden soll. Im Gegenzug müssten auf Einzonungen wie ZkbN Mühlebündte verzichtet werden.

Eine ZkbN im Gebiet vor der ehemaligen Reithalle (Parz. 1767 und teile 1766) sind meiner Meinung nach nicht nötig.

Die Reduktionen machen Sinne, allerdings kann entlang der Pardellgasse eine grösserer Streifen gelassen werden (zwei Bautiefen) und auch gegen den südlichen Teil hin kann noch eine Bautiefe belassen werden und über die bestehende Strasse zwischen den Parzellen 388 und 389 erschlossen werden. Durch diese geringere Reduktion könnte die ZkbN vor der ehemaligen Reithalle eingespart werden.

Die ZkbN im Gebiet Pardella wird auf den rechtsgültigen Stand zurückgesetzt.

**→ Anpassung im Zonenplan**

Die ZkbN Mühlebündte soll beibehalten werden. Sie ist im KRL abgebildet und die ÖV-Güteklasse für eine allfällige Einzonung ist ausreichend.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

Die Erschliessung des Gebietes Kessler muss über die bestehende Strasse im Loretscher erfolgen. Ich weiss nicht, wie diese über Landwirtschaftsland erfolgen konnte. Bei einer Verbindung mit der Loretscherstrasse kann unterhalb des jetzt schon überbauten Gebietes eine Bautiefe der ZkbN belassen werden, da diese Parzellen dann schon erschlossen sind.

Die ZkbN im Kessler ist gemäss der Richtplanung ausserhalb des Siedlungsgebiets und die ÖV-Güteklasse für eine Einzonung ist nicht ausreichend.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**

### 23. Generelle Überarbeitung Baugesetz

Das Baugesetz wurde einer generellen Überarbeitung unterzogen. Dabei sind die Rückmeldungen einer Rechtsberatung, Korrekturen sowie die Mitwirkungseingaben in die Verbesserung ein-geflossen. Aufgrund des Umfangs und im Hinblick auf die zweite Mitwirkungsaufgabe werden die Anpassungen nicht einzeln beschrieben.

Die Anpassungen sind in den Auflageakten der Zweiten Mitwirkungsaufgabe im Korrektorexemplar Baugesetz ersichtlich.

Die Mitwirkungseingaben sind nachfolgend aufgeführt.

Bemerkungen zum BG inkl. Anträge (Nummerierung aus dem BG-Mitwirkungsaufgabe)

Grundsatz was schon übergeordnet geregelt ist, sollte nicht nochmals auf Stufe Stadt geregelt werden.

Art. 4 Planungskommission, ersatzlos streichen, Art. 3 genügt

Art. 5 Einsitz BAL nur mit beratender Stimme und als Protokollführer, kein Stimmrecht

Art. 7 Fachberatung ersatzlos streichen, alter Art. mit neuem Begriff genügt (eine weitere kann Formulierung, Aufblähung)

Art. 18/2 Erschliessungen am Rand Bauzone/Landwirtschaftszone. Der Bürgerrat bittet um eine Begründung/Erklärung (Verkehrerschliessungen Sammel- und Umfahrungsstrassen)

Art. 19 Zonenschema Spalte AZ streichen, Überarbeiten, neues Mass für die Überbauung, Vorschlag ÜZ

Art. 20, Abs. 4 streichen, Absicht und gesetzliche Grundlagen nicht bekannt, bitte um eine Erklärung Pt. 4/b (u.a. 2000-Watt-Areale), alte Formulierung belassen und das Reglement erstellen und einführen

Art. 24 ersatzlos streichen, nicht praktikabel

Art. 25 war sogar in der IVHB nicht vorgesehen, es wäre jetzt an der Zeit ein anderes Mass (BMZ, ÜZ) zu prüfen, Antrag ÜZ

Art. 36 überarbeiten, Abs. 2 streichen, Abs. 4 Bepflanzungsplan streichen  
Art. 38 streichen, braucht keinen zusätzlichen Artikel  
Art. 40 Definition Fläche Wohneinheit streichen  
Art. 40 im BG beschreibt eine maximale Wohnungsgrösse von 150m<sup>2</sup>, was kaum machbar ist und Tür und Tor für weitere Ungerechtigkeiten öffnet."  
Art. 41, Abs. 3 ersatzlos streichen, keine Auflage Baubereich, «Erschliessungsanlagen» streichen.  
Art. 44, Abs. 3 streichen, ist durch übergeordnetes Recht geregelt  
Art. 44, Abs. 5 streichen"  
Art. 45, Abs. 2 ersatzlos streichen  
Art. 55 ersatzlos streichen  
Art. 63 Hecken und Feldgehölz sind generell geschützt, streichen  
Art. 64, Abs. 5 streichen  
Art. 68 ersatzlos streichen.  
Art. 78 ist grundlegend zu überarbeiten  
Art. 78, Abs. 6 ersatzlos streichen"  
Art. 79 streichen, ist übergeordnet geregelt.  
Art. 86, Abs. 2 ersatzlos streichen  
Art. 87, Abs. 5 Ausnahmen müssen in allen Zonen möglich sein.  
Art. 88 Kernzone als Ausnahme löst das Problem nicht, es gibt keine Ausnahmen  
Art. 90, Abs. 2 streichen, diese Pflicht ist zwingend  
Art. 99 ist neu zu überprüfen und neu zu definieren. Feinerschliessungen sind zu streichen.  
Der folgende Punkt soll im BG aufgenommen werden:  
Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Baubewilligungsverfahren digital abzuwickeln.

#### Meinung zum überarbeiteten BG

Aufgrund des inhaltlichen Umfangs beschränke ich mich hierbei auf eine stichwortartige Auslegung der Artikel:

Art. 4, Planungskommission: ersatzlos streichen, Art. 3 genügt  
Art. 5, Einsitz BAL: nur mit beratender Stimme /Protokollführer, Kein Stimmrecht. Zudem soll die Baukommission durch die Gemeindeversammlung gewählt werden.  
Art. 7, Fachberatung: ersatzlos streichen  
Art. 14, Ergänzende kommunale Vorschriften: ersatzlos streichen  
Art. 18/2, Erschliessungsflächen: ersatzlos streichen, übergeordnet geregelt  
Art. 19, Zonenschema Spalte AZ: eine einheitliche AZ für das ganze Gemeindegebiet!  
Art. 20 Abs. 4, Energieeffizienz: streichen im Sinne der Gleichbehandlung  
Art. 24, Mindestausschöpfung: ersatzlos streichen, nicht praktikabel  
Art. 36, Wohnzone: überarbeiten, Abs. 2 streichen, Abs. 4 Bepflanzungsplan streichen  
Art. 38, Gemischte Zone Bahnhof: ersatzlos streichen  
Art. 41, Abs. 3: ersatzlos streichen, keine Auflage Baubereich  
Art. 44 Abs. 5: Gestaltungsberatung: ersatzlos streichen  
Art. 45, Abs. 2: ersatzlos streichen

Art. 55, Abs. 2: ersatzlos streichen, ist kantonal geregelt

Art. 63: ersatzlos streichen, ist kantonal geregelt

Art. 68: nicht umsetzbar, streichen

Art. 78 Abs. 6, Dächer und Dachaufbauten: ersatzlos streichen

Art. 79 Solaranlagen: ersatzlos streichen

Art. 86: ersatzlos streichen

Art. 87 Ausnahmen müssen in allen Zonen möglich sein

Art. 88 keine Ausnahmen in der Kernzone, genau dort wichtig!

Art. 90 Abs. 2: streichen, diese Pflicht ist zwingend nötig!

Art. 102 Abs. 2, Verordnung durch die Gemeindeversammlung genehmigt

Art. 2 Geltungsbereich und Zweck Abs 2 (Änderungen in **rot** dargestellt)

Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die **zwingenden** Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Argumentation

Nur die zwingenden Bestimmungen müssen eingehalten werden, wo Spielraum besteht, soll dieser ausgenutzt werden

Art 4 Baubehörde (Änderungen in **rot** dargestellt)

Die Baubehörde sorgt für eine professionelle und sachgerechte Erfüllung ihrer Aufgaben innert **kurzer** Frist. Sie kann bei **begründetem und dringlichen** Bedarf Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel einsetzen

Argumentation

Nur die zwingenden Bestimmungen müssen eingehalten werden, wo Spielraum besteht, soll dieser ausgenutzt werden

Art 5 Baukommission (Änderungen in **rot** dargestellt)

Die übrigen Mitglieder werden **durch die Gemeindeversammlung** gewählt.

Argumentation

Die Wahl durch die Gemeindeversammlung garantiert Unabhängigkeit, insbesondere da der Stadtrat auch als Beschwerdeinstanz fungiert.

Art 6 Bauamt (Änderungen in **rot** dargestellt)

Die Stadt betreibt ein Bauamt mit eigenen **qualifizierten** Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.

Argumentation

Eine Qualifikation der Fachleute ist im heutigen komplexen Umfeld dringend notwendig.

Art. 10 Kommunalen Richtplan Abs. 1 (Änderungen in **rot** dargestellt)

Der Stadtrat ~~sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden und der Region~~ **lädt die interessierten Interessenvertreter von Maienfeld zu einer Mitwirkung ein und bei Bedarf die Nachbargemeinden und die Region. Die Richtpläne und deren Änderungen unterliegen der Abstimmung durch die Gemeindeversammlung. Vor der Abstimmung werden die Richtpläne während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.**

Argumentation

Interessenverbände und direkt Betroffene sollen Informationen und Mitwirkung erhalten. Die interessierten Gesellschaften (Vereine, Verbände etc.) von Maienfeld sind zwingend zu einer Mitwirkung einzuladen. Dies bringt Transparenz und Akzeptanz für das Geschäft

Art 11 Zuständigkeit (Änderungen in **rot** dargestellt)

~~Die Stadt macht die Erarbeitung projektbezogener Planungen von einer angemessenen Kostenbeteiligung der Interessenz abhängig.~~

**Die Kosten für zusätzliche, projektbezogene Planungen obliegen dem Auftraggeber.**

#### Argumentation

Die Kostenüberwälzung soll vom Auftraggeber getragen und nicht auf den Gesuchsteller überwält werden, welcher keinen Einfluss auf die Höhe der zusätzlichen Kosten hat.

Dieser Artikel ist zu überarbeiten! Gem. KGR Art. 19 ist überall eine Kann-Formulierung aufgeführt. Somit ist man der Willkür des Staates sowie der Stadt unterworfen. Insbesondere die Enteignung resp. das Kaufrecht der Gemeinde ist strikt abzulehnen. Zudem kann mit dieser Formulierung, durch eine Einsprache und ein Weiterzug bis ans Bundesgericht ein Projekt verhindert, resp. enteignet werden. Mit der Formulierung der Heididorf AG wird der Eigentümer nicht enteignet und mit angemessenen Fristen dem Bestreben des KGR sowie der späteren Überbaubarkeit entsprochen.

#### Art 14 (Änderungen in rot dargestellt)

Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, ~~werden die Massnahmen gemäss kantonalem Recht (Artikel 19c ff. KRG) angewendet.~~ **wird durch die Stadt eine Nachfrist von 5 Jahren gewährt. Ist trotz dieser Nachfrist kein Baubaustart erfolgt, wird die entsprechende Parzelle aus der Bauzone entlassen. Auf Begehren des Grundstückbesitzers ist die entsprechende Parzelle bei der nächsten Zonenrevision wieder zwingend in das Verfahren aufzunehmen.**

#### Argumentation

Dieser Artikel ist zu überarbeiten! Gem. KGR Art. 19 ist überall eine Kann-Formulierung aufgeführt. Somit ist man der Willkür des Staates sowie der Stadt unterworfen. Insbesondere die Enteignung resp. das Kaufrecht der Gemeinde ist strikt abzulehnen. Zudem kann mit dieser Formulierung, durch eine Einsprache und ein Weiterzug bis ans Bundesgericht ein Projekt verhindert, resp. enteignet werden. Mit der Formulierung der Heididorf AG wird der Eigentümer nicht enteignet und mit angemessenen Fristen dem Bestreben des KGR sowie der späteren Überbaubarkeit entsprochen.

#### Baulandmobilisierung Art 14 Ergänzende kommunale Vorschriften (Änderungen in rot dargestellt)

~~Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019 einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.~~

Eine Frist zur Überbauung gilt nur für Grundstücke, welche nach dem Inkraftsetzung dieses Baugesetzes eingezont wurden in jedem Fall nur ab einer Grundstücksfläche von über 2000m. Die Frist der Bauverpflichtung beträgt 10 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, ~~werden die Massnahmen gemäss kantonalem Recht (Artikel 19c ff. KRG) angewendet.~~ **wird durch die Stadt eine Nachfrist von 5 Jahren gewährt. Ist trotz dieser Nachfrist kein Baubaustart erfolgt, wird die entsprechende Parzelle aus der Bauzone entlassen. Auf Begehren des Grundstückbesitzers ist die entsprechende Parzelle bei der nächsten Zonenrevision wieder zwingen in das Verfahren aufzunehmen.**

#### Argumentation

Es sind die Minimalvorschriften des KRG einzuhalten, welche eine Mobilisierung nur für nach dem 1. April 2019 eingezonte Parzellen vorsieht. Auch für solche soll eine Minimal Grundstücksfläche bestimmt werden. Insbesondere auch kleinere Parzellen sind vielfach für die Nachkommen bestimmt. Es kann nicht sein, dass rückwirkend eine Eigentumsbeschränkung erlassen wird. Das KRG erlaubt 10 Jahre.

Dieser Artikel ist zu überarbeiten! Gem. KGR Art. 19 ist überall eine Kann-Formulierung aufgeführt. Somit ist man der Willkür des Staates sowie der Stadt unterworfen. Insbesondere die Enteignung resp. das Kaufrecht der Gemeinde ist strikt abzulehnen. Zudem kann mit dieser Formulierung, durch eine Einsprache und ein Weiterzug bis ans Bundesgericht ein Projekt verhindert, resp. enteignet werden. Mit der Formulierung des HGVM wird der Eigentümer nicht enteignet und mit angemessenen Fristen dem Bestreben des KGR sowie der späteren Überbaubarkeit entsprochen.

#### Mehrwertabgabe Art 16 Massgebende Vorschriften (Änderungen in rot dargestellt)

Der Vollzug der Mehrwertabgabe durch die Stadt erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 19i ff. KRG). Zum Minimalansatz, welche das KRG für den jeweiligen Fall zulässt.

#### Argumentation

Die Stadt hat hier ihre Autonomie voll auszuschöpfen und sich auf die minimal zulässigen Abschöpfungen zu beschränken.

Art. 19 Zonenschema (Änderungen in **rot** dargestellt)

**Spalte Max. AZ streichen und eine ÜZ festlegen.**

2) Bei Zusammenbau mehrerer Bauten, die eine **klare** Fassadengliederung von **= > 0.8m** aufweisen, kann die zulässige Gebäudelänge um 10.0 m überschritten werden.

8) Dachaufbauten von max. ~~1.0m~~ **1.5 m** sind erlaubt. Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für ein zeitgemässes Wohnen sind **die erhöhten Energievorschriften sowie die zeitgemässen** Raumhöhen massvoll zu berücksichtigen, wobei die bestehende Gesamthöhe um maximal 0.6 m erhöht werden darf. **Bei Kleinwindkraftanlagen darf die Dachaufbauten auf max. 2.50m erhöht werden**

Argumentation

Wie bereits in andere Gemeinden ist auf die veraltete AZ zu verzichten und lediglich eine Überbauungsziffer (ÜZ) festzulegen. Mit den geltenden Grenzabständen und maximalen Gebäudemassen wird sowohl dem Ortsbild wie auch dem Verdichtungsgedanken besser Rechnung getragen. Zudem werden die oft schwierigen AZ-Berechnungen insbesondere bei Altliegenschaften vermieden und die Diskussionen um die anrechenbaren Gebäudeflächen erledigt.

Diese Ergänzungen sind insbesondere bei Altliegenschaften im Stadttinnern wichtig. Sie erlauben insbesondere die Ausbaubarkeit von Altstadtwohnungen

Art. 22 Hofstattrecht (Änderungen in **rot** dargestellt)

~~Geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für ein zeitgemässes Wohnen sind lichte Raumhöhen von 2.30 m zulässig.~~

**Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.**

Argumentation

Eine Beschränkung der Raumhöhe erscheint grundsätzlich als falsch und mit Berechnungsproblemen belastet, gerade Altbauten weisen oft mehr als 2.30 auf.

Art 24 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Änderungen in **rot** dargestellt)

Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten **werden ab Inkrafttreten des Baugesetzes**, grundsätzlich nur bewilligt, wenn diese so gestaltet sind, dass eine zukünftige Ausschöpfung der Parzelle baulich möglich bleibt.

Die Baubehörde ~~kann~~ **muss** Ausnahmezulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen.

Argumentation

Auf eine Mindestausschöpfung ist mit Entfall der AZ zu verzichten, hingegen sind Bauten unter der ÜZ so zu errichten, dass eine zusätzliche Ausnützung nicht verhindert wird.

Um diesen Gegebenheiten gerecht zu werden, muss die Behörde diesen Umständen gerecht werden.

Art. 24 Mindestausschöpfung

Die Stadt Maienfeld hat eine enorme Arbeits- und Wohnqualität. So wurden wir als 20beste Gemeinde, schweizweit, ausgezeichnet. Dies gilt es unbedingt zu erhalten. Mit der Aufzonung ist eine zusätzliche Verdichtung möglich und im Falle der Beibehaltung der Ausschöpfungspflicht von 80% würden Ortsbild und Lebensqualität leiden.

Ein Rechenbeispiel;

Die Parzelle ist 800m<sup>2</sup>

Normales EFH ca. 220m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnzone 1 = neue AZ 0.55 (Parzelle 800m<sup>2</sup>) = 440m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich, 80% = 352m<sup>2</sup> WF

Wohnzone 2 = neue AZ 0.65 (Parzelle 800m<sup>2</sup>) = 520m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich, 80% = 416m<sup>2</sup> WF

D.h. wenn nun ein Bauherr mit einer Wohnfläche von ca. 220m<sup>2</sup> anbauen will, muss er nach der neuen Regelung (AZ Erhöhung + Ausnützung 80%) plötzlich um 196m<sup>2</sup> erweitern. Er wollte aber nur einen Anbau von 50m<sup>2</sup>.

Dies ist unverhältnismässig und muss bei der alten AZ (ÜZ) belassen werden.

Art. 25 Ausnützungsziffer (Änderungen in rot dargestellt)

**Verzicht auf AZ zugunsten ÜZ. Ein entsprechender Artikel ist zu formulieren.**

Argumentation

Wie bereits in andere Gemeinden ist auf die veraltete AZ zu verzichten und lediglich eine Überbauungsziffer (ÜZ) festzulegen. Mit den geltenden Grenzabständen und maximalen Gebäudemassen wird sowohl dem Ortsbild wie auch dem Verdichtungsgedanken besser Rechnung getragen. Zudem werden die oft schwierigen AZ-Berechnungen insbesondere bei Altliegenschaften vermieden und die Diskussionen um die anrechenbaren Gebäudeflächen erledigt.

Auf jeden Fall soll kein Wechsel auf die neue Berechnungsweise, welche die Mauern einbezieht, erfolgen, da dies falsche Anreize betreffend Mauerisolationen schafft und zu Berechnungsproblemen bei Umbauten führt. Hingegen sind die Verkehrsflächen wie Treppenhäuser und Lift wie in anderen Gemeinden auch nicht anzurechnen.

Art 26 Nutzungsübertragung (Änderungen in rot dargestellt)

Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans.

Argumentation

Das öffentliche Interesse darf kein Kriterium sein, womit die bewährte geltende Regelung weiterbesteht.

Art 27 Fassadenhöhe und Gesamthöhe (Änderungen in rot dargestellt)

Dachrandabschlüsse von über ~~30~~ 40cm Höhe zählen als Brüstung.

Argumentation

Mit den erhöhten Energievorschriften ist auf 40cm zu erhöhen

Art. 29 Grenz- und Gebäudeabstand (Änderungen in rot dargestellt)

**Der grosse Grenzabstand ist von der äusserlich zu beurteilenden Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten.**

Argumentation

Die Hauptfassade ist äusserlich zu beurteilen und nicht von der inneren Nutzung abhängig. Die Ausrichtung der Hauptwohnräume darf nicht massgebend für den grossen Grenzabstand massgebend sein

Art. 29 Grenz- und Gebäudeabstand (Änderungen in rot dargestellt)

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. ~~Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes- und die Bauweise der Umgebung ist gebührend zu berücksichtigen.~~

Argumentation

Die Hauptfassade ist äusserlich zu beurteilen und nicht von der inneren Nutzung abhängig. Die Ausrichtung der Hauptwohnräume darf nicht massgebend für den grossen Grenzabstand massgebend sein.

Art. 31 Kernzone (Änderungen in rot dargestellt)

**Bauten in der Kernzone dürfen nach den zeitgenössischen Standards gebaut werden. Die neuen Bauteile sind an die bestehende Baustruktur anzupassen**

Argumentation

Eine Minimalvorschrift trägt dem Bestand und den Bedürfnissen besser Rechnung. Das Wohnen in der Kernstadt soll zukünftig wieder attraktiver gemacht werden. Durch die neuen Auflagen der Raumplanung wird das Einzonieren

immer schwieriger. Zugleich bestehen (zu) grosse Vorschriften in der Kernzone die einen Ausbau nahezu verunmöglicht

Art. 32 Altstadtzone (Änderungen in rot dargestellt)

Bauten in der Altstadtzone dürfen nach den zeitgenössischen Standards gebaut werden. Die neuen Bauteile sind an die bestehende Baustruktur anzupassen.

Argumentation

Eine Minimalvorschrift trägt dem Bestand und den Bedürfnissen besser Rechnung.

Das Wohnen in der Altstadt soll zukünftig wieder attraktiver gemacht werden. Durch die neuen Auflagen der Raumplanung wird das Einzonen immer schwieriger. Zugleich bestehen (zu) grosse Vorschriften in der Altstadtzone die einen Ausbau nahezu verunmöglicht

Art 33 Anpassungszone B (Änderungen in rot dargestellt)

In der Anpassungszone B können Neu-, An- und Umbauten anstelle bestehender Bauten oder auf unbebauten Grundstücken erstellt werden. Alle Bauten müssen in Form, Grösse und Konstruktion **gebührend** auf die bestehende Bebauung in der benachbarten Altstadtzone abgestimmt werden. In den von der Altstadtzone weiter entfernten Gebieten haben sie sowohl den Gesamtausdruck der in der Altstadtzone vorherrschenden Überbauung wie auch in Form, Volumen sowie Gesamthöhe die benachbarten Überbauungen zu berücksichtigen.

Argumentation

Anpassung muss nur «gebührend» sein. Die Anpassungszone ist nicht Altstadtzone. Ohne das Wort gebührend besteht die Gefahr, dass die Anpassungszone der Altstadtzone zu stark angepasst werden muss.

Art 36 Wohnbauzone (Änderungen in rot dargestellt)

Ersatzlos streichen

~~Werden Wohnsiedlungen oder Mehrfamilienhäuser mit mindestens sechs Wohneinheiten erstellt, wesentlich umgebaut oder erweitert, sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Erholungs- und Kinderspielfläche im Umfang von mind. 15–20 % der gesamten Nettogeschossfläche zu erstellen. Weiter sind Kehrachtsammelstellen zu errichten.~~

Argumentation

Dieser Umfang ist zu einschneidend. So kann bei einer Alterswohnsiedlung keine Ausnahme genehmigt werden. Jeder Bauherr ist selbst bestrebt, in seiner Überbauung ein gutes Umfeld zu schaffen und eine Anpassung an veränderte Verhältnisse muss möglich sein. Deshalb ist die Bestimmung über Spielflatzbedarf und Kehrachtkonzept mit Molok zu streichen. Ein Bepflanzungsplan ist nicht vorzusehen; Pflanzabstände reichen aus.

Art. 38 Gemische Zone Bahnhof (Änderungen in rot dargestellt)

Ersatzlos streichen

~~Die Gemischte Zone Bahnhof ist durch die bestehende, gemischte Zone zu ersetzen.~~

Argumentation

Dieser Artikel ist ersatzlos zu streichen. Wir haben bereits eine gemischte Zone die die nötigen Grundlagen definiert. Die Stadt als Grundstückseigentümer kann selbständig Kriterien festlegen. Dazu braucht es nicht eine neue Zone. Genügend Parkplätze für Pendler sind vorzusehen am Bahnhof sind auf jeden Fall vorzusehen.

Art. 51 Rebzone (Änderungen in rot dargestellt)

In der Rebzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für den Betrieb eines Weinguts notwendig sind.

Rest streichen

Argumentation

Die Rebbauzone soll, wie eine Landwirtschaftszone behandelt werden. Die Erhaltung der Rebzonen ist wichtig. Und dennoch muss ein wirtschaftlicher Betrieb ermöglicht werden. Dies beinhaltet auch das Unterstellen von Geräten und Einrichtungen. Durch die Grössenbeschränkungen wird aber ein Auswuchs verhindert.

Art. 52 Reitsportzone (Änderungen in rot dargestellt)

In der Reitsportzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Ausübung des Reitsportes aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind. Feste Hochbauten sind im gekennzeichneten Bereich zulässig. Die bestehenden Bauten dürfen erhalten und erneuert werden. Temporär erstellte Bauten und Anlagen für besondere Grossanlässe bedürfen der Zustimmung des Stadtrates

Argumentation

Auf Beispielbauten in der Formulierung verzichten. Die Begründung des Kantons, dass Punktezone entsteht, ist untauglich, da der Pferdesport Siedlungsabstand verlangt, wie dies auch für jede landwirtschaftliche Aussiedlung gilt. Auch wird keine neue Zone geschaffen, sondern nur das Hochbauverbot gelockert.

Im Weiteren sind aktuell die Elektroinstallatio-nen zu ersetzen und sollen diese nicht mehr unter dem Boden an-gebracht werden müs-sen, was deren Funk-tion und Lebensdauer massgeblich einge-schränkt hat. Schliess-lich muss davon aus-gegangen werden, dass der Zivilschutz für den Infrastrukturbau nur mehr mit stark re-duzierten Kräften zur Verfügung stehen wird und damit die traditio-nellen Pferderennen von Maienfeld - Bad Ragaz damit in Zukunft verunmöglichen wird.

Art. 54 Zone für Gewässerraumaufweitungen (Änderungen in rot dargestellt)

Die Zone für Gewässerraumaufweitungen bezeichnet Flächen für zukünftige Aufweitungen von Gewässern. Materialentnahmen sind zulässig.

Ersatzlos streichen, solange planerisch nicht definiert. Die Stadt hat die Pflicht, alle möglichen Rechtsmitt el auszuschöpfen, um privates Eigentum im Gewässerraum zu schützen.

Argumentation

Nur im Gesetz vorgesehen, in keinem Plan eingezeichnet.

Art. 61 Freihaltebereich (Änderungen in rot dargestellt)

Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden, ausgenommen Kleinstbauten, die für die Bewirtschaftung der Zone erforderlich sind, wie Wingerthäuschen, Geräteschöpfe usw., deren Grundfläche höchstens ~~40~~ **30** m<sup>2</sup> und deren Fassadenhöhe höchstens ~~2.5~~ **3.0** m und deren Gesamthöhe höchstens 3.5 m beträgt. Oberirdische Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

Argumentation

Vernünftige Erhöhung nach zeitgemäsem Bedarf.

Art. 72 Folgeplanung (Änderungen in rot dargestellt)

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung, Landumlegung) werden Bauvorhaben **in der Regel** nur bewilligt, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen.

Die im Zonenplan festgelegte Abgrenzung des Planungsgebiets ist für **grundsätzlich** jedermann verbindlich. Die Baubehörde kann jedoch zu Beginn oder im Verlauf der Planung das Verfahren auf weitere Grundstücke ausdehnen **oder diese einschränken**, sofern sich dies als notwendig oder zweckmässig erweist.

~~Folgeplanungen können von der Baubehörde auch ausserhalb von Gebieten mit Folgeplanpflicht gemäss Zonenplan durchgeführt werden, wenn sich eine Folgeplanung zur Umsetzung der Grundordnung als notwendig oder zweckmässig erweist~~

Argumentation

Ausnahmen müssen möglich sein.

Neben der Ausweitung muss auch eine Einschränkung möglich sein.

Die Rechtssicherheit erlaubt es nicht, dass willkürlich Gebiete ohne Folgeplanpflicht dieser unterstellt werden. Deshalb streichen.

Art. 76 Baugesuch (Änderungen in rot dargestellt)

Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, ~~Bau-~~ **grubensicherungen**, Parkplätzen Veloabstellplätzen, Bepflanzungen usw.;

**Neuer Letzter Absatz: Alle Eingaben können nach Massgabe entsprechend anwendbarer eidgenössischer oder**

## Kantonaler Vorgaben auch elektronisch erfolgen

### Argumentation

Eine Abgabe der Baugrubensicherung ist zu verfrüht und generiert Kosten. Zudem muss die Sicherung ev. nach der Behandlung in der Baukommission nochmals angepasst werden. Oder eine Einsprache wird eingereicht und das Bauprojekt verzögert sich, wodurch für den Gesuchsteller Kosten entstanden sind, die vorfinanziert werden müssen.

Sobald dies überkommunal geregelt ist, muss auch die elektronische Eingabe möglich sein.

### Art. 79 Dächer und Dachaufbauten (Änderungen in rot dargestellt)

In der Kernzone, der Dorfzone, den Wohnzonen und der Gemischten Zone darf die Summe aller Dachaufbauten (Dacheinschnitte, Dachausbauten und liegende Fenster, etc.) pro zusammenhängende Dachfläche in der Horizontal- und Vertikalprojektion höchstens ~~20~~ 35% der Dachfläche betragen (vgl. Anhang 2i). Die Dachaufbauten dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Ein Anspruch auf diesen Höchstwert besteht nur, wenn dadurch eine architektonisch gute Gestaltung erreicht wird. Bei Kreuzgiebeldächern sind Dachaufbauten und Einschnitte nicht zulässig.

### Argumentation

Insbesondere in der Kernzone ist vielfach der Lichteinfall sehr begrenzt. So soll der Fensteranteil in der Kernzone erhöht werden. Dies ist auch für die Wiederbelebung der Kernzone dringend nötig.

### Art. 80 Solaranlagen Abs. 2 (Änderungen in rot dargestellt)

In der Industrie- und Gewerbezone sind auf Dächern Solaranlagen und Kleinwindanlagen zugelassen.

### Argumentation

Kantonale Vorschriften zur Förderung reichen aus. Kleinwindanlagen sind auch zuzulassen.

### Art. 81 Terrainveränderungen (Änderungen in rot dargestellt)

**Abgrabungen und Aufschüttungen samt Befestigungen bis zu 1.20m ab gewachsenem Terrain sind im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig.**

~~Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden. Sie sind nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Die Baubehörde verlangt hierfür Umgebungspläne.~~

### Argumentation

Die Regelung von Abgrabungen und Aufschüttungen reicht aus.

Die Stadt Maienfeld liegt auf einem leicht abfallenden Schuttkegel. Keine Aufschüttungen zu bewilligen, entspricht nicht den Bedürfnissen der Gesuchsteller. Zudem kann man sich fragen, wie man z.B. Spielplätze, Pergola oder Sitzplätze gestalten soll, wenn keine Schüttungen oder Abgrabungen mehr bewilligt werden.

Dieser Absatz ist infolge Doppelspurigkeit und Unüberprüfbarkeit ersatzlos zu streichen. Die Beschränkung auf einheimische Bäume ist sinnlos, da nicht beurteilbar und für den Import zugelassenen Pflanzen sind auf Bundesebene geregelt. Zudem ist der Umgebungsplan bei der Baueingabe noch nicht zu erstellen.

### Art. 87 Verkehrssicherheit (Änderungen in rot dargestellt)

Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. ~~Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen. Grundsätzlich gelten die jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen), wobei die Stadt in begründeten Fällen, insbesondere wenn die örtlichen Verhältnisse dies verlangen, Ausnahmen bewilligen kann.~~

Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen. ~~Es gelten die jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normen).~~

### Argumentation

Die VSS Normen sind für den öffentlichen- nicht aber für den Privatbereich geeignet. Im Gegenteil, für den Privatbereich sind die Normen viel zu eng ausgelegt.

Abs. 2 ist zu streichen, da die Rechtssicherheit das Beibehalten einmal bewilligter Anlagen verlangt.

Ausnahmen zum VSS müssen aufgrund der örtlichen Verhältnisse insbesondere im Stadtkern von Maienfeld

möglich sein. Die VSS-Normen sind in erster Linie für die öffentlichen Anlagen erarbeitet worden. Entsprechend sind z.B. die Radien, Abmessungen etc. sehr grosszügig ausgelegt. Wird sie nun als gültige Norm im Privatbereich hinzugezogen, verunmöglicht sie vielfach eine Parkierung. Weiter ist es dem Gesuchsteller freigestellt, wie grosszügig er seine eigene Parkierung gestalten will.

#### Art. 89 Abstellplätze Motorfahrzeuge (Änderungen in rot dargestellt)

1 Platz pro Wohnung bis 100 **150** m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche, darüber 2 Plätze. Zusätzlich pro **6** **8** Parkplätze ein Besucherplatz, mind. 1 Platz - max. 4 Plätze pro Gebäude

~~Gewerbe-/Bürobauten~~ 1 Platz pro 30 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche

~~Für weitere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss den aktuell gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS Normen). Sie berücksichtigt bei der Festlegung der Anzahl Pflichtplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.~~

~~Für Fahrräder sind genügend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl richtet sich nach den aktuell gültigen VSS-Normen. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellplätze zu überdachen.~~

#### Argumentation

Anpassung des Bedarfs an heutige Bedürfnisse, Zweiradfahrzeuge sind nicht zu regeln.

Gewerbebetriebe sind eigenverantwortlich. Zudem soll es dem Gesuchsteller freigestellt sein, wie grosszügig er Parkierungsmöglichkeiten schaffen will. Insbesondere da die Stadt selbst ein Parkhaus bauen will.

Wenn Gewerbebauten erstellt werden, kommt es insbesondere auf die Arbeitsplätze an und nicht auf die Grösse der Bauten. Zudem ist dies veraltet, da immer mehr Gewerbebetriebe den öffentlichen Verkehr fördern.

Dito Art 87.

Es braucht auch zukünftig keinen Nachweis von Veloabstellplätzen und insbesondere nicht nach den VSS Normen. Dies liegt in der Eigenverantwortung des Gesuchstellers

#### Anhang 1: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren Ziff 1, Nr. 16 (Änderungen in rot dargestellt)

16. nach dem Stand der Technik reflexionsarme Solaranlagen **freistehend pro Parzelle** oder an Fassaden mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen **freistehend oder pro Fassade**.

#### Argumentation

Neben der Fassadenmontage sollen auch freistehende Anlagen möglich sein.

#### Anhang 2: Definition, Begriffe, Skizzen 2b. Ausnützungsziffer AZ (Änderungen in rot dargestellt)

**Verzicht auf AZ zugunsten ÜZ. Eventualiter Verbleiben bei Berechnungsweise ohne Konstruktionsflächen und Nicht-Anrechnen von Verkehrsflächen.**

#### Argumentation

Eine den heutigen AZ-Verhältnissen entsprechenden Überbauungsziffer nach Modell Falera ist einzuführen.

Grundsätzlich erscheint es im Sinne der Verdichtung und Vereinfachung sinnvoll, wie in anderen Gemeinden auch auf eine AZ vollständig zu verzichten.

Auf jeden Fall soll kein Wechsel auf die neue Berechnungsweise welche die Mauern einbezieht, erfolgen, da dies falsche Anreize betreffend Mauerisolationen schafft und zu Berechnungsproblemen bei Umbauten führt. Hingegen sind die Verkehrsfläche wie Treppenhäuser und Lift wie in anderen Gemeinden auch nicht anzurechnen.

#### Art. 24 Mindestausschöpfung

Die Stadt Maienfeld hat eine enorme Arbeits- und Wohnqualität. So wurden wir als 20beste Gemeinde, schweizweit, ausgezeichnet. Dies gilt es unbedingt zu erhalten. Mit der Aufzoning ist eine zusätzliche Verdichtung möglich und im Falle der Beibehaltung der Ausschöpfungspflicht von 80% würden Ortsbild und Lebensqualität leiden.

Ein Rechenbeispiel;

Die Parzelle ist 800m<sup>2</sup>

Normales EFH ca. 220m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnzone 1 = neue AZ 0.55 (Parzelle 800m<sup>2</sup>) = 440m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich, 80% = 352m<sup>2</sup> WF

Wohnzone 2 = neue AZ 0.65 (Parzelle 800m<sup>2</sup>) = 520m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich, 80% = 416m<sup>2</sup> WF

D.h. wenn nun ein Bauherr mit einer Wohnfläche von ca. 220m<sup>2</sup> anbauen will, muss er nach der neuen Regelung (AZ Erhöhung + Ausnützung 80%) plötzlich um 196m<sup>2</sup> erweitern. Er wollte aber nur einen Anbau von 50m<sup>2</sup>.

Dies ist unverhältnismässig und muss bei der alten AZ (ÜZ) belassen werden.

## 24. Hinweise

Amt für Immobilienbewertung (AIB)

Im Genehmigungsverfahren aufzuarbeiten und einzureichen sind u.a.

-Bestimmung Mehrwert, Gesuch an AIB

-Orientierung der betroffenen Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe

-Vorbereitung der Veranlagungsverfügung und die Gewährung des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer (Anhörung)

Die Verfahrensschritte bei der Mehrwertabgabe sind kantonal klar geregelt. Die konkrete Bestimmung der Mehrwerte (Gesuch an AIB) erfolgt dann, wenn die in Frage kommenden Flächen geklärt sind.

Störfallvorsorge

Im Genehmigungsverfahren aufzuarbeiten, zu analysieren und im PMB darzulegen (Zonen- und Gestaltungsplan):

-Konsultationsbereich

-Nachweis öffentliches Interesse

-Risikorelevanz geklärt

-Allfällige Massnahmen unter Einbezug der Vollzugsbehörden und der Anlageinhaber definiert sowie deren Umsetzung verbindlich geregelt.

Auf jeden Fall sind die Resultate der Prüfung der Risikorelevanz im PMB transparent, plausibel und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die Störfallvorsorge betrifft die Einzoning im Arbeitsplatzgebiet (Industriezone). Erste Abklärungen wurden vorgenommen. Vertiefte Abklärungen sind in einer Folgeplanung sinnvoll, wenn Nutzungs- und Erschliessungsanordnungen geklärt werden. Eine entsprechende Rahmenbedingung ist für die Quartierplanung formuliert.

Koordination mit dem Regionalen Richtplan zwingend. Wann wird dies im Genehmigungsverfahren gemacht?

Aufgrund der Parallelität der Planungsprozesse erfolgt die Koordination mit dem regionalen Richtplan fortlaufend.

Waldfestlegung

Die klare Abgrenzung zwischen Wald und Bauzone durch statische Waldgrenzen ist zu begrüßen und schafft Klarheit sowie Sicherheit für die Zukunft. Dies ist durch kantonales Recht sichergestellt und wird durch den kantonalen Forstdienst auch umgesetzt und festgehalten. Aus diesem Grund ist auf eine

zusätzliche Regelung mittels Zonen auf kommunaler Ebene zu verzichten. Dies führt lediglich zu Unklarheiten und Verwirrung durch die unterschiedliche Aktualisierung der Grundlagen. Dieser Grundsatz soll bei allen Bereichen gelten, welche bereits durch übergeordnetes Recht geschützt oder geregelt sind.

Die Abbildung des Waldes in der Nutzungsplanung gilt als orientierender Inhalt (Weisung Darstellung Nutzungsplanung). Dies ist sinnvoll zur Orientierung und bei der Behandlung von Baugesuchen. Waldgrenzen gelten als dynamisch beziehungsweise als statisch gegenüber von Bauzonen.

Regelung Baurechtsparzelle altes Pumpwerk, Personaldienstbarkeitsvertrag vom 15.5.2000 mit der Stadt.

Antrag für Regelung ausserhalb der OPR. Im Projekt Aufweitung Rhein betr. Grundwasserproblematik (Monitoring) kann die evtl. Verwendung dieses Pumpwerkes noch nicht abschliessend beurteilt werden.

Die Bemerkung hat keine Relevanz für die Revision. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### I- Hinweise betreffend der SBB Übertragungsleitung

a. Entlang dem betroffenen Gebiet verläuft die 66kV Übertragungsleitung UL 361 UW Sargans - FKw Küblis. Die Übertragungsleitung ist im Bundesinteresse und wird nicht verlegt. Die Anpassung der Zonenplanung muss für zukünftige Planungen folgende Punkte beachten:

- Die NISV-Abstände gemäss NISV, SR 814.710 sind zwingend einzuhalten.

Die Leitungsverordnung LeV, 734.31 ist einzuhalten.

#### II. Mehrwertabgabe

a. Mit Schreiben vom 7. November 2023 hat uns der Stadtrat die zu erwartende Mehrwertabgabe sowie das Verfahren zur Ermittlung des Mehrwerts mitgeteilt. Aufgrund der Besonderheit der Bahngrundstücke wünschen wir einen frühen Einbezug seitens des Stadtrates und des kantonalen Amt für Immobilienbewertung, damit der Ausgangswert aufgrund der tatsächlichen bisherigen Nutzungen und möglichen Nutzungen festgelegt wird.

#### III. Planungs- und Mitwirkungsbericht, Kapitel 4.3.2 Absichten - Parkplätze

a. Wo die wegfallenden Parkplätze bei einer Arealüberbauung platziert werden, soll Ergebnisoffen im Rahmen der Planung eruiert werden. Die SBB kann aufgrund der vorliegenden Informationen nicht beurteilen, ob diese Parkplätze auf der Südseite erstellt werden können.

#### IV. Allgemein

a. Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben die sich in der Nähe von SBB- Anlagen (Bahnanlagen und Hochspannungsleitungen) befinden, müssen uns zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gern. Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG). Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auf unserer Website [www.sbb.ch/18m](http://www.sbb.ch/18m).

Es handelt sich um Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden.

Zu I und II: Die NIS-Problematik ist abgeklärt. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach einem standardisierten Verfahren.

Zu III und IV: Die Hinweise haben keine Relevanz für die vorliegende Revision. Sie betreffen nachfolgende Verfahren (Folgeplanung oder Projekte).

#### Zum Vorprüfungsbericht

Die Stadt soll ihre Autonomie voll ausschöpfen und sich auch nicht von Bundesgerichtsentscheiden, welche keine Bindungswirkung haben, behindern lassen.

Argumentation: Hier wird der Vermerk auf die Eigenständigkeit der Stadt vermisst. Es darf nicht nur um die Anpassung an übergeordnete Vorgaben gehen, sondern muss eine eigenständige Planung erlauben.

Die Stadt verfolgt einen sehr liberalen Ansatz und setzt übergeordnete Vorgaben mit Bedacht um. Beispielsweise wird das Bundesgerichtsurteil von Maikirch betreffend Mehrwertabgabe nicht berücksichtigt.

Es wird bezweifelt, dass die Nebenverbindung Richtung Maienfeld wirklich eine Nebenverbindung und nicht die Hauptverbindung ist.

Der Kritikpunkt wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft eine Grafik aus dem Gesamtverkehrskonzept, die im Planungs- und Mitwirkungsbericht abgebildet ist.

#### Fruchtfolgeflächen (FFF)

Grundlegend sind Landwirtschaft und FFF durch das Raumplanungsgesetz (RPG) und dessen Verordnung geschützt. Eine Strategie für mögliche Umlegungen der FFF muss erarbeitet werden und im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) mit Erläuterungen und Abklärungen ergänzt werden.

Grundsätzlich sind Fruchtfolgeflächen (FFF) gestützt auf das Raumplanungsgesetz (RPG) zu erhalten. Eine Strategie für mögliche Umlegungen der FFF wurde erarbeitet und wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht erläutert. Das Bodenkundliche Gutachten soll erst dann angefertigt werden, wenn klar ist, ob und wie die Einzonung abgegrenzt werden soll. Das heisst nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

#### Fruchtfolgeflächen; Keine neuen FFF ohne Einverständnis Eigentümer

Argumentation: FFF kommen einer Nutzungs-Enteignung gleich und dürfen nicht ohne Einverständnis des Bodeneigentümers neu auferlegt werden.

Für die Ausscheidung von FFF-Ersatzfläche ist das Einverständnis der Eigentümer einzuholen.

#### Ortsbild, Baukultur und Inventare; Ausnahmen im ISOS-Bereich müssen kommunal möglich sein

Argumentation: Ein totales abbruch- und Neubauverbot ist nicht für alle Gebäude im ISOS-Bereich gerechtfertigt, weshalb eine Ausnahmeregelung zwingend ist.

In der Behandlung des ISOS beruht die Ortsplanungsrevision auf der rechtsgültigen Ortsplanung. Neu gibt es eine vorgeschriebene fachliche Begleitung bei Bauvorhaben in der Kernzone. Zudem wurden einzelne Inventarbauten ergänzt. Eine Verschärfung der Ortsplanung mit einem totalen Abbruch und Neubauverbot ist nicht vorgesehen.

Maienfeld wird von Lärmeinwirkungen der A13 zunehmend tangiert. Das ASTRA erwägt auf der Strecke Raststätte Heidiland- Neutratt den Einbau eines «Flüsterbelages» als Massnahme zur Lärm- Abminderung.

#### Einwendung / Eingabe

Wir schlagen vor, entlang der A13 auf diesem Abschnitt den Bau einer kombinierten Lärmschutzes / Solaranlage. Für Maienfeld könnte ein grosser Schritt in Richtung autarke Energie- Versorgung mit Solarenergie getätigt werden. Die Einspeisung über den bestehenden Grossspeicher würde die Verfügbarkeit ergänzen.

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

#### Beilage Behandlung Vorprüfung:

Auf Seite 11 der oben aufgeführten Beilage wird auf den BauG Art. 42 Kiesaufbereitungs- und Lagerzone und auf die vorgesehene Materialbewirtschaftungszone eingegangen. Unter Punkt 4.5 sind verschiedene Aussagen des ARE zu finden, die wir so nicht unkommentiert stehenlassen können.

- Im zweiten Absatz wird erklärt, dass die Betriebsbewilligung für den SSB am 31.12.2022 abgelaufen ist. Dies entspricht nicht den Tatsachen, die Bewilligung wurde durch das ANU Graubünden mit der Verfügung AV-2023-111 vom 08.02.2023 bis zum 29.02.2027 verlängert, (siehe Beilage)

- Im mittleren Abschnitt erläutert das ARE seine Meinung, dass die neue Materialbewirtschaftungszone nicht flächengleich mit der bestehenden Kiesaufbereitungs- und Lagerzone sein soll. Diese Auffassung ist abzulehnen! Die flächengleiche Überlagerung soll so beibehalten werden. Die vom ARE angesprochenen möglichen Konflikte mit übergeordnetem Bundesrecht werden, im Falle eines konkreten Bauvorhabens, im Rahmen des dazu erforderlichen Baubewilligungsverfahren beurteilt. Es ist somit nicht nötig, von vornherein die Fläche der Materialbewirtschaftungszone proaktiv zu beschneiden.

- Im Schlussabschnitt geht das ARE davon aus, dass durch die geplante überlagerte Materialbewirtschaftungszone mit "leichtem Mehrverkehr" zu rechnen ist. Diese Annahme ist falsch! Mit der Anpassung des Baugesetzes und der Schaffung der überlagerten Materialbewirtschaftungszone werden nur die raumplanerischen Anforderungen für

eine bereits bestehende Nutzung geschaffen. Es ist somit auch kein Mehrverkehr zu erwarten. Die Empfehlung, Massnahmen des Mobilitätsmanagements zu prüfen, ist demzufolge unnötig und abzulehnen.

- Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass die auf den SSB im Werk Tardis angelieferten mineralischen Bauabfälle vor Ort zu hochwertigen Baustoffen verarbeitet werden, welche direkt wieder in der Betonproduktion verwendet werden. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Schonung von Ressourcen und zur Kreislaufwirtschaft geleistet.

Die Bemerkungen zum Vorprüfungsbericht des ARE werden zur Kenntnis genommen.

Die heutige Bauzone mit überlagerter Tourismuszone muss für die Entwicklung des Heididors zwingend erhalten werden, da ansonsten weder Ausbautätigkeit noch Finanzierung möglich ist. Der Vorschlag des ARE auf Auszonung gemäss Vorprüfungsbericht ist strikt abzulehnen.

Tourismuszone Oberrofels Parz. 1500, 1502, 1596

Die vom Kanton vorgeschlagene Auszonung ist absolut zu verhindern und ein unzulässiger Eingriff in das Privateigentum sowohl die Autonomie der Stadt Maienfeld. Die heutige Bauzone mit überlagerter Tourismuszone muss für die Entwicklung des Heididors zwingend erhalten werden, da ansonsten weder Ausbautätigkeit noch Finanzierung möglich ist.

Die touristische Bedeutung des Heididors ist Bestandteil des genehmigten Regionalen Richtplans Tourismus. Es ist keine Anpassung der rechtsgültigen Situation vorgesehen.

Auf Grund fehlender Mitwirkung vor der Mitwirkungsaufgabe, fehlender Anhörung und doch umfassender Änderungen beantragt der Bürgerrat eine zweite Mitwirkungsaufgabe mit vorhergehender Mitwirkung und Anhörung. Vorbehalten bleiben Anträge an der Bürgerversammlung und Gemeindeversammlung.

Es gibt eine zweite Mitwirkungsaufgabe.

Es ist klar, dass diese Revision aufgrund übergeordneter Stelle, durchgeführt werden muss.

Alles in allem sehe ich in diesem „Werk“ aber zu viele Fehler und nachteilige Entwicklungen, welche wir in den nächsten Jahren zu tragen haben würden. Deshalb lehne ich die vorliegenden Varianten der OPR inkl. BG entschieden ab und verlange eine grundlegende Überarbeitung.

Zur besseren Akzeptanz in der Bevölkerung würde sich anbieten, für die Überarbeitung eine neue Kommission zu bilden, in welcher vor allem alle öffentlich/rechtlichen Institutionen (Stadt und Bürgergemeinde) direkt vertreten sind. Zudem sollten sich interessierte Einwohner für eine Mitarbeit melden können und durch die Gemeindeversammlung bestätigt werden. Damit wäre die öffentliche Akzeptanz wesentlich höher.

Die Planungskommission soll nicht neu aufgestellt oder erweitert werden. Die Kommission ist breit aufgestellt und hat ein gute Grösse, um produktiv zu arbeiten. Eine Nachnominierung von Interessensgruppen (Landwirtschaft, Quartiervertreter etc.) wird abgelehnt.

Wir stellen fest, dass die Mitwirkung der Bevölkerung auf das Minimum reduziert wurde, was nach unserer Ansicht für eine erfolgreiche und zeitgerechte Umsetzung der Revision nicht beförderlich ist. Es ist zu befürchten, dass viele auch grundsätzliche Fragen so erst an der Gemeindeversammlung diskutiert werden können, was erfahrungsgemäss einer breit abgestützten Meinungsbildung nicht dient. Wir stellen deshalb den Antrag, dass die Stadt zwischen der Vernehmlassung und der Abstimmung den Dialog mit den Stimmbürgern aufrechterhält und in dieser Phase weitere Abstimmungen wie etwa eine weitere Mitwirkung stattfinden.

Die Kommunikation ist sehr wichtig. Es gibt eine zweite Mitwirkungsaufgabe.

Antrag:

1. Die Publikation des Mitwirkungsverfahrens vom 10. November 2023 sei nochmals neu und korrekt mit allen Unterlagen und Ergänzungen sowie mit neuer Auflage- Frist zu veröffentlichen.

Begründung:

Die Publikation der Mitwirkungsaufgabe erfolgte, wie an der Orientierungsversammlung vom 31. Oktober 2023 avisiert am 10. November 2023 mit insgesamt 9 Aufguledokumenten. Am 24. November 2023 wurde nachträglich ein zusätzliches Dokument (ARE- Bericht mit 28 Seiten) unter der Publikation vom 10. November 2023 veröffentlicht, ohne die Veröffentlichung zu erneuern resp. irgendwie/-wo zu erwähnen. Danach, am 28. November 2023, wurden erneut 5 zusätzliche Dokumentensätze betreffend die laufende Ortsplanungsrevision den vorgängig aufgeschalteten Dokumenten zugefügt - erneut ohne Publikation resp. Information an die Bürgerschaft. Die nachträglich der Publikation vom 10. November 2023 in gestaffelter Form zugefügten Dokumente umfassen total 200 Seiten Informationsmaterial zur laufenden Ortsplanungsrevision, das (Ausnahme Raumplanungsgesetz GR/KRG, welches öffentlich zugänglich ist) durch die Nicht-Publikation den Bürgern vorenthalten worden ist. Die beiden nicht publizierten Nachträge vom 24. und 28. November 2023 auf der Webseite der Stadt Maienfeld wurden unsererseits rein zufällig entdeckt; es ist anzunehmen, dass durch die fehlende Neupublikation dieses Informations- und Grundlagenmaterial dem grössten Teil der Bürgerschaft nicht bekannt ist. Die am 10. November 2023 erfolgte Publikation der Mitwirkungsaufgabe war somit nicht nur inkomplett es wurde auch versäumt, die Nachträge unter «Neuigkeiten» erneut zu publizieren, vermutlich, um die Eingabefrist vom 11. Dezember 2023 nicht zu gefährden. Es sei deshalb die Mitwirkungsaufgabe nochmals neu und korrekt mit allen Unterlagen und Basisinformationen mit neuer Auflagefrist zu veröffentlichen.

Alle Unterlagen sind rechtzeitig und während der gesamten Auflagefrist physisch aufgelegt, was massgebend ist. Auf der Webseite waren zu Beginn nur die Revisionsunterlagen aufgeschaltet (ohne ergänzende Beilagen). Die Beilagen wurden auf Nachfrage aus der Bevölkerung hin ebenfalls aufgeschaltet.

Es ist eine zweite Mitwirkungsaufgabe vorgesehen. Dabei wird darauf geachtet, dass auf der Webseite die Beilagen zugeschaltet werden.

## 25. Hinweise betreffend Neuerschliessung

Das Thema Neuerschliessung soll aufgrund der Komplexität und der hohen Bedeutung in einer separat geführten Teilrevision behandelt werden. Bei den bestehenden Einträgen im Generellen Erschliessungsplan handelt es sich um bereits rechtsgültige Festsetzungen. Diese Festsetzungen werden sodann zu einem Behandlungspunkt in der vorgesehenen Teilrevision.

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Antrag bezüglich Naturgefahren:

Mit der Revision Ortsplanung - Baugesetz von Maienfeld sind die übergeordneten Anforderungen und Entwicklungsabsichten auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen (Naturgefahren).

Als Zielsetzung wird auf die Integration der neuesten Grundlagen bezüglich Naturgefahren und Gewässerschutz hingewiesen. Im Mitwirkungsbericht finden sich keine relevanten Angaben zur Überflutungsgefährdung im Bereich der Bauzonen Kote 500-503 M.ü.M.

Einwendung / Eingabe

In Zukunft werden Starkniederschläge mit anhaltender Regendauer vermehrt auftreten. Die Ereignisse im Mai 1999 und August 2000 hatten Teile des Industriegebietes und Häuser beim Bahnhof überflutet. Von der GVG wurden die Schäden auf ca. Fr. 1.6 Mio. beziffert. Die Abflusskapazität von Mühlbach - und Giessen betragen im Bereich Mühle ca. 16m<sup>3</sup> / 1 sec. bzw. 1.5m<sup>3</sup> / sec. beim Giessen im Bereich der Allmend.

Mit dem von der Planungskommission vorgeschlagenen Verkehrskonzept Umfahrung Süd - und Umfahrung - Nord wird der bei HQ30 / (Verfahren nach Kölla HQ20 = 22 m<sup>3</sup> / sec.) erforderliche Hochwasser - Entlastungskorridor durchgehend tangiert.

Im aufliegenden GEP ist eine Umfahrungssammelstrasse und Bahnunterführung aus dem Industriegebiet Richtung Fläscherstrasse vorgesehen. Im Verkehrskonzept (und an der Orientierungsversammlung vom 31.10.2023 erwähnt) ist gar eine weitere neue Sammelstrasse aus dem Industriegebiet Richtung Süd unter der Bahn durch an die Landstrasse enthalten.

Ich möchte hiermit dringend davon abraten, die Planung dieser beiden Sammelstrassen weiter zu verfolgen und Sie auf folgende Überlegungen hinweisen:

- Schwache Grundlage: Die Bevölkerungsentwicklung wurde in drei verschiedenen Szenarien prognostiziert. Beim Verkehr scheint es nur ein Szenario zu geben: Wachstum um 40%-80%
- Linienführung Richtung Loretscher: Die Erweiterung der Industriezone wurde auf Grund der wertvollen Landschaft nicht in die „Landschaftskammer Nord“ gesetzt. Dass die geplante Sammelstrasse „Nord“ genau diesen wertvollen Raum durchschneidet und damit zerstört, ist niemandem aufgefallen?
- Die Aufenthaltsqualität in einer Bahnunterführung kennt jeder aus eigener Erfahrung. Auch ein modernes und vorbildlich gestaltetes und ausgeführtes Bauwerk wie die RhB-Unterführung in Malans will man als Fussgänger oder Velofahrer einfach nur so schnell wie möglich verlassen – und nun will Maienfeld zwei davon? Wir sind hier im Siedlungsraum, hier hat die Wohn- und Lebensqualität für die Einwohner Vorrang.
- Erfahrungen zeigen durchs Band: neue Strassen ziehen neuen Verkehr an. Die Verkehrsbelastung für die Einwohner von Maienfeld wird durch die geplanten Sammelstrassen in der Summe nicht reduziert, sondern im Gegenteil erhöht. Der hohe hausgemachte Verkehrsanteil im Städtli wird bleiben ☹ die Anwohner leiden dort weiterhin. Zusätzlich werden neu all jene Anwohner entlang der neuen Sammelstrassen an Verkehrsemissionen leiden.
- Engstellen im Strassenraum sind im Siedlungsgebiet nicht per se negativ, z.B. sinkt die Fahrgeschwindigkeit und damit das Risiko von schweren Unfällen.
- Hohe Kosten für Umwelt und Steuerzahler: Der Klimawandel ist Tatsache und wird durch jedes neue Stahlbeton-Bauwerk weiter angeheizt. Die Betonwirtschaft verursacht 8% der globalen Treibhausgase, beinahe 3x mehr als der weltweite Flugverkehr mit 3%.
- Alternatives Verkehrsregime: Einbahn durchs Städtli halbiert den Verkehr sofort und günstig. Richtung Äuli durchs Städtli, Richtung Steig über Grabenstrasse/Eckgasse. Natürlich geht das nicht mit 40-Töner – aber wollen wir die im Siedlungsraum?

Im PMB ist erwähnt (S.31/32), dass das Verkehrskonzept auf eine separat durchzuführende Teilrevision verlegt wurde. Dies ist eine denkbar schlechte Entscheidung, ist es doch einer der zentralen Punkte in der anstehenden Ortsplanung und nimmt auf diverse Punkte direkt Einfluss. Trotzdem wurden einige Varianten an der Orientierungsversammlung auf Plänen gezeigt, was bei der Bevölkerung aber zurecht sehr grosse Unsicherheit ausgelöst hat. Die

gezeigten Varianten sind nämlich allesamt unbrauchbar, verbrauchen Unmengen Grund und Boden und lösen die vielbeschworenen Verkehrsprobleme bei uns nicht. Wie im PMB erwähnt, handelt es sich beim Verkehr in Maienfeld je rund zur Hälfte um Durchgangs- wie auch um Ziel/ Startverkehr. Vor allfälligen kostenintensiven Sammelstrassen ist die ganze Problematik mit dem bisher ungelösten Tourismusverkehr an den Wochenenden zu lösen, was die aktuelle Situation stark und relativ rasch entspannen würde.

Der GEP-Verkehr beinhaltet Sammel- und Erschliessungsstrassen, die Land- und Forstwirtschaftsstrassen sowie Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr, soweit sie für die Erschliessung des Gemeindegebiets notwendig sind.

Eine Umfahrungsstrasse Ost erscheint für den Verkehrsfluss im Osten von Maienfeld und insbesondere die Erschliessung von Rofels und Oberrofels als zwingend und soll zumindest planerisch schon heute einbezogen werden.

Antrag: Im Süden ist an der Teilerrüfe eine Entlastungsstrasse zu planen, welche von der Landstrasse bis nach Rofels gezogen werden soll.

Argumentation: Die Entlastungsstrasse im Norden ist zu begrüssen und eine zweite ist im Süden zu planen, um eine Entlastung des Stadtkerns zu erreichen. Die Steigerung der Lebensqualität in der Stadt überwiegt gegenüber dem Verlust an Fruchtfolgeflächen und LdW Land, welche die Strassen bedingen würden.

Baulinie Sammelstrasse Ost + Stieg in den Zonenplan aufnehmen

Anmerkung: Eine Umfahrungsstrasse Ost erscheint für den Verkehrsfluss im Osten von Maienfeld und insbesondere die Erschliessung von Rofels und Oberrofels als zwingend und soll zumindest planerisch schon heute einbezogen werden.

Die Baulinie Sammelstrasse (Umfahrung Süd) ist bis an die Teilerrüfe (gem. rote Linie) zu verschieben.

Es soll ebenso geprüft werden, ob nicht der Stieg und Rofels an diese neue Sammelstrasse angeschlossen werden kann. Nur so ist eine teilweise Entlastung des Innenkerns der Stadt Maienfeld möglich.

#### Argumentation

Der HGVM beurteilt die Planung von zukünftigen Umfahrungsmöglichkeiten als dringlich und bedauert, dass diese nunmehr separat erfolgen soll. Die Entlastungsstrasse im Norden ist zu begrüssen.

Gegen Süden wurde hingegen keine zukünftige Lösung aufgezeigt. Wir denken, auch hier muss zumindest eine Baulinie für eine zukünftige Sammelstrasse aufgenommen werden. Als dannzumal die Quartierstrasse (Faiknisstrasse) geplant wurde, mussten die Anwohner sich entsprechend beteiligen. Jetzt gilt sie als Umfahrungsstrasse.

Dies ist absolut unglücklich da sie mittig durch das Quartier führt. Dies ist auch Sicherheitspolitisch höchst fragwürdig. Wenn wir schon eine Entlastung der Bevölkerung anstreben, soll dies mit grosser Weitsicht geschehen. Zudem ist im Art. 69 Sammel- und Erschliessungsstrassen ausdrücklich aufgeführt, dass sie keinen Fremdverkehr anziehen sollen. Dies ist aber bei der jetzigen Lösung nicht der Fall.

Die Steigerung der Lebensqualität in der Stadt überwiegt gegenüber dem Verlust an Fruchtfolgefleichen und LdW Land, welche die Strassen bedingen würden.

Bei der Bauverpflichtung auf der Parzelle Brisig soll die angedachte Umfahrung beachtet werden, durch diese Umfahrung könnte der ganze Verkehr aus den Gebieten Loretscher, Brisig und Kessler abgeführt werden, ohne durch das Städtli zu müssen. In einem zweiten Schritt kann die Umfahrung unterirdisch bis in die Steigstrasse weiter gezogen werden. Eine Umfahrung weiter aussen gegen Richtung Fläsch erhöht nur den Druck, in diesem Gebiet noch mehr einzuzonen. Ausserdem sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass die Bewohner des Gebietes Loretscher und Brisig wirklich die Umfahrung benutzen und nicht doch durch das Städtchen fahren, da dieses näher ist.