

## Gesamtrevision Ortsplanung Stadt Maienfeld

### Beilage

Behandlung der Mitwirkungseingaben der zweiten 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](mailto:info@rkplaner.ch)  
[www.rkplaner.ch](http://www.rkplaner.ch)



404-19

26. Februar 2025

# Behandlung der Mitwirkungseingaben der zweiten Auflage

Während der zweiten Mitwirkungsaufgabe sind 42 Mitwirkungseingaben eingegangen. Davon wurden eine Eingaben als Sammelbegehren erfasst. Die Eingaben umfassen insgesamt 98 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, welche die Inhalte der Planungsinstrumente betreffen, 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.	Aufzonungen	4
2.	Ausnützung	5
3.	Baugesetz	6
4.	Baulandmobilisierung	13
5.	Denkmalpflege	14
6.	Einzonung	15
7.	Einzonung Industriegebiet	16
8.	Einzonung / Grünzone	16
9.	Erschliessung	18
10.	Fuss- und Wanderwege	19
11.	Fussweg Dorfgasse-Bovelweg	21
12.	Gemischte Zone Bahnhof	22
13.	Gewässerraum	24
14.	Kaufhausplatz	24
15.	Krusegg	26
16.	Natur	27
17.	Parkplatzsituation und Verkehr Bovel	30
18.	Quartierplanpflicht	32
19.	Rebsiedlungszone	33
20.	Reitsportzone	34
21.	Schrebergartenzone	35
22.	Themenweg Heididorf	35
23.	Umzonung	36
24.	Verkehrsentlastung Städtli	36
25.	Verschiedene Einzelbegehren	37
26.	Verschiedene Rückmeldungen zur Kenntnisnahme	38

27.	Wildruhezone/Wildtierkorridor	39
28.	ZkbN	40
29.	ZöBA	42
30.	Zone Sammelplatz Kompostierung	44

## 1. Aufzonungen

**Antrag:** Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.8 auf 1.0 für die Parzelle 1763

**Argumentation:**

Am 18.03.2013 erhielt die Inhaberin der Parzelle 1763 die Baubewilligung für ein Zweifamilienhaus auf Parzelle 1763 mit einer BGF von 323.60 m<sup>2</sup>. (AZ ca. 1.1) Diese BGF konnte infolge Ausnützungstransfer von Parzelle 1563 auf Parzelle 1763 erreicht werden und wurde wie gesagt, auch bewilligt. Trotzdem dieses Bauvorhaben mit Flachdach bewilligt wurde, haben wir dieses Bauprojekt infolge «Flachdach passt nicht in den Weiler Rofels» nicht ausgeführt. Neu ist die Parzelle 1763 in der Dorfzone und es kann gem. Baugesetz kein Ausnützungstransfer aus unterschiedlichen Bauzonen gemacht werden.

Aus Gründen einer optimalen PV-Anlage sollte der Neubau aber unbedingt mit der Maximalhöhe gem. Baugesetz gebaut werden, ansonsten die Solarstromausbeute infolge Abschattung vom südlichen Nachbargebäude besonders im Winter stark beeinträchtigt würde. Dies würde analog des Nachbargebäudes 4 Geschosse bedingen. Mit der AZ von 0,8 «müssten» wir die BGF von 240m<sup>2</sup> über diese 4 Geschosse verteilen, was fast einem Turmbau gleichkommen würde.

Wir sind bestrebt, dieses Haus so autark wie möglich zu bauen und benötigen dazu besonders im Winter optimalen Solarstrom für die Heizung.

Die Kommission des Mitwirkungsverfahrens schreibt. «Eine inselhaftige Zone mit noch höherer Ausnützungsziffer würde das Ortsbild verunklären.» Dies sehen wir gegenteilig. Mit einer AZ von 1.0 könnte ein Gebäude in etwa analog des Nachbarhauses von Rolf Tanner erstellt werden und es müsste kein unproportionales Gebäude erstellt werden.

Innerhalb einer Bauzone sollen die gleichen Baumasse gelten. Eine parzellenweise Aufzoning beziehungsweise Erhöhung der Ausnützungsziffer wird abgelehnt.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Der Bürgerrat lehnt eine Umzonung/Aufzoning und Bauverpflichtung der Parz. Nr. 2433 ab.

**Argumentation:**

Bei einer Neuzonierung von einem Teil der Parz. Nr. 2433 stellen sich einige Fragen, so u.a. Mehrwertabgabepflicht/Mehrwertausgleich. Die Frage einer möglichen Mehrwertabgabe, bei Auf- und Umzonungen konnte nicht abschliessend beantwortet werden und ist somit noch zu erbringen.

Bei Auf- und Umzonungen soll keine Mehrwertabgabe verlangt werden, andernfalls wäre die im Baugesetz festzulegen. Gemäss Besprechung wird die Umzonung somit befürwortet.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Anträge:**

- Die Parzellen Nr. 341 und 343 in Maienfeld sind der Gemischten Zone zuzuweisen,
- Eventualiter sind die Parzellen Nr. 341 und 343 in Maienfeld der Wohnzone 3 zuzuweisen,
- Eventualiter sind neben den Parzellen Nr. 341 und 343 in Maienfeld zudem die Parzellen Nr. 320, 342, 2381 und 2595 aufzuzonen.

**Argumentation:**

Die Parzellen Nr. 320, 341, 342, 343, 2381 und 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 erwähnten Grundstücke nicht in eine Zone mit grösserer Ausnützung überführt werden müssten.

Gemäss den Planungsgrundsätzen in Art. 3 eidg. Raumplanungsgesetz sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen unter anderem,

- Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Eine Aufzoning der Parzellen würde den Bedürfnissen der Bevölkerung resp. den Grundeigentümerinnen und Bewohnenden im Gebiet entsprechen. Die Parzellen liegen sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem motorisierten Individualverkehr und dem Langsamverkehr bestens erschlossen im Zentrum von Maienfeld. Das betroffene Gebiet befindet sich an der für Maienfeld am besten erschlossene Lage mit einer ÖV-Güteklasse.

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. Unterhalb des Rheinbords befinden sich lediglich die sechs erwähnten Parzellen, welche der Wohnzone 2 zugewiesen wurden. Insbesondere aufgrund der Siedlungsstruktur wäre es zielführend, die sechs Parzellen einer Zone mit einer höheren Dichte zuzuweisen.

Die Parzellen sind bereits überbaut. Die Bausubstanz ist teilweise in die Jahre gekommen. Das Quartier verfügt über Erneuerungspotential. Brachliegende Flächen gibt es keine. Die Verfügbarkeit ist sichergestellt. Gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) und den darin enthaltenen Quartiersteckbriefen und Themenblättern werden die erwähnten Parzellen dem Gebiet „Mühlebündte“ zugewiesen. Weiter heisst es wie folgt:

„Die Quartiere Schellenberg, Mühlebündte und Herrenfeld sind Wohngebiete mit einer hohen Wohnqualität. Viele Grundstücke weisen Ausnutzungsreserven von bis zu 50 % auf. Aufgrund der Bausubstanz und der Demografie der Bevölkerung ist bereits heute die Erneuerung und Verdichtung im Gang. Die gut erschlossenen und zentrumsnahen Gebiete eignen sich für eine sanfte Entwicklung und Erneuerung mit Dichtesteigerung.“

Schon nach diesem Hintergrund müsste die Stadt Maienfeld die sich selbst gestellten Aufgaben im KRL erledigen. In den Handlungsanweisungen im Quartiersteckbrief steht, dass für dieses Gebiet unter anderem im Rahmen der Überarbeitung der Nutzungsplanung (Gebäudehöhen, Grundnutzung mit Nutzungsboni, Sicherung Frei- und Grünraumqualitäten) → Verdichtung unter Strukturerehalt ermöglicht werden soll. Mit vorliegendem Vorschlag des Zonenplans wird dieser Handlungsanweisung nicht Folge geleistet. Durch eine Aufzoning würde das Quartier besser an die umliegende Siedlungsstruktur angepasst werden. Insbesondere der Unterschied gegenüber der südlich befindenden Wohnzone 4 wirkt für das Ortsbild ansonsten störend.

Die Erschliessungssituation entlang der Balatrainstrasse ist nicht gefährdet. Die Strasse endet als Sackgasse. Eine leichte Zunahme des motorisierten Verkehrs, welche mit einer Aufzoning einhergehen würde, kann verträglich aufgenommen werden. Die Überbauung des Gebiets „Lindenhof“ hat für uns Bewohnende hinsichtlich des entstehenden Mehrverkehrs grössere Auswirkungen, welche wir mit Verständnis hinnehmen.

Aus Sicht der Planungsträgerin haben sich gegenüber der ersten Mitwirkung keine neuen Erkenntnisse ergeben. Eine Aufzoning oder gar Umzoning der Wohnzone W2 wird aufgrund der problematischen und sich weiter verschärfenden Erschliessungssituation abgelehnt.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 2. Ausnützung

**Antrag:** Die Ausnützung des QPs B (Parz 620 ff) soll der ursprünglichen Logik folgen und auf die ursprünglich genehmigten 555 m<sup>2</sup> reduziert werden.

### **Argumentation:**

Die Erhöhung der Ausnützung widerspricht der ursprünglichen Absicht eines "sanften Eingriffes" in der Grünzone. Zum Zeitpunkt, in welchem der Zonenplan von der Grünzone in die Kernzone mutiert wurde, konnte dieses Vorhaben nur unter dem Kompromiss einer "verträglichen" Nutzung eine Mehrheit bei den Stimmbürgern finden. Mit der nun beabsichtigten zusätzlichen Nutzung um 83 m<sup>2</sup> wird schleichend das Recht für die Erstellung eines grossen Objekts eingeräumt. Diese Salamiaktik kann nicht dem Grundsatz von Treu und Glauben entsprechen. Auch wenn gemäss neuem RPG andere Grundlagen gelten, kann es nicht sein, dass dies auf solche Zonen, welche nur durch den vorliegenden Kompromiss (max. Nutzung 555 m<sup>2</sup>) überhaupt zu Bauland wurden, Anwendung finden. Sollte die Einzonung der Parz. 620 ff. den heutigen Grundsätzen nicht entsprechen, so wäre gänzlich auf diese, ohnehin quer in der Landschaft stehende Zone zu verzichten und eine Rückzoning oder ein Tausch zu erfolgen.

Die Anpassung ist durch den Ausgleich der Messweise aufgrund der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) begründet. Dieser Ausgleich wird über alle Bauzonen hinweg vorgenommen.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

### 3. Baugesetz

**Antrag:** Grundsätzlich ist anzumerken, was schon übergeordnet geregelt ist, sollte nicht nochmals auf Stufe Stadt geregelt werden.

Für die Baukommission ist das Baugesetz stimmig. Inhalte mit informativem Charakter werden im Sinne der guten Lesbarkeit des Gesetzes als sinnvoll angesehen. Das Baugesetz ist zudem grundsätzlich nicht verschärfend als das übergeordnete Recht.

→ **Kenntnisnahme**

**Antrag:** Art. 1 Geltungsbereich und Zweck (Änderungen in **rot** dargestellt)

<sup>2</sup> Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die ~~einschlägigen~~ **zwingenden** Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

**Argumentation:**

Es sollen nur die zwingenden Bestimmungen angewendet werden müssen, der Begriff „einschlägig“ ist unklar und lässt zu viel Interpretation offen.

Die Begrifflichkeit «zwingend» soll nicht aufgenommen werden, da sonst eine Diskussion entstehen kann, was «zwingend» ist. Auf den Begriff «einschlägig» wird verzichtet.

→ **Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 5 Baukommission (Änderungen in **rot** dargestellt)

<sup>1</sup> Die Baukommission besteht aus mindestens ~~drei und maximal fünf~~ **fünf** Mitgliedern.

<sup>2</sup> Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Stadtrats und der Bauamtsleiter Leiter Bauverwaltung gehören ihr von Amtes wegen an. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Stadtrats präsidiert die Kommission. Die übrigen Mitglieder werden **nach öffentlicher Ausschreibung** vom Stadtrat gewählt.

**Argumentation:**

Die Baukommission soll in Jedem Fall aus mindestens fünf Mitgliedern bestehen, um eine Stellvertretung während Abwesenheiten zu gewährleisten und die Arbeitslast zu verteilen. Vakanzen sollen öffentlich ausgeschrieben werden, damit Interessengruppen ihre Kandidaten einbringen können und nicht eine stille Zuwahl erfolgt.

Absatz 1 entspricht der Verfassung (gleicher Wortlaut) und soll dementsprechend beibehalten werden. Die Präzisierung mit fünf Mitgliedern ist in der Organisationsverordnung enthalten.

Die Ergänzung «nach öffentlicher Ausschreibung» im 2. Absatz ist sinnvoll und wird übernommen.

→ **Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 5 Einsitz Leiter Bauverwaltung nur mit beratender Stimme und als Protokollführer

Der Antrag wird angenommen. Der Wortlaut «Die Leitung Bauverwaltung nimmt an den Sitzungen der Baukommission mit beratender Stimme teil.» wird im Baugesetz aufgenommen.

→ **Anpassung vorgesehen**

**Antrag 1:** Art. 7 Fachberatung ersatzlos streichen, alter Art. mit neuem Begriff genügt (eine weitere kann Formulierung, Aufblähung)

**Antrag 2:** Abs. 1 sie wie folgt zu ändern « Die Baubehörde die Baukommission und die Planungskommission können bei zwingendem Bedarf externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.»

**Argumentation:**

Eine Fachberatung ist nicht in jedem Fall beizuziehen, da dies zu erhöhtem Aufwand und Kosten führt, sondern ist auf Fälle von zwingendem Bedarf zu begrenzen.

In den Kommissionen sind Behördenmitglieder vertreten. Diskussionen um die Dringlichkeit einer Fachberatung soll nicht entstehen. Eine Begründung ist selbstredend. Die Komplexität der Geschäfte wird immer grösser, weshalb der Absatz verhältnismässig ist. Schliesslich sollte es der Bauherrschaft zugutekommen.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 10 Kommunalen Richtplan (Änderungen in rot dargestellt)

<sup>4</sup> Der Stadtrat sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung von Interessengruppierungen von Maienfeld, der Nachbargemeinden und der Region. Die Richtpläne und deren Änderungen unterliegen der Abstimmung durch die Gemeindeversammlung. Vor der Abstimmung werden die Richtpläne während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

**Argumentation:**

Es sollen nicht nur die Region und Nachbargemeinden, sondern vor allem Interessengruppen von Maienfeld einbezogen werden.

Interessensgruppen sind nicht definiert, weshalb eine rechtliche Abgrenzung nicht möglich ist. Hingegen wird eine folgende Ergänzung vorgenommen, welche aufs gleiche abzielt (Änderung Fett).

Der Stadtrat sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der **Bevölkerung**, Nachbargemeinden und der Region.

→ **Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 12 und 13; Die «kann»-Formulierung ist zu streichen.

Das «können» in Art 12 bezieht sich aufs Verfügbar machen und ist zwingend erforderlich. Ansonsten hätte es die Bedeutung einer Überbauungspflicht für die Stadt. In Art. 13 ist kein «kann» enthalten

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 14 Ergänzende kommunale Vorschriften (Änderungen rot dargestellt)

<sup>2</sup> 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 Generellen Gestaltungsplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt & 10 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.

Die Beschränkung auf Grundstücke über 2000 m<sup>2</sup> soll wieder aufgenommen werden.

**Argumentation:**

Die Ausnützung der gesetzlich zulässigen Frist von 10 Jahren soll auch im Fall von Abs. 2 gelten.

Zudem ist die Beschränkung auf Grundstücke über 2000 m<sup>2</sup> sinnvoll und soll deshalb auch im Gesetz verankert werden.

Zu Punkt 1: Gemäss dem Kantonalen Raumplanungsgesetz gibt es keinen Spielraum für eine Erhöhung auf 10 Jahre.

Zu Punkt 2: Die 2000m<sup>2</sup> können im Baugesetz nicht festgeschrieben werden. Bei Einzonungen ist gemäss übergeordnetem Recht eine konsequente Mobilisierung erforderlich.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 19 Zonenschema

In Artikel 19 Zonenschema soll sinngemäss folgende Fussnote zum grossen Grenzabstand aufgenommen werden:  
*Der grosse Grenzabstand ist gegen Süd-Ost, Süden oder Westen zu messen.*

**Argumentation:**

Der grosse Grenzabstand beeinflusst massgeblich die Lebensqualität der Bewohner. Entsprechende Freiräume gegen Süd-Ost, Süden oder Westen stellen diese Lebensqualität sicher.

Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend. Diese Regelung hat sich in der Praxis bewährt und soll beibehalten werden.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 20 Grundsatz Abs. 5, lit. b (Änderungen in **rot** dargestellt)

Drängen sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung von bis zu 1 m Höhe auf, ~~kann~~**muss** die Berechnung der Fassaden- und Gesamthöhen ab neuem Terrain bewilligt werden. ~~Ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht.~~

**Argumentation:**

Als Kannvorschrift ist diese Bestimmung wenig nützlich, da für die Planungssicherheit ein Anspruch auf Terrainerhöhung bestehen muss.

Das «kann» braucht es, da eine Ermittlung des öffentlichen Interesses als Voraussetzung dienen muss und entsprechend zu begründen ist (Nachbarschaft). Es ist kein Freipass, um in Quartierplangebieten höher zu bauen und Ausnahmen haben in Absprache mit der Baubehörde zu erfolgen.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 23 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

~~<sup>1</sup> Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Ausnützungsziffer) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.~~

~~<sup>2</sup> Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn im Baugesuch eine Etappierung nachgewiesen wird, sodass die 80% erreicht werden können, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessungen) gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.~~

**Argumentation:**

Der Artikel 23 ist zu streichen, da diese Thematik in Art. 19c Abs 3 RPG genügend geregelt ist und eine davon abweichende und insbesondere darüber hinausgehende kommunale Regelung unnötig und hinderlich ist.

Art. 19c Abs. 3 RPG bezieht sich nur auf Einzonungen. Dieser Artikel berücksichtigt den Kantonalen Richtplan. Der Artikel ist zudem liberal verfasst, indem eine Etappierung möglich ist.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Der vorgesehene neue Artikel 24 Sexgewerbe ist zu streichen.

**Argumentation:**

Die geltenden Bestimmungen des Gesetzes sind hierfür ausreichend, um allfällige Auswüchse korrigieren zu können.

Auf den Artikel kann verzichtet werden.

→ **Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Abs. 2 streichen

**Antrag:** Art. 36 Wohnbauzone (Änderungen in rot dargestellt)

<sup>2</sup> 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/oder Kinderspielflächen~~ **Grünflächen** im Umfang von mind. 15 - 20 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu erstellen. **In besonderen Fällen sind Ausnahmen zulässig.**

**Argumentation:**

Eine feste Nutzungsbestimmung für Erholungs- und Kinderspielflächen erscheint nicht zielführend, wenn man etwas von Alterswohnungen oder grossflächigen Situationen wie dem Lindenpark ausgeht. Sinnvoller ist ein entsprechender Anteil Grünfläche, welche vom Eigentümer nach den Bedürfnissen der Bewohner gestaltet werden kann. Zudem ist eine Ausnahmeklausel für spezielle Fälle vorzusehen.

Gestaltete Umgebungsflächen von Neubauten sind für die Nutzung und für das Ortsbild von Bedeutung. Der Artikel wurde bereits mit einer «oder»-Formulierung angepasst, welches eine bedürfnisgerechte Gestaltung ermöglicht. Eine Ausnahmeregelung soll nicht zusätzlich aufgenommen werden, um keine «speziellen Fälle» zu befördern.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 36 überarbeiten, Abs. 4 Bepflanzungsplan streichen.

Der Wortlaut «Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen» kann gestrichen werden. Dies ist Teil der Baugesuchsunterlagen gemäss Anhang 3, Beilagen Baugesuch.

→ **Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 40 Definition Fläche Wohneinheit streichen.

Es sollen keine grösseren oder mehrere Wohnungen auf Gewerbe-Parzellen zugelassen werden.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 41, Abs. 3 ersatzlos streichen, keine Auflage Baubereich, «Erschliessungsanlagen» streichen.

Der Bereich ist im Generellen Gestaltungsplan in Zusammenhang mit der Gasleitung begründet.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 45, Abs. 2 ersatzlos streichen.

Mit einer die Landwirtschaftszone «überlagernden» Schrebergartenzone untersteht jede Bewilligung dem BAB-Verfahren (Bauten ausserhalb der Bauzone). Der Artikel bezweckt somit eine Vereinfachung des Verfahrens, sonst braucht es stets eine Baubewilligung.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Artikel 46 des kommunalen Baugesetzes sei an die Bestimmungen von Artikel 35 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden und die aktuelle Bundesrechtsprechung anzupassen.

**Argumentation:**

Wie bereits anlässlich der ersten Mitwirkungsaufgabe bemängelt, wurde am 10. November 2023 auf der Webseite der Stadt Maienfeld nur ein Teil der Auflagedokumente publiziert und dies ohne Hinweis, dass es sich dabei nur um einen Teil der physisch aufgelegten Unterlagen handelte. Insbesondere wurde der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 24. Februar 2023 erst am 24. November 2023 und weitere relevante Unterlagen gar erst am 28. November 2023 aufgeschaltet, ohne dass die Einwohnerschaft über die nachträgliche Publikation informiert worden wäre. Darum war es uns nicht möglich, die entsprechenden Informationen rechtzeitig zur Kenntnis zu nehmen und entsprechende Anträge in unsere Stellungnahme im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe

einfließen zu lassen. Dies holen wir hiermit nach und stellen zudem Anträge betreffend die zweite Mitwirkungsauf-  
lage.

Das Baugesetz wurde einer generellen Überarbeitung unterzogen. Im Abschnitt 3, Baugesetz, Absatz 3.1, Allgemei-  
nes, auf Seite 7 des Vorprüfungsberichts wurde jedoch festgestellt, dass im Baugesetz, das Gegenstand der ersten  
Mitwirkungsauf-  
lage war, teilweise von den Formulierungen im Musterbaugesetz abgewichen wird und die Verweise  
auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe nicht verwendet werden. Das Amt für  
Raumentwicklung empfahl der Stadt Maienfeld, konsequenter die Formulierungen des Musterbaugesetzes zu ver-  
wenden.

Dies ist im Fall des Begriffs Grünzone und demzufolge der entsprechenden Bestimmungen in Artikel 46 des Bauges-  
setzes weder in der ersten noch in der zweiten Mitwirkungsauf-  
lage umgesetzt worden.

Laut Musterbaugesetz gibt es nur den Begriff Freihaltezone. Die diesbezüglichen Bestimmungen sind in Artikel 35  
des seit 2019 gültigen Kantonalen Raumplanungsgesetzes sowie in der neuen Version, die 2025 in Kraft tritt, fest-  
gehalten:

1. Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen so-  
wie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.
2. Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Daher sind aus unserer Sicht die nachstehenden Absätze 4 und 5 von Artikel 46 des kommunalen Baugesetzes  
rechtswidrig:

4. Unterirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten sind erlaubt, sofern sich diese gut in das  
Orts- und Landschaftsbild einfügen. Wo der Generelle Erschliessungsplan es vorsieht, sind private unterirdische  
Parkierungen als Sammelanlagen anzustreben. An den im Generellen Erschliessungsplan als öffentliche unterirdi-  
sche Parkierung bezeichneten Stellen sind die betroffenen Parzellen mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbe-  
schränkung belegt. Es gelten die Bestimmungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, begrenzt auf un-  
terirdische Bauten und Zufahrten sowie Auf- und Abgänge. Nach Erstellung der unterirdischen Anlagen für den ru-  
henden Verkehr ist der vorbestandene Zustand samt Nutzung des Grundstückes wiederherzustellen.

5. Alle Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumel-  
den (kooperative Planung).  
Diese zieht bei Bedarf zur Begleitung und Beurteilung die Gestaltungsberatung bei.»

Laut aktueller Bundesrechtsprechung ist in Freihaltezonen keine regelmässige Bautätigkeit zugelassen, da es sich  
um Nichtbauzonen handelt. Daher sind in Freihalte Zonen auch keine Tiefgaragen zu erstellen. Ausserdem braucht  
es für die Errichtung einer unterirdischen Parkierungsanlage keinen Standort ausserhalb der Bauzone.

Interessanterweise thematisiert die Stadt diese Frage im Dokument 08 Planungs- und Mitwirkungsbericht, zweite  
Mitwirkungsauf-  
lage, in Abschnitt 4.3, Grünzonen (Seiten 49 bis 50):

«In Maienfeld gibt es umfangreiche Grünzonen, die im Zonenplan als Nicht-Bauzonen deklariert sind. Dabei handelt  
es sich um eine ältere Auslegung von Grünzonen und widerspricht sich teilweise mit der Situation vor Ort und der  
aktuellen Rechtsprechung. Es herrscht deshalb eine gewisse Unsicherheit bei den Grünzonen vor. Die Grünzone  
darf prinzipiell nicht der Zielsetzung des Kantonalen Raumplanungsgesetzes für Freihaltezonen (Art. 35 KRG) ent-  
gegenstehen. Des Weiteren sieht das KRG in Art. 30 Zonen für Grünflächen vor, welche als Bauzone gelten und teil-  
weise besser für die Situation in Maienfeld geeignet wäre. Die Formulierung des rechtsgültigen Baugesetzartikels  
(Art. 46) zu den Grünzonen ist in Betrachtung des KRG zwischen den Zonen für Grünflächen und der Freihaltezo-  
nen. Aufgrund der unsicheren Rechtslage und der Grössenordnung des Themas, wird es in der vorliegenden Revi-  
sion noch nicht behandelt und für eine anstehende Teilrevision vorbehalten.»

Dies ist aus unserer Sicht unhaltbar, denn es geht aktuell um eine Gesamtrevision der Ortsplanungsinstrumente,  
die im Wesentlichen aus dem Jahr 2011 stammen und drin-  
gend an das revidierte eidgenössische Raumplanungs-  
gesetz und weitere veränderte übergeordnete Gesetze und Planungsmittel sowie die aktuelle Rechtsprechung an-  
gepasst werden müssen.

Ziel der Gesamtrevision ist es laut dem oben zitierten Planungs- und Mitwirkungsbericht, eine Planungsgrundlage  
zu schaffen, «welche die Siedlungsentwicklung der Stadt langfristig steuert und Planungssicherheit schafft». Der  
Planungssicherheit ist es je-  
doch nicht förderlich, wenn die Revision dieses Artikels trotz mangelnder Kompatibili-  
tät mit übergeordneten Gesetzen und Planungsmitteln auf die lange Bank geschoben wird.

Der von der Stadt ins Spiel gebrachte Artikel 30 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes lautet:

#### 4. Zonen für Grünflächen

1. Zonen für Grünflächen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.

2. Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Die im aktuell gültigen Zonen- und Generellen Gestaltungsplan zur Grünzone gemäss Artikel 46 des kommunalen Baugesetzes gehörenden Flächen müssen also entweder der Freihaltezone oder der Zone für Grünflächen zugeordnet werden, wobei dem Ortsbildschutz gebührend Rechnung zu tragen ist.

Grünzonen sollen in einer separaten Teilrevision gemäss Planungskommission und Erläuterung im Planungs- und Mitwirkungsbericht behandelt werden.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 68 ersatzlos streichen.

Es ist kein plausibler Grund für die Streichung formuliert.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 73 *Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens*

<sup>1</sup> Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. ~~Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.~~

**Argumentation:**

Allfällig betroffene Dritte sind selbständig für die Wahrnehmung ihrer Rechte verantwortlich und legitimiert und es ist nicht Aufgabe der Baubehörde, solche Drittrechte wahrzunehmen oder Dritte damit zu ungerechtfertigten Einsprachen zu motivieren.

Wenn keine Publikation erfolgt, kann sich ein Dritter nicht wehren. Im Zweifelsfalle soll weiterhin eine Publikation erfolgen. Dies soll auch verhindern, dass im Nachhinein aufwendige Prozesse ausgelöst werden.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Art. 75 *Baugesuch* (Änderungen in rot dargestellt)

<sup>1</sup> Für alle der Baubewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen ist bei der Baubehörde ein Baugesuch gemäss den Anforderungen des elektronischen Baubewilligungsverfahrens einzureichen. Zusätzlich muss das **Grundformular** Baugesuch auf amtlichem Formular in drei Ausfertigungen eingereicht werden. Bei Verzicht auf eine elektronische Einreichung ist ein Baugesuch auf amtlichem Formular in vier, bei BAB-Gesuchen in fünf Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

**Argumentation:**

Nachdem die elektronische Einreichung der Baugesuche eingeführt wird, erscheint es unsinnig, gleichzeitig auch noch drei Ausfertigungen in Papier einreichen zu müssen, da der Aufwand damit nicht reduziert, sondern erhöht wird. Sollte mit dem Begriff «Baugesuch» nur das Grundformular gemeint sein, so müsste dies entsprechend formuliert werden.

Die elektronische Unterschrift ist in GR noch nicht rechtsgültig. Öffentliche Auflage findet zurzeit in Papierform statt. Der Bauherr erhält ein unterzeichnetes und gestempeltes Exemplar. 1x Archiv, 1x Auflage.

Um flexibler auf eine Änderung der Unterschriftenregelung reagieren zu können wird eine Streichung des Satzes: «Zusätzlich muss das Baugesuch auf amtlichem Formular in drei Ausfertigungen eingereicht werden» vorgesehen.

→ **Anpassung vorgesehen**

<p><b>Antrag:</b> Art. 78 ist grundlegend zu überarbeiten. Art. 78, Abs. 6 ersatzlos streichen.</p>
<p>Der Artikel wurde geprüft. Es besteht kein Anlass den Artikel zu überarbeiten (fehlende Begründung).</p> <p>→ <b>Keine Anpassung vorgesehen</b></p>
<p><b>Antrag:</b> Art. 79 streichen, ist übergeordnet geregelt.</p>
<p>Der Artikel wurde geprüft. Es besteht kein Anlass den Artikel zu überarbeiten.</p> <p>→ <b>Keine weiteren Anpassungen vorgesehen</b></p>
<p><b>Antrag:</b> Art. 86, Abs. 2 ersatzlos streichen</p>
<p>Der Artikel wurde geprüft. Es besteht kein Anlass den Artikel zu überarbeiten.</p> <p>→ <b>Keine Anpassung vorgesehen</b></p>
<p><b>Antrag:</b> Art. 88 <i>Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahrräder und Fahrräder</i> (Änderungen in <b>rot</b> dargestellt)</p> <p><sup>1</sup> f) <i>Gewerbe- und Industriebauten: 1 Platz pro 130 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF)</i></p> <p><sup>4</sup> <i>Für Fahrräder sind genügende Abstellplätze bereitzustellen. Für die Bestimmung der Anzahl können die aktuell gültigen VSS-Normen beigezogen werden. Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellplätze zu überdachen.</i></p>
<p>Eine Minimale Anzahl von Abstellplätzen soll auch für Gewerbebauten gelten. Aufgrund sehr unterschiedlicher Ausprägungen von Gewerbebauten ist die Zahl an Industriebauten angeglichen.</p> <p>Der Vorschlag für Abs. 4 wird begrüsst und umgesetzt.</p> <p>→ <b>Teilweise Anpassung vorgesehen</b></p>
<p><b>Antrag:</b> Art. 90, Abs. 2 streichen, diese Pflicht ist zwingend</p>
<p>Der Artikel wurde geprüft. Es besteht kein Anlass den Artikel zu überarbeiten.</p> <p>→ <b>Keine Anpassung vorgesehen</b></p>
<p><b>Antrag:</b> Art. 99 ist neu zu überprüfen und neu zu definieren. Feinerschliessungen sind zu streichen.</p>
<p>Die «Möglichkeit» zur Erstellung einer Feinerschliessung durch die Stadt, mit entsprechenden Konditionen, kann im Sinne der Baulandmobilisierung sinnvoll sein.</p> <p>→ <b>Keine Anpassung vorgesehen</b></p>
<p><b>Antrag:</b> Art. 104 <i>Inkrafttreten</i> (Änderungen in <b>rot</b> dargestellt)</p> <p><sup>2</sup> <i>Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt sind, soweit sie für das Bauprojekt nicht nachteilig sind.</i></p> <p><b>Argumentation:</b></p> <p>Für bereits geplante Bauprojekte, welche eingereicht, aber noch nicht genehmigt sind, können rückwirkend keine neuen Vorschriften, welche fürs sie von Nachteil sind, angewendet werden. Die Rechtssicherheit im Zeitpunkt der Eingabe eines Bauprojektes muss gewährleistet sein und es kann nicht rückwirkend etwa kurz vor der Genehmigung eine Projektänderung verlangt werden.</p>
<p>Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone (Art. 48 KRG).</p>

In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (art. 21 Abs. 2 KRG).

Spätestens ab dem Zeitpunkt der kommunalen Beschlussfassung über ortsplanerische Erlasse dürfen daher keine Bauten mehr bewilligt werden, die den neuen Erlassen widersprechen, und solche Bauvorhaben dürfen bis zur Genehmigung des neuen Erlasses auch den bisherigen Erlassen nicht widersprechen.

Ab Rechtskraft der neuen Grundordnung sind Bauvorhaben die noch nicht bewilligt sind, nach neuem Recht zu beurteilen. Das alte Recht wird durch den Genehmigungsbeschluss der Regierung aufgehoben.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Anhang 1: Rahmenbedingungen Folgeplanung - Quartierplanpflicht Gemischte Zone Bahnhof (Änderungen in rot dargestellt)

- Es sind Erholungs- und Kinderspielfläche im Umfang von mind. 15 % ~~20%~~ der gesamten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu erstellen.

**Argumentation:**

Ein Anteil von mindestens 15 % erscheint ausreichend und für die Planungssicherheit soll eine klare Vorgabe gegeben werden.

Die Änderung wurde bereits vor der Mitwirkungsaufgabe berücksichtigt.

→ **Anpassung bereits vorgenommen**

#### 4. Baulandmobilisierung

**Antrag:** Der Bürgerrat lehnt die Baulandmobilisierung und Bauverpflichtung für grosse Parzellen mit einer Fläche grösser als 2'000 m<sup>2</sup> beziehungsweise für die Parz. Nr. 2433 ab. Es ist eine kann Formulierung und die Stadt ist für bestehende Bauzonen zuständig (KRG Art. 19b).

**Argumentation:**

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.

Die «harte» Baulandmobilisierung ab einer Parzellengrösse von 2000 m<sup>2</sup> ist ein pragmatischer Ansatz, um die Konformität mit dem revidierten Eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG 1) zu gewährleisten. Einzonungen sind nur mit einer konsequenten Baulandmobilisierung zulässig.

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. 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:** Infolge des Antrages auf Verzicht der Umzonung der Parzelle Nr. 64 im Rahmen einer späteren Teilzonenplanrevision ist auch auf die Überbauungspflicht zu verzichten. Des Weiteren erfüllt der «unbebaute» Teil der Parzelle Nr.64, der eingezont werden soll, mit einer Fläche von 1200 m<sup>2</sup> nicht die Voraussetzungen für eine Bauverpflichtung.

Im Rahmen der weiteren und etwaigen zukünftigen Planung sind die Entwicklungshorizonte unter den betroffenen Grundeigentümern abzustimmen. Aktuell bestehen aufseiten der SBB Immobilien bis auf Weiteres keine Entwicklungsabsichten auf der Parzelle 64.

Die Parzelle Nr. 64 ist teilweise Bestandteil der Gemischten Zone Bahnhof und liegt in einem Quartierplanpflichtigen Gebiet. Die Bauverpflichtung steht in Zusammenhang mit dem Quartierplanperimeter. Die Mobilisierung, so dass die Bauzone ihrem Zweck entsprechend genutzt wird, ist als Vorgabe der Raumplanungsgesetzgebung zu betrachten. Auf eine Mobilisierung des Quartierplanperimeters kann nicht verzichtet werden.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 5. Denkmalpflege

**Antrag:** Sämtliche Bauten, die sich auf der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege Graubünden befinden, seien im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan mit einem Einzelschutz oder einem Schutz-/ Erhaltungsbereich zu sichern.

### **Argumentation:**

Die Stadt hat weder die entsprechenden Erhaltungsbestimmungen im Baugesetz zu Schutz- und Erhaltungsbereich schärfer formuliert (vergleiche hierzu Art. 41 und 42 des rechtsgültigen Baugesetzes mit Art. 57 und 58 des Baugesetzes zur ersten bzw. mit Art. 58 und 59 des Baugesetzes zur zweiten Mitwirkungsaufgabe und Art. 62 und 63 des Musterbaugesetzes 2020), noch hat sie sämtliche oben erwähnten Gebäude mit einem Einzelschutz oder einem Schutz-/Erhaltungsbereich gesichert oder fundiert begründet, warum sie dies unterlassen hat. Stattdessen reagierte sie im Dokument 10 Behandlung der Vorprüfung zur ersten Auflage folgendermassen (siehe Seite 27):

«Die kantonale Denkmalpflege hatte die Inventarisierung der schützenswerten Bauten und Anlagen eines im Jahr 2019 im Grossen Rat eingereichten Auftrags sistiert. In der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind bereits diverse Schutzfestlegungen vorhanden, welche einen zweckmässigen Schutz der historischen Bausubstanz im Städtli von Maienfeld sicherstellen. Ergänzungen wurden im Rahmen einer politischen Interessensabwägung im Einzelfall anhand der Inventarliste von 2019 geprüft und es werden zusätzliche erhaltenswerte Bauten im GGP eingetragen.»

Dabei handelt es sich bei der unter [https://doc.geo.qr.ch/denkmalpflege/Ddf/inventarlisten/Inventarliste\\_3953.pdf](https://doc.geo.qr.ch/denkmalpflege/Ddf/inventarlisten/Inventarliste_3953.pdf) publizierten Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege Graubünden um die definitive, rechtsgültige Fassung vom 19. November 2019.

Eine unvollständige Erfassung schützenswerter Bauten und Anlagen im Generellen Gestaltungsplan widerspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung und Rechtsgleichheit, zumal verschiedene der genannten Bauten bereits im Inventar von 1994 verzeichnet sind. Zudem beeinträchtigt sie die Planungssicherheit.

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind bereits diverse Schutzfestlegungen vorhanden, welche einen zweckmässigen Schutz der historischen Bausubstanz von Maienfeld sicherstellen. Ergänzungen wurden im Rahmen der Behandlung der Vorprüfung im Einzelfall anhand der Inventarliste von 2019 und mittels einer politischen Interessensabwägung geprüft. Es wurden zusätzliche schützenswerte bzw. erhaltenswerte Bauten im GGP eingetragen.

→ **keine Anpassungen vorgesehen**

**Antrag:** Haus Ing. Schmid, Im Herrenfeld 2, Maienfeld -Die Streichung aus Inventarliste der kant. Denkmalpflege.

### **Argumentation:**

Im Jahr 2019 informierte mich Ihr damaliger Leiter der Bauverwaltung, dass die kantonale Denkmalpflege das Wohnhaus Im Herrenfeld 2, Maienfeld, bezeichnet als Wohnhaus Ing. Schmid, Parzelle 453, GVG-Nr. 215A, in die Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten aufgenommen hatte.

In diesem Zusammenhang liess ich die kantonale Denkmalpflege wissen, dass ich mit einer allfälligen Aufnahme des Hauses in diese Inventarliste der Denkmalpflege nicht einverstanden bin.

Anlässlich meiner telefonischen Anfrage vom 23. April 2024 nach dem Stand der Dinge teilte mir die Leiterin Ihrer Bauverwaltung, Frau Susanne Hartmann, mit, dass die Entscheidungsträger Ihrer Gemeinde das Wohnhaus zwischenzeitlich von der besagten Inventarliste streichen liessen und die Stadt Maienfeld anlässlich einer bevorstehenden Gemeindeversammlung darüber befinden werde. Im Anschluss werde die Stadt Maienfeld den Entscheid des Soveräns der kantonalen Denkmalpflege vortragen und sie um dessen Genehmigung ersuchen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Wohnhaus nach erfolgtem Umbau keine integral erhaltene, folglich keine erhaltenswerte Bausubstanz mehr aufweisen wird. Auch ist vorliegend keine stilistisch typische Innenausstattung auszumachen. Eine einschlägige Siedlungsstruktur mit Einbezug der umliegenden Bauten ist nicht gegeben. Es gibt keine stilistischen Merkmale, die einheitlich und wertvoll sind. Die gesamte Siedlung ist heterogen; die Mehrzahl der Häuser haben eigene Stilrichtungen mit unterschiedlichen Fassaden und Dächern. Die Bauten des Quartiers passen nicht zum Wohnhaus; es ist

nicht Teil einer Gebäudegruppe. So existiert kein Bezug mehr zwischen dem Wohnhaus Ing. Schmid und den umliegenden Liegenschaften. Das Haus steht als Einzelobjekt inmitten von neuhaften moderneren Einfamilienhäusern und ist angesichts der umgebenden Häuser und des Aussen- bzw. Innenausbaus und der baulichen Ausnutzung der Grünfläche des Hauses kein erhaltenswerter Einzelbau.

Gemäss vorgehenden Erläuterungen ist der Baukörper des Wohnhauses Ing. Schmid - im Sinne der Kriterien der Denkmalpflege - nicht wertvoll und als Einzelobjekt nicht erhaltenswert.

Eine Streichung des Gebäudes aus der kantonalen Inventarliste liegt nicht in der Kompetenz der Stadt.

→ keine Anpassungen vorgesehen

**Antrag:** Das Wohnhaus Ing. Schmid auf Parzelle 453 (GVG-Nr.: 215A) in Maienfeld ist weder schützenswert noch erhaltenswert.

Das innere dieses Wohnhauses ist ebenfalls nicht schützens- bzw. erhaltenswert; ein allfälliger Schutzzumfang für das Objekt wäre unbegründet.

Zudem handelt es sich weder um eine ortsbildprägende und nicht um eine historisch bedeutende Liegenschaft.

Infolge vermag die betroffene Baute keine eigentumsbeschränkende Massnahmen im Interesse der Öffentlichkeit zu begründen. Vielmehr gilt es diesbezüglich die Verhältnismässigkeit zu wahren.

Das Wohnhaus Ing. Schmid auf Parzelle 453 ist nicht als erhaltenswert oder schützenswert in der Ortsplanung aufgenommen.

→ keine Anpassungen vorgesehen

## 6. Einzonung

**Antrag:** Es geht um ca. 200 m<sup>2</sup>, die für die Parzelle 1589 umgezont werden müssten.

Bei der letzten oder vorletzten Ortsplanungsrevision hatte man uns einen komischen „Grünstreifen“ aufs Bauland gelegt, somit Bauland weggenommen, vielleicht könnte man stattdessen nun diesen als Bauland einzonen? Oder das so begründen? Oder alles als „Strasse“ einzonen, aber dann darf ja auch keine Garage weit genug vorne gebaut werden, oder halb Bauland, halb Strasse? Bauland bis zur Mauer, wo der Papierkorb ist, dort, wo man Autos hinstellen kann, das als Strasse klassieren, sodass die Zufahrt aufs Grundstück in Zukunft „über die Strasse“ erfolgen könnte?

### Argumentation:

Die Bau-Zufahrt aufs Grundstück erfolgte früher über die Wiese, wo jetzt das grosse Billet-Souvenir-Verkaufs-Gebäude vom Heidi-Verein steht, dort ist das nun ja nicht mehr möglich.

Die Strasse, die hier auf dem Plan weiss eingezeichnet ist, stimmt nicht so, wie es auf dem Plan ist, sie ist gegenüber von unserer Garage sehr viel breiter, mit jedem Mal flicken und teeren ist die Strasse vor unserem Haus Nr. 14 breiter geworden.

Die Zufahrt zwischen den Mauern weiter oben ist kaum möglich, wie könnte dort gewendet werden, wie auf die Strasse hinausfahren, es ist so schon alles sehr gefährlich hier mit den vielen Fussgängern / Kinderwagen / Rollstühlen / Fahrrädern... Wir müssen ja irgendwo unsere Autos abstellen und auch wenden können, sobald wir oder Handwerker weiter oben mitten im Oberdörfli parkieren, also beim oberen Eingang aufs Grundstück gegenüber vom Heidimuseum, reklamieren die Leute vom Heidi-Verein sofort, wir sollen bitte die Autos wegstellen. Die einzige Möglichkeit, Autos überhaupt irgendwo hinzustellen, ist hier vor der Garage des Hauses Nr. 14...

Die Erschliessung der Bauzone auf der Parzelle 1589 ist aufgrund von Geländesprüngen und Mauern nicht zufriedenstellend innerhalb der Bauzone umsetzbar. Aus diesem Grund wird ein Anschluss «private Erschliessungsstrasse» eingetragen.

→ Anpassungen vorgesehen

## 7. Einzonung Industriegebiet

**Antrag:** Der Bürgerrat lehnt eine Erweiterung der Industriezone (Arbeitszone) unter den geplanten Voraussetzungen und Auflagen (Mehrwertabgabe, Erschliessungskosten, Bauverpflichtung, Quartierplanpflicht, Ökostreifen etc.) ab.

**Antrag:** Anhang 1 Quartierplanpflicht Industriezone, alle 6 Punkte sind zu streichen. Der Bürgerrat lehnt ein solches Vorgehen dezidiert ab

**Antrag:** Industrie passt nicht zu Maienfeld und schon gar nicht zum Ortsbild.

### **Argumentation:**

Maienfeld soll nicht weiter zum Industrie- und Gewerbegebiet von Bad Ragaz und anderen umliegenden Gemeinden werden. Mindestens 80% der Arbeitnehmer in der Industrie- und Gewerbezone wohnen nicht in Maienfeld – können sich das Wohnen in Maienfeld auch gar nicht leisten.

Es dürfen keine weiteren Fruchtfolgeflächen verbaut werden. Eine Einzonung im Neutratt ist diskutierbar.

Die Bereitstellung attraktiver Gebiete für die Wirtschaft ist eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung bestehender sowie die Ansiedlung neuer Unternehmen. Es ist ein wichtiges Element der kantonalen Wirtschaftsentwicklung.

Um der hohen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen gerecht zu werden, soll das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet westlich des Bahnhofs um eine Fläche von knapp 3 Hektaren erweitert werden.

Auf die Quartierplanpflicht wird verzichtet. Neu werden die Anforderungen zum haushälterischen Umgang mit dem Boden und zur Gestaltung des Siedlungsrandes im Baugesetz aufgenommen. Dafür wird die Einzuzonende Fläche als separate «Industriezone 2» ausgeschieden.

## 8. Einzonung / Grünzone

**Antrag:** Umzonung Haus Jeninserstrasse 17 (Parzelle 5-432) von Landwirtschaftszone in Wohnzone (Parzelle 432).

### **Argumentation:**

Bei der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung im 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.

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.

**zusätzliche Begründung:**

a) Keine Erhöhung der Baulandreserve: Da die Parzelle 5-432 bereits seit 1967 bebaut ist, würde eine spezifische Umzonung keinen Beitrag zur Erhöhung der Baulandreserve der Stadt Maienfeld leisten.

b) Korrektur der ursprünglichen Zoneneinteilung: Die Parzelle 5-432 wurde

nachträglich von Bauland in Landwirtschaftsland umgezont, obwohl die Liegenschaft Jeninserstrasse 17 auf bestehendem Bauland errichtet wurde. Eine Umzonung stellt daher eine Korrektur der ursprünglichen Zoneneinteilung dar.

c) Logischer Zusammenhang der Zonen; Das Grundstück grenzt unmittelbar an bestehende Wohnzonen im Zogg. Eine Umzonung würde den logischen Zusammenhang der bestehenden Zonen wiederherstellen.

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 Bauzonenknappeheit 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 ist deshalb in der vorliegenden Revision ohne erhöhtes öffentliches Interesse nicht vorgesehen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass Einzonungen nebst einer Mehrwertabgabe von 30% eine konsequente Mobilisierung aller Nutzungsreserven voraussetzen. Das heisst, wenn die Stadt Maienfeld 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 substanziellen Einzonungen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorzunehmen, und damit der konsequenten Baulandmobilisierung Aufschub zu leisten.

→ keine Anpassungen vorgesehen

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

**Argumentation:**

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.

Die Kernzone der Parzelle 463 kann nur über die Grünzone erschlossen werden, weshalb eine entsprechende Fläche von 145 m<sup>2</sup> mit Schreiben der Stadt Maienfeld vom 4. September 2024 vorgesehen und im Zonenplan

aufgenommen wurde. Aus baulichen Gründen beantrage ich eine Umlegung der Fläche gemäss nachstehendem Plan, um die Garagenzufahrt zu optimieren.

Die Zonenanpassung war bereits vorgesehen. Eine Anpassung auf, die nach dem neusten Stand erforderliche Fläche, kann vorgenommen werden.

→ **Anpassungen vorgesehen**

## 9. Erschliessung

**Antrag:** Parzelle Nr. 821, Die geplante PP-Anlage, im NIS-Bereich zu Gunsten der Stadt, lehnt der Bürgerrat entschieden ab.

Der rechtsgültige «P»-Eintrag spürt planungsrechtlich die Erstellung einer Parkierungsanlage vor. Im NIS-belasteten Bereich kann die Erstellung einer Parkierungsanlage zudem sinnvoll sein. Der rechtsgültige Eintrag soll beibehalten werden.

→ **keine Anpassungen vorgesehen**

**Antrag:** Die Zufahrt ist wie heute bis zur Parzelle 1509 zu belassen.

**Argumentation:**

Die braun markierte Zufahrt führt heute ab Bovel bis zur Parzelle 1509 und erschliesst diese damit über den Bovel.

Neu ist dieselbe Zufahrtsstrasse nur noch bis Parzelle 1506 gezogen, womit die Erschliessung der Parzelle 1509 entfällt, was nicht sein darf, da diese nicht von Süden her erschlossen werden kann.

Der rechtsgültige Stand kann wieder hergestellt werden.

→ **Anpassungen vorgesehen**

**Antrag:** Die Erschliessungsstrasse soll weiterhin beim Brunnen auf Parzelle 1502 enden.

**Argumentation:**

Die Gelb-Schwarz markierte Erschliessungsstrasse mit Enteignungsrecht führt neu von Süden durch Oberrofels bis zur Parzelle 1600, wogegen diese heute beim Brunnen auf Parzelle 1502 geendet hat. Die Erschliessung der Parzelle 1600 kann auf der Privatstrasse von Norden her erfolgen und bedingt keine Verlängerung der Erschliessungsstrasse.

Der Sachverhalt hat sich im Rahmen einer Besprechung geklärt.

→ **keine Anpassungen vorgesehen**

**Antrag:** Die Postautoverbindung durch das Herrenfeld sei zu streichen und eine Lösung mit der heutigen Routenführung zu finden.

**Argumentation:**

Die Umlegung der Route hat ohne Interessensabklärung und Information der Bevölkerung in den betroffenen Gebieten stattgefunden und erscheint nicht bedarfsgerecht. Insbesondere im Herrenfeld führt die Route zu einer Belastung von Quartierstrassen mit beschränkten Kreuzungsmöglichkeiten und gleichzeitig sind man der Überzeugung, dass in diesem Gebiet aufgrund der Demografie kaum ein Interesse an einer Postautoverbindung besteht.

Die Thematik soll in der Teilrevision Neuerschliessung aufgenommen werden. Die Einträge «Postautohaltestelle geplant» werden gelöscht.

→ **Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Der Stiftungsrat vermisst bei der Planaufgabe die von den Verantwortlichen der Rhätischen Bahn AG versprochene neue Fussgängerverbindung über die Landquart entlang den Bahngeleisen auf den Bahnhof Landquart.

Die RhB-Verantwortlichen haben erwähnt, dass diese neue, direkte Fussgängerverbindung auf den Bahnhof im Rahmen der Ortsplanungsrevision angemeldet werde. Dies als Kompensation für das Entgegenkommen des Vereins Gutsbetrieb Neugut sowie der Stiftung im Zusammenhang mit den verschiedenen Bodenabtretungen und Bauprojekten der Rhätischen Bahn. Stiftungsrat und Vereinsvorstand beantragen, dass diese Fusswegverbindung noch in die laufende Revision aufgenommen wird.

Die Kommission nimmt die Eingabe zur Kenntnis. Der Fussweg war im Auflageplan bereits enthalten.

→ keine Anpassungen vorgesehen

**Antrag:** Der nördliche Teilbereich der Oberdörfligasse soll im generellen Erschliessungsplan Verkehr der Stadt Maienfeld als öffentliche Erschliessungsstrasse festgesetzt werden.

**Argumentation:**

Die offizielle Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung des Heididorfs erfolgt heute über das Gebiet «Under Rofels» auf der bestehenden Oberdörfligasse. Der südliche Teilbereich der Oberdörfligasse ist im rechtsgültigen generellen Erschliessungsplan als Erschliessungsstrasse festgesetzt. Die Erschliessung durch das Gebiet «Under Rofels» ist nicht ideal. Aufgrund der bestehenden Engstellen und der engen Kurvenradien aufgrund der bestehenden Bebauung ist die Durchfahrt praktisch nicht zu bewerkstelligen. Die Erschliessung stellt insbesondere auch für Blaulichtorganisationen ein Hindernis dar. Aus Sicherheitsgründen und zur Verbesserung der Erschliessung, der Ver- und der Entsorgung des Heididorfs und der Anwohnenden, soll der nördliche Bereich der Oberdörfligasse ausgebaut werden. Der nördliche Teilbereich der Oberdörfligasse soll nicht generell öffentlich nutzbar gemacht werden, sondern lediglich für Blaulichtorganisationen, für Anstossende und die Ver- und Entsorgung im Zusammenhang mit dem Heididorf zur Verfügung gestellt werden. Eine entsprechende Beschilderung besteht bereits. Auch gegen dieses Vorhaben sind Einsprachen zu erwarten, weshalb der Ausbau im äussersten Fall auch mittels Enteignung erreicht werden soll. Falls der Ausbau der Oberdörfligasse nicht ermöglicht wird, muss eine alternative neue Erschliessung (Neubau) für das Heididorf im Betracht gezogen werden.

Der Antrag hat sich im Rahmen eines Gesprächs erübrigt.

→ keine Anpassungen vorgesehen

**Antrag:** Der Schlangenweg ab Försterschule muss umklassiert werden, denn täglich passieren auf diesem Weg 10-20 Busse und etliche Lastwagen. Dies erfordert einen angepassten Unterhalt, welcher mit der vorgeschlagenen Klassierung nicht gewährleistet ist.

Die Thematik soll im Rahmen der Teilrevision Neuerschliessung behandelt werden.

→ keine Anpassungen vorgesehen

**Antrag:** Es braucht dringend eine Fahrverbindung zwischen Pola und Rofels. Der bestehende Weg war schon das ganze Mittelalter hindurch eine unverzichtbare Verbindung zur Luziensteig. Ein Enteignungsverfahren ist einzuleiten.

Der Muldenweg wird als Erschliessungsstrasse mit Enteignungsrecht eingetragen, womit dem Begehren auf Stufe Ortsplanung entsprochen wird.

→ keine Anpassungen vorgesehen

## 10. Fuss- und Wanderwege

**Antrag:** Gegen den Fussweg auf der Nordseite beim Törlweg hat der Stiftungsrat seinerzeit ausgesprochen. Diese negative Haltung war einerseits mit dem Verkehrsaufkommen mit Motorfahrzeugen, Mofas und Velos etc. und andererseits mit dem Unfallrisiko für die Schüler im Bereich der Treppe in unsere Tiefgarage begründet. Der Stadtrat

erachtet diesen Fussweg jedoch aus ähnlichen Gründen (sichere Fusswegverbindung für Schüler) als notwendig. Unter Abwägung der Vor- und Nachteile und im Hinblick auf die Sicherheit der Schüler stimmt der Stiftungsrat auch diesem Fussweg zu, unter dem Vorbehalt, dass:

- für die Schüler und Eltern das Befahren unserer Parzelle mit jeglicher Art von Fortbewegungsmitteln untersagt ist;
- sich der Stadtrat finanziell mit mindestens 2/3 der Kosten für die erforderlichen Massnahmen für die Minimierung des Unfallrisikos bei der Treppe in die Garage beteiligt.
- die Instandhaltung und der Unterhalt der Fusswege Sache der Stadt ist. Über diese praktische Umsetzung muss noch verhandelt werden.

Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Ortsplanung wird der Weg planungsrechtlich und als von öffentlichem Interesse gesichert. Die weiteren Rahmenbedingungen sind im Rahmen der Umsetzung zu regeln.

→ keine Anpassungen vorgesehen

**Antrag:** Der Hennaweg ist als Wanderweg neu mit geänderter Linienführung in den Erschliessungsplan aufzunehmen.

**Argumentation:**

Der Hennaweg führt heute direkt am Heidihaus vorbei und stellt insbesondere mit den Mountainbiker Entflechtungsproblem dar. Wir beantragen deshalb eine Umlegung des Wanderwegs, um die Sicherheit der Besucher zu gewährleisten.

Das Entflechtungsproblem wird anerkannt. Um die Sicherheit von Besuchenden des Heidihaus zu verbessern sind in erster Linie bauliche Massnahmen zu ergreifen, um eine Temporeduktion bei Mountainbike-Fahrenden zu erzwingen.

→ keine Anpassungen vorgesehen

**Antrag:** Die Linienführung des Fussweganschlusses, der am Hauseingang der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 2301 vorbeiführen soll, ist zu überdenken und es ist eine Lösung zu finden, die sowohl die Sicherheit und Privatsphäre der Anwohner wahrt als auch die geplanten Verbesserungen in unserem Wohnumfeld berücksichtigt.

**Argumentation:**

- Nähe zu Wohnräumen: Der geplante Fussweg führt zu nah an den Wohnräumen vorbei, insbesondere an unserem Wohnzimmer, der Küche und dem Schlafzimmer. Diese Nähe könnte zu einer erheblichen Beeinträchtigung unserer Privatsphäre und Lebensqualität führen. Die ständige Durchgangsbewegung von Passanten könnte sowohl Lärm als auch eine unangenehme Atmosphäre schaffen, die das Wohnen in unserer Liegenschaft stark beeinträchtigen würde.
- Notwendigkeit eines Fahrradunterstands: Darüber hinaus möchte ich darauf hinweisen, dass unser Mehrfamilienhaus bislang keinen gemeinschaftlichen Velo Raum hatte. Aktuell stehen mehr als 10 Fahrräder in der Tiefgarage oder im Hauseingang, was nicht länger tragbar ist. Wir planen daher, im kommenden Jahr einen Fahrradunterstand neben dem Hauseingang zu erstellen, um die Situation zu verbessern. Der Fahrradunterstand erfüllt eine wesentliche Funktion für die Bewohner und ist ein wichtiger Schritt zur Schaffung eines ordentlichen und sicheren Abstellplatzes für Fahrräder. Die geplante Fusswegführung könnte die Nutzung unserer Liegenschaft und insbesondere die Realisierung des Fahrradunterstands erheblich beeinträchtigen. Es ist wichtig, dass die Bedürfnisse der Anwohner und die Funktionalität des Wohnraums bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Verbindung ist im rechtsgültigen Plan enthalten und Grundlage für eine privatrechtliche Regelung. Der rechtsgültige Stand mit den «Anschlusspunkten» soll beibehalten werden.

→ keine Anpassungen vorgesehen

## 11. Fussweg Dorfgasse-Bovelweg

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

### **Argumentation:**

Als Eigentümer der Parzelle 2213 finden wir es unverständlich, dass im 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.

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

Der geplante Fussweg dient rein der touristischen Nutzung. Bei den Anwohnern herrscht hingegen kein Bedarf einer entsprechenden Verbindung. Zusätzlich finden wir es bedenklich, wenn sich die Stadt "der Attraktivität der Verbindung für die Öffentlichkeit mehr Gewicht einräumt als der im Rahmen der Mitwirkung eingebrachten Kritik" (Zitat aus Schreiben der Gemeinde).

Genereller Erschliessungsplan Verkehr\_1:2000\_Ortspanrevision\_zweite Mitwirkungsaufgabe: Im Erschliessungsplan ist bereits heute der Wanderweg zwischen der St. Luzisteig und dem Heididorf via Schlangenweg und Oberdörfli-gasse (Wanderwegnetz WWGR). Wir können nicht nachvollziehen, warum jetzt der Wanderweg neu gezogen werden soll, insbesondere, da über die Dorfgasse noch nie ein Wanderweg bestand hatte.

Auf der offiziellen Seite des Heididorfes ([www.heididorf.ch](http://www.heididorf.ch)) wird der Heidiweg (Rundweg - Auf den Spuren der Heidi-Geschichte) via Schlangenweg geschlossen. Auch hier wurde nie von einem Bedarf einer Änderung des Rundweges kommuniziert.

Gemäss ihrem oben genannten Schreiben wird in Bezug auf die Naherholung etc. auf den Regionalen Richtplan Tourismus verwiesen. Wie aus dem Regionalen Richtplan ersichtlich ist, wird auch hier der Wanderweg bzw. die Erschliessung des Heididorfes über den Schlangenweg geführt.

Wie aus der Baubewilligung (Baugesuch Nr. 2017-0010) ersichtlich ist, ist die temporäre Parkplatzerweiterung (Parkplätze Car) auf 10 Jahre beschränkt. Eine der Bedingungen ist, dass nach dem entsprechenden Rückbau die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt wird (Begrünung, Hochstammbäume pflanzen). Da dies bereits im 2027 geschieht, macht eine Verbindung der Dorfgasse-Bovelweg keinen Sinn. Die ersten touristischen Sehenswürdigkeiten der Holzfiguren stehen wie bekannt an der Kreuzung Schlangenweg-Bovelweg. Im Weiteren gilt von unserer Seite her zu erwähnen, dass nach unserem Wissen die Stadt Maienfeld nach wie vor ein Verkehr- und Parkierungskonzept bezüglich Heidi-Tourismus schuldig ist.

Eine Begehung vor Ort der zuständigen Kommission mit den betroffenen Anwohnern (allenfalls einer Delegation) des Bovels hat im Vorfeld nicht stattgefunden. Auch hier wurde keine transparente Kommunikation gelebt, so dass bereits klärende Gespräche stattfinden konnten. Dadurch wäre sicherlich ein konstruktives Gespräch entstanden, bei welchem die jeweiligen Beweggründe und Bedenken erläutert worden wären.

Ein öffentliches Interesse liegt unserer Auffassung nach nicht vor. Aus unserer Sicht soll die geplante Wegverbindung als Zubringerweg für Touristen zum Hotel Heidihof dienen. Die klar ersichtlichen wirtschaftlichen Interessen der Heidihof AG bzw. Heididorf AG können nicht über die Interessen der Einwohner/innen unseres Quartiers gestellt werden!

Der Heidi-Tourismus hat sich in den letzten Jahren massiv ausgeweitet und ist stetig weiter am Wachsen. Zur Behebung der damit be- und entstehenden Probleme dieses Massentourismus liegt bis heute kein Konzept die Verkehrsführung betreffen vor. Wir Anwohner leiden unter diesen Missständen, und dies nicht nur während Ferienzeiten und Wochenenden!

Wir gehen davon aus, dass der Spaziergang zwischen Häusern und Gärten des kleinen Weilers nebst dem Heididorf eine weitere Touristenattraktion darstellen soll.

Zusammenfassend erachten wir oben erwähnten und in den offiziellen Wanderkarten Schweiz ausgewiesenen Fuss- und Wanderweg als ideale Wegführung.

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

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.

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.

In der vorliegende Ortsplanungsrevision soll auf die Kernthemen von RPG 1 fokussiert werden. Die Anschlusspunkte wurden aus dem Plan genommen.

→ **Anpassung vorgesehen**

## 12. Gemischte Zone Bahnhof

**Antrag:** Das Grundstück Parzelle Nr. 64 soll nicht von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Gemischte Zone Bahnhof umgezont und eine Bebauungsplanpflicht festgelegt werden.

**Argumentation:**

Das Grundstück befindet sich im Annäherungsbereich gemäss Leitungsverordnung. Wie und inwieweit das Grundstück zu den Bestimmungen der Gemischten Zone Bahnhof bebaut werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht klar. Die SBB beantragt daher, auf diese zu verzichten.

Es wird davon ausgegangen, dass die SBB die Vorgabe der Quartierplanung nicht berücksichtigt hat, womit die Flächen aller Parteien, unabhängig der aktuellen Parzellierung, für eine Überbauung berücksichtigt werden können.

Das definitive Gutachten für die Mehrwertabgabe muss noch erstellt werden. Die Kommission geht davon aus, dass das Amt für Immobilienbewertung die Spezialität «Bahngrundstück» berücksichtigt.

→ **keine Anpassungen vorgesehen**

**Antrag:** Für die geplante Entwicklung Bahnhof und die angedachte Gemischte Zone Bahnhof sowie weitere öffentliche Vorhaben mit einschneidenden Folgen für das Ortsbild sowie hohen Anforderungen an die räumliche und bauliche Gestaltung sei zwingend die Durchführung von Verfahren vorzuschreiben, die mit den SIA-Ordnungen für Wettbewerbe, Studienaufträge und Planerwahlverfahren konform sind. Insbesondere müssen offene Wettbewerbe gemäss Artikel 18 des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen oder zumindest selektive Wettbewerbe mit Präqualifikation gemäss Artikel 19 dieses Gesetzes durchgeführt werden. Die eingereichten Ideen oder Projekte müssen von unabhängigen Jurys bewertet werden, denen fachlich anerkannte und qualifizierte Personen angehören wie Architekten BSA und je nach Vorhaben ausgewiesene Spezialisten in Städtebau / Stadtplanung, Landschaftsgestaltung, Denkmalpflege usw. Bei der Zusammensetzung der Jurys muss zudem zwingend darauf geachtet werden, dass die Fachpreisrichter gegenüber den Sachpreisrichtern in der Mehrzahl sind.

**Argumentation:**

Die Stadt beabsichtigt, das Gebiet um den Bahnhof zu entwickeln und den Bereich mit vorgesehener baulicher Nutzung der neu geschaffenen Gemischten Zone Bahnhof zuzuweisen.

In seinem Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2023 verweist das Amt für Raumplanung auf seinen Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung Bahnhofareal vom 9. September 2020. Dieses Dokument wurde im Rahmen der 1. und 2. Mitwirkungsaufgabe nicht auf der Webseite der Stadt Maienfeld publiziert. Für die Beurteilung dieses Vorhabens durch die Einwohnerschaft wäre es hilfreich, wenn die Stadt dies nachholen würde.

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht zur zweiten Auflage heisst es dazu auf Seite 24:

«Die Zentrumsachse von Maienfeld, welche vom Bahnhof über das Quartier Bahnhofstrasse/Aeuli über den Stutz ins Städtli führt, soll unter Berücksichtigung der historischen Struktur und Bausubstanz aufgewertet und qualitativ entwickelt werden. Die Entwicklung Bahnhof soll mit qualitätssichernden Massnahmen und mit Fokus auf Wohnen erfolgen.» und weiter auf Seite 52: «Das Bahnhofareal wird mit einer Quartierplanpflicht belegt. Um eine attraktive Siedlungsgestaltung zu erlangen, ist sowohl für die Überbauung als auch für die Bahnhofplatzgestaltung ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Durchführung Wettbewerb oder Studienauftrag) vorgesehen.»

Der oben erwähnte ISOS-Objektbeschrieb attestiert dem Bahnhofs- und Mühlequartier einen «hohen Stellenwert aufgrund der Lage unterhalb der Altstadt mit intensiven Blickbezügen zu dieser sowie als siedlungshistorischer Zeuge der Stadtentwicklung im 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts» und ordnet ihm das Erhaltungsziel B zu. Weiter räumt er dem Gebiet, das neu zur «Gemischten Zone Bahnhof» gehören soll, einen «gewissen Stellenwert als Vordergrund für die Bebauung beim Bahnhof, insbesondere für die Reihe von Baumeisterhäusern an der Landstrasse von der südlichen Zufahrt her» ein und sieht dafür Erhaltungsziel A, «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» vor.

Daher begrüssen wir es, dass die Stadt laut Dokument 10 Behandlung der Mitwirkungseingaben der ersten Auflage, Abschnitt 9, Gemischte Zone Bahnhof, Seite 22 an der Sicherung des Freihaltbereichs festhält.

Da es sich bei der Gegend um den Bahnhof und die erwähnte «Zentrumsachse von Maienfeld» um ein Gebiet handelt, das im Erhaltungsbereich liegt oder daran angrenzt und einen sensiblen Umgang mit der historischen Substanz und Struktur sowie räumlichen Anordnung erfordert, begrüssen wir es, dass die Stadt ein «qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Durchführung Wettbewerb oder Studienauftrag)» vorsieht. Allerdings bedarf diese Formulierung unseres Erachtens weiterer Präzisierungen.

Zunächst sollte das gesamte Gebiet ganzheitlich behandelt und seine Gesamtsituation bei der Entwicklung Bahnhof bzw. «Zentrumsachse» gebührend berücksichtigt werden.

Weiter sind wir der Meinung, dass für dieses und weitere öffentliche Vorhaben mit einschneidenden Folgen für das Ortsbild sowie hohen Anforderungen an die räumliche und bauliche Gestaltung unserer Meinung nach zwingend Verfahren durchgeführt werden müssen, die mit den SIA-Ordnungen für Wettbewerbe, Studienaufträge und Planerwahlverfahren konform sind. Insbesondere müssen offene Wettbewerbe gemäss Artikel 18 des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen oder zumindest selektive Wettbewerbe mit Präqualifikation gemäss Artikel 19 dieses Gesetzes durchgeführt werden. Die eingereichten Ideen oder Projekte müssen von unabhängigen Jurys bewertet werden, denen fachlich anerkannte und qualifizierte Personen angehören wie Architekten BSA und je nach Vorhaben ausgewiesene Spezialisten in Städtebau/Stadtplanung, Landschaftsgestaltung, Denkmalpflege usw. Bei der Zusammensetzung der Jurys muss zudem zwingend darauf geachtet werden, dass die Fachpreisrichter gegenüber den Sachpreisrichtern in der Mehrzahl sind. Nach Möglichkeit sind im Vorfeld solcher Ausschreibungen Gelegenheiten für eine echte öffentliche Partizipation zu schaffen. Das fördert die Chance auf eine breite Akzeptanz und Abstützung der entsprechenden Vorhaben und dient der klareren Definition der aususchreibenden Aufgaben.

**Antrag:** Es sei eingehend und fundiert zu prüfen, ob sich das Gebiet in oder nahe der angedachten Gemischten Zone Bahnhof als Standort für eine öffentliche Tiefgarage eignet.

**Argumentation:**

Die Stadt sollte unbedingt die Gelegenheit ergreifen, eingehend und fundiert zu prüfen, ob sich dieses Gebiet als Standort für eine öffentliche Tiefgarage eignet. Einerseits, weil infolge der Entstehung neuer Wohn- und Arbeitsflächen ein Bedarf an zusätzlichen Parkmöglichkeiten entsteht, andererseits, weil sich die Chance böte, bestehende Parkplätze um den Bahnhof aufzuheben und nicht zuletzt, weil sich dadurch der Bau einer kostspieligen unterirdischen Parkierung an einer verkehrs-technisch äusserst ungünstigen Lage in einer Grünzone einschliesslich Zerstörung der historischen Rheinuferkante und eines Biotops mit historischem Baubestand im Sinne von Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vermeiden liesse, die mit den im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS formulierten Schutzziele ohnehin nicht vereinbar ist.

Die Vorgabe zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens ist im Baugesetz enthalten. Die Modalitäten des Verfahrens sind zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens zu definieren.

Eine Tiefgarage mit öffentlichen Parkplätzen kann im Rahmen der Quartierplanung geprüft werden.

→ **keine Anpassungen vorgesehen**

### 13. Gewässerraum

**Antrag:** Die Gewässerschutzzone auf der Parzelle 309 ist zu streichen und bei der Gewässerschutzlinie ist der heute bebaute Bestand für Aus- und Umbauten zu gewährleisten.

**Argumentation:**

Die blau gezogene Gewässerabstandslinie auf den Parzellen 2320 und 309 sind bestehend, haben aber die bestehenden Gebäude inklusive Kegelbahnschopf und Hofstattrecht zu berücksichtigen. Die blau umrandete Gefahrenzone, welche auch die Parzelle 309 betrifft, wird nicht akzeptiert und erscheint als völlig zufällig, da das Mühlbach-Gewässer nicht nur an dieser Stelle eine Gefährdung darstellen kann.

Der Gewässerraum ist bereits rechtsgültig und kann nicht angepasst werden. Er wurde auf das Minimalmass reduziert. Bei der Gefahrenzone handelt es sich um eine übergeordnete Vorgabe.

→ **keine Anpassungen vorgesehen**

**Antrag:** Die ZöBA Alterssiedlung Neugut sei so zu verkleinern, dass es zu keiner Überlagerung mit der Gewässerraumzone kommt.

**Argumentation:**

Die ZöBA der Alterssiedlung Neugut (Parzelle Nr. 1751) soll erweitert werden. Die vorgesehene Erweiterung gemäss Beilage Änderungsprotokoll (s. Abb. 2, siehe rechts) überlagert sich jedoch mit dem Gewässerraum, was nicht zulässig ist, und ist entsprechend zu verkleinern, so dass es zu keiner Überlagerung mit der Gewässerraumzone kommt (wie dies im Planungs- und Mitwirkungsbericht dargestellt, vgl. Abbildung 3).

Der Einwand ist gerechtfertigt und bezieht sich auf eine nicht aktualisierte Quelle (Änderungsprotokoll). Im aufgelegten Plan gab es bereits keine Überlagerung. Inhaltlich ist der Antrag damit berücksichtigt.

→ **Anpassungen im Planungsinstrument berücksichtigt**

### 14. Kaufhausplatz

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

**Argumentation:**

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 Hochstamm-bäume]; 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.

An den rechtsgültigen Einträgen soll festgehalten werden. Sie sind zudem Bestandteil eines laufenden Verfahrens.

→ keine Anpassungen vorgesehen

**Antrag:** 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.

#### **Argumentation:**

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, ZiFortsetzung... 3.2.10). Dies ist nicht nachvollziehbar. Überwiegende Interessen, welche betreffend das Haus Assek. Nr. 58 einer Umsetzung des Inventars in der Ortsplanung entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

An den rechtsgültigen Einträgen soll festgehalten werden. Sie sind zudem Bestandteil eines laufenden gerichtlichen Verfahrens.

→ keine Anpassungen vorgesehen

**Antrag:** Maienfeld ist keine Universitätsstadt, sie braucht keine Infrastruktur für «Dozenten» und «Studierende» bereit zu stellen. Besonders keine, welche einen so schweren Eingriff in das schützenswerte Ortsbild darstellen wie permanente Erstellung des Kaufhausplatzes.

**Argumentation:**

Ein grosses Parkhaus bringt auch erheblich Mehrverkehr, und in der Gesamtrevision Ortsplanung Stadt Maienfeld wird angemerkt, dass die Strassen durch und Richtung Stadtkern schon stark überlastet sind (1.3 und laut Kanton 3.2.1, 3.2.4). Die logische Schlussfolgerung ist daher wie die Gesamtrevision auch darlegt - dass Maienfeld weniger verkehrsfreundlich werden sollte. 4.2.1 belegt ja, dass Maienfeld zur Durchgansachse geworden ist und Zielverkehr nicht der zentrale Punkt ist.

An den rechtsgültigen Einträgen soll festgehalten werden. Sie sind zudem Bestandteil eines laufenden gerichtlichen Verfahrens.

→ keine Anpassungen vorgesehen

## 15. Krusegg

**Antrag:** Im Gestaltungsplan sind auf unserer Parzelle Nr. 636 zwei Einträge vorhanden: KA und KAB. Auf welche Fläche bezieht sich dieser Eintrag? Da nicht klar ersichtlich, was dies für unsere Parzelle für Auswirkungen hat, möchten wir gegen diese Einträge einwenden, bis diesbezüglich Klarheit herrscht.

**Argumentation:**

Die Ziehung der Linie zwischen Altstadtzone KA und Anpassungszone B KAB auf unserer Parzelle Nr. 636 sollte entlang der östlichen Parzellengrenze erfolgen. Mehrere Häuser an der Krusegggasse, welche in der Altstadtzone sind, sind neueren Datums als unser Haus. Diese neue Grenzziehung wäre aus unserer Sicht aus ortsbildnerischen Gesichtspunkten logischer und würde für eine allfällige zukünftige bauliche Entwicklung dieser Parzelle einige planerische Stolpersteine aus dem Weg räumen.

Teile der Parzellen Nr. 661,636, 2329, 2330 und 2078 sollen wie bisher in der Anpassungszone B mit zugewiesener Geschossfläche liegen. Wo ist diese zugewiesene Geschossfläche ausgewiesen? Dies ist uns nicht klar. In Ihrem Schreiben vom 02.09.2024 weisen Sie darauf hin, dass dies noch erfolgen wird. Wann und in welcher Form wird dies erfolgen? Wie ist der Einbezug der betroffenen Grundeigentümer?

Wir schlagen bezüglich den Parzellen Nr. 661,662, 663, 652, 2330, 2078 und 2456 folgendes vor:

- Gemäss geltendem Gestaltungsplan soll die „Grünzone“ gelöscht werden. Die Eigentümer sollen frei sein, auf welchem Teil ihres Grundstücks eine allfällige Neubauüberbauung erstellt werden soll. Grund: Wie sich im Baugesuch auf den Parzellen Nr. 641,662, 663 und 2456 gezeigt hat, führten die raumplanerischen Zwänge dazu, dass sich die Neubauten mit ihren Hauptwohnräumen gegen Norden ausrichtet. Mit der Aufhebung der „Grünzone“ können Bauten, in ortstypischer Weise - bei gleichbleibender Nettogeschossfläche NGF - gegen Süden und Westen geplant und realisiert werden.
- Die Erschliessung dieser Baufelder soll über die Parzelle Nr. 664 oder 2329 geprüft werden. Bei einer Erschliessung über die Parzelle Nr. 664 soll die Einzonung dieser Parzelle geprüft werden.

Die Darstellung der zugewiesenen Geschossfläche im Zonenplan wird verbessert. Die Abgrenzung der Zonen hängt mit der Typologie zusammen und beinhaltet eine Bautiefe ab der Krusegggasse. Diese Abgrenzung stimmt nicht in jedem Fall mit den Parzellengrenzen überein. Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind gemäss Baugesetz Nutzungsziffern und Grenzabstände in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone, in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt.

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 Bauzonenknappeheit 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 ist deshalb in der vorliegenden Revision ohne erhöhtes öffentliches Interesse nicht vorgesehen.

**→ Keine inhaltliche Anpassung; Folgende plangrafische Korrekturen sind erforderlich: Darstellung zugewiesene Geschossfläche im Zonenplan und Darstellung Baugebiet im GEP**

**Antrag:** Im Gebiet Krusegg sind gewissen Flächen grau schraffiert, was in der Legende als Bauzone bezeichnet wird. Gewisse Flächen sind weiss, obwohl im Generellen Gestaltungsplan diese Flächen Bauzonen sind. Die graue Schraffur im Generellen Erschliessungsplan sollte mit den Bauzonen im Generellen Gestaltungsplan übereinstimmen.

Die hellgrün gestrichelte Linie «private Erschliessungsstrasse (geplant)» über unsere Parzelle soll aus unserer Sicht gestrichen werden.

Die Darstellung der Bauzone (Hinweise im Generellen Erschliessungsplan) wird angepasst. Die Einträge «private Erschliessungsstrasse (geplant)» hängen mit der Erschliessung der zweiten Bautiefe zusammen, welche in einzelnen Quartierplanverfahren zu konkretisieren ist. Am Eintrag soll festgehalten werden.

**→ Keine inhaltliche Anpassung; Folgende plangrafische Korrekturen sind erforderlich: Darstellung zugewiesene Geschossfläche im Zonenplan und Darstellung Baugebiet im GEP**

## 16. Natur

**Antrag:** 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.

### Argumentation:

Gemäss der Rückmeldung der Gemeinde Maienfeld auf unsere Stellungnahme zur ersten öffentlichen Mitwirkung sieht die Gemeinde keinen Handlungsbedarf, da gemäss der Vorprüfung des Kantons kein Handlungsbedarf bestehe. Die korrekte Umsetzung der nationalen und regionalen Biotopinventare muss jedoch gemäss dem kantonalen Richtplan Kapitel Landschaft umgesetzt 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. Die Argumentation, dass gemäss der Vorprüfung des Kantons kein Handlungsbedarf bestehe, ist somit nicht ausreichend. Biotope müssen gemäss kantonalem Richtplan in die Nutzungsplanung überführt werden.

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.
- 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 Rheinaue (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 Rheinaue 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 (Pendlerroute) 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 Naturobjekts 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 InfoFauna2 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.

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. Der Antwort der Gemeinde ist nicht zu entnehmen, warum auf eine Übernahme dieser Naturschutz- bzw. Trockenstandortzonen verzichtet wird. Wir bitten die Gemeinde eine vollumfängliche Interessensabwägung inkl. Einbezug der Interessen der Natur vorzunehmen und die entsprechenden Gebiete zu schützen:

- 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 InfoFauna2 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.

Die Naturschutzzonen wurden anhand des kantonalen Natur- und Landschaftsinventars überprüft. Daraus hat sich kein weiterer Handlungsbedarf ergeben. Beim Rhein werden in den Bereichen der Auen von nationaler Bedeutung die Naturschutzzonen über das Gewässer hinweg bis zur Gemeindegrenze vergrössert.

→ Anpassungen vorgesehen

## 17. Parkplatzsituation und Verkehr Bovel

**Antrag:** Die Parkplätze (Parzelle 2099, 2454, 2629), welche sich in der Tourismuszone befinden, sind zu belassen und der zeitlich beschränkte Anteil ist als definitiver Parkplatz in den Erschliessungsplan aufzunehmen, wie dies bereits in der ersten Vernehmlassung vorgesehen wurde.

**Antrag:** Die Aufnahme des Parkplatzes für das Hotel-Restaurant Heidihof sowie für das angrenzende Heididorf in den generellen Erschliessungsplan und die beabsichtigte Anbindung des Weilers Bovel an das öffentliche Verkehrsnetz wird von der ibW sehr begrüsst.

### **Argumentation:**

Beide Massnahmen werden die Parkierungssituation am Bildungsstandort deutlich entspannen. Zudem werden künftig weniger Fussgänger auf der Strasse zwischen dem Stadtkern Maienfeld und dem Standort Bovel unterwegs sein, was zu einer Abnahme von Gefahrensituationen im Strassenverkehr führt. Sowohl das Naherholungsgebiet der Stadt Maienfeld als auch der Bildungsstandort werden dadurch zusätzlich aufgewertet. Eine möglichst zeitnahe Anbindung des Bovel an das öffentliche Verkehrsnetz ist für uns insbesondere auch in Verbindung mit dem zweiten Standort im «alten Rathaus» von grosser Bedeutung. Im «alten Rathaus» werden hauptsächlich Bildungsgänge im Bereich Gestaltung angeboten, welche auf die Nutzung des Technologiezentrums, das ebenfalls im Bovel untergebracht ist, angewiesen sind.

**Antrag:** Die Aufnahme des Parkplatzes vom Heididorf im Generellen-Erschliessungsplan und die beabsichtigte Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Verkehr wird vom Bildungszentrum Wald sehr begrüsst. Eine öffentliche Verkehrsanbindung entspricht dem nachhaltigen Betrieb des überregionalen und hoch frequentierten Ausbildungsstandorts. Zudem wird dadurch das Naherholungsgebiet der Stadt Maienfeld sowie das Angebot der Tourismusregion aufgewertet. Für den Schulbetrieb ist eine zeitnahe gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr wünschenswert. Gibt es für die ausgelagerte "Teilrevision Neuerschliessung" einen zeitlichen Rahmen? Wir gehen davon aus, dass in der Weiterführung dieser Teilrevision die angespannte Verkehrssituation entlang des Schlangenwegs sowie das Angebot an öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten für Naherholende miteinbezogen werden. Bei Bedarf stehen wir gerne bereit für eine Begehung vor Ort mit sämtlichen Beteiligten.

**Antrag:** An den im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Festlegungen (Parkplatz bestehend) soll festgehalten werden.

### **Argumentation:**

Der bestehende Parkplatz am Bovelweg befindet sich im Grundeigentum der Bovel AG. Der Parkplatz wurde im Jahr 2017 erweitert und die Erweiterung wurde im Jahr 2017 in Betrieb genommen. Die Baubewilligung wurde auf 10 Jahre befristet und läuft im Jahr 2027 aus. Allerdings stösst der bestehende Parkplatz auch mit der Erweiterung regelmässig an seine Kapazitätsgrenzen und es besteht Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen. Die ibw Försterschule besitzt auf ihrem Grundstück eigene Parkplätze, welche aber den erforderlichen Bedarf an Abstellplätzen während Werktagen ebenfalls nicht abdecken und darum die Parkplätze der Bovel AG genutzt werden dürfen. Im Gegenzug dürfen die Parkplätze der ibw Försterschule während Wochenenden im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung im Heididorf genutzt werden. Dieses gegenseitige Entgegenkommen funktioniert gut.

Selbst mit einem guten Angebot im Bereich des öffentlichen Verkehrs wird man wohl nicht darum herumkommen, ein bedarfsgerechtes Angebot für den motorisierten Individualverkehr für die Försterschule der ibw und die touristische Nutzung im Zusammenhang mit dem Heididorf anbieten zu können.

Das Prinzip des Angebots und der Nachfrage gilt im Zusammenhang mit der Schulnutzung und der touristischen Nutzung im Gebiet Bovel / Heididorf nicht. Aufgrund des mangelhaften Angebots des öffentlichen Verkehrs und

aufgrund der dezentralen Lage der ibw Försterschule und des Heididorfs sind die Besuchenden auf das Angebot für den motorisierten Individualverkehr angewiesen. Wenn zusätzliche Parkplätze angeboten werden, bedeutet dies nicht, dass zusätzliche Personen die ibw Försterschule oder zusätzliche Gäste das Heididorf besuchen werden.

Die Bovel AG würde gerne den bestehenden Parkplatz evtl. noch weiter ausbauen und vergrössern. Aufgrund von erwarteten Einsparungen wird dieses Unterfangen in absehbarer Zeit wohl eher unwahrscheinlich. Im Minimum muss der bestehende Parkplatz der Bovel AG gesichert werden.

**Antrag:** Der Parkplatz auf den Parzellen 2099,2629 (2454?) muss in der Spalte Zeichenerklärungen und auf dem Planausschnitt (Bovel) klar ersichtlich als befristet bis 2027, und als geplant, dargestellt werden.

**Argumentation:**

Der in der Festlegung genereller Erschliessungsplan als bestehend (laut Baubewilligung befristet bis 2027) eingetragene Parkplatz auf den Parzellen 2099 und 2629 (die Parzelle 2454 wird nicht mehr erwähnt. Wird der darauf liegende Parkplatz gar zurückgebaut?) ist im Wortlaut dahingehend anzupassen und abzuändern: «geplant»

Die temporäre Erweiterung der Parkplatzanlage für Autobusse und Personenkraftwagen, Parzellen 2099, 2454, Bovel inkl. BAB-Verfahren wurde unter folgenden Punkten bewilligt:

- Die temporäre Parkplatzerweiterung wird auf 10 Jahre begrenzt/ befristet.
- Nach Ablauf der Frist ist die gesamte Parkierungsanlage (bestehende Parkplatzanlage sowie die temporäre Parkplatzerweiterung der Parkierungsanlage) zurückzubauen und die beanspruchte Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Parkierungsanlage liegt daher immer noch in der Landwirtschaftszone.

Seit der Erteilung der Baubewilligung vom 24. August 2017 sind uns seitens des Stadtrates keine Bemühungen zur Lösung dieser, auf 10 Jahre befristeten und temporären, Parkplatzerweiterung bekannt.

In einem Sitzungsprotokoll 26. Oktober 2016, vom Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden inkl. dem Amt für Raumentwicklung, zuständig für das notwendige BAB- Verfahren, wurde unter anderem folgendes protokolliert:

"5. Weiteres Vorgehen

Der damalige Vertreter der Stadt Maienfeld, Max Leuener schlägt eine temporäre (provisorische) Erweiterung der Parkplätze am heutigen Standort sowie während den Spitzenzeiten eine Verkehrsregelung vor. (Wir haben noch nie Polizisten oder Personen eines Sicherheitsdienstes gesehen die in den chaotischen Spitzenzeiten den Verkehr regeln). Mittelfristig müsse an einem neuen Standort eine neue Parkierungsanlage (inkl. Bewirtschaftung) realisiert werden. Die Stadt Maienfeld will zusammen mit der Heididorf AG eine Lösung finden, da sowohl die Heididorf AG als auch die Stadt Maienfeld grosses Interesse an einer dauerhaften Lösung haben.

e) Verkehrskonzept

Die Heididorf AG und die Stadt Maienfeld legen zeitnah (8 Jahre reichen dafür nicht) gemeinsam fest, welche Schritte zur Erarbeitung eines Verkehrskonzepts (Erschliessung, Parkierung inkl. Bewirtschaftung, Verkehrsregelung an Spitzentagen usw.) an einem neuen Standort erforderlich sind.

In einem weiteren Protokoll der Stadt Maienfeld vom 13. Dezember 2016 wurde unter den Punkten 1. - 3. folgendes festgehalten:

- Kurzfristige Massnahmen 1-3 Jahre als Sofortlösung, ab 2017 umzusetzen.
- Mittelfristige Massnahmen 3-5 Jahre provisorische Lösung ab 2018 umzusetzen. Nach 8 Jahren ist es immer noch eine provisorische Lösung!
- Langfristige Massnahmen 5-8 Jahre mit definitiver Lösung, Endlösung.

**Antrag:** Der befristete Parkplatz auf den Parzellen 2099, 2454 und 2629 ist im generellen Erschliessungsplan (Bovel) Gesamtrevision Ortsplanung zu streichen.

**Argumentation:**

Mit der jetzigen Vorlage Gesamtrevision Ortsplanung, Genereller Erschliessungsplan (Bovel) mit dem befristeten Parkplatz der fälschlicherweise, aber bewusst als bestehend eingezeichnet wurde, nimmt der Stadtrat in Kauf, dass sich das Verkehrsaufkommen im Städtli massiv erhöhen wird. Damit arbeitet der Stadtrat diametral gegen das eigene Verkehrskonzept, welches das Städtli vom Durchgangsverkehr entlasten sollte. Daher wäre es viel sinnvoller

den als geplant eingezeichneten Parkplatz, auf der Parzelle 1968 auf den Pradafanten als Ersatz für den befristeten Parkplatz im Bovel, dementsprechend zu planen und zu bauen.

**Antrag:** Im generellen Erschliessungsplan ist die Erweiterung des Parkplatzes Heididorf vorgesehen. Wir beantragen die Streichung derselbigen.

**Argumentation:**

Der Bereich, welcher in den Erschliessungsplan aufgenommen werden soll, ist gemäss Baubewilligung 2017-0010 eine temporäre Parkierungsanlage, 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 in 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.

Wir erwarten im Jahr 2027 ein entsprechendes Baugesuch der PP Betreiberin für den Rückbau des temporären Parkplatzes.

**Antrag:** Es wird die Streichung der Erweiterung des Parkplatzes Heididorf im "generellen Erschliessungsplan 1:2000" beantragt.

**Argumentation:**

- Die Erweiterung des Erschliessungsplans beim PP Heidihof ist zu streichen, die temporäre Erweiterung muss bis im Jahr 2027 zurückgebaut werden.
- Die Erschliessung Oberrofels soll auf den bestehenden öffentlichen Erschliessungstrassen von Rofels her erfolgen.
- Vom Bovel her besteht keine öffentliche Erschliessung von Oberrofels / Heididorf
- Fehlende WC-Anlage beim bestehenden Parkplatz

In der Mitwirkung ist sowohl Ablehnung als auch Zustimmung zur Erweiterung des Parkplatzeintrags im GEP eingegangen. Alternative Standorte sind nicht ersichtlich. Eine Lösung auf der Parzelle 1968 wird als nicht praktikabel angesehen, zumal eine Konzentration der Parkplätze verkehrstechnisch besser ist. An der Erweiterung des Parkplatzeintrags soll festgehalten werden.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 18. Quartierplanpflicht

**Antrag:** Wir stellen den Antrag, den Quartierplan aufzulösen und die nachfolgenden Bauvorhaben dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu unterstellen.

**Argumentation:**

Bezugsnahmen 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.

Eine Aufhebung des Quartierplans ist im Rahmen der Ortsplanung nicht möglich. Dazu braucht es das Quartierplanverfahren.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Bezugnehmend 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 Lösung der Erschliessung in einem Quartierplangebiet ist nicht auf Stufe der Ortsplanung vorzusehen.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 19. Rebsiedlungszone

**Antrag:** Die Umzonung der Parzelle 510, Fläscherstrasse Maienfeld, von der jetzigen Landwirtschaftsfläche in eine Rebsiedlungszone.

### **Argumentation:**

Unser Betrieb ist in unserem Wohnhaus, dem „unteren Gugelberghaus“, Baujahr 1632, an der Fläscherstrasse 2, integriert. Das Haus ist als „zu erhaltendes Gebäude“ eingestuft. Als Herzstück ist der grosse, gut erhaltene Gewölbekeller zu erwähnen.

Die historischen und mehrheitlich engen Platzverhältnisse erlauben uns jedoch keine effiziente Bewirtschaftung, die der heutigen Zeit entsprechen. Um den Weinbau nachhaltig bewirtschaften zu können, sind wir auf zusätzliche Fläche angewiesen, die der Produktion und Lagerung dient.

Wir sind bestrebt, mit unserem Betrieb und integriertem Verkaufsladen, gelegen im Ortskern, auch in Zukunft einen wichtigen Beitrag zu unserem attraktiven und belebten Weinbaustädtchen zu leisten.

Für die Teilfläche ausserhalb der Rebzone wird eine Einzonung in die Rebsiedlungszone erwogen. Dies soll langfristig den Betrieb sichern und den Spielraum, auch in Bezug zum Umgang mit dem zu erhaltenden Gebäude, verbessern.

→ **Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Im Zuge der Ortsplanungsrevision 2010/2011 wurde die Stammparzelle Nr.2447 des Weinbetriebes ausbezogen, womit die damals geplante Remise nicht gebaut werden konnte. Das mit Datum vom 02.03.2015 eingereichte Baugesuch für eine neue Remise auf der Parzelle Nr.1203 wurde als nicht Bewilligungsfähig abgelehnt. Der Weinbetrieb von Patrik Kuoni ist darauf ausgewiesen eine Lagermöglichkeit realisieren zu können. Wir stellen Antrag, die Parzellen Nr. 1203 oder alternativ die Parzellen Nr. 1405, 1408, 2449 aus dem Rebareal zu entlassen.

### **Argumentation:**

In obiger Angelegenheit beziehe ich mich auf Ihre Aufforderung vom 8. März 2024 und stelle Ihnen hiermit namens und im Auftrag von Herrn Patrick Kuoni im Zusammenhang mit der Verfügung des Stadtrats vom 2. Oktober 2023 das Gesuch um Erlass einer Duldungsverfügung im Sinne von Art. 94 Abs. 4 KRG.

Wie bereits in den früheren Eingaben erwähnt und mit Schreiben vom 27. März 2024 vollzogen, hat die Hartmann AG im Namen von Herrn Patrick Kuoni den Antrag gestellt, die Parzelle Nr. 1 '203 aus der Rebzone zu entlassen. Begründet wird dies damit, dass dem Weinbaubetrieb an der Spitalgasse auf Parzelle Nr. 2'447 die Entwicklungsmöglichkeiten und insbesondere die Möglichkeit der Erstellung einer Remise zum Unterbringen der heute rund um die bestehende Baute auf Parzelle Nr. 1 '203 gelagerten Anhänger und als Ersatz für den dort aufgestellten Container zu erstellen. Der Umschwung wurde in der letzten Zonenplanrevision bekanntlich in die Grünzone umgezogen, in welcher entsprechende Bauten nicht zulässig sind.

Der Weinbaubetrieb von Patrick Kuoni verfügt auch sonst über keine Flächen, auf welchen eine Remise realisiert werden könnte. In diesem Sinne ist er darauf angewiesen, auf der heutigen Parzelle Nr. 1 '203 die entsprechende Baute realisieren zu können. Er hat deshalb den Antrag auf Entlassung der Parzelle Nr. 1 '203 aus der Rebzone gestellt. Aufgrund der Lage an der Steigstrasse ist

dies möglich, ohne dadurch eine Enklave in der Rebzone zu schaffen. Die Steigstrasse könnte bis zur Parzelle Nr. 1 '203 ebenfalls aus der Rebzone entlassen werden, was sachgerecht wäre. In der Beilage finden Sie eine entsprechende Skizze mit einer möglichen Anordnung einer Remise.

Sollte der von meinem Mandanten bevorzugte Standort auf der Parzelle Nr. 1'203 aus raumplanerischen Gründen abgelehnt werden, stellt er den Antrag, dass auf den Parzellen Nrn. 1'408, 2'449, eventuelle inklusive eines Teils der Parzelle Nr. 1 '405 direkt angrenzend an die Bauzone ein Teil aus der Rebzone entlassen wird. Der Standort an der Sentisbündte ist ebenfalls sehr gut erschlossen und würde sich für die Erstellung einer Remise anbieten.

Wie gezeigt wurde, ist Patrick Kuoni heute nicht in der Lage, eine Remise auf anderen Grundstücken zu erstellen. Da die beantragte Baubewilligung für die Erstellung einer Remise auf der Parzelle Nr. 1 '203 im Wesentlichen damit abgelehnt wurde, dass in der Rebzone nur Kleinbauten zulässig sind, diese Einschränkung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ohne weiteres aufgehoben werden kann beziehungsweise an einem anderen Standort die Möglichkeit für die Erstellung einer Remise geschaffen werden könnte, erscheint es unverhältnismässig bevor das Ergebnis der Ortsplanungsrevision bekannt ist, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands herzustellen.

Zu beachten ist dabei auch, dass ein wesentlicher Teil der beanstandeten Gegenstände Anhänger sind, welche am entsprechenden Ort abgestellt werden. Diese sind mit Planen zugedeckt.

In Ihrem Schreiben vom 8. März 2024 fordern Sie insbesondere eine Stellungnahme bezüglich die in Aussicht gestellte Befristung und zu den in Aussicht gestellten Bedingungen. Bezüglich der Befristung und die Bedingungen ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Diese wären allenfalls dahingehend zu präzisieren, dass diese bis zum rechtskräftigen Entscheid über die Entlassung der Parzelle Nr. 1 '203 eventuell eines Teils der Parzellen Nrn. 1 '408, 2'449 und 1 '405 entschieden wurde. Mit dem bereits am 27. März 2024 und mit den beiliegenden Plänen ergänzten Eingaben ist unseres Erachtens die Bedingung, dass im Zug der Ortsplanungsrevision ein Gesuch um Umzonung, das heisst Entlassung der Parzelle Nr. 1 '203 aus der Rebzone, gestellt wird, erfüllt. Sollten Sie eine weitere, förmliche Eingabe wünschen, wird dies im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe nochmals wiederholt. Bezüglich dem Baugesuch ist darauf hinzuweisen, dass bereits ein solches erarbeitet und eingereicht wurde. Dieses kann, allenfalls angepasst, unverzüglich nach Rechtskraft der Entlassung der Standorte aus der Rebzone erneut eingereicht werden.

Eine Entlassung einer Teilfläche der Parzelle 1203 aus der Rebzone wird vorgesehen.

→ Anpassung vorgesehen

## 20. Reitsportzone

**Antrag:** Von der Begründung des Kantons Graubünden und der Stadt Maienfeld, eine Bauzone ohne Hochbauverbot sei grundsätzlich nicht möglich wird Kenntnis genommen, ohne diese zu akzeptieren.

**Argumentation:**

Die besondere Zone lässt gemäss neuer Formulierung von Art. 51 nur die notwendigsten oberirdischen Anschlüsse zu, was den Bedürfnissen der reitsportlichen Nutzung der Zone zu wenig Rechnung trägt.

Wir beantragen deshalb, den Artikel betreffend Abs. 2 Satz 1 im Sinne unserer ersten Eingabe stehen zu lassen und was die Bewilligung von anschlussanlagen betrifft, auch im Fall der Streichung von Satz 1, neu wie folgt zu formulieren (kursiv markiert):

## Art. 51 Reitsportzone

<sup>1</sup>In der Reitsportzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Ausübung des Reitsportes aus betrieblichen Gründen unerlässlich sind.

<sup>2</sup>~~Feste Hochbauten wie Tribüne und Festwirtschaft etc. sind auf dem Rennplatz nicht zulässig.~~ Die bestehenden Bauten dürfen erhalten und erneuert werden. Feste unterirdische Erschliessungsanlagen sind zulässig, und deren oberirdische Anschlussanlagen sowie sanitäre Anlagen sind ~~auf das Notwendige zu reduzieren~~ zulässig und feste Hochbauten gemäss Abs. 1 sind im gekennzeichneten Bereich zulässig.

<sup>3</sup>Temporär erstellte Bauten und Anlagen für besondere Grossanlässe bedürfen der Zustimmung des Stadtrates.

Das Einrichten einer Inselhaften Bauzone ist aufgrund der Raumplanungsgesetzgebung nicht möglich. Der Pferdesport gilt nicht als landwirtschaftliche Nutzung.

→ Keine Anpassung vorgesehen

## 21. Schrebergartenzone

**Antrag:** Der Bürgerrat begrüsst den neuen Standort und stellt die Forderung, dass die Schrebergärten Aufgabe der Stadt ist, dass die Stadt die Erschliessung erstellt und die nötigen Verordnungen erlässt sowie die Bewirtschaftung und Verpachtung sicherstellt.

### Argumentation:

Wie an einer Besprechung festgehalten, bleibt das Land in der Landwirtschaftszone, überlagert mit einer Schrebergartenzone. Die Bürgergemeinde stellt das Land zur Verfügung, unter Vorbehalt der Genehmigung der Bürgerversammlung. Eine eventuelle Mehrwertabgabe lehnt der Bürgerrat ab bzw. muss durch die Stadt abgegolten werden. Werden diese Vorgaben nicht umgesetzt, lehnt der Bürgerrat die geplante Schrebergartenzone ab.

**Antrag:** Der Verzicht auf die ZkbN Industrie zugunsten der Schrebergärten soll hinterfragt und für die Schrebergärten ein geeigneter Standort gesucht werden.

### Argumentation:

Es erscheint fraglich, ob die Schrebergartenzone zugunsten der ZkbN Industriezone sinnvoll ist, da die Ausweitung der Industriezone damit für absehbare Zeit auf die nunmehr einzuzonenden ca. 3 ha beschränkt bleiben wird und keine weiteren Reserven mehr verbleiben.

Als neuer Schrebergartenstandort wird in Absprache mit Vertretern des Bürgerrats ein Spickel beim Pumpenhüsli am Walchiweg vorgeschlagen.

→ Anpassung vorgesehen

## 22. Themenweg Heididorf

**Antrag:** Im Zonenplan der Stadt Maienfeld soll eine überlagerte Tourismuszone mit entsprechenden Bestimmungen im Baugesetz aufgenommen werden. Die vorgeschlagene Abgrenzung richtet sich nach der Übersicht In der Beilage. Die Bestimmungen richten sich nach dem Vorschlag in der Beilage.

### Argumentation:

Das Heididorf soll mit einem zusätzlichen Themenweg ergänzt werden. Der Themenweg soll sowohl die bestehenden als auch die geplanten Bauten miteinander verbinden und nutzerfreundlich ausgestaltet werden. Der geplante Themenweg befindet sich ausserhalb der Bauzone aber vorwiegend innerhalb des Erweiterungsbereichs B gemäss dem regionalen Richtplan (Bereich B). Auf kommunaler Ebene fehlt es allerdings noch an entsprechenden

Festlegungen in der kommunalen Nutzungsplanung. Eine entsprechende Festlegung im Zonenplan oder im generellen Erschliessungsplan wird vorausgesetzt, damit der Kanton eine entsprechende BAB-Bewilligung erteilen kann.

Der Antrag wurde anlässlich einer Besprechung zurückgezogen.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 23. Umzonung

**Antrag:** Auf die Zonenanpassung auf der Parzelle 618 in der Grünzone ist zu verzichten.

**Argumentation:**

Es gibt keine Notwendigkeit bzw. Grund (anders als beim Vorhaben Parz. 463 WO ein konkretes Projekt vorliegt), weshalb dieser Teil der Grünzone anzupassen wäre. Die Situation ist nicht anders als Sie zum Zeitpunkt der Einzonung der Parz. 620 ff. war. Sollte diese Ergänzung für eine spätere Verwendung dienlich sein, gleicht dieser Vorhaben einer «Zonenerweiterung auf Vorrat», was ebenfalls nicht Ziel der Übung sein kann. Und besonders nicht in dieser Zone.

Die Umzonung bzw. Einzonung soll die Erschliessung der dahinterliegenden Parzellen ermöglichen. Die Argumente gegen die Umzonung sind nicht stichhaltig.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 24. Verkehrsentlastung Städtli

**Antrag:** Im Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanungsrevision ist folgendes Problem proaktiv einer Lösung zuzuführen. Wir bitten Sie, Start- und Zeitpunkt einer Umfahrung ernsthaft zu terminieren.

**Argumentation:**

Im Jahr 1984 haben wir die Liegenschaft Städtli 23, welche auf der Grenze zur Kantonsstrasse steht, käuflich erworben. Im Zuge der Umbauarbeiten der Liegenschaft wurde unsererseits, in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft Städtli 21, Werner Künzler, die Fussgängerpassage durch die beiden Liegenschaften lanciert. Damit die Arkade realisiert werden konnte, haben wir der angrenzenden Bäckerei ein unentgeltliches Nutzungsrecht gewährt. Der Verkaufsbereich der Bäckerei befindet sich in unserer Liegenschaft.

Das Baudepartement des Kantons beteiligte sich nicht an den Erstellungskosten der Arkade, mit dem Verweis auf die Planung einer Umfahrung Maienfeld-West.

In der Zwischenzeit musste die Pflasterung im Städtli infolge des Schwerverkehrs erneuert werden. Den Besitzern der an die Kantonsstrasse grenzenden Gebäude wurden vor Beginn der Sanierungsarbeiten die entstandenen Schwerlastschäden (Rissprotokolle) vorgelegt. Eine Entlastung des Städtlis vom Schwerverkehr wurde nie ernsthaft an die Hand genommen.

Am 27. August 2008 hat Heinz Dürler dem Stadtrat den Bericht der Kommission Ortsplanung vorgelegt. Mit Brief vom 28. August 2008 teilte das Tiefbauamt Graubünden dem Stadtrat mit, dass nach erfolgter Durchsicht der zugestellten Unterlagen gegenwärtig kein Anlass bestehe, eine Umfahrung Maienfeld Nord-West zu planen.

Daraufhin hatte der Stadtrat über die Aufnahme in den Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan zu entscheiden. Bei der öffentlichen Auflage 2010 wurde dann eine Baulinie festgelegt. Im Mitwirkungsbericht der laufenden Gesamtrevision Ortsplanung Maienfeld wird eine neue Linienführung dargestellt und erneut mit Baulinien gesichert. Die Teilstrecke Fläscherstrasse - Steigstrasse ist nur mit einer Verlegung der Strasse unter Terrain realistisch. Wie in der Vorprüfung vom ARE aufgezeigt wird, ist eine Umklassierung der Haupt- und Verbindungsstrasse zu klären und festzulegen.

Ob Start- und Zeitpunkt einer Umfahrung Nord-West sich noch lange aufschieben lässt, wird sich zeigen. Aktuell wird im Rückhaltebereich der Lochrufe ausgebaggert und das Kies nach Landquart transportiert. Der Transportweg

führt durch das Städtli. Das Transportvolumen pro Entleerung des Geschieberückhaltebeckens der Lochrufe beträgt ca. 12'000m<sup>3</sup>.

Im Jahr 2001 wurde unsererseits ein Massnahmenpaket für eine optimierte Wertschöpfung der Bewirtschaftung der Lochrufe eingereicht. Dieses wurde durch die Stadt noch nicht umgesetzt.

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. Aufgrund vieler vorherrschenden Interessen ist es nicht möglich einen konkreten Zeitpunkt für den Start der Neuerschliessung zu nennen.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 25. Verschiedene Einzelbegehren

### 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.

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.

Wir möchten bei dieser Gelegenheit nochmals festhalten, dass keine der beiden Gemeinschaften beabsichtigt, ihre Liegenschaften zu veräussern. Im Gegenteil, diese sollen weiterhin den Gemeinden zur Verfügung stehen und sich mittelfristig im Sinne von deren Tätigkeit entwickeln können.

Eine (Einfamilienhaus-)Bebauung im Rahmen der geltenden W2 ist damit jedoch ausgeschlossen, dies sowohl durch die Eigentümer selbst wie auch in Form einer Baurechtsgewährung. Um dem öffentlichen Interesse am Erhalt der prominenten Bauten sowie der Freihaltung des Rheinbords Rechnung zu tragen, muss eine Bebauung entlang der Gasse verdichtet angeordnet werden können und es ist - sofern diese ein gewisses Mass an Nutzung erreichen soll - eine Regelung erforderlich, welche eine Bebauung auch mit einem längeren Gesamtmass und näher an der Gasse ermöglicht. Mit dem in Ihrem Schreiben vom 2. September 2024 vorgeschlagenen Instrument des Quartierplans kann genau dieser Punkt jedoch nicht geregelt werden, da es sich um den Bezug zum öffentlichen Raum ausserhalb der beiden Parzellen handelt. Im Innern bringt dieses Verfahren zudem keine Vorteile und der Ausnutzungsbonus liesse sich kaum realisieren; im Gegenteil muss leider davon ausgegangen werden, dass es gar zusätzliche Angriffspunkte aus dem, gemäss aktueller Auflage, als «Zone für künftige bauliche Nutzung»

eingestuftes Gebiet oberhalb der Gasse bieten wird. (Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass bereits in der OP-Revision 2015 für die angrenzende private Parzelle Nr. 341 mit der Begründung einer besseren Ausnutzbarkeit eine einzelne Baulinie festgelegt worden ist, dies quasi zum Nachteil der Kirchenstiftung und im Gegensatz der hier thematisierten ohne übergeordneten Bezug.)

Ein öffentliches Interesse am Erhalt dieser prominenten Reihe ehemaliger Villen (Villa Huber, Chalet Eremitage, Lindenhof) ist nachweislich manifestiert (Inventarliste) und die beiden tragenden Gemeinschaften sind willens, sich vor Ort im Sinne ihres Engagements für die Öffentlichkeit weiterzuentwickeln. Die beantragte Festlegung einer Baulinie wird Planungs-sicherheit für eine klare Positionierung allfälliger ergänzender Bauten geben, welche den weiteren übergeordneten Zielen (Gassenbildung / dichte Raumbildung, Erschliessung der

Nutzungsreserven / Verdichtung) ebenso entspricht und dies, ohne die übrigen Parameter der geltenden Nutzungszonenzuweisung (W2) ändern zu müssen.

Nutzungen im Bereich Dienstleitung sind gemäss Baugesetz 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. Das Instrument der Baulinie wird deshalb abgelehnt. Um ortsbauliche Qualitäten sicherzustellen, eignet sich eine Quartierplanung, worin auch Baulinien festgehalten werden können. Dies erfordert keine Massnahme in der Ortsplanung.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 26. Verschiedene Rückmeldungen zur Kenntnisnahme

Gerne verweisen wir auf unsere Stellungnahme per Mail vom 26. April 2024. Ihre Planung zum Projekt «Kompostierungsanlage Rinau» wird von den obenerwähnten Hochspannungsleitungen überspannt. Die Umsetzung des Projektes ist nur mit einer Bewilligung vom Eidgenössischen Starkstrominspektorat ESTI möglich. Die Planunterlagen der Ausnahmegewilligung vom 25. Mai 2021 stimmen nicht mit den aktuellen Planunterlagen überein. Bei einer Projektänderung muss dem Eidgenössischen Starkstrominspektorat ESU das Vorhaben neu vorgelegt werden.

Weiter weisen wir Sie darauf hin, dass Arbeiten in der Nähe von Höchstspannungsleitungen viele Gefahren verursachen können. Deshalb sind folgende Sicherheitsvorschriften einzuhalten:

- Bei Bauarbeiten in der Nähe der Leitung ist grösste Vorsicht geboten, damit die Sicherheit von Personen wie auch die Versorgungssicherheit jederzeit gewährleistet werden kann.
- Die Baustellenleitung vor Ort ist verpflichtet, die Einhaltung der entsprechenden SUVA-Richtlinie «Achtung, Stromschlag!» (66138. D) jederzeit sicherzustellen.
- Besondere Vorsicht ist bei der Baustelleninstallation (z.B. Kranstandort / Schwenkradius) und dem Maschineneinsatz geboten. Maschinen oder Menschen dürfen sich keinesfalls den spannungsführenden Teilen der Anlage nähern.
- Der Bodenabstand zu Leiter, Luftkabel und Erdleiter muss gemäss Leitungsverordnung (LeV) Art. 34 Inkl. Anhang 3 zu Jeder Zelt sowohl beim grössten Durchhang wie auch bei Windauslenkung mindestens 7.50 m + 0.01 m pro kV Nennspannung betragen.
- Die Mastfundamente dürfen nicht beschädigt und/oder untergraben werden. Die Maststatik darf zu keiner Zeit gefährdet sein. Die Erdungsbänder in Mastnähe dürfen weder verlegt noch gekappt werden. Die Zugänglichkeit zum Mast muss zu jederzeit gewährleistet sein.

Hinweise betreffend der SBB Übertragungsleitung

- 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.

## Mehrwertabgabe

- 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 Amtes für Immobilienbewertung, damit der Ausgangswert aufgrund der tatsächlichen bisherigen Nutzungen und möglichen Nutzungen festgelegt wird.

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

- 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.

## Allgemein

- 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 gem. 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).

## Parzelle 2114 ist ein idealer Standort für ein Batteriespeicher-Projekt, weil:

- Die Speicherung von Energie ist ein zentraler Punkt beim Umbau des neuen Energiesystems. Ein Batteriespeicher in dieser Grösse wäre ein energetisches Leuchtturmprojekt für den Kanton Graubünden und gleichzeitig der grösste Batteriespeicher in der Schweiz.
- Die Parzelle liegt als Insel zwischen der Autobahn, den SBB-Gleisen, der Autobahnausfahrt und in der Nähe des Unterwerks Sarelli, einer der stärksten Stromanschlüsse des Kantons St. Gallen.
- Die Infrastrukturen des Kantons und der SBB bleiben untangiert und ein Batteriespeicher wäre die ideale Ergänzung, da es sich dabei ebenfalls um ein reines Infrastrukturprojekt handelt (eine Anlage ohne permanente Arbeitsplätze, nur circa 1x pro Jahr jemand vor Ort für den Unterhalt). Dadurch entsteht kein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf diesem verkehrstechnisch bereits sehr hoch frequentierten Abschnitt.
- Obwohl die Parzelle als Landwirtschaftszone ausgewiesen ist, wäre der Standort aus oben genannten Alleinstellungsmerkmalen ideal für ein Batteriespeicherprojekt. Der Untergrund der Parzelle wird sickertfähig befestigt. Ebenfalls sind ökologische Massnahmen, wie z.B. eine Vogelhecke oder eine Magerwiese auf dem Gelände möglich.
- Die Gemeinde Maienfeld könnte diese Parzelle (sie ist nicht Teil von Maienfelder Riet) im neuen Zonenplan als «Energetische Zone» ausscheiden, ohne dass die Parzelle als Bauzone eingezont werden muss. Wir könnten sie dann im Baurecht für mindestens 50 Jahre übernehmen.
- Im normalen Betriebsfall bringen die Batteriespeicher Systemdienstleistungen gegenüber der Swissgrid AG. Im Notfall kann sie der Gemeinde Maienfeld und der Region für Inselbetrieb als Backup systemrelevanter Betriebe dienen.
- Zusätzlich kann die Speicherbatterie als Erhöhung der Energiewertigkeit lokaler Energieproduktion dienen und einen markanten Beitrag zur Eigenversorgung leisten.

## Kenntnisnahme

## 27. Wildruhezone/Wildtierkorridor

**Antrag:** Keine Aufnahme von Wildruhezonen im Zonenplan, Flexibilität beibehalten, Verfahren bei Änderungen sehr aufwendig (Verwaltungsökonomisch unnötiger Aufwand). Art. 48 streichen.

**Antrag:** Keine Aufnahme von Wildtierkorridoren 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.

Auszug Kantonalen 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 Kantonalen 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.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Aus folgendem Grund beantragen wir, die entsprechende Fläche im Gebiet Fuchsenwinkel der Zone Wildtierkorridor zuzuweisen.

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 begrüessen. 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 3, sondern weiter östlich davon, ausgeschieden wird. Wir haben bereits in der ersten öffentlichen Mitwirkung angeregt, die Zone Wildtierkorridor um die fehlende Fläche zu ergänzen. Gemäss Zonenplan Stand ÖM II sind im Gebiet Fuchsenwinkel/Fuksawinggel jedoch keine Anpassungen vorgenommen worden. Zur Präzisierung: gemeint ist die in Abbildung 1 rot markierte Fläche: (siehe rechts Abbildung, Beantragte Erweiterung Zone Wildtierkorridor im Gebiet Fuchsenwinkel/Fuksawinggel)

Der Wildtierkorridor ist gemäss dem Kantonalen Richtplan ausgeschieden.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 28. ZkbN

**Antrag:** Die Parzellen 473, 479,480, 481,482, 2413, 484, 485, 2414 etc. südlich der Jeninserstrasse, stellen einen erheblichen Teil der Maienfelder Grünzone dar, sind aber in der Übersicht Bauzonenkapazitäten nicht klar klassifiziert. Sie sind in unmittelbarer Nähe zu den bereits existierenden Grossbaustellen am Ostende Balatrans, und entlang der Fläscherstrasse und andern Gebieten wurde ja bereits genügend Bauland für die nächsten 15 Jahre bereitgestellt - das besagt ja der Bericht zur Ortsplanung. Der grüne Charakter der Stadt ist von diesen Flächen geprägt, eine klare Deklaration als Landwirtschaftszone - de facto schon der Fall - wäre sehr wünschenswert.

### **Argumentation:**

Die beiden begrenzenden Strassen Unter der Linde und die Jeninserstrasse haben ja bereits die Kapazitätsgrenzen erreicht und es gibt - rein topologisch - keine Möglichkeit, den Mehrverkehr irgendwo anders abfliessen zu lassen. Die Gesamtrevision unter 3.2.1. merkt an, dass Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt werden sollen, was für diese Flächen bei einer Umnutzung ja nicht mehr richtig möglich und laut Leitziel 4 die bestehenden Strukturen sogar entlasten sollte.

Ist unserer Ansicht nach schön mit dem 13 Jahre alten Raumplanungsgesetz vereinbar, wobei es das Mitwirken der Öffentlichkeit verlangt. Es entspräche auch kantonalen Raumplanungsaufgaben, welche Freiräume für Grünzonen und eine Strukturierung der Überbauungen fordern. Es wäre kompatibel mit 6. Leitziel 1, welches ein moderates Bevölkerungswachstum einfordert, und es passt gut zu 5.1.4.

**Antrag:** ZkbN Pardella wie vorgesehen belassen.

**Argumentation:**

Es wird begrüsst, dass die ZkbN Pardella auf den rechtsgültigen Stand zurückgesetzt wird und damit als im Richtplan vorgesehenes Siedlungsgebiet für eine zukünftige bauliche Entwicklung in Maienfeld zur Verfügung stehen wird. Ein freiwilliger Verzicht auf diese Möglichkeit erschien als nicht wünschbar.

**Antrag:** Die Reduktion der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) im Gebiet Under Herafeld/Pardellgasse sei beizubehalten und Parzellen 2413, 484, 485, 2414, 486, 487, 2415, 2446, 383, 384, 385, 386 sowie Teile der Parzellen 490 und 2416 seien wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen wie im während der 1. Mitwirkungsaufgabe präsentierten Zonen- und Generellen Gestaltungsplan vorgesehen.

**Argumentation:**

Ausserdem sind wir der Meinung, dass die Formulierung «im Rahmen einer politischen Interessensabwägung im Einzelfall» im Sinne der Transparenz und des Rechts der Öffentlichkeit auf Information erklärungsbedürftig ist.

Laut dem im Rahmen der ersten Mitwirkungsaufgabe veröffentlichten Zonen- und Generellen Erschliessungsplan sollten die Zone für künftige bauliche Nutzung signifikant reduziert und die Parzellen 2413, 484, 485, 2414, 486, 487, 2415, 2446, 383, 384, 385, 386 sowie Teile der Parzellen 490 und 2416 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung handelt es sich dabei um Flächen von insgesamt rund 20'500 m<sup>2</sup>, die sich zum Teil möglicher-weise als Fruchtfolgeflächen eignen.

Angesichts der vielen Vorhaben, die grosse Mengen an wertvollen unverbauten Flächen, Landwirtschaftsland oder gar Fruchtfolgeflächen in Anspruch nehmen, hatten wir mit grosser Erleichterung zu Kenntnis genommen, dass hier eine zusammenhängende Landwirtschaftsfläche erhalten bleiben sollte.

Die Abnahme der pro Einwohner/-in verfügbaren Landwirtschaftsfläche gehört zu den aktuell grössten Herausforderungen der Schweizer Ernährungssicherheit. Ausserdem haben unversiegelte Böden eine immense Bedeutung für die Filterung und Speicherung von Wasser, die Aufnahme von CO<sub>2</sub>, als Lebensraum verschiedener Pflanzen, Tiere und Organismen sowie für die Minderung der Auswirkungen des Klimawandels. Deshalb ist es überaus wichtig und sind wir kommenden Generationen gegenüber verpflichtet, nachhaltig mit verfügbaren Ressourcen wie Land umzugehen.

So zielen denn auch das Eidgenössische Raumplanungsgesetz und entsprechende kantonale Regelwerke und Pläne auf eine Verdichtung nach innen und den Erhalt von Landwirtschafts- und insbesondere Fruchtfolgeflächen sowie insgesamt einen haushälterischen Umgang mit Boden ab.

Des Weiteren verfügt Maienfeld über ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung, siehe Anhang 1 zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. In der seit April 2023 in Kraft stehenden zweiten Fassung des ISOS-Objektbeschreibs von Maienfeld sind die erwähnten Parzellen dem Ortsbildteil 14 (Reb- und Wieshang) mit dem Erhaltungsziel A (erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) zugeordnet. Ihnen kommt ein hoher Stellenwert als siedlungstypischer Vorder- und Hintergrund zu. In den Empfehlungen auf Seite 44 dieses Beschreibs ist festgehalten: «Die Dominanz der Altbebauung und der Kulturlächen darf nicht weiter geschmälert werden.»

Bedauerlicherweise ist die Stadt laut Dokument 10 Behandlung der Mitwirkungseingaben der ersten Auflage den Anträgen zweier Parteien gefolgt, die sinngemäss verlangten, die Aufhebung der Zone für zukünftige bauliche Nutzungen im Gebiet Under Herafeld/ Pardellgasse rückgängig zu machen, siehe dazu Punkt 22, Zone für künftige bauliche Nutzungen (ZkbN) auf Seite 16. Diesen Entscheid können wir aus den oben ausgeführten Gründen nicht nachvollziehen.

Die Stadt bemerkt hierzu, die betreffenden Flächen seien bereits als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Dies trifft allerdings laut Amt für Raumplanung nur zum Teil zu, denn im Vorprüfungsbericht heisst es auf Seite 16: «Die Parzellen Nrn. 2415, 486, 2414, 484, 485 und 2413 befinden sich nicht oder nur teilweise im Perimeter der FFF.»

**Antrag:** Die Reduktion der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) im Gebiet Under Herafeld/Pardellgasse sei beizubehalten und Parzellen 2413, 484, 485, 2414, 486, 487, 2415, 2446, 383, 384, 385, 386 sowie Teile der Parzellen 490 und 2416 seien wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen wie im während der 1. Mitwirkungsaufgabe präsentierten Zonen- und Generellen Gestaltungsplan vorgesehen.

**Argumentation:**

Laut dem im Rahmen der ersten Mitwirkungsaufgabe veröffentlichten Zonen- und Generellen Erschliessungsplan sollten die Zone für künftige bauliche Nutzung signifikant reduziert und die Parzellen 2413, 484, 485, 2414, 486, 487, 2415, 2446, 383, 384, 385, 386 sowie Teile der Parzellen 490 und 2416 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung handelt es sich dabei um Flächen von insgesamt rund 20'500 m<sup>2</sup>, die sich zum Teil möglicher-weise als Fruchtfolgeflächen eignen.

Angesichts der vielen Vorhaben, die grosse Mengen an wertvollen unverbauten Flächen, Landwirtschaftsland oder gar Fruchtfolgeflächen in Anspruch nehmen, hatten wir mit grosser Erleichterung zu Kenntnis genommen, dass hier eine zusammenhängende Landwirtschaftsfläche erhalten bleiben sollte.

Die Abnahme der pro Einwohner/-in verfügbaren Landwirtschaftsfläche gehört zu den aktuell grössten Herausforderungen der Schweizer Ernährungssicherheit. Ausserdem haben unversiegelte Böden eine immense Bedeutung für die Filterung und Speicherung von Wasser, die Aufnahme von CO<sub>2</sub>, als Lebensraum verschiedener Pflanzen, Tiere und Organismen sowie für die Minderung der Auswirkungen des Klimawandels. Deshalb ist es überaus wichtig und sind wir kommenden Generationen gegenüber verpflichtet, nachhaltig mit verfügbaren Ressourcen wie Land umzugehen.

So zielen denn auch das Eidgenössische Raumplanungsgesetz und entsprechende kantonale Regelwerke und Pläne auf eine Verdichtung nach innen und den Erhalt von Landwirtschafts- und insbesondere Fruchtfolgeflächen sowie insgesamt einen haushälterischen Umgang mit Boden ab.

Des Weiteren verfügt Maienfeld über ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung, siehe Anhang 1 zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. In der seit April 2023 in Kraft stehenden zweiten Fassung des ISOS-Objektbeschreibs von Maienfeld sind die erwähnten Parzellen dem Ortsbildteil 14 (Reb- und Wieshang) mit dem Erhaltungsziel A (erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) zugeordnet. Ihnen kommt ein hoher Stellenwert als siedlungstypischer Vorder- und Hintergrund zu. In den Empfehlungen auf Seite 44 dieses Beschreibs ist festgehalten: «Die Dominanz der Altbebauung und der Kulturlächen darf nicht weiter geschmälert werden.»

Bedauerlicherweise ist die Stadt laut Dokument 10 Behandlung der Mitwirkungseingaben der ersten Auflage den Anträgen zweier Parteien gefolgt, die sinngemäss verlangten, die Aufhebung der Zone für zukünftige bauliche Nutzungen im Gebiet Under Herafeld/ Pardellgasse rückgängig zu machen, siehe dazu Punkt 22, Zone für künftige bauliche Nutzungen (ZkbN) auf Seite 16. Diesen Entscheid können wir aus den oben ausgeführten Gründen nicht nachvollziehen.

Die Stadt bemerkt hierzu, die betreffenden Flächen seien bereits als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Dies trifft allerdings laut Amt für Raumplanung nur zum Teil zu, denn im Vorprüfungsbericht heisst es auf Seite 16: «Die Parzellen Nrn. 2415, 486, 2414, 484, 485 und 2413 befinden sich nicht oder nur teilweise im Perimeter der FFF.»

Die bereits rechtskräftige Zone für künftige bauliche Entwicklungen (ZkbN) ist noch keine Bauzone. Im Sinne von kompakten Siedlungen ist das Gebiet prädestiniert. Ob, mit welchen Dimensionen und mit welchen Rahmenbedingungen eine Einzonung erfolgen könnte, kann nicht vorweggenommen werden.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Im Gebiete Halde und insbesondere auf der Parzelle 2271 soll gemäss Richtplan eine Zone für zukünftige Bauten erhalten bleiben und ebenfalls das Strassenstück der Parzelle 2271 als öffentliche Erschliessungsstrasse.

**Argumentation:**

Die Ausscheidung einer Zone für zukünftige Bauten im Gebiet Halde, welche im Richtplan so enthalten ist, erscheint sinnvoll und soll als Baureserve realisiert werden. Zudem soll das Wegstück der Parzelle 2271 als öffentliche Erschliessungsstrasse wie in der ersten Vernehmlassung bestehen belieben.

Im KRL und im Regionalen Richtplan (Genehmigung ausstehend) werden die Voraussetzungen für eine Einzonung geschaffen. Eine ZkbN ist deshalb nicht erforderlich. Die Flächen stehen zudem räumlich in Bezug zum Thema Neuerschliessung.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

## 29. ZöBA

**Antrag:** Aus folgenden Gründen möchten wir Sie darum bitten, die Einzonierung noch einmal zu prüfen – mit einer sehr kleinen Fläche könnte ein erheblicher Mehrwert für alle Seiten erzielt werden oder anders ausgedrückt, wenn man diese Gelegenheit jetzt verpasst, könnten künftige Potentiale nicht genutzt werden, was wir sehr bedauern würden.

**Argumentation:**

Das Bildungszentrum Wald am Standort Bovel wird im Norden und Osten begrenzt durch den Schlangenweg resp. die Bovelgasse und im Süden und Westen durch Weideland und Waldflächen. Die Möglichkeit einer Weiterentwicklung des etablierten und wertvollen Bildungsstandortes ist dadurch stark eingeschränkt oder wird dadurch gar ganz verunmöglicht. Mit der Einzonierung einer verhältnismässig kleinen Fläche der Parzelle 1460 im südlichen Teil des Grundstücks in die Zone Öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) könnte die langfristige Entwicklung des interkantonalen Bildungsstandortes ermöglicht werden, was auch der Stadt Maienfeld zugutekommt. Die Parzelle 1461 bleibt in der bestehenden Zone, wodurch ein potenzieller Eingriff in das Landschaftsbild bei einer baulichen Massnahme sehr gering sein würde.

**Antrag:** In der Aus- und Weiterbildung ist das Bildungszentrum Wald ein wichtiger Ankerpunkt mit interkantonalen Bedeutung in der Deutschschweiz, im Tessin und im angrenzenden Ausland. Einerseits ist der Standort Maienfeld im Forstsektor mit einem Konkordat aus 13 Kantonen und dem Fürstentum Liechtenstein und andererseits von der für das Ausbildungsprogramm der IBW von zentraler Bedeutung. Das Areal des Bildungszentrum Wald ist gefasst durch Waldflächen und den Schlangenweg und dadurch räumlich eng begrenzt. Aufgrund der topografischen Lage bilden die Gebäude, abgetreppt auf verschiedenen Geländeniveaus, ein Ensemble. Mit der aktuellen ZöBA-Definition und der weiteren vorliegenden Ausgangslage fehlen Bauflächen. Die Weiterentwicklung des Standorts ist stark eingeschränkt, wenn nicht gar verunmöglicht. Ähnlich wie bei der Schulanlage Maienfeld oder dem Altersheim Neugut ist es sinnvoll, dass die Fläche der ZöBA für die künftige Entwicklungsmöglichkeit ergänzt wird. Die Ergänzung, eingetragen in beiliegender Skizze, betrifft den südlichen Grundstücksbereich. Mit der Zuführung der gesamte Parzelle 1460 zu der Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) soll eine langfristige Entwicklung des überregional bedeutenden Ausbildungsstandortes ermöglicht werden. Mit dieser kleinen Flächenerweiterung der ZöBA kann langfristig eine grosse Wirkung erzielt werden.

Die IbW und Das Hochbauamt Graubünden beantragen eine Erweiterung der ZöBA zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten. Der Antrag konnte nachvollziehbar begründet werden. Das Bildungszentrum Wald hat sich an diesem Standort etabliert. Die Arrondierung der Zone auf die Parzellengrenze kann vorgenommen werden.

→ **Anpassung vorgesehen**

**Antrag:** Anlässlich unseres Gesprächs vom 10. September 2024 haben Sie mich informiert, die Stadt Maienfeld bereite die Umzonung eines Teils meiner Parzelle 73 / Halde in die Zone für öffentliche Bauten vor. Auf dieser Parzelle habe ich vor acht Jahren Walnussbäume gepflanzt. Diese sind noch im Wachstum und werden 80 bis 100 Jahre alt. Bei dieser Diversifikation handelt es sich um eine langfristige Ergänzung unserer Tätigkeit als Wein-, Essig- und Ölproduzent.

**Argumentation:**

Für die vorgesehene Zonenplanänderung der Stadt habe ich Verständnis, ist diese doch eine sinnvolle Ergänzung der bereits bestehenden ZöBA. Wie die Bepflanzung mit Nussbäumen jedoch zeigt, war es nie meine Absicht, diese Parzelle zu überbauen. Diese geplante Umzonung ist für das Weingut Schloss Salenegg nachteilig, weil die Investition in die Walnussbäume nicht voll ausgeschöpft werden kann, wenn es in einigen Jahren zu einer Überbauung mit öffentlichen Gebäuden kommt. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen, indem auf die Mehrwertabschöpfung durch die öffentliche Hand verzichtet wird. Ich bitte Sie, mir dies vor der vollzogenen Einzonung schriftlich zu bestätigen.

Das Weingut Schloss Salenegg ist seit 1654 im Eigentum der Familie von Gugelberg, die es stetig ausgebaut und den sich ändernden Anforderungen angepasst hat. Aktuell steht die Übergabe von mir an meinen Sohn Markus von Gugelberg an. Dies wie auch die Bepflanzung der Parzelle mit einer langlebigen Kultur, den Walnussbäumen, unterstreicht die über Generationen betriebene langfristige und nachhaltige Unternehmenspolitik.

Gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Eine Erweiterung der Schule stellt eine entsprechende Aufgabe dar.

→ **Keine Anpassung vorgesehen**

### **30. Zone Sammelplatz Kompostierung**

**Antrag:** Die Zone Sammelplatz für Kompostierung sei so zu verkleinern, dass es zu keiner Überlagerung mit der Gewässerraumzone kommt.

**Argumentation:**

In der Rinau (Parzelle Nr. 1907) soll die Zone Sammelplatz für Kompostierung erweitert werden. Die vorgesehene Erweiterung überlagert sich jedoch mit dem Gewässerraum, was nicht zulässig ist, und ist entsprechend zu verkleinern, so dass es zu keiner Überlagerung mit der Gewässerraumzone kommt. Zudem empfiehlt sich die Abstimmung mit dem Projekt Rheinaufweitung. Die Vorliegende Ortsplanungsrevision darf kein Präjudiz für die Rheinaufweitung darstellen.

Gemäss vorgeprüftem Gewässerraum in der Teilrevision Rheinaufweitung wird der Gewässerraum nicht tangiert.

**→ Keine Anpassung vorgesehen**