

Gesamtrevision Ortsplanung Stadt Maienfeld

Beilage Behandlung der Vorprüfung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



Behandlung der Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 24. Februar 2023 den Vorprüfungsbericht verfasst. Nachfolgend sind die Bemerkungen des ARE aufgeführt und behandelt (Behandlung jeweils nach den Bemerkungen des ARE in kursiver Schrift).

Folgenden Unterlagen wurden zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) eingereicht:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Ausschnitte Siedlung, 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Gemeindegebiet, 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Ausschnitte Siedlung, 1: 2'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Gemeindegebiet, 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Ausschnitte Siedlung, 1:2'000.
- Genereller Erschliessungsplan Ver - und Entsorgung Gemeindegebiet, 1:10'000 Synopse Anpassung Baugesetz
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)
- Beilage Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe (Pläne 1 bis 7) 1:2'000
- Beilage Tabelle Ein -Aus- und Umzonungen, Mehrwertabgabe

Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung haben die Rhätische Bahn AG (RhB), das Bundesamt für Strassen (ASTRA), der Archäologische Dienst (ADG), die Kantonspolizei (Kapo), das Amt für Jagd und Fischerei (AJF), die Repower AG, das Amt für Energie und Verkehr (AEV), das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), der Plantahof, die Region Landquart, die SBB, die armasuisse, das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG), das Tiefbauamt (TBA), das Amt für Natur und Umwelt (ANU) und die Denkmalpflege (DP) zu den eingereichten Unterlagen Stellung genommen.

1. Das Wesentliche in Kürze

Die Hauptaufgaben der neuen Raumplanungsgesetzgebung (RPG1) sowie des Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) wurden erkannt, gut aufgearbeitet und weitgehend konsequent umgesetzt. Mit den aktuell vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der Baulandverfügbarkeit wird die Stadt über zumindest teilweise griffige Möglichkeiten für eine aktive Baulandpolitik und eine entsprechende Mobilisierung verfügen. Allerdings sind Mobilisierungsmassnahmen konsequent auf allen unüberbauten Parzellen zu treffen, um eine robuste Genehmigungsvorlage zu erhalten und um die vorgesehenen Einzonungen gutheissen zu können.

Die kantonalen Mindestvorgaben zur Mehrwertabgabe werden durch die Stadt umgesetzt. Die erforderlichen Unterlagen sind allerdings für die weiteren Planungsschritte noch anhand unserer Wegleitungen und Vorlagen aufzuarbeiten und zu ergänzen.

Die Bedarfsberechnung wird aufgrund der aktualisierten Bevölkerungsentwicklungsprognose angepasst werden müssen. Die geplante Umfahrungslösung wird als problematisch erachtet. Zudem ist generell die Beanspruchung von FFF im Rahmen einer detaillierten Interessenabwägung zu erläutern.

2. Umsetzung RPG1 und KRIP-S

2.1 Ausgangslage

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu. Das geänderte RPG trat am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die Regierung des Kantons Graubünden hat mit Datum vom 20. März 2018 (Prot. Nr. 217) den Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) erlassen, welcher vom Bundesrat mit Datum vom 10. April 2019 genehmigt wurde. Die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) ist zusammen mit der KRVO am 1. April 2019 in Kraft getreten.

Insbesondere diese übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen enthalten verschiedene Vorgaben, welche es bei Nutzungsplanungen wie vorliegend einzuhalten gilt. Nachfolgend wird auf die wesentlichen Vorgaben eingegangen. Hauptsächlich geht es um die bessere Auslastung der bestehenden Wohnbauzonen resp. Die Siedlungsentwicklung nach innen. Einzonungen sind unter bestimmten Voraussetzungen nur noch dann möglich, wenn keine mobilisierbaren Kapazitäten mehr vorhanden sind.

2.2 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Die Stadt Maienfeld hat ein KRL erarbeitet, welches vom Stadtrat am 2. Februar 2020 verabschiedet wurde. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat das KRL in seiner Stellungnahme vom 18. November 2019 beurteilt. Das KRL der Stadt Maienfeld erfüllt grundsätzlich die Anforderungen an eine entsprechende Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung. Die dannzumal geforderten Vertiefungen und Interessenabwägungen im Hinblick auf die geplanten Siedlungsentwicklungsgebiete wurden im Rahmen der Weiterbearbeitung vorgenommen. Die schon im Rahmen des KRL's kritisch beurteilten Sammelstrassen West und Süd sind in der Vorprüfungsvorlage nach wie vor enthalten. Im Übrigen stimmt die vorliegende Revision der Ortsplanung mit den wesentlichen Strategien und Zielsetzungen des KRL überein.

2.3 Regionales Raumkonzept/Gesamtverkehrskonzept/Regionale Richtplanung

Das regionale Raumkonzept der Region Landquart wurde am 19. November 2019 beschlossen. Es ist festzustellen, dass die zur Diskussion stehende Vorlage mit den Inhalten des regionalen Raumkonzepts grundsätzlich übereinstimmt.

Ein Entwurf des Regionalen Richtplans Siedlung der Region Landquart wurde uns am 14. Februar 2022 zur Vorprüfung zugestellt und ist derzeit in Prüfung. Der Vorprüfungsbericht zum regionalen Richtplans Siedlung wird in Kürze vorliegen. Darin wird der Richtplan als gute Planungsgrundlage bezeichnet und die vorgesehenen Inhalte können grösstenteils gestützt werden. Anpassungs- resp. Konkretisierungsbedarf gibt es dabei noch bei den Änderungen der Raumtypologien, der Mobilisierung und Verdichtung sowie bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF).

Die vorliegende Ortsplanung stimmt mit den wesentlichen Inhalten des regionalen Richtplans überein. Dennoch ist sicherzustellen, dass die vorliegende Planung mit allen Inhalten des regionalen Richtplans in Übereinstimmung gebracht wird.

Behandlung: Die Bemerkungen werden zur Kenntnis genommen beziehungsweise auf spezifische Bemerkungen wird in den konkreten nachfolgenden Abschnitten eingegangen. Die Koordination zwischen der Regionalen Richtplanung und der Revision der Nutzungsplanung wird vorgenommen und sichergestellt.

2.4 Raumtyp, Mindestdichten, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)

Gemäss Raumkonzept Graubünden ist die Stadt Maienfeld den suburbanen Gemeinden zugeordnet. Es kommen die entsprechenden Werte hinsichtlich der Mindestdichte (AZ mind. 0.8) sowie der ÖV-Erschliessungsgüte (Güteklasse D) des KRIP-S zum Tragen.

Behandlung: Kenntnisnahme

Gemäss Richtplan können ausnahmsweise tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Abweichungen von den Anforderungen hinsichtlich ÖV-Erschliessung sind möglich, wenn überzeugende Gründe (gutes Langsamverkehrsnetz; Lage im weiteren Einzugsgebiet einer Haltestelle o.a.) dafürsprechen. Die Stadt hat

folglich im PMB ausführlich darzulegen, weshalb tiefere Mindestdichten gerechtfertigt sind (gestalterische, ortsbauliche, weitere planungsrechtliche Begründungen) und weshalb von ÖV- Mindestanforderungen abgewichen wird (Langsamverkehrsnetz, Einzugsgebiet Haltestellen, geplante ÖV- Projekte, etc.).

Behandlung: Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision werden keine massgeblichen Einzonungen von Wohn- Misch und Zentrumszonen vorgenommen. Bei den Anpassungen der Ausnutzungsziffern handelt es sich vorwiegend um eine Anpassung zur Umsetzung der interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

2.5 Bauzonenkapazität und Bauzonenbedarf

Ausgangslage

Die für die Stadt Maienfeld im Hinblick auf die Revision ihrer Ortsplanung im Bereich Siedlung zentrale Grundlage bildet das Gemeindedatenblatt des ARE vom 20. März 2018 und die darin angenommenen Nutzungs- und Kapazitätsreserven sowie Bevölkerungsprognosen. Das Gemeindedatenblatt wurde von der Stadt überprüft und mittels Berechnungsdienst des ARE eine aktualisierte Übersicht Bauzonenkapazität (BZK) erstellt. Die Übersicht BZK, welche das ursprüngliche Gemeindedatenblatt ablöst, enthält im Wesentlichen die bezüglich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) tatsächlich massgebenden Bauzonenkapazitätsreserven. Anhand dieser im Dezember 2020 aktualisierten und überprüften Übersicht BZK weist die Stadt eine theoretische Kapazitätsreserve von 63'523 m² Bruttogeschossfläche (BGF) auf. Daraus ergibt sich eine theoretische Kapazitätsreserve von 1'059 Einwohnern (EW) innerhalb der bestehenden Bauzone auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung. Mobilisierbare Reserven gemäss BZK bietet die bestehende Bauzone für 343 EW. Auf Basis der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2016 des KRIP-S war bis 2030 ein Zuwachs von 841 EW, bis 2040 ein Zuwachs von 1'386 EW prognostiziert. Die Stadt Maienfeld wurde in der Folge der Kategorie «A, Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ» zugewiesen und hat somit insbesondere die folgenden Aufgaben gemäss KRIP -S zu erfüllen:

- Die Gemeinde trifft insbesondere Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.
- Die Gemeinde kann grundsätzlich WMZ-Einzonungen im Rahmen der Leitsätze des kantonalen Richtplans (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte) sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche) vornehmen, sofern die dafür vorgesehenen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind.

Behandlung: Kenntnisnahme

Um diese Vorgaben zu erfüllen, sind in der Vorlage verschiedene Einzonungen, Um- und Aufzonungen sowie auch Auszonungen vorgesehen. Nachfolgend werden die wichtigsten Eckwerte der geplanten Nutzungsänderungen dargelegt:

- Die Bauzone wird insgesamt um rund 5.9 ha vergrössert.
- Die Wohn- Misch und Zentrumszone (WMZ) wird gesamthaft um rund 1 ha vergrössert. Die Arbeitszone wird gesamthaft um 4.6 ha vergrössert.
- Die Zone für öffentliche Nutzungen wird um rund 0.3 ha reduziert.
- Es werden Um- und Aufzonungen (Bauzone in Bauzone) im Umfang von rund 85.4 ha vorgenommen.
- Die Summe der Einzonungen beträgt rund 6.1 ha.
- Die Summe der Auszonungen beträgt rund 0.2 ha.

Behandlung: Kenntnisnahme (Der Umfang von 85,4 ha an Auf- und Umzonungen hängt mit der Anpassung der Anpassung der Ausnutzungsziffer zur Umsetzung der IVHB zusammen.)

Einzonungsbedarf gemäss technischer Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung des ARE vom Dezember 2020 (TWL)

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde die BZK nochmals überprüft. Mit den neueren Bevölkerungszahlen von 2020 ist bis 2030 nunmehr ein Zuwachs von 652 EW, bis 2040 ein Zuwachs von 1'067 EW prognostiziert.

Die Wachstumsziele der Stadt Maienfeld gemäss KRL entsprechen rund 0.75 % Bevölkerungszuwachs pro Jahr, was ein Zuwachs von 420 EW bis im Jahr 2037 entspricht. Der Entwurf des Regionalen Richtplans Landquart geht von einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 1 % über die ganze Region verteilt aus. Das absolute Wachstum soll gemäss Regionalem Richtplan auf die urbanen und suburbanen Gemeinden gelenkt werden. Im ländlichen Raum soll nur ein leichtes Bevölkerungswachstum stattfinden. Es ist festzustellen, dass sich die kommunale Prognose in etwa mit den regionalen Zielvorgaben deckt.

Es werden die vorgegebenen Richtwerte gemäss TWL für die Mobilisierbarkeit bei unüberbauten Parzellen (70 %) und bei überbauten Parzellen (40 %) angenommen.

Die Stadt kommt somit auf einen Flächenbedarf von 6'850 m² Bauland (Ausgangslage rechtskräftig). Mit der überarbeiteten Planung (Revision) ist gemäss BZK 6'120 m² zu viel Bauland vorhanden. Es werden indessen insgesamt 2'103 m² von einer Nichtbauzone in eine WMZ eingezont. Diese Einzonungen umfassen im Wesentlichen die planerischen Massnahmen im Rahmen der Weiterentwicklung des Bahnhofareals sowie kleinere Bereinigungen. Die Kapazitätserhöhung ist im Wesentlichen auf die verschiedenen geplanten Umzonungen und Erhöhungen des Nutzungsmasses in verschiedenen WMZ zurückzuführen. Die Überprüfung der Einwohnerdichte mit den angewendeten Parametern ergibt, dass die neue Einwohnerdichte grösser als die bestehende Einwohnerdichte ist. Zudem ist sie grösser als die durchschnittliche Dichte im suburbanen Raum.

Zusammenfassend können wir die vorliegende Planung hinsichtlich der Bauzonenkapazität und des Bauzonenbedarfs gutheissen. Eine laufende Überprüfung der bestehenden Reserven aufgrund des hohen Siedlungsdruckes begrüssen wir. Wir weisen darauf hin, dass demnächst neuere Bevölkerungsentwicklungsprognosen vorhanden sein werden. Für die Genehmigungsvorlage, sind dannzumal die aktualisierten Werte zu verwenden. Die Vorlage erweist sich im Lichte der vorstehenden Ausführungen als voraussichtlich genehmigungsfähig.

Behandlung: Mit Schreiben vom 10. März 2023 hat das ARE die Gemeinden über die aktualisierten Bevölkerungsprognosen 2022 – 2050 informiert. Bezogen auf das Szenario «mittel» ist für die Stadt Maienfeld bis in das Jahr 2040 nur ein geringfügig höheres Wachstum zu erwarten (3827 EW) als mit dem alten Szenario (3813 EW). Ebenfalls wird in diesem Schreiben darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinden bei der Berechnung des Bauzonenbedarfs auf die Festlegungen in den KRL stützen können, wenn sich diese innerhalb der Bandbreiten der Prognosen befinden. Im PMB wird auf die neuen Prognosen hingewiesen.

2.6 Siedlungsgebiet

Gemäss Kapitel 5.2.1 des KRIP -S sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde überkommunal (regional) abzustimmen, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass des KRIP-S, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet. Die Stadt Maienfeld hat seit Inkrafttreten des KRIP-S keine Veränderungen ihres Siedlungsgebiets zu verzeichnen. Mit vorliegender Revision wird eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Umfang von 58'827 m² vorgenommen. Zudem wird eine Verlagerung des Siedlungsgebiets von 32 m² vorgenommen. Reduktionen werden keine vorgenommen.

Es ist somit festzustellen, dass eine diesbezügliche Abstimmung mit den Festlegungen im regionalen Richtplan notwendig ist. Die Überarbeitung der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird folglich mit der Bearbeitung des regionalen Richtplans koordiniert werden müssen.

Behandlung: Die Koordination zwischen dem Regionalem Richtplan und der Revision der Nutzungsplanung wird vorgenommen und sichergestellt.

2.7 Baulandmobilisierung

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

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden neue Regelungen in Abstimmung auf die übergeordneten Bestimmungen des KRG eingeführt. Die Stadt legt im PMB dar, dass sich die Problematik der Baulandhortung in Maienfeld aufgrund der hohen Nachfrage stark in Grenzen hält und dass deswegen lediglich unbebaute Reserven mit einer Fläche von mehr als 2'000 m² mit einer Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit nach Art. 19g KRG belegt werden. Sollte sich zeigen, dass diese Massnahmen zusammen mit einer von der Gemeinde vorgesehenen Sensibilisierung der betroffenen Grundeigentümer nicht genügen, möchte die Stadt in einer kommenden Revision der Ortsplanung weitergehende Massnahmen treffen resp. die Bauverpflichtung konsequenter anwenden.

Diese Festlegungen entsprechen lediglich teilweise den Vorgaben des Bundesrechts (Art. 15 RPG) und des kantonalen Richtplans einer konsequenten Mobilisierung aller Reserven. Auch das Bundesgericht hat in seiner jüngsten Rechtsprechung die Wichtigkeit einer konsequenten Mobilisierung bestätigt. Insbesondere im Falle einer gerichtlichen Überprüfung der Bundesrechtskonformität der vorliegenden Ortsplanung - sei es im Rahmen eines Baubewilligungs- oder eines Planungsverfahrens wird eine vollständige Mobilisierung der inneren Reserven verlangt.

Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Einzonungen (jeglicher Nutzungsart) sowie der Beanspruchung von FFF sind die bestehenden Reserven jedoch konsequent zu mobilisieren und effektiv für alle unüberbauten Flächen Verfügbarkeitsregelung vorzusehen. Die Vorlage ist für das Genehmigungsverfahren zwingend entsprechend zu überarbeiten.

Behandlung:

Gemäss Art. 19a KRG erfolgt die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h KRG. Gemäss Art. 19g KRG können die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Im Gegensatz zu Neueinzonungen (Art. 19c KRG) besteht somit keine allgemeine Pflicht zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen. Eine Mobilisierung einer jeden einzelnen, noch so kleinen Bauzonenreserve mit harten Massnahmen (Bauverpflichtung) ist im Rahmen der vorliegenden Revision nicht zweckmässig. Unter Berufung auf die «Kann-Formulierung» in Art. 19g KRG wird auf umfassende Bauverpflichtungen verzichtet.

Da bei den Arbeitszonen konkrete Erweiterungen vorgesehen sind, erscheint die Umsetzung von Mobilisierungsmassnahmen im Zusammenhang mit den Arbeitszonen als zweckmässig, auch im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Einzonungen.

Massnahmen: Für die un bebauten Parzellen im bestehenden Arbeitsgebiet werden Bauverpflichtungen mit einer Frist von 8 Jahren festgelegt. Überdies werden Bestimmungen im Baugesetz aufgenommen wonach auf der Einzonungsfläche eine haushälterische Nutzung sichergestellt werden soll (Rahmenbedingung Folgeplanung um Anhang zum Baugesetz).

Die Grenzfläche von 2000 m² für Bauverpflichtungen bei Wohn-, Misch und Zentrumszonen wurde überprüft. Da es sich bei der Grenzfläche um eine eindeutig unterscheidbare Grösse von «Grossparzellen als Entwicklungsschwerpunkte» und privaten Parzellen handelt, wird am Grenzwert festgehalten.

Die Stadt legt im Art. 24 des vorliegenden Baugesetzes fest, dass eine Mindestausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses zu 80 % sicherzustellen ist und kommt somit der Vorgabe nach KRIP -S nach.

Behandlung: Kenntnisnahme

Zusammenfassend kann hinsichtlich der nötigen Mobilisierung erwähnt werden, dass die Stadt mit ihren diesbezüglichen Regelungen im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren dem Auftrag aus dem KRIP-S bis- lang nur teilweise nachkommt. Die diesbezüglichen Regelungen sind bis zur Genehmigung zu präzisieren und zu ergänzen. Wir weisen in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass Einzonungen nur möglich sein werden, wenn die Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone konsequent (rechtsverbindlich) mobilisiert wurden.

Behandlung: Kenntnisnahme

2.8 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 15 RPG ist bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit des Bodens rechtlich sicher zu stellen. Weiter sind gemäss Art. 5 RPG Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen. Der gesetzgeberische Handlungsbedarf gemäss RPG wird mit der am 1. April 2019 in Rechtskraft erwachsenen Revision des KRG (Art. 19a bis Art. 19w KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO -Art. 35f bis Art. 35n KRVO) umgesetzt.

Behandlung: Kenntnisnahme

Die Stadt hält sich bei den Regelungen hinsichtlich der Mehrwertabgabe an die Mindestvorgaben des kantonalen Rechts. Gemäss der vorliegenden Planung wird darauf verzichtet, zusätzliche Abgabetatbestände (vgl. Art. 19 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2020; MBauG) festzulegen. So wird darauf verzichtet, auf erheblichen Vorteilen von Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe einzuführen. Im PMB sind diesbezüglich im Kap. 4.7 Ausführungen enthalten. Im Kap. 5.1 hingegen, in welchem konkrete Planungsmassnahmen im Zonenplan erläutert werden, wird bei verschiedenen Um- und Aufzonungen erwähnt, dass eine Mehrwertabgabe verlangt wird. Die Aussagen im PMB diesbezüglich sind zu vereinheitlichen. Dazu weisen wir auf den aktuellen Bundesgerichtsentscheid (BGE) von Meikirch (BGE 1C_233/2021) hin. Gemäss diesem hat auch eine Mehrwertabschöpfung bei Um- und Aufzonungen zu erfolgen, sofern ein erheblicher Vorteil durch die Planung entsteht. In diesem Zusammenhang empfehlen wir der Gemeinde dringend, auch für Um- und Aufzonungen eine Abgabepflicht einzuführen.

Behandlung: Die Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen wurde sowohl in der Ortsplanungskommission als auch im Stadtrat eingehend diskutiert. Es wurde dabei festgehalten, dass auf die Festlegung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonung klar zu verzichten sei. An der bisherigen Regelung, wonach auf Um- und Aufzonungen keine Mehrwertabgabe entrichtet werden soll, wird festgehalten. Damit werden die kantonalen Mindestanforderungen gemäss KRG erfüllt. Ebenfalls gibt es im Bundesparlament derzeit Bestrebungen, den Verzicht auf die Einführung einer Mehrwertaufgabe auf Um- und Aufzonungen explizit gesetzlich festzuhalten. Die erwähnte Unstimmigkeit wird bereinigt.

Bei Einzonungen für Nutzungen mit einem besonderen öffentlichen Interesse wird der Abgabesatz von der Stadt Maienfeld gestützt auf Art. 19I KRG auf 20 % des Mehrwerts festgelegt.

Sieht eine Gemeinde im Baugesetz einen reduzierten Abgabesatz für bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Einzonungen vor, hat sie Folgendes zu bedenken. Diese Reduktion geht zulasten ihres eigenen Anteils am Mehrwertabgabeertrag. Der 75-prozentige kantonale Anteil am Mehrwertabgabeertrag wird nämlich gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes von 30 %, berechnet.

Bis zu einem Abgabesatz von 22.5 % reduziert sich der Gemeindeanteil bei gleichbleibendem Kantonsanteil. Bei einem Abgabesatz von unter 22.5 %, muss der gesamte Mehrwertabgabeertrag dem Kanton abgegeben werden. Die Gemeinde muss allerdings nicht «draufzahlen» (vgl. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile; Handbuch zur Umsetzungspraxis im Kanton Graubünden, Erläuterungen zu Art. 19I, Abs. 3 KRG, S. 71).

Behandlung: Kenntnisnahme

Die Stadt hat eine Parzellenliste mit den vorgesehenen Einzonungen (PMB) gemäss den Anforderungen eingereicht. Zu den Inhalten ergeben sich folgende Bemerkungen:

- Ein Teil der Parz. Nr. 2159 (42 m²) wird von der Zone übriges Gemeindegebiet (ÜG) in die Wohnzone 2 (W2) eingezont. Gemäss den Bemerkungen in PMB wird in Frage gestellt, ob es sich dabei tatsächlich um Einzonungen handelt und somit ebenfalls in Frage gestellt, ob die entsprechenden Flächen mehrwertabgabepflichtig sind. Die Abgabepflicht sei im Detail zu klären. Dazu können wir Folgendes ausführen. Die Bestimmung von Art. 27 Abs. 2 KRG, wonach Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen als Bauzonen gelten, selbst wenn sie in einer Nichtbauzone (meist ÜG) liegen, stellt lediglich eine Vorschrift zur Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens dar, indem Bauvorhaben im Bereich solcher Erschliessungsflächen keines BAB-Verfahrens bedürfen. Diese Bestimmung allein kann jedenfalls nicht herangezogen werden, um einen Abgabetatbestand nach Art. 19j Abs. 1 KRG zu begründen. Ein Abgabetatbestand würde nur dann geschaffen, wenn die Gemeinde die Zuweisung von Erschliessungsflächen zum ÜG explizit als zusätzlichen Abgabetatbestand nach Art. 19j Abs. 2 KRG vorsehen würde, analog etwa wie Umzonungen, Aufzonungen oder dergleichen. Folglich ist bei der vorliegenden Zuweisung vom (Strassen-) ÜG in die W2 der Abgabetatbestand erfüllt (vgl. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile; Handbuch zur Umsetzungspraxis im Kanton Graubünden, Erläuterungen zu Art. 19j, Abs. 1 KRG, S. 59). Aufgrund der ausgewiesenen approximativen Höhe des Mehrwerts ist die Abgabepflicht vorhanden.
- Parz. Nr. 2255: Die Zuweisung von ÜG zu W2 ist analog zu Parz. Nr. 2159 (vgl. oben) als abgabepflichtig zu betrachten.
- Parz. Nr. 64 (Übriges Gemeindegebiet in Gemischte Zone Bahnhof): keine Bemerkungen
- Parz. Nr. 64 (Übriges Gemeindegebiet in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen): keine Bemerkungen
- Parz. Nr. 293 (Übriges Gemeindegebiet in Gemischte Zone Bahnhof): keine Bemerkungen
- Parz. Nr. 293 (Übriges Gemeindegebiet in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen): keine Bemerkungen

Behandlung:

Aus Sicht der Stadt handelt es sich bei Anpassungen der Zonen «Übriges Gemeindegebiets» innerhalb der Siedlung um Umzonungen und nicht um Einzonungen. Es gibt Bundesgerichtsentscheide, welche stützen, dass es sich bei ÜG-Flächen wie im vorliegenden Fall um Bauzonen handelt. Art. 27 Abs. 2 KRG steht zudem unter dem Titel «Grundordnung» und nicht unter dem Titel «Bewilligungen», was gegen das Argument spricht, dass sich der Artikel nur auf eine Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens beziehen lässt. Die Auslegung auf Basis der «veralteten» Arbeitshilfe zum KRG ist im neuen Kontext nicht verständlich.

Um keine Mehrwertabgabepflicht für einzelne, inhaltlich vernachlässigbare Zonengrenzkorrekturen zu erzeugen, wird auf die Einzonung der Strassenparzellen (Parzellen Nr. 2159 und 2255) verzichtet.

- Parz. Nr. 65 (Landwirtschaftszone in Schrebergartenzone): keine Bemerkungen.

Behandlung: Die Ausscheidung der Schrebergartenzone wird davon abhängig gemacht, wie hoch der tatsächliche Mehrwert ist und ob dieser politisch vertretbar ist.

- Parz. Nr. 1919 (Landwirtschaftszone in Industriezone): keine Bemerkungen.
- Parz. Nr. 73 (Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen): keine Bemerkungen
- Parz. Nr. 74 (Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen): keine Bemerkungen
- Parz. Nr. 828 (Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen): keine Bemerkungen
- Parz. Nr. 1735 (Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen): keine Bemerkungen

Behandlung: Keine Bemerkungen

- Parz. Nr. 2268 (Übriges Gemeindegebiet in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen): keine Bemerkungen

Behandlung: Die Zonenanpassung auf Parzelle Nr. 2268 wird geringfügig angepasst, um eine zweckmässige Abgrenzung zu erreichen.

Abgesehen von den Erschliessungsflächen (vgl. vorstehende Erläuterungen) können diejenigen Einzonungen, welche von einer Abgabepflicht befreit werden sollen, im Grundsatz unterstützt werden. Allerdings ist für diese zwingend und detailliert im PMB darzulegen, mit welcher Begründung diese von der Abgabepflicht befreit werden sollen, resp, inwiefern die Anwendung von Art. 19i Abs. 5 gerechtfertigt ist.

Behandlung: Der PMB ist an der entsprechenden Stelle ergänzt.

Betreffend der Thematik Baulandmobilisierung (BLM) und Mehrwertabgabe (MWA) verweisen wir auf unsere Vollzugshilfen BLM/MWA, welche unter www.are.gr.ch bezogen werden können. Die Vollzugshilfen werden laufend ergänzt.

Behandlung: Kenntnisnahme

Hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens sind zwingend sämtliche geforderten Unterlagen gemäss «A4 Liste betr. Vollständigkeit der Unterlagen für das Genehmigungsverfahren (Art. 14 KRVO)» aufzuarbeiten und miteinzureichen. Der PMB ist weiter aufgrund der Anforderungen gemäss den Vollzugshilfen zu überprüfen und anzupassen respektive zu ergänzen.

Behandlung: Kenntnisnahme

Bezugnehmend auf Art. 19k KRG und in Verbindung mit Art. 35k KRVO sind in einem nächsten Schritt und im Hinblick auf das durchzuführende Genehmigungsverfahren die folgenden Abklärungen und Arbeiten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe durchzuführen; namentlich:

- Die Bestimmung des jeweiligen Mehrwerts mittels Gesuchen an das AIB für entsprechende Bewertungsgutachten;
- die Orientierung der betroffenen Grundeigentümer über die Mehrwertabgabepflicht;
- die Vorbereitung der Veranlagungsverfügungen; und
- die Gewährung des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer (Anhörung).

Behandlung: Kenntnisnahme, Die erwähnten Abklärungen und Arbeiten werden zum Zeitpunkt der Mitwirkungsaufgabe veranlasst.

2.9 Mindestdichte

Die Erhöhung der Dichtewerte im Zonenschema wird begrüsst. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass gemäss KRIP bei Ein-, Um- und Aufzonungen mindestens eine AZ von 0.8 festgelegt werden soll. Falls tiefere Mindestdichten vorgesehen werden, ist dies entsprechend zu begründen (Ortsbildschutz, Siedlungsqualität, ...). Diese Begründungen fehlen im PMB und sind im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren noch zu erbringen.

Behandlung: Die AZ-Anpassungen, welche in Kapitel 4.9 PMB beschrieben sind, ergeben sich aufgrund der Übernahme der neuen AZ-Definition gemäss Art. 37 KRVO (IVHB). Es handelt sich nicht um Aufzonungen. Es soll lediglich sichergestellt werden, dass mit der neuen AZ-Definition keine Nachteile für die Eigentümer der bestehenden Bauzonen entstehen (Kompensation von neu anrechenbaren Flächen gemäss der IVHB). Für die Kernzonen, die Dorfzone sowie die Wohnzonen 1, 2 und 3 resultieren damit zwar AZ-Werte von unter 0.8, was im Lichte des Gesagten jedoch ausreichend begründet ist.

Tatsächlichen Aufzonungen in eine Zone mit einer AZ-Dichten weniger als 0.8 umfassen lediglich die Gebiete Hochwangstrasse (W1 in W2) und Rofels (W1 in Dorfzone). Hier ist eine weitergehende Aufzonung aus ortsbaulicher Sicht nicht zweckmässig, um das bestehende Ortsbild nicht übermässig zu verändern. Im PMB werden hierzu die geforderten Begründungen ergänzt.

3. Baugesetz

3.1 Allgemeines

Das MBauG [Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden] wurde als Grundlage für die komplette Überarbeitung des Baugesetzes verwendet und mit bewährten, bestehenden Bestimmungen ergänzt. Teilweise wird von den Formulierungen im MBauG abgewichen und die Verweise auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden nicht verwendet. Wir empfehlen der Stadt, konsequenter die Formulierungen des MBauG zu verwenden und ebenfalls auf die jeweiligen Ziffern der IVHB zu verweisen.

Behandlung: Die Begriffe der IVHB werden, wo dies sinnvoll ist, übernommen. Die Verweise auf die jeweiligen Ziffern werden ergänzt.

Da das Baugesetz komplett neu aufgebaut wurde, sind alle Artikelverweise entsprechend zu überprüfen. Ebenfalls sind die anderen Planungsmittel genau zu überprüfen und aufeinander abzustimmen, um formelle Unstimmigkeiten und somit Verzögerungen im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren auszuschliessen.

Behandlung: Berücksichtigung

Die synoptische Darstellung mit den rechtsgültigen sowie den neu vorgesehenen Bestimmungen erleichtert die Nachvollziehbarkeit der Änderungen und mag auch im Hinblick auf eine effiziente, transparente Mitwirkung der Betroffenen zu begrüßen sein. Im Rahmen der Vorprüfung werden indessen auch formelle Vorgaben an die Planungsinstrumente geprüft. Diese Prüfung konnte vorliegend nicht erfolgen und kann daher im Rahmen der Genehmigung zu formellen Fehlern führen. Solche müssen im Rahmen eines Anhörungsverfahrens bereinigt werden, welches dann zu deutlichen Verzögerungen des Genehmigungsverfahrens führt. Daher muss das Baugesetz gemäss den Richtlinien Darstellung Nutzungsplanung des ARE zur Genehmigung eingereicht werden.

Behandlung: Berücksichtigung

3.2 Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

Art. 14 Ergänzende kommunale Vorschriften (Baulandmobilisierung)

Die Stadt wird auch für Baulandreserven < 2'000 m² gesetzliche Bauverpflichtungen einführen müssen, um den übergeordneten Vorgaben gerecht zu werden und die vorgesehenen Einzonungen jeglicher Nutzungsart genehmigt werden können (vgl. Ausführungen Ziff. 2.7).

Behandlung: Vgl. Behandlung unter Punkt 2.7 vorgängig.

Art. 16 Massgebende Vorschriften (Mehrwertabgabe)

Für materielle Bemerkungen vgl. Ausführungen Ziff. 2.8.

Behandlung: Vgl. Behandlung unter Punkt 2.8 vorgängig

Art. 18 Festlegungen (Zonenplan)

Die Reihenfolge und die Zuordnung der Zonenarten ist zu überprüfen und mit den Festlegungen des Zonenplans in Übereinstimmung zu bringen. Die Artikelverweise stimmen nicht vollständig mit dem neuen Entwurf des Baugesetzes überein und auch die entsprechenden Angaben auf dem Zonenplan sind zu überprüfen. Die Kernzone ist in verschiedene Zonentypen unterteilt. Wir empfehlen, die Zonenbezeichnung im Zonenplan und im Baugesetz (analog Zonenschema) so zu wählen, dass unmissverständlich klar ist, in welcher Zone, welche Bestimmungen gelten (z.B. Kernzone; Altstadtzone, Kernzone; Anpassungszone B,...).

Dies würde auch die jeweilige Zuordnung von Festlegung im Zonenplan und Baugesetzbestimmung erleichtern.

Behandlung: Der Zonenplan und die Zonenbezeichnungen werden entsprechend angepasst.

Art. 19 Zonenschema

Die Verweise auf entsprechende Baugesetzartikel sind nicht korrekt abgestimmt und deshalb gesamthaft zu überprüfen.

Gemäss Fussnote 2 kann bei Zusammenbau von mehreren Bauten, die eine klare Fassadengliederung aufweisen, die zulässige Gebäudelänge um 10 m überschritten werden. Das Wort Fassadengliederung lässt viel Interpretationsraum zu und könnte auch nur mit Farben erreicht werden. Wir empfehlen, eine klare Gliederung der einzelnen Baukörper zu verlangen um die Gebäudelänge um 10 m verlängern zu können.

Behandlung bezüglich den Verweisen. Die Verweise werden geprüft.

Behandlung bezüglich Fassadengliederung: Ein gewisser Interpretationsspielraum ist erwünscht, um die Flexibilität für die Bauherrschaft zu gewährleisten. Gleichzeitig erscheint eine gewisse Präzisierung hilfreich, dass Spielräume auch klar für die Grundeigentümer kommuniziert werden können. Folgende Formulierung wird im Baugesetz ergänzt: «Die Fassadengliederung kann mit Rück- und Vorsprüngen erreicht werden, die mindestens 1m betragen oder mit klaren Materialwechselln (z.B. Mural / Holz)»

Die Erhöhungen der Ausnutzungsziffern sowie die Anpassungen der Höhenmasse und der Grenzabstände werden im Sinne einer Entwicklung nach innen als zweckmässig erachtet.

Behandlung: Kenntnisnahme

Art. 20 Grundsatz

Abs.3: Wir empfehlen der Stadt dringend, auch eine Abweichung (um max. 20 %) von der Regelbauweise bei Arealplänen einzuführen.

Behandlung: Die vorgeschlagene Anpassung ist zweckmässig. Insbesondere weil die Regelung für Quartierpläne bereits besteht. Die bestehende Regelung in Art. 20 (AZ-Erhöhung um 5%, gesamthafte Mehrausnutzung unter Einbezug Abstandsvorschriften etc. max. 15%) wird von Quartierplänen auf Arealpläne ausgeweitet.

Art. 22 Hofstattrecht

In Absatz 2 heisst es: «Für ein zeitgemässes Wohnen sind lichte Raumhöhen von 2.30 m zulässig». Es ist unklar, was damit bezweckt werden soll. Der Zusammenhang dieser Regelung mit dem Artikel ist klar darzulegen.

Behandlung: Der Absatz klärt die Möglichkeiten bei «alten Bauten». Hier wird die Möglichkeit einer leichten Erhöhung der Gesamt- und Traufhöhe benötigt, da die Räume ansonsten zu niedrig sind und zeitgemässe Wohnungen nicht erstellt werden können.

Art. 29 Grenz- und Gebäudeabstand

Wir empfehlen, folgende Ergänzung vorzunehmen: «Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 45 Strassengesetz des Kantons Graubünden, StrG; BR 807.100)».

Behandlung: Das Baugesetz der Stadt Maienfeld soll bewusst schlank gehalten werden und es soll nicht in jedem Fall auf das übergeordnete Gesetz verwiesen werden. Im Baugesetz wird konsequent auf solche Verweise verzichtet.

Art. 30 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Kleinbauten/ Anbauten

Bei den Kleinbauten und Anbauten wird der Stadt empfohlen, das Mass von 20-30 m² gemäss Art. 32 MBauG nicht zu überschreiten. Andernfalls ist die Abweichung im PMB zu erläutern.

Behandlung: Das Musterbaugesetz ist nicht verbindlich und dient als mögliche Vorlage für die Gemeinden. Das vorgesehene Mass von 42 m² entspricht dem bisherigen Mass und hat sich in der Vergangenheit bewährt. Überdies wird in anderen Kantonen die zulässige Grundfläche für An- und Kleinbauten noch höher angesetzt (z.B. Kanton Zürich 50 m²).

Unterniveaubauten

Auch hier wären die zusätzlichen Erläuterungen und Verweise auf die IVHB gemäss MBauG zweckmässig.

Behandlung: Berücksichtigung im Sinne der Benutzerfreundlichkeit

Zusätzliche Masse IVHB

Wir regen an, die zusätzlichen gemäss MBauG aufgeführten Masse gemäss Definitionen IVHB im Baugesetz der Stadt aufzunehmen, um Probleme bei der Anwendung und Umsetzung des Baugesetzes zu vermeiden.

Behandlung: Baukommission und Planungskommission haben die einzelnen Masse erneut überprüft. Es sollen keine zusätzlichen Masse definiert werden und die bestehende Praxis soll weitergeführt werden. Für technisch bedingte Dachaufbauten wird die qualitative Umschreibung verbessert.

Art. 38 Gemischte Zone Bahnhof

Die genannten Artikel zu den Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind nicht korrekt und zu überprüfen.

Behandlung: Die Verweise werden geprüft.

Art. 42 BauG Kiesaufbereitungs- und Lagerzone; Art. 43 Materialbewirtschaftungszone

Die entsprechenden Regelungen sind anhand der Erläuterungen in Ziff. 4.5 anzupassen.

4.5 Materialbewirtschaftungszone/ Kiesaufbereitungs- und Lagerzone

Die heutige Kiesaufbereitungs- und Lagerzone wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu mit einer Materialbewirtschaftungszone überlagert. Damit sollen im gekennzeichneten Bereich künftig nicht nur die Gewinnung und Aufbereitung von Kies, sondern auch Nutzungen wie die Sammlung, Sortierung und Verwertung von Bauabfällen oder die Aufbereitung und Herstellung von Baustoffen ermöglicht werden.

Die heutige Firma Logbau AG betreibt seit 1990 beim Kieswerk Tardis einen Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle (SSB). Die Firma hat vom ANU am 5. Dezember 2012 eine Betriebsbewilligung für die Annahme, Zwischenlagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen erhalten. Die Betriebsbewilligung ist am 31. Dezember 2022 abgelaufen. Aufgrund des rechtskräftigen Art. 30 Kiesaufbereitungs- und Lagerzone des kommunalen Baugesetzes (BauG) ist die Erneuerung der Betriebsbewilligung über den 31. Dezember 2022 hinaus nicht möglich, weil die Zonenkonformität für die Annahme, Zwischenlagerung und Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen nicht gegeben ist.

Die Stadt legt im Gebiet Rigout deshalb neben der Kiesaufbereitungs- und Lagerzone in der Grundnutzung (welche auch bereits rechtskräftig besteht) eine überlagerte Materialbewirtschaftungszone fest. Die Festlegungen entsprechen allerdings nicht den Abmachungen, die anlässlich zweier Sitzungen mit dem Kieswerkbetreiber, der Stadt und dem Planer festgelegt wurden.

Aus unserer Sicht ist die Festlegung einer überlagerten Materialbewirtschaftungszone grundsätzlich zweckmässig. Diese kann gestützt auf einen nachgewiesenen Bedarf festgelegt werden. Aufgrund der rheinnahen Lage ist allerdings der Bereich der überlagerten Zone auf den bestehenden SSB und eine Erweiterung ausserhalb des potentiellen Gewässerraums zu beschränken. Sie kann nicht die gesamte Kiesaufbereitungs- und Lagerzone umfassen. Die Anpassung in Art. 42 BauG (Erwähnung Recyclinganlagen) ist zudem unnötig; die entsprechende Nutzung wird mit der überlagerten Materialbewirtschaftungszone (Art. 43 BauG) bereits ermöglicht. Mit der vorliegenden Formulierung von Art. 42 BauG wäre grundsätzlich auf der gesamten Fläche der Kiesaufbereitungs- und Lagerzone die Errichtung und der Betrieb eines (neuen) SSB möglich; dies widerspricht Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) resp. Art. 41a ff. der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201).

Demzufolge ist die Zonenabgrenzung der neuen, überlagerten Materialbewirtschaftungszone sowie der Wortlaut von Art. 42 BauG (Kiesaufbereitungs- und Lagerzone) anzupassen.

Wir möchten zusätzlich darauf hinweisen, dass die Verkehrsinfrastruktur rund um den Autobahnanschluss Landquart (insbesondere Kreisel Autobahnanschlüsse) heute regelmässig an ihre Kapazitätsgrenze stösst. Mit der von der Stadt Maienfeld geplanten überlagerten Materialbewirtschaftungszone ist im entsprechenden Gebiet mit leichtem Mehrverkehr zu rechnen. Um einen Teil des zu erwartenden Mehrverkehrs zu reduzieren, empfehlen wir bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes Massnahmen des Mobilitätsmanagements zu prüfen.

Behandlung: Der Gewässerraum wird im Rahmen der Teilrevision Rheinaufweitung / Rigout festgelegt. Die vorgesehene Überlagernde Festlegung für eine Materialbewirtschaftung wird mit dem Gewässerraum abgestimmt und soll neu im Rahmen der Teilrevision als Baufeld festgelegt werden.

Art. 52 Reitsportzone

Die vorgesehene Anpassung des entsprechenden Baugesetzartikels erweist sich als nicht genehmigungsfähig (vgl. Ziff. 4.6).

Behandlung: Um die Genehmigungsfähigkeit sicherzustellen, wird von der vorgesehenen Anpassung abgesehen.

Art. 58 Schutzbereich

Im Schutzbereich befindet sich der historische Kern von Maienfeld und somit auch viele wertvolle Bauten. Die Schutzziele im vorliegenden Artikel sind schwach formuliert. Bauten in diesem Gebiet sollten grundsätzlich nicht ohne weiteres abgebrochen werden dürfen. Zur Sicherung der baulichen Qualitäten sowie der richtplanerischen Anforderungen und Anweisungen des ISOS ist die Formulierung zu stärken. Wir empfehlen, die Formulierung von Art. 62 MBauG zu verwenden.

Behandlung: Die Formulierung in Art. 58 BauG entspricht der bisherigen, rechtskräftigen Formulierung im Baugesetz. In der Stadt Maienfeld besteht eine gefestigte Planungs- und Bewilligungspraxis im Zusammenhang mit den wertvollen Gebäuden. Daran wird festgehalten. Zudem wird bereits praxisgemäss die kantonale Denkmalpflege bei Bauvorhaben im Kern beigezogen. Diese Praxis wird neu gesetzlich verankert.

Art. 59 Erhaltungsbereich

Wie bei Art. 58 ist auch dieser Gesetzestext griffiger zu formulieren. Wir empfehlen, die Formulierung von Art. 63 MBauG zu verwenden.

Behandlung: Praxisgemäss wird die kantonale Denkmalpflege im Bedarfsfall bei Bauvorhaben im Erhaltungsbereich beigezogen. Diese Praxis wird neu gesetzlich verankert.

Art. 62 Schützenswerte Gebäude

Ein Teil der im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als «geschützte Bauten» festgelegte Objekte sind kantonal geschützt. Bei Veränderungen an kantonal geschützten Objekten ist gemäss Art. 28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV; BR 496.100) der Beizug der Denkmalpflege zwingend. Gemäss Art. 69 MBauG ist bei Bauvorhaben an «geschützten Bauten» ebenfalls die Denkmalpflege beizuziehen. Im Grossteil der Bündner Gemeinden ist geregelt, dass die Denkmalpflege für die geschützten Bauten und die kommunale Gestaltungsberatung für die restlichen wertvollen Bauten zuständig ist. Bei Bauvorhaben an wertvollen Bauten ist eine Einzelbeurteilung nötig, welche fundiertes Fachwissen benötigt. Wir empfehlen, den Beizug der Denkmalpflege bei schützenswerten Gebäuden im BauG festzulegen. Um einen angemessenen Umgang mit den Bauten sicherzustellen, ist der Artikel mindestens mit einem Beizug der kommunalen Bauberatung zu ergänzen.

Behandlung: Praxisgemäss wird die kantonale Denkmalpflege bei schützenswerten Objekten immer und bei erhaltenswerten Objekten im Bedarfsfall beigezogen. Diese Praxis wird neu gesetzlich verankert.

Ferner empfehlen wir der Stadt Maienfeld dringend, die Schutzkategorien des MBauG 2020 zu übernehmen. Eine möglichst einheitliche Handhabung innerhalb des Kantons führt zur Reduktion volkswirtschaftlich unnötiger Kosten und erhöht zugleich die Rechtssicherheit des Anwenders.

Behandlung: Kenntnisnahme; In der Stadt Maienfeld besteht eine gefestigte Planungs- und Bewilligungspraxis im Zusammenhang mit den wertvollen Gebäuden.

Art. 63 Zu erhaltende Gebäude

Um einen angemessenen Umgang mit «zu erhaltenden Gebäuden» zu gewährleisten, sollte bei Bauarbeiten an diesen Gebäuden stets die kommunale Gestaltungsberatung beigezogen werden. Auch das Musterbaugesetz (Art. 69) sieht bei Bauvorhaben an wertvollen Bauten dritter und vierter Kategorie den Beizug der Gestaltungsberatung vor.

Behandlung: Praxisgemäss wird die kantonale Denkmalpflege bei erhaltenswerten Objekten im Bedarfsfall beigezogen. Diese Praxis wird neu gesetzlich verankert.

Art. 65 Mauern, Einfriedungen und Pflanzen

Folgende Ergänzung sollte vorgenommen werden: Für Pflanzen und Einfriedungen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 21 und Art. 22 Strassenverordnung des Kantons Graubünden, StrV; BR 807.110).

Behandlung: Das Baugesetz der Stadt Maienfeld soll bewusst schlank gehalten werden und es soll nicht in jedem Fall auf das übergeordnete Gesetz verwiesen werden. Im Baugesetz wird konsequent auf solche Verweise verzichtet.

Das Ortsbild sowie die Umgebung von Maienfeld ist stark von Mauern geprägt. Gemäss Art. 65 BauG sind bedeutende strassenraumbildende Mauern und Alleen sowie bedeutende Mauern und Steinhänge im Landschaftsraum zu erhalten. Mauern sollten nicht nur im Landschaftsraum, sondern auch im Siedlungsraum erhalten werden. Der Artikel ist dementsprechend zu ergänzen.

Behandlung: Die Praxis der Stadt Maienfeld entspricht bereits heute der Interpretation, dass auch die Mauern innerhalb des Siedlungsraums erhalten werden müssen. Eine Präzisierung im Sinne der kantonalen Empfehlung ist deshalb zweckmässig, um Rechtssicherheit zu schaffen.

Art. 66 Baugestaltungslinien

Wir schlagen folgende Ergänzung vor: Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Stadt festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen.

Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 Abs. 2 StrG).

Behandlung: Kenntnisnahme; Im Baugesetz wird konsequent auf Verweise zum übergeordneten Recht verzichtet.

Baugestaltungslinien dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Wo die Pläne es vorsehen, bestimmen die Baugestaltungslinien zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie zwischen den verschiedenen Baulinien unterschieden wird. Wir empfehlen, wie im Art. 71 MBauG vorgesehen verschiedene Typen von Baulinien zu definieren.

Behandlung: Die Unterscheidung des Kantons ist für die Planungstiefe der Ortsplanung zu detailliert. Eine einfache Unterscheidung in Baulinie und Baugestaltungslinie ist ausreichend. Präzisierungen können in Folgeplanungen vorgenommen werden.

Art. 76 BauG Baugesuch

Die Aufzählung der beizulegenden Unterlagen ist weitgehend vollständig. Gegenüber dem MBauG fehlt «allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten». Wir empfehlen, die Aufzählung entsprechend zu vervollständigen.

Behandlung: Die Empfehlung ist im Sinne der Benutzerfreundlichkeit zweckmässig. Die Liste der einzureichenden Unterlagen wird in den Anhang des Baugesetzes verlagert, um das Baugesetz schlank zu halten.

Art. 80 Solaranlagen

Bereits vereinzelte Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden können in sensiblen Ortsbildern störend in Erscheinung treten und den Zielen des Ortsbildschutzes entgegenlaufen. Nach Art. 18a RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder nicht genügend angepasste Solaranlagen einer Baubewilligung. Als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung (Art. 32b RPV) gelten Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente, welche im ISOS mit Erhaltungsziel A definiert sind. Somit bedarf die Erstellung von Solaranlagen in Maiefeld fast immer eine Baubewilligung. Es empfiehlt sich, diese Bewilligungspflicht im Baugesetz zu verankern.

Behandlung: Der Vorschlag ist sinnvoll, um die Klärung der Baubewilligungspflicht sicherzustellen. Das Baugesetz wird entsprechend ergänzt.

Art. 82 Reklamen und Hinweistafeln

Wir schlagen folgende Ergänzung vor: Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).

Art. 88 Zu- und Ausfahrten

Wir schlagen folgende Ergänzung vor: Die Erstellung und Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen bedürfen einer Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 52 StrG).

Behandlung: Kenntnisnahme; Im Baugesetz wird konsequent auf Verweise zum übergeordneten Recht verzichtet.

Art. 90 Anordnung Abstellplätze

Wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen sollten nicht nur in der Altstadtzone, sondern im gesamten Gemeindegebiet für Abstellplätze nicht beseitigt werden dürfen.

Behandlung: Eine solche Regelung für das gesamten Gemeindegebiet ist nicht zweckmässig.

Anhang 1: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Bei der Anwendung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens nach Art. 50 KRVO auf verschiedene Bauvorhaben stellt sich die Frage, ob die Anzeigepflicht nach Art. 40a KRVO nicht genügen würde. Im Sinne einer Effizienzsteigerung bei der Bearbeitung von Baugesuchen sollte dies geprüft werden.

Behandlung: Gemäss Art. 40a Abs. 2 und 3 KRVO gilt bei der Anzeigepflicht unter anderem folgendes:

- Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige mit anfechtbarer Verfügung eine allfällige Baubewilligungspflicht mit und orientiert gleichzeitig darüber, ob das angezeigte Vorhaben dem ordentlichen oder vereinfachten Baubewilligungsverfahren untersteht und ob Zusatzbewilligungsgesuche erforderlich sind.
- Ohne Mitteilung innert 15 Arbeitstagen kann die Bauherrschaft mit der Ausführung beginnen.

Mit einer solchen Regelung wäre die Gemeinde in der Pflicht, ohne ausreichende Prüfung und innerhalb kürzester Zeit einen rechtsverbindlichen Bescheid zu geben. Dies ist für das Bauamt nicht möglich und nicht praktikabel.

Weiteres

Das MBauG macht im Artikel 80 Vorgaben bezüglich der Entflechtung der Mobilitätsformen, die Oberflächenbeschaffenheit von Wanderwegen und die Qualität von Veloverbindungen. Aus der Sicht des Langsamverkehrs wäre es sehr zu begrüssen, wenn diese Vorgaben ins kommunale Baugesetz übernommen würden.

Behandlung: Die massgeblichen Anforderungen an die Planung der Fuss- und Wanderwege ergibt sich bereits aus dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege. Eine Ergänzung des Baugesetzes erscheint aus Sicht der Stadt nicht zweckmässig.

Die Stadt weicht in einigen Punkten vom MBauG ab, indem Bestimmungen präzisiert, zusätzliche Bestimmungen eingeführt und Musterbestimmungen weggelassen werden. Es wird teilweise auch von den empfohlenen Bandbreiten des MBauG abgewichen. Die vorgesehenen Abweichungen sind nicht alle im Rahmen der Berichterstattung nach Art. 47 RPV mittels PMB beschrieben. Im Hinblick auf die Genehmigung ist dies nachzuholen.

Behandlung: Das Musterbaugesetz ist nicht verbindlich und dient als mögliche Vorlage für die Gemeinden. Aus Sicht der Stadt braucht es keine umfassende Begründungen, wann und weshalb vom Musterbaugesetz abgewichen wird. Wo dies sinnvoll erscheint werden Begründungen ergänzt.

4. Zonenplan

4.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Allgemeines

Die Stadt Maienfeld hat im Rahmen des KRL definiert, dass ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt wird, welches in erster Linie innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen hat und in diesem Zusammenhang eine sorgfältig abgestimmte bauliche Entwicklung stattfinden soll. In der vorliegenden Ortsplanung fokussiert die Stadt auf die Siedlungsentwicklung nach innen und es werden verschiedene Umzonungen und Aufzonungen vorgenommen. Einzonungen von WMZ erfolgen lediglich in untergeordneter Weise. Im Lichte der Ausführungen hinsichtlich des Bauzonenbedarfs (vgl. Ziff. 2.5) kann die Vorlage unterstützt werden.

Behandlung: Kenntnisnahme

Dorfzone

Im Gebiet «Ober-Rofels» wurde die bisherige Dorfzone nicht verändert. Weitere Bautätigkeiten in diesem Gebiet könnten den touristischen Standort «Heididorf» beeinträchtigen. Schon im RB Nr. 615 zur Ortsplanungsrevision im Jahre 2011 wurde empfohlen, Auszonungen des Gebietes «Ober-Rofels» zu prüfen. Die jüngere Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 1(_62/2018, BGE 1(_650/2020) definieren die Mindestanforderungen an Bauzonen. Entsprechend ist die Bauzonenabgrenzung im Gebiet «Ober-Rofels» zu überprüfen und im PMB die entsprechenden Ergebnisse darzulegen.

Behandlung: Die Stadt erachtet eine Auszonung aus verschiedenen Gründen als nicht zweckmässig:

- *Der Regionale Richtplan Region Landquart, Teil Tourismus sieht in diesem Bereich eine Entwicklung vor*
- *Regierungsbeschluss: Heidiland ist systemrelevant im touristischen Sinne (RRIP Tourismus, Masterplan Heidi)*
- *Es bestehen rechtskräftige Gestaltungsrichtlinien für das Gebiet, welche zweckmässige Anforderungen an die bauliche Entwicklung stellen.*

Umzonungen /Aufzonungen

Damit sich die Stadt Maienfeld weiterhin als vielseitiger und attraktiver Wohnort profilieren kann, soll künftig ein moderates Bevölkerungswachstum zugelassen werden. Hierfür sollen bestehende Innenentwicklungsreserven genutzt und mit entsprechenden Massnahmen zusätzliches Potential geschaffen werden.

Konkret beabsichtigt die Stadt Maienfeld ein Gebiet im Bereich der Hochwangstrasse Richtung Städtli, welches sich heute in der Wohnzone W1 befindet, in die Wohnzone W2 aufzuzonen.

Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen wird die vorgesehene Aufzonung im Gebiet Hochwangstrasse begrüsst.

Auch die weiteren geplanten Um- und Aufzonungen (Rofels, Mühlebündte, Bahnhofareal) von WMZ können grundsätzlich begrüsst werden.

Behandlung: Kenntnisnahme

4.2 Bahnhofareal

Allgemeines

Das Bahnhofareal ist im kommunalen räumlichen Leitbild der Stadt Maienfeld als Entwicklungsschwerpunkt ausgeschieden. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die planerischen Voraussetzungen für die Arealentwicklung am Bahnhof geschaffen. Konkret soll das Gebiet in ein durchmischtes Wohn- und Arbeitsgebiet mit hoher Dichte umgestaltet und der öffentliche Raum am Bahnhofplatz gestalterisch aufgewertet werden. Eine Siedlungsverdichtungen an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen sowie eine Steigerung der Siedlungsqualität entspricht den Zielsetzungen und Absichten der Region Landquart. Die geplante Arealentwicklung am Bahnhof der Stadt Maienfeld wird aus regionaler Sicht begrüsst.

Behandlung: Kenntnisnahme

Zur Beurteilung der geplanten Entwicklung verweisen wir auf unseren Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung Bahnhofareal vom 9. September 2020, welcher in wesentlichen Punkten nach wie vor Gültigkeit besitzt. Die Festlegung einer Quartierplanpflicht sowie auch das für die Bahnhofplatzgestaltung und die Überbauung vorgesehene Qualitätssichernde Verfahren werden ausdrücklich begrüsst.

Behandlung: Mit der neu eingeführten Pflicht zur Durchführung einer Quartierplanung in Kombination mit einem Qualitätssichernden Verfahren wird eine Berücksichtigung von qualitativen Aspekten ausreichend sichergestellt.

Lärmschutz

Zur Umzonung von Teilen der ZöBA Bahnhof in die Gemischte Zone Bahnhof haben wir im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung Bahnhofareal hinsichtlich Lärmschutz Stellung genommen (Vorprüfungsbericht ARE, 9. Sept. 2020). Das Gebiet ist durch den Strassen- und Eisenbahnverkehr einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe (ES) III wird sowohl durch den Bahnverkehr (SBB Strecke Sargans - Chur) als auch durch den Strassenverkehr (Luzisteigstrasse) überschritten. Wir weisen darauf hin, dass bei Neu- oder Umbauten mit lärmempfindlichen Räumen in der Gemischten Zone Bahnhof im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Stadt zu prüfen ist, ob bzw. allenfalls mit welchen Massnahmen der Immissionsgrenzwert infolge der Luzisteigstrasse bzw. der Bahnlinie SBB Sargans - Chur eingehalten werden kann (Art. 31 Abs. 1 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung, LSV; SR 814.41).

Behandlung: Kenntnisnahme; Die Baukommission fordert bei Bauten im Bereich der Kantonsstrassen und der Eisenbahn immer einen Lärmschutznachweis ein. Im Übrigen handelt es sich bei der Quelle des Strassenverkehrs nicht um die Luzisteigstrasse, sondern um die alte Landstrasse.

4.3 Arbeitszonen

Die Stadt Maienfeld verfügt über mehrere, verteilte Gewerbe- und Industriegebiete. Das flächenmässig grösste und am besten erschlossene Gebiet befindet sich im Gebiet Rieter/Länder südlich der Bahnlinie, zwischen dem Bahnhof Maienfeld und der Autobahn A13. Die Flächen im Industrie- und Gewerbegebiet Rieter/Länder sind jedoch, mit Ausnahme weniger Restflächen, heute bereits bebaut. Um der hohen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Maienfeld das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Rieter/Länder südseitig, um eine Fläche von knapp 5 ha zu erweitern und zur Qualitätssicherung eine Quartierplanpflicht festzulegen.

Richtplanung

Das bestehende Arbeitsgebiet ist im kantonalen Richtplan als kantonales Arbeitsplatzgebiet im urbanen und suburbanen Raum ausgeschieden. Im regionalen Raumkonzept der Region Landquart ist das Gebiet ebenfalls als Arbeitsgebiet im urbanen und suburbanen Raum bezeichnet. Südöstlich des bestehenden Arbeitsgebietes ist im Konzept eine Erweiterung des Siedlungsgebietes (Arbeitszonen) vorgesehen.

Folgende Anforderungen sind an Arbeitszonenerweiterungen wie vorliegend zu stellen:

- Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.
- Der Bedarf ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitgleich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend. Das Gebiet weist eine der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung auf.

- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z. B. Parkierung).
- Sofern durch die Einzonung FFF beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1 bis RPV zu erfüllen.

Die entsprechenden Nachweise sind teilweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch zu erbringen.

Behandlung: Die Einhaltung der erforderlichen Anforderungen wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht erläutert. Ergänzend werden Massnahmen zur Baulandmobilisierung (Baulandverpflichtung bei unbebauten Arbeitszonen) und Vorgaben zur flächensparenden Bodennutzung gemacht.

Bereits heute besteht seitens des Bürgerrats als Vertretung des Grundeigentums eine Kriterienliste, unter welchen Voraussetzungen neu anzusiedelnde Betriebe berücksichtigt werden.

Ein bodenkundliches Gutachten soll aufzeigen, ob FFF-Ersatzflächen den Anforderungen entsprechen. Das Gutachten wird parallel zur Mitwirkung ausgearbeitet.

Das regionale Raumkonzept der Region Landquart wurde am 19. November 2019 beschlossen. Es ist festzustellen, dass die zur Diskussion stehende Vorlage mit den Inhalten des regionalen Raumkonzepts grundsätzlich übereinstimmt.

Behandlung: Kenntnisnahme

Ein Entwurf des Regionalen Richtplans Siedlung der Region Landquart wurde uns am 14. Februar 2022 zur Vorprüfung zugestellt und ist derzeit in Prüfung.

Im Entwurf des Regionalen Richtplans ist eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Gebiet vorgesehen, welche nicht mit der zur Diskussion stehenden Nutzungsplanung kongruent ist. Es ist sicherzustellen, dass die hier zu beurteilende Nutzungsplanung mit den Inhalten des Regionalen Richtplans in Übereinstimmung gebracht wird.

Behandlung: Die Bearbeitung der Planungsaufgaben zwischen der Region Landquart und der Stadt erfolgt sehr eng und wird laufend abgestimmt.

Bevor eine Erweiterung des Arbeitsgebiets begründet werden kann, sind die vorhandenen Bauzonenreserven optimal auszunutzen (Art. 15 RPG). Das bedeutet:

- Die bestehenden Arbeitszonenreserven sind zu mobilisieren.
- Unternutzte und/oder brachliegende Arbeitszonen sind neu zu nutzen resp. zu optimieren und zu verdichten.
- Bei den noch unbebauten Arbeitszonen ist auf eine möglichst dichte Nutzung und Bebauung hinzuwirken.
- Der Bedarf an ZöBA ist zu überprüfen. Allenfalls können geeignete nicht mehr benötigte ZöBAs in Arbeitszonen umgezont werden.

Zur Erreichung dieser Ziele sind Folgeplanungen, Landumlegungen, aktive Bodenpolitik, Vergabekriterien und präzise Zonenbestimmungen erforderlich. Die konkreten Ansätze sind im PMB aufzuzeigen. Der Bedarf ist nachgewiesen, wenn trotz der optimalen Nutzung der vorhandenen Bauzonenreserven keine der Nachfrage bzw. dem Standortprofil entsprechende mobilisierbare Reserve besteht.

Behandlung:

In der Stadt Maienfeld bestehen nur noch vereinzelte unbebaute Arbeitszonen. Diese werden mit einer Bauverpflichtung von 8 Jahren belegt.

Im Weiteren bestehen einzelne unternutzte Flächen in den Arbeitszonen, welche teils betrieblich benötigt werden.

Mit der Ergänzung im Baugesetz (Mindestausschöpfung) und mit Rahmenbedingungen für die Folgeplanung wird für zukünftige Bauvorhaben eine haushälterische Bodennutzung sichergestellt.

Eine Umzonung von ZöBA in die Arbeitszone wurde geprüft. Aus ortsplannerischer Sicht gibt es keine ZöBA die sich für eine Umzonung in eine Arbeitszone eignet.

Um eine Einzonung eines Teils von ca. 5 ha der Parzelle Nr. 1919 zu bewerkstelligen, ist im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren aufzuzeigen, wie die bestehende Arbeitszone verdichtet und optimaler genutzt wird. Zudem ist für die neu einzuzonende Fläche mittels einem Bebauungs- und Erschliessungskonzept aufzuzeigen, wie die neue Fläche optimal und mit einer angemessenen Dichte genutzt werden soll. Ein entsprechendes Standortprofil mit erwünschten und nicht erwünschten Nutzungen ist zu erarbeiten und in den baugesetzlichen Bestimmungen zu verankern. Verfügbarkeit, Mindestausbaugrad, Mehrwertabgabe, gute Gestaltung und rationelle Erschliessung sind sicherzustellen und eine Etappierung zu prüfen. Mittels der vorgesehenen Quartierplanpflicht sowie entsprechenden weitergehenden Vorgaben für die Folgeplanung im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung können verschiedene der notwendigen Anforderungen erfüllt werden.

Behandlung: In einem einfachen Bebauungs- und Erschliessungskonzept wird aufgezeigt, wie die Erschliessung und Bebauung erfolgen können. Im Rahmen der Folgeplanung ist dies stufengerecht zu vertiefen. Des Weiteren werden Rahmenbedingungen für die Folgeplanung definiert.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Hinsichtlich der Beanspruchung von FFF wird im PMB korrekterweise dargelegt, dass bei einer Beanspruchung von FFF eine Interessenabwägung vorgenommen werden muss. Allerdings ist eine solche Interessenabwägung in der vorliegenden Planung nicht enthalten. Dabei ist es zentral, eine stufengerechte und umfassende Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung vorzunehmen. Zudem dürfen nach Art. 30 Abs. 1bis RPV FFF nur eingezont werden, wenn ein, auch aus der Sicht des Kantons, wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Mit der Erweiterung von Landwirtschaftsland zu Industriezone gehen auf der Parz. Nr. 1919 (Bewirtschaftungseinheiten 54.2L, 55L, 59L-67L) ca. 5 ha (50'000 m²) FFF verloren. Diese sollen im Gebiet Ober Herafeld (Parzellen 444, 446, 447 und 452) kompensiert werden. Aufgrund der Grösse der zu beanspruchenden FFF ist eine Kompensation für die Genehmigungsfähigkeit der Einzonung notwendig.

Dort bestehen bereits FFF in einer Grösse von 4'870 m². Die Bewirtschaftungseinheiten der 4 Parzellenwiesen eine Grösse von 39'449 m² (ohne 2'090 m² westlich des Stallgebäudes) auf. Somit steht unter Berücksichtigung der bestehenden FFF nur 34'579 m² für die Kompensation zur Verfügung und kann nach Grösse nicht auf diesen Parzellen allein erfolgen.

Die Bodenqualität muss in der Kompensation ebenfalls berücksichtigt werden. Hier gilt der Grundsatz des Realersatzes mit 1:1 nach Gewichtung der Bodenqualitätskriterien. Die Fluvisol-Böden im Talgebiet sind qualitativ hoch. Ob diese im Dorf ebenfalls eine solche Qualität aufweisen, muss untersucht werden. Hier ist nach dem Sachplan FFF vorzugehen und der Plantahof für eine bodenkundliche Begleitung beizuziehen. Um einen reibungslosen Ablauf im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, sind die beschriebenen Anforderungen hinsichtlich der Beanspruchung von FFF im PMB darzulegen.

Behandlung: Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird mit Argumenten für die Einzonung ergänzt. Des Weiteren wird ein bodenkundliches Gutachten ausgearbeitet, um geeignete Ersatzflächen zu definieren. Das Gutachten wird parallel zur Mitwirkung vorgenommen.

Nichtionisierende Strahlung

Gemäss unseren Kenntnissen führt eine 10 kV Hochspannungsfreileitung durch die geplante Erweiterungsfläche; östlich angrenzend an die geplante Erweiterung führt zudem die Bahntrasse mit der 15 kV Fahrleitung und einer 66 kV Hochspannungsfreileitung der SBB vorbei. Für letztere ist in der gemischten Zone Bahnhof ein Bereich festgelegt, wo Bauten und Anlagen mit empfindlicher Nutzung nicht zulässig sind (Art. 3 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, NISV; SR 814.710).

Bei der geplanten Erweiterung der Industriezone fehlt der entsprechende NIS-Korridor. Für das Genehmigungsverfahren sind die NIS-Standortdatenblätter der Leitungsinhaber von den Hochspannungsfreileitungen einzufordern und ggf. Bereiche festzulegen, in welchen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig sind.

Weiter weisen wir darauf hin, dass vor Erteilung einer Baubewilligung im Nahbereich bestehender Hochspannungsleitungen der Leitungsinhaber angehört werden muss. Art. 11a der eidgenössischen Leitungsverordnung (LeV; SR 734.31) verpflichtet die kommunale oder kantonale Behörde, den Leitungsinhaber anzuhören, wenn ein Baugesuch oder eine Nutzungsänderung im Nahbereich einer bestehenden Hochspannungsleitung zu bewilligen ist.

Behandlung: Die Bereiche, in welchen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig sind, werden im Plan dargestellt.

Störfallvorsorge

Gemäss Art. 11a der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV; SR 814.012) müssen die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen. Mit der Siedlungsentwicklung sollen möglichst wenige zusätzliche Risiken entstehen. Vorhaben im Konsultationsbereich müssen deshalb mit der Störfallvorsorge koordiniert werden. Wird das Risiko für ein bestimmtes Projekt als nicht tragbar definiert, dann müssen Massnahmen zur Risikominimierung seitens Planungsbehörde und Anlageneigentümer umgesetzt werden. Auf Stufe Nutzungsplanung ist der Konsultationsbereich entsprechend dem «Risikokataster gemäss Störfallverordnung» des Geoportals der kantonalen Verwaltung im ZP einzutragen. Wir empfehlen, den Konsultationsbereich als Hinweis aufzunehmen.

Änderungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan, welche sich vollständig oder auch nur teilweise mit dem Konsultationsbereich überschneiden sind zu analysieren und im PMB darzulegen.

Die Erweiterung der Industriezone liegt teilweise im Konsultationsbereich und erfordert einerseits den Nachweis eines erheblichen öffentlichen Interesses an der entsprechenden Nutzung am betreffenden Standort. Andererseits kann die Einzonung erst genehmigt werden, wenn die Risikorelevanz geklärt, allfällige Massnahmen unter Einbezug der Vollzugsbehörden und der Anlageninhaber definiert sowie deren Umsetzung verbindlich geregelt worden sind. Das Vorgehen richtet sich an die Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE et al., 2022. Die Abschätzung der Risikorelevanz kann anhand des Kapitels 3.2.3 «Triage aufgrund der Risikorelevanz» der Planungshilfe durchgeführt werden. Wird die Planung als risikorelevant beurteilt, besteht grundsätzlich ein Koordinationsbedarf. Ergibt die Beurteilung keine Risikorelevanz, kann für die beabsichtigte Plananpassung aus Sicht der Störfallvorsorge auf eine weitere Koordination verzichtet werden. Auf jeden Fall sind die Resultate der Prüfung der Risikorelevanz im PMB transparent, plausibel und nachvollziehbar zu dokumentieren (Art. 47 RPV).

Bei der Evaluation von Massnahmen zieht die Planungsträgerin die Vollzugsbehörde bei. Dieser Einbezug ist aufgrund von Art.11a Abs. 3 StFV zwingend erforderlich. Bevor die Stadt über eine risikorelevante Änderung einer Richt- oder Nutzungsplanung in einem Konsultationsbereich beschliesst, holt sie zur Beurteilung des Risikos bei der Vollzugsbehörde eine Stellungnahme ein. Bei den Rohrleitungsanlagen und bei der Eisenbahnanlage sind die Vollzugsbehörden das Bundesamt für Energie (BFE) und das Bundesamt für Verkehr (BAV). Fehlt der Planungsträgerin für gewisse störfallspezifische Schritte wie bspw. die Erstellung der Risikoabschätzung das Fachwissen, gibt sie einen entsprechenden Expertenbericht bei einem fähigen Beratungsbüro in Auftrag, wie dies auch bei anderen Umweltthemen in der Planung üblich ist (z. B. Lärmgutachten). Folglich ist für die Einzonungen im Konsultationsbereich gemäss den Erwägungen die Risikorelevanz zu überprüfen und falls erforderlich, die Vollzugsbehörde (Rohrleitungen: BFE; Eisenbahnstrecke: BAV) beizuziehen.

Behandlung: Eine Prüfung der Risikorelevanz ist erst bei Vorhandensein von konkreten Nutzungsabsichten möglich (z.B. Personenbelegung). Über die Anordnung der Nutzungen und über bauliche Massnahmen kann mit der Risikorelevanz umgegangen werden. Dies ist im Rahmen der Folgeplanung stufengerecht. Eine entsprechende Vorgabe wird nach Absprache mit dem Kanton in der Grundordnung aufgenommen.

Lärmschutz

Die Erstellung von Wohnraum ist in der Industriezone nicht gestattet. Die geplante Erweiterung liegt im Westen angrenzend an die N13 Nationalstrasse sowie im Osten angrenzend an die Bahnlinie SBB Sargans - Chur. Gemäss Generellem Lärmbelastungskataster (LBK) Strassen (ANU, DTV 2015) wird am Rand der geplanten Einzonung gegen die Nationalstrasse N13 der Planungswert der ES IV gerade eingehalten. Gemäss LBK Eisenbahnlärm (BAV) betragen für den Streckenabschnitt südlich des Bahnhofes Maienfeld die festgelegten Emissionen L_{r,e} am Tag (06 - 22 Uhr) 78.5 dB(A) und in der Nacht (22 - 06 Uhr) 66.0 dB(A). Somit wird im Grenzabstand von 5 m gegen die Bahnlinie SBB der Planungswert der ES IV um rund 3 dB überschritten. Daher ist für die Erweiterung der Industriezone vor bzw. mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision der Nachweis zu erbringen, ob bzw. mit welchen Massnahmen die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV bezüglich Bahnlinie SBB Sargans - Chur erfüllt werden können. Die erforderlichen Massnahmen sind in geeigneter Form in den Planungsmitteln festzuhalten.

Behandlung: Gemäss Art. 29 LSV kann die notwendige Einhaltung der Planungswerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen sichergestellt werden. Dies wird stufengerecht im Rahmen der Folgeplanung weiterbearbeitet.

4.4 Zone für künftige bauliche Nutzung

Lärmschutz generell

Bei den geplanten Zonen für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) handelt es sich nicht um eine Ausscheidung von Bauzone, sondern um die Sicherung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten. Die folgenden ZKBN sind entlang von lärmrelevanten Verkehrsträgern geplant was zu Überschreitungen der Planungswerte führt:

- ZKBN Neugut/Neutratt
- ZKBN Halde (südwestlich Einzonung ZöBA)
- ZKBN Mühlebündte

Bei einer späteren Einzonung können die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV nicht erfüllt werden. Demnach kann die Einzonung aus heutiger Sicht nicht oder nur mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen erfolgen - wobei diese allenfalls sehr umfangreich sein müssten.

Behandlung: Kenntnisnahme

Neugut/Neutratt

Abweichend zum Entwurf des regionalen Richtplans, Teil Siedlung (Stand: Kantonale Vorprüfung) wird eine zusätzliche Fläche im Westen des Gebietes ebenfalls mit einer ZkbN überlagert. Im Sinne einer koordinierten Entwicklung gilt es diese Abweichung im weiteren Verfahren des regionalen Richtplans, Teil Siedlung und/oder der Gesamtrevision Maienfeld zu bereinigen resp. die Entwicklung und Festlegungen sorgfältig aufeinander abzustimmen.

FFF: Mit der Ausscheidung der ZkbN auf den Parz. Nrn. 1751 und 1752 gehen zukünftig voraussichtlich FFF in einer Grösse von rund 70'000 m² verloren. Ebenfalls wird der landwirtschaftliche Betrieb im Neugut (Betriebsnr. 3953/1/112) stark eingeschränkt und in seiner Existenz gefährdet. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen grossen, zukunftsfähigen Haupterwerbsbetrieb mit 6.6 Standardarbeitskräften (SAK) und zeitgemässen Ökonomiegebäuden, welcher mindestens zwei Familien ein Einkommen sichert. Die Weidemöglichkeiten für die Milchkühe würden wegfallen, was den Betrieb stark beeinträchtigt. Zudem könnte der FAT-Abstand ein Problem darstellen. Die in den letzten Jahren gebauten und sich in gutem Zustand befindenden Gebäude müssten anderweitig genutzt werden. Werden diese Flächen langfristig der Bauzone zugeteilt, ist die Weiterführung des Landwirtschaftsbetriebs Neugut praktisch unmöglich. In diesem Zusammenhang sind alternative Flächen für die Vergrößerung der ZkbN zu prüfen. Falls sich im Rahmen der notwendigen Interessenabwägung längerfristig eine bauliche Nutzung als zweckmässig erweist, sollten bereits in der jetzigen Ortsplanungsrevision eine Strategie für die Kompensation der FFF und des Betriebes ins Auge gefasst werden. Dies ist aus dem PMB nicht ersichtlich.

Behandlung: Grundsätzlich handelt es sich um eine langfristige Entwicklungsoption, welche mit den Inhalten des regionalen Raumkonzeptes und des RRIP-Siedlung (laufende Revision) übereinstimmt. In der vorliegenden Gesamtrevision werden noch keine Einzonungen in diesem Gebiet vorgenommen, da noch verschiedene Rahmenbedingungen und Voraussetzungen zu prüfen, respektive zu schaffen sind. Demnach sind auch noch keine vertieften Überlegungen bezüglich FFF-Kompensation vorgenommen worden und sind noch nicht notwendig.

Nichtionisierende Strahlung: Über ZkbN auf den Parz. Nrn. 2097, 2114 sowie 1751 und 1752 verlaufen verschiedene Hochspannungsfreileitungen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Einzonung in eine Bauzone ebenfalls Standortdatenblätter einzufordern und die NIS-Korridore (Bereiche, in welchen keine OMEN zulässig sind) festzulegen wären.

Störfallvorsorge: Wir weisen darauf hin, dass für die ZkbN auf den Parz. Nrn. 2097 und 2114 die entsprechenden Abklärungen hinsichtlich des Störfallrisikos bei einer Einzonung vorzunehmen sind (wie dies bereits in der Stellungnahme zum Regionalen Raumkonzept und Gesamtverkehrskonzept beantragt wurde).

Aufgrund der grossen Konflikte mit der Störfallvorsorge, dem Lärmschutz und der NISV wird eine Einzonung nicht als zweckmässig beurteilt und es wird folgedessen empfohlen, die entsprechenden ZkbN zu streichen.

Behandlung: Aufgrund der Einschränkungen durch die NIS-Korridore ist eine flächeneffiziente Nutzung der Parzellen Nr. 2097 und 2114 kaum möglich. Auf eine Zuweisung in die ZkbN wird deshalb verzichtet (Verbleib in Landwirtschaftszone).

Bei den übrigen Parzellen Nr. 1751 und 1752 wird an der Zuweisung in die ZkbN festgehalten. Die notwendigen Abklärungen bezüglich NIS-Korridore und Störfallvorsorge haben im Rahmen einer zukünftigen, allfälligen Einzonung zu erfolgen.

Halde

Wir weisen darauf hin, dass die beabsichtigte Erweiterung der Bauzone in der vorliegenden Nutzungsplanung nicht ganz mit der im Entwurf des regionalen Richtplans, Teil Siedlung (Stand: Kantonale Vorprüfung) enthaltenen Siedlungsgebietserweiterung übereinstimmt. Diese Abweichungen sind zu überprüfen und aufeinander abzustimmen.

FFF: Die Parz. Nr. 73 ist teilweise und die Parz. Nr. 65 ganz als FFF ausgewiesen. Mit der Erweiterung der ZkbN gehen zukünftig ca. 3'600 m² (nach PMB 1'000 m² ohne ZkbN) verloren, welche auf der Parz. Nr. 905 (1'729 m² Bewirtschaftungsfläche) kompensiert werden sollen. Auch hier muss nach dem Sachplan FFF quantitativer und qualitativer Realersatz erfolgen. Die entsprechend erforderlichen Nachweise sowie eine umfassende Interessenabwägung ist nachzuholen.

Der Betrieb Komminoth wird ausgesiedelt, weshalb zukünftige Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnbauten (Bsp. Geruchs- und Lärmemissionen) verhindert werden. Die Aussiedlung ist auf das Jahr 2023 vorgesehen.

Lärmschutz: Die ZöBA im Gebiet Halde soll sachgerecht der ES II zugeordnet werden. Die Einzonung befindet sich in der Nähe der Bahnlinie SBB Sargans- Chur. Gemäss LBK Eisenbahnlärm (BAV) betragen für den

Streckenabschnitt nördlich des Bahnhofes Maienfeld die festgelegten Emissionen Lr,e am Tag (06 - 22 Uhr) 77.4 dB(A) und in der Nacht (22 - 06 Uhr) 65.8 dB(A). Somit wird am Rand der geplanten Einzonung ZöBA «Halde» gegen die Bahnlinie SBB der Planungswert der ES II gerade eingehalten.

Behandlung:

Die Bearbeitung der Planungsaufgaben zwischen der Region Landquart und der Stadt erfolgt sehr eng und wird laufend abgestimmt.

Die notwendigen Abklärungen betreffend FFF und allenfalls Lärm haben im Rahmen einer zukünftigen, allfälligen Einzonung zu erfolgen.

Mühlebündte

Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1766 und die gesamte Parzelle Nr. 1767 werden in die ZkbN aufgenommen. Diese Parzellen sind ebenfalls als FFF ausgeschieden und es werden zukünftig wiederum 5'030 m² verloren gehen. Eine Interessenabwägung fehlt. Auch hier stellt sich die Frage, wo die FFF in Zukunft kompensiert werden sollen.

Behandlung: Die notwendigen Abklärungen haben im Rahmen einer zukünftigen, allfälligen Einzonung zu erfolgen.

Reduktion ZkbN unteres Herrenfeld/ Pardelgasse

Die bestehende grossflächige ZkbN wird um insgesamt rund 20'500 m² reduziert und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Parzellen Nrn. 2415, 486, 2414, 484,485 und 2413 befinden sich nicht oder nur teilweise im Perimeter der FFF. Die restlichen Parzellen sind als FFF ausgeschieden, was darauf hindeutet, dass möglicherweise eine Kompensation von FFF in diesem Gebiet stattfinden kann. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung zu klären.

Behandlung: Kenntnisnahme

Aufhebung ZkbN im Kessler

Die bestehende ZkbN auf den Parzellen Nrn. 1, 2, 3, 4, 5 und 1067 wird ersatzlos aufgehoben. Auch diese Parzellen sind nicht als FFF ausgeschieden, obwohl sie von den klimatischen und bodenkundlichen Gegebenheiten sich wohl als FFF eignen würden. Die ca. 10'100 m² könnten somit als Ersatz für die Aufhebung von anderen FFF dienen. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung zu klären.

Behandlung: Kenntnisnahme

4.5 Materialbewirtschaftungszone/ Kiesaufbereitungs- und Lagerzone

Behandlung: Siehe Behandlung unter 3.2 zu Art.42.

4.6 Bereich für Hochbauten in der Reitsportzone

Innerhalb der Reitsportzone soll ein Bereich für Hochbauten mit einer Fläche von rund 2 ha festgelegt werden, um feste Hochbauten wie Tribünen und sanitäre Anlagen zuzulassen. Die rechtsgültige Bestimmung der Reitsportzone hat die Erstellung von festen Hochbauten bisher untersagt.

Bauten und Anlagen für den Pferdesport gehören grundsätzlich in die Bauzone oder in eine Spezialzone. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Schaffung einer speziellen Zone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn diese den Zielen und Grundsätzen des RPG entspricht und eine umfassende, sachgerechte Interessenabwägung stattgefunden hat.

Isolierte Zonen, d.h. vom Siedlungsgebiet räumlich abgesetzte Zonen (sog. Kleinbauzonen), sind grundsätzlich unzulässig, weil sie gegen den Grundsatz der Siedlungskonzentration verstossen.

Mit der bestehenden Reitsportzone sind die Möglichkeiten des Raumplanungsrechts bereits ausgeschöpft. Temporär erstellte Bauten sind mit einer Zustimmung des Stadtrates zulässig. Feste Bauten und Anlagen würden gegen die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) verstossen und mit einem Bereich für Hochbauten würde faktisch eine Punktbauzone geschaffen.

Aus diesen Gründen erweist sich der geplante Bereich für Hochbauten als nicht genehmigungsfähig. Im Hinblick auf ein erfolgreiches diesbezügliches Genehmigungsverfahren ist die Planung entsprechend anzupassen.

Behandlung: Der Einwand wird berücksichtigt.

4.7 Archäologie

Die insgesamt fünf archäologischen Gebiete wurden dem zuständigen Planungsbüro mit Schreiben vom 10. Januar 2022 zur Verfügung gestellt.

Der Schutz der archäologischen Fundstelle «Rohan-Schanze» soll durch eine archäologische Schutzzone gewährleistet werden, welche wiederum durch eine Archäologiezone umgeben ist (vgl. Planbeilage S. 1). In der aktuellen Vorprüfung ist die archäologische Schutzzone noch nicht enthalten. Die aktuellen archäologischen Gebiete sind in der beigegeführten Planbeilage ersichtlich und werden digital zur Verfügung gestellt. Die weiteren Archäologiezonen entsprechen dem aktuellsten Stand im Inventar des Archäologischen Dienstes Graubünden (ADG). Die zwei aus archäologischer Sicht unter Objektschutz zu stellenden Kulturobjekte wurden in den GGP übernommen.

Die Zonen sind anzupassen, um einen aktuellen und zeitgemässen Stand der Nutzungsplanung, den Beizug des ADG im Rahmen zukünftiger Bauprojekte/Bodeneingriffe und den Schutz der Fundstellen zu gewährleisten. Ihre Ausdehnung ist in den Planbeilagen ersichtlich und wird auf Anfrage auch digital zur Verfügung gestellt. Für das Genehmigungsverfahren sind diese Arbeiten nachzuholen.

Nach Art. 1 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG; BR 496.000) ist der Kanton verpflichtet sein kulturgeschichtliches Erbe, insbesondere archäologische Fundstellen zu erhalten und zu pflegen. Der Kanton und die Gemeinden sorgen auch beim Erlass der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und, wo möglich, erhalten werden (Art. 3 KNHG). Das KRG sieht in Art. 36 dazu die Archäologiezone und archäologische Schutzzone vor. Archäologiezonen sollen jene Flächen umfassen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bei Bauabsichten sind die erforderlichen Auflagen unter Beizug des Archäologischen Dienstes festzulegen. Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte Fundstellen und schützen diese weitgehend vor Bodeneingriffen, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen.

Behandlung: Die archäologische Schutzzone «Rohan-Schanze» wird gemäss den Angaben des Archäologischen Dienstes Graubünden im Zonenplan festgelegt. Im Baugesetz wird der Artikel 18 mit einem entsprechenden Verweis auf Art. 36 KRG ergänzt.

4.8 Landwirtschaft und FFF

Die besten landwirtschaftlichen Böden sind durch das Raumplanungsgesetz und -Verordnung als FFF geschützt (RPG Art. 3, Art. 15, Art. 34, RPV Art. 26, Art. 30, Art. 46 Sachplan FFF). Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung gehen diverse Flächen verloren, auf welche nachfolgend eingegangen wird.

Der Umzonung der Landwirtschaftszone in die Schrebergartenzone nördlich des Sportplatzes «Lust» kann zugestimmt werden. Die Flächen bleiben wie bis anhin im Perimeter der FFF.

Die Realisierung der geplanten Sammelstrasse, die Erweiterung der Industriezone und die Einzonung des Hofes Komminoth beanspruchen FFF. Die geplante Kompensation der FFF wird im Grundsatz begrüsst.

Insgesamt gehen mit der vorliegenden Gesamtrevision Flächen von 5.1 ha für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Diese Flächen sind als FFF ausgewiesen und weisen ein hohes öffentliches Interesse auf. Mit den angedachten ZkbN werden die planerischen Grundlagen geschaffen, dass noch mehr landwirtschaftliche Nutzfläche in naher Zukunft beansprucht werden. Die Strategie um diese Flächen von FFF Qualität zu ersetzen oder neue FFF auszuscheiden, kann aus dem PMB nicht nachvollzogen werden. Somit gesehen bedeutet der Bodenverlust eine Verkleinerung der Produktionsgrundlage für die Land- und Ernährungswirtschaft. Der im Zuge der Umnutzung abzutragende Ober- und Unterboden kann im besten Falle in der Nähe zur Aufwertung von anthropogen degradierten Böden zu FFF verwendet werden. Somit wäre die Bodenverwertung und die FFF-Kompensation gewährleistet.

Der Bodenverlust ist entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzungseignung zu gewichten, auszuweisen und die FFF ersetzt werden. Eine Strategie für mögliche Umlegungen der FFF muss erarbeitet werden.

Die FFF dürfen nur eingezont werden, wenn ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann (RPV Art. 26) zudem muss sichergestellt werden, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Der Verlust der FFF soll mit gleichwertigem Boden in Quantität und Qualität ersetzt werden. (RPV Art. 26, Art. 30, Sachplan FFF)

RPG Art. 46, Absatz 3: Die Kantone eröffnen dem Bundesamt für Landwirtschaft Entscheide betreffend Genehmigung von Nutzungsplänen nach Artikel 26 RPG und Beschwerdeentscheide unterer Instanzen, wenn sie Änderungen von Nutzungsplänen betreffen, welche die FFF um mehr als drei Hektaren vermindern.

Für die beanspruchten FFF ist im Einzelnen und detailliert auf die erwähnten Anforderungen einzugehen um diesbezügliche Probleme im Genehmigungsverfahren zu vermeiden. Der PMB ist zwingend mit den entsprechenden Erläuterungen und Abklärungen zu ergänzen.

Behandlung: In Zusammenarbeit mit dem Plantahof wird ein Gutachten erarbeitet werden, welches die Ersatzflächen evaluiert. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird mit den notwendigen Erläuterungen und der geforderten Interessenabwägung ergänzt.

4.9 Natur und Umwelt

Grundwasserschutz

Grundwasser- und Quellschutzzonen (GQS): Die detaillierten Schutzzonen für die Quellen Gleggtobel und Maienfelder Alpen wurden mit dem Regierungsbeschluss (RB) Nr. 302/1999 vom 23. Februar 1999 genehmigt. Die detaillierten Schutzzonen für die Quelle Matta in Guscha wurden durch den RB Nr. 548/2018 vom 3. Juli 2018 genehmigt. Die detaillierten Schutzzonen für das Grundwasserpumpwerk Gemeindegüter wurden mit dem RB Nr. 206/2017 vom 7. März 2017 genehmigt.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wurden für die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen die aktuellen Umrisse der genehmigten Schutzzonen übernommen. Die detaillierten Schutzzonen für die Quellen von öffentlichem Interesse der Gemeinde Jenins, welche teilweise das Gemeindegebiet von Maienfeld tangieren, wurden mit dem RB Nr. 367/2020 vom 28. April 2020 genehmigt. Die detaillierten Schutzzonen der Quellen Brunnenbleis wurden an die Gemeindegrenze von Jenins begrenzt. Die rechtskräftigen Schutzzonen tangieren das Gemeindegebiet von Maienfeld nicht mehr. Folgedessen ist die im Gebiet «Kammböda» als GQS dargestellte Schutzzone der Quellen Brunnenbleis aus dem Zonenplan zu löschen.

Behandlung: Die Grundwasser- und Quellschutzzone wird gelöscht.

Des Weiteren wurden im Zonenplan für die Quelle bei Koordinaten ca. 2'759'670 / 1'214'340 sowie für die Quelle «Zusennenbränneli» bei Koordinaten ca. 2'762'161 / 1'209'214 (auf Gemeindegebiet Jenins) eine GQS ausgeschieden. Gemäss Kantonaler Gewässerschutzkarte ist das Einzugsgebiet der Quellen lediglich als Gewässerschutzbereich Au ausgeschieden. Es ist zu klären, ob die Quellen von öffentlichem Interesse sind und ob für diese tatsächlich detaillierte Schutzzonen auszuschneiden sind. Ansonsten sind die GQS im Zonenplan aufzuheben.

Behandlung: Bei der Quelle «Zusennenbränneli» bei Koordinaten ca. 2'762'161 / 1'209'214 (auf Gemeindegebiet Jenins) wurde das öffentliche Interesse an der Quelle bestätigt. Die Grundwasser- und Quellschutzzone wird belassen. Die andere Grundwasser- und Quellschutzzone wird aufgehoben.

Für die Wasserversorgung der Vorderalp, Alp Bad, Alp Egg, Alp Stürfis, Alp Ijes, Alp Furka und Alp Guscha ist eine Erneuerung der Wasserversorgung in Planung. Die Quellen für die Alp Bad, Vorderalp, Alp Egg, Alp Ijes und Alp Stürfis verfügen über rechtskräftig ausgeschiedenen Schutzzonen (RB Nr. 302 vom 23. Februar 1999). Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Sanierungsprojekts dieser Quelfassungen nicht auszuschliessen ist, dass sich noch Änderungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben. Gemäss technischem Bericht zum Erneuerungs-Vorprojekt «Wasserversorgung Maienfelder Alpen» ist die detaillierte Schutzzonenausscheidung in Bearbeitung.

Behandlung: Kenntnisnahme; Die Umsetzung der Schutzzonenausscheidung erfolgt nach dessen Abschluss.

Nutzungskonflikte Grund- und Quellschutzzone:

In der Zone S2 (engere Schutzzone) besteht ein generelles Bauverbot. Die kantonale Behörde kann nur Ausnahmen von diesem Verbot gestatten, sofern wichtige Gründe vorliegen (d.h. wenn das öffentliche Interesse der Anlage mindestens gleich gross ist wie jenes am Schutz des Grundwassers und wenn der Standort der Anlage aufgrund des Zwecks der Anlage zwingend vorgegeben ist) und gleichzeitig eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann.

Grabungen, welche die schützende Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern, sind in der Zone S2 ebenfalls nicht zulässig.

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) wurde eine neue Veloroute im Bereich Gemeindegüter festgelegt. Diese tangiert die rechtskräftige Zone S2 des Grundwasserpumpwerks Gemeindegüter. Wir weisen gemäss Ausführungen oben darauf hin, dass eine Umnutzung, resp. Doppelnutzung eines bestehenden Weges (z. B. landwirtschaftlicher Weg zu Veloweg) innerhalb der Zone 2 denkbar ist, sofern dies ohne bauliche Eingriffe realisierbar ist. Die Erstellung eines neuen Wegabschnitts oder neuer Anlagen innerhalb der Zone S2, welche insbesondere mit einem baulichen Eingriff (Neubau Veloweg u.a.) verbunden sind, sind gemäss Ausführungen oben innerhalb der Zone 52 hingegen nicht bewilligungsfähig.

Behandlung: Kenntnisnahme

Biotopschutz

Amphibienlaichgebiete:

Die Objekte Am-412, Am-386 und Am-591, alle von nationaler Bedeutung sowie die Objekte Am-592 und Am-593 von lokaler Bedeutung wurden mittels Naturschutzzonen (teilweise als Grundnutzung) umgesetzt. Dazu haben wir keine Bemerkungen.

Behandlung: Kenntnisnahme

Trockenwiesen:

Die Trockenweiden von nationaler und regionaler Bedeutung wurden praktisch vollständig einer Trockenstandortzone (TSZ) zugewiesen. Dazu haben wir keine Bemerkungen.

Behandlung: Kenntnisnahme

Im Gebiet Guggernel/Egger Rieser war in den Inventardaten Stand 2011 das Objekt M-46 enthalten. Der zugehörige Objektbeschreibung lautete: Eindrückliches Vorkommen mächtiger, alter Feuerlilien-Stöcke inmitten einer grossen Laserkraut-Halde mit über hundert Feuerlilien und abertausender Alpen-Bergscharten). Im aktuellen Biotopinventar ist dieses Objekt nicht mehr verzeichnet. Aufgrund des Objektbeschreibs rechtfertigt sich eine Sachverhaltsüberprüfung, die das ANU jedoch erst im kommenden Jahr ausführen kann.

Behandlung: Kenntnisnahme

Flachmoore:

Die Stadt hat sämtliche Inventarobjekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung einer Naturschutzzone zugewiesen.

Behandlung: Kenntnisnahme

Auen:

Zwischen Maienfeld und Bad Ragaz ist eine grosse Gewässerrevitalisierung geplant. In der vorliegenden Planung legt die Stadt Gewässerabstandslinien, Naturschutzzonen für die Auen und eine Zone für Gewässerraumaufweitungen fest. Darüber hinaus liegt die Zone Sammelplatz für Kompostierung im Gebiet entlang des Rheins und der GEP legt teilweise Rad-/Mountainbikerouten mit Verbindungscharakter (geplante Stichwege) fest. Die geplante Revitalisierung wird mit einer Anpassung der Grundordnung einhergehen; allfällige Abstimmungen der verschiedenen (bestehenden) Nutzungen sowie die Festlegung des Gewässerraums werden in diesem Zusammenhang vorgenommen. Die mit der vorliegenden Planung vorgenommenen Planfestlegungen geben den heutigen Wissenstand wieder; Anpassungen sind im weiteren Prozess der Revitalisierungsplanung zu erwarten. Zu diesem Vorgehen sind keine Einwände vorzubringen.

Behandlung: Kenntnisnahme

Übrige Biotope:

Im Übrigen sind die beiden Obstgärten ueB-6 von regionaler Bedeutung und ueB-1029 von lokaler Bedeutung im Inventar verzeichnet. Für die Obstgärten (die in den letzten Jahren quantitativ und qualitativ abgenommen haben) werden bis anhin in der Revision keine Schutzmassnahmen getroffen. Wie das ANU bereits in der Vernehmlassung zum Regionalen Richtplan Siedlung bemerkte, «wird auch im Agglomerationsprogramm der Gestaltung von Siedlungsrändern eine grosse Bedeutung zugewiesen. Gemäss Massnahmen L4.3 «werden mit der Gestaltung der Siedlungsränder die Übergangsbereiche von der Siedlung zur Landschaft klar definiert und ausgebildet sowie gemäss den entsprechenden Nutzungen ausgestaltet. Diese Aufwertung dient der Stärkung der Ökologie, gliedert das Siedlungsgebiet in das Landschaftsbild mit ein und schafft Raum für die Naherholung». Hochstammobstgärten mit mehr als 10 Bäumen gelten als schutzwürdige Lebensräume im Sinne von Art. 18 Abs. 1 bis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). In diesem Sinne weisen wir darauf hin, dass auf Stufe Nutzungsplanung bei konkreten Einzonungen eine Kompensation der abgehenden Bäume in angrenzenden Landschaftskammern als Abschluss des Siedlungsgebiets zu prüfen sind.

Behandlung: Kenntnisnahme

Publikation:

Dem Kanton kommt die Aufgabe zu, für die Biotope von nationaler Bedeutung die genauen Abgrenzungen vorzunehmen. Dabei kommt den Kantonen in der Regel nur ein kleiner Spielraum für Abweichungen vom Bundesperimeter zu, ausser es handelt sich nachweislich um eine Fehlkartierung auf Seiten des Bundes. Liegt ein gestörter

Biotopbereich vor, ist weiterhin vom Bundesperimeter auszugehen und zu prüfen, ob das Biotop noch wiederherstellbar ist. Die genauen Biotopabgrenzungen werden gemäss KRIP im Rahmen der Nutzungsplanung mittels entsprechender Schutzzonen festgelegt. Die Stadt wird deshalb ersucht, in der Publikation der Mitwirkungsaufgabe ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieser OP-Revision mit der Festlegung der Naturschutzzone oder der TSZ auch die genauen Abgrenzungen der Biotope von nationaler Bedeutung erfolgt und dass jedermann, der ein schutzwürdiges Interesse nachweisen, eine Überprüfung der Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Biotop von nationaler Bedeutung beim ANU beantragen kann; entsprechende Beweise zur Legitimation und zum Sachverhalt sind beizulegen.

Behandlung: In der Publikation wird auf den Sachverhalt hingewiesen.

Artenschutz

In Bovel ist eine Wochenstube der Kleinen Bartfledermaus verzeichnet. Fledermäuse sind national geschützt. Es ist unter Beizug der kantonalen Fledermausbeauftragten zu prüfen, ob besondere Schutzmassnahmen für Fledermäuse in Maienfeld erforderlich sind.

Behandlung: Eine entsprechende Schutzanordnung wird mit der Festlegung «Naturobjekt» und Verweis auf das KRG vorgenommen.

Landschaftsschutz

Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung: Die Stadt hat die Vorgaben aus dem KRIP weitgehend umgesetzt. Die Kulturlandschaft 01.LK.02 umfasst gemäss Objektbeschreibung eine Hecken-Weidelandschaft mit markanten Einzelbäumen. Die Kulturlandschaft wurde ausserhalb des Waldareals weitgehend mit einer Landschaftsschutzzone umgesetzt. Diese Festlegung kann so akzeptiert werden.

Behandlung: Kenntnisnahme

Landschaftsschutzgebiete:

Das Landschaftsschutzgebiet 07.LS 04 Rätikon - Falknis - Vilan - Chlus gemäss KRIP wurde vollständig umgesetzt. Dazu haben wir keine Bemerkungen. Zusätzlich hat die Stadt eine Landschaftskammer südlich von Unter Rofels einer Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Behandlung: Kenntnisnahme; Die Ausscheidung der Landschaftsschutzzone wird auf das Landschaftsschutzgebiet gemässe KRIP angepasst.

Gewässerraum

Die rechtskräftigen Gewässerräume (der Nebengewässer) wurden übernommen; für den Alpenrhein wird der Gewässerraum im Zusammenhang mit dem Revitalisierungsprojekt Maienfeld-Bad Ragaz festgelegt; es werden die (rechtskräftigen) Gewässerabstandslinien vorerst belassen. Entlang der Landquart sind sowohl Gewässerraumzone wie auch Gewässerabstandslinie festgelegt. Die beiden Festlegungen widersprechen sich; die Gewässerabstandslinie ist nicht mehr nötig. Folgedessen sind die Gewässerabstandslinien entlang der Landquart zu streichen.

Behandlung: Die Gewässerabstandslinie wird aufgehoben, der Abgleich mit dem Revitalisierungsprojekt Alpenrhein bzw. der separaten Teilrevision wird sichergestellt.

Lärmschutz

Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 29 LSV): Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten (Art. 29 LSV). Andernfalls sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen erforderlich. Umzonungen von Bauzonen in eine andere Bauzone gelten nicht als Ausscheidung, wobei bei Umzonung von Zonen mit ES III in Zonen mit ES II im Rahmen von Baubewilligungsverfahren strengere IGW zu beachten sind. Umzonungen von nicht erschlossenen Parzellen dürfen jedoch ebenfalls nur erfolgen, wenn die Planungswerte nicht überschritten werden (Art. 30 LSV). Bei bereits erschlossenen Parzellen ist für Neu- oder Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (IGW) nachzuweisen (Art. 31 LSV). In den Planungsmitteln (z.B. PMB) werden zu den Ein- und Umzonungen angrenzend zu lärmrelevanten Anlagen keine Hinweise zur Lärmbelastung und allfällig erforderlichen Massnahmen gemacht. Die entsprechenden Erwägungen sind unter den jeweiligen relevanten Kapiteln zu den einzelnen Gebieten/Themen enthalten. Für das Genehmigungsverfahren sind noch verschiedene diesbezügliche Nachweise zu erbringen.

Behandlung: Für die vorgesehenen Einzonungen sollen vereinfachte Abklärungen und wo notwendig entsprechende Nachweise erbracht werden. Die erfolgt parallel zur Mitwirkungsaufgabe

Die vorgesehenen Kleinkorrekturen am Zonenplan stellen lärmrechtlich kein Problem dar, da es sich um Arrondierungen handelt oder um Flächen, die nicht in Bereichen von relevanten Lärmquellen wie Strasse, Bahn oder Schiessanlagen liegen. Die Anforderungen von Art. 29 und 30 LSV können hier erfüllt werden.

Behandlung: Kenntnisnahme

Zuordnung Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 und 44 LSV): Gemäss Art. 44 LSV werden die Empfindlichkeitsstufen (ES) bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der kommunalen Baugesetze zugeordnet. Dies ist in vorliegender Totalrevision Ortsplanung grundsätzlich entsprechend Art. 43 Abs. 1 LSV erfolgt. Die Empfindlichkeitsstufen können dem Baugesetz (Zonenschema) entnommen werden.

Behandlung: Kenntnisnahme

Der Kiesaufbereitungs- und Lagerzone (Bauzone) wurde keine ES zugeordnet, dies ist noch nachzuholen. Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA, ZöA) kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z. B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z.B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden. Aus dem der Vorprüfung beigelegten Baugesetz (Zonenschema) ist keine differenzierte Zuordnung der ES zu entnehmen (lediglich ES II festgelegt). Im Zonenplan hingegen wurde eine Differenzierung zwischen ES II und ES III aus unserer Sicht sachgerecht vorgenommen. Die Festlegungen sind aufeinander abzustimmen resp. im Zonenschema unter der ZöBA ES II/III festzulegen.

Behandlung: Das Zonenschema wird betreffend ES-Stufe der ZöA / ZöBA ergänzt mit dem Verweis, dass die Differenzierung im Zonenplan erfolgt.

Neue ortsfeste Anlagen (Art. 7 LSV): Neue projektbezogene Ein- oder Umzonungen für konkrete Bauvorhaben mit lärmrelevanten Anlagen (z.B. Gewerbe) sind aus den Revisionsunterlagen nicht ersichtlich. Für neue ortsfeste Anlagen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV zu prüfen (vgl. Ziff. 6.1).

Behandlung: Kenntnisnahme

4.10 Wald und Naturgefahren

Walderhaltung

Die statischen Waldrandlinien im Bereich Heidiland (Ausfahrt Nordspur) und Försterschule sind durch den Planer nach Rücksprache mit dem Regionalforstingenieur ohne Rodung anzupassen.

Bei der Erweiterung der Industriezone ist für die statische Waldgrenze die bereits vorhandene vermessene Waldrandlinie zu übernehmen.

Im Perimeter der Deponie Rinau ist im Rahmen eines Waldfeststellungsverfahrens die Waldrandlinie festzulegen und zu vermessen.

Behandlung: Die statischen Waldränder Heidiland und Industriezone werden in Absprache mit dem AWN angepasst. Im Perimeter der Deponie Rinau ist das Waldfeststellungsverfahren eingeleitet und kann im Rahmen der Teilrevision in Zusammenhang mit der Rheinaufweitung bearbeitet werden.

Naturgefahren/ Gefahrenzonen

Wie aus dem PMB hervorgeht, wurden die bisher rechtsgültigen Gefahrenzonen in die vorliegende Revisionsvorlage übernommen. Diese Gefahrenzonen sind allerdings nicht überall vollständig.

Im Moment läuft in verschiedenen Gebieten der Stadt Maienfeld die Revision des Plans der Gefahrenkommission.

Im Bereich der Enderlinhütte wird neu ein Erfassungsbereich ausgeschieden und die Gefahrenzonen dargestellt. Des Weiteren wird in den Gebieten Mühlbach, Guscha, St. Luzisteig und dem Alpgebiet die Gefahrenbeurteilung revidiert. Voraussichtlich sollte bis Ende 2022 ein neuer Plan der Gefahrenkommission vorliegen.

Aufgrund der Rechtssicherheit empfehlen wir, den neuen Plan der Gefahrenkommission in die vorliegende Vorlage zu übernehmen.

Behandlung: Die aktualisierte Gefahrenkarte des Kantons wird eingearbeitet.

5. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

5.1 Allgemeines

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Maienfeld ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Wie im PMB erwähnt, wird das ISOS im Kanton Graubünden momentan überarbeitet. Die neue Aufnahme von Maienfeld war im Frühling 2022 bei der Stadt in der Vernehmlassung und wird spätestens im Mai 2023 in Kraft treten. Rechtlich ist zurzeit die Aufnahme von 1983 gültig. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist die neue ISOS-Aufnahme als Grundlage für die vorliegende Ortsplanungsrevision zu verwenden.

Behandlung: Die neue Ortsbildaufnahme ist ab dem 5. April 2023 als Geodaten und als PDF auf dem Geoportal des Bundes (map.geo.admin.ch) sowie auf dem Geoportal des ISOS (gisos.bak.admin.ch) verfügbar. Aufgestuft wurde das Bahnhofgebiet (neu Erhaltungsziel A, vorher kein Erhaltungsziel A oder B) sowie das Gebiet um den Friedhof, Sprechers Stallhof und Scalera (neu Erhaltungsziel A, vorher kein Erhaltungsziel A oder B). Verschiedene Gebiete wurden im Erhaltungsziel abgestuft.

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird auf die neuen Grundlagen verwiesen. Für das Bahnhofsgebiet ist eine Weiterentwicklung vorgesehen. Im Rahmen der Gesamtrevision wird für die umgezonten Flächen eine Folgeplanung inklusive qualitätsicherndes Verfahren festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass eine qualitativ hochwertige Entwicklung für das Gebiet erfolgt.

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind auf Gemeindegebiet der Stadt Maienfeld unterschiedliche IVS-Objekte enthalten. Allerdings werden diese nicht mit der vorliegenden Ortsplanung umgesetzt. Zumindest eine Umsetzung der Objekte mit nationaler Bedeutung ist im Rahmen der vorliegenden Planung vorzunehmen und für das Genehmigungsverfahren darzulegen.

Behandlung: Im rechtskräftigen GGP wird das IVS indirekt bereits umgesetzt, indem mit Schutzfestlegungen von Bauten (GGP) und Grünzonen eine übermässige bauliche Entwicklung eingeschränkt und der bestehende Strassenraum gesichert wird. Zudem bestehen im Baugesetz der Stadt Maienfeld bereits Bestimmungen bezüglich strassenraumbildende Mauern.

Baukultur

In Bezug auf die Baukultur hat die Stadt im KRL festgehalten, dass sie die Bevölkerung für die Baukultur sensibilisieren und die identitätsstiftende Baukultur für Maienfeld bewahren, fördern und vermitteln will. Dies beabsichtigt die Stadt mit der Überprüfung der Nutzungsplanung und der Festlegung von erhöhten gestalterischen Anforderungen, qualifizierten Verfahren für Gemeindeliegenschaften, Grundeigentümergegesprächen und -beratungen vom Bauamt zu erreichen. Zudem möchte sie die Einführung eines Baumemorandums überprüfen.

Weiter ist eine Aufwertung des öffentlichen Raums, neue siedlungsinterne Grünräume, eine bauliche und gestalterische Aufwertung der Strassen- und Platzräume und eine gute Gestaltung der Siedlungsränder vorgesehen. Dies soll unter anderem mit Betriebs- und Gestaltungskonzepten für Strassen und Plätze sowie kleinen Massnahmen im öffentlichen Raum wie Möblierung, Gestaltung von Bushaltestellen, Kunst, Brunnen und Plätze erreicht werden.

Es wurde also im KRL festgelegt, dass erhöhte gestalterische Anforderungen in der Nutzungsplanung überprüft werden sollen und so die identitätsstiftende Baukultur für Maienfeld bewahrt, gefördert und vermittelt werden soll.

Eine hochwertige Siedlungsverdichtung nach innen muss auf die örtlichen Gegebenheiten massgeschneidert sein und die historischen Eigenarten wahren. Darum ist eine Auseinandersetzung mit der Baukultur und die Sicherung von identitätsstiftenden Elementen bei der Bearbeitung der Nutzungsplanung äusserst wichtig.

Behandlung: Kenntnisnahme

Die Denkmalpflege hat 2019 die «Inventarliste der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder» der Stadt Maienfeld abgeschlossen. Für die Inventarliste wurde die gesamte Bauzone im Gemeindegebiet berücksichtigt. Nach der Erarbeitung wurde diese Liste von der Stadt überprüft und öffentlich aufgelegt. Die definitive Version der Liste liegt mit dem Datum vom 19. November 2019 der Stadt vor und ist öffentlich zugänglich. Diesbezüglich stimmt die Angabe im PMB (S. 46), dass nur ein Vorabzug der Liste vorliegt, nicht. Die Inventarlisten dienen bis zur vollständigen Ausgestaltung des kantonalen Inventars als Grundlage für die Ortsplanung im Sinne der

kantonale Raumplanungsgesetzgebung (Art. 6 KNHG, Art. 7 und Art. 42 KRG). Die Aufnahme eines Objektes in die Inventarliste ist rechtlich nicht bindend.

Gemäss Art. 43 KRG sind Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer und landschaftsprägender Bedeutung in den GGP aufzunehmen. Die Ausscheidung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten fällt primär in die Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinden. Als Grundlage sind gestützt auf Art. 42 KRG Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien u.s.w. anzuwenden. Als Grundlage ist die «Inventarliste der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder» der Stadt Maienfeld zu verwenden.

Der Grossteil der Bauten, welche auf der Inventarliste der Denkmalpflege verzeichnet sind, sind im vorliegenden GGP als schützenswerte oder zu erhaltende Gebäude definiert oder befinden sich in der Schutz- oder Erhaltungszone. Sofern die Erhaltungsbestimmungen im BauG zur Schutz- und Erhaltungszone schärfer formuliert werden (vgl. Ziff. 3), sind diese Bauten genügend gesichert. Ansonsten muss jedes Gebäude per Einzelfestlegung geschützt werden.

Folgende Bauten, welche sich auf der Inventarliste befinden, sind gemäss der vorliegenden Nutzungsplanung nicht gesichert. Die Bauten müssen mit einem Einzelschutz oder einem Schutz-/ Erhaltungsbereich gesichert werden, ansonsten muss dies fachlich begründet werden:

- Die Schulanlage GVG-Nr. 158A, 158B, 158C, 160A (auf Parzelle Nr. 71)
- Das Wohnhaus GVG-Nr. 23* (auf Parzelle Nr. 368)
- Das Wohnhaus GVG-Nr. 36B* (auf Parzelle Nr. 363)
- Das Wohnhaus zum Schlossbungert GVG-Nr. 58* (auf Parzelle Nr. 323)
- Das Wohnhaus GVG-Nr. 245B (auf Parzelle Nr. 786)
- Das Wohnhaus mit Pavillon GVG-Nr. 181A, 181A-A (auf Parzelle Nr. 508)
- Das ehemalige Zeughaus GVG-Nr. 117 (auf Parzelle Nr. 580)
- Das Wohnhaus GVG-Nr. 279* (auf Parzelle Nr. 762)
- Der Anbau von Haus Tanner GVG-Nr. 215-A (auf Parzelle Nr. 453)
- Das Wohnhaus GVG-Nr. 327, 328 in Rofels (auf Parzelle Nr. 1502)
- Das Stallscheunenpaar in Oberrofels GVG-Nr. 322, 324 (auf Parzelle Nr. 1596)

*Baute ist bereits im Inventar von 1994 verzeichnet

Behandlung: Die kantonale Denkmalpflege hatte die Inventarisierung der schützenswerten Bauten und Anlagen wegen 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.

5.3 Kantonal geschützte Bauten

Im jeweiligen Regierungsbeschluss zur kantonalen Unterschutzstellung wird die Gemeinde angewiesen, das Gebäude als geschütztes Objekt im GGP aufzunehmen. Zudem ist bei Veränderungen an kantonal geschützten Objekten, gemäss Art. 28 KNHV, der Beizug der Denkmalpflege zwingend. Somit müssen alle kantonal und/oder national geschützte Objekte im GGP als «schützenswerte» Gebäude definiert werden. Das Wohnhaus und Schopf auf Parzelle Nr. 495 und 503 (GVG-Nr. 74,74-A) sowie das Wohnhaus mit Schopf auf Parzelle Nr. 544 (GVG-Nr. 194, 194-A) sind kantonal geschützt. Die Definition der Bauten ist dementsprechend im GGP anzupassen. Die restlichen kantonal oder national geschützten Bauten sind bereits richtig eingestuft.

Behandlung: Die beiden Objekte werden gemäss Beschluss des Regierungsrates als schützenswerte Bauten in den GGP aufgenommen.

5.4 Baulinien

In der Altstadt sind das Ortsbild und die räumliche Strassen- und Platzwirkung stark von der Anordnung der Bauten zur Strasse geprägt. Damit diese Qualität weiterhin erhalten bleibt, empfehlen wir, entlang der Kantonsstrassen Baulinien für die bauliche Gestaltung im GGP festzulegen. Denn gemäss Art. 46 Abs. 2 Strassengesetz des Kantons Graubünden (StrG) sind Bauten und Anlagen, die wesentlich umgestaltet oder wesentlich anders genutzt oder deren Bausubstanz im Rahmen einer Erneuerung überwiegend ersetzt wird, auf den vorgeschriebenen Abstand zurückzusetzen. Gemäss Art. 46 Abs. 3 StrG dürfen Bauten und Anlagen nach Abbruch oder Zerstörung nicht wieder am selben Ort aufgebaut werden, dies gilt auch für Neubauten im Hofstattrecht. Ohne Baulinien ist an Kantonsstrassen ein Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten (Art. 19 StrV). Die bestehenden Bauten und Anlagen liegen grösstenteils direkt an der Strasse oder weisen deutlich kleinere Abstände zur Kantonsstrasse auf.

Behandlung: Kenntnisnahme; Bei Neubauten wird praxisgemäss in Zusammenarbeit mit den Ämtern nach der besten Lösung gesucht, welche sowohl das Ortsbild wahrt und die Verkehrssicherheit möglichst gewährleistet. Von der Festlegung einer Baulinie wird abgesehen.

6. Genereller Erschliessungsplan

6.1 Verkehr

Wanderwege

Das Wanderwegnetz wurde weitgehend richtig aus dem kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege übernommen. An folgenden Stellen bestehen Abweichungen zwischen dem GEP und dem kantonalen Inventar:

- Es fehlt der Wanderweg, welcher auf der Querverbindung nach Bad Ragaz verläuft.
- Der Wanderweg von Pola nach Unterrofels fehlt.
- Beim Heidibrunnen unterscheidet sich die Führung des Wanderwegs minim.

Wir weisen darauf hin, dass diese Abweichungen in Absprache mit Wanderwege Graubünden zu bereinigen sind.

Behandlung: Die Einwände werden berücksichtigt

Im GEP finden sich zahlreiche isolierte Abschnitte von Wanderwegen, welche noch nicht umgesetzt, d.h. noch nicht ins kantonale Inventar der Langsamverkehrswege aufgenommen und signalisiert wurden. Wir schlagen vor, dass im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung überprüft wird, welche dieser Abschnitte mittelfristig auf sinnvolle Weise das bestehende Wanderwegnetz ergänzen.

Behandlung: Kenntnisnahme; Es wurde eine entsprechende Überprüfung vorgenommen

Radwege

Koordination Region: Die Region Landquart möchte darauf hinweisen, dass sie zurzeit den regionalen Richtplan, Teil Verkehr (Stand: Entwurf) erarbeitet. Im regionalen Richtplan wird unter anderem das regionale Velonetz und insbesondere die (über-)regionale Alltagsveloverkehrsrouten festgelegt.

Im Sinne einer koordinierten Entwicklung sind die entsprechenden Themen/Inhalte im weiteren Verfahren des regionalen Richtplans, Teil Verkehr und der Gesamtrevision Maienfeld zu koordinieren. Die Planungen der Stadt und der Region erfolgen koordiniert.

Behandlung: Kenntnisnahme

Biotopschutz

Gemäss GEP soll im Gebiet Neutratt ein neuer Radweg/Mountainbikeroute mit Verbindungscharakter errichtet werden. Dabei wird das Objekt ueB-36 Weidegebiet im Talboden mit markanten Einzelbäumen, Feldgehölzen und Niederhecke entlang Bahnlinie gequert. Ob für ein neues Trasse tatsächlich ein Bedarf besteht (entlang des Rheins führt eine parallele Linienführung) ist nicht ersichtlich. Die geplante Linienführung ist zu überprüfen.

Behandlung: Bei dem Radweg handelt es sich um eine Pendlerroute. Diese hat zum Ziel das Verkehrsmittel Velo im Alltagsverkehr zu fördern. Dazu braucht schnelle, sichere und komfortable Verbindungen. Entlang des Rheins entsteht mit der Rheinaufweitung ein Naherholungsgebiet. Im Gewässerraum ist eine Velopendleroute nicht zweckmässig.

Geplante Sammelstrassen West und Süd – Umfahrung

Kantonsstrassennetz:

Die kantonale Regionalverbindungsstrasse Luzisteigstrasse verläuft durch die Stadt Maienfeld. Von der Luzisteigstrasse zweigen in der Stadt die kantonalen Lokalverbindungsstrassen Bad Ragazerstrasse, Jeninserstrasse, Bovelstrasse und Fläscherstrasse ab.

Die erwähnten Kantonsstrassen dienen insbesondere der Verkehrserschliessung der Stadt Maienfeld inklusive deren Fraktion Bovel mit dem Heididorf sowie den Dörfern Jenins und Fläsch. Die Verkehrsbelastung der fünf Kantonsstrassen ist sehr unterschiedlich. Auf dem Kantonsstrassennetz bestehen keine Unfallschwerpunkte. Im PMB wird wohl erwähnt, der Verkehrsknoten Landstrasse/Aeuli sei eine bekannte Unfallhäufungsstelle. Diese Aussage kann die Kantonspolizei allerdings nicht bestätigen - in den vergangenen zehn Jahren (01.01.2012 - 25.08.2022) wurden von der Kantonspolizei auf dem Verkehrsknoten lediglich zwei Abbiegeunfälle ohne verletzte Personen registriert.

Die Stadt Maienfeld beabsichtigt, mittels der Erstellung neuer Sammelstrassen eine Verkehrsentslastung des Städtlis zu erreichen. Der Ziel- und Quellverkehrsanteil des Städtlis ist allerdings hoch. Eine wesentliche Entlastung des Städtlis kann daher nur gelingen, wenn der Durchgangsverkehr konsequent auf die neuen Sammelstrassen gelenkt wird. Diese Umlagerung des Durchgangsverkehrs auf die neuen Entlastungsstrassen bedingt

voraussichtlich, dass die neuen Strassen nach deren -Bau durch die Stadt Maienfeld zu Kantonsstrassen aufklasiert werden und das bisherige Kantonsstrassennetz in Maienfeld innerorts an die Stadt abgetreten wird. Eine abschliessende Beurteilung der geplanten Verkehrsentslastung des Städtlis ist für uns mit den vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Vor der Genehmigung der vorliegenden Revision der Ortsplanung ist folglich durch die Stadt Maienfeld ein Gesamtverkehrskonzept zu erarbeiten. Die Erkenntnisse dieses Gesamtverkehrskonzepts sind in der Ortsplanungsrevision abzubilden.

Wichtiger Bestandteil des Gesamtverkehrskonzepts ist das künftige Kantonsstrassennetz. Vorliegend ist beispielsweise nicht erkennbar, wie die Fraktion Bovel nach der Abtretung der Innerortsabschnitte der heutigen Kantonsstrassen mit einer Kantonsstrasse erschlossen werden soll. Aus Sicht des Tiefbauamtes Graubünden ist es beispielsweise denkbar, dass die Stadt den «Schlangenweg» auf den Standard einer Lokalverbindungsstrasse ausbaut. Auch die künftige Anbindung von Fläsch und von Jenins an das Kantonsstrassennetz ist abschliessend festzulegen.

Die geplanten Neutrassierungen und Umklassierungen bedingen eine Festlegung in der Richtplanung. Die Stadt Maienfeld hat vor der Ausarbeitung eines Gesamtverkehrskonzepts die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten im Benehmen mit dem Tiefbauamt Graubünden zu definieren. Entsprechend empfehlen wir, baldmöglichst einen Besprechungstermin zu fixieren. Aufgrund der raumplanerischen Abhängigkeiten ist nach unserer Einschätzung auch eine Vertretung des Amtes für Raumentwicklung an der Besprechung notwendig. Für die Terminkoordination mit dem Tiefbauamt Graubünden steht der Stadt Maienfeld der Leiter der Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden, Herr Patrick Bargetzi (patrick.bargetzi@tba.gr.ch oder 081 257 37 07), gerne zur Verfügung.

Ortsbildschutz:

Die Linienführung der geplanten Umfahrungsstrasse sieht zwei Unterführungen zur Querung der Bahnlinie vor. Für diese Unterführungen sind grosse Einschnitte im Terrain und hohen Wänden nötig, welche grosse Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Zudem sind die Anschlüsse an die Landstrasse und Steigstrasse nicht gelöst. Diese Anschlüsse werden voraussichtlich viel Platz benötigen, was ebenfalls grössere Auswirkungen auf das Orts-, und Landschaftsbild haben wird. Bevor diese Lösung weiterverfolgt wird, sollten Visualisierungen oder Modelle erstellt werden, um das Ausmass des Eingriffs bewerten zu können.

Die nördliche Umfahrung beeinträchtigt die Ortsansicht von Maienfeld, durchtrennt Rebberge, historische Verkehrswege (IVS) und zerstört Wingertmauern. Die vorgesehene Strasse führt gemäss ISOS durch die Umgebungsrichtungen III mit Erhaltungsziel «a» (neue ISOS-Aufnahme: Ortsbildteil 14 ebenfalls mit Erhaltungsziel A). Dieses Ziel bezweckt die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die Nord- und Nordwestansicht von Maienfeld ist zudem im KRIP als Freihaltebereich bezeichnet. Eine Strasse durch diese Landschaft wäre auch nicht mit den Zielen des KRL «Erhalt und Stärkung der Landschaftsqualität» vereinbar (KRL, S. 9).

Die geplante Umfahrung, insbesondere die Umfahrung im Nordwesten, steht im Widerspruch zu mehreren Schutzzielen (ISOS, IVS). Mit den vorhandenen Unterlagen ist eine abschliessende Beurteilung nicht möglich, wir gehen aber davon aus, dass eine Umfahrung zu einer schweren Beeinträchtigung der Bundesinventare führen wird. Aus diesem Grund wird der Stadt empfohlen, frühzeitig ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) via die Denkmalpflege anzufordern. Wenn für die Genehmigung keine weiteren diesbezüglichen Unterlagen vorhanden sind, muss von einer schweren Beeinträchtigung ausgegangen und die ENHK von Seiten der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz beigezogen werden.

Landwirtschaft und FFF:

Durch die geplante Umfahrung gehen FFF verloren, welche mit gleichwertigen Flächen kompensiert werden (vgl. Kap. 4.8 «Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen»).

Lärmschutz:

Gemäss GEP sind neue Sammelstrassen West und Süd geplant, zudem eine Erschliessungsstrasse im Gebiet Halda. Der Korridor Linienführung Sammelstrassen soll im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung mit Baulinien gesichert werden. Die Revisionsunterlagen machen keine Angaben zur Lärmbelastung infolge der neuen Anlagen. Die neuen Strassen gelten im Sinne der Lärmschutzgesetzgebung als neue ortsfeste Anlagen. Es kommt somit Art. 7 LSV zur Anwendung. Die Lärmemissionen der neuen Strassen müssen somit prioritär so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. In jedem Fall dürfen jedoch infolge Betrieb der neuen Strassen bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen und noch nicht überbauten Bauzonen die Planungswerte gemäss Anhang 3 LSV nicht überschritten werden. Bezüglich der geplanten neuen Sammelstrassen ist vor bzw. mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aufzuzeigen, ob bzw. mit welchen Massnahmen die Anforderungen gemäss Art. 7 und Anhang 3 LSV erfüllt werden können. Die erforderlichen Massnahmen sind in geeigneter Form in den Planungsmitteln festzuhalten.

Zusammenfassend können wir zu der neuen Erschliessungslösung Folgendes mitteilen:

Im Lichte vorliegender Einschätzungen steht die geplante Umfahrung im Widerspruch zu einigen übergeordneten Festlegungen. Aufgrund der bislang fehlenden, umfassenden Interessenabwägung ist keine abschliessende Beurteilung möglich. Insbesondere aufgrund des ISOS (Freihaltung) ist eine fundierte Ermittlung, Bewertung und Abwägung aller tangierten Interessen unumgänglich. Der Nutzen resp. die Entlastungswirkung der geplanten Umfahrungen wird angezweifelt. Die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Umfahrung kann aufgrund der genannten Vorbehalte zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden und wird generell in Frage gestellt. Die Umklassierung der Kantonsstrassen resp. ein potenzieller Neubau einer Kantonsstrasse würde eine kantonale sowie eine regionale Richtplanung bedingen. Bei einer Weiterverfolgung des Vorhabens wäre in einem fundierten Gesamtverkehrskonzept die Entlastungswirkung der Ortsdurchfahrt darzulegen. Das künftige Kantonsstrassennetz würde dabei wichtiger Bestandteil sein wie auch die flankierenden Massnahmen im Stadtzentrum. Im Hinblick auf eine Weiterbearbeitung der Umfahrungslösung empfehlen wir der Stadt dringend, schon im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage nach der Vorprüfung ein Gutachten der ENHK einzuholen und das Ausmass der Beeinträchtigung des ISOS-Objektes klären zu lassen. Andernfalls wäre dies im Genehmigungsverfahren zwingend nachzuholen.

Behandlung: Die Ortsplanungskommission und der Stadtrat von Maienfeld haben beschlossen, dass die Sammelstrassen West und Süd in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden sollen.

Geplante Sammelstrasse Pardellarüfe

Gewässerraum: Gemäss GEP soll die bestehende Land- und Forstwirtschaftsstrasse entlang der Pardellarüfe neu in eine Sammelstrasse umklassiert werden. Diese Sammelstrasse liegt teilweise innerhalb der Gewässerraumzone der Pardellarüfe. Innerhalb des Gewässerraums dürfen nach Art. 41c GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Die Sammelstrasse liegt zwar mutmasslich im öffentlichen Interesse, die Standortgebundenheit der Erschliessung entlang der Pardellarüfe ist aber nicht gegeben. Gemäss Urteil 1C_22/2019, 1C 476/2019 des Bundesgerichts vom 6. April 2020 (Saaser Vispa) «dürfen zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzone im Gewässerraum weder erweitert noch wiederaufgebaut werden, weil dadurch der gewässerrechtswidrige Zustand verstärkt und über die Lebensdauer der ursprünglich bewilligten Baute hinaus perpetuiert würde. Dies würde das Ziel von Art. 36a GSchG, die Gewässerräume zumindest auf längere Sicht von Bauten und Anlagen freizuhalten, vereiteln». Da die geplante (funktionale) Erweiterung/Änderung des Land- und Forstwirtschaftswegs in eine Erschliessungsstrasse nicht mit dem verfassungsrechtlichen Besitzstandsschutz zu vereinbaren ist, ist die geplante Sammelstrasse ausserhalb des Gewässerraums vorzusehen.

Behandlung: Die Ortsplanungskommission und der Stadtrat von Maienfeld haben beschlossen, dass die Sammelstrassen West und Süd in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden sollen.

Parkplätze

Bei Stevibovel, Koordinaten ca. 2'758'692/1'209'507, ist im GEP der bestehende Parkplatz bezeichnet; er liegt grösstenteils im TWW-Objekt 8006 von nationaler Bedeutung und würde jetzt von der TSZ überlagert. Ein Parkplatz ist bereits 2003 auf den Luftbildern sichtbar und die Fläche ist auch auf der Landeskarte sichtbar. Wir empfehlen, im Rahmen der genauen Abgrenzung der Bundesinventarobjekte die TSZ an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen.

Behandlung: Die Trockenstandortzone wird auf den bestehenden Parkplatz angepasst

Die Stadt Maienfeld hat mit den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen eine grundsätzlich gute Grundlage für eine neue Ortsplanung im Bereich Siedlung hinsichtlich der Umsetzung von RPG1 geschaffen. In verschiedenen Punkten, insbesondere hinsichtlich der konsequenten Mobilisierung von bestehenden Reserven sind jedoch noch ergänzende Arbeiten erforderlich, um Konflikte mit übergeordnetem Recht zu vermeiden. Die Objekte, welche auf der Inventarliste der Denkmalpflege verzeichnet sind, müssen, wenn keine höheren Interessen entgegenstehen, im GGP gesichert werden. Dies ist in der Regel mit einem Einzelschutz zu regeln, kann aber auch, wenn die Schutzbestimmungen im BauG genügend sind durch eine Schutzzone erfolgen.

Die Umfahrung, insbesondere die Strasse nördlich des Dorfes steht im Widerspruch zu mehreren Schutzziele der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes. Ein Beizug der ENHK ist im Rahmen des Verfahrens zur Ortsplanungsrevision zwingend.

Entsprechend hat die Stadt Maienfeld die Planung im Hinblick auf die Beschlussfassung sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen. Die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen sind noch vorzunehmen.

Behandlung: Kenntnisnahme