



DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

A.

Der Stadtrat von **Maienfeld** beschloss an seiner Sitzung vom 1. November 2021 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:1000 Stallhofareal sowie einen Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Stallhofareal umfasst.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 21. Oktober 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 12. Juli 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Stadtratsbeschlusses vom 1. November 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 26. November 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 4. November 2021 ersuchte die Stadt Maiefeld das Departement für Volkswirtschaft und Soziales um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision

Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Stadt Maiefeld bildet eine geplante Wohnüberbauung im Stallhofareal. Dieses Gebiet beherbergte bisher hauptsächlich eine Gärtnerei. Künftig sollen auf dem Areal vier neue Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Damit eine bessere Überbauung er-

reicht werden kann, soll die Zonengrenze zwischen der Kernzone (Anpassungszone B) und der Grünzone angepasst werden.

Zugleich wird der Baubereich "neue Treibhäuser", welcher im Generellen Gestaltungsplan festgelegt ist, aufgehoben. Dieser bezweckte, dass für die Gärtnerei neue Treibhäuser innerhalb der Grünzone geschaffen werden konnten. Mit der Neuüberbauung des Stallhofareals fällt die entsprechende Nutzung dahin, weshalb der Bereich aufgehoben wird.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem am 1. April 2019 in Kraft getretenen Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) übereinstimmt.

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemäss KRIP-S weist die Stadt Maienfeld knapp dimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) bis 2030 auf. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die WMZ geringfügig vergrössert. So werden rund 59 m² von der Anpassungszone B (Ausnützungsziffer [AZ]: 0.5) neu der Grünzone zugewiesen. Im Gegenzug werden rund 70 m² von der Grünzone neu in die Anpassungszone B (AZ: 0.5) eingezont.

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die Bebauungsmöglichkeit optimiert. Die Planung hat keine präjudizierende Wirkung und kann unterstützt werden.

2. Siedlungsgebiet

Gemäss dem in Kapitel 5.2.1 KRIP-S festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional

abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dagegen bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebietes im Umfang von insgesamt jeweils weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird das Siedlungsgebiet nicht tangiert. Demzufolge kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:1000 Stallhofareal

Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Stallhofareal

1. Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Davon ausgenommen sind gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück.

Vorliegend soll eine Fläche von 70 m² auf der Parzelle Nr. 2569 von der Grünzone in die Anpassungszone B eingezont werden. Bei Einzonungsflächen dieser Grössenordnung kann nicht ohne Weiteres beurteilt werden, ob die Freigrenze von 20 000 Franken überschritten wird. Entsprechend hat die Stadt beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) ein Bewertungsgutachten nach Art. 19k Abs. 2 Satz 2 KRG eingeholt. Das entsprechende Gutachten des AIB vom 13. Oktober 2021 kommt zum Schluss, dass mit der vorgesehenen Einzonung ein Mehrwert von 40 200 Franken entsteht, wobei hier lediglich von einer Einzonung im Umfang von 67 m² ausgegangen wurde. Im Ergebnis liegt der Mehrwert somit über der Freigrenze von 20 000 Franken, weshalb vorliegend die Pflicht zur Entrichtung einer Mehrwertabgabe gegeben ist.

2. Baulandmobilisierung

Bei der neuen Anpassungszone B (AZ: 0,5) auf der Parzelle Nr. 2569 handelt es sich um eine Einzonung. Aufgrund ihrer Grösse (ca. 70 m²) und Form (ca. 2 m x 32 m) lässt sich die Einzonungsfläche im Falle der Nichtrealisierung des Bauvorhabens nicht selbständig mobilisieren beziehungsweise bebauen. Die Ausübung des in Art. 19d KRG stipulierten Kaufrechts durch die Stadt wäre entsprechend nicht zielführend. Somit entfällt die Baulandmobilisierungspflicht im Sinne von Art. 19b resp. 19c KRG.

3. Wertvolle Gebäudegruppen

Für die Neuerstellung der Mehrfamilienhäuser ist es notwendig, einige Gebäude des Stallhofes abzureissen, was aus denkmalpflegerischer Sicht bedauerlich ist. Die Gemeinde hat auch deshalb dafür zu sorgen, dass die Neubauten über eine gute architektonische Qualität verfügen und sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild eingepasst werden.

4. Korrektur Formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Genehmigungsbehörde im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde in der Legende des Zonenplans 1:1000 Stallhofareal ein formeller Mangel festgestellt, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist.

Mit Schreiben vom 5. Januar 2022 wurde die Stadt Maienfeld darüber informiert. Am 6. Januar 2022 stimmte die Stadt Maienfeld der Behebung des formellen Mangels zu (Änderung des Titels in " Festlegungen Zonenplan" statt "Festlegungen Genereller Gestaltungsplan"). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur in der Legende vorzunehmen.

Der Zonenplan 1:1000 Stallhofareal sowie der Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Stallhofareal, beide vom 1. November 2021, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

verfügt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales:

1. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Stallhofareal** vom 1. November 2021 wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1000 Stallhofareal** vom 1. November 2021 wird mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und folgenden Anordnungen genehmigt.

2.1 Direkte Korrektur

Der Legendentitel "Festlegungen Genereller Gestaltungsplan" wird gestrichen und durch "Festlegungen Zonenplan" ersetzt.

2.2 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

2.2.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die Teileinzonung von 70 m² auf der Parzelle Nr. 2569 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG (Abgabe 30 % des Mehrwerts).

2.2.2 Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Stadt wird angewiesen, für die unter Ziffer 2.2.1 erwähnte Einzonung gegenüber den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis eines Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung und nach vorgängiger Anhörung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

2.2.3 Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 2.2.1 hiavor erfolgt unter der Bedingung, dass die Stadt die Veranlagungsverfügungen gemäss Ziffer 2.2.2 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen sind.

2.2.4 Anweisung an das Grundbuchamt

Der Stadtrat hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügungen das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem Grundstück gemäss Ziffer 2.2.1 die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

2.2.5 Bezug der fälligen Abgaben

Die Stadt wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.2.2 veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

2.2.6 Meldung der Rechnungsstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Stadt wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Stadt den Kantonsanteil des Abgabebetrags (75 %) einfordern kann.

2.3 Einzonungen ohne Bauverpflichtung

Für die Einzonung des Grundstücks Nr. 2569 gilt keine Bauverpflichtung gemäss Art. 19b ff. KRG, da diese nicht eigenständig mobilisiert werden kann.

3. Der Stadtrat Maienfeld wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Die von der Stadt Maienfeld bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.

6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an:
 - Stadtrat Maienfeld, Balatrain 1, 7304 Maienfeld
 - Remund + Kuster, Aeuli 3, 7304 Maienfeld
 - Donatsch + Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Archäologischer Dienst
 - Denkmalpflege Graubünden
 - Tiefbauamt Graubünden
 - Kantonspolizei Graubünden
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Raumentwicklung
 - Departementssekretariat

Chur, 21. Januar 2022

mitgeteilt:

27. Jan. 2022

**DEPARTEMENT FÜR VOLKS-
WIRTSCHAFT UND SOZIALES**

Der Vorsteher:



Marcus Caduff, Regierungspräsident