

Teilrevision Stallhofareal

Planänderung von untergeordneter Bedeutung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Erlass und Genehmigung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

404-20
21. Oktober 2021



Impressum

Auftrag	Teilrevision Stallhofareal, Planänderung von untergeordneter Bedeutung
Auftraggeber	Stadt Maienfeld Balatrain 1 7304 Maienfeld
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15 R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80 R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27 info@rkplaner.ch rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Simon Zaugg, Nina Winkler
Titelbild	Luftbild (swisstopo)
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Gegenstand der Planung	4
2.	Verfahren	5
2.1	Planänderung von untergeordneter Bedeutung	5
2.2	Ablauf	5
2.3	Vorprüfung	6
2.4	Anhörung	7
2.5	Erlass	7
3.	Ausgangslage	8
3.1	Vorgesehene Überbauung	8
3.2	Grundnutzung	8
3.3	Erschliessung	10
3.4	Gestaltung	10
4.	Grundlagen	11
4.1	Sachplanungen und Inventare Bund	11
4.2	Richtplan Graubünden	12
4.3	Regionalplanung	12
4.4	Kommunales räumliches Leitbild	12
4.5	Inventar der Denkmalpflege GR	13
5.	Planung	14
5.1	Interessensabwägung	14
5.2	Einordnung des Verfahrens	14
5.3	Definition der Zonengrenze	14
5.4	Aufhebung Bereich für neue Treibhäuser	15
5.5	Baulandmobilisierung	15
5.6	Mehrwertabgabe	15
6.	Anpassung der Grundordnung	17
6.1	Massnahmen Zonenplan	17
6.2	Massnahme Genereller Gestaltungsplan	17

1. Anlass und Gegenstand der Planung

Auf dem Stallhofareal in Maienfeld, das hauptsächlich eine Gärtnerei beherbergt, soll neu eine Wohnüberbauung entstehen. Das Areal liegt sehr zentral in Maienfeld und grenzt an die Altstadt bzw. an das «Städtli».

Ein Teil der betreffenden Parzelle Nr. 2569 gehört zur Kernzone. Ein weiterer Teil gehört zur Grünzone.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde festgestellt, dass mit einer leichten Korrektur der Zonengrenzen, eine bessere Überbauung erreicht werden kann. Der überbaubare Bereich bzw. die Kernzone soll leicht verschoben, aber nicht vergrössert werden.

Die vorliegende Teilrevision des Zonenplans beinhaltet die angestrebte Korrektur im Sinne einer Planänderung von untergeordneter Bedeutung.



Abb. 1: Situationsplan (swisstopo, R+K)

2. Verfahren

2.1 Planänderung von untergeordneter Bedeutung

Das Verfahren für eine Teilrevision der Ortsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sowie gemäss der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) durchzuführen.

Eine Änderung von untergeordneter Bedeutung kann gemäss Art. 48 Abs. 2 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) nach Anhören der Betroffenen vom Gemeindevorstand (resp. Stadtrat) beschlossen werden. Die Durchführung einer Mitwirkungsaufgabe ist fakultativ.

2.2 Ablauf

Der Ablauf für die Planänderung von untergeordneter Bedeutung gliedert sich in die nachfolgenden Schritte. Die Zeitangaben für ausstehende Planungsschritte basieren auf einer Abschätzung des Zeitbedarfs.

Zeitraum 2021	Verfahrensschritt
Februar	Entwurf der Teilrevision
März	Freigabe z.H. der kantonalen Vorprüfung sowie zur Anhörung bei den betroffenen (Stadtrat)
März- ca. Juli	Vorprüfung durch den Kanton
Juli	Anhörung der Betroffenen*
August	Antrag Bewertungsgutachten
Okt./Nov.	Behandlung der Vorprüfung sowie der Anhörung, Erlass der Teilrevision (Stadtrat)
Dezember	Beschwerdefrist (30 Tage ab Publikation)
2022	
Ab Januar	Genehmigung durch den Kanton (Departementsverfügung)

* Die Anhörung der Betroffenen kann parallel zur Vorprüfung durchgeführt werden. Sofern die kantonale Vorprüfung keine Anpassungen bedingt, bei denen eine erneute Anhörung durchgeführt werden müsste, ist der Erlass der Teilrevision direkt nach der Vorprüfung möglich.

2.3 Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat am 12. Juli 2021 den Vorprüfungsbericht zur vorliegenden Teilrevision verfasst und der Stadt Maienfeld übermittelt. Das ARE hält darin fest, dass die vorgesehenen Änderungen der Nutzungsplanung mehrheitlich mit den übergeordneten Gesetzgebungen, Planungen und Zielen der Raumplanung vereinbar sind und weiterverfolgt werden können. Einzig im Bereich der erforderlichen Mehrwertabschöpfung weist das ARE einen Nachholbedarf aus.

Nachfolgend sind die weiteren Bemerkungen des ARE, welche die Inhalte der Teilrevision betreffen, zusammenfassend aufgeführt und behandelt. Die Bemerkungen des ARE sind jeweils in kursiver Schrift aufgeführt.

Verfahren	<i>Die Stadt wird in ihrer Beurteilung gestützt, dass es sich bei der vorliegenden Teilrevision um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung handelt und somit das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG durchgeführt werden kann.</i>
Bauzonengrösse	<i>Durch die geplante Anpassung der Zonengrenze wird die Bauzone unwesentliche (Differenz max. 1m²) verändert.</i>
Genereller Gestaltungsplan	<i>Die Aufhebung des Baubereichs «neue Treibhäuser» im Generellen Gestaltungsplan wird vom ARE gutgeheissen.</i>
Innenentwicklung	<i>Das Vorhaben trägt zur potenzialgerechten Siedlungsentwicklung nach innen bei und entspricht in dieser Hinsicht den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton.</i>
Baulandmobilisierung	<i>Aufgrund der kleinen Ausdehnung der vorgesehenen Einzonungsfläche (67 m²) entfällt die gesetzliche Bauverpflichtung nach Art 19c KRG.</i>
Mehrwertabgabe	<i>Der Kanton befindet, dass die vorgesehene Anpassung der Zonengrenze und die damit einhergehenden Zuweisung von rund 67 m² Grünzone zur Kernzone einer Einzonung entspricht und dadurch ein planungsbedingter Vorteil nach Art. 19i ff. KRG entsteht. Demzufolge ist gemäss ARE eine Mehrwertabgabe zu entrichten und die erforderlichen Massnahmen zur Bestimmung der Höhe der Mehrwertabgabe (Bewertungsgutachten) sind einzuleiten.</i>
Behandlung	Die Mehrwertabgabepflicht wird von der Stadt Maienfeld zur Kenntnis genommen. Die geforderte Mehrwertabgabe kann jedoch aus folgenden Gründen nicht nachvollzogen werdend. Im Gleichzug zur Einzonung wird auf demselben Grundstück eine flächengleiche Auszonung vorgenommen, wodurch das Grundstück in Folge der Planungsmassnahme in der Summe keinen erheblichen Mehrwert (vgl. Art. 5 RPG) erfährt. Des Weiteren müsste ohne Korrektur der Zonengrenze eine schlechtere Überbauungslösung in Kauf genommen

werden, was der raumplanerischen Zielsetzung (KRIP) «hochwertige Entwicklung nach innen» widerspricht. Das Weiter ist in Frage zu stellen, ob es sich bei der Grünzone in Anwendung von Art. 107 Abs. 2 Ziff. 2 um eine Nichtbauzone handelt. Eine objektive Beurteilung müsste zum Schluss führen, dass es sich um eine Bauzone handelt und nicht nach streng formalistischen Kriterien um eine Nichtbauzone (Schutzzone gemäss Legende Zonenplan und Inhaltsverzeichnis Baugesetz sowie digitaler Zonencodierung). Eine Auflage die formalen Aspekte anzupassen, wäre in diesem Fall eher angebracht gewesen als die Mehrwertabgabe.

Die Stadt Maienfeld hat das Verfahren für die Mehrwertabgabe eingeleitet und vom Amt für Immobilienbewertung das Bewertungsgutachten erhalten. Die Details zur Mehrwertabgabe sind neu unter Kapitel 5.6 «Mehrwertabgabe» erläutert.

Nach Anhörung des betroffenen Grundeigentümers wird auf eine Anfechtung der Mehrwertabgabe verzichtet, um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden.

2.4 Anhörung

Als betroffen von der Teilrevision gilt die Nachbarschaft. Dies sind die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen der Parzellen Nrn.: 2569, 470, 2741, 2473, 466, 467, 468, 469, 2562, 473, 471, 590, 2441, 2570 sowie 288, 289 und 579 (Strassenparzellen).

Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen der benachbarten Grundstücke wurden von der Stadt Maienfeld am 15. Juli 2021 brieflich über die Teilrevision informiert. Folgende Unterlagen wurden den Betroffenen als Beilage zugestellt:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (Stand: Anhörung, 6. Juli 2021)
- Teilrevision Zonenplan (Stand: 1. März 2021)
- Teilrevision Genereller Gestaltungsplan (Stand: 1. März 2021)
- Informativ, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan mit Änderungen (Stand: 1. März 2021)

Innerhalb der gesetzten Rückmeldungsfrist von 30 Tagen sind keine Rückmeldungen der Betroffenen bei der Stadt Maienfeld eingegangen.

2.5 Erlass

Ausstehend: Erlass durch den Stadtrat.

3. Ausgangslage

3.1 Vorgesehene Überbauung

Das Bauvorhaben für das Stallhofareal umfasst eine zeitgemässe und zonenkonforme bauliche Entwicklung. Anstelle von einigen Ökonomiebauten und Gewächshäusern sollen vier neue Mehrfamilienhäuser, eine gemeinsame Tiefgarage sowie ein Velounterstand und ein Brennhüsli verwirklicht werden. Die Erschliessung erfolgt ab der Grabenstrasse.



Abb. 2: Bauprojekt Umgebungsplan (Möhr & Partner AG)

3.2 Grundnutzung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Kernzone-Anpassungszone B mit Ausnützungsziffer 0.5 (KAB 0.5) und ragt leicht in die Grünzone (G) hinein.

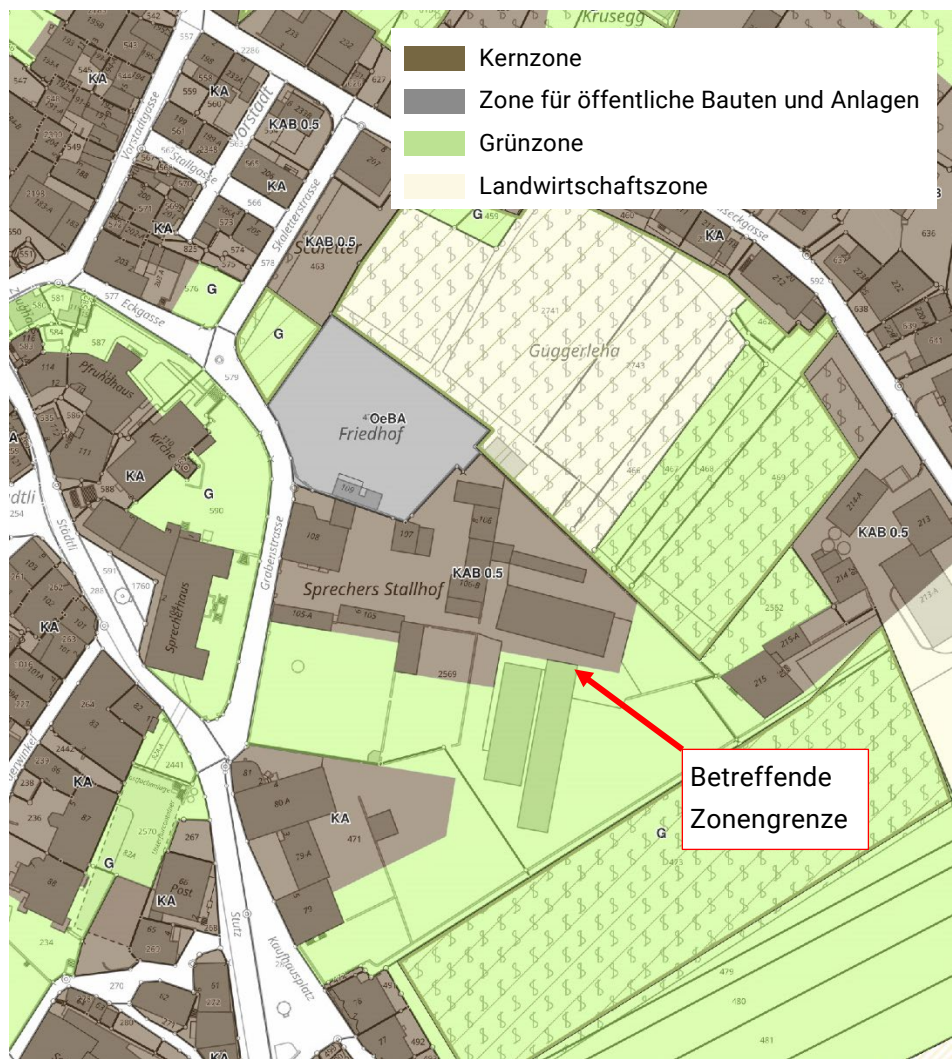


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan (GeoGR, R+K)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die vorgesehene Korrektur der Zonengrenze zwischen der KAB und der Grünzone. Das Flächenverhältnis zwischen der KAB und der Grünzone bleibt gleich.

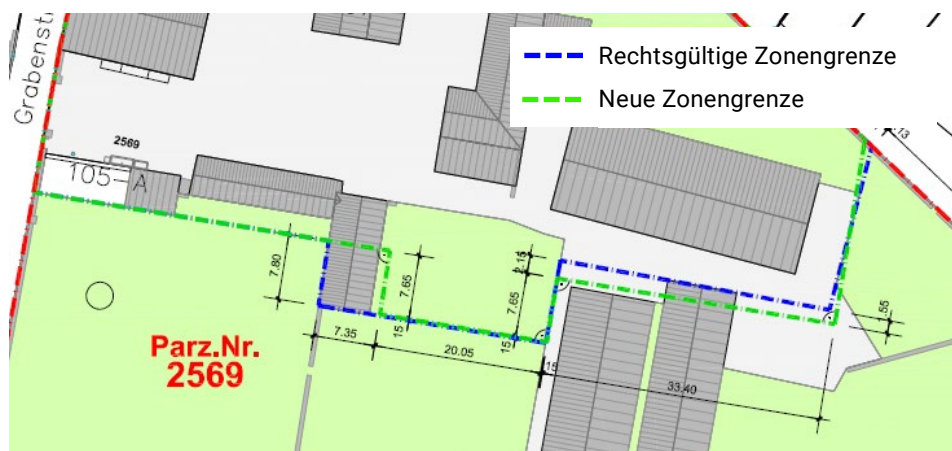


Abb. 4: Situationsplan mit vorgesehener Anpassung der Zonengrenze (Möhr & Partner AG)

3.3 Erschliessung

Das Stallhofareal ist ab der Grabenstrasse erschlossen. Die bestehende Zufahrt bleibt bestehen und soll weiterhin der Erschliessung dienen.

Die Grabenstrasse ist Teil der kantonalen Verbindungsstrasse zwischen Maienfeld und Jenins und ist im Generellen Erschliessungsplan als Kantonsstrasse vermerkt.

Anmerkung Zusatzbewilligungspflicht Tiefbauamt?

3.4 Gestaltung

Der Generelle Gestaltungsplan definiert in der Umgebung des Stallhofareals «Erhaltungsbereiche» und «Schutzbereiche». Das Stallhofareal befindet sich nicht in einem Erhaltungsbereich oder Schutzbereich.

Auf dem Stallhofareal befindet sich ein Baubereich "neue Treibhäuser". Dieser diente dem Gärtnereibetrieb zur Errichtung von Treibhäusern innerhalb der Grünzone. Mit dem Bauvorhaben werden die Treibhäuser zurückgebaut und der entsprechende Bereich wird obsolet.

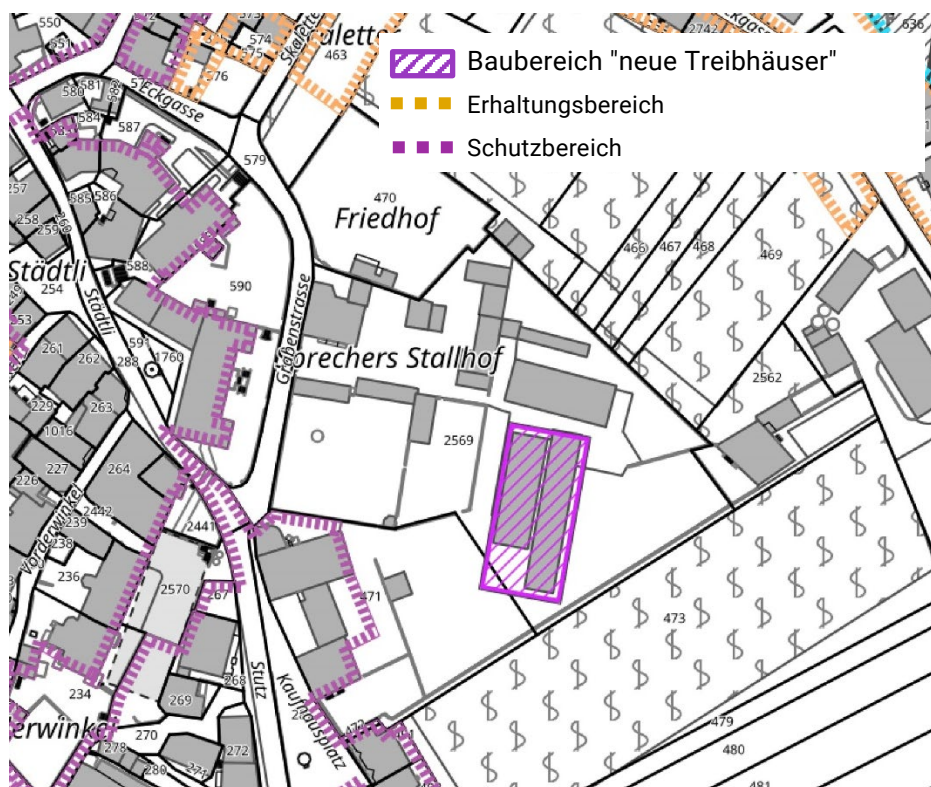


Abb. 5: Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan (GeoGR)

4. Grundlagen

Planungsgrundlagen bestehen auf verschiedenen Stufen und mit verschiedenen Verbindlichkeiten. Massgebend sind unter anderem die Raumplanungsgesetzgebung und Grundlagen auf Stufe Bund, die kantonalen und regionalen Planungsinstrumente (Raumplanungsgesetz, Richtpläne, Konzepte etc.) sowie die kommunalen wegweisenden und verbindlichen Grundlagen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Grundlagen aufgeführt, die in Beziehung zur vorliegenden Teilrevision stehen.

4.1 Sachplanungen und Inventare Bund

Maienfeld wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS geführt. Das Stallhofareal liegt gemäss der aktuellen ISOS-Fassung (10.83) in der Umgebungszone II «Rebberge im Nahbereich des Ortes» mit hohem Erhaltungswert. Das Stallhofareal innerhalb dieser Zone (Nr. 0.0.23) ist im ISOS als Hinweis ohne Erhaltungsziel vermerkt.

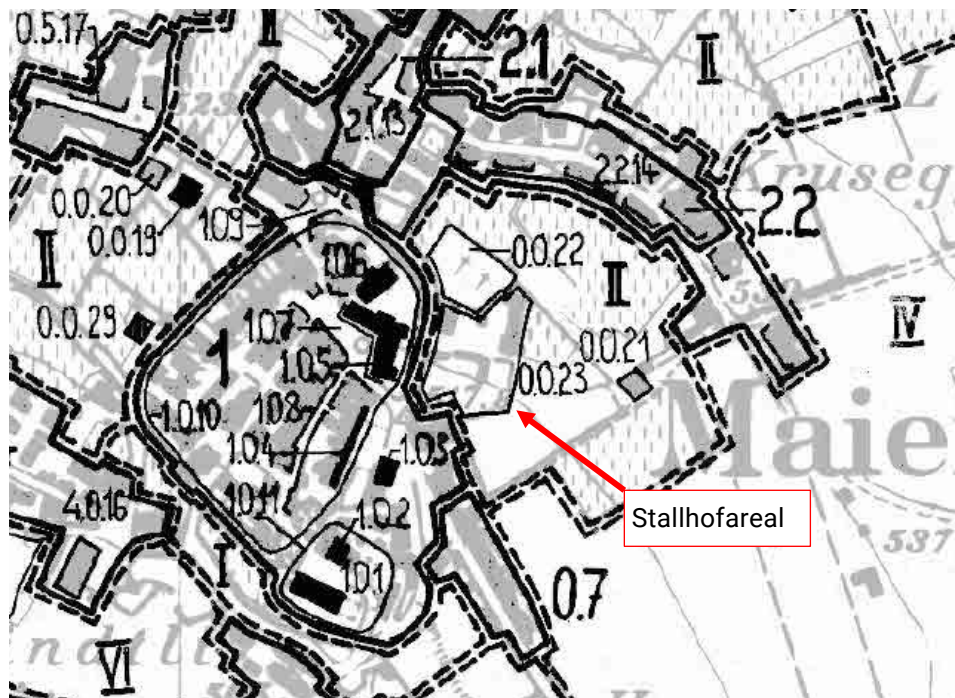


Abb. 6: Ausschnitt ISOS (BAK, R+K)

Die rechtsgültige Nutzungsplanung weist die unüberbauten Bereiche grösstenteils der Grünzone zu. Dem ISOS ist dementsprechend berücksichtigt.

Das betreffende Gebiet wird von keinem weiteren Inventar und keiner Sachplanung des Bundes tangiert.

4.2 Richtplan Graubünden

Der kantonale Richtplan setzt Ziele und Leitsätze für die räumliche Entwicklung auf Stufe Kanton fest. Er ist das Koordinationsinstrument, welches die raumrelevanten Belange von Bund, Nachbarstaaten, Regionen und Gemeinden zusammenbringt.

Die Gemeinden sind angewiesen diese Leitsätze auf regionaler sowie auf kommunaler Stufe zu berücksichtigen

Siedlungsstrategie	Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP) eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gemäss den Leitsätzen bedeutet dies, dass eine massvolle Verdichtung bei gleichzeitiger Erhaltung beziehungsweise Steigerung der Siedlungsqualität, insbesondere der Wohn- und Aussenraumqualität anzustreben ist (vgl. KRIP, Kap. 5.1.2).
--------------------	---

4.3 Regionalplanung

Das regionale Raumkonzept (RRK) und das Gesamtverkehrskonzept (GVK) der Region Landquart wurden Ende 2019 von der Präsidentenkonferenz beschlossen. Mit diesen Instrumenten wurde die Strategie für die räumliche Entwicklung auf Stufe Region festgehalten. Die Ausarbeitung des darauf basierend regionalen Richtplans für die Siedlungsentwicklung ist gestartet.

Siedlungsentwicklung	Die Siedlungsentwicklung soll gemäss dem RRK primär innerhalb der bestehenden Bauzonen gefördert werden. Dabei ist an gut mit dem ÖV erschlossenen, zentralen Lagen eine Verdichtung anzustreben.
----------------------	---

4.4 Kommunales räumliches Leitbild

Das Kommunale räumliche Leitbild (KRL) hält die Entwicklungsstrategie für raumrelevante Themen auf Stufe der Stadt fest.

Siedlungsentwicklung	Die Siedlungsentwicklung soll gemäss dem KRL vorwiegend innerhalb der Bauzone erfolgen. Das heisst, das Bevölkerungswachstum ist prioritär durch die Mobilisierung von unbebautem Bauland, durch Umnutzungen und Verdichtungen aufzunehmen.
----------------------	---

Für die Altstadt und Vorstadt sind folgende relevante Zielsetzungen formuliert:

- Schutz und Erhalt der wertvollen historischen Strukturen, Bausubstanz und Umgebungsflächen.
- Ortsbildgerechte Erneuerung mit überdurchschnittlicher Qualität ermöglichen.

4.5 Inventar der Denkmalpflege GR

In der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege Graubünden vom 19.11.2019 ist das Stallhofareal als Gebäudegruppe erfasst. Einzelbauten sind nicht erfasst. Der Eintrag bedeutet keine Unterschutzstellung und ist rechtlich nicht bindend.

Das Hauptgebäude (Assekuranznummer 108) und das Gebäude (Assekuranznummer 106) sind mit dem Bauvorhaben nicht tangiert. Insbesondere durch den Erhalt der Hofbildung, den Erhalt des Hauptgebäudes sowie der mächtigen Pfeiler beim Eingang bleiben wesentliche Merkmale erhalten. Des Weiteren liegt der Überbaubare Bereich des Stallhofareals in der Kernzone, in welcher gemäss Art. 20 Abs. 2 des Baugesetzes die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden soll.

5. Planung

5.1 Interessensabwägung

Ausgangslage und Grundlagen zeigen auf, dass eine den Verhältnissen angepasste bauliche Entwicklung des Stallhofareals vorgesehen ist bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich ist. Den Interessen der angemessenen Gestaltung und der Innenentwicklung wird gleichwohl Rechnung getragen.

Mit der vorgesehenen Teilrevision werden verbesserte Voraussetzungen für eine Überbauung geschaffen. Dies trägt zur Mobilisierung des Baulands bei.

5.2 Einordnung des Verfahrens

Die vorgesehene Teilrevision beinhaltet eine geringfügige Korrektur einer Zonengrenze ohne Veränderung des Flächenverhältnisses und ist somit eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung. Die Planbeständigkeit ist durch die Korrektur nicht beeinträchtigt.

5.3 Definition der Zonengrenze

Die Zonengrenze zwischen der KAB und der Grünzone wird anhand des Bauprojekts angepasst.

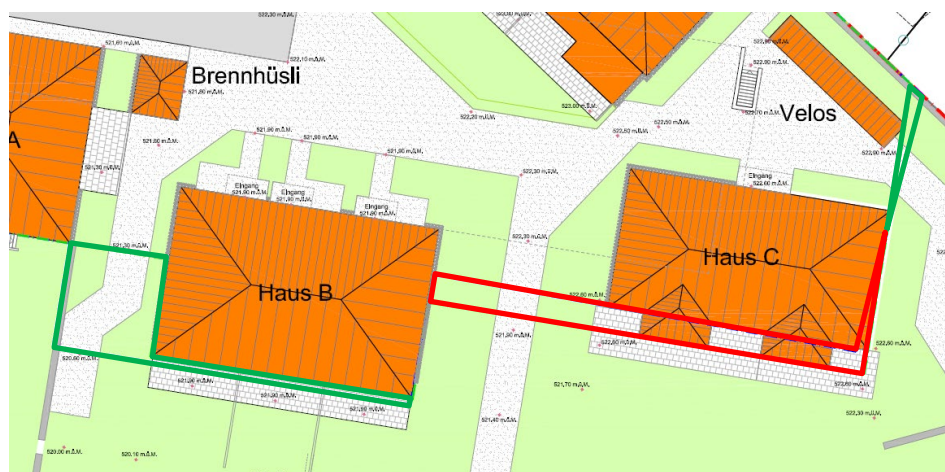


Abb. 7: Darstellung Flächentausch (R+K), Ausschnitt Bauprojekt (Möhr & Partner AG)

Es handelt sich um einen flächengleichen Tausch. Die Fläche der neuen Grünzone (grün umrandete Flächen) sowie der neuen KAB (rote umrandete Flächen) beträgt je rund 66 m².

5.4 Aufhebung Bereich für neue Treibhäuser

Mit der Umgestaltung des Areals geht der nutzungsspezifische Bezug zum Baubereich "neue Treibhäuser" verloren.

Der Bereich soll dementsprechend im Generellen Gestaltungsplan gelöscht werden.

5.5 Baulandmobilisierung

Die Umsetzung der kantonalen Vorgaben zur Baulandmobilisierung im Sinne von Bauverpflichtung, werden im Rahmen einer gesamtheitlichen Überarbeitung der Grundordnung zur Vorlage kommen.

5.6 Mehrwertabgabe

Die Stadt Maienfeld hat die Mehrwertabgabe in ihrem Baugesetz noch nicht behandelt. Aus diesem Grund werden einzig die kantonalen Vorgaben berücksichtigt.

Nach Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Die vorliegende Planung wird gemäss Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung für den Grundeigentümer des nachfolgenden Grundstücks einen solchen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

Grundstücks-Nr.	Abgabetatbestand
2569	Einzonung: 67 m ² von Grünzone zu Kernzone (Anpassungszone B)

Gleichzeitig wird auf derselben Parzelle eine Fläche von 66 m² von der Kernzone (Anpassungszone B) in die Grünzone ausgezont, wodurch die Bauzone nicht (wesentlich) erweitert wird. Die Auszonung wird nicht entschädigt, da es sich nicht um eine Reduktion überdimensionierter Bauzonen gemäss Art. 19s KRG handelt.

Der Mehrwert entspricht gemäss Art. 19k KRG der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme und wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung (AIB) auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt. Vom so bestimmten

Mehrwert sind nach Art. 19I Abs. 1 KRG 30 Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet.

Die Mehrwertabgaben aufgrund der vorliegenden Einzonung beläuft sich gemäss Gutachten des AIB vom 13. Oktober 2021 auf eine Summe von 12'060 Franken. Davon sind 75 Prozent dem kantonalen Fond zuzuweisen und 25% bzw. CHF 3'015 verbleiben bei der Stadt, womit die Rechnung über CHF 971.45 für das Bewertungsgutachten beglichen werden kann.

Vor der geplanten Teilrevision:		
Teilfläche von 67 m ² in der Grünzone	à CHF 100	CHF 6'700
Nach der geplanten Teilrevision:		
Teilfläche von 67 m ² in der Kernzone	à CHF 700	CHF 46'900
Mehrwert (Differenz)		CHF 40'200
Mehrwertabgabe: 30% der Differenz		CHF 12'060
davon an Kanton		CHF 9'045
davon an Stadt		CHF 3'015

Der Gesuchsteller wurde am 15.10.2021 mündliche über die voraussichtliche Mehrwertabgabepflicht und die voraussichtliche Abgabehöhe orientiert (Anhörung gemäss Art. 35k KRVO). Zur Erreichung einer zeitnahen Abhandlung der Teilrevision akzeptiert der Gesuchsteller die Mehrwertabgabepflicht.

Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG). Das Baugesuch liegt bereits vor. Die Mehrwertabgabe wird deshalb von der Stadt unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme, d.h. nach der Genehmigung durch den Kanton (Departementsverfügung) bei den abgabepflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in Rechnung gestellt (Rechnungsverfügung). Auf den Erlass einer Veranlagungsverfügung inkl. Grundbuchanmeldung wird verzichtet, da das Areal unmittelbar vor der Überbauung steht.

6. Anpassung der Grundordnung

6.1 Massnahmen Zonenplan

- Neue Grünzone
- Neue Kernzone Anpassungsbereich B

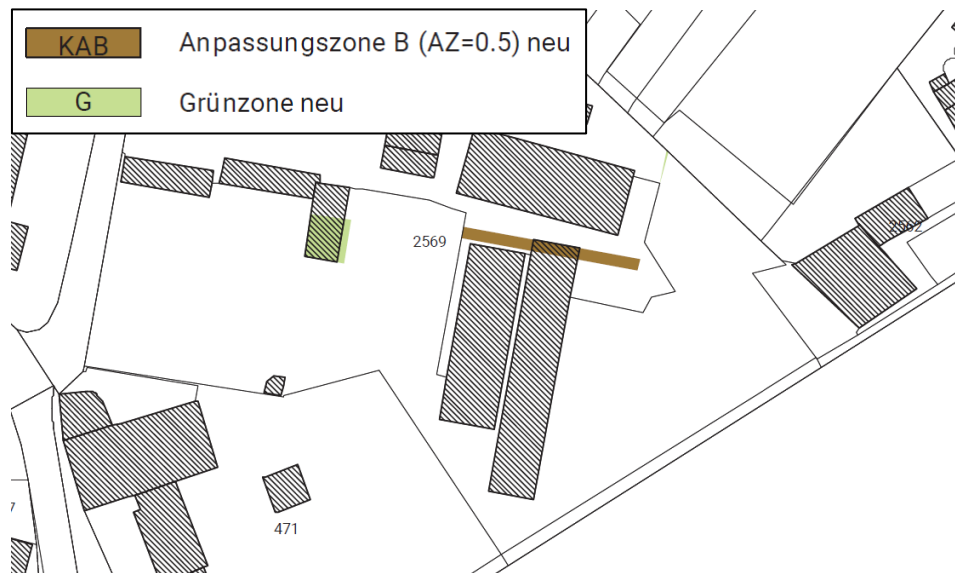


Abb. 8: Anpassung Zonenplan

6.2 Massnahme Genereller Gestaltungsplan

- Aufhebung Baubereich "neue Treibhäuser"

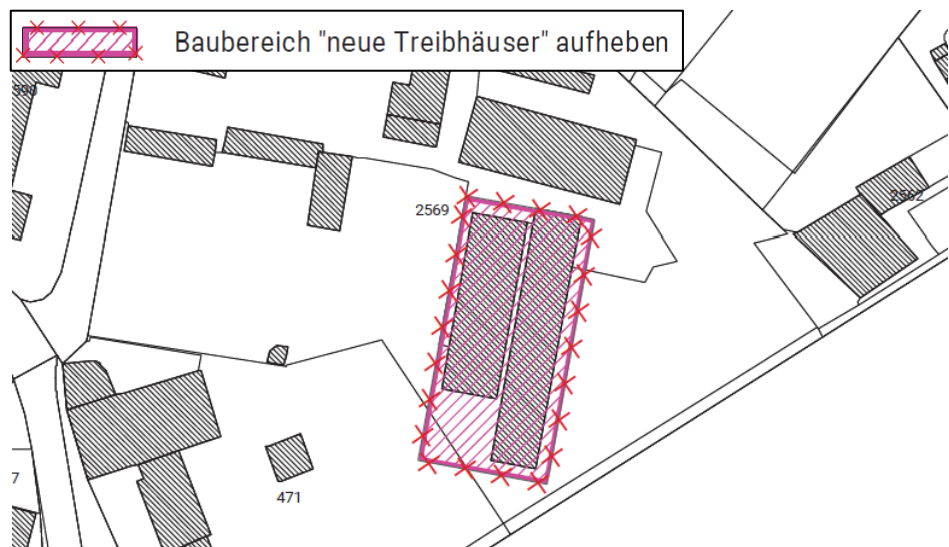


Abb. 9: Anpassung Genereller Gestaltungsplan