

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

24. November 2015

Mitgeteilt den

25. November 2015

Protokoll Nr.

976

A.

Die Stimmberechtigten der Stadt **Maienfeld** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Under Pardella, Üsser Pardella
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000/2000 Kruseckgasse, Pfandgraben, Ober Rofels, Raststätte
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Under Pardella

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Stadt Maienfeld einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 3. Juli 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 2. Dezember 2014 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Juni 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 9. Juli 2015. Es gingen keine Beschwerden ein. Am 14. September 2015 reichte die Pro Natura Graubünden gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 8. Juli 2015 ersuchte der Stadtrat Maienfeld um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Im Gebiet „Pardella“ befindet sich umgeben von Wohn- und Mischzonen der landwirtschaftliche Betrieb „Lindenhof“. Das Areal des Lindenhofs liegt gemäss rechtskräftiger Zonenplanung in der Landwirtschaftszone, überlagert von einer Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone. Im Wesentlichen umfasst heute der Lindenhof die folgenden Produktions- und Dienstleistungsangebote: Pferdeausbildungs- und Pferdepensionsbetrieb, Rindviehmast und Weinbau. Die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebs sind aufgrund der Lage mitten im Wohngebiet stark eingeschränkt. Deshalb ist eine Aussiedlung in das Gebiet „Üsser Pardella“ vorgesehen. Um den Betrieb wie bisher führen zu können, wird im Gebiet „Üsser Pardella“ die bestehende Landwirtschaftszone mit einer Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone überlagert.

Am bisherigen Standort wird die Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone aufgehoben. Die Flächen entlang der Pardellgasse werden einer Wohnzone 2 zugewiesen. Das Rheinbord wird mit einer Grünzone von einer Überbauung freigehalten, während das gesamte „untere“ Niveau der Wohnzone 4 zugewiesen wird. Insgesamt wird im Gebiet „Pardella“ eine Fläche von 14 992 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzonen 2 und 4 umgezont. Diese Einzonungen werden flächengleich kompensiert mit Auszonungen in den Gebieten „Kruseckgasse“ (8597 m²), „Pfandgraben“ (1'548 m²) und „Ober Rofels“ (1688 m²) sowie mit der Auszonung der Verkehrsfläche bei der Raststätte Heidiland (3159 m²).

Im Generellen Erschliessungsplan wird ein öffentlicher Fussweg durch das Gebiet „Pardella“ festgesetzt. Als Grundlage für die strassenmässige Erschliessung des Gebietes werden zudem die Anschlusspunkte der Erschliessungsstrassen festgelegt. Die Feinerschliessung wird im nachfolgenden Quartierplanverfahren geregelt.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Under Pardella, Üsser Pardella

1. Gebiet „Under Pardella“ - RPG-Konformität

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) an, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten ist.

Die Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 des teilrevidierten RPG sieht vor, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplanes im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Im vorliegenden Fall werden die neu ausgeschiedenen Bauzonen komplett (flächengleich) mit Auszonungen kompensiert. Unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG steht einer Genehmigung der Vorlage somit nichts entgegen.

Gemäss Art. 15 RPG ist für neue Bauzonen der Bedarf nachzuweisen, und es ist die Verfügbarkeit sicherzustellen. Die Stadt Maienfeld hat am 9. November 2010 eine Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Dabei wurden die Bauzonenreserven reduziert. Die Regierung hat die Ortsplanung mit Beschluss Nr. 615 am 5. Juli 2011 genehmigt. Obwohl die Stadt Maienfeld gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht immer noch über eine Wohnbauzonenreserve von ca. 9.5 ha verfügt, kann die vorliegende Einzonung im Sinne eines projektbezogenen Bedarfs genehmigt werden. Mittels Kaufrechts- und Mehrwertausgleichsvertrag werden die mit der Einzonung verbundenen Vorteile angemessen abgegolten sowie die Verfügbarkeit sichergestellt. In diesem Sinne erfüllt die Einzonung alle Anforderungen von Art. 15 RPG.

Für die Beurteilung der von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2015 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung sind ferner auch weitere Vorschriften des geänderten RPG zu beachten, so insbesondere:

- Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG:

Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken.

- Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG:

Insbesondere sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Beim Gebiet „Pardella“ handelt es sich um ein zentral gelegenes Areal in der Stadt Maienfeld mit einem guten Erschliessungsstand. Mit der Einzonung können die bisher grösstenteils noch unbebaute Grundstücke inmitten des Siedlungsgebietes optimal überbaut und die Siedlungsfläche somit verdichtet werden. Die Wohnzone 4 auf dem unteren Niveau des Geländes gewährleistet eine dichte Überbauung und eine optimale Ausnutzung des Areales. Die neue Wohnzone 2 entlang der Pardellgasse schliesst die Lücke zwischen den bestehenden Wohnzonen 1 und 2 an der Pardellgasse. Mit der Festlegung einer Quartierplanpflicht über sämtliche neu eingezonten Flächen kann die Stadt eine hohe Wohnqualität sicherstellen.

In Anwendung der Bestimmungen von Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG wird somit ausreichend sichergestellt, dass eine zukünftige Überbauung des Gebietes unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität eine ausreichend hohe Dichte aufweist.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung vermag somit die Anforderungen des RPG auch im Hinblick auf die geforderte Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen sowie in Bezug auf die bessere Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu erfüllen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung hinreichend Rechnung trägt.

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Under Pardella, Üsser Pardella wurde als Information aufgezeigt, wie die Festsetzungen in den rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan integriert werden. Diese informative Darstellung wird grundsätzlich von der Regierung nicht geprüft, da sie nicht Bestandteil des Genehmigungsverfahrens ist. Trotzdem wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die von der Regierung am 5. Juli 2011 beschlossene Genehmigung der Wohnzone auf den Parzellen Nr. 2444 und 329 erst rechtskräftig wird, wenn die dagegen erhobene Planungsbeschwerde zurückgezogen werden wird.

2. Gebiet „Üsser Pardella“ - Aussiedlung Lindenhof

In der Standortevaluation wird die Aussiedlung des Lindenhofs in das Gebiet „Üsser Pardella“ als verträglich bezüglich Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild beurteilt. Nichtsdestotrotz verursacht die neue Siedlung einen gewissen Zersiedlungseffekt, weshalb eine möglichst gute landschaftliche Einpassung der geplanten Bauten und Anlagen nötig ist. Da in der zur Genehmigung eingereichten Vorlage der Hochbaubereich über die ganze Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone gelegt wurde, ist im Rahmen der Bauprojektierung sicherzustellen, dass sorgsam mit dem Boden umgegangen wird und sich die Bauten gut in die Landschaft integrieren. Deshalb ist bei der Ausarbeitung des Projektes eine Bauberatung (inkl. Landschaftsgestaltung) beizuziehen.

Wie bereits im Vorprüfungsbericht festgestellt, wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Standort im Gebiet „Üsser Pardella“ schadstoffbelastet sein kann, weshalb im Hinblick auf die Ausarbeitung des Baugesuchs die erforderlichen Abklärungen zu treffen sind.

Die Stadt hat darauf verzichtet, entlang der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone eine Waldfeststellung durchzuführen. Bei der Detailplanung der Aussiedlung ist deshalb speziell darauf zu achten, dass der gesetzliche Waldabstand eingehalten wird.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Under Pardella, Üsser Pardella vom 25. Juni 2015 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000/2000 Kruseckgasse, Pfandgraben, Ober Rofels, Raststätte

In den Gebieten „Pfandgraben“, „Krusegg“ und „Ahörel“ wird die mit einem Freihaltebereich überlagerte Bauzone ausgezont und analog der umliegenden wertvollen Grünräume der Grünzone zugewiesen. Im Gebiet „Ober Rofels“ wird die am Rand der Bauzonen mit einem Freihaltebereich überlagerte Dorfzone ebenfalls ausgezont und einer Grünzone zugewiesen. Schliesslich wird bei der Autobahnraststätte „Heidiland“ die Verkehrsfläche der Autobahnausfahrt – analog den übrigen Hauptverkehrsflächen – der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Die Bauzone „Raststättezone“ umfasst neu nur noch das Areal der eigentlichen Hochbauten sowie der Parkplätze.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000/2000 Kruseckgasse, Pfandgraben, Ober Rofels, Raststätte vom 25. Juni 2015 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Under Pardella

Im Gebiet "Under Pardella" wird entlang des Mühlbaches sowie zwischen der Pardellgasse und Balatrain ein Fussweg festgesetzt. Die Stadt wird darauf hingewiesen, dass für den geplanten Weg im Abschnitt auf der Parzelle Nr. 2583 allenfalls eine Bewilligung zur Entfernung eines Feldgehölzes erforderlich sein wird.

Für die Erschliessung des Gebietes wird bei der heutigen Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb ein Anschlusspunkt festgesetzt. Für die Erschliessung des oberen Niveaus werden zwei Anschlusspunkte ab der Pardellgasse festgesetzt. Die weitere Erschliessung wird im Quartierplanverfahren geregelt.

Zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Under Pardella, vom 25. Juni 2015 ergeben sich keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

F.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzuges von regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlüssen an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend die Pro Natura Graubünden Gebrauch gemacht. Die Umweltorganisation hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend wird die Umweltorganisation in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahmen Pro Natura Graubünden

Am 14. September 2015 reichte Pro Natura Graubünden eine Stellungnahme mit fünf Anträgen ein. Gemäss Antrag 1 soll die Fläche der Aussiedlung im Gebiet "Üsser Pardella" beschränkt werden. Bei der beanspruchten Fläche handle es sich um Fruchtfolgeflächen, die nur eingezont werden dürfen, wenn die Fläche optimal genutzt werde. Weiter seien die nichtlandwirtschaftlichen Bauten und Anlagen wie Parkplätze, Reithalle, Führanlage etc. in einer Spezialzone anzuordnen oder in eine Bauzone zu verlegen. Die entsprechende Fläche sei zu kompensieren (Antrag 2). Von einem Ausbau der Zufahrtswege sei abzusehen, oder es sei allenfalls der Bau von Betonspuren zu prüfen (Antrag 3). Zudem sei für die von der Aussiedlung betroffene Fruchtfolgefläche eine Kompensation auszuweisen (Antrag 4). Schliesslich wird beantragt, die Auszonung im Gebiet der Raststätte "zu streichen" (Antrag 5).

3. Beurteilung

Bezüglich des ersten Antrags wird darauf hingewiesen, dass auch gemäss RPG die Aussiedlung möglichst flächensparend zu gestalten ist. Dies wird im BAB-Verfahren aufzuzeigen sein. Zudem hat die Regierung die Stadt Maienfeld angewiesen, bei der Aussiedlung des Lindenhofs eine Bauberatung beizuziehen. Damit wird Antrag 1 Genüge getan, dies umso mehr, als die Fruchtfolgeflächen wegen der Aussiedlung nicht gefährdet sind, da es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt. Die im Antrag 2 verlangte Spezialzone liegt mit der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone und dem überlagerten Bereich für Hochbauten bereits vor. Da es sich bei der Spezialzone nicht um eine Bauzone handelt, ist keine Kompensation notwendig. Da kein Ausbau von Zufahrtswegen in der Genehmigungsvorlage vorgesehen ist, erübrigt sich Antrag 3. Das ganze Gebiet „Üsser Pardella“ verbleibt in der Landwirtschaftszone, weshalb auch keine Fruchtfolgeflächen aufgehoben werden. Bei landwirtschaftlichen Aussiedlungen werden praxisgemäss keine Fruchtfolgeflächen kompensiert. Antrag 4 kann deshalb nicht gefolgt werden. Zur Auszonung im Gebiet der Raststätte drängt sich die Bemerkung auf, dass Verkehrsflächen in und Hauptverkehrsflächen ausserhalb der Siedlungsgebiete gemäss kantonaler Darstellungswegleitung der Zone übriges Gemeindegebiet zuzuweisen sind.

In diesem Sinne kommt die Regierung zum Schluss, dass die Anträge der Umweltschutzorganisation unbegründet resp. im vorliegenden Genehmigungsbeschluss bereits umgesetzt sind.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

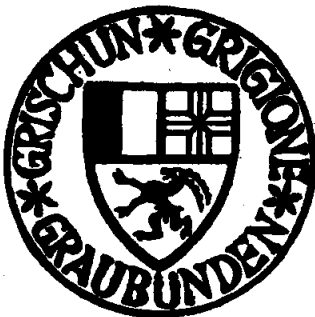
- 1. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Under Pardella, Üsser Pardella vom 25. Juni 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage und folgendem Hinweis genehmigt:**

- a) Bei der Aussiedlung des Lindenhofs ist im Rahmen der Bauprojektierung eine Bauberatung (inkl. Landschaftsgestaltung) beizuziehen.
- b) Die Stadt wird darauf hingewiesen, dass der Standort der Aussiedlung schadstoffbelastet sein könnte.
2. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000/2000 Kruseckgasse, Pfandgraben, Ober Rofels, Raststätte vom 25. Juni 2015 wird genehmigt.**
3. **Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Under Pardella vom 25. Juni 2015 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.**
4. **Der Stadtrat Maienfeld wird ersucht, den vorliegenden Beschluss in geeigneter Weise öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).**
5. **Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.**
6. **Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.**
7. **Der Stadtrat Maienfeld sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.**
8. **Mitteilung an:**

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Jäger

Martin Jäger

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen