



Kanton Graubünden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- **Aussiedlung Lindenhof (Philipp Zindel)**
- **Bereinigung Grünzonen Kruseckgasse, Pfandgraben, Ober Rofels und Bauzone Raststätte**
- **Parkplatz Rossriet unter dem Kanal**
- **Pfandgraben (Rathaus)**

Impressum

Auftraggeber

Stadt Maienfeld, Balatrain 1, CH-7304 Maienfeld

Kontaktperson

Max Leuener, Stadtpräsident

+41 81 300 45 51

max.leuener@maienfeld.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüeegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

August 2014 – Juli 2015

Bearbeitungsstand

3. Juli 2015

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ortsplanungsrevision 2010	4
1.2	Beschwerde gegen Einzonung Parzellen Nr. 329 und 2444	4
1.3	Betriebssituation Lindenhof	4
1.4	Absicht zur Aussiedlung Lindenhof	5
1.5	Ziele und Inhalt der Teilrevision	5
1.6	Rechtskräftige Ortsplanung	6
2	Verfahren	6
2.1	Koordinationssitzungen und Begehungen	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	8
2.5	Gemeindeversammlung	8
3	Umsetzungskonzept	8
3.1	Abschluss Ersatzmassnahmen Grünräume	8
3.2	Aussiedlung Lindenhof	9
3.3	Entwicklung Gebiet Pardella	11
3.4	Kompensation Neueinzonung	13
3.5	Innere Nutzungsreserven und Bedarfsnachweis	15
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	17
4.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000	17
4.2	Teilgebiete Kruseckgasse, Pfandgraben, Ober Rofels und Raststätte	20
4.3	Genereller Erschliessungsplan 1:2000	20
5	Teilrevision Rossriet unter dem Kanal (Parkierung)	21
5.1	Ausgangslage	21
5.2	Ziel und Inhalt der Teilrevision	21
5.3	Verfahren	21
5.4	Bedarf und Anordnung Parkierungsflächen	22
5.5	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	22
6	Teilrevision Pfandgraben (Rathaus)	23
6.1	Ausgangslage	23
6.2	Ziele und Inhalt der Teilrevision	23
6.3	Verfahren	23
6.4	Grundlagen	24
6.5	Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	24

Anhang

- Anhang A - Standortevaluation Aussiedlung Lindenhof
- Anhang B - Betriebskonzept (Entwurf Situationsplan)
- Anhang C - Bebauungs- und Erschliessungskonzept Pardella
- Anhang D - Bereiche mit zugewiesener NGF: Berechnung pro Parzelle
- Anhang E - Kaufrechts- und Mehrwertausgleichsvertrag

1 Anlass

1.1 Ortsplanungsrevision 2010

Am 9. November 2010 hat die Gemeindeversammlung einer Gesamtrevision der Ortsplanung zugestimmt. Die Gesamtrevision wurde am 5. Juli 2011 von der Regierung genehmigt. Ein wesentlicher Bestandteil der Planung umfasste den zukünftigen Umgang mit den kernnahen Siedlungsräumen. Mit planerischen Massnahmen wurde die langfristige Freihaltung der Grünräume zwecks Erhaltung der hohen Lebens- und Wohnqualität sichergestellt. Diese Massnahmen umfassten namentlich:

- Halbierung der Ausnützungsziffer in diesen Gebieten und Zuweisung der Grünräume in die Grünzone bzw. den Freihaltebereich zur Gewährleistung einer hohen Wohn- und Lebensqualität
- Anordnung der verbleibenden BGF an den Rändern der Quartiere unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse sowie der historischen Siedlungs- und Freiraumstruktur innerhalb der Altstadtzone bzw. Anpassungszone (Nutzungs-transport).
- Wo eine Zuweisung an den Gebietsrändern nicht möglich war: Zuweisung einer entsprechenden Landfläche zu Eigentum in der Wohnzone 1 in „Under Pardella“.

Für die Zuweisung im Gebiet „Under Pardella“ wurden die Parzellen Nr. 329 und 2444 neu der Bauzone zugewiesen.

1.2 Beschwerde gegen Einzonung Parzellen Nr. 329 und 2444

Gegen die Zuweisung der bisherigen Landwirtschaftsparzellen Nr. 329 und 2444 wurde vom Grundeigentümer des direkt angrenzenden Lindenhofs Beschwerde eingereicht. Die Beschwerde ist bei den Gerichtsinstanzen nach wie vor hängig, bzw. wurde zwischenzeitlich auf Wunsch der Parteien sistiert. Die Zuweisung der Parzellen Nr. 329 und 2444 ist daher noch nicht rechtskräftig.

1.3 Betriebssituation Lindenhof

Der Landwirtschaftsbetrieb Lindenhof befindet sich im Gebiet Pardella im Siedlungsgebiet von Maienfeld. Das Betriebsareal umfasst hauptsächlich die Parzellen Nr. 327, 328 und 343. Der Lindenhof ist fast vollständig von Wohn- und Mischzonen umgeben. Die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes sind daher stark eingeschränkt. Das unmittelbare Nebeneinander von Wohnnutzungen und Landwirtschaftsbetrieb weist erfahrungsgemäss grösseres Konfliktpotential auf.

Der Lindenhof umfasst heute im Wesentlichen drei Produktions- und Dienstleistungsangebote:

- Pferdeausbildungs- und Pferdepensionsbetrieb
- Rindviehmast (Munimast)
- Weinbau

Nebst den landwirtschaftlichen Wohnbauten und den Ökonomiegebäuden für die Munimast, bildet auch die Reithalle (Baujahr 1993 / 2000) Bestandteil des Betriebes.

Der Tierbestand des Landwirtschaftsbetriebes beläuft sich auf ca. 94 Stück Rindvieh und ca. 36 Pferde (Stand Januar 2011).

1.4 Absicht zur Aussiedlung Lindenhof

Aufgrund des Konfliktpotenzials mit den angrenzenden Wohnnutzungen sowie der unbefriedigenden Situation hinsichtlich der Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Landwirtschaftsbetriebes, wird nun seitens des Betriebsleiters sowie der Stadt Maienfeld eine Aussiedlung des Lindenhofes angestrebt. Dabei soll der gesamte Betrieb nach Üsser Pardella in den Nahbereich der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen verlegt werden. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Amtsstellen und dem Plantahof haben fundierte Abklärungen stattgefunden (vgl. Kap. 3.2.2)

1.5 Ziele und Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden folgende drei Ziele verfolgt:

- Abschluss der Ortsplanungsrevision 2010 durch Freigabe der Parzellen Nr. 329 und 2444 als Ersatz für die Grünräume in den kernnahen Gebieten (Abschluss Ersatzmassnahmen Grünräume Kap. 3.1)
- Schaffen der Voraussetzungen für eine den heutigen Anforderungen entsprechende Betriebsentwicklung und –erweiterung des Lindenhofs (Aussiedlung Lindenhof Kap. 3.2)
- Entwicklung eines qualitätsvollen Wohngebietes an gut erschlossener Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes (Entwicklung Gebiet Pardella Kap. 3.3)

Mit der Teilrevision der Ortsplanung wird sowohl das öffentliche Interesse am Abschluss der planerischen Umsetzung zum Erhalt der kernnahen Grünräume, als auch die mittel- bis langfristigen Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten des Lindenhofs berücksichtigt. Gleichzeitig ergibt sich für die Siedlungsentwicklung der Stadt Maienfeld die Chance, ein zentral gelegenes und gut erschlossenes Areal als neuen Wohnstandort zu entwickeln.

1.6 Rechtskräftige Ortsplanung

Der Ortsplanung der Stadt Maienfeld wurde im Rahmen einer Gesamtrevision am 9. November 2010 von der Gemeindeversammlung zugestimmt. Die Planung wurde am 5. Juli 2011 von der Regierung genehmigt.

Aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Beschwerdeverfahrens gegen die Einzonung der Parzellen Nr. 329 und 2444 ist die Zuweisung dieser beiden Parzellen zur Wohnzone 1 noch nicht rechtskräftig.

Der Landwirtschaftsbetrieb Lindenhof ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese ist mit der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone gemäss Art. 37 des Baugesetzes überlagert und bildet die nutzungsplanerische Grundlage für die bestehende Reithalle und der mit dem Pferdesport zusammenhängenden Dienstleistungen auf dem Lindenhof.

2 Verfahren

2.1 Koordinationssitzungen und Begehungen

Im Vorfeld der vorliegenden Teilrevision fanden mehrere Sitzungen mit den involvierten Amtsstellen, der Stadt Maienfeld, Vertretern von Umweltschutzorganisationen und dem betroffenen Grundeigentümer statt. Am 16. April 2014 fand eine Begehung des Lindenhofs und möglicher Aussiedlungsstandorte statt.

Mit der ortsplanerischen Umsetzung wurde die Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Chur, Herr Silvio Sauter, beauftragt.

2.2 Ablauf / Termine

Sitzungen und Begehungen	Januar 2014 bis Juni 2014
Erstellen Planungsmittel	Febr. 2014 bis Juli 2014
Kenntnisnahme durch den Stadtrat	Ende August 2014
Kantonale Vorprüfung	Sept. – Dez. 2014
Orientierung Grundeigentümer	Februar 2015
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	März/April 2015
Fragestunde (während Mitwirkungsaufgabe)	2. / 7. / 8. April 2015
Beschluss Gemeindeversammlung	25. Juni 2015
Beschwerdeaufgabe	Juli/August 2015

2.3 Kantonale Vorprüfung

Gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) wurde die Planungsvorlage mit Schreiben vom 24. September 2014 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 2. Dezember 2014 äusserte sich die Amtsstelle zur vorgesehenen Teilrevision im Wesentlichen wie folgt:

2.3.1 Anforderungen revidiertes RPG

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) können bis zur Genehmigung des anzupassenden kantonalen Richtplanes Neueinzonungen nur genehmigt werden, wenn gleichzeitig eine flächengleiche Kompensation (Umzonung) stattfindet. Die Gesamtfläche der Bauzone darf nicht vergrössert werden. In der Stadt Maienfeld befänden sich mögliche Kompensationsflächen in Quartierplangebieten mit vorgesehener Nutzungskonzentration (z.B. Kruseck, Pfandgraben). Im Übrigen erfülle die Teilrevision folgende Anforderungen des RPG:

- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und Verdichtung der Siedlungsfläche
- Abschöpfung des planungsbedingten Mehrwertes (Kaufrechts- und Mehrwertausgleichsvertrag)
- Eignung des Gebietes Pardella für eine Wohnnutzung

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht sei noch mit Aussagen zu folgenden Anforderungen des RPG zu ergänzen:

- Nachweis, dass die neue Bauzone auch im Falle einer Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven benötigt wird
- Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

2.3.2 Standort Üsser Pardella

Zum Aussiedlungsstandort Üsser Pardella wird im Vorprüfungsbericht auf Folgendes hingewiesen:

- Der Standort Üsser Pardella könne für die Aussiedlung des Lindenhofs weiterverfolgt werden
- Innerhalb der Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone sei der Bereich für Hochbauten festzulegen
- Entlang der Pardella-Rüfe sei der Gewässerraum festzulegen.

Auf die einzelnen Hinweise und Anweisungen des Vorprüfungsberichtes wird nachfolgend unter gegebenem Zusammenhang eingegangen.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsauflage

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen in den Planungsmitteln. Die öffentliche Mitwirkungsauflage erfolgte vom 23. März bis 21. April 2015. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Stadtrat schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Während der Auflagefrist sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Die Wünsche und Anträge wurden durch den Stadtrat behandelt und beurteilt. Der jeweilige Entscheid des Stadtrates wurde den Antragstellenden schriftlich und begründet mitgeteilt.

Aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens ergab sich eine Änderung im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan, Teilgebiet „Üsser Pardella“ (Aussiedlungsstandort). Die Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone sowie auch der Bereich für Hochbauten wurden reduziert. Die Flächenbeanspruchung am Aussiedlungsstandort beträgt neu 2.2 ha (gegenüber 3.4 ha gemäss öffentlicher Mitwirkungsauflage).

An den übrigen Festlegungen sind nach der Mitwirkungsauflage keine Änderungen vorgenommen worden.

2.5 Gemeindeversammlung

Der vorliegenden Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2015 mit grossem Mehr zugestimmt.

3 Umsetzungskonzept

3.1 Abschluss Ersatzmassnahmen Grünräume

Auslöser der vorliegenden Teilrevision bildet die noch nicht in Rechtskraft erwachsene Einzonung der Parzellen Nr. 329 und 2444 in die Wohnzone 1. Aufgrund des noch hängigen Beschwerdeverfahrens zur Ortsplanungsrevision 2010 sind diese Grundstücke für die Überbauung noch nicht freigegeben. Es entspricht daher auch einem grossen öffentlichen Interesse, diese Pendenz im Sinne eines Abschlusses der Ortsplanungsrevision 2010 bereinigen zu können.

Mit der Aussiedlung des Lindenhofs (Kap. 3.2) und der Zuweisung des heutigen Betriebsareals zur Bauzone (Kap. 3.3) entfallen die bisherigen Beschwerdegründe gegen die Einzonung der Parzellen Nr. 329 und 2444 in die Wohnzone 1. Mit der Zustimmung der Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch die Regierung zur Zuweisung des Gebietes Pardella zur Wohnzone bzw. zur Festlegung einer Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone in „Üsser Pardella“ können die Parzel-

len Nr. 329 und 2444 zur Überbauung freigegeben werden (vorbehältlich allfälliger Beschwerden). Eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem betroffenen Grundeigentümer und der Stadt Maienfeld liegt vor.

3.2 Aussiedlung Lindenhof

Aus betrieblicher Sicht besteht ein wichtiges Ziel der Aussiedlung darin, dass die heutigen Produktions- und Dienstleistungsangebote des Lindenhofs am neuen Standort weiterhin gewährleistet sind. Die Bauten und Anlagen des heutigen Betriebes auf Parzelle Nr. 328 sollen vollständig zurückgebaut werden, sodass der Boden für eine künftige Wohnnutzung zur Verfügung steht (vgl. Kap.3.3.2).

3.2.1 Standortevaluation

Um einen geeigneten Standort für die Aussiedlung zu eruieren, wurde eine Standortevaluation durchgeführt (siehe Anhang A). Es wurden insgesamt vier mögliche Standorte hinsichtlich ihrer Eignung beurteilt. Dabei sind sowohl betriebliche Aspekte (Zugang zu Bewirtschaftungsflächen, Eignung aus Kundensicht etc.) als auch raumplanerische Aspekte (Orts- und Landschaftsbild, Emissionen, Naturgefahren etc.) in die Beurteilung miteingeflossen.

Insgesamt erwies sich das Gebiet „Üsser Pardella“ als der geeignetste Standort. Insbesondere überzeugt der Standort durch folgende Eigenschaften:

- Gute Erreichbarkeit für Kunden
- Verträglich bezüglich Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild
- Direkter Zugang zu betriebseigenen Bewirtschaftungsflächen (Acker-, Weide- und Rebflächen) und öffentlichen Reitwegen

Gestützt auf die Ergebnisse der Standortevaluation steht das Gebiet „Üsser Pardella“ als Aussiedlungsstandort für die planerische Umsetzung fest.

3.2.2 Betriebskonzept

Das landwirtschaftliche Betriebs- und Beratungszentrum Plantahof hat im Hinblick auf die Aussiedlung des Lindenhofs ein Betriebskonzept für grössere landwirtschaftliche Bauvorhaben ausgearbeitet. Das Konzept zeigt auf, wie ein Betrieb am Standort „Üsser Pardella“ angeordnet und organisiert werden kann. Es berücksichtigt die Weiterführung der bisherigen Betriebsbestandteile mit Pferdeausbildung- und Pferdepension, Rindermast und Weinbau. Vorgesehen ist eine komplette Aussiedlung mit Betriebsleiterwohnung, Angestelltenwohnung, Rindermaststall, Remisen und Lagerräumen, Pferdestall mit Reithalle und Weinkeller mit Verarbeitungsräumen. Gemäss Betriebskonzept würden am neuen Standort „Üsser Pardella“ insgesamt ca. 200 Tierplätze für die Munimast sowie ca. 36 Plätze für die Pferde-

haltung (Pferdeausbildung- und Pferdepension) geschaffen. Dazu sind voraussichtlich folgende Bauten erforderlich:

- Landwirtschaftliches Wohnhaus
- Maststall mit Lagerhalle
- Reithalle mit angegliedertem Aussenplatz und Führanlage
- Pferdestall
- Bauten und Anlagen für Weinbau (Degustationsraum etc.)

Die beanspruchte Fläche für den Betrieb umfasst die Parzellen Nr. 1833 und 1876–1883 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.2 ha Landwirtschaftszone.

3.2.3 Voraussetzungen für die Pferdeausbildung und Pferdepension

Wie am bisherigen Standort des Lindenhofs soll die Pferdeausbildung und Pferdepension auch in „Üsser Pardella“ weitergeführt werden. Mit den vorgesehenen 36 Tierplätzen für Pferde entspricht die Pferdehaltung etwa dem bisherigen Umfang. Die raumplanerischen Voraussetzungen werden durch die Festlegung einer Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone im Sinne von Art. 37 BauG geschaffen. Es handelt sich um dieselbe überlagerte Zone, welche bereits für den heutigen Standort im Lindenhof gilt.

Während sich die Abgrenzung der bestehenden Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone aufgrund der angrenzenden Bauzone ergeben hat, kann die Zone am neuen Standort entsprechend dem tatsächlichen Bedarf definiert werden. Die Zone umfasst das gesamte Betriebsareal gemäss vorliegendem Betriebskonzept. Somit können sämtliche Bauten und Anlagen sowie Aussenflächen für die Pferdeausbildung und Pferdepension in genügender Grösse innerhalb der entsprechenden Zone untergebracht werden.

3.2.4 Erschliessung Betriebsstandort „Üsser Pardella“

Die Zufahrt zum neuen Betriebsstandort erfolgt über die bestehende Pardellgasse bzw. ab der Pardellarüfi auf dem bestehenden Feldweg. Es sind somit keine zusätzlichen Landwirtschaftswege für die Erschliessung des Aussiedlungsstandortes erforderlich. Inwiefern ein Ausbau des Feldweges ab der Pardellarüfi erforderlich ist, wird im Rahmen des Bauprojektes zu prüfen sein.

Die Leitungen der Ver- und Entsorgung führen auf der Pardellgasse derzeit bis zu den bestehenden Landwirtschaftsbetrieben in Ober- und Unterpardella heran. Ein Anschluss an den Abwasser-Verbindungskanal von Jenins, welcher sich oberhalb des Aussiedlungsstandortes befindet, ist im Rahmen des BAB-Verfahrens zu prüfen.

3.3 Entwicklung Gebiet Pardella

3.3.1 Ausgangslage / Merkmale Areal

Durch die Aussiedlung des Lindenhofs steht das bisher landwirtschaftlich genutzte Areal in Pardella im Umfang von ca. 1.8 ha innerhalb des Siedlungsgebietes von Maienfeld für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Das Gebiet wird durch die ehemalige Rheinkante in ein oberes Niveau (entlang Pardellgasse, ca. 0.3 ha) und ein unteres Niveau (zwischen Mühlbach und Rheinbord, ca. 1.5) gegliedert.

Der Ort weist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, der bereits bestehenden Groberschliessung des Areals und der Geländeform optimale Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf.

Das untere Niveau eignet sich aufgrund der räumlichen Voraussetzungen für eine dichtere Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern. Das obere Niveau entlang der Pardellgasse ist entsprechend der baulichen Umgebung eher für eine Einzelhausbebauung geeignet.

Die Stadt Maienfeld beabsichtigt aufgrund der Eignung des Areals für eine Wohnnutzung, dieses bedarfsgerecht der Bauzone zuzuweisen um damit den mittelfristigen Baulandbedarf abzudecken.

3.3.2 Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Zur Konkretisierung der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes Pardella als qualitätsvolles Wohnquartier wurde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet (siehe Anhang C). Das ehemalige Rheinbord mit einer Höhe von ca. 7.50 m teilt das Areal räumlich in einen unteren Teil (Niveau der heutigen Reithalle) und einen oberen Teil (Niveau der Pardellgasse). Das Konzept nimmt diese räumliche Gliederung auf und betrachtet die beiden Arealteile jeweils separat. Ergänzend zu den Skizzen im Anhang werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes stichwortartig umschrieben:

Merkmale Bebauungs- und Erschliessungskonzept unteres Niveau

- Das Bebauungskonzept zeigt ein Mehrfamilienhausquartier mit gegliederten Baukörpern mit maximalen Gebäudelängen von 25 m.
- Die Anordnung der Bauten ist so gewählt, dass ein Bezug zum Mühlbach und zum Rheinbord für sämtliche Bauten gewährleistet ist.
- Die Bauten weisen drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf.
- Unter Berücksichtigung eines Ausnützungsbonus (Quartierplan) von 10 % ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 9'240 m² (AZ 0.6 x 14'000 m² + 10%)
- Das Einwohnerpotenzial liegt somit bei ca. 180 Personen (90 Wohnungen x 2 Personen).

- Die Erschliessung erfolgt via der heutigen Zufahrt des Landwirtschaftsbetriebes (Balatrain)
- Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Es sind voraussichtlich ca. 150 Pflichtparkplätze erforderlich. Zum Zufahrtspunkt der Tiefgarage bestehen auch Alternativen.

Merkmale Bebauungs- und Erschliessungskonzept oberes Niveau

- Das Bebauungskonzept zeigt eine Einzelhausüberbauung mit Punktbauten.
- Unter Berücksichtigung eines Ausnützungsbonus (Quartierplan) von 10 % ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 1980 m² (AZ 0.6 x 3'000 m² + 10%).
- Es sind ca. 5 neue Wohneinheiten realisierbar zuzüglich dem bestehenden Wohnhaus auf Parzelle Nr. 327.
- Inklusive dem bestehenden Wohnhaus auf Parzelle Nr. 327 sind insgesamt ca. 6 Wohneinheiten realisierbar
- Auf den angrenzenden Parzellen Nr. 329 / 2444 (3'000 m²) sind weitere 6 Einzelbauten à ca. 330 m² Geschossfläche möglich.
- Die Erschliessung erfolgt ab der Pardellgasse, unabhängig von der Erschliessung des unteren Niveaus

Weitere Merkmale des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes

- Der Schutz des charakteristischen Rheinbords wird durch das Konzept berücksichtigt bzw. ist eine Freihaltung von Bauten und Anlagen vorgesehen. Eine solche Freihaltung ist auch auf den angrenzenden Liegenschaften anzustreben.
- Entlang des Mühlbachs wird eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen der heutigen Fussgängerbrücke und der bestehenden Arealzufahrt vorgesehen. Zusätzlich ist eine Fusswegverbindung zwischen der Pardellgasse und Balatrain vorgesehen.
- Die heute der Landwirtschaftszone zugehörige Parzelle Nr. 341 im Umfang von 478 m² kann unter Voraussetzung eines Näherbaurechtes ebenfalls bebaut werden. Entsprechend der angrenzenden Flächen wird die Parzelle der Wohnzone 2 zugewiesen.

3.3.3 Mehrwertabschöpfung

Die am 3. März 2013 angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie die dazugehörige Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. In Zusammenhang mit den

neuen und erweiterten Nutzungsmöglichkeiten beim bestehenden Lindenhof (neu Wohnzone, Parz. Nr. 328), ist insbesondere Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG von Belang, wonach Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden müssen. Im kantonalen Recht sieht Art. 19 KRG die Möglichkeit vor, vertraglich einen angemessenen Ausgleich zwischen Gemeinden und Betroffenen festzulegen, sofern planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen führen.

Aufgrund der erheblichen Planungsvorteile ist im Zusammenhang mit der Einzonung in Pardella (Wohnzone 4 und Wohnzone 2) ein Abschöpfungssatz von 40 % gerechtfertigt. Der entsprechende Vertrag wird in der Regel vor der Durchführung der Mitwirkungsaufgabe, spätestens aber vor der Einberufung der Gemeindeversammlung über den Beschluss von Planungsmassnahmen abgeschlossen.

3.4 Kompensation Neueinzonung

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Gemäss Übergangsbestimmungen sind Einzonungen von Bauland bis zum Inkrafttreten eines neuen Kantonalen Richtplans nur dann genehmigungsfähig, wenn gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung vorgenommen wird. Die beabsichtigte Einzonung der Wohnzone 4 und Wohnzone 2 ist somit derzeit erst genehmigungsfähig, wenn gleichzeitig eine Bauzonenkompensation erfolgt.

3.4.1 Quartierplangebiete Kruseckgasse und Pfandgraben

Die Stadt Maienfeld hat im Rahmen der Gesamtrevision 2010 in den Gebieten hinter der Kruseckgasse und im Pfandgraben einen Teil der Bauzone mit einem Freihaltebereich überlagert. Dies mit der Absicht, die wertvollen Grünräume vor einer Überbauung freizuhalten. Die bauliche Nutzung dieser Flächen soll angrenzend an die bestehende Bauzone realisiert werden (Nutzungskonzentration). Die Umsetzung dieser Nutzungskonzentration sollte im Rahmen von Quartierplänen erfolgen, entsprechende Festlegungen sind im Zonenplan enthalten. Nach Vollzug der Quartierplanungen wäre eine Zuweisung der Freihaltegebiete zur Grünzone vorgesehen gewesen.

Die Quartierplanungen befinden sich teilweise in Bearbeitung. Der Vollzug mit Zuweisung zur Grünzone soll daher für sämtliche betroffenen Gebiete vollzogen werden. Gleichzeitig werden im Zusammenhang mit der Aussiedlung des Lindenhofs Kompensationsflächen benötigt. Aufgrund dieser Ausgangslage soll die Zuweisung der Bauzone mit überlagertem Freihaltebereich zur Grünzone (Nichtbauzone) nun vorgezogen werden. Die Ansprüche der einzelnen Grundeigentümer an die bauliche Nutzung werden im Zonenplan direkt pro Parzelle festgelegt. Jeder Parzelle wird entsprechend der Bauzonenfläche und der Ausnützungsziffer (Anpassungszone B 0.25 und 0.50) eine berechnete Nettogeschossfläche (NGF) zugewiesen. Für die betroffenen Grundeigentümer ergibt sich keine Änderung bezüglich baulicher Nutz-

fläche und Umschwungsqualitäten. Die Definition der Baubereiche erfolgt im Quartierplanverfahren. Eine detaillierte Berechnung der Nutzungsansprüche der einzelnen Parzellen befindet sich im Anhang D.

3.4.2 Gebiet Ober Rofels

Die Dorfzone in Ober Rofels sind teilweise mit einem Freihaltebereich belegt. Auf eine Überbauung dieser Flächen soll im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes verzichtet werden. Das Gebiet befindet sich am Rand der Bauzone. In Anlehnung an das Vorgehen in den Quartierplangebieten wird auch dieser Freihaltebereich neu in die Grünzone umgezont. Für die Dorfzone in Ober Rofels erfolgt eine Zuweisung der zulässigen Nettogeschossfläche im Zonenplan. Es ergibt sich somit keine Änderung in der realisierbaren Geschossfläche.

3.4.3 Bereinigung Abgrenzung Raststättezone

Die Raststätte ‚Heidiland‘ an der Autobahn A13 ist der Raststättezone gemäss Art. 31 BauG zugewiesen. Es handelt sich um eine Bauzone. Nebst den eigentlichen Hochbauten und dem Parkplatzareal ist auch die Verkehrsfläche der Autobahnausfahrt der Raststättezone zugewiesen. Im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse wird diese Fläche dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

3.4.4 Vollständige Kompensation

Mit den vorgesehenen Umzonungen der bisherigen Freihaltebereiche und der Raststättezone wird die neu der Wohnzone zugewiesene Fläche in Unter Pardella vollständig kompensiert. In der Gesamtbilanz ergibt sich keine Vergrößerung der Bauzonenfläche. Zusammenfassend ergeben sich folgende Um- und Einzonungsflächen:

Umzonungen von Bauzone in Grünzone:

- Gebiet Kruseckgasse: 8'597 m²
- Gebiet Pfandgraben: 1548 m²
- Gebiet Ober Rofels: 1688 m²
- **Total: 11'833 m²**

Umzonungen von Bauzone in Übriges Gemeindegebiet:

- Gebiet Raststätte: 3'159 m²
- **Total: 3'159 m²**

Einzonung von Wohnzone

- Gebiet Pardella, Wohnzone 2: 3'721 m²
- Gebiet Pardella, Wohnzone 4: 11'271 m²
- **Total: 14'992 m²**

Als attraktive Wohngemeinde mit stetiger Bevölkerungszunahme im dynamischen Rheintal ist die Stadt Maienfeld überzeugt, dass eine Entwicklung von gut erschlossenen Lagen innerhalb des Siedlungsgebietes auch den künftigen Anforderungen des kantonalen Richtplanes gerecht wird.

3.5 Innere Nutzungsreserven und Bedarfsnachweis

Im Zusammenhang mit der Freihaltung der kernnahen Siedlungsgebiete wurde im Rahmen der Gesamtrevision 2010 in folgenden Gebieten eine Halbierung der Ausnützungsziffer vorgenommen:

- Marschallgut/Oberer Schellenberg
- Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt
- Kruseckgasse/Lurgasse/Vorstadt

Durch diese Massnahme wurde die Kapazität der Wohnbauzonenreserve um insgesamt ca. 13'000 m² NGF reduziert.

3.5.1 Stand der Überbauung und Bedarfsberechnung 2010

Im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung 2010 wurde der Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) sowie der Bauzonenbedarf ermittelt. Damals wurde eine effektiv überbaubare Wohnbauzonenreserve von ca. 11 ha ausgewiesen. Gestützt auf die Bautätigkeit der vergangenen Jahre von durchschnittlich 7.45 Wohngebäude pro Jahr ergab sich ein Bauzonenbedarf von 8.4 ha für die nächsten 15 Jahre (7.45 Gebäude x 750 m² x 15 Jahre). Unter Annahme eines Überbauungsgrades von 75 % resultierte daraus ein Trendbedarf von ca. 8.4 - 11 ha. Die Bauzonenreserve entsprach somit ca. dem Bedarf der nächsten 15 Jahre.

3.5.2 Stand der Überbauung und Bedarfsberechnung 2015

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision wurde der UEB bezüglich dem Überbauungsstand aktualisiert. Aktuell (Stand Ende 2014) weist die Stadt Maienfeld eine Wohnbauzonenreserve von ca. 9.5 ha (teilweise mit Freihaltebereich belegt) auf.

Die Statistik zur Bautätigkeit (gemäss Gebäude- und Wohnungsregister) zeigt auf, dass zwischen den Jahren 2001 und 2013 ca. 90 Wohngebäude neu erstellt wurden. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Zunahme von ca. 7 Wohngebäuden. Dies entspricht auch der angenommenen Bautätigkeit im Rahmen der OP-Revision 2010. Es kann nach wie vor von einem Trendbedarf von 8.4 - 11ha für die nächsten 15 Jahre ausgegangen werden.

Bei der Betrachtung der Bautätigkeit der vergangenen 10 Jahre ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Überbauung diverser Gebiete bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision 2010 aufgrund von Folgeplanungspflichten blockiert war. Seit 2011 ist nun eine vermehrte Planungstätigkeit im Hinblick auf eine Überbauung dieser Gebiete zu erwarten. Es kann daher von einer tendenziell leicht zunehmenden Bautätigkeit ausgegangen werden.

3.5.3 Vorgesehene Überbauungen 2015 / 2016

Aufgrund von konkreten Baugesuchsanfragen oder bereits erteilter Baubewilligungen sind der Stadt Maienfeld mehrere Bauzonenflächen bekannt, welche im Laufe des Jahres 2015 bis ca. Mitte 2016 mit grosser Wahrscheinlichkeit überbaut werden. Nach Abzug dieser in Aussicht stehenden Überbauungen beträgt die Wohnbauzonenreserve noch ca. 7.9 ha. Weitere Überbauungen sind aufgrund laufender Planungsverfahren bis ca. 2017 /2018 absehbar. Diese beanspruchen weitere rund 1.5 ha Bauzonenreserve.

3.5.4 Innere Nutzungsreserven und Mobilisierung

Die Wohnbauzonenreserven innerhalb der rechtskräftigen Bauzone der Stadt Maienfeld bestehen zu einem Grossteil in Form von unüberbauten Grundstücken. Das Potential an unnutzbaren Ställen oder ungenutzten Bauten im Siedlungskern wird als verhältnismässig gering beurteilt, viele Umnutzungen haben bereits stattgefunden.

Der überwiegende Teil der noch unüberbauten Wohnbauzone ist der Quartierplanpflicht unterstellt. Eine Überbauung dieser Flächen blieb insbesondere aufgrund der noch durchzuführenden Folgeplanung bisher aus. Zwischenzeitlich sind verschiedene Quartierplanungen eingeleitet und teilweise bereits abgeschlossen worden (z.B. Vorderer Schellenberg). Die Herausforderung liegt somit oft in der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine Überbauung von Baulandreserven. Mit dem Quartierplanverfahren verfügt die Stadt über ein starkes Instrument, um diese Voraussetzungen zu schaffen.

Die Problematik der Hortung von einzelnen Grundstücken durch Private ist demgegenüber verhältnismässig gering. Sie betrifft vor allem einzelne Parzellen in Wohnzonen niedriger Dichte.

Die Stadt Maienfeld ist bestrebt, die ausstehenden Quartierplanverfahren durchzuführen um diese Baulandreserven für die Überbauung freigeben zu können. Für weitergehende Massnahmen bezüglich Mobilisierung von inneren Reserven sieht die Stadt aus vorstehenden Gründen derzeit keinen Bedarf. Im Hinblick auf eine nächste Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung werden entsprechende Massnahmen unter Betrachtung des gesamten Siedlungsgebietes zu prüfen sein.

3.5.5 Bedarfsnachweis

Ein Bedarf für die Erweiterung der Bauzone im Gebiet Pardella ist aus Sicht der Stadt Maienfeld zusammenfassend aus folgenden Gründen gegeben:

- Es besteht ein direkter Zusammenhang mit der Aussiedlung des Lindenhofs und dem Abschluss der Ortsplanungsrevision 2010
- Der Standort weist hervorragende Voraussetzungen bezüglich Lage und Erschliessung für eine Wohnnutzung auf und befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes
- Die Erschliessung und Bebauung kann in geeigneter Form etappiert und somit bedarfsgerecht freigegeben werden.
- Die Einzonungsfläche wird vollständig durch Zuweisungen zur Grünzone bzw. zum Übrigen Gemeindegebiet kompensiert (je ca. 1.5 ha Um- und Einzonungsfläche)
- Aufgrund der laufenden und mittelfristig vorgesehenen Quartierplanverfahren ist tendenziell von einer leicht höheren Bautätigkeit bzw. Überbauung grösserer zusammenhängender Bauzonenreserven auszugehen

Aus diesen Gründen erachtet die Stadt Maienfeld die Voraussetzungen für die vorgesehene Umzonung des heutigen Betriebsstandortes Lindenhof als gegeben.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

4.1.1 Teilgebiet „Üsser Pardella“

Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone

Gestützt auf den ermittelten Landbedarf für den neuen Betriebsstandort wird eine überlagerte Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone gemäss Art. 37 Baugesetz auf den Parzellen Nr. 1833 und 1876 – 1883 festgelegt. Die Fläche der Zone beträgt ca. 2.2 ha. Im Bereich der vorgesehenen Betriebsanlagen wird die Zone mit einem Bereich für Hochbauten überlagert.

Fruchtfolgefläche

Das neue Betriebsareal mit einer Fläche von ca. 2.2 ha befindet sich im Umfang von ca. 0.8 ha innerhalb der Fruchtfolgefläche. Aufgrund der vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung wird die Fruchtfolgefläche unverändert im Zonenplan (Hinweis) belassen.

Gewässerraum

Gestützt auf die im Juni 2011 in Kraft getretene revidierte Gewässerschutzgesetzgebung sind bis 2018 die Gewässerräume von Fliessgewässern festzulegen. Zuständig für die Festlegung sind grundsätzlich die Kantone, wobei die Umsetzung auf Stufe Nutzungsplanung erfolgt. D.h. die Gemeinden haben die Gewässerräume im Rahmen der Ortsplanung auszuscheiden. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist keine Anpassung des Baugesetzes vorgesehen. Bezüglich der zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewässerraumzone wird daher in der Legende des Zonenplans auf die Gewässerschutzgesetzgebung verwiesen.

Der Standort „Üsser Pardella“ grenzt an die Pardellarüfi. Die Rüfi weist eine Gewässerbreite von ca. 5.50 – 7.50 m auf (Grundlage amtliche Vermessung). Das Studium des Luftbildes von 1940 zeigt, dass die Rüfe auch damals in etwa diese Ausdehnung aufwies. Ausgehend von einer mittleren natürlichen Breite von 6.50 m ergibt sich ein Gewässerraum von 23.25 m ($6.50 \text{ m} \times 2.5 + 7 \text{ m}$). Da die rechtskräftige rote Gefahrenzone breiter ausfällt (ca. 27 m) ist die Abgrenzung der Gefahrenzone massgebend für die Gewässerraumbreite.

Gefahrenzone

Die Gefahrenzonen sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 rechtskräftig festgelegt worden. Soweit sich der Standort „Üsser Pardella“ innerhalb des Erfassungsbereiches befindet, ist ein Teil der Parzelle Nr. 1833 entlang der Pardellarüfi der Gefahrenzone 2 zugewiesen. Gemäss Betriebskonzept befinden sich innerhalb dieser Gefahrenzone 2 allerdings keine Bauten und Anlagen.

Der östliche Teilbereich des neuen Betriebsstandortes befindet sich ausserhalb des Erfassungsbereiches der Gefahrenzone. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist daher der Erfassungsbereich entsprechend anzupassen und eine Gefahrenbeurteilung vorzunehmen.

4.1.2 Teilgebiet „Under Pardella“

Wohnzone 4

Gestützt auf die Erkenntnisse im Bebauungs- und Erschliessungskonzept wird die Parzelle Nr. 328 zur Gewährleistung einer dichteren Überbauung mit Mehrfamilienhäusern der Wohnzone 4 zugewiesen (11'271 m²). Dabei werden Bauten mit drei Vollgeschossen und zusätzlichem Attikageschoss angestrebt. Die mögliche Nutzung des Attikageschosses wird im Rahmen der Folgeplanung abschliessend zu definieren sein.

Die zulässigen Gebäudemasse der Regelbauweise der Wohnzone 4 erlauben eine optimale Ausnützung des Areals. Um eine optimale Ausnützung des zentral gelegenen Wohngebietes sicherzustellen, wird die zulässige Nettogeschossfläche direkt

zugewiesen (Bereich mit zugewiesener Nettogeschossfläche). Mit der Zuweisung wird insbesondere die baulich nicht nutzbare Fläche des ehemaligen Rheinbords (Grünzone) berücksichtigt.

Wohnzone 2

Die Flächen des oberen Niveaus entlang der Pardellgasse werden entsprechend der bereits bestehenden Bebauung und Zonenzuweisung auf den angrenzenden Flächen der Wohnzone 2 zugewiesen (3'721 m²).

Quartierplanpflicht

Sowohl die Wohnzone 4 als auch die Wohnzone 2 werden der Quartierplanpflicht unterstellt. Im Rahmen der Quartierplanung wird insbesondere die haushälterische Bodennutzung im Sinne des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes sicherzustellen sein. Weitere wichtige Bestandteile der Quartierplanung sind:

- Geeignete Neuparzellierung der Grundstücke
- Festlegen der Überbauungs-Etappierung
- Gestaltung des Uferbereiches entlang des Mühlbachs
- Fusswegerschliessungen (arealintern und Anbindung an Fusswegnetz)
- Definieren Zufahrtspunkt der unterirdischen Parkieranlage

Die Sicherstellung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden bildet auch Bestandteil der Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Maienfeld. Es ist vorgesehen, dass die Überbauung der neu eingezonten Flächen mindestens 80% der zulässigen Nutzung ausschöpfen muss. Wie dieses Ziel konkret erreicht wird, ist im Rahmen der Folgeplanung konkret aufzuzeigen bzw. öffentlich-rechtlich sicherzustellen.

Grünzone

Das ehemalige Rheinbord wird als charakteristisches Landschaftselement der Grünzone (im Sinne eines Freihaltebereiches) zugewiesen. Der siedlungsgliedernde Niveauversatz kann somit langfristig von einer Überbauung freigehalten werden. Die theoretische bauliche Nutzung kann innerhalb der Wohnzone 4 konsumiert werden (zugewiesene NGF gemäss Tabelle im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan). Die Fläche der Grünzone setzt sich zusammen aus dem Rheinbord (2280 m²) und einer zusätzlichen Fläche von 519 m² am östlichen Rand der Parzelle Nr. 328 zwecks vollständiger Bauzonenkompensation (vgl. Kap. 3.4).

Aufhebung Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone

Die überlagerte Pferdeausbildungs- und Pferdepensionszone auf Parzelle Nr. 328 wird vollständig aufgehoben.

Gewässerraum

In Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt wurde der Gewässerraum des Mühlbachs mit einer Breite von 7 m ab Uferlinie festgelegt. Soweit der Mühlbach entlang der bestehenden Bebauung (Gemischte Zone) verläuft, wurde der Gewässerraum entsprechend der vorherrschenden Bebauung reduziert. Es handelt sich um eine dichte Überbauung, welche Bestandteil des engeren Siedlungsgebietes bildet und kann daher als „dicht überbautes Gebiet“ in Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung beurteilt werden.

4.2 Teilgebiete Kruseckgasse, Pfandgraben, Ober Rofels und Raststätte

In den Quartierplangebieten hinter der Kruseckgasse und im Pfandgraben wird die bauliche Nutzung (Nettogeschossfläche) pro Parzelle direkt im Zonenplan festgelegt. Die einzelnen Quartierplangebiete werden der Anpassungszone B mit zugewiesener NGF zugewiesen. Gleichzeitig erfolgt pro Quartierplangebiet eine Zuweisung der NGF je Parzelle. Die Flächen sind tabellarisch in der Legende zum Zonenplan festgelegt.

Die bisher mit dem Freihaltebereich überlagerten Flächen der Anpassungszone B werden der Grünzone zugewiesen. Der überlagerte Freihaltebereich sowie Neugestaltungsbereich werden aufgehoben. Die Umzonungsfläche beträgt im Gebiet Kruseckgasse ca. 8'600 m² und im Pfandgraben ca. 1'550 m².

Im Gebiet Ober Rofels wird die mit dem Freihaltebereich belegte Fläche am Rand der Dorfzone neu der Grünzone zugewiesen (ca. 1'688 m²). Analog dem Vorgehen in den Quartierplangebieten wird die bauliche Nutzung (Nettogeschossfläche) den betroffenen Parzellen direkt zugewiesen. Die realisierbare Nettogeschossfläche erfährt somit keine Änderung gegenüber dem heute rechtskräftigen Zustand.

Die Raststättezone im Bereich der Verkehrsfläche der Autobahnausfahrt wird dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Die festgestellte Waldgrenze wird formell aufgehoben. Die Umzonungsfläche beträgt ca. 3'159 m².

4.3 Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Im Generellen Erschliessungsplan werden die zentralen Elemente des Erschliessungskonzeptes in der Grundordnung festgelegt:

- Erschliessungspunkte für Wohnzone 4 und Wohnzone 2 ab bestehenden Erschliessungsstrassen
- Öffentliche Fusswegverbindung entlang Mühlbach sowie zwischen der Pardellgasse und Balatrain.

Die arealinterne Erschliessung mit unterirdischer Parkieranlage, Notzufahrten, Anlagen der Ver- und Entsorgung etc. bildet Gegenstand der Quartierplanung.

5 Teilrevision Rossriet unter dem Kanal (Parkierung)

5.1 Ausgangslage

Der Reitverein Falknis betreibt das Reitsportzentrum Maienfeld auf der Möhrwiese. Die im Jahr 2003 eröffnete Reithalle (Möhrhalle) sowie der 2013 erweiterte Sandplatz werden regelmässig für Pferdesportveranstaltungen genutzt. Im Bereich der Reithalle besteht nur wenig Fläche für die Parkierung von Fahrzeugen. Bei grösseren Anlässen mit einem hohen Teilnehmer- und Besucheraufkommen wird bisher die angrenzende Fläche auf dem Rossriet unter dem Kanal als temporäre Parkierungsfläche genutzt.

Damit eine längerfristige Lösung der Parkierung beim Reitsportzentrum herbeigeführt werden kann, sollen in der Ortsplanung die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden.

5.2 Ziel und Inhalt der Teilrevision

Im Bereich des Reitsportzentrums soll eine dauerhafte Parkierungslösung für die Teilnehmer und Besucher von Pferdesportveranstaltungen geschaffen werden. Dazu sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

5.3 Verfahren

5.3.1 Einfaches Verfahren / Planänderung von untergeordneter Bedeutung

Da es sich lediglich um eine Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes bzw. die Aufnahme eines neuen Parkierungsstandortes handelt, wird diese Ergänzung im einfachen Verfahren gemäss Art. 48, Abs. 3 durchgeführt und somit durch den Stadtrat beschlossen.

5.3.2 Kantonale Vorprüfung

Gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) wurde die Planungsvorlage mit Schreiben vom 24. September 2014 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 2. Dezember 2014 äusserte sich die Amtsstelle grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Revision. Es seien die Auswirkungen des Vorhabens auf das angrenzende Amphibienlaichgebiet zu untersuchen und Massnahmen festzulegen.

5.3.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen in den Planungsmitteln. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 23. März bis 21. April 2015. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Stadtrat schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Während der Auflagefrist ist eine Stellungnahme der Pro Natura Graubünden eingegangen, die einvernehmlich erledigt wurde.

5.3.4 Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat hat die Planungsmittel an seiner Sitzung vom 2. Juli 2015 genehmigt.

5.4 Bedarf und Anordnung Parkierungsflächen

Die Teilnehmer von Pferdesportveranstaltungen reisen zu einem grossen Teil mit dem Auto und Pferdeanhänger an. Dies führt aufgrund der Fahrzeuganzahl und Fahrzeugdimensionen zu einem verhältnismässig grossen Parkierungsflächenbedarf. Gleichzeitig resultieren grössere Manövriertflächen für Wendemanöver und das Ein- und Ausladen.

Für die Teilnehmer von Pferdesportveranstaltungen ist es unerlässlich, dass die Pferde bis unmittelbar an die Reitsportanlage transportiert werden können. In der näheren Umgebung des Reitsportzentrums befinden sich keine befestigten Flächen, welche für die Nutzung als Parkierungsfläche geeignet sind und zur Verfügung stehen. Bisher beanspruchte Flächen in der näheren Umgebung stehen nicht mehr zur Verfügung, da sich diese innerhalb der Retentionsfläche befinden (Rossriet / Dreispitz).

Aus Sicht des Betriebes des Reitsportzentrums erweist sich das bereits heute temporär beanspruchte Rossriet unter dem Kanal als geeigneter Parkierungsstandort, insbesondere weil

- eine direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz vorhanden ist
- Eine unmittelbare Nähe zum Reitsportzentrum gewährleistet ist
- die Fläche bezüglich Topografie und Grösse für eine Parkierungsanlage geeignet ist
- Die Fläche für diese Nutzung zur Verfügung steht

Die Parkierungsfläche soll als Schotterrasen (Trockenrasen) ausgestaltet werden (keine Versiegelung). Die Detailprojektierung bildet Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. Dabei werden auch Massnahmen für eine geeignete Entwässerung im Zusammenhang mit dem angrenzenden Schutzgebiet „Siechenstuden“ zu prüfen sein, was allenfalls eine geringfügige Verlegung des bestehenden Fahrweges erfordert.

5.5 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan wird die vorgesehene Parkierungsfläche auf dem Rossriet unter dem Kanal als geplanter Parkplatz festgelegt. Die Abgrenzung ergibt sich aus der bestehenden Zufahrtsstrasse und dem erfahrungsgemäss beanspruchten Landbedarf.

6 Teilrevision Pfandgraben (Rathaus)

6.1 Ausgangslage

Die Stadtverwaltung Maienfeld ist im Juli 2013 vom Rathaus am Städtliplatz in das neue Verwaltungsgebäude Balatrain 1 umgezogen. Die Stadt beabsichtigt das Rathaus unter Wahrung der historischen Bausubstanz zur Umnutzung zur Verfügung zu stellen. Das historische Rathaus entspricht insbesondere bezüglich der inneren Gebäudeerschliessung und der sanitären Einrichtungen nicht mehr den heutigen Anforderungen (beispielsweise bezüglich behindertengerechtem Bauen). Bei einer Umnutzung des Gebäudes sind daher in diesen Bereichen zwingend Anpassungen vorzunehmen.

Im Zusammenhang mit dem Interesse einer Schule (ibW, Höhere Fachschule Südostschweiz) an einer Ansiedlung in Maienfeld bzw. an der Nutzung des ehemaligen Rathauses, wurde eine Studie bzw. Vorprojekt betreffend Umnutzung zu Schulungsräumlichkeiten erarbeitet. Diese zeigt unter anderem die erforderlichen baulichen Massnahmen bezüglich der inneren Raumaufteilung, der Erschliessung und sanitären Einrichtungen auf.

Um eine optimale und behindertengerechte Erschliessung zu gewährleisten, sind insbesondere Massnahmen zur Verbesserung der Gebäudeerschliessung und Zugang zum Gebäude vorgesehen. Diese Massnahmen betreffen die abgewandte Gebäudeseite (Nordwestfassade) im Bereich des heutigen Parkplatzes. Die Fläche liegt gemäss Zonenplan in der Altstadtzone und teilweise innerhalb der Grünzone.

Zur Konkretisierung der Umnutzung des Rathauses und der Lösung der Gebäudeerschliessung laufen derzeit die Projektierungsarbeiten.

6.2 Ziele und Inhalt der Teilrevision

Für die beabsichtigten Massnahmen der Gebäudeerschliessung ist eine geringfügige Anpassung der Grundnutzung (Umzonung Grünzone in Altstadtzone) vorzunehmen, damit diese zonenkonform bewilligt werden können.

6.3 Verfahren

6.3.1 Einfaches Verfahren / Planänderung von untergeordneter Bedeutung

Da es sich lediglich um eine geringfügige Umzonungsfläche (ca. 60 m²) handelt, wird diese Änderung im einfachen Verfahren gemäss Art. 48, Abs. 3 durchgeführt und somit durch den Stadtrat beschlossen.

6.3.2 Kantonale Vorprüfung

Gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) wurde die Planungsvorlage mit Schreiben vom 24. September 2014 dem Amt für Raument-

wicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 2. Dezember 2014 äusserte sich die Amtsstelle positiv zur vorgesehenen Revision. Es ergeben sich seitens des Kantons keine Bemerkungen.

6.3.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen in den Planungsmitteln. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 23. März bis 21. April 2015. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Stadtrat schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6.3.4 Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat hat die Planungsmittel an seiner Sitzung vom 2. Juli 2015 genehmigt.

6.4 Grundlagen

6.4.1 Bestehende Grundnutzung

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen befinden sich teilweise innerhalb der Grünzone. In der Grünzone sind grundsätzlich nur untergeordnete Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Bewirtschaftung dieser Zone erforderlich sind. Die vorgesehenen Massnahmen für die Optimierung der Gebäudeerschliessung erfüllen diese Anforderungen nicht. Es ist daher eine Anpassung der Grundnutzung vorzunehmen.

6.4.2 Inventarblatt Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege hat aus aktuellem Anlass ein Inventarblatt des Rathauses Maienfeld erstellt. Dieses enthält eine Dokumentation der Baugeschichte, eine Beschreibung der Bausubstanz, Schutzziele und Schutzbegründungen sowie eine Fotodokumentation. Gemäss ersten Abklärungen widersprechen die vorgesehenen Massnahmen den Schutzzielen nicht. Eine Aufwertung der Platzsituation im Nordwesten, wo die Massnahmen vorgesehen sind, ist als Schutzziel formuliert.

6.5 Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Altstadtzone

Die für die Optimierung der Erschliessung benötigte Fläche wird, soweit sie sich innerhalb der Grünzone befindet, in die Altstadtzone umgezont. Es handelt sich um eine Umzonungsfläche von ca. 60 m². Im Rahmen der laufenden Projektierungsarbeiten wird sich zeigen, wie die Erschliessung definitiv gelöst wird. Voraussichtlich bis zur Beschlussfassung der Teilrevision wird die definitive Lösung geklärt sein.

Schutzbereich

Die angrenzende Altstadtzone wird mit dem Schutzbereich gemäss Art. 41 Baugesetz überlagert. Der Schutzbereich umfasst die geschützte Bausubstanz und Ortsstruktur. Als künftiger Bestandteil der baulichen Umgebung wird der Schutzbereich auch auf der erweiterten Altstadtzone festgelegt.

Chur, 3. Juli 2015, Stauffer & Studach Raumentwicklung / sa, dr