

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

05. Juli 2011

Mitgeteilt den

05. Juli 2011

Protokoll Nr.

615

A.

Die Stimmberechtigten der Stadt **Maienfeld** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. November 2010 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Maienfeld/St. Luziensteig/Raststätte/Neugut
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Maienfeld/St. Luziensteig/Raststätte/Neugut
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Ver- und Entsorgung

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Stadt Maienfeld die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 10. November 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Tabelle „Bauzonenstatistik der Stadt Maienfeld, Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife“ vom März 2010
- Plan „Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)“ 1:2'000 vom März 2010
- Konzept Parkierung, Vorschlag kurzfristige Massnahmen, vom Januar 2009
- Kopie Eigentumsübertragung im Zusammenhang mit der Ortsplanung Maienfeld vom 25. Mai 2010

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 24. Juli 2008, vom 18. Dezember 2008 und vom 28. April 2010 drei Vorprüfungsberichte.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. November 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 18. November 2010. Es gingen sechs Beschwerden ein. Vier konnten inzwischen infolge Rückzugs durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) abgeschrieben werden. Die verbleibenden zwei Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 29. November 2010 ersuchte die Stadt Maienfeld um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Totalrevision der Ortsplanung der Stadt Maienfeld bildet ein überarbeitetes Baugesetz sowie Anpassungen und Überarbeitungen sämtlicher Nutzungspläne. Die bisher rechtskräftige Ortsplanung der Stadt Maienfeld stammt im Wesentlichen aus den Jahren 1987/88 (Zonenplanung) und 1997 (Erschliessungsplanung). Seither haben sich die Bedürfnisse geändert. Im aktuellen Leitbild der Stadt Maienfeld haben sich die Einwohner mit der Entwicklung der Stadt auseinander gesetzt. Im Leitbild verankert ist u.a. ein Bevölkerungswachstum von maximal einem Prozent pro Jahr. Dabei sollen die hohe Wohn- und Lebensqualität erhalten und die natürliche Umgebung geschont werden. Die bauliche Substanz soll gepflegt werden, damit das Stadtbild erhalten bleibt resp. verschönert wird. Die vorliegende Totalrevision soll nun dem Leitbild Rechnung tragen. Ein zentrales Thema bei der Erarbeitung der Ortsplanung war die Auseinandersetzung mit den für das Ortsbild der Stadt Maienfeld wichtigen Freiräumen. Diese werden nun planerisch geschützt und von den bebaubaren Bereichen klar abgegrenzt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung der Stadt Maienfeld einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Nordbünden übereinstimmt. Die für die Stadt Maienfeld massgebenden regionalen Richtpläne sind der Richtplan „Landschaft und Siedlung“ vom 22. Juni 2005 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 56 vom 17. Januar 2006) und der Richtplan „Langsamverkehr“ vom 30. März 2010 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 847 vom 14. September 2010).

Die Prüfung unter dem Aspekt des kantonalen und regionalen Richtplans erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

Die Stadt Maienfeld hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz revidiert und auf das neue KRG und KRVO, beides in Kraft seit dem 1. November 2004, abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hingegen wurde im Baugesetz nur teilweise umgesetzt.

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die Umsetzung der IVHB soll über eine Anpassung der kommunalen Baugesetze erfolgen. Mit einer Revision der KRVO werden die Gemeinden in Kürze beauftragt, ihre kommunalen Baugesetze an die IVHB anzupassen.

Im Übrigen gibt das am 9. November 2010 von der Stadt Maienfeld beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität

Die Stadt Maienfeld hat im Leitbild ein Bevölkerungswachstum von durchschnittlich maximal 1% pro Jahr festgelegt. Im Jahre 2008 konnte die Stadt rechtskräftige Baulandreserven im Umfang von 15 ha vorweisen. Dazu kommen zusätzliche Reserven innerhalb der überbauten Wohnbauzone, z.B. leer stehende Ställe oder unternutzte Parzellen.

Im Vorprüfungsbericht vom 24. Juli 2008 wurde aufgezeigt, dass nach der Trendmethode für die nächsten 10 – 15 Jahre mit einem Baulandbedarf von 5.5 bis 8.2 ha zu rechnen ist. In der vorliegenden Revision hat die Stadt Maienfeld die Wohnbauzonenreserven reduziert. Damit wird den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt sowie dem haushälterischen Umgang mit dem beschränkten Gut „Boden“ Rechnung getragen.

Auch nach der Reduktion reichen die Reserven in den unüberbauten Wohnbauzonen aus, um ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von maximal 1% für die nächsten 15 Jahren zu gewährleisten (siehe auch Planungs- und Mitwirkungsbericht, Seite 16 ff).

2. Industriezone

Die Ausscheidung der Industriezone entspricht dem Bedarf. Es wird empfohlen, diese Fläche hauptsächlich wertschöpfungsintensiven und exportorientierten Unternehmen zur Verfügung zu stellen.

Die Erweiterung der Industriezone tangiert eine Gas-Hochdruckleitung, was allenfalls zu Konflikten im Bereich der Störfallvorsorge führen kann. Damit keine unzulässigen Risiken entstehen, sollten in unmittelbarer Nähe zur Gasleitung in erster Linie personenextensive Nutzungen angesiedelt werden. Mit einem Baubereich Erschliessungsanlagen hat die Stadt Maienfeld im Zonenplan und Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 eine wichtige Festlegung zur Zielerreichung gemacht. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauvorhaben innerhalb einer Distanz von 10 m zur Gasleitung einer Bewilligungspflicht durch das eidgenössische Rohrleitungsinspektorat unterliegen.

3. Dorfzone

Im Gebiet „Ober-Rofels“ wurde die bisherige Dorfzone übernommen. Weitere Bautätigkeiten in diesem Gebiet könnten den touristischen Standort „Heididorf“ gefährden. Es wird deshalb empfohlen, eine Auszonung des Gebietes „Ober-Rofels“ zu prüfen.

4. Siedlungsinventar

Für das Vorstadtgebiet und für alle Siedlungsgebiete ausserhalb des historischen Stadtkerns wurde 1996 ein Siedlungsinventar erstellt. Die Arbeiten betreffend den historischen Stadtkern wurden nie fertiggestellt. Es wird empfohlen, das Siedlungsinventar mit dem Teil Altstadt zu ergänzen. Ansonsten ist für den Teil Altstadt – nach Art. 43 KRG – vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes eine Bauuntersuchung mit Gebäudeinventar zu machen.

5. Gewässerrauaufweitungen

Allfällig geplante Gewässerrauaufweitungen zwischen der Autobahn A13 und dem Rhein sind mit dem Bundesamt für Strassen zu koordinieren. Insbesondere müssen die Böschungsstabilität und der Schutz der Autobahn vor Hochwasser gewährleistet bleiben.

6. Wald

Gestützt auf Art. 18 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) sind die Waldgrenzen aufgrund von rechtskräftigen Waldfeststellungen oder Waldfeststellungsverfügungen im Sinne von Art. 13 KWaG in die Zonenpläne eingetragen worden. Damit kommt diesen Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 KWaG zu.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 und zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000, beide vom 9. November 2009, keine weiteren Bemerkungen auf; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Maienfeld/St. Luziensteig/Raststätte/Neugut

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr

1. Sammelstrasse

Zwischen der Fläscherstrasse und der Ragazerstrasse ist der Korridor einer geplanten Sammelstrasse „West“ in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen worden. Von der geplanten Linienführung ist eine hohe Weinbergmauer mit grossem Tor und Mannstüre zum Tscharnerwingert betroffen. Bei der Realisierung der Sammelstrasse ist eine Lösung zu suchen, die den Erhalt der Mauer gewährleistet (nach Art. 48 Baugesetz der Stadt).

2. Private Erschliessungsstrasse

Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem Projekt „Landquart Ost, Bypass N28“ die direkte Zufahrt (im GEP als „private Erschliessungsstrasse“ zu den Parzellen Nr. 1758, 2365 u.a.) aufzuheben sein wird. Die Erschliessung wird voraussichtlich über die bestehende Überführung parallel zur Bahnlinie erfolgen. Die vorgesehenen Massnahmen werden voraussichtlich im Jahr 2012 in einem Auflageprojekt erarbeitet werden. Die Genehmigung des Auflageprojektes wird eine Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes nach sich ziehen.

3. Land- und Forstwirtschaftswege

Im Waldentwicklungsplan Herrschaft/Prättigau (Teil Herrschaft) vom 31. Oktober 2006 sind auf dem Gemeindegebiet Maienfeld die beiden geplanten Wege „Maschinenweg Dürrwald (WEP Nr. 71401)“ und „Maschinenweg Nünikopf (WEP Nr. 71402)“ enthalten. Es wird empfohlen, die beiden Wege im Rahmen der nächsten OP-Revision in den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr aufzunehmen.

4. Fuss- und Wanderwege

Die Fuss- und Wanderwege entsprechen grösstenteils dem vom Kanton inventarierten Wanderwegnetz. Die Hinweise auf das Wanderwegnetz des BAW sind nicht vollständig. Im "Steigwald" fehlt zudem die Weiterführung des Wanderwegs vom Punkt 672 bis zur "Mörderplatte". Bei "Stürfis" ist der Beginn des Wanderweges Richtung "Keritobel" falsch eingezeichnet. Dem kantonalen Inventar widersprechen so dann die eingezeichneten Wanderwege von „Birch“ Richtung "Mittlerspitz" und von „Birch“ Richtung "Stafel". Schliesslich fehlt auch der BAW-Wanderwegabschnitt vom "Hölzliwald" Richtung "Piols" (Gemeindegebiet Jenins). Im Rahmen der nächsten OP-Revision sind die entsprechenden Anpassungen und Ergänzungen im Generellen Erschliessungsplan vorzunehmen.

Im Übrigen ergeben sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Maienfeld / St. Luziensteig / Raststätte / Neugut und zum Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr, beide vom 9. November 2010, keine Bemerkungen; sie können genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Maienfeld/St. Luziensteig/Raststätte/Neugut

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Ver- und Entsorgung

Die Pläne können ohne Bemerkungen genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 9. November 2010 beschlossene **Baugesetz** wird genehmigt.

2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000** und der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000**, beide vom 9. November 2010, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen, Empfehlungen und Feststellungen genehmigt:
 - a) Es wird darauf hingewiesen, dass in der Industriezone sämtliche Bauvorhaben innerhalb einer Distanz von 10 m zur Gasleitung einer (zusätzlichen) Bewilligung des eidgenössischen Rohrleitungsinspektorates bedürfen.
 - b) Es wird der Stadt Maienfeld empfohlen, eine Auszonung des Gebietes „Ober-Rofels“ zu prüfen.
 - c) Es wird der Stadt Maienfeld empfohlen, das Siedlungsinventar mit dem Teil Altstadt zu ergänzen.
 - d) Es wird darauf hingewiesen, dass allfällige Gewässerrauaufweitungen zwischen der Autobahn A13 und dem Rhein mit dem Bundesamt für Strassen zu koordinieren sind.
 - e) Es wird festgestellt, dass den festgelegten Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) zukommt.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Maienfeld/St. Luziensteig/Raststätte/Neugut** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr**, beide vom 9. November 2010, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgenden Anliegen genehmigt:
 - a) Bei der Realisierung der Sammelstrasse „West“ ist eine Lösung zu suchen, die den Erhalt der Weinbergmauer beim Tscharnernwingert gewährleistet.
 - b) Die Stadt Maienfeld wird ersucht, die beiden geplanten Wege „Maschinenweg Dürrwald“ und „Maschinenweg Nünikopf“ bei der nächsten OP-Revision in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.

- c) Die Stadt Maienfeld wird ersucht, im Sachbereich Fuss- und Wanderwege in der nächsten OP-Revision die in den Erwägungen erwähnten Anpassungen und Ergänzungen im Generellen Erschliessungsplan vorzunehmen.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Maienfeld/St. Luziensteig/Raststätte/Neugut** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Ver- und Entsorgung**, beide vom 9. November 2010, werden genehmigt.
5. Die zwei verbliebenen Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
6. Der Stadtrat Maienfeld wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Stadtrat Maienfeld sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an:
- [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 Schmid

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen