

Kanton Graubünden
Stadt Maienfeld

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zweck der Ortsplanung und deren Instrumente	5
1.3	Grundlagen	6
1.4	Gründe und Ziele der Revision	6
1.5	Zu bearbeitende Grundlagen, Planungsmittel und Inhalte	7
2	Allgemeines	8
2.1	Ablauf der Revision, Phase I (bis Februar 2009)	8
2.1.1	Beschluss	8
2.1.2	Planungskommission	8
2.1.3	Beauftragte Fachleute	8
2.1.4	Zeitlicher Ablauf	8
2.1.5	Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2009	8
2.2	Ablauf der Revision, Phase II (nach Februar 2009)	9
2.2.1	Neuorganisation	9
2.2.2	Grundsätze für die Weiterbearbeitung der Ortsplanung	10
2.2.3	Zeitlicher Ablauf	10
2.2.4	Kantonale Vorprüfung	10
2.2.5	Mitwirkung der Bevölkerung	11
3	Grundlagen	13
3.1	Richtplan	13
3.2	Bauzonengrösse und -bedarf	14
3.2.1	Gesetzliche Anforderungen / Praxis	14
3.2.2	Stand der Überbauung gemäss Revisionsvorlage 2010	14
3.2.3	Bauliche Entwicklung 1986-2009	15
3.2.4	Bedarfsprognose Wohnbauzonen nach der Trendmethode	16
3.2.5	Kapazität Wohnbauzonenreserven gemäss Revisionsvorlage 2010	16
3.2.6	Fazit	17
3.3	Verkehrsaufkommen (Ortsumfahrung West)	19
3.4	Wald / Waldfeststellung	19
3.5	Gefahrenzonen	19
3.6	Hotelstandort Heidihof	19
4	Anforderungen Kantonalen Richtplan	20
4.1	Räumliche Entwicklung in Graubünden (RIP Kap. 2.3)	20
4.2	Siedlungsgebiet (RIP Kap. 5.2.1)	21
4.3	Schützenswerte Ortsbilder und Objekte (Kap. 5.5)	22
4.4	Fruchtfolgefleichen (Kap. 3.2)	23
5	Entwicklungskonzepte	23
5.1	Entwicklungskonzept Verkehr	23
5.1.1	Allgemeines	23

5.1.2	Grundlagen	24
5.1.3	Konzept	24
5.2	Entwicklungskonzepte in den kernnahen Siedlungsgebieten	25
5.2.1	Allgemeines	25
5.2.2	Umsetzungskonzept	26
5.2.3	Gebiet „Marschallgut/Oberer Schellenberg“	27
5.2.4	Gebiet „Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt“	29
5.2.5	Gebiet „Kruseckgasse/Lurgasse/Vorstadt“	30
5.2.6	Übersicht Freiraumstruktur	32
6	Inhalt der Ortsplanung	32
6.1	Zonenplan	32
6.1.1	Allgemeines	32
6.1.2	Bauzonen	33
6.1.3	Schutzzonen	33
6.1.4	Weitere Zonen	34
6.1.5	Weitere Planinhalte	35
6.2	Genereller Gestaltungsplan	36
6.2.1	Allgemeines	36
6.2.2	Gestaltungsinhalte	36
6.3	Genereller Erschliessungsplan	37
6.3.1	Allgemeines	37
6.3.2	Änderungen im Generellen Erschliessungsplan	37
6.4	Baugesetz	38
7	Wichtigste Änderungen nach der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2009	39
7.1	Zonenplan	39
7.2	Genereller Gestaltungsplan	39
7.3	Genereller Erschliessungsplan	40
7.4	Baugesetz	40

Anhang 1: Liste wesentliche Änderungen Baugesetz

Anhang 2: Liste wesentliche Änderungen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Anhang 3: Liste wesentliche Änderungen Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Separate Beilagen:

- Verkehrsaufkommen Maienfeld, Planungsbericht November 2007, Hartmann & Sauter
- Verkehrsfragen Revision Ortsplanung, Bericht der Verkehrskommission, Oktober 2008
- Konzept Parkierung, Vorschlag kurzfristige Massnahmen, Januar 2009

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Stadt Maienfeld wurde in ihren Grundzügen im Jahre 1988 erlassen und im Jahre 1997 überarbeitet. In den Jahren 2000 und 2001 wurden lediglich geringfügige Anpassungen vorgenommen.

Die bestehende Ortsplanung soll nun im Rahmen der Digitalisierung gesamthaft überprüft, aktualisiert und neu dargestellt werden. Gleichzeitig sollen die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt sowie die kantonalen und regionalen Richtpläne berücksichtigt werden. Im Weiteren soll die Ortsplanung an das geänderte übergeordnete Recht sowie an die Erfahrungen bei der bisherigen Anwendung angepasst werden. Zudem sollen alle Planungsmittel in digitaler Form gemäss der kantonalen GIS-Datendokumentation bereit gestellt werden.

Mit der Erarbeitung eines Leitbildes haben sich die Einwohner von Maienfeld zusammen mit den Behörden in Projektgruppen mit der Entwicklung der Stadt auseinander gesetzt. Verschiedene im Leitbild bearbeitete politische Bereiche haben einen direkten Zusammenhang mit der Ortsplanung. Folgende Leitsätze sind für die Revision der Ortsplanung von besonderer Bedeutung:

Entwicklung der Stadt

Wir unterstützen mit geeigneten Massnahmen vor allem ein qualitatives Wachstum der Stadt. So soll die Bevölkerung in den nächsten Jahren um maximal ein Prozent pro Jahr wachsen. Mit einer verantwortungsbewussten Politik erhalten wir unsere hohe Wohn- und Lebensqualität und schonen die natürliche Umgebung. Für eine gesunde Stadtentwicklung sind Behörden und Bevölkerung gemeinsam verantwortlich.

Planung und Bau

Wir unterstützen mit einer gezielten Planungs- und Bodenpolitik ein qualitatives Wachstum der Stadt. Dabei sorgen wir für eine gesunde bauliche Entwicklung sowie einen schonenden Umgang mit der natürlichen Umgebung. Zur Erhaltung und Verschönerung des Stadtbildes pflegen wir die wertvolle bauliche Substanz.

1.2 Zweck der Ortsplanung und deren Instrumente

Ziel der Raumplanung ist die vorwegnehmende Koordination von raumwirksamen Tätigkeiten. Das bedeutet somit auch die Abstimmung der Ansprüche der Gesellschaft und der Wirtschaft an den Lebensraum mit den Anforderungen an eine intakte Umwelt.

Die Raumplanung ist immer eine Auseinandersetzung mit der Zukunft des Lebensraumes. Diese Auseinandersetzung ist nie abgeschlossen, sondern es ist eine kontinuierliche Aufgabe.

Die Ortsplanung ordnet die zulässige Nutzung des Bodens und legt vor allem:

- Bauzonen (Boden verändernde Massnahmen),
- Landwirtschafts- und Schutzzonen (Boden erhaltende Massnahmen),
- und Erholungszonen (z. B. für den Sport) fest.

Darüber hinaus regelt sie die Erschliessung des Gemeindegebiets und die Gestaltung von Ortsbild und Landschaft.

Die Massnahmen der Nutzungsplanung sind für die Eigentümer verbindlich. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen. Die wichtigsten Instrumente der Nutzungsplanung sind:

- Zonenplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan
- Baugesetz

1.3 Grundlagen

Der Kommission Ortsplanung standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Leitbild Stadt Maienfeld
- Aktueller Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)
- Erfahrungen aus vergangenen Ortsplanungen (planerisch und rechtlich)
- Arbeitspapier Ortsplanung (Erkenntnisse, Ideen, Ziele, Bedürfnisse, Stärken/Schwächen, Chancen/Risiken aus Sicht von Baukommission und Stadtrat)
- Bekannte Schwachstellen der heutigen Baugesetzgebung in der Praxis
- Regionaler und Kantonaler Richtplan

1.4 Gründe und Ziele der Revision

Die Stadt Maienfeld verfügt über gute und ausgewogene Planungsmittel der Ortsplanung und kann die zukünftige Entwicklung gestützt auf das Gemeindeleitbild weiter gestalten.

Folgende Hauptziele sollen bei dieser Revision verfolgt werden:

- Steuerung der Entwicklung über eine aktive Ortsplanung
- Aussagen zu langfristigen Massnahmen im Bereich Planung (Strategie)
- Erhalt der ortsbildprägenden Elemente sowie der hohen Wohn- und Lebensqualität
- Prüfung des unmittelbaren Bedarfs an Bauland und Sicherstellung von Flächen für Wohnen sowie Industrie und Gewerbe
- Berücksichtigung des neuen kantonalen Raumplanungsrechtes im Baugesetz
- Aufzeigen der Erschliessungsanlagen auf dem ganzen Stadtgebiet und Anpassung derselben an die heutigen Gegebenheiten

- Digitale Erfassung und Abstimmung sämtlicher Planungsmittel auf die neuesten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung
- Berücksichtigung der verschiedenen übergeordneten Gesetze und Verordnungen, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken

Die Klärung der Situation und Schaffung von Rechtssicherheit in den kernnahen Bauzonen (insbesondere in den Anpassungszonen mit Quartierplan-, Landumlegungs-, Nutzungs- transports- und Freihaltungspflicht) ist ein zentrales Thema dieser Revision. Die für das Ortsbild wichtigen Freiräume sollen entsprechend planerisch verankert und von den überbaubaren Bereichen klar abgegrenzt werden.

In diesem Zusammenhang hat der Stadtrat im April 2006 beschlossen, über die betroffenen Gebiete eine Planungszone (Bausperre) zu erlassen. Mit Verfügung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (DVS) vom 15. September 2008 wurde die Planungszone bis zum 1. September 2010 verlängert. Der Erlass der Planungszone wurde mit folgenden Zielen begründet:

- Schutz des Ortsbildes und der Freiräume
- Planerische Sicherstellung der Erschliessung in diesen Neugestaltungsbereichen
- Festlegung der Bezugsgebiete für die Quartierplanung

1.5 Zu bearbeitende Grundlagen, Planungsmittel und Inhalte

Es werden die nachfolgenden Grundlagen, Planungsmittel und Inhalte bearbeitet resp. erstellt:

- **Grundlagen:** Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB), Bauzonenbedarf, Planungs- und Mitwirkungsbericht.
- **Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne:** Klärung der Nutzungs- und Freihaltstruktur in den empfindlichen kernnahen Gebieten, punktuelle Anpassungen der Bauzonen, Anpassung an die neuen digitalen Plangrundlagen.
- **Generelle Erschliessungspläne:** Ergänzung von Strassen- und Wegnetz, Parkierungsanlagen und Leitungsnetz.
- **Baugesetz:** Überarbeitung und Aktualisierung sowie Abstimmung auf das neue Kantonale Raumplanungsgesetz.

2 Allgemeines

2.1 Ablauf der Revision, Phase I (bis Februar 2009)

2.1.1 Beschluss

Anlässlich der Stadtratssitzung vom 10. April 2006 wurde die Einleitung der Revision der Ortsplanung beschlossen.

2.1.2 Planungskommission

Für die Revision der Ortsplanung wurde mit Entscheid des Stadtrates vom 10. April 2006 eine Planungskommission eingesetzt. Der Kommission gehörten an:

- Lorenz Tanner-Hurni, Präsident
- Paul Komminoth-Elmer, Vizepräsident
- Rudolf Ruffner-Müller
- Hanspeter Rüedi-Messerli
- Niklaus Kolhaupt
- Claudio Baracchi-Fabian

2.1.3 Beauftragte Fachleute

In der Folge beauftragte die Stadt das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Bearbeitung der Grundlagen und der Planungsmittel für die Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt. Für die juristische Begleitung wurde Dr. iur. Peter Clavadetscher, Chur bestimmt.

2.1.4 Zeitlicher Ablauf

Konzeptionelle Arbeiten der Planungskommission	2006 bis 2008
Erste Orientierung Bevölkerung/Grundeigentümer	Sommer 2007
Zweite Orientierung Bevölkerung/Grundeigentümer	März 2008
Erste öffentliche Auflage im Rathaussaal	4. – 24. April 2008
Auskünfte / Fragen	17. April 2008
Eingaben / Stellungnahmen Bevölkerung	bis 24. April 2008
Erste Vorprüfung kant. Amtsstellen	Juni - August 2008
Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe	17. Okt. bis 15. Nov. 2008
Zweite Vorprüfung kant. Amtsstellen	Okt./Nov. 2008
Gemeindeversammlung	17. Febr. 2009

2.1.5 Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2009

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2009 haben die Stimmberechtigten aufgrund des nachfolgenden Antrags eines Stimmbürgers die Ortsplanung zur Weiterbearbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen:

„Der Zonenplan, der Generelle Erschliessungsplan und der Generelle Gestaltungsplan werden zur Weiterbearbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen. Dieser hat die hängigen Probleme zu lösen und insbesondere die Vorgabe des 1 % Wachstums für die Wohnbevölkerung und die Arbeitsplätze umzusetzen. Sollten weiterhin Sachverständige beigezogen werden, müssen dies neue, durch die bisherige Planung unbelastete Personen sein.“

Die Gründe für die Zurückweisung wurden anlässlich der Gemeindeversammlung nur teilweise und nur vage dargelegt. Aus den gefallen Voten und den nachträglichen Gesprächen mit verschiedenen Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern können jedoch die nachfolgenden Hauptgründe für die Zurückweisung der Ortsplanung zur Weiterbearbeitung angeführt werden:

- Das im Leitbild vorgegebene Ziel eines jährlichen Wachstums der Bevölkerung von max. 1% sei nicht gebührend berücksichtigt worden.
- Die vorgeschlagenen Lösungsansätze in den drei Quartieren „Marschallgut/Oberer Schellenberg“, "Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt" sowie "Kruseckgasse/Lurgasse/Vorstadt" mit einer Reduktion der Ausnützung und Freihaltungen würden zwar in die richtige Richtung zielen, die Ausformulierung sei jedoch zu komplex und schwer verständlich. Zudem sei die Umsetzung schwierig zu vollziehen.
- Die zeitliche Trennung der Entscheide bezüglich der Verkehrslösung für den westlichen Bereich der Siedlung von der laufenden Revision der Ortsplanung sei nicht sinnvoll.

2.2 Ablauf der Revision, Phase II (nach Februar 2009)

2.2.1 Neuorganisation

Gemäss dem Auftrag der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2009 hat der Stadtrat im April 2009 die Weiterbearbeitung der Ortsplanung an die Hand genommen. Die Planungskommission wurde neu mit folgenden Mitgliedern zusammengestellt:

- Max Leuener, Stadtpräsident und Kommissionspräsident
- Lorenz Tanner, Stadtrat und Vizepräsident
- Flurina Wipf, Stadträtin
- Rudolf von Salis
- Hanspeter Rüedi
- Martin Enderlin
- Florian Juon

Entsprechend dem Entscheid der Gemeindeversammlung wurden auch der Planer und der Jurist ausgewechselt. Als Planer wurde neu Orlando Menghini vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur und als Jurist wurde Dr. Peter Curdin Conrad, Chur eingesetzt.

2.2.2 Grundsätze für die Weiterbearbeitung der Ortsplanung

Nach der eingehenden Prüfung der von der Gemeindeversammlung am 17. Februar 2009 zur Weiterbearbeitung zurückgewiesenen Ortsplanungsvorlage sowie der Gründe, welche zu einer Zurückweisung führten, haben der Stadtrat und die Planungskommission folgende Grundsätze für die Weiterbearbeitung beschlossen:

- Die Ortsplanungsvorlage gemäss Stand vom Februar 2009 wird grundsätzlich übernommen. Sie wird insbesondere in den nachfolgenden Bereichen überprüft und überarbeitet.
- Am Grundsatz der Halbierung der Ausnützungsziffer in den Quartieren „Marschallgut/Oberer Schellenberg“, "Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt" und "Kruseckgasse/Lurgasse/Vorstadt" wird festgehalten. Für diese Quartiere sind jedoch einfachere und überschaubare Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepte zu erarbeiten, und dies wo möglich ohne Folgeverfahren.
- Auf Neueinzonungen gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung wird - mit Ausnahme der Erweiterung der Industriezone - grundsätzlich verzichtet. Die Ortsplanung ist soweit als möglich auf das Ziel eines jährlichen Bevölkerungswachstums von max. 1% auszurichten.
- Für den westlichen Bereich der Siedlung ist im laufenden Revisionsverfahren eine verbindliche Möglichkeit für eine zukunftsfähige Verkehrslösung aufzuzeigen.

2.2.3 Zeitlicher Ablauf

Konzeptionelle Arbeiten der Planungskommission	April-Winter 2009
Behandlung im Stadtrat	November 2009
Orientierung Grundeigentümer in kernnahen Quartieren	15. – 18. Februar 2010
Behandlung im Stadtrat	19. März 2010
Orientierung Grundeigentümer in Gebieten künftiger Erschliessungen	23. März 2010
Orientierung Grundeigentümer im Gebiet Pardellen	24. März 2010
Kantonale Vorprüfung	April 2010
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Juni 2010
Orientierungsversammlung	17. Juni 2010
Gemeindeversammlungen	9. / 11. November 2010

2.2.4 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage (Phase II) wurde am 29. März 2010 gestützt auf Art. 12 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 28. April 2010 hat sich das ARE zur Revisionsvorlage (Phase II) schriftlich geäussert. Da die revidierte Ortsplanung (Phase I) bereits im August und November 2008 umfassend vorgeprüft worden war, hat sich das ARE vorwiegend auf die Prüfung der nach der Gemeindeversammlung vom Februar 2009 vorgenommenen Änderungen beschränkt. Am 10. Mai 2010 fand für die Bereinigung des Vorprüfungsberichtes eine

Besprechung mit Vertretern des ARE statt. Dabei wurde die Vorlage im Wesentlichen mit folgenden Feststellungen, Anweisungen und Empfehlungen positiv beurteilt:

- **Bauzonen:** Die Bauzonenreserven gehen über den Bedarf des Planungshorizonts. Die Reduktion der Bauzonen wird ausdrücklich begrüsst.
- **Ortsbild:** Die Bemühungen zum Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen durch die Ausscheidung von Grünzonen werden positiv gewürdigt.
- **Erschliessung:** Es wird empfohlen, sämtliche Strassenflächen dem Übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen.
- **Grundwasserschutz:** Die Grundwasserschutzzone im Bereich der Industriezone ist in der Ausdehnung gemäss der bisher rechtskräftigen Festlegung unverändert beizubehalten.
- **Waldfeststellung:** Die Waldfeststellung ist im Bereich der Raststättenzone sowie im Bereich der Siedlung Bovel zu ergänzen.
- **Fruchtfolgefleichen:** Die Erweiterung der Industriezone beansprucht ca. 3 ha Fruchtfolgefleichen gemäss dem Kantonalen Richtplan. Die Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen ist zu begründen.

2.2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Die neuen Lösungsvorschläge in den kernnahen Quartieren „Marschallgut/Oberer Schellenberg“, „Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt“ und „Kruseckgasse/Lurgasse/Vorstadt“ wurden soweit als möglich in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern erarbeitet. Anlässlich von drei Orientierungsversammlungen am 15., 16. und 18. Februar 2010 wurden die Grundeigentümer über die Lösungsvorschläge eingehend orientiert. Sie hatten zudem die Möglichkeit, bis am 26. Februar 2010 dem Stadtrat Einwendungen und Wünsche zu unterbreiten. Weiter wurden am 23. März 2010 alle Grundeigentümer in Gebieten künftiger Erschliessungen und am 24. März 2010 alle Grundeigentümer im Gebiet „Pardella“ orientiert. Am 11. Mai 2010 wurde der Vertrag betr. Eigentumsübertragung im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision mit den Eigentümern besprochen und bereinigt. Am 25. Mai 2010 wurde dieser Vertrag öffentlich beurkundet.

Während der Zeit vom 31. Mai bis 30. Juni 2010 wurde die ordentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO inkl. Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durchgeführt. Am 17. Juni 2010 wurden die Interessierten im Rahmen einer Orientierungsversammlung durch den Stadtrat eingehend über die Revisionsvorlage orientiert. Während der Mitwirkungsaufgabe wurden dem Stadtrat diverse schriftliche Eingaben mit Vorschlägen und Einwendungen eingereicht. Die Eingaben können im Wesentlichen in folgende Kategorien eingeteilt werden:

- Mehrere private Begehren um Neueinzonung von Bauland.

- Antrag auf Nichteinzonung der Wohnzone 1 in „Under Pardellen“ mit der Begründung, ein bestehender Landwirtschaftsbetrieb könnte betriebliche Einschränkungen erleiden als Folge der Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung (Geruchsimmissionen).
- Anträge zu den Erschliessungskonzepten (Lage der Sammelstrasse West, Quartierzufahrt „Oberer Schellenberg“, Lage öffentliches Parkhaus „Kaufhausplatz“).
- Klassierung einzelner Wege und Strassen ausserhalb des Baugebiets.
- Verschiedenes (Baulandverfügbarkeit, Präzisierungen zum Baugesetz).

Die Planungskommission und der Stadtrat haben alle Eingaben geprüft. Einzelne Eingaben konnten im direkten Gespräch mit den Antragstellern bereinigt werden. Andere wurden hingegen schriftlich beantwortet. Aufgrund der Behandlung der Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren bleibt die Ortsplanungsvorlage praktisch unverändert. Einzelne kleinere, unwesentliche Anpassungen wurden den betroffenen Grundeigentümern mitgeteilt. Die Eingaben wurden im Wesentlichen wie folgt behandelt:

- Zusätzliche Einzonungen, ausser im Gebiet „Under Pardellen“ werden keine durchgeführt.
- Die Lage der geplanten Sammelstrasse West sowie das Konzept für die Quartierzufahrt „Oberer Schellenberg“ werden nicht geändert. Der Standort für ein öffentliches Parkhaus „Kaufhausplatz“ ist bereits rechtskräftig und wird nicht geändert.
- An den Klassierungen von Strassen und Wegen wird festgehalten.
- Die Bedenken bezüglich möglichen betrieblichen Einschränkungen wegen Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Wohnzone 1 im Gebiet „Under Pardellen“ konnten in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Natur und Umwelt vollumfänglich entkräftet werden und sind sachlich unbegründet. Die Einzonung „Under Pardellen“ ist eine unumgängliche Ersatzmassnahme für die Freihaltung von wichtigen Grünräumen im Kernbereich. Die Einzonungsfläche ist für den bestimmten Zweck sehr gut geeignet. Sie ist grob erschlossen und es stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen.
- Einzelne kleinere, unwesentliche Anpassungen wie minimale Korrekturen von Bauzonengrenzen oder Baulinien sowie Präzisierungen im Baugesetz wurden berücksichtigt.

3 Grundlagen

3.1 Richtplan

Folgende Objekte gemäss Kantonalem Richtplan 2000 (RIP2000) sowie gemäss Regionalem Richtplan sind zu beachten:

Objekte	Bezeichnung	Bedeutung	Stand Koordination
Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet Guschner Gir, Falknishorn und Gleggtobel sowie das Gebiet der Maienfelder Alpen als Teil des Landschaftsschutzgebietes Rätikon-Vilan-Falknis-Chlus (07.LS.04)		Festsetzung
Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung	Ortenwies, Grossbovel – Fuchsenwinkel		Festsetzung
Naturschutzgebiete	A-1113, Rheinaue bei Maienfeld	regional	Festsetzung
	AM-591, Neugüter: Teiche am Sandweg		Festsetzung
	AM-412, Länder: Aufschwemnteiche und Hartholzaue		Festsetzung
	FM-467, Chrüzböden, Alp Ortasee	national	Ausgangslage
	FM-471, Nördl. Obersäss, Alp Ortsee	national	Ausgangslage
	FM-11044, Nordöstlich Obersäss, Alp Ortasee	regional	Ausgangslage
Amphibienlaichgebiete	AM-386, Siechenstudien	national	Ausgangslage
	AM-591, Neugüter/Teiche am Sandweg	national	Ausgangslage
Weitere Naturschutzflächen	W-10, Rheinau, Aufschwemnteiche und Hartholzauenwald	regional	Ausgangslage
	W-35, Mühlbach bei Panx,	regional	Festsetzung
	W-37, Rohanschanze	regional	Festsetzung
	W-198, Ruchberg Maienfelder Alpen-Typlokalität Ruchberg-Sandstein (Geotop)	regional	Festsetzung
Materialabbau und Materialverwertung	01.VB.12.1, 1.301.09 Landquartmündung Kies / Sand		Vororientierung
	01.VB.12.2, 1.301.10 Maienfeld Rheinau Kies / Sand		Vororientierung
	01.VB.13, 1.301.28 Siechastuda Lehm		Vororientierung
Abfallbewirtschaftung	01.VD.02.1, 1302.07, Länder Inertstoff Erweiterung Materialabl.		Festsetzung
	01.VD.02.2, 1302.07, Länder Inertstoff Erweiterung Materialabl.		Zwischenergebnis
Arbeitsplatzgebiete für flächenintensive Nutzungen	01.SW.05 Anschluss Maienfeld		Festsetzung
Ausstattung von kantonaler Bedeutung	01.SA.03, Bildung - Fachschule / Höhere Fachschule / Forschung		Festsetzung
Schützenswerte Orte	01.SO.07, Historisches Städtchen und Vorstadt	national	Festsetzung

3.2 Bauzonengrösse und -bedarf

3.2.1 Gesetzliche Anforderungen / Praxis

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird gemäss der langjährigen Praxis des Bundesgerichts aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 750 m² angenommen (der kantonale Durchschnitt beträgt 560 m²). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Altstadtzone, Anpassungszonen, Dorfzone, Wohnzonen und Gemischte Zone).

3.2.2 Stand der Überbauung gemäss Revisionsvorlage 2010

Nutzungszone	Bauzone total m ²	Überbauungsstand		
		überbaut m ²	nicht überbaut m ²	überbaut %
Altstadtzone	70'282	66'376	3'906	94
Anpassungszone B	53'189	17'879	35'310	34
Anpassungszone C	25'460	24'848	612	98
Dorfzone	39'551	32'193	7'358	81
Wohnzone 1	208'024	172'803	35'221	83
Wohnzone 2	46'365	36'140	10'225	78
Wohnzone 3	31'446	14'463	16'983	46
Wohnzone 4	18'618	10'199	8'419	55
Gemischte Zone	46'207	43'584	2'623	94
Subtotal 1	539'142	418'485	120'657	78
Hotelzone	9'571	9'571	0	100
Industrie- und Gewerbezone	124'696	109'714	14'982	88
Industriezone	33'505	0	33'505	0
Kiesaufbereitungs- und Lagerzone	25'931	24'916	1'015	96
Subtotal 2	193'703	144'201	49'502	74
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	99'620	68'302	31'318	69
Subtotal 3	99'620	68'302	31'318	69
Raststättenzone	25'970	25'970	0	100
Rebsiedlungszone	2'277	2'277	0	100
Subtotal 4	28'247	28'247	0	100
Total	860'712	659'235	201'477	77
Mit Freihaltebereich überlagerte Altstadtzone			990	
Mit Freihaltebereich überlagerte Anpassungszone B (AZ 0.1)			1548	
Mit Freihaltebereich überlagerte Anpassungszone B (AZ 0.25)			8200	
Mit Freihaltebereich überlagerte, nicht überbaute Dorfzone			409	
Subtotal 5			11'147	

Gemäss der aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung auf der Grundlage des überarbeiteten Zonenplans (2010) beträgt die Reserve an Wohnbauzonen 12.06 ha (Subtotal 1). Davon ist diejenige Wohnbauzonenfläche im Umfang von 1.11 ha (Subtotal 5) in Abzug zu bringen, die mit einem Freihaltebereich überlagert ist und somit nicht überbaut werden kann. Demnach umfasst die Fläche der effektiv nutzbaren **Wohnbauzonenreserve ca. 11.0 ha**. Dazu wären die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Wohnbauzone zu rechnen (unternutzte Parzellen, leerstehende Ställe und Estriche).

3.2.3 Bauliche Entwicklung 1986-2009

Bei der baulichen Entwicklung werden nur Neubauten innerhalb der Bauzone bei denen neue Wohnfläche geschaffen wird betrachtet. Kleinbauten wie Garagen und Anbauten an bestehende Gebäude werden nicht berücksichtigt.

Jahr	Neubau EFH	Neubau MFH	Wohnungen
1986	2	0	2
1987	3	1	6
1988	2	1	3
1989	2	0	2
1990	6	5	16
1991	0	3	10
1992	1	4	16
1993	3	1	15
1994	4	4	34
1995	7	5	32
1996	1	5	28
1997	8	6	33
1998	4	9	39
1999	4	7	30
2000	4	4	18
2001	5	1	6
2002	1	2	9
2003	8	3	11
2004	3	1	5
2005	8	2	12
2006	4	1	7
2007	8	4	27
2008	15	3	36
2009	1	3	9
Total 1	104	75	406
Total 2		179	

In der Zeit von 1986 bis 2009 bzw. in 24 Jahren wurden gesamthaft 179 neue Wohngebäude (104 Einfamilien- und 75 Mehrfamilienhäuser) mit insgesamt 406 Wohnungen erstellt. Im Durchschnitt wurden pro Jahr 7.45 neue Wohngebäude bzw. 16.9 Wohnungen erstellt. Der stärkste Zugang mit zum Teil über 30 Wohnungen pro Jahr erfolgte während der Zeit von 1994-1999. In den Jahren 2007-08 hat die Produktion wieder ähnliche Werte wie während den 90-er Jahren erreicht.

3.2.4 Bedarfsprognose Wohnbauzonen nach der Trendmethode

Betrachtung nach Neubauten			
Bezugsperiode Jahre	Wohngebäude Total	Wohngebäude pro Jahr	Bedarf für 15 Jh. bei 750m ² /Whgb.
1986-2009	179	7.45	8.39 ha

Aufgrund der baulichen Entwicklung bzw. des durchschnittlichen baulichen Trends der letzten 24 Jahre (1986 – 2009) beträgt der theoretische Bedarf an Wohnbauzonen (Trendbedarf) für die nächsten 15 Jahre auf ca. 8.4 ha. Geht man von einem Überbauungsgrad von 75 % aus (Annahme: 25 % der Wohnbauzonenreserve wird infolge Hortung oder anderen Gründen nicht überbaut), so kann der realistische Trendbedarf auf ca. 11.2 ha angesetzt werden. Somit beträgt der **Trendbedarf 8.4 - 11.2 ha**. Demgegenüber beträgt die ausgewiesene **Wohnbauzonenreserve ca. 11 ha**. Somit decken die ausgewiesenen Bauzonenreserven aufgrund der Trendmethode - trotz der vorgenommenen Reduktionen in den kernnahen Gebieten – den Bedarf immer noch grosszügig ab.

3.2.5 Kapazität Wohnbauzonenreserven gemäss Revisionsvorlage 2010

Zonenart	Bauzone	Überbauungsstand				Kapazität innerhalb Wohnbauzonenreserve	
		total	überbaut	nicht überbaut	Abzug Freihaltebereich	Wohnbauzonenreserve	AZ
	m2	m2	m2	m2	m2	%	m2
Altstadtzone	70'282	66'376	3'906	990	2'916	1) 1.0	2916
Anpassungszone B	53'189	17'879	35'310	9748	25'562	1) 0.4	10225
Anpassungszone C	25'460	24'848	612		612	1) 0.8	490
Dorfzone	39'551	32'193	7'358	409	6'949	0.6	4169
Wohnzone 1	208'024	172'803	35'221		35'221	0.5	17611
Wohnzone 2	46'365	36'140	10'225		10'225	0.6	6135
Wohnzone 3	31'446	14'463	16'983		16'983	0.7	11888
Wohnzone 4	18'618	10'199	8'419		8'419	0.6	5051
Gemischte Zone	46'207	43'584	2'623		2'623	0.9	2361
Subtotal 1	539'142	418'485	120'657	11'147	109'510		60846

1) Annahme durchschnittliche AZ innerhalb der bebaubaren Fläche

Auf der Grundlage der möglichen Ausnützung beträgt das Fassungsvermögen innerhalb der unüberbauten Wohnbauzonen ca. 61'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Bei einem Ausnutzungsgrad von 65% (Annahme: ca. 1/3 der möglichen BGF wird infolge Hortung, Unternutzung oder anderen Gründen nicht ausgenützt) stehen ca. 40'000 m² BGF zur Verfügung. Im Mittel kann von einem Wohnanteil von 80 % ausgegangen werden (Annahme: Anteil Gewerbe und Dienstleistungen 20 %). Die realistische **Bruttogeschossflächenreserve** für Wohnen beträgt demnach ca. **32'000 m²**. Dazu wären die Nutzungsreserven in-

nerhalb der bereits überbauten Wohnbauzonen zu rechnen (unternutzte Parzellen, leerstehende Ställe und Estriche).

Bei einer verfügbaren BGF von 32'000 m² für Wohnen und der Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 120 m² BGF/Wohnung beträgt die realistische **Kapazität** für Wohnen innerhalb der Wohnbauzonenreserven für die nächsten 15 Jahre ca. **266 Wohnungen**.

Die Stadt Maienfeld hat 2700 Einwohner. Gemäss dem Gemeindeleitbild soll das **Bevölkerungswachstum** durchschnittlich max. 1% pro Jahr betragen. Innerhalb von 15 Jahren sollte bzw. könnte die Bevölkerung daher um ca. **450 Personen** zunehmen. Somit wäre die Bauzonenkapazität für die nächsten 15 Jahre auf die **anvisierte Bevölkerungszahl** von ca. **3150 Einheiten** auszurichten.

Bei einem angenommenen **Wohnflächenanspruch** von 55 m² BGF pro Einwohner wären für die anvisierten zusätzlichen 450 Einwohner **24'750 m² BGF** bereitzustellen. Diesem Wohnflächenanspruch steht eine Reserve von ca. 32'000 m² BGF gegenüber, das heisst ein **Überhang** von ca. **7'250 m² BGF oder 29 %**. Alleine die Kapazität der ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven würde somit für zusätzliche 580 Einwohner genügen. Dazu wäre noch das Nutzungspotential innerhalb der bereits überbauten Wohnbauzonen zu rechnen (unternutzte Parzellen, leerstehende Ställe und Estriche).

3.2.6 Fazit

Mit der vorliegenden Revision wurden die **Kapazität** wie auch die **Grösse** der bisherigen Wohnbauzonenreserve in den kernnahen Quartieren „Marschallgut/Oberer Schellenberg“, „Steigstrasse / Spitalgasse / Vorstadt“ und „Kruseckgasse / Lurgasse / Vorstadt“ reduziert (vgl. dazu Ziff. 5.2, Entwicklungskonzepte in den kernnahen Siedlungsgebieten).

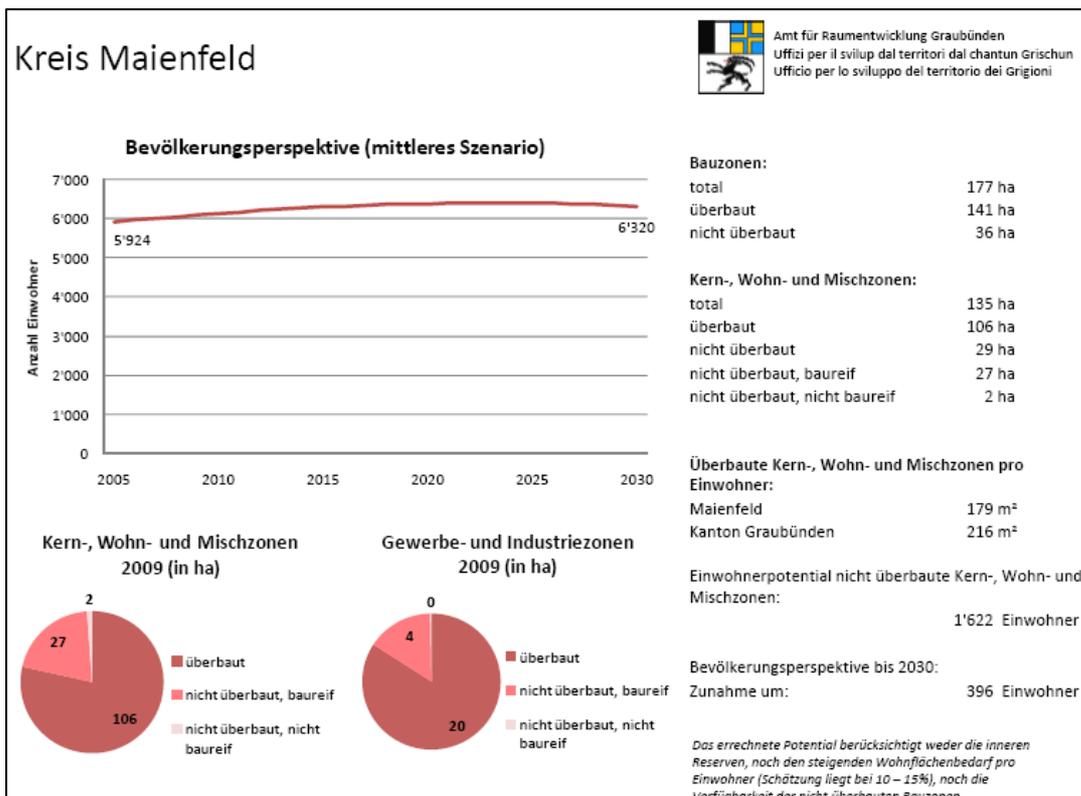
Die Kapazität wurde **um ca. 13'000 m² BGF reduziert** und zwar durch die Halbierung der Ausnützungsziffern in den bisherigen Anpassungszonen A und B sowie Wohnzone 3 zweiter Erschliessungsetappe. Gleichzeitig wurde eine Landfläche von ca. 33'840 m² aus der Bauzone entlassen und der Grünzone zugewiesen („Marschallgut / Oberer Schellenberg“, „Steigstrasse / Spitalgasse / Vorstadt“ und „Kruseckgasse / Vorstadt“). Im Gebiet „Lurgasse“ wurde zudem eine Fläche von ca. 4'275 m² der Landwirtschaftszone zugeteilt. Weiter wurde eine Bauzonenfläche von ca. 10'145 m² neu mit einem Freihaltebereich überlagert („Kruseckgasse / Vorstadt“ sowie „Pfandgraben“). Diese Flächen sind durch Nutzungsverlegung freizuhalten.

Im Gegenzug wurde eine Fläche von 3'087 m² (Parz. Nr. 329 und 2444 im Gebiet „Under Pardellen“) neu der Wohnzone 1 zugewiesen. Somit wurde gesamthaft eine **Landfläche von ca. 4.5 ha der möglichen Überbauung entzogen**. Diese Zahl ist allerdings zu relati-

vieren, weil die reduzierten Flächen bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung weitgehend mit Pflichten zur Nutzungskonzentration und Freihaltung belastet waren.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Wohnbauzonenkapazität in der Stadt Maienfeld auch mit den vorgenommenen Reduktionen der Bauzonenflächen bzw. der Reduktion der Nutzungskapazität in den kernnahen Bauzonen grosszügig bemessen sind. Wollte man die Ortsplanung noch stärker nach dem Ziel eines durchschnittlichen jährlichen Wachstums der Bevölkerung von maximal 1% ausrichten, so müssten entweder zusätzliche Reduktionen der Bauzonen oder der möglichen Ausnützungsziffern in Erwägung gezogen werden. Davon sieht der Stadtrat jedoch ab, dies auch aus Gründen der Planbeständigkeit und des Vertrauens.

Eine übermässige Entwicklung des Bevölkerungswachstums ist jedoch ohnehin kaum zu erwarten. Gemäss dem Bericht des Amtes für Raumentwicklung „Bevölkerungsperspektive 2006 – 2030“, aufgrund des neulich publizierten „Berichts über die Siedlungsentwicklung in Graubünden“ wird im ganzen Kreis Maienfeld (Maienfeld, Malans, Jenins, Fläsch) bis 2030 gemäss dem mittleren Szenario mit einer Zunahme der Einwohner um lediglich ca. 400 Einheiten gerechnet.



3.3 Verkehrsaufkommen (Ortsumfahrung West)

Im Rahmen der Überarbeitung der Planungsmittel wurde das Verkehrsaufkommen heute und mit einer allfälligen Ortsumfahrung West ermittelt (vgl. separate Beilage, Verkehrsaufkommen Maienfeld, Planungsbericht Nov. 2007, Hartmann & Sauter). Im Bericht werden im Wesentlichen folgende Schlussfolgerungen gezogen:

- Das Verkehrsaufkommen in der Stadt Maienfeld ist zum allergrössten Teil „hausgemacht“ (80%). Nur 16% ist reiner Durchgangsverkehr.
- Werden die heute vorhandenen Nutzungsreserven ohne Reduktionen voll überbaut, ist im Ortskern mit einer Verkehrszunahme von 2000 DTV (durchschnittliche tägliche Verkehr) zu rechnen (DTV heute 5000).
- Der Bau einer Ortsumfahrung West bringt im besten Fall eine bescheidene Entlastung des Ortszentrums um 1500 DTV (Verkehrsaufkommen morgen ohne Ortsumfahrung West bei Vollausbau der Bauzone 6900 DTV).
- Unabhängig vom Entscheid über eine Ortsumfahrung West drängen sich Massnahmen zur besseren Verkehrsverträglichkeit im Stadtzentrum auf, wie z. B. Gestaltung des Strassenraums in den Bereichen „Stutz“ und Einmündung „Fläscherstrasse“ sowie Schulwegsicherung in der näheren Umgebung des Schulhauses.

3.4 Wald / Waldfeststellung

Infolge der Erweiterung der Industriezone grenzt die Bauzone an Waldareal. Das Waldfeststellungsverfahren im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald wurde im August 2008 in Koordination mit der Mitwirkungsaufgabe durchgeführt. Zwischenzeitlich wurden weitere Waldfeststellungen in den Gebieten Mövenpick Raststätte Heidiland und Bovel vorgenommen. Das entsprechende Waldfeststellungsverfahren wurde erneut in Koordination mit der Mitwirkungsaufgabe durchgeführt. Zwischenzeitlich sind die besagten Waldfeststellungen in Rechtskraft erwachsen.

3.5 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission 3 hat im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen (innerhalb der Erfassungsbereiche) die Gefahrenzonen ausgeschieden. Diese wurden in den Zonenplänen übernommen. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden Gefahrenbeurteilungen bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens durchgeführt.

3.6 Hotelstandort Heidihof

Betreffend Weiterentwicklung des Hotelstandortes Heidihof sowie weiteren touristischen Aktivitäten im Raum Maienfeld hat der Stadtrat bereits an der Orientierung vom 27. August 2007 festgehalten, dass neue Zonenfestlegungen im Gebiet „Bovel“ gestützt auf ein koope-

ratives Planungsverfahren nach Art. 4 des KRG mit den Vertragspartnern Stadt Maienfeld einerseits und der Bauherrschaft andererseits weiterverfolgt werden können.

Das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) hat sich anlässlich einer Besprechung von Anfang September 2008 in die Diskussion eingeschaltet und dabei festgehalten, dass das touristische Angebot „Heidi the Original“ von strategischer Bedeutung für die Stadt Maienfeld und den Bündner Tourismus ist. Zudem wäre das AWT bereit, sich – allenfalls mit Mitteln der neuen Regionalpolitik – im Rahmen einer touristischen Standortentwicklung in den Prozess einzubringen. Dieser Prozess soll in Zusammenarbeit mit dem AWT beim Vorliegen konkreter Ideen in Gang gesetzt werden.

Das Verfahren wurde nach einem Schriftenwechsel im Jahre 2008 aber eingestellt, da die Bovel AG keine weitergehenden Nutzungsabsichten für das Gebiet Heidihof in vorerwähntem Sinne mehr hatte. Seit September 2009 liegen nun neue Begehren betreffend Einzonungen im Gebiet Heidihof vor und der Stadtrat hat sich im November 2009 eingehend mit dem weiteren Vorgehen befasst und beschlossen, diese Problematik zusammen mit der Erschliessung Heidihof/Heididorf mit einer kooperativen Planung und mit Vertrag nach Art. 4 KRG ausserhalb der Ortsplanungsrevision mit der Bovel AG anzugehen. Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung werden daher keine spezifischen planerischen Vorkehrungen getroffen.

4 Anforderungen Kantonalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Für die vorliegende Revision der Ortsplanung sind die nachfolgenden Richtplanthemen relevant.

4.1 Räumliche Entwicklung in Graubünden (RIP Kap. 2.3)

Maienfeld ist folgenden Raumtypen zugeordnet:

- Städtischer Raum/Agglomeration
- Tourismusraum

Zudem ist Maienfeld als „Vorranggebiet für die Wirtschaft von kantonaler Bedeutung“ bezeichnet und zwar als „Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive Nutzungen“ (RIP Kap. 5.1, Siedlung und Ausstattung).

4.2 Siedlungsgebiet (RIP Kap. 5.2.1)

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden an den zwei folgenden Standorten Neueinzonungen getätigt:

- „Under Pardellen“: Die Parzellen Nr. 329 und 2444 im Umfang von 3'087 m² werden neu der Wohnzone 1 zugewiesen. Diese Einzonung erfolgt einzig zum Zweck der Kompensation von unumgänglichen Auszonungen im Bereich der kernnahen Quartiere „Marschallgut/Oberer Schellenberg“, „Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt“, dies mit dem Ziel der Freihaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung (Vgl. RIP Kap. 5.5.1, Schützenswerte Ortsbilder und Objekte).
- Industriezone: Im Gebiet „Neugüter“ wird ein Teil der Parzelle Nr. 1919 im Umfang von ca. 3 ha neu der Industriezone zugewiesen.

Der RIP2000 stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen
- In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
- Bedarfsnachweis
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die vorliegende Revision der Ortsplanung erfüllt die Anforderungen des RIP 2000 folgendermassen:

- Die geplanten Einzonungen erfolgen in nahezu vollständig erschlossenen Gebieten, womit Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen genutzt werden. Die Einzonung in „Under Pardellen“ erfolgt alleine zum Zweck der Kompensation von unumgänglichen Auszonungen im schützenswerten Kerngebiet, womit diese direkt der Verbesserung der Ortsbild- und Siedlungsqualität dient.
- Die Einzonungen sind auf das Leitbild der Gemeinde abgestützt. Einerseits werden die Lösung der Konflikte zwischen Rebland und Bauzonen sowie die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes postuliert. Andererseits verlangt das Leitbild die Ansiedlung von Betrieben mit qualifizierten Arbeitsplätzen.

- Die Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept ist nicht möglich, weil ein solches noch nicht vorliegt. Immerhin liegt die einzuzonende Fläche in „Under Pardellen“, vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Die Einzonung der Industriezone umfasst weitgehend bestehendes Richtplanbaugebiet (bisher Übriges Gemeindegebiet). Somit wird ein künftiges Siedlungskonzept nicht präjudiziert.
- Die Einzonung in „Under Pardellen“ erfolgt als unumgängliche Kompensation für Auszonungen zum Schutz des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Der Bedarf ist dadurch begründet, dass damit einerseits das Ortsbild von nationaler Bedeutung erhalten wird und andererseits die Einzonung mehrfach durch gleichzeitige Rückzonungen kompensiert wird.
- Maienfeld ist gemäss RIP2000 ein Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive Nutzungen von kantonaler Bedeutung. Die vorhandenen Reserven in der bestehenden Industrie- und Gewerbezone sind erschöpft. Gemäss dem Leitbild der Stadt Maienfeld sind günstige Rahmenbedingungen zur Ansiedlung attraktiver Betriebe zu schaffen. Durch die Ausscheidung einer neuen Zone mit der Zweckbestimmung als reine Industriezone werden unerwünschte Fremdnutzungen ausgeschlossen.
- Ein konkretes Gestaltungs- und Erschliessungskonzept liegt nicht vor. Das einzuzonende Gebiet „Under Pardellen“ wird mit einer Quartierplanpflicht belegt, womit die Gestaltung und Erschliessung im Rahmen einer Folgeplanung festgelegt werden. Die Industriezone „Neugüter“ ist im Eigentum der Bürgergemeinde. Somit hat die öffentliche Hand die Möglichkeit sowohl die Erschliessung wie auch die Gestaltung zu steuern.
- Den Einzonungen stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Die Anliegen der Gasleitung im Gebiet „Neugüter“ werden mit der Ausscheidung eines speziellen Korridors berücksichtigt. Bezüglich Fruchfolgeflächen vgl. Ziff. 4.3.
- Die Einzonung in „Under Pardellen“ erfolgt als Realersatz für gleichzeitige Auszonungen von Flächen in den kernnahen Gebieten, die bisher nicht mit Verfügbarkeitsregelungen belastet sind. Da es sich um eine mit grossem Aufwand in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern erarbeitete „Realersatzlösung“ handelt, können die neuen Ersatz-Baulandflächen aus Gründen von Treu und Glauben nicht mit Verfügbarkeitsmassnahmen belastet werden.
- Das neu eingezonte Land in der Industriezone ist im Eigentum der Bürgergemeinde, welche gemäss eigenem Reglement das Bauland zur Verfügung stellen muss.

4.3 Schützenswerte Ortsbilder und Objekte (Kap. 5.5)

Gemäss RIP2000 hat Maienfeld ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (Städtchen und Vorstadt). Bezüglich der Freihaltung des schützenswerten Ortes besteht Handlungsbedarf.

Mit der vorliegenden Revision werden die Umgebung des Städtchens wie auch der Vorstadt konsequent und effektiv freigehalten durch Abzonungen, Nutzungstransporte und Ersatzleistungen. Dabei werden diverse Umgebungsflächen direkt der Grünzone oder indirekt über Freihaltbereiche freigehalten (vgl. Ziff. 5.2, Entwicklungskonzepte in den kernnahen Siedlungsgebieten).

4.4 Fruchtfolgeflächen (Kap. 3.2)

Die Erweiterung der Industriezone um ca. 3 ha beansprucht Fruchtfolgeflächen gemäss RIP2000. Gemäss RIP2000 (Kap. 3.2, Landwirtschaft) sind Fruchtfolgeflächen zu schonen. Falls diese für Bauten und Anlagen beansprucht werden, so muss in einer gesamthaften Beurteilung ein übergeordnetes Interesse nachgewiesen werden. Insbesondere ist aufzuzeigen, dass keine Lösung mit weniger Verbrauch an Fruchtfolgefläche möglich ist.

Gemäss RIP2000 ist Maienfeld ein „Vorranggebiet für die Wirtschaft von kantonaler Bedeutung“ und zwar als „Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive Nutzungen“ (RIP Kap. 5.1, Siedlung und Ausstattung). Gemäss RIP2000 (Kap. 5.2.3, Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und für die überörtliche Versorgung) hat bei Erweiterungen der Siedlungsgebiete an diesen Standorten die wirtschaftliche Nutzung gegenüber der Erhaltung des landwirtschaftlichen Kulturlandes Vorrang. Damit ist das übergeordnete Interesse gegeben. In der näheren Umgebung der Industriezone von Maienfeld gibt es praktisch nur Fruchtfolgeflächen. Eine andere Möglichkeit zur Erweiterung der Industriezone von kantonaler Bedeutung gibt es nicht. Das gilt nicht nur für Maienfeld sondern grundsätzlich für das ganze Rheintal.

5 Entwicklungskonzepte

5.1 Entwicklungskonzept Verkehr

5.1.1 Allgemeines

Nach der Zurückweisung der Ortsplanung durch die Gemeindeversammlung hat die neu eingesetzte Kommission Ortsplanungsrevision vom Stadtrat folgenden Auftrag erhalten:

Die zurückgewiesenen Planungsmittel müssen im Sinne einer Teilrevision nochmals geprüft, nötigenfalls angepasst und dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Grundlagen sind zu übernehmen. Die Verkehrsmassnahmen sind aufzuzeigen und wo nötig in die Planungsmittel zu integrieren. Die verkehrsplanerischen und – technischen Massnahmen des Entwicklungskonzeptes „Heidi“ und des Tourismus im Allgemeinen sind wo nötig in die Ortsplanung zu

integrieren.

5.1.2 Grundlagen

- Verkehrsaufkommen Maienfeld, Planungsbericht November 2007, Hartmann & Sauter (vgl. separate Beilage)
- Verkehrsfragen Revision Ortsplanung, Bericht der Verkehrskommission Oktober 2008
- Konzept Parkierung, Vorschlag kurzfristige Massnahmen Januar 2009

5.1.3 Konzept

Die Kommission Ortsplanungsrevision hat nach eingehendem Studium und Analyse der Grundlagen folgende Ziele weiterverfolgt und dem Stadtrat entsprechende Anträge zur Beschlussfassung vorgelegt:

- Reduktion des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch Reduktion der Ausnützungsziffern in den kernnahen Quartieren. Wenn immer möglich keine neuen Erschliessungsanlagen in diesen Gebieten.
- Festlegung von Baulinien betr. Sammelstrasse im Gebiet „Fläscherstrasse“ bis „Ragazerstrasse“.
- Mögliche Standorte für öffentliche Parkierungsanlagen, öffentliche unterirdische Parkierungsanlagen und private unterirdische Parkierungsanlagen aufzeigen und festlegen.
- Der Planungsbericht vom November 2007 und der Bericht der Verkehrskommission vom Oktober 2008 dienen weiterhin als Grundlage. Auch das Konzept Parkierung vom Januar 2009 dient als Grundlage für die kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen, welche keinen direkten Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung haben. Diese werden über das Budget im Stadtrat bewilligt bzw. von der Gemeindeversammlung genehmigt.
- Im Rahmen einer touristischen Standortentwicklung (Entwicklungskonzept Heidi, Weiterentwicklung Hotelstandort Heidihof) müssen die Erschliessung „Oberrofels“ und „Heidihof“ neu geregelt werden. Zu diesem Zweck hat der Stadtrat im November 2009 beschlossen, diese Problematik zusammen mit der Erschliessung Heidihof/Heididorf mittels einer kooperativen Planung und mit Vertrag nach Art. 4 KRG ausserhalb der Ortsplanungsrevision mit der Bovel AG anzugehen.

Im Wesentlichen sollen folgende Massnahmen umgesetzt werden:

- Umsetzung Angebot und Bewirtschaftung der öffentlichen Parkierung (Parkplatzbewirtschaftung) auf dem ganzen Stadtgebiet. Die Umsetzung erfolgt schrittweise ab dem Jahre 2010.

- Lenkung des Schwerverkehrs und der Reiseautos (Entwicklungskonzept Heidi, Umsetzung ab dem Jahre 2011).
- Verkehrssicherheit im Allgemeinen, Ausdehnung der bestehenden Tempo 30 Zone im Gebiet „Steigstrasse“.
- Laufende Umsetzung von verkehrsberuhigenden Massnahmen.
- Planerische Massnahmen für eine Sammelstrasse im Bereich der „Ragazerstrasse“ bis „Fläscherstrasse“. Festlegung eines Korridors mittels Baulinien.
- Die folgenden Ausführungen zur langfristigen Möglichkeit einer Entlastung des Kerns basieren auf dem Bericht „Verkehrsaufkommen Maienfeld, Planungsbericht November 2007, Hartmann & Sauter“ (vgl. separate Beilage). Aufgrund einer vertieften Analyse und dem Studium der Unterlagen kommt der Stadtrat zum Schluss, dass eine Sammelstrasse im Bereich „Fläscherstrasse“ bis „Ragazerstrasse“ mittels Baulinien planerisch festgelegt werden soll. Diese Massnahme lässt eine Aufteilung in Teilstrecken zu.

5.2 Entwicklungskonzepte in den kernnahen Siedlungsgebieten

5.2.1 Allgemeines

Der Stadtrat hat den im Zusammenhang mit der Ortsbildgestaltung 1996 eingeschlagenen Weg konsequent weiter beschritten und er hat die Klärung des zukünftigen Umgangs mit den kernnahen Siedlungsinnenräumen als ein zentrales Thema der laufenden Ortsplanungsrevision festgelegt. Dies gilt insbesondere für die folgenden drei Siedlungsgebiete:

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

An dem bisher eingeschlagenen Weg hält der Stadtrat auch nach der Rückweisung der Revisionsvorlage durch die Gemeindeversammlung fest. Wegleitend für die Weiterbearbeitung in den genannten Siedlungsgebieten sind für den Stadtrat und die Kommission Ortsplanungsrevision folgende Grundsätze (vgl. auch Ziff. 5.1.3):

- An dem bisherigen Ziel einer Reduktion der Ausnützungsziffer wird festgehalten. Dieser Grundsatz ist eine fundamentale Voraussetzung um einerseits die Grünräume weitgehend durch Nutzungstransporte freihalten und damit das Ortsbild und die hohe Lebens- und Wohnqualität erhalten zu können. Andererseits ist es eine Voraussetzung für die Reduktion des Verkehrsaufkommens im Kern.
- Die zulässige Nutzung ist durch geeignete Massnahmen an den Rändern der Quartiergebiete zu verlegen. Die Kernbereiche der bearbeiteten Gebiete sind wo möglich endgültig freizuhalten durch Zuweisung zu einer Grünzone.

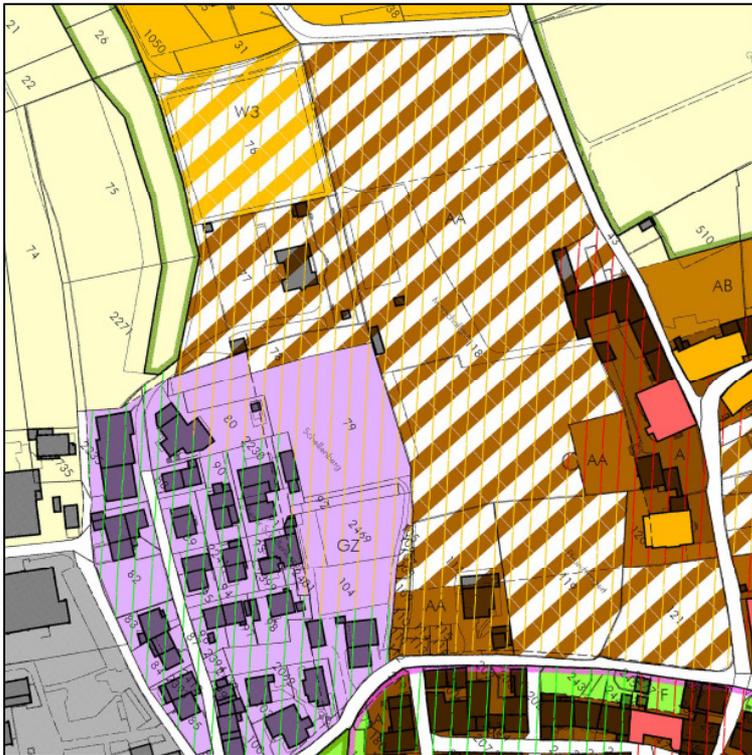
- Es sind einfache Lösungsvorschläge zu erarbeiten, welche nach Möglichkeit keine Folgeplanungen nach sich ziehen. Wo dies nicht machbar ist, sind umsetzbare Lösungsvorschläge im Rahmen von möglichst einfachen und überschaubaren Folgeplanungen festzulegen.

5.2.2 Umsetzungskonzept

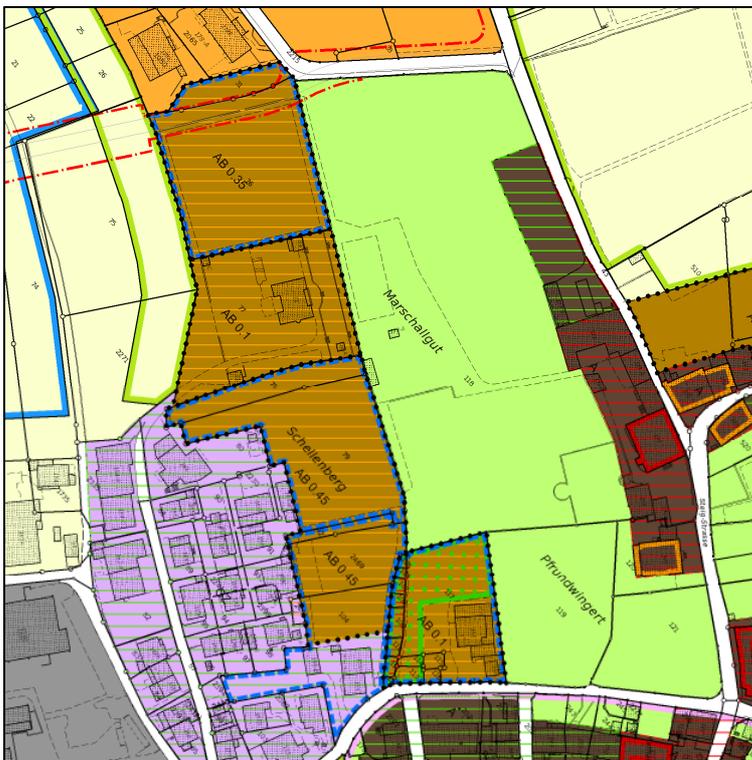
Das vom Stadtrat und der Kommission erarbeitete Umsetzungskonzept hat folgende Haupteigenschaften:

- Die bisherige Ausnützungsziffer wird in allen drei Gebieten halbiert.
- Die nach Halbierung der AZ verbleibende BGF wird unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse sowie der historischen Siedlungs- und Freiraumstruktur an den Rändern der Quartiere direkt zugewiesen und zwar als entsprechende Altstadtzone oder Anpassungszone B mit jeweils differenzierter AZ.
- Wo eine Zuweisung der BGF an den Gebietsrändern aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist, wird diese durch Abtretung einer entsprechenden Landfläche zu Eigentum in der Wohnzone 1 in „Under Pardellen“ auf den Parzellen Nr. 329, 2444 bewerkstelligt. Zu diesem Zweck werden die erwähnten zwei Parzellen ersatzweise neu eingezont. Der Eigentümer der Liegenschaft „Under Pardellen“ tritt ca. die Hälfte der eingezonten Landfläche unentgeltlich an die Anspruchsberechtigten aus den kernnahen Quartieren ab. Als „Entschädigung“ für die unentgeltliche Abtretung von Land wird die andere Hälfte der Liegenschaft eingezont. Faktisch handelt es sich hier um eine Einzonung mit einer Mehrwertabschöpfung von 50% zu Gunsten der Allgemeinheit. Die jeweiligen Landabtretungen werden durch vertragliche Vereinbarungen vor der Einzonung gesichert und nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung grundbuchlich vollzogen.
- Die durch Nutzungstransport frei werdenden Flächen werden wo möglich direkt der Grünzone zugeteilt. Wo die Eigentumsverhältnisse es nicht erlauben, werden die freizuhaltenden Flächen vorerst einem verbindlichen Freihaltebereich zugeteilt. Im Rahmen einer Folgeplanung (Quartierplanung) werden diese Gebiete dann durch Nutzungstransport freigehalten und sie sollen dann später ebenfalls der Grünzone zugewiesen werden.

5.2.3 Gebiet „Marschallgut/Oberer Schellenberg“



Zonenplan u. Gen. Gestaltungsplan 1997



Zonenplan u. Gen. Gestaltungsplan 2010

Ausgangslage (Ortsplanung 1997)

- Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung von 1997 sind das Gebiet „Marschallgut“ inkl. „Pfundwingert“ und „Salisbungert“ sowie einige angrenzende Liegenschaften der Anpassungszone A erster und zweiter Erschliessungsetappe mit $AZ = 0.2$ zuge-

teilt und sind mit Neugestaltungsbereich überlagert. In dieser Zone gilt die Pflicht zur Durchführung einer Quartierplanung mit Landumlegung, Nutzungstransport und Freihaltung. Das bedeutet, dass Bauten erst möglich sind, wenn eine Folgeplanung all diese Rahmenbedingungen erfüllt hat.

- Das Gebiet „Tscharnerwingert“ ist der Wohnzone 3 mit Neugestaltungsbereich zugewiesen. Hier gilt die Pflicht zur Durchführung einer Quartiergestaltungsplanung mit Nutzungstransport.
- Das Gebiet „Oberer Schellenberg“ ist einer Gemischten Zone mit Neugestaltungsbereich zugewiesen. Auch hier gilt die Pflicht zur Durchführung einer Quartiergestaltungsplanung mit Nutzungstransport.

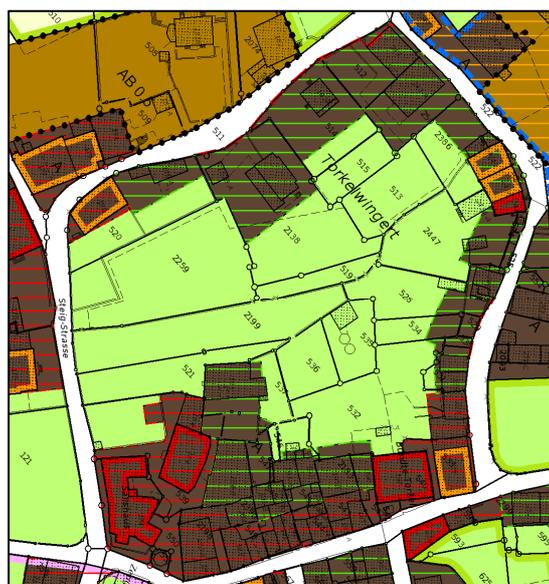
Massnahmen (Vorschlag Ortsplanung 2010)

- *Marschallgut (Wingert)*: Halbierung der AZ; Zuweisung einer entsprechenden Nutzfläche als kompakte Altstadtzone an der „Fläscherstrasse“; Zuweisung der frei gewordenen Fläche zur Grünzone; Baulinie entlang der Fläscherstrasse; Erhaltungsbe- reich (keine Quartierplanpflicht); Überlagerung mit Erhaltungsbe- reich
- *Tscharnerwingert*: Halbierung der AZ; Zuweisung zur Anpassungszone B mit $AZ = 0.35$; Festlegung von Baulinien zur Freihaltung eines Korridors für eine mögliche Sammelstrasse. Quartierplanpflicht (Landumlegung, Nutzungstransport, Erschlies- sung, Gestaltung).
- *Liegenschaft Dr. Rüedi*: Halbierung der AZ; Zuweisung zur Anpassungszone B mit $AZ = 0.1$.
- *Oberer Schellenberg*: Halbierung der AZ (nur unüberbaute Fläche); Zuweisung zur Anpassungszone B mit $AZ = 0.45$; Aufteilung in zwei Quartierplangebiete mit je ei- nem Zufahrtspunkt. Quartierplanpflicht (Landumlegung, Erschliessung, Gestaltung).
- *Pfandgraben*: Halbierung der AZ; Zuweisung zur Anpassungszone B mit $AZ = 0.1$; Festlegung der freizuhaltenden Teilflächen mit Freihaltebereich. Quartierplanpflicht (Landumlegung, Nutzungstransport, Erschliessung, Gestaltung). Überlagerung der Kleingärten (Parz. Nr. 105 – 112) mit Schutzbereich.
- *Pfrundwingert (Parz. 119)/ Salisbungert (Parz. 121)*: Halbierung der AZ; Zuweisung einer entsprechenden Baulandfläche in der W1 „Under Pardellen“ als Ersatz für die mögliche BGF (Vertrag); Zuweisung zur Grünzone.
- *Parz. Nr. 120 (Garten)*: Halbierung der AZ; Zuweisung einer entsprechenden Nutzflä- che als Altstadtzone; übrige Fläche als Grünzone.

5.2.4 Gebiet „Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt“



Zonenplan u. Gen. Gestaltungsplan 1997



Zonenplan u. Gen. Gestaltungsplan 2010

Ausgangslage (Ortsplanung 1997)

- Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung von 1997 ist der innere Bereich der Anpassungszone A erster und zweiter Erschliessungsetappe mit Neugestaltungsbereich zugeteilt. In dieser Zone gilt die Pflicht zur Durchführung einer Quartiergestaltungsplanung mit Landumlegung, Nutzungstransport und Freihaltung. Das bedeutet, dass Bauten erst möglich sind, wenn eine Folgeplanung all diese Rahmenbedingungen erfüllt hat.
- Die Randbereiche Südwest/Südost/Nordost sind der Altstadtzone zugeteilt.
- Der Randbereich Nordwest ist der Anpassungszone B mit Neugestaltungsbereich zugewiesen. Das heisst es gilt die Pflicht zur Durchführung einer Quartierplanung mit Landumlegung und Nutzungstransport.

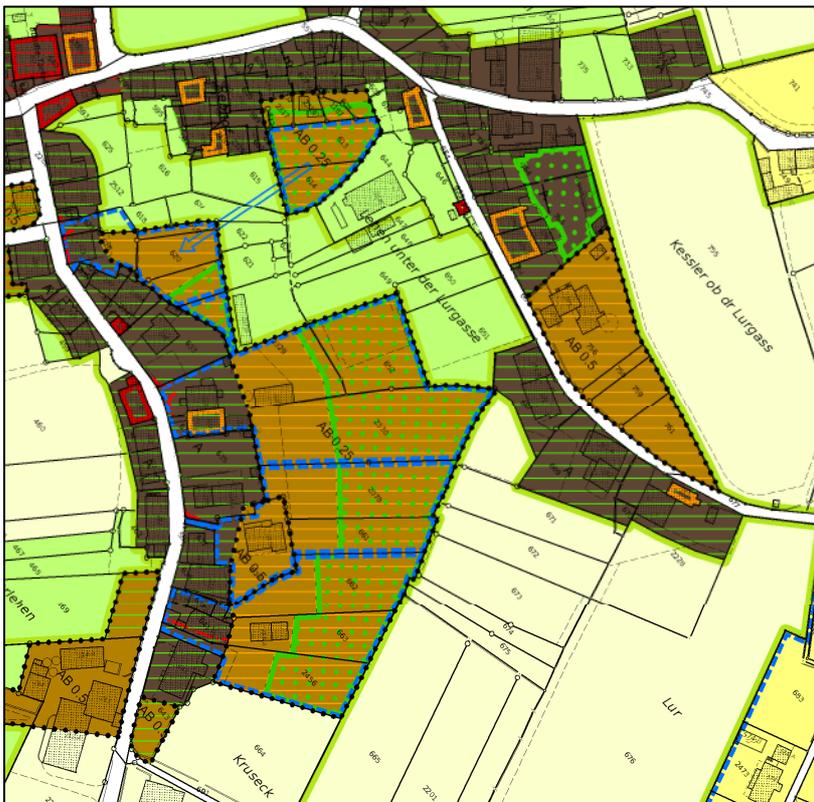
Massnahmen (Vorschlag Ortsplanung 2010)

- Halbierung der AZ; Zuweisung einer entsprechenden Nutzfläche als kompakte Altstadtzone an den Gebietsrändern; Zuweisung der frei gewordenen Fläche zur Grünzone; Festlegung von Baulinien entlang der „Spitalgasse“ und der „Steigstrasse“ zum Zweck der Erhaltung und Weiterentwicklung der Gassenbebauung; Überlagerung der neu ausgeschiedenen Altstadtzone mit Erhaltungsbereich.
- Bei den Parzellen Nr. 521, 2199 und 513 ohne Zuteilungsmöglichkeit am Rande des Grünraums wird die mögliche BGF durch eine entsprechende Zuweisung von Bauland in einer W1 in „Under Pardellen“ ersetzt (Vertrag); Zuweisung zur Grünzone.

5.2.5 Gebiet „Kruseckgasse/Lurgasse/Vorstadt“



Zonenplan u. Gen. Gestaltungsplan 1997



Zonenplan u. Gen. Gestaltungsplan 2010

Ausgangslage (Ortsplanung 1997)

- *Vorstadt / Kruseckgasse*: Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung von 1997 sind der rückwärtige Bereich der Strassenbebauung „Kruseckgasse“ sowie der Bereich vor der Gebäudegruppe „Rebhof“ der Anpassungszone B erster und zweiter Erschliessungsetappe mit Neugestaltungsbereich (teilweise Erhaltungsbereich) zugeteilt. In dieser Zone gilt die Pflicht zur Durchführung einer Quartierplanung mit Landumlegung und Nutzungstransport. Das bedeutet, dass Bauten erst möglich sind, wenn eine Folgeplanung all diese Rahmenbedingungen erfüllt hat.
- *Lurgasse*: Anpassungszone B zweiter Erschliessungsetappe mit Neugestaltungsbereich. Auch in dieser Zone gilt die Pflicht zur Durchführung einer Quartierplanung mit Landumlegung und Nutzungstransport.

Massnahmen (Vorschlag Ortsplanung 2010)

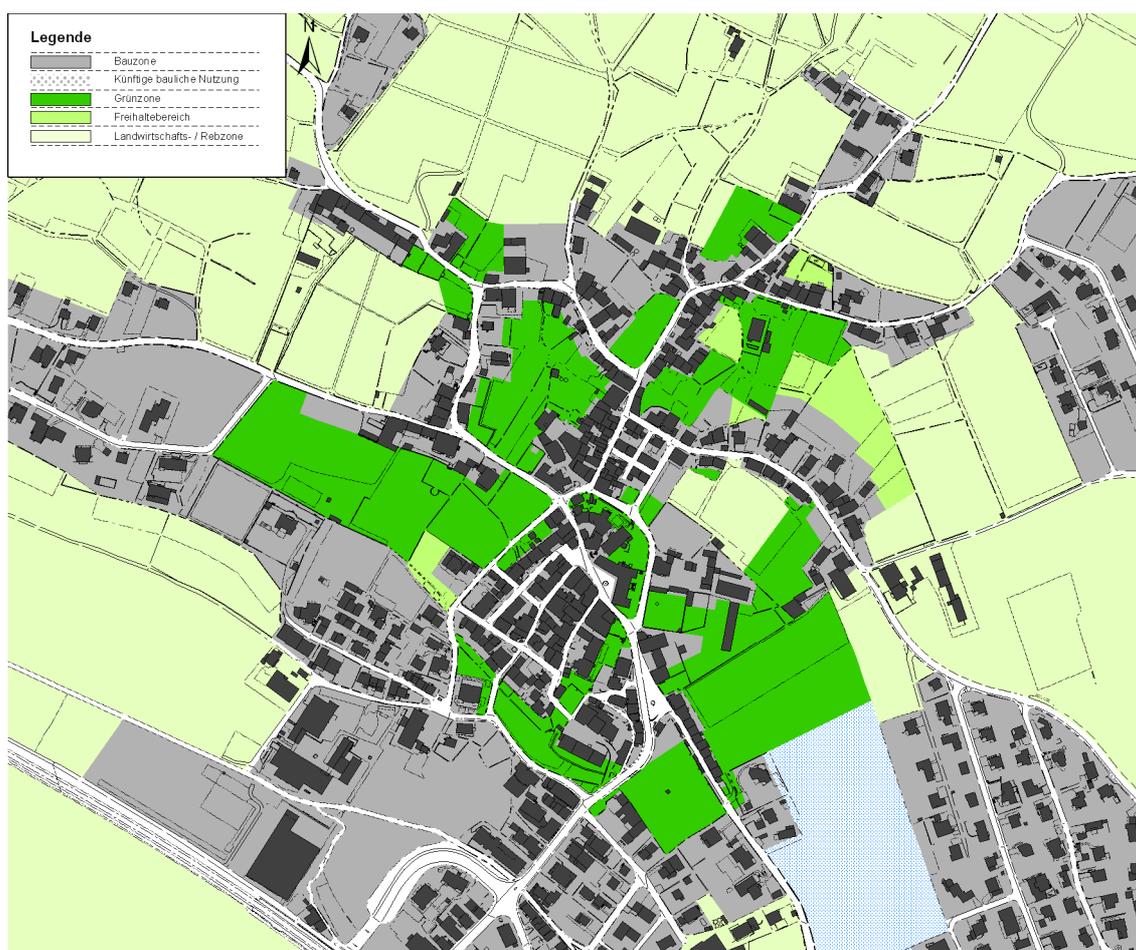
Vorstadt / Kruseckgasse

- Halbierung der AZ im ganzen Gebiet; Anpassungszone B mit $AZ = 0.25$
- Aufteilung des Gebiets in vier voneinander unabhängige Teilgebiete.
- Bezeichnung der durch Nutzungstransport freizuhaltenden Flächen mit Freihaltebereichen; Festlegung der individuellen Zufahrten pro Teilgebiet mit entsprechenden Baulinien; Festlegung von vier unabhängigen Gebieten mit Quartierplanpflicht (Landumlegung, Nutzungstransport, Erschliessung, Gestaltung)f; Überlagerung der neu ausgeschiedenen Altstadtzone mit Erhaltungsbereich.
- Nach Vollzug der Nutzungstransporte im Rahmen einer Quartierplanung sollen die Freihaltebereiche der Landwirtschafts- oder Grünzone zugewiesen werden.

Lurgasse

- Halbierung der AZ; Zuweisung der entsprechenden Nutzfläche als Altstadtzone am Rand des Grünraums; übrige Fläche als Landwirtschaftszone überlagert mit Rebzone.

5.2.6 Übersicht Freiraumstruktur



Die Übersicht zeigt die Siedlungs- und Freiraumstruktur im Kernbereich der Stadt Maienfeld auf der Grundlage der revidierten Ortsplanung.

6 Inhalt der Ortsplanung

6.1 Zonenplan

6.1.1 Allgemeines

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die neuesten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Der Zonenplan ist nach der kantonalen GIS-Datendokumentation (geografisches Informationssystem) überarbeitet worden. Infolge der Digitalisierung (elektronischen Erfassung) mussten verschiedene geringfügige Anpassungen an die tatsächlichen Gegebenheiten wie Bodenbedeckung, Nutzungen etc. vorgenommen werden. Verschiedene meist geringfügige Anpassungen erfolgten aufgrund der aktualisierten Grundbuchvermessung resp. Anpassung an die Nutzungsverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken. Nachfolgend werden nur die wesentlichen inhaltlichen Änderungen beschrieben.

6.1.2 Bauzonen

Anpassungszone A

Diese Zonenart wurde gänzlich aufgehoben und durch die Anpassungszone B mit differenzierter AZ ersetzt (vgl. Ziff. 5.2, Entwicklungskonzepte kernnahe Siedlungsgebiete)

Im Gebiet „Under Pardellen“ wurde eine Fläche von ca. 3'087 m² eingezont als „Ersatzbauzone“ für Auszonungen in den kernnahen Gebieten (vgl. Ziff. 5.2.2 Umsetzungskonzept).

Hotelzone

Die Bauten und Anlagen des Swiss Heidi Hotels an der Industriestrasse (Baurechtsparzelle Nr. 1996) werden der neu geschaffenen Hotelzone zugeteilt.

Industriezone

Ein weiteres Ziel der Revision der Ortsplanung ist die Sicherstellung von Industrie- und Gewerbeland für die nächsten Jahre. Entgegen der im Regionalen Richtplan festgesetzten Erweiterung soll aus Sicht der Stadt Maienfeld in einer ersten Planungsphase Bauland zwischen Fabrikstrasse und der Nationalstrasse A13 (Groberschliessung bereits vorhanden) neu einer Industriezone zugewiesen werden. Im Bereich der bestehenden Gasleitung und westlich davon wird ein Baubereich "Erschliessungsanlagen" festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Zugänglichkeit zur Gasleitung gewährleistet und eine Gefährdung derselben ausgeschlossen ist.

Verschiedene Anpassungen im Gebiet „Tardis“ erfolgen infolge des Ausbaus der SBB sowie der Nationalstrasse A13.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Das Altersheim „Neugut“ bei Landquart soll erweitert werden. Die Resultate eines Projektwettbewerbs liegen bereits vor. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird entsprechend erweitert.

6.1.3 Schutzzonen

Grünzone

Der Begriff der Freihaltezone, wie ihn die Stadt Maienfeld bis anhin kannte, ist durch das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) belegt. Sämtliche Freihaltezonen wurden daher in die Grünzone umgeteilt.

Der Garten im Südosten des Schloss „Salenegg“ wurde als Kompensation für eine Einzonung im Nordwesten ausgezont und der Grünzone zugeteilt.

Der speziell bezeichnete Baubereich ‚neue Treibhäuser‘ innerhalb der Grünzone soll innerhalb einer beschränkten Fläche Treibhäuser und dergleichen sowie Anlagen für den Gärtnereibetrieb ermöglichen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzonen für die gefaßten öffentlichen Quellen der Gemeinde Jenins reichen in den Gebieten „Fadella“, „Kammböden“ und „Bärenhag“ teilweise auf Territorialgebiet der Stadt Maienfeld. Aufgrund von detaillierten Ausscheidungen wurden die bestehenden Quellschutzonen in den Gebieten „Fadella“ und „Kammböden“ angepasst. Im Gebiet „Bärenhag“ wurde eine neue Quellschutzzone vorgeschlagen. Auf Ersuchen der Gemeinde Jenins wurden die genannten Quellschutzonen angepaßt bzw. neu im Zonenplan aufgenommen.

6.1.4 Weitere Zonen

Sport- und Erholungszone

Der kynologische Verein Maienfeld beabsichtigt, im Gebiet „Rossried“ ein Clubhaus mit Theorieraum als Ersatz für die bestehende Hütte am Waldrand (1986 bewilligte temporäre Baute) zu errichten. Damit dieses Vorhaben bewilligt werden kann, wird eine Sport- und Erholungszone festgelegt.

In der Sport- und Erholungszone sind Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Sport und der Erholung dienen, wie Ballspielplätze, Hundeausbildungsplätze, Waldlaufbahnen und eingeschossige Bauten (Material- und Aufenthalts-, Ankleide- und Duschräume etc.) mit einer max. Grundfläche von 100 m².

Gewässerraum, Zone für Gewässerraumaufweitungen

Der Zweck des Gewässerraums besteht in erster Linie darin, für die künftige Gewässerentwicklung hinsichtlich Hochwasserschutz und Erhalt resp. Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers einen genügenden Handlungsspielraum zu erreichen. Dazu gehören auch Massnahmen zur naturnahen Entwicklung der angrenzenden Uferbereiche. Mittels Baulinie soll der Gewässerraum des Alpenrheins (linksseitig der A13) gesichert werden.

Abgestimmt auf das grenzüberschreitende Renaturierungsprojekt Alpenrhein soll im Gebiet „Rheinau“ die ehemalige Abbauzone in eine Zone für Gewässerraumaufweitungen überführt werden. Darin sind zukünftige Rheinaufweitungen sowie Materialentnahmen zulässig, welche im Rahmen eines separaten Projektes aufgearbeitet werden.

Trockenstandortszone

Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und -weiden sowie weitere Lebensräume von hohem ökologischen Wert und ökologischen Aufwertungspotential. Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und -weiden soll erhalten oder verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen naturnahen Lebensräume und die ökologische Vernetzung sollen gefördert werden. Für die Bewirtschaftung werden in der Regel Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen. Folgende Gebiete sind von Bedeutung und wurden im Zonenplan festgelegt:

- „Guscha“ Objekt mit drei Teilobjekten
- oberhalb „Eichhalde“, drei Objekte
- westlich „Bovel“, Objekt mit drei Teilobjekten
- Gebiet „Heidibrunnen“
- Objekt unterhalb „Heidihaus“

Natur- und Kulturobjekte

Einer der imposantesten Murköpfe der Bündner Herrschaft (im Steigwald) bezüglich Ausdehnung und Blockgrösse (klassisches Beispiel für die Murkegel bildenden Murgänge) sowie die gut aufgeschlossene Typlokalität des Ruchberg-Sandsteins (Gebiet Ruchberg und Maienfelder Alpen) werden als Naturobjekte (Geotop) aufgenommen.

Der wohl markanteste Einzelbaum (Buche) im Gebiet „Bovel“ sowie der mäandrierende Mühlbach im Gebiet „Ställi“ werden als Einzelobjekte bezeichnet.

Bereits rechtskräftig festgelegte Kulturobjekte wie „Römer Brüggli“, „Rohanschanze“, „Heidibrunnen“ und „Guschaturm“ werden beibehalten.

Zone für künftige bauliche Nutzung

Im Sinne eines Reservebaugebietes sind bei früheren Totalrevisionen der Ortsplanung diverse Flächen dem Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesen worden. Gemäss dem revidierten KRG umfasst das Übrige Gemeindegebiet nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen. Die ÜG-Flächen im Bereich des Siedlungsgebietes, welche für eine künftige bauliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen, werden der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeteilt. Die künftige bauliche Siedlungsentwicklung sieht die Stadt prioritär im Gebiet „Kessler“ und „Pardella“ vor.

Übriges Gemeindegebiet

Das Übrige Gemeindegebiet darf nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen sowie Strassenflächen umfassen. Die restlichen ÜG-Flächen werden daher wo möglich der Landwirtschaftszone zugewiesen.

6.1.5 Weitere Planinhalte

Wald

Das revidierte KRG schreibt nicht mehr zwingend vor, dass das Waldareal einer spezifischen Zone zugewiesen werden muss. Der Wald wird in den Zonenplänen nur noch als Hinweis dargestellt.

6.2 Genereller Gestaltungsplan

6.2.1 Allgemeines

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan im Bereich der historisch gewachsenen Siedlung (Altstadt und nähere Umgebung). Er bezweckt die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz sowie die Bildung von wohnlichen Quartieren.

Infolge der Digitalisierung mussten diverse geringfügige Anpassungen der verschiedenen Gestaltungsbereiche gestützt auf die Grundlage der amtlichen Vermessung vorgenommen werden.

6.2.2 Gestaltungsinhalte

Freihaltebereiche

Als Freihaltebereiche bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume innerhalb der Bauzone wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, welche für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind und freigehalten werden sollen. Diese ergeben zusammen mit den im Zonenplan festgelegten Grünzonen wertvolle und grosszügige Innenräume.

In den Freihaltebereichen dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen neu erstellt werden mit Ausnahme von Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer traufseitigen Fassadenhöhe von höchstens 2.5 m sowie einer Gesamthöhe von höchstens 3.5 m sowie Gartenanlagen und dergleichen. Oberirdische Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet.

Quartierplangebiete

Die neu festgelegten Quartierplanperimeter in den Gebieten „Tscharneringert/oberer Schellenberg/Pfandgraben“ sowie „Kruseckgasse/Vorstadt“ lösen lediglich bisher gesetzlich vorgeschriebene Quartierplanpflichten ab. Im Gebiet „Under Pardellen“ dient die Quartierplanpflicht insbesondere der Landumlegung, Erschliessung und Gestaltung des neu eingezonten Gebiets.

Alleen und wichtige Bäume, Hecken und Feldgehölze

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sowie Alleen sind in Zusammenarbeit mit den Forstorganen überprüft und teilweise angepasst worden. Es ist jedoch zu beachten, dass verschiedene Hecken oder Feldgehölze auch als Wald bezeichnet werden. Folgende bedeutende Hecken und Alleen werden zusätzlich aufgenommen:

- Landstrasse (Deutsche Strasse)
- Ragazerstrasse
- Wiesenstrasse

Gärten

Die Gärten der Parzellen 105 bis 112 (Pfundgraben, oberer Schellenberg) sind in der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) enthalten. Diese Gärten sollen geschützt werden. Sie werden mit einem Schutzbereich überlagert.

Inventar

Bereits im Rahmen der Ortsplanung 1996 wurde ein Siedlungsinventar für die Stadt Maienfeld erarbeitet. Aus arbeitstechnischen Gründen ist das Inventar in zwei Teile gegliedert. Im ersten Teil werden das sogenannte Vorstadtgebiet und alle Siedlungsteile ausserhalb des historischen Kerns analysiert und dokumentiert. In einem zweiten Teil wird das Städtchen untersucht. Zu diesem Zweck sind zwei Stadtgrundrisse (Untergeschoss und Erdgeschoss) im Massstab 1:200 angefertigt worden. Diese erfassen die gesamte Bebauung innerhalb der Stadtmauer sowie entlang der Lindenstrasse und stellen sie im Zusammenhang dar. Im Übrigen gibt es eine umfangreiche und interessante Bestandesaufnahme von Architekt Fortunat Held als handschriftliche Dokumentation, die in den 70er Jahren entstanden ist. Dieses Inventar bildete im Jahre 1996 die Grundlage für den Erlass von Schutzzonen, Schutzbereichen und Gestaltungsvorschriften sowie für die Aufnahme wertvoller Bauten, Baugruppen, Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan.

6.3 Genereller Erschliessungsplan

6.3.1 Allgemeines

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) legt die Grundzüge der Erschliessung fest. Darin sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung enthalten. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung sind die Planinhalte nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digitalisiert, aktualisiert und ergänzt worden.

Der Generelle Erschliessungsplan dient auch der strategischen Planung der öffentlichen Infrastrukturanlagen.

6.3.2 Änderungen im Generellen Erschliessungsplan

Verkehr

Die Verkehrsanlagen sind aufgrund des bestehenden Generellen Erschliessungsplanes überprüft, aktualisiert und soweit erforderlich angepasst worden (wesentliche Änderungen siehe Anhang 3).

Zwischen der „Fläscherstrasse“ und der „Ragazerstrasse“ wird eine Sammelstrasse mit entsprechendem Baulinienkorridor planerisch festgelegt. Analog der „Falknisstrasse“ im Osten der Stadt verbindet diese neue Strasse das Gebiet westlich des Kerns an die Hauptachsen und entlastet somit das Städtli.

Im Kernbereich besteht aufgrund der dichten Bebauung ein Bedarf an öffentlichen und privaten Parkplätzen. Dieses Problem wird planerisch mit verschiedenen Massnahmen wie folgt gelöst:

- *Öffentliche oberirdische Parkplätze*: Bezeichnung verschiedener Standorte bestehend und geplant
- *Öffentliche unterirdische Parkieranlagen*: Bezeichnung von zwei Standorten im Bereich des Kerns unter den „Schlossbungert“ und im Bereich „Kaufhausplatz“ (bisher). Diese Standorte sind mit einer entsprechenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt.
- *Private unterirdische Parkieranlagen*: Bezeichnung von zwei Standorten im Bereich des Kerns in den Gebieten „Vorstadt/Spitalgasse“ und „Kruseckgasse/Vorstadt“. Es handelt sich um prioritäre Standorte deren Realisierung anzustreben ist.
- *Weitere unterirdische Parkieranlagen*: Gemäss den baugesetzlichen Bestimmungen dürfen in der Grünzone private, vollständig unterirdische Parkieranlagen erstellt werden sofern sich diese gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen lassen.

Die Linienführung der nationalen Radwanderoute Nr. 2, die regionalen Mountainbikerouten Nr. 25 und Nr. 48 sowie die national bedeutende Skatingroute Nr. 1 werden neu in den GEP aufgenommen. Die Fuss- und Wanderwege werden nur soweit in den Plänen bezeichnet als ihre Linienführung nicht bereits von einer höher geordneten Erschliessungsanlage wie Land- und Forstwirtschaftsstrasse, öffentliche Erschliessungsstrasse etc. erfasst oder bezeichnet ist. Das Wanderwegnetz gemäss dem Inventar der Bündner Arbeitsgemeinschaft für Wanderwege (BAW) wird im Plan als Hinweis bezeichnet.

Ver- und Entsorgung

Die Leitungen wurden aufgrund des Leitungskatasters aktualisiert und angepasst. Auch dieses Planungsinstrument, welches einen ausgezeichneten Gesamtüberblick über alle Erschliessungsträger gibt, ist für die öffentliche Verwaltung im Alltag sehr wertvoll.

6.4 Baugesetz

Das heute rechtskräftige Baugesetz wurde am 26. November 1997, 29. Juni 1998 und 29. Juni 2000 von der Gemeindeversammlung angenommen.

Am 1. November 2005 sind das neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sowie die dazugehörige Verordnung (KRVO) in Kraft getreten. Zahlreiche Bestimmungen des neuen übergeordneten Rechtes sind direkt anwendbar, womit die entsprechenden Regelungen des kommunalen Baugesetzes hinfällig werden.

Die Begriffe und Definitionen gemäss der „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurden soweit sinnvoll übernommen mit Ausnahme der Ausnützungsziffer.

Das Baugesetz wurde an das KRG und an die KRVO angepasst. Der Aufbau richtet sich neu nach dem Raster des Musterbaugesetzes für die Bündner Gemeinden der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR). Aufgrund der Revisionsinhalte der Nutzungspläne sowie der Änderungsanträge des Stadtrates wurden weitere Anpassungen vorgenommen.

7 Wichtigste Änderungen nach der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2009

7.1 Zonenplan

- *Kernnahe Gebiete*: Neue Zonierung in den Gebieten „Marschallgut/Oberer Schellenberg“, „Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt“ und „Kruseckgasse/Lurgasse/Vorstadt“ gemäss neuem Konzept (vgl. Ziff. 5.2).
- *Heidiland*: Parzelle „Oleodotto del Reno“ in Raststättenzone.
- *Neugut (bei Landquart)*: Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für Altersheimerweiterung.
- *Unteres Herrenfeld (Parz. 389, 391-395, 2445)*: Verzicht auf Einzonung in die Wohnzone 2. Zuweisung zur Zone für künftige bauliche Nutzung (früher Reservebaugelände).
- *Untere Pardellen (Parz. 2444, 329)*: Einzonung in die W1 mit QP-Pflicht als Ersatz für Auszonungen in den Kernnahen Gebieten.
- *Mühlebündte (Parz. 2283)*: Verzicht auf Einzonung eines Streifens entlang des Mühlbaches. Streifen verbleibt im übrigen Gemeindegebiet. Verzicht auf die Ausscheidung einer Gewässerabstandslinie.
- *Schrebergärten Halde (Parz. 65)*: Verzicht auf die Ausscheidung einer Schrebergartenzone. Gebiet verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- *Bürgergüter (Parz. 1919)*: Verzicht auf die Ausscheidung einer Zone für künftige bauliche Entwicklung. Das Gebiet verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- *Kruseck (Parz. 664)*: Verzicht auf die Teileinzonung sowie auf die Ausscheidung einer Grünzone. Das Gebiet verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- *Parz. Nr. 123 (Bündtli)*: Verzicht auf eine Teilumzonung in die gemischte Zone. Die Teilfläche verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- *Zweite Erschliessungsetappe*: Streichung der verbliebenen Bauzonen zweiter Erschliessungsetappe bzw. Umteilung in Bauzonen erster Erschliessungsetappe.

7.2 Genereller Gestaltungsplan

- *Bovel*: Verzicht auf Bereich für eingeschossige Bauten und Anlagen.
- *Hotelzone*: Verzicht auf Baubereich mit erweiterter Fassaden- / Gesamthöhe von max. 16.50 m. Die Fassaden- und Gesamthöhe bleibt im Gebiet Industrie- und Gewerbezone gleich.
- *Bürgergüter (Parz. 1919)*: Verzicht auf geplante Hecken und Feldgehölze in Verbindung mit der Streichung der Zone für künftige bauliche Nutzung.
- *Parz. Nr. 2199, 521, 539 (Gebiet Steigstrasse)*: Streichung einer Baugestaltungslinie in Verbindung mit neuem Nutzungskonzept.

- *Kernnahe Gebiete „Marschallgut/Oberer Schellenberg“, „Steigstrasse/Spitalgasse/-Vorstadt“ und „Kruseckgasse/Lurgasse/Vorstadt“*: Anpassung der Gestaltungsbereiche in Verbindung mit den neuen Nutzungskonzepten (vgl. Ziff. 5.2).

7.3 Genereller Erschliessungsplan

- *Versorgung*: Übernahme des neusten Leitungskatasters.
- *Kernnahe Gebiete „Marschallgut/Oberer Schellenberg“, „Kruseckgasse/Lurgasse/-Vorstadt“*: Festlegung der Anschlusspunkte für die zukünftigen Strassenerschliessungen.
- *Kruseck (Parz. 664)*: Verzicht auf neue Erschliessungsstrasse von Süden. Wegparzelle Nr. 691 bleibt Landwirtschaftsweg wie bisher.
- *Sammelstrasse West*: Planerische Festlegung einer Sammelstrasse mit entsprechendem Baulinienkorridor.
- *Muldenweg*: Verzicht auf Umklassierung.
- *Kreuzweg bis Oberrofels (Heididörfli)*: Verzicht auf Umklassierung.
- *Schlangenberg (Försterschule) unterer Teil Schützenweg*: Verzicht auf Umklassierung.
- *Parkierungsanlagen*: Festlegung von öffentlichen unterirdischen Parkierungsanlagen (Schlossbungert und Kaufhausplatz) und von anzustrebenden privaten unterirdischen Parkierungsanlagen (Spitalgasse/Vorstadt und Vorstadt/Kruseckgasse).
- *Quartier „Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt“*: Festlegung von Baulinien an der „Steigstrasse“ und an der „Spitalgasse“ zum Zweck einer besseren Einordnung der Bauten und Ausnützung der Liegenschaften.
- *Quartier „Kruseckgasse/Vorstadt“*: Festlegung von Baulinien zur Sicherung der geplanten Zufahrtsstrassen.
- *Wanderwegnetz BAW*: Darstellung ganzes Wanderwegnetz als Hinweis.

7.4 Baugesetz

- *Anpassungszone A und D*: Streichung Anpassungszone A und Verzicht auf Anpassungszone D infolge Ablösung durch die differenzierte Anpassungszone B.
- *Anpassungszone B*: Präzisierung der Vorschriften in Verbindung mit der Ausscheidung von differenzierten Anpassungszonen B in den kernnahen Gebieten „Marschallgut/Oberer Schellenberg“, „Steigstrasse/Spitalgasse/Vorstadt“ und „Kruseckgasse/Lurgasse/Vorstadt“.
- *Grünzone*: Überarbeitung bezüglich der Zulässigkeit insbesondere von Parkierungsanlagen und vorspringenden Gebäudeteilen.
- *Zweite Erschliessungsetappe*: Streichung der zweiten Erschliessungsetappe, weil in ihrer Zielsetzung und Anwendung überholt.
- *Reklamen und Hinweistafeln*: Überarbeitung aufgrund der geltenden Rechtsprechung.
- *Baubegriffe/Messweisen*: Übernahme der Baubegriffe und Messweisen gemäss der „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)“.