Stadt Maienfeld
7304 Maienfeld
Telefon 085 / 9 52 52
Postcheckkonto 70-2277-7
Bank: GKB Konto CG 299.239.600

GENEHMIGUNGS- UND EINSPRACHEENTSCHEID

DES STADTRATES VON MAIENFELD VOM 26. FEBRUAR 1993 BETREFFEND QUARTIERPLANVERFAHREN IM PARK

I. Sachverhalt

1. Die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 2306 und Nr. 2384 reichten im Herbst 1991 bei der Stadt Maienfeld das Begehren um Einleitung eines Quartierplanverfahrens ein. Mit Beschluss vom 13. Dezember 1991 gab der Stadtrat diesem Begehren statt und legte das Beizugsgebiet fest. Der entsprechende Beschluss wurde im Kantons- und Bezirksamtsblatt publiziert und erwuchs in Rechtskraft. Das Beizugsgebiet umfasst die Parzellen

   Nr. 1768T,
   Nr. 1778T,
   Nr. 2134T,
   Nr. 2306 und
   Nr. 2384T
   (T=teilweise miteinbezogen)

2. Vorerst strebten die Grundeigentümer die Ausarbeitung eines Quartierplanes auf privater Basis an. Da sie sich nicht in allen Punkten einigen konnten, wurde mit Schreiben vom 13. April 1992 das öffentliche Verfahren begehrt. Das Planungsbüro Stauffer & Studach Chur erarbeitete in der Folge einen Entwurf zur Quartierplanung aus, der den Grundeigentümern zur Stellungnahme unterbreitet wurde. Eine Besprechung mit den Grundeigentümern fand am 21. Oktober 1992 statt.

3. Die Quartierplanakten "Im Park" wurden vom 22. Januar bis 20. Februar 1993 öffentlich aufgelegt. Die Auflage umfasste folgende Bestandteile:

   1. Quartierplanvorschriften mit Bestandestabelle, Beitragssatztabelle
   2. Bestandesplan 1:500
   3. Neuzuteilungsplan 1:500
   4. Gestaltungsplan 1:500
   5. Erschliessungsplan 1:500
   6. Bericht
   7. Erschliessungsstrasse Projekt Ing. Büro J. Grünenfelder AG, Domat/Ems, Querprofile Plan Nr. 200.91

4. Gegen die Quartierplanung gingen drei Einsprachen ein:

   a) Am 18. Februar 1993 beschwert sich [redacted] über die an der Nordwestecke eingezeichneten sieben Besucherparkplätze. Er beantragte deren Verschiebung und getrennte Anordnung.

   b) Mit Einsprache vom 17. Februar 1993 stellte [redacted] namens der [redacted] folgendes Rechtsbegehren:

      1. Auf den Anschluss der Baurechtsparzelle 2134 der [redacted] unter Parzelle Nr. 1768) an die Sammelstrasse Kantonsstrasse - Pardellengasse gemäss Planauflage vom 22. Januar 1993 sei zu verzichten.

      2. Die Erschliessung der erwähnten Parzelle sei so zu planen, dass unmittelbar hinter der neuen Brücke, welche für die Sammelstrasse zu erstellen ist, auf dem rechten Mühlbachufer ein

Anschluss erstellt wird, gemäss Plan des Büros Grünenfelder AG, Domat/Ems, Lenzerheide vom Januar 1993 (unser Gegenvorschlag).

3. Die Stadtbehörde Maienfeld möge sich bei den zuständigen kantonalen Instanzen dafür einsetzen, dass die bisherige Zufahrt von der Kantonsstrasse zur Reithalle bestehen bleibt, solange die Reithalle besteht.

4. Für den Fall, dass am Anschluss von Parzelle 1768 / 2134 an die Sammelstrasse gemäss Auflageplan vom 3. Dezember 1992 festgehalten wird, trifft die Stadtgemeinde Maienfeld folgende Vorkehrungen:

   a) Sie gewährleistet das Abholzen der Böschung hinter der Reithalle durch Beschaffung der Rodungsbewilligung.

   b) Sie verpflichtet die Eigentümerin von Parzelle-Nr. 2384 im Sinne von Art. 13 Abs. 4 der Quartierplanvorschriften das anfallende Meteorwasser im Hang hinter der Reithalle abzuleiten.

5. Ohne Kosten- und Entschädigungsfolge für die Einsprecherin.

c) Am 18. Februar 1993 reichte [redacted] eine Einsprache mit folgenden Rechtsbegehren ein:

1. Der Erschliessungsplan vom 3. Dezember 1992 sei aufzuheben.

1.1 Auf den Anschluss der Parzelle Nr. 1768 an die projektierte Sammelstrasse Kantonsstrasse / Pardellengasse sei zu verzichten.

1.2 Eventualiter sei die Erschliessung der Parzelle Nr. 1768 an die Sammelstrasse so zu planen, dass unmittelbar östlich der neuen Brücke der Sammelstrasse auf dem rechten Mühlbachufer ein Anschluss im Sinne des Planes des Büros J. Grünenfelder AG, Domat/Ems, vom Januar 1993 erstellt wird (Gegenvorschlag).

2. Der Gestaltungsplan vom 3. Dezember 1992 sei aufzuheben.

Der in den Quartierplan einbezogene Ueberbauungsbereich der Parzelle Nr. 1778 sei so zu wählen, dass jeweils im Rahmen der gesetzlichen Grenzabstände bis an die Parzellengrenzen gebaut werden darf.

3. Art. 17 der Quartierplanvorschriften sei in dem Sinne aufzuheben, dass das zugunsten von Parzelle Nr. 1778 und zulasten von Parzelle Nr. 2384 bestehende Fuss- und Fahrwegrecht nicht gelöscht wird bzw. bestehen bleibt.

4. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde Maienfeld.

II. Erwägungen

1. [redacted] ist Eigentümer einer Liegenschaft, welche an das Quartierplangebiet angrenzt. Er ist durch die Auswir-

kungen des Parkplatzes in seinen Rechten betroffen und damit zur Einsprache legitimiert.

Die Rekurrentinnen [redacted] und [redacted] sind als Eigentümerinnen von Land im Quartierplangebiet ebenfalls zur Einsprache legitimiert.

2. Nach Art. 22 der Bauordnung sind bei sämtlichen Neubauten Abstellplätze zu erstellen. Im vorliegenden Fall wird im Rahmen des Quartierplanes die grösste Anzahl von Parkplätzen in einer unterirdischen Parkierungsanlage untergebracht. Oberirdisch werden lediglich einige Besucher Parkplätze angeordnet. Dieses Vorgehen ist vernünftig und entspricht den gesetzlichen Grundlagen. Eine übermässige Beeinträchtigung kann dadurch jedenfalls nicht entstehen. Im übrigen wird die zwischen der Liegenschaft des Einsprechers [redacted] und den Abstellplätzen vorgesehene Strasse eine erhebliche Bedeutung erlangen. Im Vergleich zu den Verkehrsbewegungen auf dieser Strasse geht von den Besucher Parkplätzen eine marginale Beeinträchtigung aus. Die Einsprache [redacted] ist demzufolge abzuweisen.

3. In den Einsprachen [redacted] und [redacted] wird ein Verzicht auf den Anschluss der Parzellen Nr. 1768 und 2134 an die Sammelstrasse verlangt. Die künftige Erschliessung sei unmittelbar hinter der neuen Brücke (gemäss einem Planvorschlag) zu wählen.

   a) Der Erschliessungsplan muss die Erschliessung des ganzen Quartierplangebietes für die mögliche künftige Nutzung sicherstellen. Es ist indessen nicht erforderlich, dass bereits im jetzigen Zeitpunkt alle Erschliessungsanlagen erstellt werden, sofern der Kanton die Einfahrt in die Kantonsstrasse weiterhin zulässt. In diesem Fall ist lediglich die künftige Erschliessung rechtlich sicherzustellen, wobei den Ei-

gentümern der fraglichen Parzellen die grösstmögliche Selbständigkeit eingeräumt werden kann.

b) Wird die Parzelle 2134 einer neuen Nutzung zugeführt oder wird Parzelle 1768 überbaut, oder hebt der Kanton die bestehende Einfahrt in die Kantonsstrasse auf, so ist der Anschluss an die Sammelstrasse bei einem der im genehmigten Erschliessungsplan festgelegten Anschlusspunkte zu erstellen. Die Ausfahrt hat Art. 92 des Baugesetzes zu entsprechen. Die beiden Einlenker sind so zu konzipieren, dass eine reibungslose Ein- und Ausfahrt nach beiden Fahrrichtungen gewährleistet ist und der Durchgangsverkehr auf der Sammelstrasse nicht gefährdet wird. Das ganze Anschlussbauwerk inklusive Böschungen muss ausserhalb der Parzelle Nr. 308 (Bachparzelle) erstellt werden.

c) Wie erwähnt, hat der Stadtrat gegen die weitere Benützung der bestehenden Zufahrt zur Reithalle nichts einzuwenden und wird diese Auffassung gegenüber den kantonalen Instanzen auch zum Ausdruck bringen.

4. In der Einsprache [redacted] wird vom Stadtrat die Gewährleistung einer Rodungsbewilligung verlangt. Da für die Erteilung solcher Bewilligungen zwingend die Forstorgane zuständig sind, wäre eine solche Gewährleistung gesetzeswidrig.

5. In der Einsprache der [redacted] wird ferner verlangt, die Eigentümerin der Parzelle 2384 zur Sammlung des Meteorwassers zu veranlassen. Diese Pflicht ist für das gesammelte Meteorwasser in Art. 13 Abs. 4 hinlänglich geregelt.

6. In der Einsprache der [redacted] wird die Aufhebung des Gestaltungsplanes begehrt. Grund hiefür soll sein, dass der Eingriff in das Eigentum für die Parzelle 1778 auf der Westgrenze unnötigerweise in die Eigentumsgarantie eingreife.

   Mit der Festlegung des Ueberbauungsbereiches soll der eigentliche Hang von Hochbauten freigehalten werden. Diese markante Gelände-Kante (ehemaliges Rheinbord) ist schützenswert und soll für die Zukunft gesichert werden.

   Im übrigen gehört es zu den grundlegenden Anliegen der Quartierplanung überbaubare und nicht überbaubare Flächen zu bezeichnen.

7. [redacted] setzt sich gegen die Aufhebung des Fuss- und Fahrwegrechtes zugunsten Parzelle Nr. 1778 zur Wehr.

   Die künftige Zufahrt zu demjenigen Teil Nr. 1778, der in der Bauzone liegt, soll durch die unterirdische Parkierungsanlage erfolgen. Notzufahrten sind gewährleistet. Ferner kann - bis zur Inbetriebnahme der Parkierungsanlage - das Zufahrtsrecht oberirdisch entlang der Grenze zwischen den Parzellen 1778 und 2384 ausgeübt werden. Dies ergibt sich aus Art. 12 Abs. 4 der Quartierplanbestimmungen. Die Zufahrt ist damit durchgehend gewährleistet.

III. Entscheid

1. [redacted]

   Die Einsprache [redacted] wird abgewiesen.

2. Einsprache [redacted]

1. Ziff. 1 wird im Sinne der nachstehenden Ziff. 4 und der Erwägungen in II/3 gutgeheissen.

2. Die Ziffern 2 und 3 des Rechtsbegehrens werden abgewiesen.

3. Ziffer 4 des Rechtsbegehrens wird gutgeheissen.

3. Einsprache [redacted]

1. Die Ziffern 1, 2 und 3 werden im Sinne der nachstehenden Ziffer 4 und der Erwägungen in II/3 gutgeheissen.

2. Ziffer 4 des Rechtsbegehrens wird abgewiesen.

3. Ziffer 5 des Rechtsbegehrens wird gutgeheissen.

4. Für die aufgelegten Quartierplanunterlagen werden folgende Aenderungen beschlossen:

a) **Quartierplanvorschriften**

- Art. 3 Ziff. 7 streichen
- Art. 6 Abs. 3 letzter Satz streichen
- Art. 17 der Quartierplanbestimmungen erhält auf Seite 14 folgenden neuen Wortlaut:

4. Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Hauptbuchblatt und Parzelle 2384 Plan 23
zugunsten Hauptbuchblatt und Parzelle 1768 Plan 23
und Hauptbuchblatt 2134

Die jeweiligen Eigentümer von Parzelle 2384 Plan 23 räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke 1768 und 2134 das Recht ein, zwecks Zufahrt zu den Grundstükken 1768 und 2134 über die Neuzuteilungsplan besonders gekennzeichneten Zufahrten zu gehen und zu fahren. Das Fuss- und Fahrwegrecht ist enweder auf der rot oder der grün eingezeichneten Fläche auszuüben. Die Eigentümer der berechtigten Grundstücke haben vor Erstellung der Zufahrt gemeinsam ihr Wahlrecht dem Eigentümer der belasteten Parzelle mitzuteilen.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Maienfeld wie folgt einzutragen:

Auf Hauptbuchblatt und Parzelle 2384:
Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten 1768 und 2134

Auf Hauptbuchblatt und Parzelle 1768:
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulsten 2384

Auf Hauptbuchblatt 2134:
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten 2384

b) **Gestaltungsplan**

- Zufahrt zur Reithalle entlang der Nordostgrenze streichen

c) **Erschliessungsplan**

- Vorgesehene Zufahrt zu Parzelle 1768 und 2134 (orange eingezeichnet) streichen

- Vorgesehene Anschlusspunkte im Norden von Parzelle 1768 und im Westen von Parzelle 2384 ergänzen

d) **Neuzuteilungsplan**

- Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parzelle 1768 und 2134 im Nordwesten von Parzelle 2384 (grün eingezeichnet) ergänzen

5. Die Aenderungen der Quartierplanunterlagen (inklusive Pläne) werden allen Quartierplanbeteiligten mitgeteilt. Eine Neuauflage der Quartierplanung findet nicht statt.

6. Sollten auf dem Rechtsmittelweg einzelne Teile der Quartierplanung geändert werden, behält sich der Stadtrat vor, die Quartierplanung als Ganzes oder teilweise neu zu beschliessen und aufzulegen.

7. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

8. <u>Rechtmittelbelehrung</u>

Gegen den vorliegenden Entscheid kann innerhalb von 20 Tagen seit der Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs erhoben werden

9. **Mitteilung an:**

- [redacted]
- Alle Eigentümer im Quartierplangebiet

FÜR DEN STADTRAT VON MAIENFELD

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

STADTRAT MAIENFELD

Christian Möhr Luzi Nett

Maienfeld, 20. April 1993

Einschreiben