Bauamt
Balatrain 1 CH-7304 Maienfeld
Telefon 081 300 45 53 Telefax 081 300 45 60
thomas.accola@maienfeld.ch
www.maienfeld.ch

STADT MAIENFELD

VERFÜGUNG

des

STADTRATES MAIENFELD

vom 11.01.2021

betreffend

Einsprachebehandlung und Genehmigung Quartierplan Krusegg

(Grundstücke Maienfeld Nr. 639, 641, 662, 663, 2456 und Teile von 643)

I. SACHVERHALT

1. Am 31.03.2017 wurde im Rahmen der Erarbeitung des privaten Quartierplans Krusegg eine Anfrage bei der Gemeinde eingereicht. An der Sitzung vom 21.11.2017 hat die Baukommission die 2. vorläufige Beurteilung zum Quartierplan Krusegg und an der Sitzung vom 03.04.2018 die 3. vorläufige Beurteilung zum Quartierplan Krusegg vorgenommen.

2. Am 29.01.2020 wurden die ergänzten Quartierplanunterlagen eingereicht. Der von der Baukommission der Stadt Maienfeld am 28.04.2020 und vom Grundbuchamt Landquart am 12.05.2020 vorgeprüfte Quartierplan wurde in Anwendung von Art. 18 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 18.09.2020 bis am 19.10.2020 öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit Schreiben vom 17.09.2020 über die öffentliche Auflage orientiert.

3. Am 19.10.2020 ging eine Einsprache von [redacted], beide wohnhaft [redacted], sowie von [redacted], beide wohnhaft [redacted], alle vertreten durch RA lic. iur. [redacted], mit folgenden Rechtsbegehren ein:

   1. *Der Quartierplan Krusegg sei nicht zu genehmigen und an die Grundeigentümer zur Überarbeitung zurückzuweisen.*

2. *Eventualiter sei der Quartierplan insofern anzupassen, als dass keine Gestaltungsbereiche und Baufelder ausgewiesen werden und bezüglich die Abmessungen und Abstandsvorschriften die gesetzlichen Bestimmungen vorbehaltlos gelten.*

3. *Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.*

4. Mit Schreiben vom 22.10.2020 wurde die Vertreterin der Eigentümerschaft zur Stellungnahme aufgefordert. Diese liess sich mit Schreiben vom 11.11.2020 vernehmen.

5. Auf die Ausführungen in den Rechtsschriften und auf die aus den Akten gewonnenen Erkenntnissen wird, sofern notwendig, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. ERWÄGUNGEN

Formelles

6. Die Einsprache vom 16.10.2020 ist frist- und formgerecht innerhalb der Auflagefrist vom 18.09.2020 bis und mit 19.10.2020 erfolgt.

7. Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Stadtrat den Quartierplan, wobei er gleichzeitig über allfällige Einsprachen zu befinden hat (Art. 19 Abs. 1 KRVO). Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung (Art. 18 Abs. 3 KRVO).

8. Berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben (Art. 101 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG]). Verlangt ist somit neben der formellen Beschwerde, dass die einsprechende Person über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Die Legitimation ist allein schon aufgrund der räumlichen Nähe - anzuerkennen, wenn das von der Planung betroffene Grundstück an dasjenige der Einsprechenden angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt ist (Urteil 1C_203/2012 vom 18. Januar 2013 E. 1.2, mit Hinweisen).

9. Das Quartierplangebiet erstreckt sich über die Parzellen Nr. 639, 641, 662, 663, 2456 und Teile der Parzelle 643 des Grundbuches der Stadt Maienfeld. Für die Grundstücke Nr. 639, 641, 662, 663, 2456 und Teile der Parzelle 643 besteht eine Quartierplanpflicht gemäss Art. 51 KRG.

10. Die Einsprecher [redacted] sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 636 westlich des Quartierplangebiets. Die einsprecherische Liegenschaft grenzt direkt an die im Quartierplan liegenden Parzellen Nrn. 662 und 641 an. Aufgrund der räumlichen Nähe und als direkt betroffene Nachbarn sind sie zur Einsprache legitimiert.

11. Die Einsprecher [redacted] haben das Grundstück Nr. 636 in der Zwischenzeit an [redacted] verkauft und somit ihr schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung des Quartierplans verloren. Auf die Einsprache von [redacted] ist somit nicht einzutreten.

Materielles

Unterzeichnung der Planunterlagen

12. In formeller Hinsicht machen die Einsprecher geltend, die Voraussetzungen für einen privaten Quartierplan seien nicht vollständig erfüllt, da nicht alle Grundeigentümer einen Antrag auf Erlass des eingereichten Quartierplans gestellt hätten, bzw. zumindest mit der Unterzeichnung der Planunterlagen dokumentiert hätten. Es fehle an einem bedingungslosen Antrag aller Eigentümer im Quartierplangebiet, welcher gemäss Art. 53 Abs. 3 KRG vorausgesetzt sei. Im vorliegenden Fall habe die Brandis Investment AG als Eigentümerin lediglich die mit Schreiben vom 14.05.2020 geforderte Präzisierung der Auflageakten bestätigt, ohne je eine förmliche Einverständniserklärung abgegeben zu haben. Andererseits fehle eine Vollmacht, welche [redacted] ermächtige, die Planunterlagen für ihre Miterben, (die Eigentümer der Parzelle Nr. 662) zu unterzeichnen. Schlussendlich fehle von den Erben [redacted] eine Erklärung, dass sie den formellen Anpassungen zustimmten.

13. Die Brandis Investment AG hat das Eigentum an den Grundstücken Nr. 639, 641 und 663 von [redacted] erworben. Das Eigentum ist am 08.06.2020 übergegangen. [redacted] hatte den Antrag auf Erlass des eingereichten Quartierplans, bzw. die Planunterlagen ursprünglich unterzeichnet. Mit Schreiben vom 14.05.2020 hat die Brandis Investment AG die Präzisierung der Auflageakten bestätigt und somit ihre Zustimmung zum Antrag auf Erlass des Quartierplans ebenfalls erteilt.

14. Mit Datum vom 16., 17. und 19.11.2020 haben die restlichen Mitglieder der Erbengemeinschaft [redacted] ihre Miterbin [redacted] bevollmächtigt, alle notwendigen Handlungen vorzunehmen sowie alle hierzu notwendigen Dokumente im Namen der Vollmachtgeberin zu unterzeichnen und Erklärungen abzugeben. Die Vollmacht seitens der Erben [redacted] an [redacted] liegt demzufolge vor.

15. Die Erklärung der Erben [redacted] liegt vor und war bereits Teil der Auflageakten.

16. Die formellen Voraussetzungen für einen privaten Quartierplan sind nach dem Gesagten vollständig erfüllt und die Einsprache erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

Zweck der Quartierplanung

17. Die Einsprecher machen geltend, gemäss Art. 51 Baugesetz der Stadt Maienfeld (BG) beschränke sich der Zweck der Quartierplanung ausschliesslich auf die Erschliessungsplanung. Der Gestaltungsplan sei somit ohnehin nicht zu genehmigen. Andernfalls sei der Weg des öffentlichen Quartierplanes zu wählen, damit sich die Anstösser im Rahmen des Einleitungsverfahrens mit den beabsichtigen Zielen des Quartierplans auseinandersetzen könnten. Die Erarbeitung eines privaten Quartierplans könne sich unter Wahrung der Interessen der Anstösser nur im Rahmen des im Baugesetz vorgesehenen Zwecks bewegen.

18. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sich Art. 51 BG (Versorgungs- und Entsorgungsanlagen) zum Zweck der Quartierplanung äussern würde. Sofern sich die Einsprecher auf Art. 51 KRG beziehen, ist ihre Rüge umso weniger verständlich. Dieser lautet wie folgt:

> 1. *Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Das Planungsgebiet kann ausnahmsweise auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert.*
>
> 2. *Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan.*
>
> 3. *Für Bereinigungen von beschränkten dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen gelten die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss.*

19. Der Quartierplan ist ein (fakultatives) Planungsmittel, welches der Gemeinde ermöglicht, in «Eigenregie», d.h. ohne kantonales Genehmigungsverfahren, die Erschliessung und/ oder Gestaltung eines Teils der Bauzone im Rahmen der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, GGP, GEP) detaillierter zu regeln. Art. 51 KRG bildet dafür die gesetzliche Grundlage. Die Stadt Maienfeld hat dazu in Art. 11 BG weitere Bestimmungen erlassen, inwiefern ein Quartierplan von der zonengemässen Regelbauweise abweichen dürfe. Die gesetzliche Grundlage kann also nicht ernsthaft bestritten werden und die Einsprache ist in diesem Punkt offensichtlich unbegründet.

20. Gemäss Art. 53 Abs. 3 KRG entfällt das Einleitungsverfahren bei Quartierplanungen, die von Privaten selbst erarbeitet werden. Dritte können sich im Rahmen des Einspracheverfahrens mit den beabsichtigten Zielen des Quartierplans auseinandersetzen, weshalb sie

ihrer Rechte in keiner Weise verlustig gehen und deshalb keineswegs der Weg des öffentlichen Quartierplans gewählt werden müsste. Ein öffentlicher Quartierplan unterscheidet sich von einem privaten lediglich dadurch, dass bei letzterem das Einleitungsverfahren entfällt. Im Umfang der vorliegenden Quartierplanung besteht schon lange eine Quartierplanpflicht auf Stufe Nutzungsplanung. Sowohl Erschliessung wie auch Gestaltung eines Teils der Bauzone können im privaten Quartierplan geregelt werden, weshalb der Genehmigung in dieser Hinsicht nichts entgegensteht. Die Einsprache erweist sich auch hier als offensichtlich unbegründet.

Erschliessung und Lärm

21. Die Einsprecher machen geltend, der vorgesehene Wendeplatz und die Aussenparkplätze gemäss Plan Dienstbarkeiten würden nicht der Regelung im Erschliessungsplan entsprechen. Dieser regle die Erschliessung des Quartierplangebiets inklusive Parkierung verbindlich. Die offenbar erforderlichen Aussenparkplätze seien darin nicht verzeichnet. Eine Sicherung der entsprechenden nur mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten Abstellplätze sei nicht gegeben. Zudem sei die Regelung der Parkierung ausserhalb des Quartierplangebiets (auf dem nicht im Quartierplangebiet liegenden Teil der Parzelle Nr. 643) nicht zulässig. Die Erschliessung sei innerhalb des festgesetzten Quartierplangebiets abschliessend zu regeln. Die Erstellung von Aussenparkplätzen und eines überdimensionierten Wendeplatzes direkt vor der Einstellhalle sei mit den Lärmvorschriften nicht vereinbar. Sowohl die geplanten Aussenparkplätze als auch der notwendige Wendplatz könnten ohne weiteres in den Innenbereich, allenfalls in einen gedeckten und abgeschirmten Vorbereich der Einstellhalle integriert werden. Der Quartierplan könne auch aus diesem Grund nicht genehmigt werden.

22. Wie bereits dargelegt, ist es unter anderem auch Sinn und Zweck des Quartierplans, die Erschliessung eines Teils der Bauzone im Rahmen der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, GGP, GEP, Arealplan) detaillierter zu regeln. Der Wendeplatz ist ohne weiteres aus dem Erschliessungsplan ersichtlich. Richtig ist, dass die Aussenparkplätze nicht im Erschliessungsplan eingezeichnet sind. Diese ergeben sich jedoch aus dem Dienstbarkeitsplan. Die Prüfung, ob die Anzahl an Pflichtparkplätzen eingehalten ist, erfolgt zudem erst im Baubewilligungsverfahren. Nicht ersichtlich ist, weshalb die Regelung der Parkierung ausserhalb des Quartierplangebiets nicht zulässig sein sollte. Die Regelung der Parkierung ausserhalb des Quartierplangebiets ist möglich und mittels Dienstbarkeiten rechtsgenüglich abgesichert und somit nachgewiesen.

23. Gemäss Art. 10a Abs. 1 USG hat eine Behörde vor ihrem Entscheid über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit zu prüfen. Der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen die in der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundesrats (UVPV) bezeichneten Anlagetypen,

welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann (Art. 10a Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG). Gemäss Anhang zur UVPV unterstehen namentlich Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen (Anhang UVPV Ziffer 11.4) der UVP Pflicht. Bei Parkierungsanlagen mit bis zu 150 Parkplätzen muss die Zustimmung der kantonalen Fachbehörde eingeholt werden (Art. 4 KUSV). Im Gebiet des Quartierplans Krusegg herrschen übersichtliche Verhältnisse, für die nicht einmal ansatzweise vertiefte umweltrechtliche Abklärungen zu treffen sind:

24. Bei dem hier interessierenden Wendeplatz und den Aussenparkplätzen handelt es sich um neue ortsfeste Anlagen i.S.v. Art. 2 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV so weit begrenzt werden, dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte – im vorliegenden Fall der Anpassungszone B (Empfindlichkeitsstufe III) nicht überschreiten. Zonenplan und Zonenschema bezeichnen die Empfindlichkeitsstufen. Die Zuweisung und Anwendung der Empfindlichkeitsstufen richten sich nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung (Art. 10 BG). Gemäss Art. 43 USV gilt die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen. Die Belastungsgrenzwerte legt die USV im Anhang 3 für die Empfindlichkeitsstufe III wie folgt fest:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
III	60	50	65	55	70	65

25. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Grenzwerte überschritten werden, weshalb sich die Einholung eines Lärmgutachtens erübrigt, dies ist denn von den Einsprechern auch nicht beantragt worden. Falls die Planungswerte – wie vorliegend – eingehalten sind, gelten zusätzliche Massnahmen in der Regel dann als wirtschaftlich tragbar, wenn sich mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt (BGE 124 II 521). In diesem Sinn ist über die Einhaltung der Planungswerte hinaus die Entstehung und Verursachung von vermeidbarem Lärm zu verhindern oder zumindest einzuschränken, soweit dies möglich und verhältnismässig ist (vgl. auch: Urteil Bundesgericht 1C_24412019 vom 25. August 2020, E.3). Die Integration der geplanten Aussenparkplätze sowie des notwendigen Wendplatzes in den Innenbereich bzw. in einen gedeckten und abgeschirmten Vorbereich der Einstellhalle ist nicht

verhältnismässig, weshalb darauf verzichtet werden kann. Nach dem Gesagten ist der Quartierplan auch bezüglich Erschliessung zu genehmigen.

Realisierbare Nettogeschossfläche

26. Die Einsprecher führen aus, dass der oberhalb (in Norden) der Zonengrenze liegende Teil der Grundstücke in der Grünzone liege. Der innerhalb der Anpassungszone liegende Teil der Parzelle Nr. 662 betrage 509 m2. Es sei nicht nachvollziehbar, inwiefern sich daraus ein Anspruch auf Realisierung einer NGF von 346 m2 ergeben solle. Da der Gestaltungsplan nicht Teil des privaten Quartierplans sein könne, sei der Quartierplan auch bezüglich dieser Aussage nicht zu genehmigen und sei festzuhalten, dass sich die zulässige Nutzung aufgrund des Zonenplans ergebe.

27. Der südliche Teil der Parzelle Nr. 662 liegt in der Anpassungszone B mit zugewiesener NGF (Art. 22 BG). Im Quartierplangebiet wird die bauliche Nutzung (Nettogeschossfläche) pro Parzelle direkt im Zonenplan festgelegt. Die NGF ist in der Nutzungsplanung grundstücksweise festgelegt und parzellenscharf ausgewiesen. Die Flächen sind tabellarisch in der Legende zum Zonenplan festgelegt. Richtig ist also, dass sich die Nutzung aufgrund des Zonenplans ergibt und vorliegend vollumfänglich eingehalten wird.

Zulässigkeit der Festlegung von Baufenstern

28. Die Einsprecher machen geltend, die Festlegung von Baufenstern sei unzulässig. Einerseits, weil der Erlass eines Gestaltungsplanes mit dem Inhalt von Baufenstern im Rahmen der privaten Quartierplanung im vorliegenden Fall nicht zulässig sei. Die Quartierplanpflicht basiere ausschliesslich auf der Erschliessungsplanung. Gemäss der Legende des Zonenplans werde nämlich betreffend die Quartierplanpflicht auf Art. 51 BG verwiesen. Dieser Artikel regle ausschliesslich die Erschliessung, weshalb sich der Zweck der Quartierplanung auch nur auf diesen Aspekt der Folgeplanung zu beschränken habe. Alles andere würde zu einer Verkürzung des Rechtsmittelweges für die Eigentümer der Liegenschaften, welche an das Quartierplangebiet angrenzen, da sie sich gegen die mit der Quartierplanung verfolgten Ziele, gegen welche sie sich im Einleitungsverfahren zur Wehr zu setzen hätten, welches im privaten Quartierplan entfällt, nicht mehr zur Wehr setzen könnten.

29. Baufenster sind ein anerkanntes und weit verbreitetes Planungsmittel in Quartierplanungen. Sie dienen der Gestaltung der quartierinternen Überbauung. Was daran nicht zulässig sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Im Übrigen ist auf die Erwägungen in Rz 18 zu verweisen.

Grenzabstände

30. Die Einsprecher stellen sich auf den Standpunkt, mittels des Quartierplans werde versucht, die minimalen Grenzabstände hin zur Liegenschaft der Einsprecher auf den minimalen Abstand von 3.00 m zu reduzieren. Die Darstellung im Gestaltungsplan zeige, dass die gesetzlichen Abstandsvorschriften nicht eingehalten seien. Die Grenzabstände seien gemäss IVHB immer senkrecht zur Fassade zu messen. Bei einer entsprechenden Ausrichtung gegenüber der Liegenschaft der Einsprecher ergebe sich aufgrund des bei der südwestlichen Gebäudeecke senkrecht zur Hauptfassade einzuhaltenden grossen Grenzabstands ein wesentlich grösserer einzuhaltender Abstand. Sofern die Hauptfassade analog der bestehenden Überbauung auf der Liegenschaft Nr. 643 noch mehr gegen Westen abgedreht werde, ergebe sich hin zur Liegenschaft der Einsprecher ein noch grösserer einzuhaltender Abstand.

31. Gemäss Art. 11 Abs. 2 der Quartierplanvorschriften (QPV) sind gegenüber angrenzenden Grundstücken, welche nicht im Quartierplanperimeter liegen, die ordentlichen Abstandsbestimmungen einzuhalten. Die minimal zulässigen Grenzabstände ergeben sich aus dem Zonenschema in Art. 13 BG. Der grosse Grenzabstand in der Anpassungszone B beträgt 8.00 m. der kleine Grenzabstand 3.00 m. Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden aus einzuhalten. Zur Bestimmung der Hauptfassade ist in erster Linie die Lage der Hauptwohnräume massgebend; die örtliche Lage des Gebäudes und die Bauweise der Umgebung sind gebührend zu berücksichtigen. Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende oder abgegrabene Terrain nicht überragen, müssen keinen Grenzabstand einhalten. Bei Grenzabständen von mehr als 3.00 m dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker und offene Balkone bis max. 1.50 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen.

32. Aufgrund der örtlichen Lage der möglichen Gebäude und der Bauweise in der Umgebung ist an der Annahme, dass die künftigen Südwestfassaden die Hauptfassaden darstellen, nichts zu bemängeln. Dementsprechend ist an den bezeichneten Baufeldern und den ausgewiesenen Grenzabständen nichts auszusetzen. Im Übrigen ist die Einhaltung der Grenzabstände im Zuge des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens – das jedes konkrete Bauvorhaben zwangsläufig zu durchlaufen hat – zu überprüfen. Der Quartierplan hält die Grenzabstände auf allen Seiten ein und die Einsprache ist auch in diesem Punkt offensichtlich unbegründet.

33. Nach dem Gesagten ist die Einsprache vom 16.10.2020 vollumfänglich abzuweisen. Da dem Quartierplan Krusegg auch keine anderen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, kann er genehmigt werden.

34. Die mit dem privaten Quartierplanverfahren verbundenen Kosten, die bei der Stadt Maienfeld angefallen sind und die sich gemäss beiliegender Kostenabrechnung auf insgesamt CHF 6'767.60 inkl. MwSt. belaufen (exkl. ausstehende Grundbuch- und in diesem Zusammenhang noch entstehende Bauamtskosten), werden den Grundeigentümern gemäss Art. 21 der Quartierplanvorschriften auferlegt. Parteientschädigungen werden keine gesprochen.

35. Gemäss Art. 19 Abs. 3 KRVO hat der Stadtrat den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anzumerken. Deshalb ist auf den Grundstücken Nr. 641, 662, 663, 2456 und 643 eine solche Anmerkung anzuordnen.

III. VERFÜGUNG

1. Auf die Einsprache von [redacted] vom 16.10.2020 wird nicht eingetreten.

2. Die Einsprache von [redacted] vom 16.10.2020 wird vollumfänglich abgewiesen.

3. Der Quartierplan Krusegg wird ohne Änderungen und Ergänzungen genehmigt.

4. Die Kosten des Quartierplanverfahrens von CHF 6'767.60 (inkl. MwSt) gemäss beiliegender Kostenabrechnung werden der Grundeigentümerschaft gemäss Art. 21 der Quartierplanvorschriften auferlegt.

5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

6. Nach Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses ist der Quartierplan als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den Grundstücken Nr. 641, 662, 663, 2456 und 643 im Grundbuch der Stadt Maienfeld anzumerken.

7. Das Grundbuchamt Landquart wird beauftragt, die Anmerkung des Quartierplans Krusegg vorzunehmen; der rechtskräftige Beschluss gilt als Anmeldungstitel.

8. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7000 Chur, schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

9. Mitteilungen:

A-Post plus:

- Brandis Investment AG, Industriestrasse 19, 7304 Maienfeld (Grundeigentümerin Parz. 639, 641, 663)
- Stockwerkeigentümergemeinschaft «Kruseckgasse 31», vertreten durch Erbengemeinschaft [redacted] (Grundeigentümerin Parz. 643)
- Erben [redacted], vertreten durch [redacted] (Grundeigentümerin Parz. 662)
- [redacted] (Grundeigentümer Parz. 2456)
- Architekten Zindel & Partner AG, Herr Thomas Zindel, Schloss Maienfeld 2a, 7304 Maienfeld (Bauherrenvertretung)
- RA lic. iur. [redacted] (dreifach, auch zuhanden seiner Mandantschaft)
- Grundbuchamt Landquart (im Doppel nach Eintritt der Rechtskraft, 1 Exemplar mit Vollzugsbestätigung zurück an das Bauamt der Stadt Maienfeld)

Für den Stadtrat Maienfeld

Der Stadtpräsident

STADTRAT MAIENFELD·GR

Heinz Dürler

Der Stadtschreiber

Luzi Nett

Maienfeld, 19.01.2021