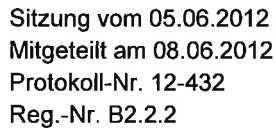


Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 30 02
Fax +41 81 414 30 49
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch



Gesuch: QP Quartierplan Laret auf Parz. Nr. 1619, Laret, Davos Wolfgang

Baugesuchs-Nr.: 12030

Baugesuch: 20.02.2012

Gesuchsteller: Gemeinde Davos, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz

Einsprachen:

1. Trinkwasser-Genossenschaft Davos Laret, Josua Conrad, Präsident, Lareterstrasse 12A, 7265 Davos Wolfgang
2. Verein Weidstrasse Laret, p.A. Peter Cafilisch, Weidstrasse 9, 7265 Davos Wolfgang
3. [REDACTED]
4. Interessen-Gemeinschaft Lareterstrasse-Anwohner in Davos Laret:
 - [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rechtsbegehren der Einsprecher (sinngemäss):

Die Genehmigung des Quartierplanes sei zu verweigern.

Rechtsbegehren der Gesuchstellerin (sinngemäss):

Die Einsprachen seien vollumfänglich abzuweisen.

Sachverhalt:

1. Mit Gesuch vom 20.02.2012 reichte die Bauherrschaft den Quartierplan Laret für die Parz. Nr. 1619, Laret, Davos Wolfgang, zur Genehmigung ein. Vorschriftsgemäss wurde dieses Gesuch am 09.03.2012 im Amtsblatt der Gemeinde Davos publiziert.
2. Innert Frist gingen vier öffentlich-rechtliche Einsprachen im Sinne von Art. 18 Abs. 3 KRVO ein (hinsichtlich der Einsprecher 4 in Form einer gemeinsamen Einsprache).

- 2.1 Die Einsprecherin 1 begründet ihre Einsprache mit einer ungenügenden Erschliessung des Quartierplanareals, da alle Zu- und Wegfahrten über die Lareterstrasse erfolgen würden, welche für solche Belastungen nicht ausgelegt sei. Zudem sei mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass die von der Einsprecherin 1 betriebene und unter der Lareterstrasse liegende Trinkwasserleitung durch das Bauvorhaben beschädigt würde.

Dazu führen die kommunalen und kantonalen Tiefbauämter in ihren Stellungnahmen vom 21. März und 27. April 2012 aus, dass der die Werkleitung enthaltene Strassenabschnitt im Eigentum des Kantons stehe und für ein Höchstgewicht von 28 Tonnen zugelassen sei. Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen müssten der erlaubten Beanspruchung durch den Verkehr standhalten und seien vom Leitungseigentümer entsprechend zu unterhalten.

- 2.2 Der Einsprecher 2 bemängelt in seiner Eingabe die fehlende direkte Anbindung des betroffenen Gebietes an den öffentlichen Verkehr. Die im Quartierplan vorgesehene Bebauung führe zu einem erheblichen Zuwachs an Bewohnern, welche vorwiegend die Busstation Landhaus für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel aufsuchen würden. Da die öffentliche Fussgänger Verbindung zwischen dem Landwirtschaftsgewerbe Stiffler und der genannten Bushaltestelle aus verschiedenen Gründen nur erschwert begehbar sei, würde vielfach über die private und nicht durchgehende Weidstrasse ausgewichen und dabei auch noch unberechtigt private Grundstücke und Wiesen benützt. Die entsprechenden Vorbehalte seien umso mehr begründet, da gemäss Bebauungsmodell 1 : 500 auch noch eine Verbindung von der quartierinternen Strasse zu der Richtung Weidstrasse führenden Privatstrasse Specker/Guggenheim/Hager geschaffen werden soll.

Gemäss der Stellungnahme des Tiefbauamtes der Gemeinde Davos vom 16. April 2012 erreichen Fussgänger das Quartierplanareal aber nicht über den vom Einsprecher aufgezeigten Weg, sondern über die kantonale Erschliessungsstrasse ab der Bushaltestelle Unter Laret oder alternativ über den (vom Einsprecher als hindernisreich kritisierten) öffentlichen Weg Lareterstrasse ab Hof Stiffler zur Bushaltestelle Landhaus am südlichen Ende der Weidstrasse.

- 2.3 Die Einsprecher 3 bringen vor, dass das Projektmodell zur Quartiererschliessung ohne ihre Erlaubnis einen Durchgang über ihre Parz. Nr. 1654 aufweise, damit die Bushaltestelle Landhaus via Weidstrasse auf dem kürzesten Weg erreicht werden könne. Zudem habe das Quartier für Motorfahrzeuge keine ausreichende Verbindung zur Prättigauerstrasse, da die bereits stark frequentierte schmale Lareterstrasse ein Kreuzen von Autos nicht erlaube.
- 2.4 Die verkehrstechnische Erschliessung der vom Quartierplan erfassten Parzelle wird auch von den Einsprechern 4 kritisiert, da die Lareterstrasse die notwendigen Kapazitäten nicht aufweise, keinen Schutz für Fussgänger und Velofahrer biete und wegen der schwierigen Schneeräumung Eigentum der heutigen Bewohnern der Lareterstrasse beschädigt würde, welche diese Lasten nicht auch noch zugunsten von Zuzüglern tragen wollen. Ein Ausbau der Strasse sei ohne Beeinträchtigung des geschützten Ortsbildes nicht möglich. Zudem sind die Einsprecher der Auffassung, dass Rückbau und Aufbau der vorgesehenen Infrastruktur sowie der folgende Zusatzverkehr sich nicht mit dem Anspruch der Gemeinde als Energiestadt vereinbaren lasse.

Die Tiefbauämter der Gemeinde und des Kantons schliessen in ihren Berichten vom 16. und 27. April 2012 eine (unwesentliche) Mehrbelastung der Anwohner der Lareterstrasse durch den von der neuen Siedlung ausgehenden motorisierten Verkehr zwar nicht aus, doch könne die im Generellen Erschliessungsplan vom September 1998 enthaltene Lareterstrasse den erwarteten Mehrverkehr ohne weiteres aufnehmen; immerhin würden für die Erstellung von neuen Einfamilienhäuser ein Dreifamilienhaus und das Ferienzentrums Laret abgebrochen.

Auf die weiteren Vorbringen ist soweit nötig in den Erwägungen einzugehen.

Die Baubehörde zieht in Erwägung:

1. Formelles

Gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO i.V.m. Art. 101 Abs. 2 KRG sind Personen zur Einsprache berechtigt, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung des Quartierplans haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

Die Einsprachelegitimation verlangt ein besonderes Interesse, das sich aus einer nahen und beachtenswerten Beziehung des Einsprechers zum Streitgegenstand ergibt, so dass er wegen einer falschen Rechtsanwendung stärker als die Allgemeinheit betroffen ist. Dabei legitimiert jedes eigene, aktuelle Rechtsschutzinteresse zur Einsprache, das für den Einsprecher einen praktischen Nutzen aufweist und in der Abwendung eines wirtschaftlichen, ideellen, materiellen oder anders gearteten Nachteils liegen kann. Das für die Einlegung des Rechtsmittels vorausgesetzte Interesse des Einsprechers muss schutzwürdig sein, d.h. die rechtliche oder tatsächliche Stellung des Einsprechers muss durch den Verfahrensausgang unmittelbar beeinflusst werden können. Demnach ist ein Nachbar zur Einsprache legitimiert, wenn die im Quartierplan getroffenen Regeln zu Beeinträchtigungen führen, die sich auf sein Grundstück spürbar in einer Weise negativ auswirken, dass er mehr als jedermann betroffen ist. Die verlangte besondere Beziehung zur Streitsache ergibt sich dabei aus der räumlichen Nähe oder auf Grund des erwähnten Anfechtungsinteresses. Die Auswirkung auf die Nach-

barliegenschaft muss nach Art der Intensität so beschaffen sein, dass sie auch bei objektiver Betrachtungsweise als Nachteil empfunden wird. Dann kann der Einsprecher alle den Streitgegenstand betreffenden Rügen anbringen, die seine Position verbessern (zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 17. August 2010, R 09 72; *Peter Hänni*, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 545 f.). Private sind im Einspracheverfahren nicht legitimiert, ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts zu verfolgen, ohne dass dem Einsprecher im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 133 II 253).

Der Einsprecher 1, 3 und 4 sind Eigentümer/Bewohner von Parzellen resp. Werken, die sich in unmittelbarer Nähe des vom Quartierplan erfassten Gebietes befinden resp. an der Erschliessungsstrasse liegen. Sie sind grundsätzlich zur Einsprache legitimiert. Soweit in der Eingabe der Einsprecher 4 aber eine Unverträglichkeit mit dem Anspruch der Gemeinde Davos als Energiestadt gerügt wird, sind die notwendigen Legitimationsvoraussetzungen mangels aktuellen Rechtsschutzinteresses jedoch nicht erfüllt, weshalb insofern auf ihre Einsprache nicht eingetreten werden kann.

Der Einsprecher 2 setzt sich für die Interessen der Anrainer der Weidstrasse ein; eine Strasse, die nicht einmal einen durchgehenden Zugang zur fraglichen Bauparzelle bildet und die gemäss dem für das betreffende Gebiet massgebenden Generellen Erschliessungsplan auch nicht der Erschliessung des Quartierplanareals dient. Damit fehlt es dem Einsprecher 2 an den vorausgesetzten schutzwürdigen Interessen für eine Einsprache, weshalb auf seine Eingabe mangels Legitimation nicht eingetreten werden kann. Allfälligen Eigentumsstörungen sind auf dem zivilrechtlichen Weg zu begegnen.

2. Materielles

2.1 Das geplante Bauvorhaben liegt in der Ortsrandzone II. Eine Quartierplanpflicht besteht nicht. Dennoch hat die Grundeigentümerin freiwillig einen Quartierplan erstellt, um eine geordnete und einheitliche Bebauung der Parzelle sicherzustellen.

2.2 Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail (Art. 51 Abs. 1 KRG). Dabei müssen sich die Quartierplanbestimmungen über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten äussern.

2.3 Die Einsprecher bemängeln in erster Linie eine ungenügende Erschliessung des Quartierplangebietes.

Die Kritik ist jedoch verfehlt, da der Quartierplan sich nur zu den Erschliessungsanlagen innerhalb des Planungsgebietes äussern muss (Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden vom 24. Januar 2012 [R 11 53], wonach *"es nicht die Aufgabe eines Quartierplanes [ist], allfällig ausserhalb des zu überbauenden Teilgebietes bestehende Verkehrsprobleme zu lösen"*).

Eine ungenügende Erschliessung innerhalb des Quartierplanareals wurde von den Einsprechern jedoch nicht vorgebracht. Der vorliegende Quartierplan erfüllt die an dieses Instrument gesetzten gesetzlichen Vorgaben in ausreichendem Mass und ist deshalb zu genehmigen. Die Einsprachen sind abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Im Übrigen sind die Bedenken der Einsprecher auch unbegründet, da die Verkehrszunahme wegen dem Abbruch des Ferienzentrums Laret (mit immerhin 14 Doppel- und 10 Dreibett-

zimmern, einem Massnlager für 15 Personen und einem grossen Parkplatz mit entsprechenden Frequenzen) und dem Dreifamilienhaus "Schwarzseehaus" gering ausfallen wird. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse mag die zur Hauptsache und insbesondere im dicht bebauten Teil entlang der Lareterstrasse über eine Kantonsstrasse geführte Erschliessung des Baugrundstückes nicht optimal sein, aber sie ist immer noch genügend und entgegen den Einsprechern sehr wohl für die im Planungsgebiet vorgesehene Bebauung geschaffen (im Übrigen wäre eine fehlende Baureife wegen mangelhafter Erschliessung im Baubewilligungsverfahren vorzubringen).

Die im gültigen Generellen Erschliessungsplan als Fahrweg ausgewiesene Lareterstrasse darf von Fahrzeugen bis 28 Tonnen befahren werden. Dieser Beanspruchung muss auch die Trinkwasserleitung der Einsprecherin 1 standhalten. Wegen der von der Einsprecherin 1 geäusserten, aber absolut unsubstantiiert gebliebenen Befürchtung einer Beschädigung der Leitung ist die Erschliessung somit nicht ungenügend.

Unbegründet ist auch der Einwand der Einsprecher 3 wegen dem im Modell 1 : 500 enthaltenen Durchgang zu seiner Parzelle. Zwar war der beanstandete Weg ursprünglich tatsächlich Teil des Projektmodells, jedoch handelt es sich bei diesem Modell gar nicht um einen verbindlichen und damit anfechtbaren Bestandteil des Quartierplans. Auf den verbindlichen Planunterlagen ist der Durchgang nicht mehr vorgesehen. Soweit die Einsprecher ein unbefugtes Betreten ihrer Grundstücke befürchten, lässt sich dies nicht über das vorliegende Quartierplanverfahren unterbinden. Dafür haben die Einsprecher allenfalls privatrechtliche Vorkehrungen zu treffen.

3. Kostenfolge

Die Gebühr dieses Bewilligungsverfahrens bestehend aus der Gebühr von Fr. 1'910.00 (Art. 157 BauG) sowie der Kosten der Publikationen von Fr. 196.00 werden der Bauherrschaft auferlegt.

Gemäss Art. 96 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100) sind die sich aus der Einsprache ergebenden Kosten den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird.

Auf Grund der Prüfung des eingereichten Quartierplans und gestützt auf vorstehende Erwägungen werden den Einsprechern 1 - 4 je Fr. 300.00 an Verfahrenskosten auferlegt; den Einsprechern 4 unter Solidarhaftung der einzelnen Mitunterzeichner ihrer Einsprecher. Entschädigungen sind nicht zu entrichten.

Auf Grund der Prüfung des eingereichten Quartierplanes

beschließt die Baubehörde:

1. Auf die Einsprache des Einsprechers 2 wird nicht eingetreten.

Die Einsprachen der Einsprecher 1, 3 und 4 gegen den Quartierplan Laret auf auf Parz. Nr. 1619, Laret, Davos Wolfgang, werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Der Quartierplan Laret auf Parz. Nr. 1619, Laret, Davos Wolfgang, bestehend aus Quartierplanbestimmungen vom und den zugehörigen Plänen wird gemäss Art. 19 KRVO im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3. Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens, bestehend in:

Gebühren	Fr.	1'910.00
Kosten der Ausschreibung	Fr.	196.00
Total	Fr.	<u>2'106.00</u>

gehen zu Lasten der Bauherrschaft und sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

4. Für das Einspracheverfahren werden die Verfahrenskosten wie folgt aufgeteilt:

- Einsprecher 1:	Fr.	300.00
- Einsprecher 2:	Fr.	300.00
- Einsprecher 3:	Fr.	300.00
- Einsprecher 4 (insgesamt und unter Solidarhaftung der entsprechenden Mitunterzeichner):	Fr.	300.00

Sie sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

Entschädigungen an die Gesuchstellerin werden nicht zugesprochen.

5. **Rechtsmittelbelehrung:** Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, Obere Plessurstrasse 1, 7000 Chur, schriftlich und im Doppel Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat das Rechtsbegehren, den Sachverhalt und eine kurze Begründung zu enthalten und ist zu unterzeichnen; der angefochtene Entscheid und die verfügbaren Beweismittel sind beizulegen. Weitere Beweismittel sind genau zu bezeichnen.

6. Mitteilung an:

- Gemeinde Davos, Berglistutz 1, 7270 Davos Platz
- Trinkwasser-Genossenschaft Davos Laret, Josua Conrad, Präsident, Lareterstrasse 12A, 7265 Davos Wolfgang
- Verein Weidstrasse Laret, p.A. Peter Caflisch, Weidstrasse 9, 7265 Davos Wolfgang
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Bauamt, im Hause

Gemeinde Davos

Namens der Baubehörde


Hans Peter Michel
Präsident


Michael Straub
Aktuar