



Vschinauncha da S-chanf
7525 S-chanf

S-chanf, 25.08.2015/DS
Ihre Kontaktperson: Duri Campell
Telefon 081 854 12 40, actuar@s-chanf.ch



DECRET / VERFÜGUNG

Entscheid des Gemeindevorstands vom: 12. August 2015

Betreff:

Genehmigung Teilrevision Quartierplan Serlas

Empfänger:

Alle Quartierplanbeteiligten (per Einschreiben)

I. Festgestellt

1. Am 29. Mai 2002 erliess der Gemeindevorstand einen Quartierplan Serlas mit folgenden Bestandteilen
 - Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhang
 - Quartierplanabgrenzungs- und Bestandesplan 1:500
 - Neuzuteilungsplan 1:500
 - Gestaltungsplan 1:500
 - Erschliessungsplan 1:500

Bestandteil der Quartierplanvorschriften waren insbesondere auch folgende Verteilungsschlüssel:

- Planungskosten (Art. 15 QPV)
- Quartierstrasse inkl. Strassenbeleuchtung sowie Abfallsammelstelle (Art. 16 QPV)
- Wasser- und Kanalisationsleitungen (Art. 17 QPV)

Die Verteilung der Kosten erfolgte auf der Grundlage der den Parzellen zugewiesenen Bruttogeschossflächen (BGF).

2. Die Erschliessung des Quartierplangebiets gemäss den Vorgaben des Quartierplans vom 29. Mai 2002 wurde in der Zwischenzeit weitgehend ausgeführt. Die Kostenverteilung ist hingegen noch nicht vollständig abgeschlossen.
3. Am 23./24. Januar 2013 beschloss die Gemeindeversammlung eine Totalrevision der Ortsplanung. Mit Beschluss Nr. 420 vom 29. April 2014 genehmigte die Regierung die Revision der Ortsplanung. Mit der Revision der Ortsplanung wurden insbesondere folgende Änderungen beschlossen, welche Auswirkungen auf den Quartierplan Serlas haben:
 - Die Parzelle Nr. 810 (bis dahin Teil der Parz. Nr. 277) wurde von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Gewerbezone umgezont.
 - Für die Gewerbezone wurde die Ausnützungsziffer ersatzlos gestrichen.
 - In der Gewerbezone können, in Abweichung zu den geltenden Höhenbeschrän-

kungen, neu technische Anlagen wie Silos eine Höhe von max. 18 m aufweisen.

- Die Definition der Bemessung der Höhe von Gebäuden richtet sich neu nach den Bestimmungen der „Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB).

4. Am 16. Dezember 2014 beschloss der Gemeindevorstand, eine Teilrevision des Quartierplans Serlas einzuleiten. Die Absicht zur Einleitung einer Teilrevision des Quartierplans Serlas wurde vom 13. Januar 2015 bis 12. Februar 2015 öffentlich publiziert und zudem allen betroffenen Grundeigentümern im Quartierplangebiet schriftlich mitgeteilt. Der Zweck der Revision wurde wie folgt beschrieben:
„Adatter prescripziuns dal plan da quartier regard otezzas, largezzas e lungezzas tenor la revaisa totela da la planisaziun locala, approveda ils 30.04.2014 da la Regenza Grischuna“
5. Gegen die Publikation der Absicht zur Einleitung der Teilrevision des Quartierplans ging eine Einsprache ein. Am 4. März 2015 beschloss der Gemeindevorstand die Einleitung des Quartierplanverfahrens mit Abweisung der Einsprache.
6. Nach Eintritt der Rechtskraft am 3. April 2015 beauftragte der Gemeindevorstand das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung mit der Erarbeitung der Teilrevision des Quartierplans.
7. Die Teilrevision des Quartierplans beschränkte sich auf die QPV. Während der Zeit vom 28. Mai 2015 bis 26. Juni 2015 legte der Gemeindevorstand die Teilrevision der QPV während 30 Tagen öffentlich auf und orientierte die betroffenen Grundeigentümer im Quartierplan schriftlich.
8. Während der öffentlichen Auflage gingen bei der Gemeinde zwei Einsprachen ein. Auf diese Einsprachen wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägung

A. Behandlung der Einsprachen

Gemäss Art. 18 Abs. 3 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die eingegangenen Einsprachen wurden rechtzeitig innerhalb der Auflagefrist eingereicht. Die Einsprachen stammen von Quartierplanbeteiligten. Als direkt Beteiligte sind sie daher zur Einsprache legitimiert.

1. Einsprache [REDACTED]

1. Die Einsprecherin stellt den Antrag, die Teilrevision sei in der vorgelegten Form abzuweisen, zu überarbeiten und nochmals aufzulegen. Der Antrag wird im Wesentlichen wie folgt begründet:
 - Die Verteilschlüssel gemäss Art. 16 (Kosten Quartierstrasse, Strassenbeleuchtung und Abfallsammelstelle) und Art. 17 (Kosten Wasser- und Kanalisationsleitungen) seien zu überarbeiten damit eine saubere Abrechnung der Erschliessungskosten möglich ist. Bisher seien von der Gemeinde nur Akontorechnungen jedoch keine Schlussabrechnungen gestellt worden.
 - Die Quartierstrasse auf Parzelle Nr. 800 sowie die Parzelle Nr. 808, würden in Art. 3 QPV nicht erwähnt.
 - In Art. 6 QPV würden die Mutationen nicht aufgeführt und die Landeigentümer würden nicht entschädigt.
 - In Art. 11 QPV sei geregelt, dass die Zufahrten für bestimmte Parzellen ausschliesslich über die Quartierstrasse möglich seien. Parzellen, welche heute über eine Zufahrt über die Hauptstrasse haben, sollten aufgeführt werden oder dieser Absatz sollte gestrichen werden, weil nicht den Tatsachen entsprechend.
 - Bei dem neu gefassten Art. 21 würden mehrere Parzellen fehlen.
2. Gemäss Einleitungsbeschluss vom 4. April 2015 besteht der Zweck der Teilrevision des Quartierplans einzig darin, die Vorschriften bezüglich Höhe, Länge und Breite von Gebäuden den neuen Vorschriften der revidierten Ortsplanung anzupassen. Von einer Neuregelung von Landerwerb und Verteilschlüssel für die Erschliessungskosten

sowie von Zufahrten oder gar einer Gesamtüberarbeitung des Quartierplans ist im Einleitungsbeschluss keine Rede. Ziel und Zweck der Teilrevision ist somit nicht eine grundlegende Überarbeitung sondern eine minimale, gezielte Anpassung und Ergänzung des Quartierplans. Auf die Einsprache ist deshalb mit einer Ausnahme (vgl. nachfolgend Ziff. 5) nicht einzutreten.

3. Selbst wenn auf die Einsprache eingetreten werden könnte, gälte was folgt: Der Quartierplan ist rund 13 Jahre alt. Seit dem Erlass wurden verschiedene Parzellierungen vorgenommen und die damals vorgesehenen Erschliessungsanlagen wurden zum grössten Teil auch ausgeführt. Ebenso wurden für die ausgeführten Erschliessungswerke bereits Akontorechnungen im Ausmass von ca. 90 % gestellt. Was fehlt ist lediglich eine Schlussabrechnung. Dazu ist gestützt auf Art. 20 KRVO ein Kostenverteiler auf der Grundlage der rechtskräftigen Verteilschlüssel zu erstellen und das entsprechende Verfahren durchzuführen. Eine Revision des Quartierplans hinsichtlich der Verteilschlüssel Erschliessung braucht es hingegen nicht.
4. Dasselbe gilt bezüglich der Nichterwähnung der Parzellen Nr. 800 und 808 in Art. 3 QPV. Dieser Artikel beschreibt grob das Konzept des Quartierplans. Es ist nicht einzusehen, aus welchem Grund die genannten neuen Parzellen speziell erwähnt werden sollten.
5. Die geltende Regelung gemäss Art. 11 QPV, wonach neue Zufahrten nur über die geplante neue Quartierstrasse erfolgen dürfen, ist durch abweichende Baubewilligungen tatsächlich ausgehebelt worden. Eine Ergänzung der QPV, wonach Parzellen mit Anstoss an die Hauptstrasse auch über diese Strasse erschlossen werden dürfen, ist daher gerechtfertigt. Hier wird die Einsprache gutheissen.
6. In Art. 21 Abs. 2 sind alle im Quartier einbezogenen Parzellen aufgeführt. Es braucht daher keiner Ergänzung.
7. Die Einsprache erweist sich daher, mit Ausnahme von Ziff. 5 als unbegründet. Sie wäre deshalb auch abzuweisen, könnte auf sie eingetreten werden.

2. Einsprache von [REDACTED]

1. Der Einsprecher stellt den Antrag, ihm seien keinerlei Kosten aufzuerlegen.
2. Die Planungskosten für die vorliegende Teilrevision übernimmt die Gemeinde. In diesem Punkt wird die Einsprache gutgeheissen. Im Übrigen wird auf die Einsprache nicht eingetreten, da Gegenstand der laufenden Revision nur die Anpassung der Quartierplanvorschriften an die totalrevidierte Grundordnung ist. Die Einsprache wird daher gutgeheissen, soweit ihr durch Kosten der Teilrevision auferlegt worden wären. Im Übrigen wird auf die Einsprache nicht eingetreten. Sie erwiese sich auch materiell als unbegründet.

B. Genehmigung des Quartierplans

Die öffentlich aufgelegte Teilrevision der Quartierplanvorschriften wird in folgenden Punkten abgeändert:

- a) Art. 11 Abs. 2 QPV wird mit folgendem Wortlaut ergänzt:

Bei Grundstücken mit Anstoss an die Kantonsstrasse können bei Vorliegen einer Bewilligung des Tiefbauamts auch Zufahrten über diese Strasse gestattet werden.

- a) Art. 15 Abs. 2 QPV wird wie folgt abgeändert.

Die Kosten für die Teilrevision 2015 trägt die Gemeinde.

Gestützt auf diese Erwägungen beschliesst der Gemeindevorstand was folgt:

III. Verfügung

1. Die Einsprachen [REDACTED]

[REDACTED] werden im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, und die öffentlich aufgelegte Teilrevision der Quartierplanvorschriften wird in folgenden Punkten abgeändert:

- a) Art. 11 Abs. 2 QPV wird mit folgendem Wortlaut ergänzt:

Bei Grundstücken mit Anstoss an die Kantonsstrasse können bei Vorliegen einer Bewilligung des Tiefbauamts auch Zufahrten über diese Strasse gestattet werden.

a) Art. 15 Abs. 2 QPV wird wie folgt abgeändert.

Die Kosten für die Teilrevision 2015 trägt die Gemeinde.
Im Übrigen wird auf die Einsprachen nicht eingetreten.

2. Die Teilrevision der Quartierplanvorschriften Serlas wird in der Fassung gemäss der öffentlichen Auflage vom 28. Mai 2015 bis 26. Juni 2015 mit den Änderungen gemäss Ziff. III.1 vorstehend genehmigt.
3. Die genehmigte Teilrevision der Quartierplanvorschriften ist nach Eintritt der Rechtskraft beim Grundbuchamt Maloja zur Anmerkung anzumelden. Der Gemeindepräsident und der Aktuar sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.
4. Die Kosten für die Teilrevision 2015 der Quartierplanung trägt die Gemeinde. Für die Behandlung der Einsprachen werden den Einsprechern keine Kosten auferlegt.

Gegen diese Verfügung bzw. diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden erhoben werden.

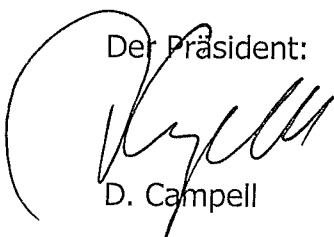
Die genehmigten Quartierplanvorschriften können während der Beschwerdefrist zu den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

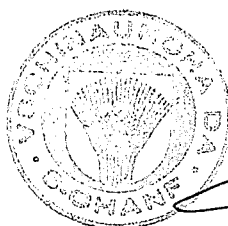
Mitteilung am: 26. August 2015 per Einschreiben geht an:

- Alle Quartierplanbeteiligten (per Einschreiben)
- [REDACTED]
- [REDACTED]

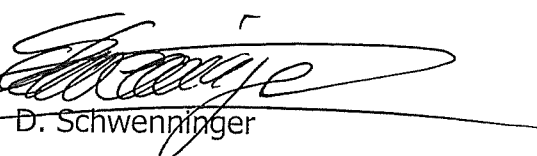
Namens des Gemeindevorstandes S-chanf

Der Präsident:


D. Campell



Der Aktuar:


D. Schwenninger