

Beschl. Nr. 2022-1079

04.14 Bauplanung, Raumplanung; Raumplanung
Quartierplan Ginellas III. Etappe

I. Sachverhalt

1. Der Quartierplan Ginellas wurde am 23. Mai 2011 erlassen.
2. Der noch nicht ausgeführte Teil dieses Quartierplans (Etappe III) aus dem Jahr 2011 entsprach nicht (mehr) der in den Jahren 2018 und 2021 geänderten Grundordnung. Aus diesem Grund wurde mit Beschluss vom 21. Juni 2021 eine Revision des Quartierplans eingeleitet:

«2. Die Revision des Quartierplans Ginellas mit Landumlegung wird hiermit gestützt auf Art. 21 Abs. 2 i.V.m. Art. 16 Abs. 4 KRVO sowie gestützt auf Art. 30 Abs. 3 KRVO eingeleitet, und zwar mit den in der publizierten Absichtserklärung erwähnten Planungszielen:
 - *Anpassung des Quartierplans Ginellas an die geänderte Grundordnung (Revision Genereller Erschliessungsplan Verkehr Vicrusch vom 10. Dezember 2018, Revision Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners vom 11. Januar 2021), namentlich:*
 - *Landumlegung im Bereich der Parzellen 2405-2409, 2413, 2414, 2429*
 - *Anpassung des Verteilschlüssels und des Kostenverteilers an die veränderten Verhältnisse, d.h. der Verteilschlüssel und der Kostenverteiler werden über das ganze Quartierplangebiet mit reduziertem Perimeter neu berechnet.*
 - *Teilaufhebung des Quartierplans Ginellas im Bereich der Zone für künftige bauliche Nutzung sowie der Arbeitsplatzzone Vicrusch.*
 - *Punktueller Anpassungen des Quartierplans Ginellas vom 23. Mai 2011 an aktuelle Bedürfnisse und das übergeordnete Recht sowie Aufhebung von obsolet gewordenen Bestimmungen.*
 - *Überprüfung und Optimierung der Molokstandorte.*
3. *Bezugsgebiet ist das bisherige Quartierplangebiet.*
3. Nach Durchführung des entsprechenden Mitwirkungsverfahrens wurde der Entwurf der Teilrevision vom 31. Januar 2022 bis 1. März 2022 öffentlich aufgelegt. Die entsprechende Publikation erfolgte am 28. Januar 2022 und die individuelle Mitteilung an die Betroffenen am 25. Januar 2022.
4. Innert der vorerwähnten Auflagefrist sind drei Einsprachen eingegangen.

II. Begründung

5. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Quartierplans Ginellas bilden:
 - die (revidierten) Quartierplanvorschriften 2022 mit
Anhang 1: Landumlegung 2022, Art. 6a Abs. 3 ,
Anhang 2: Kostenverteilschlüssel 2022 / geleistete Zahlungen 2013,
 - der (revidierte) Plan Altbestand 1:1'000 (Stand 2022),
 - der (revidierte) Plan Neuzuteilung 1:1'000 (Stand 2022),
 - der (revidierte) Gestaltungsplan 1:1'000 (Stand 2022) sowie
 - der (revidierte) Erschliessungsplan 1:1'000 (Stand 2022).

6. [REDACTED] beantragt in seiner Einsprache vom 1. März 2022:

«Feststellung bzw. Bestätigung, dass auch unter Art. 8a der Quartierplanvorschriften einzelne, mobile Pfosten, Töpfe und dergleichen, welche nicht miteinander verbunden sind und mehrere Meter voneinander Abstand haben, d.h. keine Einfriedung darstellen, bis an die Grenze zur Strasse erlaubt sind. - Sollte dies nicht möglich sein, ist auf den Mindestabstand von Einfriedungen zu Strassen zu verzichten.»

6.1. In Art. 8a Abs. 1 und 2 QPV wird ein Mindestabstand von Einfriedungen, Ästen, Sträuchern, Lebhägen und dergleichen zu Trottoirs (0.3 m) und zu Strassen (0.5 m) festgesetzt. Diese Abstandsvorschriften dienen verschiedenen öffentlichen Interessen, namentlich der Verkehrssicherheit (Sichtweiten, Ausweichmöglichkeiten), der Siedlungsgestaltung und Ästhetik sowie der Schneeräumung. Einzelne Fahrnisgegenstände werden von den vorerwähnten, in Art. 8a Abs. 1 und 2 QPV erwähnten Begriffen in der Regel nicht erfasst und sind darum grundsätzlich zulässig, namentlich dann, wenn sie mit dem von Art. 8a Abs. 1 und 2 QPV verfolgten Zwecken vereinbar sind. Soweit allerdings Fahrnisgegenstände im Strassenabstandsbereich im Einzelfall schikanös oder sonst wie dem Sinn und Zweck von Art. 8a Abs. 1 und 2 QPV widersprechend aufgestellt werden, kann eine analoge Anwendung dieser Bestimmung nicht ausgeschlossen werden.

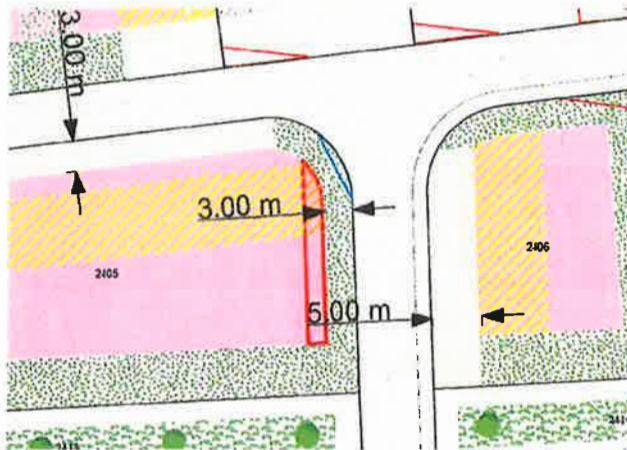
6.2. Auf das Feststellungsbegehren - wonach mobile Gegenstände im Abstandsbereich generell zulässig seien - kann aus formellen Gründen nicht eingetreten werden. Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsverfahrens bildet die Frage, ob der Revisionsentwurf zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Demgegenüber kann in diesem Genehmigungsverfahren nicht mittels Feststellungsverfügung die Auslegung einzelner Vorschriften präzisiert werden. Soweit in der Einsprache ein Verzicht auf den Strassenabstand gefordert wird, ist dieses Begehren - weil die Vorschrift aus den vorerwähnten Gründen zweckmässig ist - abzuweisen.

7. [REDACTED] wünscht mit Eingabe vom 7. Februar 2022 eine untergeordnete Änderung des Baubereichs bzw. des erweiterten Baubereichs auf seiner Parzelle 2400, welche er voraussichtlich in zwei Parzellen aufteilen möchte.

Diesem Ersuchen kann nicht entsprochen werden. Die im Entwurf festgelegten Baubereiche wurden entsprechend seinen Wünschen so festgelegt. Im vorgesehenen Grenzbereich ist ein «erweiterter Baubereich» ausgeschieden. Gemäss Art. 11 Abs. 2 QPV können in diesem Bereich mit Zustimmung des Nachbarn Haupt-, An- und Kleinbauten näher oder ganz zusammengebaut werden. [REDACTED] kann die Grenz- und Gebäudeabstände im Grenzbereich demzufolge mittels einer Vereinbarung mit sich selber im Wesentlichen entsprechend seinen Bedürfnissen regeln, sodass sich eine erneute Planrevision nicht rechtfertigt. Erfolgt die Regelung mittels Grunddienstbarkeitsvertrag, ist sie im Übrigen auch nach einem Eigentumswechsel verbindlich. Soweit die Eingabe vom 7. Februar 2022 als Einsprache zu verstehen ist, ist sie mithin abzuweisen.

8. [REDACTED] beantragen mit Einsprache vom 24. Februar 2022 eine Versetzung der geplanten Strassenbeleuchtung und des geplanten Verteilkastens auf ihrer Parzelle 2405 sowie eine Reduktion des östlichen Grenzabstandes auf 3 m.

- 8.1. Dem Antrag auf Reduktion des östlichen Grenzabstandes von 5 auf 3 m kann - entsprechend nachstehender Planskizze - stattgegeben werden, zumal dies der allgemeinen Konzeption im Quartierplangebiet mit westlichen Grenzabständen von 5 m und östlichen Grenzabständen von 3 m entspricht. Die von den Änderungen betroffenen Anstösser haben dieser ausdrücklich zugestimmt, sodass auf eine Neuauflage verzichtet werden kann (Art. 18 Abs. 4 Satz 2 KRVO).

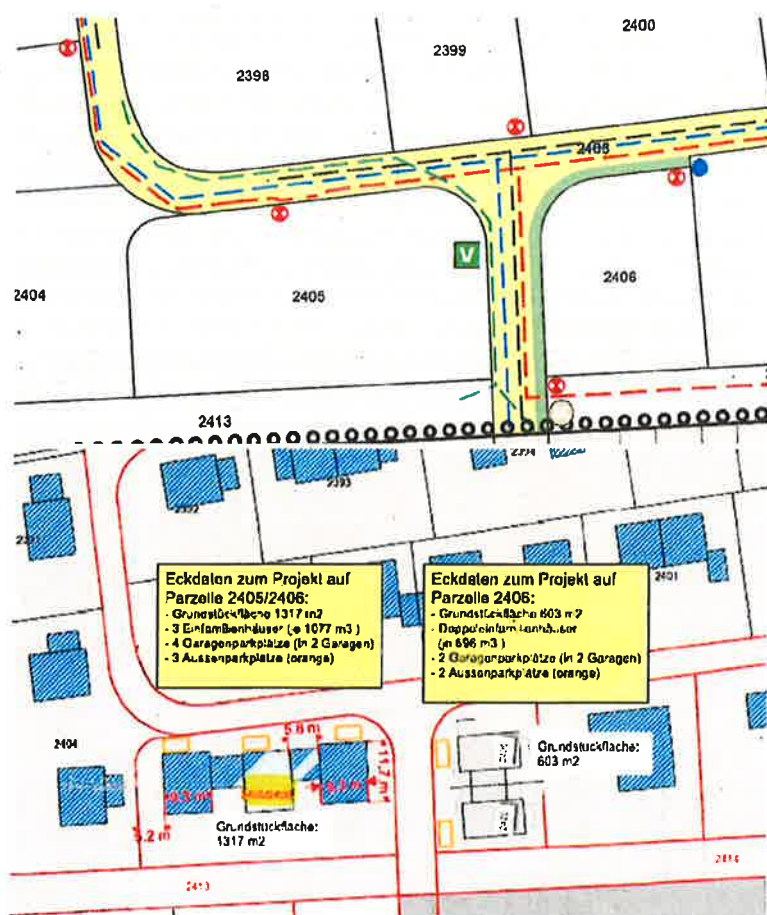


- 8.2. Die Einsprecher beantragen, die auf Parzelle 2405 vorgesehene Verteilkabine nach Norden, auf die Parzellengrenze 2398/2399 zu verschieben. Diesem Antrag kann nicht entsprochen werden. Für die Grundstückzufahrt zu Parzelle 2398 muss aus Gründen der Verkehrssicherheit das Sichtfeld im Bereich des rot markierten Dreiecks gemäss revidiertem Gestaltungsplan freigehalten werden, was mit der beantragten Verschiebung der Verteilkabine nicht möglich ist. Der Antrag auf Verschiebung der Verteilkabine auf die Grenze zwischen den Parzellen 2398 und 2399 muss mithin schon aus diesem Grund abgewiesen werden.



- 8.3. Die Einsprecher beantragen, die auf Parzelle 2405 vorgesehene Strassenbeleuchtung an eine Parzellengrenze oder auf die andere Strassenseite (Parzelle 2398) zu verschieben. Diesem Antrag kann ebenfalls nicht entsprochen werden. Aufgrund der im Wesentlichen aus technischen Gründen vorgegebenen (regelmässigen) Abstände zwischen den Strassenbeleuchtungen ist ein Verschieben an die Parzellengrenze nicht möglich. Aber auch ein Verschieben auf die andere Strassenseite (Parzelle 2398) ist

nicht zweckmässig, weil die Strassenbeleuchtungen gemäss Konzeption im vorliegenden Quartierplangebiet - sofern technisch möglich und zumutbar - bei den von Westen nach Osten verlaufenden Strassen jeweils auf der Südseite platziert werden. Von dieser Konzeption wurde ein einziges Mal aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen abgewichen, indem die gemäss Quartierplan-2011 auf Parzelle 2377 vorgesehene Strassenbeleuchtung auf der gegenüberliegenden Parzelle 2371 nördlich der Strasse realisiert wurde. Die zwei übrigen Abweichungen sind sachlich begründet, nämlich (a) bei Parzelle 2399 durch die gegenüberliegende Zufahrtsstrasse und (b) bei Parzelle 2397/2403 durch die mit rund 26 Metern sehr geringe Anstosslänge der auf der Südseite der Strasse liegenden Parzelle 2411 beziehungsweise der sich aus dieser geringen Anstosslänge ergebenden zu starken Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten bei einer Platzierung mitten auf Parzelle 2411. Entscheidend ist, dass die Platzierung auf Parzelle 2405 ohne nennenswerte Einschränkung besagter Parzelle möglich ist. So wurde die aktuelle Platzierung auf das aktuelle Überbauungskonzept des Grundeigentümers abgestimmt (vgl. nachstehende Planskizze). Und selbstverständlich ist - bis zur Realisierung der Strassenbeleuchtung auf Parzelle 2405 - jederzeit eine projektbezogene 'Feinjustierung' möglich.



9. Fazit: Mit der vorliegenden Quartierplanrevision werden die im Einleitungsbeschluss definierten Planungsziele unter Berücksichtigung der massgeblichen öffentlichen und privaten Interessen zweckmässig umgesetzt. Die Revision entspricht in allen Punkten dem übergeordneten Recht und kann somit - mit der vorerwähnten Korrektur betreffend Parzelle 2405 - genehmigt werden.

III. Entscheid

1. Die Einsprache von [REDACTED] wird betreffend östlichem Grenzabstand auf Parzelle 2405 teilweise gutgeheissen und der Gestaltungsplan 1:1000 wird wie in Erw. 8.1 dargestellt angepasst. Im Übrigen werden die Einsprachen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Revision des Quartierplans Ginellas, bestehend aus den in Erw. 5 erwähnten Bestandteilen, wird mit der Korrektur gemäss Ziff. 1 vorstehend genehmigt.
3. Die Kosten des vorliegenden Beschlusses bilden Gegenstand der Planungskosten gemäss Art. 20 Abs. 1 KRVO.
4. Gegen diesen Einsprache- und Genehmigungsentscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden.
5. Mitteilung (per A-Post Plus) an / Publikation:
 - alle Einsprecher,
 - alle übrigen Grundeigentümer im Quartierplangebiet «Ginellas»,
 - Amt für Raumentwicklung Graubünden, Ringstrasse 10, 7001 Chur (Art. 19 Abs. 2 KRVO),
 - sinngemäss Publikation von Ziff. III/2 im Publikationsorgan der Gemeinde (Art. 5 Abs. 5 GG analog).

Beschluss

Der Gemeindevorstand genehmigt die Entscheide.

Gemeindevorstand Bonaduz

Präsidentin



Elita Florin-Caluiori

Leiter Verwaltung



Daniel Naef