



SITZUNG VOM
19. Juli 2011 ve

MITGETEILT AM
20. Juli 2011

PROTOKOLL NR.
326/1

Quartierplanung (Baulandumlegung eingeschlossen) HEID-SÜD – Projektänderung – Einsprache und Genehmigungsentscheid (B1.1.3)

I. SACHVERHALT

1. Die Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus war am 28. November 1993 von den Stimmberechtigten der Gemeinde beschlossen und am 4. Juli 1995 von der Regierung genehmigt worden (Prot. Nr. 1701). Das Teilgebiet HEID-SÜD war infolge übergrosser Bauzonenreserven von der Genehmigung ausgenommen.
2. Am 26. September 1999 und am 24. September 2000 hatten die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters-Serneus eine Teilrevision der Ortsplanung verabschiedet, welche verschiedenenorts Reduktionen der Wohnbauzonenreserven beinhaltete. Dabei wurde das Gebiet HEID-SÜD teilweise in der Kernzone belassen und teilweise der Wohnzone 0.6 mit der Quartierplanpflicht und dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Die Regierung genehmigte die Teilrevision der Ortsplanung mit Beschluss Nr. 1114 vom 3. Juli 2001.
3. Ausgelöst durch erste Bauabsichten innerhalb des Gebiets PLATZ-TALGASSE leitete die Gemeinde im Januar 2005 erste Arbeiten für das Quartierplanverfahren PLATZ-TALGASSE ein. Während der laufenden Bearbeitung des Quartierplanes PLATZ-TALGASSE wurde auch das Gebiet HEID-SÜD in die Überlegungen einbezogen. Am 20. August 2008 entschloss sich der Gemeindevorstand Klosters-Serneus nebst dem Quartierplanverfahren PLATZ-TALGASSE auch für das Gebiet HEID-SÜD ein Quartierplanverfahren in die Wege zu leiten. Dieser Einleitungsbeschluss erwuchs in der Folge unangefochten in Rechtskraft.
4. Im Mai 2009 leitete der Gemeindevorstand ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von Art. 17 Abs. 1 KRVO in die Wege und unterbreitete den ins Verfahren einbezogenen Grundeigentümern einen kompletten Quartierplanentwurf, welcher im Einzelnen enthielt:
 - Altbestand 1:500
 - Neuzuteilung 1:500

- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Vorschlag Verteilschlüssel
- Flächenverzeichnis mit Kostenverteiler
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Quartierplanvorschriften
- Grundbuchauszüge

Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens gingen 3 Stellungnahmen ein, welche verschiedene Abänderungsanträge enthielten.

5. Gestützt auf diese Stellungnahmen unterzog der Gemeindevorstand unter Beizug des Planers die Quartierplanvorlage nochmals einer umfassenden Überprüfung. Er kam dabei zum Schluss, dass sich keine wesentlichen Änderungen am Quartierplanentwurf aufdrängten. Mit Rundschreiben vom 12. Oktober 2009 an die Grundeigentümer nahm der Gemeindevorstand zu den einzelnen Einwendungen Stellung und kündigte gleichzeitig die öffentliche Auflage des Quartierplans an.
6. Die öffentliche Auflage des bereinigten Quartierplanentwurfs im Sinne von Art. 18 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) fand so- dann in der Zeit vom 16. Oktober - 14. November 2009 statt.

Im Einzelnen lagen auf dem Bauamt der Gemeinde Klosters-Serneus auf:

- Altbestand 1:500
- Neuzuteilung 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Vorschlag Verteilschlüssel
- Flächenverzeichnis mit Kostenverteiler

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
 - Quartierplanvorschriften
 - Grundbuchauszüge
7. Gegen den Quartierplanentwurf erhob [REDACTED] am 15. Oktober 2009 als Eigentümer der Parz. Nr. 124 Einsprache. [REDACTED] verweist dabei insbesondere auf seine frühere Stellungnahme vom 14. Juni 2009, in welcher er den vorläufigen Verzicht auf einen Parkplatz erklärt habe. Nun müsse er jedoch feststellen, dass dieser Platz zu einem öffentlichen Wendepplatz umfunktioniert werden solle. Damit sei er keinesfalls einverstanden.
8. Mit Entscheid vom 9. Februar 2010 wies der Gemeindevorstand Klosters-Serneus die Einsprache im Sinne der Erwägungen ab und genehmigte den Quartierplan HEID SÜD mit verschiedenen Präzisierungen sowie einer Änderung der Baulinie im Bereich der Parz. Nr. 1702 sowie Änderungen am Kostenverteiler im Bereich der Parz. Nr. 1701 und 1702. Dabei legte der Gemeindevorstand unter anderem dar, dass die Schaffung der vorgesehenen Wendemöglichkeit im hinteren Bereich der Parz. Nr. 124 für ein geregeltes Verkehrsregime absolut unerlässlich sei.
9. Dagegen erhob [REDACTED] am 9. März 2010 beim Verwaltungsgericht Beschwerde mit den Anträgen um Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Aufhebung des gleichentags ergangenen Genehmigungsbeschlusses des Quartierplans HEID SÜD. Eventualiter sei die Sache zur Neu Beurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen. Auch wenn die Gemeinde gestützt auf Art. 51 f. KRG und Art. 76 BauG einen Grundeigentümer im Rahmen einer Quartierplanung zum Anschluss an eine Gemeinschaftsanlage verpflichten könne, sei dies nur dann zulässig, wenn der Anschluss zweckmässig und zumutbar sei. Vorliegend werde von Seiten der Gemeinde jedoch nicht begründet, weshalb der Wendepplatz unerlässlich sei. Tatsächlich gebe es auch keine solchen Gründe, denn seine Parz. Nr. 124 sei von der Landstrasse her vollständig erschlossen und sowohl die neue Quartierstrasse als auch der Wendepplatz brächten ihm keinerlei Vorteile. Letzterer sei mit rund 108 m² auch völlig überdimensioniert und ginge mit einem Verlust von rund einem Viertel des bestehenden Gartens einher. Seine Parzelle sei zudem im Gegensatz zu den benachbarten Parz. Nr. 1701 und 1702 bereits vollständig überbaut. Für die Erstellung des neuen Heidwegs

und des dabei vorgesehenen Wendeplatzes gebe es überhaupt kein öffentliches Interesse, und zwar weil diese Anlage lediglich den privaten Interessen der Eigentümer der Parz. Nr. 1701 und 1702 diene. Wenn schon hätte der Wendeplatz auf einem dieser Grundstücke projektiert werden müssen.

10. Anlässlich des Augenscheins vom 7. Oktober 2010 mit dem Verwaltungsgericht erklärte der Vertreter der beigeladenen [REDACTED] (Parz. Nr. 1701 und 1702) seine Bereitschaft, Hand für eine alternative Lösung (Wendemöglichkeit auf dem Vorplatz zur Tiefgaragenzufahrt, anstelle des streitigen Wendeplatzes auf Parz. Nr. 124) zu bieten. Eine solche Lösung lehnten die Gemeindevertreter ab, und zwar weil in diesem Bereich die lichte Höhe mit 2.30 m derart beschränkt wäre, dass die Wendemöglichkeit weder für PW's noch für LWK's gewährleistet sei. Insbesondere würden dadurch die kommunalen Dienste (Schneeräumung etc.) stark erschwert.
11. In seinem Urteil vom 12. Oktober 2010 setzte sich das Verwaltungsgericht im Detail mit allen Einwänden des Beschwerdeführers auseinander und kam dabei zum Schluss, dass diese unbegründet seien bis auf den umstrittenen Wendeplatz am geplanten Standort. Hier müsse sich die Gemeinde entgegenhalten lassen, mögliche Alternativvarianten nur unzureichend auf ihre Tauglichkeit geprüft zu haben, was sich schon aus der anlässlich des Augenscheins erklärten Bereitschaft der [REDACTED] ergebe, oberhalb auf den ihrer Liegenschaft vorgelagerten Vorplatz zur Tiefgarage eine den Bedürfnissen des Quartiers entsprechende Wendemöglichkeit zur Verfügung zu stellen. Die Beschwerde wurde deshalb im Sinne der Erwägungen gutgeheissen, der Entscheid des Gemeindevorstandes aufgehoben und die Angelegenheit zur weiteren Prüfung und neuem Entscheid an die Gemeinde Klosters-Serneus zurückgewiesen.
12. In der Folge kam die Gemeinde dieser Anordnung nach und legte nach Rücksprache mit der Bauherrschaft der [REDACTED] einen Quartierplan auf, welcher den Einwänden von [REDACTED] Rechnung trug. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 27. Mai - 27. Juni 2011.
13. Trotz dieser Anpassung liess [REDACTED] mit Eingabe vom 24. Juni 2011 gegen diesen überarbeiteten QP-Entwurf Einsprache erheben, allerdings nicht wegen der Platzierung des Wendeplatzes, sondern

wegen der in Art. 6 der Quartierplanvorschriften vorgesehenen Entschädigung von Fr. 450.00 pro m² für die erlittene Minderzuteilung. Diese Abgeltung liege jenseits jeder Realität und entspreche bloss einem Bruchteil des Realwerts, welcher in der Umgebung bei Fr. 2'000.00 pro m² liege. Die erwähnte Quartierplanbestimmung verletze seine Eigentumsrechte und erweise sich daher als verfassungswidrig.

14. Aus demselben Grund liess auch [REDACTED] als Eigentümer des Grundstücks Nr. 121 mit Eingabe vom 24. Juni 2011 Einsprache gegen den überarbeiteten QP-Entwurf erheben. Schon in der amtlichen Schätzung vom 29. Januar 2010 sei der Bodenwert des Grundstücks Nr. 121 mit Fr. 1'300.00 pro m² veranschlagt worden. In der Umgebung seien aber auch höhere Preise gehandelt worden, und zwar in der Grössenordnung von Fr. 2'000.00. Ausserdem beanstandete er auch die im Bereich seiner Liegenschaft vorgesehene Wegführung des zukünftigen Heidwegs, welche lediglich der Komfortverbesserung diene, jedoch nicht zwingend erforderlich sei.

II. DER GEMEINDEVORSTAND ZIEHT IN ERWÄGUNG

A) Erwägungen zur Einsprache Maximilian P. Nett

1. Es ist richtig, dass die in Art. 6 der Quartierplanvorschriften vorgesehene Entschädigung für Boden in der Dorfkernzone mit Fr. 450.00 pro m² relativ bescheiden ausgefallen ist und im unteren Bereich des Verkehrswerts liegt.
2. Entgegen der Meinung des Einsprechers rechtfertigt sich diese Festlegung dennoch, und zwar aus folgenden Gründen:

Mit Ausnahme der Parz. Nr. 1701 befindet sich das ganze QP-Beizugsgebiet innerhalb der Bauzone in der Dorfkernzone, welche zwar keine Ausnützungsziffer vorsieht, jedoch Grenzabstände von 4 m verlangt. Im Quartiergestaltungsplan sind demgegenüber Baulinien vorgesehen, welche Unterschreitungen dieses Abstands bis zur Fassadenflucht und teils sogar bis 2.5 m beinhalten. Damit erhöhen sich die baulichen Möglichkeiten bei jeder in der Dorfkernzone gelegenen Parzelle wesentlich; es kann weit mehr Volumen realisiert werden. Durch diese planerische Massnahme wird also ein

Mehrwert geschaffen, welcher die Minderentschädigung für die Minderzuteilung bei weitem übersteigt. Es besteht daher kein Anlass, die in Art. 6 der Quartierplanvorschriften vorgesehene Landentschädigung zu erhöhen. Die Einsprache erweist sich damit als unbegründet und ist daher abzuweisen.

B) Erwägungen zur Einsprache [REDACTED]

1. Es erstaunt, dass [REDACTED] die Wegführung im Bereich seines Grundstücks Nr. 121 überhaupt anführt, nachdem sich gegenüber dem ersten Quartierplanentwurf in diesem Punkt praktisch nichts geändert hat und auch das Verwaltungsgericht diese Wegführung in keiner Art und Weise beanstandet hat. Dieses hat den ersten Quartierplan ja lediglich wegen der Positionierung des Kehrplatzes im Bereich der Parz. Nr. 124 beanstandet und die Sache deshalb an die Gemeinde zurückgewiesen.
2. Abgesehen davon erweisen sich die Einwände auch in der Sache als unbegründet.
 - a) Die Quartierplanung HEID SÜD dient der (rückwärtigen) Erschliessung und zweckmässigen, haushälterischen Überbauung der Bauparzellen im Gebiet HEID SÜD sowie der Prospektion einer zukünftigen weitergehenden Erschliessung des Gebiets.
 - b) Für die Erschliessung des gesamten Gebiets HEID-SÜD steht ausschliesslich der Korridor im Bereich der Parz. Nr. 121 / 122 zur Verfügung. Die bestehende Erschliessung in diesem Bereich vermag offensichtlich nicht zu genügen.
 - c) Die Gemeinde lässt Bauzonenerschliessungen generell nach minimalen Standards planen und errichten. Gemäss Aussagen des bearbeitenden Ingenieurbüros [REDACTED], welches die Erschliessung des Gebiets HEID-SÜD im Auftrag der Gemeinde plant, stellt die im Auflageplan zur Quartierplanung HEID-SÜD (Auflageakten vom Juni 2011) dargestellte Erschliessungsvariante die bestmögliche Variante dar, abgewogen nach allen abzuwägenden Interessen. Eine Erschliessungslösung ohne Beanspruchung der Parz. Nr. 121 ist undenkbar. Sollte das Waschhaus als Baute bestehen und die Parz. 121 im Bereich des Waschhauses unberührt bleiben, müssten für die Erschliessung des Gebiets HEID-SÜD unweigerlich Flächen des bestehenden Parkplatzes auf der

Parz. Nr. 121 benutzt werden, weil sich sonst die für eine hinreichende Erschliessung erforderlichen Kurvenradien und Strassenbreiten nicht bewerkstelligen liessen. Zudem wären Eingriffe und Behinderungen der bestehenden Zufahrten zu Garagenplätzen auf der Parz. Nr. 121 verunmöglicht oder stark eingeschränkt. Offensichtlich ist sich der Einsprecher all dieser negativen Konsequenzen nicht bewusst.

d) Damit ist auch schon gesagt, dass sich eine hinreichende Erschliessung für das Teilgebiet HEID-SÜD erstmals durch die Realisierung der im Quartierplan vorgesehenen Erschliessung erreichen lässt. Alternative Erschliessungsvarianten stehen nicht zur Verfügung; sie wurden durch das erwähnte Ingenieurbüro zwar evaluiert und geprüft; sie mussten jedoch alle als ungeeignet verworfen werden.

3. Was die Entschädigungsfrage für die Minderzuteilung betrifft, so kann auf die Erwägungen im Falle von [REDACTED] verwiesen werden. Auch für den Eigentümer der Parz. Nr. 121 erweisen sich die Baulinien als vorteilhaft; sie ermöglichen sogar einen Neubau im Bereich der bestehenden Gebäude.

4. Daraus erhellt, dass die Einsprache von [REDACTED] als ganze abzuweisen ist.

c) Allgemeine Erwägungen zum Quartierplan

Da der jetzige Quartierplan auch sonst in allen Teilen der vom Verwaltungsgericht für gut befundenen Regelung entspricht und insbesondere in Einklang mit den einschlägigen Bau- und Planungsvorschriften steht, kann er genehmigt werden.

d) Verfahrenskosten

Die mit der Behandlung der Einsprachen verbundenen Kosten betragen Fr. 1'200.00 und sind zu gleichen Teilen von den Einsprechern [REDACTED] und [REDACTED] zu tragen, welche mit ihren Anträgen unterlegen sind. Die Zahlungen haben innert 30 Tagen seit Eröffnung des Entscheids der Gemeinde zu erfolgen.

III. DEMNACH ERKENNT DER GEMEINDEVORSTAND

1. Die Einsprache von [REDACTED] wird abgewiesen.
2. Die Einsprache von [REDACTED] wird abgewiesen.
3. Der Quartierplan HEID-SÜD wird genehmigt.
4. Die mit der Behandlung der Einsprachen verbundenen Kosten betragen Fr. 1'200.00 und sind zu gleichen Teilen von den Einsprechern [REDACTED] und [REDACTED] zu tragen. Die Zahlungen sind innert 30 Tagen seit Eröffnung des Entscheids der Gemeinde zu bezahlen.

Die Rechnungsstellung erfolgt separat durch die Gemeindebuchhaltung.

5. Gegen diesen Einsprache- und Genehmigungsentscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:

[REDACTED]

19. Juli 2011 ve

326/9

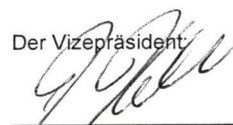
[REDACTED]

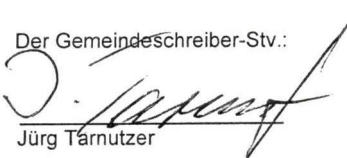


GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

Der Vizepräsident

Der Gemeindegeschreiber-Stv.:


Hanspeter Hobi


Jürg Tarnutzer