

Kanton Graubünden



Gemeinde Klosters - Serneus

Quartierplanung Heid-Süd

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 19.07.2011, aktualisiert 11.04.2012

Objekt: 18029

Status:

z:\Wgemeinde\Wklosters_serneus\qp_heid_süd_18029\W05_dokumente\Wberichte\Waktuell\Wpmb_heidsued_20120411.doc

GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS
Der Präsident: Der Gemeindegemeinderat:

[Signature] *[Signature]*

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage.....	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers.....	4
2.2	Ablauf der Quartierplanungen Platz-Talgasse und Heid-Süd , Chronologie	5
2.3	Einleitung, Perimeter Quartierplanung.....	8
2.4	Mitwirkung Grundeigentümer.....	9
3.	Grundlagen für die Quartierplanung	9
3.1	Nutzungsplanung	9
3.2	Weitere Grundlagen	10
3.3	Bauvorhaben	10
4.	Konzeption.....	10
5.	Quartierplan Stand Februar 2011.....	11
5.1	Neuzuteilung.....	11
5.2	Nutzung	12
5.3	Gestaltung.....	12
5.4	Erschliessung.....	12
5.5	Quartierplanbestimmungen	13
5.6	Kosten und Kostenverteiler	15
6.	Verfahren	15
6.1	Orientierungen und Mitwirkung Juni 2009.....	15
6.2	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 18 KRVO.....	18

7.	Verwaltungsgerichtsentscheid Nr. R10 23 vom 12.10.2010	18
8.	Überarbeitung der Quartierplanung	19
9.	Zweites Verfahren	19

1. Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus wurde am 28. November 1993 von den Stimmberechtigten der Gemeinde beschlossen und am 4. Juli 1995 von der Regierung genehmigt (Protokoll Nr. 1701). Das Teilgebiet Heid - Süd wurde infolge übergrosser Bauzonenreserven von der Genehmigung ausgenommen.

Am 26. September 1999 und am 24. September 2000 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters-Serneus eine Teilrevision der Ortsplanung, welche in verschiedenen Gebieten 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. Damit waren die Voraussetzungen auf Stufe Grundordnung für eine gesamtkonzeptionelle Überbauung und Erschliessung des eingezonten Gebiets gegeben.

Ausgelöst durch erste Bauabsichten innerhalb des Gebiets Platz-Talgasse und Heid-Süd leitete die Gemeinde im Januar 2005 erste Arbeiten für das Quartierplanverfahren Platz-Talgasse ein. Während der laufenden Bearbeitung des Quartierplans Platz-Talgasse wurde zunehmend das Gebiet Heid-Süd in die Überlegungen einbezogen. Am 20. August 2008 leitete der Gemeindevorstand Klosters-Serneus das separate Quartierplanverfahren Heid-Süd ein.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Oberstes Organ und damit Träger für alle Entscheidungen im Quartierplanverfahren bildet der Gemeindevorstand Klosters-Serneus.

Projektverantwortlich seitens der Gemeinde ist der Baufachchef. Begleitet und unterstützt wurde er von den Verantwortlichen des Bauamts Klosters-Serneus und vom Planungsleiter der STW AG für Raumplanung, Chur, [REDACTED]. Fallweise wurde der beratende Jurist, [REDACTED] in die Bearbeitung der Vorlage mit einbezogen.

Der Gemeindevorstand wurde vom Baufachchef periodisch über den Zwischenstand der Planung orientiert und fällte verschiedene richtungsweisende Zwischenentscheide.

2.2 Ablauf der Quartierplanungen Platz-Talgasse und **Heid-Süd**, Chronologie

19.01.2005	Auftragserteilung Quartierplanung Platz- Talgasse an STW AG, Chur
08.02.2005	Startsitzung (Gemeinde, Planungsbüro)
10.02.2005	Grundlagenbeschaffung, Fotodokumentation Planungsgebiet
17.03.2005	Abgabe Bericht und Empfehlung für Abgrenzung Quartierplanperimeter an die Gemeinde
12.07.2005	Abgabe Planexemplare mit QP-Perimeter an Gemeinde für die öffentliche Auflage
17.08.2005	Einleitung Quartierplanverfahren (Beschluss Gemeindevorstand, Protokoll Nr. 445)
30.09.2005	Publikation Einleitungsbeschluss
11./16.10.2005	Eingang von zwei fristgerechten Einsprachen betreffend Quartierplanperimeter
22.11.2005	Beurteilungsbericht STW AG betreffend Einsprachen QP-Perimeter mit fünf Erschliessungsvarianten und Schema Verfahrensablauf Quartierplanung (gemäss KRG)
01.02.2006	Wiederholung Einleitungsbeschluss inkl. Landumlegungsverfahren (Aufhebung Beschluss 17.08.2005, Erweiterung Quartierplanperimeter, Protokoll Nr. 41)
09.02.2006	Publikation Einleitungsbeschluss inkl. Baulandumlegung

13.02.2006	bis 06.03.2006 Planauflage mit Quartierplan-Perimeter
März - April 2006	Bearbeitung Quartierplanentwürfe, konzeptionelle Ansätze
Mai 2006	Baueingabe [REDACTED] im QP Perimeter
30.05.2006	Einsprache [REDACTED] gegen Bauvorhaben [REDACTED] [REDACTED]
19.06.2006	Vernehmlassung z.H. Gde. von [REDACTED] betr. Baueinsprachen
21.06.2006	Beurteilung der Bauvorhaben durch STW AG, Chur (im Zusammenhang mit laufender Quartierplanung)
05.07.2006	Vorstellung Variantenstudien zu Erschliessung und Überbauung zuhanden des Gemeindevorstands
18.08.2006	1. Orientierungsversammlung (Grundeigentümer, Gemeinde, Planungsbüro); anschliessend Einleitung Umfrage bei den Grundeigentümern
29.09.2006	Auswertung Umfrage Grundeigentümer
11.11.2006	Stellungnahme STW AG, Chur betr. Baugesuche [REDACTED] [REDACTED] (Projektänderung)
07.12.2006	Erschliessungsvorschläge von Grundeigentümern
Jan. - Febr. 2007	Bearbeitung Vorlage (Nutzung, Erschliessung, Gestaltung, Vorschriften)
15.02.2007	Stellungnahme / Abklärungen der STW AG und [REDACTED] [REDACTED] bezüglich Sachfragen aus Besprechung vom 24.01.2007
14.03.2007	Besprechung Gemeindevorstand – Planungsbüro (alternative Basiserschliessung, alternative Erschliessungsvarianten)
28.03.2007	Bau- und Einspracheentscheid Gemeinde i.S. Baugesuch [REDACTED] [REDACTED] (Protokoll Nr. 141, Abweisung Einsprache Büchler, Erteilung Baubewilligung)
21.05.2007	Abgabe QP-Unterlagen (exkl. PMB) an Gemeinde zur Prüfung
14.06.2007	Abklärungen STW AG betreffend Erschliessbarkeit Gebiet Heid (3 Varianten)
15.06.2007	Abklärung STW AG betreffend Basiserschliessung
23.11.2007	Eigentümerliste (Auszug Grundbuchamt Klosters-Serneus)

19.03.2008	Unterlagen QP Platz-Talgasse, Erweiterung Heid und Übersichtsplan Dienstbarkeiten z.H. Gemeinde inkl. Erläuterungen
28.03.2008	Kostenschätzung Quartierstrasse Heid von Bauamt Klosters
31.03.2008	Rückfrage STW AG, Chur an Gemeindevorstand betr. weiterer Strategie (i.S. Erschliessung Parz. 162)
10.04.2008	Unterlagen QP Platz-Talgasse und QP-Perimeter Heid Süd z.H. Gemeindevorstand und Dr. iur. O. Bänziger zur Prüfung
06.05.2008	Besprechung STW AG, Chur - [REDACTED]
10.05.2008	Überarbeitete und ergänzte QP-Unterlagen an Gemeinde und [REDACTED]
Jun 08	Vernehmlassung Gemeinde
08.07.2008	Baubewilligung Bauvorhaben Gotschnablick
Aug.-Sept. 2008	Vernehmlassung Grundeigentümer gestützt auf Art. 17 Abs. 1 KRVO
20.08.2008	Einleitungsbeschluss Quartierplan Heid-Süd
Okt 08	Bericht Abschätzung Verkehrsbewegungen Talgasse
Nov 08	Auswertungsbericht Vernehmlassung nach Art. 17 Abs. 1 KRVO QP Platz Talgasse
	Erarbeitung angepasste Vorlage (insb. Kostenverteiler)
Jan 09	Besprechung Gemeinde
Febr. 09	Abgabe Quartierplanunterlagen
28.04.2009	Orientierung und Beschluss Gemeindevorstand; Freigabe zur Vernehmlassung bei den Grundeigentümern
Mai 09	Einleitung Vernehmlassung
01.09.2009	Sitzung Gemeindevorstand, Entscheid zu materiellen Inhalten und zum weiteren Vorgehen
Sept. 2009	Beantwortung der Anträge aus der Vernehmlassung
16.10.2009	Öffentliche Auflage nach Art. 18 KRVO
Dez. 2009	Einsprachenbehandlung
09.02.2010	Beschluss Quartierplan Heid-Süd, Abweisung Einsprache Nett
07.10.2010	Augenschein Verwaltungsgericht

12.10.2010	Entscheid Verwaltungsgericht R 10 23; Gutheissung der Beschwerde [REDACTED]
05.01.2011	Mitteilung Verwaltungsgerichtsentscheid
02.02.2011	Sitzung Gemeinde Klosters-Serneus zur Überarbeitung der Quartierplanung Heid Süd im Sinne des Verwaltungsgerichtsentscheids
07.03.2011	Sitzung Planungskommission angepasster Quartierplan Heid Süd
22.03.2011	Bereinigung Quartierplanung Heid-Süd gestützt auf die Entscheide vom 07.03.2011; insbesondere Bereinigung / Anpassung Quartierplanperimeter an die neue Parzellierung.
26.03.2011	Abgabe Unterlagen an Gemeinde für Vernehmlassung bei den Grundeigentümern
14.04.2011	Schreiben und Vernehmlassung bei den Grundeigentümern durch Gemeinde (Termin 29.04.2011)
19.04.2011	Telefonische Eingabe [REDACTED] (Antrag Augenschein)
27.04.2011	Eingabe [REDACTED] (Ergänzung der Anträge mit Schreiben vom 05.05.2011; Antrag Augenschein)
01.05.2011	Eingabe [REDACTED] (Antrag Augenschein)
12.05.2011	Augenscheine [REDACTED]
14.05.2011	Bereinigung Quartierplanunterlagen
27.05.2011	Öffentliche Auflage Quartierplanung (bis 27.06.2011)
19.07.2011	Beschluss Quartierplanung Gemeindevorstand, Abweisung der Einsprachen
19.08.2011	Rekurs [REDACTED] VG
10.01.2012	Entscheid VG Nr. R 11 72; Abweisung des Rekurses

2.3 Einleitung, Perimeter Quartierplanung

Der Perimeter für die Quartierplanung Heid-Süd wurde im laufenden Verfahren zum Quartierplan Platz-Talgasse definiert und vom Gemeindevorstand am 20. August 2008 beschlossen. Der Perimeter trat unangefochten in Rechtskraft. *(Hinweis: im laufenden Verfahren wurden die Parzelle Nr. 1701 und 1702 neu zur Parzelle Nr. 1701*

vereinigt und die Abgrenzung des Grundstücks wurde mittels eines flächengleichen Abtauschs angepasst. Die neue Parzelle 1701 lag dadurch teilweise ausserhalb des Einleitungsperimeters. Nach dem VG Entscheid beschloss die Gemeinde eine dementsprechende Korrektur des QP-Perimeters.)

2.4 Mitwirkung Grundeigentümer

Die betroffenen Grundeigentümer wurden in die laufende Bearbeitung des Quartierplanes einbezogen. Im Mai 2009 wurde gestützt auf eine komplette Quartierplanvorlage im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Mitwirkungsverfahren bei allen Grundeigentümern eingeleitet. Die erfolgte Vernehmlassung stützt sich auf Art. 17 Abs. 1 KRVO, wonach die Grundeigentümer im laufenden Verfahren Gelegenheit erhalten mitzuwirken. Am 1. September 2009 behandelte der Gemeindevorstand sämtliche Eingaben anlässlich einer Vorstandssitzung und beantwortete diese zuhanden der Grundeigentümer.

Eine erneute Vernehmlassung erfolgte im April 2011 gestützt auf die angepasste Vorlage. Im Rahmen von Begehungen und Gesprächen konnten für alle Differenzen Bereinigungen erreicht werden.

3. Grundlagen für die Quartierplanung

3.1 Nutzungsplanung

Grundlage für die vorliegende Quartierplanung bildete die geltende Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus vom 28. November 1993 (genehmigt am 4. Juli 1995; Protokoll Nr. 1701) und vom 26. September 1999 und vom 24. September 2000 (genehmigt am 3. Juli 2001; Protokoll Nr. 1114).

3.2 Weitere Grundlagen

Weitere Grundlagen bildeten die Vernehmlassungen bei den betroffenen Grundeigentümern, die konzeptionellen Vorstellungen und Entscheide des Vorstands der Gemeinde Klosters-Serneus, die Grundlagen der amtlichen Vermessung und örtliche Begehungen und Abklärungen in Zusammenhang mit der Quartierplanung und die laufenden Bauvorhaben im Quartierplangebiet. Zudem war in der Schlussphase der Bearbeitung auch der Verwaltungsgerichtsentscheid Nr. R10 23 zu berücksichtigen. Gestützt auf den Verwaltungsgerichtsentscheid wurde die Quartierplanung angepasst und neu ins Verfahren geschickt.

3.3 Bauvorhaben

Innerhalb des Quartierplanperimeters bewilligte die Gemeinde während dem laufenden Quartierplanverfahren die Baueingabe der [REDACTED] auf den dazumaligen Parzellen Nr. 1701 und 1702 (neu nur noch 1701). Die Baubewilligung wurde mit entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt. Insbesondere betraf ein Vorbehalt die zukünftige Erschliessung und die Kostenbeteiligung an dieser Erschliessung durch die Eigentümer im Zeitpunkt des Erlasses des Quartierplans Heid-Süd.

Die [REDACTED] vollzog im gleichen Gebiet später einen Landabtausch mit nebenliegenden Anstössern im Quartierplanperimeter Platz Talgasse. Der Landabtausch erfolgte flächengleich. Die neu gebildete Parzelle Nr. 1701 lag damit teilweise ausserhalb des ursprünglichen QP-Einleitungs-Perimeters. In der vorliegenden Fassung der Quartierplanung soll nun der Perimeter an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasst werden.

4. Konzeption

Als konzeptioneller Ansatz wurde eine Erschliessung direkt ab Landstrasse gewählt, welche eine rückwärtige Erschliessung aller Parzel-

len im Quartierplangebiet entlang der Landstrasse ermöglicht, sowie eine Erschliessung aller bergseitig vorhandenen Parzellen. Bezüglich der Überbaubarkeit wurden keine wesentlichen Neuerungen gegenüber dem geltenden Baugesetz vorgesehen. Die Überbaumöglichkeiten werden einzig durch zweckmässige Landarrondierungen und reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände flexibler ausgestaltet. Die Landumlegungen im Rahmen der Neuzuteilung wurden soweit möglich minimiert.

5. Quartierplan Stand Februar 2011

5.1 Neuzuteilung

Die Neuzuteilung belässt die bestehenden, bereits überbauten Parzellen weitgehend unverändert. Die grössten Landumlegungen erfolgen im Bereich der neu auszuparzellierenden Erschliessungsstrasse. Damit werden diejenigen Parzellen, welche eine problematische Erschliessung ab Landstrasse aufweisen und nach Realisierung der Quartierplanung eine merkliche Verbesserung erfahren, von der Landumlegung am stärksten betroffen. Dieser Lösungsansatz deckt sich mit dem im Baugesetz hinsichtlich des Quartierplanverfahrens stipulierten „Vorteilsprinzips“.

Verzichtet wurde hingegen auf die Ausscheidung eines eigentlichen Wendeplatzes, dessen Bedarf gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid nicht hinreichend begründet werden konnte. Gemäss Einvernehmen mit den Eigentümern der Parzelle Nr. 1701 soll neben der ausparzellierten Strassenfläche auch der Vorbereich der Garagenzufahrt auf Parzelle N1. 1701 als Wendemöglichkeit für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Im Bereich der Parzelle Nr. 1701 erfolgte wie erwähnt ein Landabtausch. Dieser wirkte sich insofern auf die Quartierplanung aus, als der QP-Perimeter in der Schlussphase der Bearbeitung daran angepasst wurde.

5.2 Nutzung

Die Nutzungsart ist im Zonenplan und im Baugesetz der Gemeinde geregelt. Im Quartierplanverfahren wurden diesbezüglich keine abweichenden Vorgaben getroffen.

5.3 Gestaltung

Im Bereich der gestalterischen Vorgaben beschränkt sich der Quartierplan auf ein zweckmässiges Minimum. Es wurden reduzierte Grenzabstandslinien (Baulinien) in Bezug auf die neu vorgeschlagene Parzellierung festgelegt; dies unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung.

Die zulässige Bruttogeschossfläche stützt sich – ausgenommen die Parzellen Nr. 1701 und 1702 (resp. neu nur 1701), auf die zonengemässen Vorschriften nach Neuzuteilung. Die zulässige Bruttogeschossfläche für die Parzelle Nr. 1701 wird im Quartierplan Platz-Talgasse abschliessend definiert.

5.4 Erschliessung

Die umfangreichsten Abklärungen betrafen die Frage der strassenmässigen Erschliessung der randständigen Parzellen des Quartierplanangebots Platz-Talgasse und der angrenzenden Baugebiete. Aus den verschiedenen Varianten, welche während der Entwicklung der Quartierplanung Platz-Talgasse untersucht und geprüft wurden, wurde letztendlich der neue Perimeter Quartierplan Heid-Süd mit einer Erschliessung direkt ab Landstrasse entwickelt.

Nicht unwesentlich waren in diesem Zusammenhang die umfangreichen Überlegungen und Abklärungen im Rahmen der Quartierplanung Platz-Talgasse betreffend die Offenhaltung bzw. die beschränkte Durchgängigkeit der Talgasse in die Landstrasse.

Im Rahmen des Verwaltungsgerichtsverfahrens wurde der Bedarf für einen Wendeplatz nicht grundsätzlich in Frage gestellt, hingegen

wurde der Standort hinterfragt. Die Gemeinde hat sich entschieden in der Überarbeitung diesem Auftrag nachzukommen und ist nun der Auffassung, dass der öffentliche Strassenraum und der private Platz vor dem Garagentor zu Tiefgarage auf Parzelle Nr. 1701 als Wendemöglichkeit von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Im Quartierschliessungsplan und in den Quartierplanvorschriften sind die entsprechenden, öffentlich rechtlichen Rechte und Lasten festgehalten.

5.5 Quartierplanbestimmungen

Die Quartierplanvorschriften sind unterteilt in die Kapitel Allgemeine Bestimmungen, Landumlegung, Erschliessung Ver- und Entsorgung, Gestaltung, Kosten und Schlussbestimmungen.

Speziell zu erläutern sind folgende Bestimmungen:

Art. 6 (Mehr und Minderzuteilung Landfläche)

Mehr- bzw. Minderzuteilungen an Landfläche werden in Geld ausgeglichen. Der Preis pro Quadratmeter wird gestützt auf die Erfahrungswerte der Gemeinde je nach Zonenart festgelegt.

Art. 8 (Verkehrerschliessung)

Die Gemeinde entschied sich die Erschliessungsstrassen in hinreichender Breite ausbauen zu lassen, welche zum Eigentum der Gemeinde geschlagen wird.

Art. 9 (Provisorische Erschliessung des Grundstücks Nr. 1701)

Den Eigentümern des Grundstücks Nr. 1701 wird erlaubt, zwecks Schaffung einer provisorischen Zufahrt zu ihrer Liegenschaft im Bereich der vorgesehenen Quartierstrasse eine befestigte Piste anzulegen und zu benutzen. Das eingeräumte Recht ist mit Verpflichtungen und Rechten betreffend Ausbau und Finanzierung verbunden.

Art. 11 (Abweichen von der Regelbauweise)

Die Abweichungsmöglichkeiten gegenüber der Regelbauweise sind im Baugesetz der Gemeinde Klosters-Serneus definiert. Art. 10 verweist auf die Bestimmung in der Grundordnung.

Art. 13 (Bebaubarer Bereich)

Die bebaubaren Bereiche werden durch die Baulinien umgrenzt. Innerhalb dieser bebaubaren Bereiche sind Unterschreitungen und Reduktionen der Abstandsvorschriften möglich. Dadurch entstehen flexible Rahmenbedingungen für die Überbauung.

Art. 14 (Zulässige Bruttogeschossfläche)

Die auf den jeweiligen Parzellen zulässigen Bruttogeschossflächen pro Parzelle basieren auf den Vorgaben der Grundordnung. Für die Parzellen in der Kernzone sind keine Ausnützungsziffern definiert. Für die Parzelle Nr. 1701 wird die zulässige Ausnützung im Quartiergestaltungsplan Platz–Talgasse abschliessend definiert.

Art. 16 (Terrainveränderungen)

Obwohl die Absicht besteht Terrainveränderungen angemessen gering zu halten, möchte die Gemeinde den an die neue Verkehrsanlagen angrenzenden Grundstücken die Möglichkeit eröffnen, die Gebäude- und Firsthöhe ab neu gestaltetem Terrain zu messen.

Art. 18 (Kosten für Verfahren und Erschliessungsanlagen)

Die Kosten werden entsprechend dem Vorteilsprinzip nach einem Schlüssel aufgeteilt, welcher auf Basis der Grundstückanteile und verschiedenen Faktoren aufbaut. Die Faktoren basieren auf einer Gewichtung der vorhandenen Erschliessung. Diejenigen Kosten, welche den Grundeigentümern entstehen, die noch nicht über eingezontes und nicht baureifes Land verfügen, werden von der Gemeinde vorfinanziert. Die anteilmässigen Kosten für die noch

nicht eingezonte jedoch bereits überbaute Parzelle Nr. 509 werden dem Grundeigentümer nach Kostenteiler verrechnet.

5.6 Kosten und Kostenverteiler

Die wesentlichen Kosten für die Realisierung des Quartierplans entstehen durch die Realisierung der Erschliessung. Die strassenmässige Erschliessung dürfte nach Abschätzungen des beigezogenen Tiefbauingenieurs aus dem Jahre 2009 damals mit Wendeplatz rund 310'000 Fr kosten. Dabei nicht mit eingerechnet ist die geplante Stützmauer zwischen Strasse und Parzelle Nr. 1701, welche nach Beurteilung des Ingenieurs durch den Bau der Liegenschaft und nicht durch die Strasse bedingt ist. Die Erschliessungskosten für die Leitungen können über die Anschlussgebühren abgedeckt werden. Die Planungskosten für das Quartierplanverfahren machen nur einen Bruchteil der Erschliessungskosten aus und werden nach demselben prozentualen Kostenverteiler auf die Grundeigentümer verteilt.

Der Kostenverteiler orientiert sich am Grundsatz des Vorteilsprinzips gemäss Baugesetz. Die Gemeinde ist bereit die anfallenden Kosten für die noch nicht eingezonten und baulich noch nicht genutzten Parzellen Nr. 1700 und 4557 vorzufinanzieren bis die genannten Parzellen rechtskräftig eingezont und auch baureif sind.

6. Verfahren

6.1 Orientierungen und Mitwirkung Juni 2009

Die Grundeigentümer wurden von den Verantwortlichen der Gemeinde verschiedentlich auf das laufende Verfahren aufmerksam gemacht. Mittels dem entwurfsmässigen Quartierplan wurden die Grundeigentümer erstmals Juni 2009 bedient und zur Meinungsäusserung eingeladen. Der Gemeindevorstand hat die Eingaben anlässlich seiner Sitzung vom 1. September 2009 geprüft und

ausgewertet. Die wesentlichen Beurteilungspunkte sind im Folgenden aufgelistet:

Quartierplanperimeter

Am 20. August 2008 beschloss der Gemeindevorstand die Einleitung des Quartierplans Heid-Süd und umgrenzte gleichzeitig den Quartierplanperimeter. Gegen diese Abgrenzung wurde keine Einsprache eingereicht und der Perimeter erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Zwischenzeitlich wurde eine flächengleiche Mutation vollzogen. Inhaltlich ist diese Mutation unerheblich.

Erschliessung

Aus Sicht der Gemeinde ist die vorgeschlagene Erschliessung des Gebiets mit einer Erschliessungsstrasse von 4,5 m richtig und zweckmässig. Dieser Ausbaugrad entspricht dem Ausbaustandart für neue Quartier-Erschliessungsstrassen in Klosters-Serneus. Auf die im Bereich der Parzelle Nr. 124 ursprünglich dargestellte Ausbuchtung für einen öffentlich zugänglichen Wendeplatz, wird nach dem Entscheid des Verwaltungsgerichts verzichtet. Ein solcher Wendeplatz ist notwendig für die hinreichende Erschliessung des genannten Gebiets. Die Gemeinde ist auch der Überzeugung, dass die vorgeschlagene Erschliessung des Grundstücks Nr. 125 notwendig ist, vor allem wenn zukünftig eine zonenkonforme Überbauung realisiert werden soll. Die Erschliessung ab Landstrasse ist gerade im Hinblick auf eine Umsetzung des vorhandenen potenziellen Bauvolumens für die an die Strasse angrenzenden Grundstücke Nr. 123 und 124 nur rückwärtig sinnvoll und zweckmässig.

Bestimmungen

Eine Eingabe betraf die Regelung der möglichen Erschliessungen der Grundstücke Nr. 1701 und 1702 (neu nur noch 1701). Gewünscht wird die optionale Erschliessung sowohl über den Perimeter Heid-Süd als auch über den Perimeter Platz-Talgasse. Dies soll mittels Ergänzungen der Bestimmungen sichergestellt werden. Die

Gemeinde ist der Überzeugung, dass die optimale Erschliessung der beiden Parzellen über den Perimeter Heid-Süd möglich ist und möchte deshalb auf das Anliegen in dieser Form nicht eintreten. Besser geeignet scheint dem Gemeindevorstand der baldmögliche Abschluss der Quartierplanung Heid-Süd mit Festlegung der Neuzuteilung, der Gestaltung und der Erschliessung. Die Gemeinde bemüht sich die Quartierplanung dementsprechend voranzutreiben und erachtet damit die Eingabe im dannzumaligen Zeitpunkt als gegenstandslos.

Kostenteiler

Beantragt wurde zudem die Höhergewichtung der Parzellen Nr. 121, 122, 125, 4457 und 509 im Kostenteiler. Begründet wird der Antrag mit dem Erschliessungsbedarf der aufgelisteten Parzellen. Der Gemeindevorstand beurteilt die Situation anders. Die Parzellen Nr. 121 und 122 sind heute bereits erschlossen und sind nicht darauf angewiesen dass die Erschliessung über den Quartierplan sichergestellt wird. Die Parzellen Nr. 125, 4457 und 509 sind zumindest teilweise erschlossen, wobei festzuhalten ist, dass die Parzellen Nr. 509 und 4457 nicht vollumfänglich der rechtskräftigen Bauzone angehören. Für die rückwärtige Erschliessung des Gebiets Heid-Süd sind die beiden genannten Parzellen jedoch zwingend mit einzubeziehen. Der Faktor 0,9 für die Parzellen Nr. 1701 und 1702 (neu 1701) ist begründet, weil der grösste Teil der Zufahrten über das Gebiet Heid-Süd erfolgen und nur zwei Besucherparkplätze von der Talgasse her erschlossen werden sollen.

Kosten für das Strassenprojekt Heid-Süd

Beantragt wird die Offenlegung der approximativ geschätzten Kosten für die Erschliessungsstrasse. Die Gemeinde liess für die Erschliessung ein Vorprojekt erstellen und liess nun die Kosten grob abschätzen. Zur Information kann hier festgestellt werden, dass die Kosten für die Erschliessungsstrasse rund 310'000 Fr. umfassen. Die-

se Kostenschätzung beinhaltete den ursprünglichen Wendeplatz, welcher nun wegfällt.

6.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 18 KRVO

Die eigentliche Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Auflage nach Art. 18 Abs. 1 KRVO erfolgte ab 16. Oktober 2009. Gegen die Vorlage ging eine Einsprache ein, welche vom Gemeindevorstand beurteilt wurde. Der Entscheid zu der Einsprache fiel parallel zum Entscheid zur Quartierplanung.

Zudem wurde im Rahmen der laufenden öffentlichen Auflage eine Differenz zwischen der festgelegten Baulinie und dem früher bewilligten Bauprojekt auf der Parzelle 1701 festgestellt. Diesbezüglich wurde nachträglich eine Bereinigung zwischen den betroffenen Grundeigentümern durchgeführt.

Der Gemeindevorstand ist der Überzeugung, dass mittels der vorliegenden Quartierplanung das Gebiet Heid-Süd optimal erschlossen werden kann und dass mit der vorliegenden Lösung eine abgestimmte, auf alle Interessen abgewogene Überbauungs- und Erschliessungslösung gefunden werden konnte, welche letztlich zum Wohle aller beteiligten Grundeigentümer und der Anstösser reicht.

7. Verwaltungsgerichtsentscheid Nr. R10 23 vom 12.10.2010

Mit Entscheid Nr. R 100 23 vom 12. Oktober 2010, mitgeteilt am 5. Januar 2011, wies das Verwaltungsgericht gestützt auf einen Rekurs die Quartierplanung Heid-Süd in einem Punkt zur Überarbeitung an die Gemeinde zurück. Zur Neuüberprüfung zurückgewiesen wurde die Situierung des bedarfsmässig ausgewiesenen Wendeplatzes.

Die Gemeinde akzeptierte den Entscheid und evaluierte die vom Verwaltungsgericht vorgeschlagene Alternative für die Wendemöglichkeit auf der öffentlichen Strassenfläche vor und mit Einbezug der

privaten Garageneinfahrt auf dem Grundstück Nr. 1701. Nach Abwägung aller Interessen gelangte die Gemeinde zur Überzeugung, dass diese Variante verkehrstechnisch zwar nicht optimal aber insgesamt betrachtet machbar sei.

8. Überarbeitung der Quartierplanung

Gestützt auf den Verwaltungsgerichtsentscheid, welcher ausschliesslich den besagten Wendeplatz in Frage stellte und sonst in allen Punkten den Anträgen der Gemeinde folgte, und gestützt auf die Erkenntnis der Prüfung der Alternativlösung, erarbeitete die Gemeinde eine punktuell angepasste Vorlage. Geändert wurden insbesondere diejenigen Planinhalte, welche mit der Aufgabe des ehemals geplanten Wendeplatzes in Zusammenhang standen sowie punktuell Baulinien.

9. Zweites Verfahren

Die Gemeinde leitete im März 2011 eine Vernehmlassung zur angepassten Quartierplanung bei den betroffenen Grundeigentümern ein. Im Rahmen dieser Vernehmlassung gingen 3 schriftliche und eine mündliche Eingabe ein. Die Gemeinde führte am 12. Mai 2011 vor Ort Augenscheine durch und konnte alle Punkte bereinigen.

Vom 27. Mai bis 27. Juni 2011 wurde die öffentliche Auflage durchgeführt. Innert Frist erhob [REDACTED] Einsprache gegen die Quartierplanung. Die Gemeinde wies die Einsprache am 19. Juli 2011 ab und genehmigte gleichzeitig den Quartierplan. Gegen diesen Entscheid erhob [REDACTED] innert Frist Rekurs beim Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht wies den Rekurs mit Entscheid Nr. R 11 72 vom 10. Januar 2012

Chur, 11. April 2012, [REDACTED]