



VORSTAND DER GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

5

SITZUNG VOM

MITGETEILT AM

PROTOKOLL NR.

29. April 1985 N/ev - 2. Mai 1985

217

Bauplanung - Quartierplan Au, Serneus - Genehmigung
(Bl.1.3.)

- A) Am 7. Juli 1981 reichten die [REDACTED], vertreten durch das Ingenieurbüro Andrea Tuffli, Chur, einen Quartierplan für das Gebiet Serneus-Walki, Au, (Parzellen Nr. 3165, 3173, 3175, 3178 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 3184) zur öffentlichen Auflage bzw. anschliessenden Genehmigung durch das zuständige Organ der Gemeinde ein.

Die Bestandteil des Quartierplanes bildenden Parzellen liegen in der Wohnzone 0.4, 2. Etappe, gemäss Zonenplan von 1973 (s. a. Art. 12 BauG).

Nachdem die entsprechenden Erschliessungspläne am 22. August 1983 sowie am 8. Juni 1984 durch den Projektverfasser überarbeitet bzw. ergänzt worden waren, wurde der Quartierplan Au, Serneus, in der Zeit vom 8. bis 29. Oktober 1984 öffentlich aufgelegt. Innert der gesetzten Frist (20 Tage seit der Auflage) gingen keine Einsprachen ein.

- B) Die Beurteilung des zur Diskussion stehenden Quartierplans richtet sich nach den Vorschriften gemäss Art. 47 ff BauG, denjenigen des Regulativs betr. die Abgabe von Wasser in Privatbetriebe und Wohngebäude sowie für die Anlage und Unterhaltung von Wasserinstallationen jeder Art und denjenigen des Gesetzes über die Abwasseranlagen samt Ausführungsbestimmungen hiezu, den generellen Wasserversorgungs- bzw. Kanalisationsprojekten GWP und GKP sowie den raumplanerischen Rechtssetzungen von Bund und Kanton.

Der Gemeindevorstand kann von Amtes wegen oder auf Antrag der Grundeigentümer für Teilgebiete Erschliessungspläne erlassen. Die Erschliessungspläne enthalten in der Regel:

- a) Strassenplan mit Bau- und Niveaulinien
- b) Plan betr. Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung
- c) Verteilung der Planungskosten (Art. 47 Abs. 1 und 2 BauG)

Erschliessungspläne können durch die beteiligten Grundeigentümer eingereicht ... werden. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach Art. 46. Die Kosten der Erschliessungsplanung sind in der Regel durch die Grundeigentümer zu tragen. (Art. 48 BauG)

Die Erschliessungspläne werden öffentlich aufgelegt. Binnen 20 Tagen seit der Auflage können die betroffenen Grundeigentümer beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben. Nach Prüfung der Einsprachen entscheidet der Gemeindevorstand über die Genehmigung der Erschliessungspläne. ... (Art. 46 BauG)

Aus dem Quartierplan sich ergebende Eigentumsbeschränkungen können im Grundbuch angemeldet werden (Art. 39 Abs. 2 KRG).

C) Unabhängig vom öffentlichen Planauflageverfahren sind folgende Stellungnahmen eingeholt worden:

- Amt für Raumplanung Graubünden vom 19. März 1985
- Kant. Tiefbauamt Graubünden vom 5. Oktober 1983,
16. August 1984
und 25. Februar 1985
- [REDACTED] vom 5. März 1985
- Kreisforstamt 19 vom 20. Juni 1984 und
10. November 1983
- [REDACTED] vom 3. April 1984
(Ersteller des GKPs)
- [REDACTED] vom 2. November 1983
(Ersteller des GWPs)

Basierend auf den erwähnten Vorschriften sowie nach Einsichtnahme in die eingeholten Stellungnahmen verschiedener Amtsstellen sowie Fachleute wird folgendes festgestellt:

Verträglichkeit mit dem kantonalen Richtplan (neue Linienführungen der Prättigauerstrasse sowie der Rhätischen Bahn AG)

Gemäss Richtplan 1982 wird das Quartierplangebiet von den Vorhaben Nr. 7.2 und 7.7 tangiert.

Beim Vorhaben Nr. 7.2 handelt es sich um die Neuanlage der Prättigauerstrasse Küblis-Klosters, einem Vorhaben, das in Form eines sog. "Zwischenergebnisses" Eingang in den kantonalen Richtplan gefunden hat. Beim Vorhaben Nr. 7.7, welches als "Vororientierung" qualifiziert ist, handelt es sich um die neue Linienführung der RhB Küblis-Serneus-Klosters mit Erschliessung der Schiferbahn.

Gemäss Art. 9 Abs. 1 RPG ist die Gemeindebehörde verpflichtet, die vorstehend aufgeführten kantonalen Richtplan-Vorhaben bei der Beurteilung bzw. allfälligen Genehmigung des Quartierplans Au, Serneus, zu beachten.

Das Quartierplangebiet wird nur an der Peripherie durch die geplanten Linienführungen der Prättigauerstrasse sowie der Rhätischen Bahn berührt. Diesen Vorhaben kann dadurch Rechnung getragen werden, dass die entsprechenden Konfliktgebiete gemäss den Stellungnahmen des kantonalen Tiefbauamtes Graubünden vom 25. Februar 1985 sowie der Rhätischen Bahn AG vom 5. März 1985 zuhanden des Amtes für Raumplanung Graubünden von der Genehmigung ausgeschlossen werden.

Bezüglich dieses Teilaspektes haben sich die [REDACTED] am 4. Januar 1984 sowie am 22. April 1985 bereit erklärt, die in den Planunterlagen blau (Strasse) und grün (RhB) bezeichneten Gebiete vorläufig nicht zu überbauen.

Wasserversorgung

Das Quartierplangebiet liegt teils in der Druckzone "Serneus", teils in derjenigen von Mezzaselva.

Abwasserentsorgung

Abwassertechnisch ist der vorliegende Quartierplan auf zwei verschiedene Einzugsgebiete aufzuteilen. Das eine Gebiet wird über den vorgesehenen Kanal "G 31", das andere über den Hauptsammelkanal "G" entsorgt werden.

Die Quartierplan-Parzellen Nr. 4 und 5 liegen im Einzugsgebiet des Hauptsammelkanals G. Der Hauptsammelkanal G muss von Schacht 802.1 in der Quartierstrasse Kat. Nr. 3176 bis zu den Quartierplan-Parzellen Nr. 4 und 5 weitergezogen werden. Im Sinne einer Uebergangslösung kann die Quartierplan-Parzelle Nr. 4 an den Kanal G 31 angeschlossen werden.

Forstpolizei

Sowohl erschliessungstechnische als auch andere bauliche Vorkehren im Quartierplangebiet bedürfen vorgängig einer sog. Waldfeststellung, und zwar insbesondere in folgenden Bereichen:

- "in den Töbel" zwischen der Parzelle Nr. 3172 und den Quartierplan-Parzellen Nr. 1 und 3 sowie beim Parkplatz Parzelle Nr. 3165;
- "Capeira", Quartierplan-Parzellen Nr. 32 und 33;
- "Ganschiers", Quartierplan-Parzellen Nr. 5, 4, 13, 12, 14, 21 und 6;
- "Walki" zwischen der Parzelle Nr. 3185 und dem Landweg.

Wird Wald im Sinne der eidgenössischen Forstgesetzgebung dauernd zweckentfremdet, ist ein Rodungsgesuch bzw. eine -bewilligung erforderlich. Dies betrifft insbesondere den auf Parzelle Nr. 3184 geplanten Fussweg sowie die Quartier-Parzellen Nr. 32 und 33. Die gleichen Bemerkungen haben auch Gültigkeit im Zusammenhang mit der Führung von Wasser-, Kanalisations-, Elektrizitäts- und anderen Leitungen durch Waldgebiete, da es sich hierbei um waldschädliche Servitute handelt.

D) Gestützt auf Art. 47 ff beschliesst der Vorstand:

1. Der Quartierplan Au Serneus (Erschliessungsplan), bestehend aus:

- Bericht und Kostenverteiler (8.6.1984)
- alter Bestand 1 : 500 (8.6.1984)
- neuer Bestand 1 : 500 (8.6.1984)
- Erschliessungs- und Parzellierungsplan 1 : 500 (8.6.1984)
- Austrasse: Generelles Längenprofil 1 : 500/50 (8.6.1984)
- Landweg: Generelles Längenprofil 1 : 500/50 (8.6.1984)
- Tobelweg: Generelles Längenprofil 1 : 500/50, (8.6.1984)

wird unter den Bedingungen und Auflagen in nachfolgender Ziff. 2 genehmigt.

2. Bedingungen und Auflagen im Sinne der Erwägungen:

- a) Die in den Planbeilagen blau (Strasse) und gelb (RhB) bezeichneten Gebiete werden im Sinne der Erwägungen von der Genehmigung ausgenommen.
 - b) Die in lit. a. hievor genannten Flächen dürfen vorläufig nicht überbaut werden.
 - c) Das geplante Abwasserentsorgungsnetz ist im Sinne der Erwägungen anzupassen.
 - d) Sämtliche Ausführungspläne (Strassen, Wasser- und Abwasserleitungen) bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand, die rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen ist.
 - e) Die in den Erwägungen erhaltenen forstpolizeilichen Vorbehalte bilden einen integrierenden Bestandteil des Genehmigungsbeschlusses gemäss Ziff. 1 hievor und sind vor Inangriffnahme jeglicher Bauarbeiten im Quartierplangebiet zu beachten.
 - f) Die Vorschriften gemäss Art. 12 BauG bilden einen integrierenden Bestandteil des Beschlusses gemäss Ziff. 1 hievor und sind zu beachten.
3. Die Bewilligungsgebühr beträgt Fr. 6'000.-- und ist innert 30 Tagen auf PC 70-106 Gemeindegasse Klosters einzuzahlen.
4. Das Grundbuchamt Klosters wird angewiesen, den in Ziff. 1 hievor genehmigten Quartierplan Au, Serneus (Erschliessungspflicht) auf den im Quartierplangebiet liegenden Parzellen anzumerken.

5. Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid des Vorstandes kann innert 20 Tagen nach Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in Chur Rekurs erhoben werden. Dieser hat die Begründung und Rechtsbegehren zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

29. April 1985 N/ev

217/6

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:

[REDACTED]



GEMEINDE ILCOSTERS-OBERENS
Die Präsidentin: Der Gemeindevorstand:

Basler

[Signature]