



SITZUNG VOM
7. März 2007

MITGETEILT AM
13. März 2007

PROTOKOLL NR.
106/1

Quartierplanung (Baulandumlegung eingeschlossen) Heid - Einsprachen- und Genehmigungsentscheid (B1.1.3.)

I. Sachverhalt

1. Am 23. Mai 2006 reichte [REDACTED] in Klosters-Serneus als Eigentümer der Liegenschaften Parz. Nr. 1490 und 1491, Heid beim Bauamt der Gemeinde den Quartierplan HEID ein. Das Dossier umfasst die Quartierplanbestimmungen, die Pläne alter Besitzstand 1:9500, Neuzuteilung 1:500, Richtprojekt 1:200 Erdgeschoss, Erschliessung 1:500 sowie Gestaltungsplan 1:500.
2. Nach Überprüfung des Dossiers durch das Bauamt und nachfolgend durch die Baukommission ist dieses am 19. Juni 2006 für die öffentliche Auflage freigegeben worden.
3. Die öffentliche Auflage wurde in Nr. 27 des Bezirksamtsblattes und der Klosterser Zeitung am 6. bzw. 7. Juli 2006 bekannt gegeben.
4. Die Auflage dauerte vom 10. bis 31. Juli 2006.
5. Innert gesetzter Frist, d.h. während der öffentlichen Auflage sind beim Vorstand als Baubehörde verschiedene Einsprachen eingegangen.
6. Am 26. sowie 31. Juli 2006 liess [REDACTED] durch [REDACTED] [REDACTED] einsprechen mit dem Antrag auf Nichtgenehmigung des Quartierplans. [REDACTED] sei als Stockwerkeigentümer der unmittelbar angrenzenden Liegenschaft Parz. 1492 einsprachelegitimiert. Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, dass die Grenzabstände gegenüber dem Grundstück Parz. Nr. 1492 nicht eingehalten würden. Weiter würde teilweise der Schutzbereich eines privatrechtlichen Bauverbotes verletzt. Wenn sich die Verkleinerung der gesetzlichen Grenzabstände unmittelbar auf das Erscheinungsbild auswirke, welches das Projekt von aussen abgibt, so seien die baugesetzlich vorgeschriebenen Gebäudeabstände einzuhalten. Die ganze Überbauung wirke aus Sicht der Liegenschaft Parz. Nr. 1492 wie eine einzige lange Fassade. Der kurze Einschnitt ändere daran nichts. Das Hauptgebäude auf Parz. Nr. 1490 weise eine Länge von rund 34 m auf. Zonenkonform seien jedoch nur 25 m. Dieses Mass sei in jedem Falle

einzuhalten. Das Baugesetz schreibe vor, dass ein Quartierplan die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und die Landschaft gewährleisten solle. Dies sei vorliegendenfalls nicht gegeben. Zu guter Letzt gelte es die Vorschriften nach Art. 75 Abs. 2 BauG zu beachten. Die Abweichung von der Normbauweise im Rahmen eines Quartierplanes sei nur dann zulässig, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Er muss Gewähr für die gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung bieten; die zu erwartenden Baukuben müssten sich aus dem Quartierplan ergeben; die Abweichung ist nur zulässig, wo dies architektonische Kriterien, was nicht mit finanziellen Gesichtspunkten gleichzusetzen ist, verlangen. Alle diese Voraussetzungen seien vorliegendenfalls fraglos nicht erfüllt. Zu guter Letzt wird beantragt, ein genaues Geländeprofil aufnehmen zu lassen.

7. [REDACTED] liess am 31. Juli 2006 durch [REDACTED] Einsprache erheben. Der Quartierplan sei nicht zu genehmigen. Eventualiter sei das auf Parz. Nr. 1491 vorgesehene Baufeld auf den Umfang der bereits bestehenden Baute zu reduzieren. Subeventualiter sei festzuhalten, dass bei einer weiteren Überbauung von Parz. Nr. 1491 gegenüber Parz. Nr. 1494 die Vorschriften des Baugesetzes inklusive jener über die Gebäude- und Grenzabstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge einzuhalten seien. Weiter sei festzuhalten, dass somit jede Überbauung innerhalb des auf Parz. Nr. 1491 vorgesehenen Baufeldes, die zu einer Erhöhung der Gebäudelänge der bestehenden Baute führt, oder die im Baugesetz vorgeschriebenen Gebäudeabstände innerhalb des Baufeldes oder gegenüber den Nachbarparzellen nicht einhält, ausgeschlossen sei. Der Einsprecher sei Eigentümer von Parz. Nr. 1494. Diese grenze unmittelbar an das Quartierplangebiet an. Demzufolge sei die Einsprachelegitimation gegeben. Der aufgelegte Quartierplan verstosse zufolge Nichteinhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht ins Quartierplanverfahren involviert seien, gegen Vorschriften des Baugesetzes der Gemeinde. Ein weiterer Verstoss betreffe unzulässige Abweichungen von der Regelbauweise, sodass Vorschriften des KRG sowie des Baugesetzes der Gemeinde verletzt würden.
8. Am 31. Juli 2006 erhob [REDACTED] Einsprache gegen den Quartierplan. Gerügt wird das Fällen einer Reihe von alten Bäumen, gegebenenfalls das Abtragen des an der Talstrasse gelegenen al-

ten Mauerbestandes sowie das Nichteinhalten der Grenzabstand-Vorschriften.

9. Am 31. Juli 2006 liessen [REDACTED] durch [REDACTED] Einsprache erheben mit der Begründung der Quartierplan sei abzuweisen. Eventualiter sei der Plan zur Überarbeitung zurückzuweisen. *Das Verfahren sei in korrekter Weise zweistufig durchzuführen. Die Einsprecherinnen seien Eigentümer in der [REDACTED] (Parz. Nr. 1492) und somit zur Einsprache legitimiert. Gerügt wird vor allem das Fehlen des zweistufigen Verfahrens - einleiten und erlassen. Weiter wird die fehlende Einordnung des neuen Quartiers in die gewachsene Siedlung und in die Landschaft gerügt. Es würden nachbarschützende Baugesetzvorschriften verletzt (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Gebäudelänge). Schliesslich würde das Verfahren auch dem öffentlichen Interesse zuwiderlaufen. Das Verfahren würde dazu verwendet, ein nicht im öffentlichen Interesse stehendes Projekt zu verwirklichen. Die Quartierplanbestimmungen seien unvollständig bzw. gar verwirrend.*

II. Der Vorstand zieht in Erwägung

A) Anwendbares Recht

1. Vorliegendenfalls ist ein Quartierplan nach dem 1. November 2005 eingereicht worden. Somit gilt das neue Raumplanungsgesetz (KRG) samt der dazu gehörigen Verordnung (KRVO).

Subsidiär gelten die einschlägigen Vorschriften des kommunalen Baugesetzes (BauG), die es ebenfalls zu beachten und einzuhalten gilt.

Vorliegendenfalls handelt es sich um einen von Privaten selbst erarbeiteten Quartierplan, somit eine private Quartierplanung. Demzufolge entfällt das Einleitungsverfahren nach kantonalem bzw. kommunalem Recht.

B) Vernehmlassungen / Repliken / Erwägungen

2. Der Gesuchsteller, vertreten durch das [REDACTED], liess sich am 25. August 2006 zur **Einsprache** [REDACTED] wie folgt vernehmen:

1. Dienstbarkeitsvertrag

Der Einsprecher stützt sich auf einen Dienstbarkeitsvertrag und damit auf Privatrecht. Der Einsprecher selbst stellt fest, dass allfällige Ansprüche gestützt auf den Dienstbarkeitsvertrag nicht Gegenstand des vorliegenden öffentlichrechtlichen Verfahrens sein können. Festzuhalten ist indessen, dass der vorliegende Quartierplan den Dienstbarkeitsvertrag einhält. Gemäss dieser Vereinbarung gilt grundsätzlich eine Beschränkung für von Menschen errichtete Strukturen und Pflanzen, welche eine absolute Höhe von 1270.40 Meter über Meer übersteigen.

2. Dachüberhang des hinteren, nordwestlichen Hauses Nr.2 (B4a)

Der Quartierplan legt lediglich die Baufelder fest, d.h. Bereiche, in denen gebaut werden darf.

Der im Generellen Erschliessungsplan und im Richtprojekt bezeichnete Freihaltebereich entspricht dem Aussenraum der Dienstbarkeit. In diesem Freihaltebereich dürfen nur beschränkt oberirdischen Bauten und

Anlagen neu erstellt werden (Hochbauverbot). Die konkrete Überbauung der Parzelle 1491 gestützt auf den Quartierplan ist möglich, ohne die Dienstbarkeit zu verletzen, z.B. indem kein Dachvorsprung in den Freihaltebereich hineinragt.

Wir beantragen, den Quartierplan diesbezüglich nicht anzupassen. Die Baufelder zum Freihaltebereich sind in ihren Abmessungen zu belassen.

3. Mauer hinter diesem Haus (B4b)

Die Mauer hinter dem Haus 2 auf der nordwestlichen Seite gegen die Parzelle 1492 ist Teil der Gartenarchitektur, welche gemäss Dienstbarkeitsvertrag (Kapitel B Ziffer 1 Litera b), gestattet ist.

Durch einen Swimming Pool mitten im Freihaltebereich, was als zulässig erklärt wird, würden wesentlich höhere Mauern entstehen als die 3.0 m kurze, ca. 60 cm hohe, das Terrain nicht überragende Gartenmauer.

4. Treppe (B4c)

Die Treppe wird das bestehende Terrain nicht überragen. Die Höhe von 1270.4 Meter über Meer wird nicht erreicht. Im Sinne einer zusätzlichen Beschränkung dürfen keine von Menschen errichtete Strukturen das gewachsene Terrain, wie es sich heute darstellt, um mehr als 2.5 m überragen (Kapitel B Ziffer 1 Litera b). Auch diese Beschränkung wird eingehalten.

5. Garageneinfahrt für Tiefgarage (B4d)

Durch die Anordnung der Garageneinfahrt wird das ca. 10 %ige Gefälle des Geländes ausgenützt, um möglichst schnell auf das Garagenniveau zu kommen. Die bergseitige Böschung entlang der Zufahrt zur Villa Eugenia begünstigt diese Anordnung.

Die Beschränkung für von Menschen errichtete Strukturen und Pflanzen gilt allgemein für Objekte, die die absolute Höhe von 1270.4 Meter über Meer übersteigen. Die Höhe OK Garageneinfahrt liegt ca. 1.15 m unter der Höhe von 1270.4 Meter über Meer.

Antrag: Die Einsprache sei abzuweisen.

Ergänzend liess sich der Gesuchsteller am 27. September 2006 wie folgt vernehmen:

1. Grenzabstände

Ein Grenzabstand von 4.0 m, wie er gegenüber der Parzelle Nr. 1492 eingehalten wird, entspricht dem minimalen kleinen Grenzabstand in der Wohnzone 0.5.

1.1 Mehrlängenzuschlag

Bauvorhaben innerhalb des Quartierplangebietes haben, soweit die Quartierplanbestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen. Verbindliche Vorschriften zur baulichen Gestaltung innerhalb des QP-Gebietes umschreibt das Baugesetz der Gemeinde Klosters-Serneus.

Die Gebäudelänge (Mehrlängenzuschlag) wird in den Quartierplanvorschriften in Artikel 21 wie folgt umschrieben. «Die Definition der Gebäudelänge richtet sich nach dem BauG der Gemeinde.» Die Quartierplanvorschriften beinhalten somit betreffend Gebäudelänge keine Abweichungen gegenüber dem BauG. Die Quartierplanung verletzt gegenüber der Parzelle 1492 kein übergeordnetes Recht.

Im Quartierplan werden lediglich Baufelder definiert. Die künftigen Bauten werden die Grenzabstände gegenüber Parzelle 1492 gemäss Baugesetz einzuhalten haben. Der Quartierplan sieht diesbezüglich keine Erleichterungen vor. Erst beim konkreten Baugesuch ist ersichtlich, wo die Hauptfassade liegt. Die Grenzabstände werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens überprüft.

1.2 Chalet Eugenia

Die Erweiterung des Baufeldes auf der Parz. Nr. 1491 (Chalet Eugenia), weist gegenüber der Parzelle 1494, einen Abstand von 8.0 m auf, was in der Summe mehr ist, als der kleine Grenzabstand und der maximale Mehrlängenzuschlag.

Die bestehende Baute auf Parzelle 1494 unterschreitet den vorgeschriebenen Grenzabstand ganz erheblich (das Gebäude hat eine Ge-

bäudelänge von ca. 26.0 m und einen Grenzabstand von 4.0 m). Im übrigen wird auf unsere Stellungnahme vom 25. August 2006 zur Einsprache [REDACTED] verwiesen.

1.3 Privatrechtliches Bauverbot

vgl. unsere Stellungnahme von 25.8.2006 (Punkt 2).

2. Gebäudeabstände

Innerhalb des Quartierplanes können gem. BauG Art. 75 die Gebäude- und Grenzabstände nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden (quartierinterne Wirkung). Gegenüber der Parzelle 1492 sind die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten.

2.1 Sichtbehinderung

Gemäss Art. 52 Abs. 2 KRG bestimmt der Quartiergestaltungsplan die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Durch die Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände können die Gebäudevolumen zu den Nachbarparzellen in der Höhe wesentlich reduziert werden. Die Interessen der Einsprecher werden durch die Tiefersetzung der Bauten und die kleineren Gebäudeabstände sowie die Unterschreitung der max. Gebäudehöhe (W05 max 7.4 m) gewahrt. Die zulässige Gebäudehöhe der W05 wird um ca. 1.2 m unterschritten. Die maximale Gebäudehöhe wird somit nicht ausgeschöpft.

Mit Rücksicht auch auf die Bauten der Nachbarschaft möchte der Bauherr anstelle von einem oder zwei „Jumbo-Chalets“ mehrere kleinere Baukörper realisieren. Aufgrund des Gebots, Bauland möglichst effizient zu nutzen, ist er deshalb auf reduzierte Gebäudeabstände angewiesen.

3. Gebäudelänge

Verbindliche Vorschriften zur baulichen Gestaltung innerhalb eines QP-Gebiets umschreibt das Baugesetz der Gemeinde Klosters-Serneus. Gemäss Art. 75 BauG kann innerhalb des Quartierplans die Gebäudelänge und der Zusammenbau mehrerer Baukörper frei bestimmt werden.

Aufgrund der Baufelder ist es nicht möglich, auf Parzelle 1490 Gebäude mit einer Länge von 34 Metern zu errichten.

vgl. auch 1.1 Mehrlängenzuschlag

3.1 Einordnung in die gewachsene Siedlung und Landschaft

Der Einsprecher stellen sich auf den Standpunkt, eine Überbauung gemäss Quartierplan widerspreche der vorherrschenden und anzustrebenden Bauweise (Art. 75 BauG) sowie den Interessen der Einsprecher. Die vorgesehen Einzelbauten fügen sich wesentlich besser in die Umgebung ein als ein oder zwei deutlich höhere „Jumbo-Chalets“, welche gemäss Baugesetz ebenfalls möglich wären und die Nachbarn weit mehr beeinträchtigen würden.

4. Abweichung von der Normalbauweise

Gebäudeabstände innerhalb des Quartierplangebiets können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden, wenn der Quartierplan Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander bietet (Art. 75 Abs. 2 BauG). Die zulässigen Baukuben ergeben sich aus den Quartierplanbestimmungen sowie aus dem Baugesetz. Die vorgesehen Baufelder ermöglichen eine Überbauung, welche den Strukturen der Nachbarparzellen entspricht und darauf Bezug nimmt.

5. Fehlen eines Terrainprofils

Die Terrainsituation lässt sich in rechtsgenügender Weise aus den dannzumaligen Akten des Baueingabegesuches belegen. Der Vergleich zwischen gewachsenem und gestaltetem Gelände ist erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen (Art. 92 BauG).

Antrag: Die Einsprache ist abzulehnen.

Der **Vorstand** zieht zur **Einsprache** [REDACTED] folgendes in Erwägung:

Was den Vertrag betreffend die Einräumung einer irregulären Dienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB vom 21. Dezember anbelangt, so stellt einmal der Gesuchsteller zu Recht fest, dass es sich dabei um Privat-

recht handelt. Demzufolge lässt auch der Einsprecher erkennen, dass allfällige Ansprüche gestützt auf diesen Vertrag nicht Gegenstand des vorliegenden öffentlich rechtlichen Planungsverfahrens sein können.

Der Gesuchsteller selbst signalisiert in seinen Vernehmlassungen, den Vertrag auch beim zur Beurteilung anstehenden Quartierplan zu beachten und einzuhalten. Demzufolge erübrigen sich diesbezüglich weitere Ausführungen. Was nun die öffentlich rechtliche Seite dieses Quartierplans anbelangt, so ist in erster Linie auf Art. 75 BauG zu verweisen. In Abs. 3 wird exzpllit festgehalten, dass gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände gelten. Somit sind gegenüber der Grenze der Liegenschaft Parz. Nr. 1492 u.a. des Einsprechers die öffentlich rechtlichen Abstandsvorschriften zu beachten und einzuhalten. Konkretisiert wird dies spätestens dann, wenn in sämtlichen oder in einzelnen Baubereichen konkrete Bauvorhaben bestehen, für welche wiederum das öffentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen sein wird. Die einschlägigen Rechte der Nachbarn werden dannzumal wiederum gewahrt sein. Unter die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften sind selbstverständlich auch die Bestimmungen bezüglich Mehrlängenzuschläge und Gebäudeabstände zu subsumieren. Die gleichen Überlegungen gelten selbstverständlich auch mit Bezug auf die oberhalb des Chalets EUGENIA angrenzende Liegenschaft Parz. Nr. 1494.

Mit Bezug auf die Rüge betreffend Sichtbehinderung verhält es sich so, dass das einschlägige Baurecht der Gemeinde eingehalten ist. Demzufolge zielt auch dieser Vorwurf ins Leere. Was die Rüge bezüglich fehlender Einordnung in die gewachsene Siedlung und Landschaft anbelangt, so kann hier eine Verletzung des öffentlichen Baurechts der Gemeinde nicht erkannt werden. Diesbezüglich seien zusätzlich noch folgende Erwägungen erlaubt:

Die Einsprecher rügen u.a., dass sich die geplanten MFH nicht harmonisch in das Ortsbild einzufügen vermöchten. Dem kann nicht gefolgt werden. In Fragen der Einhaltung von Ortsbildschutzvorschriften steht den Gemeinden nach gefestigter Verwaltungsgerichtspraxis ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchem das Gericht nur eingreifen kann, sofern die Gemeinden diesen Bereich missbrauchen oder überschreiten. In Ästhetikfragen steht mithin den Gemeinden ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Gerade wo die Natur der Streitfrage Schwierigkeiten bereitet, etwa ob sich ein Bauteil in

das Dorf- und Landschaftsbild einordnet und im besonderen Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind, übt das Verwaltungsgericht denn auch Zurückhaltung. Die Gemeinden sind in der Regel besser in der Lage, die Bau- und Ortsbildgeschichte, ihre Absichten in der Ortsbildpflege und das kommunale Stil- und Geschmacksempfinden zu berücksichtigen. Dass nicht der Geschmack der Baubehörde dafür massgebend sein kann, was architektonisch gut gestaltet ist und sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung so einfügt, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, liegt auf der Hand. Vielmehr lässt sich dies vernünftigerweise nur nach allgemein gültigen architektonischen und objektivierbaren Kriterien beurteilen. Bei Ästhetikvorschriften wird zwischen verschiedenen Strengegraden unterschieden, die vom negativen Verbot einfacher Beeinträchtigung des Ortsbildes bis zur positiven Generalklausel reichen, die dem Bauherrn eine Pflicht zur allgemeinen Eingliederung von Gebäuden in die Umgebung bzw. die Anpassung an die traditionelle Bauweise auferlegt. Die Strenge der Vorschriften nimmt in der genannten Reihenfolge zu. Art. 3 BauG, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, verlangt im ersten Absatz generell folgendes: *Der derzeitige Charakter der Siedlung und Landschaft soll erhalten bleiben. Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Proportionen, Dachgestaltung, Baumaterialien und Farbgebung der Fassaden und des Daches der am Orte vorherrschenden, bewährten Bauweise anzupassen.* Art. 44 BauG, Gestaltung, verlangt im ersten Absatz generell folgendes: *Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen.* Diese Vorschriften sind jedoch auch im Lichte der Bestimmungen nach Art. 17 und 18 des Baugesetzes zu interpretieren. Art. 17 Abs. 2 sieht für die Dorfzone zwingend die genannten Schutzvorschriften vor: *Alle Neu-, An- und Nebenbauten sowie Umbauten haben bezüglich Höhe, Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden der traditionellen Bauweise bzw. der angrenzenden Gebäude zu entsprechen.* Art. 18, Wohnzonen - das Baugrundstück bildet Bestandteil einer solchen - enthält diese Vorschriften nicht. Das Baugesetz verlangt somit grundsätzlich positiv eine gute Einordnung eines Neubaues in das bestehende Dorfbild und präzisiert für die Dorfzone noch im Einzelnen, dass alle Bauten diesen Schutzvorschriften zu entsprechen haben. Es ist somit eine qualitative Beziehung gefordert, nämlich die aktive Anpassung an die umliegenden Bauten. Die Ausdrücke CHARAKTER DER SIEDLUNG und LANDSCHAFT sowie AM ORTE VORHERRSCHENDE, BEWÄHRTE BAUWEISE - deren Inhalt erst im Einzelfalle aus ihrem Sinn und Zweck erschlossen werden kann - sind als so genannte unbestimmte Rechtsbegriffe zu qualifizieren. *Bauten und Anla-*

gen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen. Der derzeitige Charakter der Siedlung soll erhalten bleiben, weshalb Neubauten und Umbauten in Bezug auf Proportionen, Dachgestaltung, Baumaterial und Farbgebung der Fassaden und des Daches der am Ort vorherrschenden, bewährten Bauweise anzupassen sind. (Art. 44 BauG) Am konkreten Baustandort kann nicht erkannt werden, in wie weit die vorgesehene Überbauung sich nicht in das Landschafts- und Quartierbild einzufügen vermag, alles soweit heute überhaupt beurteilbar. Bezüglich Bauvolumen / Gestaltung wird festgehalten, dass in der näheren Umgebung bereits ähnlich grosse Bauten existieren. Die Baumasse sind vollumfänglich eingehalten. Der Baustandort lässt demnach diese Art der Nutzung zu. Es bleibt noch zu erwähnen, dass der Souverän mit der Baugesetzrevision von 1993, von der Bündner Regierung 1995 bzw. 2001 genehmigt, bewusst eine Umzonung von der Wohnzone 0.3 in eine solche mit Ausnützung von 0.5 gewollt hat. Vorliegendenfalls kann es somit nur noch um den Vollzug der neuen Bauvorschriften gehen.

Es sei noch die weitere Bemerkung erlaubt, dass die vorgesehenen Baufelder keine andere Überbauung zulassen, als solche in direkter Umgebung des Quartierplangebietes teilweise schon seit Jahrzehnten, teilweise seit wenigen Jahren Bestand haben.

Die Beurteilung der Terrainsituation wird erst dann aktuell, wenn konkrete Bauvorhaben im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen sein werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rügen betr. Dienstbarkeitsvertrag, Dachüberhang, Mauer, Treppe, Garageneinfahrt, Grenzabstände, Mehrlängenzuschlag, Chalet Eugenia, privatrechtliches Bauverbot, Gebäudeabstände, Sichtbehinderung, Gebäudelänge, Einordnung in die gewachsene Siedlung und Landschaft, Abweichung von Normalbauweise sowie Terrainprofil entweder nicht gehört oder aber abgewiesen werden müssen.

Die Einsprache wird, soweit darauf einzutreten ist, abgewiesen.

3. Der Gesuchsteller, vertreten durch das [REDACTED] liess sich am 25. August 2006 zur **Einsprache** [REDACTED] wie folgt vernehmen:

Der Einsprecher als Eigentümer der Parzelle 1494 ist lediglich legitimiert, soweit sich der Quartierplan auf Parzelle 1491 bezieht.

Grenz- und Gebäudeabstände (B1)

Ein Grenzabstand von 4.0 m, wie er gegenüber der Parzelle Nr. 1494 eingehalten wird, entspricht dem minimalen kleinen Grenzabstand in der Wohnzone 0.5.

Mehrlängenzuschlag

Die Abstandsberechnung der Behörde war damals korrekt. Aufgrund des Hofstattrechts ist am gegenwärtigen Bau oder einem identischen Neubau nichts zu bemängeln. Bestritten wird, dass für Hauptgebäude und Annexbauten die Gebäudelängen zusammenzuzählen seien und demzufolge nach heutigem Recht einen Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen sei. Zudem unterschreitet die Baute des Einsprechers den heute vorgeschriebenen Grenzabstand selbst ganz erheblich (das Gebäude des Einsprechers hat eine Gebäudelänge von ca. 26.0 m und einen Grenzabstand von 4.0 m).

Die Erweiterung des Baufeldes auf der Parz. Nr. 1491, weist gegenüber der Grenze des Einsprechers, einen Abstand von 8.0 m auf, was in der Summe mehr ist, als der kleine Grenzabstand und der maximale Mehrlängenzuschlag.

Betreffend der Gebäudelänge (Mehrlängenzuschlag) besagen die Quartierplanvorschriften in Artikel 21 «Die Definition der Gebäudelänge richtet sich nach dem BauG der Gemeinde.» Die Quartierplanvorschriften beinhalten betreffend der Gebäudelänge keine Abweichungen gegenüber dem BauG.

Abweichung von der Regelbauweise (B2)

Bauvorhaben innerhalb des Quartierplangebietes haben sich, soweit die Quartierplanbestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen. Verbindliche Massnahmen zur baulichen Gestaltung innerhalb des QP-Gebietes umschreibt das Baugesetz (Zonenschema) der Gemeinde Klosters-Serneus.

Art. 9 Abs. 2 QPV « Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bau- und Erschliessungsvorschriften der Gemeinde zu genügen.». Die verbindlichen Nutzungsmasse aus dem BauG müssen im Quartierplan nicht wiederholt werden.

Antrag: Die Einsprache sei abzulehnen.

In seiner Replik vom 28. September 2006 bemängelte Einsprecher ■■■ einmal mehr das Nichteinhalten der Grenz- und Gebäudeabstände. Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass ein Abweichen von der Regelbauweise unzulässig wäre.

Die Stellungnahme des Gesuchstellers hiezuhin datiert vom 20. November 2006 und lautet wie folgt:

Formelles

Der Einsprecher bringt vor, durch eine konzentrierte Überbauung beschwert zu sein. Der Einsprecher ist durch einen Freihaltebereich und eine überbaute Parzelle (Parz. Nr. 1492) von der geplanten Baute (Parzelle Nr. 1490) entfernt. Die Ausnützung der Parzellen 1490 und 1491 entspricht dem Baugesetz. Von einer Konzentration kann höchstens hinsichtlich der Platzierung gesprochen werden, nicht aber hinsichtlich Baudichte. Zu beachten ist weiter, dass das zulässige Bauvolumen in der maximal möglichen Distanz zum Grundstück des Einsprechers realisiert werden soll. Der Einsprecher profitiert deshalb vom Quartierplan massiv, da bei einer konventionellen Überbauung die Bauvolumen wesentlich näher an seine Parzelle zu liegen kämen, was Schattenwurf und eine verminderte Aussicht zur Folge hätte. Der Einsprecher ist daher betreffend Parzelle 1490 nicht materiell beschwert im Sinne von PVG 2003 Nr. 34.

Grenz- und Gebäudeabstände (B1)

Der Einsprecher übersieht bewusst, dass das Chalet Eugenia den damaligen Bauvorschriften entsprach und deshalb kein Mehrlängenzuschlag erforderlich war. Das bestehende Gebäude kann sich auf das Hofstattrecht berufen, weshalb keine Rede davon sein kann, dass es die Grenzabstände verletzt.

Um- oder Anbauten, welche dem heutigen Recht entsprechen, sind deshalb zulässig. Gemäss Art. 81 Abs. 2 KRG dürfen solche Bauten und Anlagen zudem umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden. Die vollständige Ausnützung des im Quartierplan vorgesehenen Baufelds durch ein neues Gebäude wäre nach geltendem Recht trotz Quartierplan nicht möglich. Die konkrete Nutzung innerhalb des Baufelds muss die Vorschriften des geltenden Baurechts und des Quartierplans einhalten, was bedeutet, dass die nachbarschützenden Abstandsvorschriften eingehalten werden müssen.

Die Erweiterung des bestehenden Baufeldes auf der Parzelle Nr.1491 weist einen Grenzabstand von 8.0 m gegenüber der Parzelle 1491 auf, was mehr als der Grenzabstand und der maximale Mehrlängenzuschlag (3.0 m) beträgt.

Mehrlängenzuschlag

Betreffend der Gebäudelänge (Mehrlängenzuschlag) besagen die Quartierplanvorschriften in Artikel 21 «Die Definition der Gebäudelänge richtet sich nach dem BauG der Gemeinde.» Die Quartierplanvorschriften beinhalten betreffend der Gebäudelänge keine Abweichungen gegenüber dem BauG. Der Einsprecher erkennt die Funktion von Baufeldern. Eine vollständige Ausnutzung der Baufelder ist aufgrund der im Quartierplangebiet geltenden Gebäudelängenvorschriften gar nicht möglich. Die Baufelder haben nichts mit der Gebäudelänge zu tun, sondern definieren nur die Fläche, innerhalb der ein Gebäude mit baugesetzkonformen Ausmassen plaziert werden darf. Ausserhalb der Baufelder darf nichts gebaut werden.

Abweichung von der Regelbauweise

In Abweichung von allgemeinen Bauvorschriften können im Quartierplanverfahren die Gebäude- und Grenzabstände und der Zusammenbau mehrere Baukörper nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Gegenüber Nachbarparzellen, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten hingegen die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften. Gebäudeabstände innerhalb des Quartierplangebiets können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden, wenn der Quartierplan Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander bietet (Art. 75 Abs. 2 BauG).

Die vorgesehen Baufelder ermöglichen eine Überbauung, welche den Strukturen der Nachbarparzellen entspricht und darauf Bezug nimmt.

Antrag: Die Einsprache / Replik sei abzulehnen.

Der **Vorstand** zieht zur **Einsprache** [REDACTED] folgendes in Erwägung:

Bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände samt Mehrlängenzuschlag kann auf die Erwägungen hievor zur Einsprache Gugelmann verwiesen werden.

Auch bezüglich Ausnützung verhält es sich so, dass das einschlägige ordentliche Gemeinderecht eingehalten werden muss.

Zum Zeitpunkt des Erstellens des Chalets EUGENIA haben die damals geltenden kommunalen Bauvorschriften beachtet werden müssen. Diese sind zum damaligen Zeitpunkt vollumfänglich eingehalten worden. Dies gilt vor allem mit Bezug auf die damals nicht zu beachtende Vorschrift des Mehrlängenzuschlags. Somit steht fest, dass das bestehende Gebäude Chalet EUGENIA abgebrochen und im Hofstattrecht wiederum aufgebaut werden könnte. Um- oder Anbauten, d.h. solche bauliche Massnahmen, welche die Hofstatt sprengen würden, müssten selbstverständlich den geltenden öffentlich rechtlichen Bauvorschriften entsprechen.

Betreffend das mögliche Verletzen von Vorschriften zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes wird auf die Erwägungen betr. die Einsprache [REDACTED] hievor verwiesen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rügen betr. Grenz- und Gebäudeabstände, Mehrlängenzuschlag, Abweichung von der Regelbauweise sowie Formelles, entweder nicht gehört oder aber abgewiesen werden müssen.

Die Einsprache wird, soweit darauf einzutreten ist, abgewiesen.

4. Der Gesuchsteller, vertreten durch das [REDACTED]
[REDACTED] liess sich am 25. August 2006 zur **Einsprache**
[REDACTED] wie folgt vernehmen:

1. Baumbestand

Gemäss Art. 3 des Klosterser Baugesetzes sind die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen zu schützen. Die betroffene Baumgruppe ist laut Zonenplan nicht geschützt. Deshalb besteht kein öffentliches Interesse an deren Erhalt.

Der Einsprecher hat keinerlei Anspruch auf Weiterbestand der Baumgruppe bzw. von einzelnen Bäumen.

2. Mauer

Die entlang der Talstrasse gelegene alte Mauer liegt auf dem Grundstück der neuen Parzelle Nr. 1490. Der Einsprecher hat kein Anspruch auf deren Erhalt.

3. Grenzabstand

Bei der «nahen Neubaugrenze» gehen wir davon aus, dass der Einsprecher das grosse Baufeld entlang der Parzelle 1492 meint.

Bauvorhaben innerhalb des Quartierplangebietes haben sich, soweit die Quartierplanbestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen. Verbindliche Massnahmen zur baulichen Gestaltung innerhalb des QP-Gebietes umschreibt das Baugesetz der Gemeinde Klosters-Serneus.

Betreffend der Gebäudelänge (Mehrlängenzuschlag) besagen die Quartierplanvorschriften in Artikel 21 «Die Definition der Gebäudelänge richtet sich nach dem BauG der Gemeinde.» Die Quartierplanvorschriften beinhalten betreffend der Gebäudelänge keine Abweichungen gegenüber dem BauG.

Antrag: Die Einsprache sei abzuweisen.

Der **Vorstand** zieht zur **Einsprache** [REDACTED] folgendes in Erwägung:

Bezüglich Baumbestand ist es in der Tat so, dass die fraglichen Bäume bzw. Baumgruppen nicht im Zonenplan vermerkt sind. Das Entfernen einer Mauer auf dem eigenen Grundstück liegt allein in der Kompetenz des Grundstückseigners. Der Einsprecher hat hiezu keine Berechtigung.

Bezüglich Grenzabstandsvorschriften wird auf die Erwägungen zur Einsprache [REDACTED] hievor verwiesen. Dies alles, zumal der Einsprecher keine Schutzinteressen geltend macht.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rügen betr. Baumbestand, Mauer sowie Grenzabstand entweder nicht gehört oder aber abgewiesen werden müssen.

Die Einsprache wird, soweit darauf einzutreten ist, abgewiesen.

5. Der Gesuchsteller, vertreten durch das [REDACTED] liess sich am 25. August 2006 zur **Einsprache** [REDACTED] und [REDACTED] wie folgt vernehmen:

1. Phasen spezifizieren (B.3)

In Art. 12 Abs. 1 der Quartierplanvorschriften (QPV) wird die Phase I umschrieben. Darin wird festgehalten, dass die vier Parzellen (1490, 4679, 4680 und 4681) auf eine Parzelle (Parz. Nr. 1490) reduziert werden. Die weiteren Phasen bestimmt der Zonenplan und das Baugesetz der Gemeinde Klosters-Serneus. Diese Phase muss nicht umschrieben werden.

2. Verfahrensmangel (C.2)

Das Instrument des Quartierplans sowie das Quartierplanverfahren werden mit dem neuen Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und der neuen Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) abschliessend und verbindlich auf kantonaler Ebene geregelt (Art. 51-54 KRG und Art. 16-21 KRVO). Vergleiche dazu: „Die wichtigsten Neuerungen im Bereich Quartierplanung“ von [REDACTED] Jurist für Raumplanung, Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV).

Beim «Quartierplan Parzellen 1490/91» handelt es sich um eine Quartierplanung nach neuem Recht. Da der Quartierplan von Privaten erarbeitet wird, entfällt das Einleitungsverfahren (vgl. Neuerungen im Bereich Quartierplanung).

3. Quartierplanbezeichnung (C.4)

Die Quartierplan Bezeichnung «Quartierplan Parzellen 1490/91 Heid» wird in den Plänen und in den Vorschriften in «Quartierplan Parzellen 1490/1491 Heid» korrigiert.

4. Verletzung Baugesetz und Nachbarrecht (C.7)

Bauvorhaben innerhalb des Quartierplangebietes haben, soweit die Quartierplanbestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinde zu genügen. Verbindliche Vorschriften zur baulichen Gestaltung innerhalb des QP-Gebietes umschreibt das Baugesetz der Gemeinde Klosters-Serneus.

Die Gebäudelänge (Mehrlängenzuschlag) wird in den Quartierplanvorschriften in Artikel 21 wie folgt umschrieben. «Die Definition der Gebäudelänge richtet sich nach dem BauG der Gemeinde.» Die Quartierplanvorschriften beinhalten somit betreffend Gebäudelänge keine Abweichungen gegenüber dem BauG. Die Quartierplanung verletzt kein übergeordnetes Recht.

5. Verletzung Baugesetz und Nachbarrecht (C.9) sowie Nutzungstransport (C. 11)

Gemäss Art. 52 Abs. 2 KRG bestimmt der Quartiergestaltungsplan die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Durch die Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände können die Gebäudevolumen zu den Nachbarparzellen in der Höhe wesentlich reduziert werden. Die Interessen der Einsprecher werden durch die Tiefersetzung der Bauten und die kleineren Gebäudeabstände sowie die Unterschreitung der max. Gebäudehöhe (W05 max 7.4 m) gewahrt.

Gemäss Dienstbarkeitsvertrag bleibt die Ausnutzung der Parzelle 1491 erhalten. Nach Art. 26 BauG ist die Nutzungsübertragung zwischen angrenzenden Grundstücken innerhalb der gleichen Zone zulässig. Zudem könnte [REDACTED] die Parzellen vereinigen, womit sich jegliche Diskussion von vornherein erübrigt. Der Vorschlag der Einsprecher, nur die Hälfte der Ausnutzung zu transportieren, entbehrt jeglicher Rechtsgrundlage und widerspricht dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens. Parzelle 1492 der Einsprecher ist offensichtlich

auch voll ausgenutzt worden. Zudem wurde die Liegenschaft der Einsprecher mit dem geringst zulässigen Grenzabstand realisiert. Nun vom Nachbarn zu verlangen, weiter von der Grenze wegzurücken oder auf einen Teil der Ausnutzung zu verzichten, ist unhaltbar.

Die zulässige Gebäudehöhe der W05 (7.4 m) wird um ca. 1.2 m unterschritten. Die maximale Gebäudehöhe wird somit nicht ausgeschöpft.

6. Öffentliche Interessen

Der privatrechtliche Dienstbarkeitsvertrag verletzt keine öffentlichen Interessen und entspricht offenbar einem privaten Bedürfnis. Die Einsprecher können aus dieser Dienstbarkeit keinerlei Ansprüche für sich ableiten. Festzuhalten ist indessen, dass die Einsprecher von der Freihaltefläche selbst profitieren, wird doch damit auch ihre Aussicht talauswärts gesichert. Dies notabene, ohne dass die Einsprecher sich an der Entschädigung beteiligt hätten.

QP Bestimmungen (C16/17)

Verbindliches Nutzungsmass: Art. 9 Abs. 2 « Alle Bauvorhaben im Quartierplangebiet haben, soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, den jeweils geltenden Bau- und Erschliessungsvorschriften der Gemeinde zu genügen». Die verbindlichen Nutzungsmasse aus dem BauG müssen im Quartierplan nicht wiederholt werden.

Richtprojekt Art. 20 ff.: Ein Quartierplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen sowie die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitere Anordnungen (Baukuben und Nutzung) enthalten. Der Quartierplan ist aber kein Bauprojekt!

Details in einem Quartierplan, die nicht bestimmt sind (Stützmauern), ziehen bei ihrer Aufhebung oder Änderung sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren nach sich.

Die Einsprecher stellen sich verschiedentlich auf den Standpunkt, eine Überbauung gemäss Quartierplan widerspreche der vorherrschenden und anzustrebenden Bauweise sowie den Interessen der Einsprecher. Die vorgesehen Einzelbauten fügen sich wesentlich besser in die Umgebung ein als ein oder zwei deutlich höhere „Jumbo-Chalets“, welche

gemäss Baugesetz ebenfalls möglich wären und die Nachbarn weit mehr beeinträchtigen würden.

Antrag: Quartierplanbezeichnung betr. Parz. Nr «1490/91» sei anzupassen (1490/1491), im übrigen sei die Einsprache abzuweisen.

Mit Stellungnahme vom 20. Oktober 2006 liessen sich die Einsprechenden ein weiteres Mal vernehmen. Neben einem Verfahrensmangel werden einmal mehr Verletzung des Baugesetzes und des Nachbarrechtes sowie der Vorschriften des Nutzungstransportes, der öffentlichen Interessen gerügt. Schliesslich wird auch noch bemängelt, dass die Quartierplanbestimmungen recht rudimentär ausgefallen seien.

Die Stellungnahme des Gesuchstellers hiezuhin datiert vom 20. November 2006 und lautet wie folgt:

B. Rechtliches

1. Phasen spezifizieren

Die Phase I beinhaltet eine reduzierte Landumlegung oder Neuzuteilung. Die Systematik gliedert sich an das neue KRG sowie an das Baugesetz der Gemeinde.

Ob eine reduzierte Parzellierung notwendig ist und vorgenommen wird oder nicht, entscheidet einzig und allein der Auftraggeber der Quartierplanung.

2. Verfahrensmangel

Beim «Quartierplan Parzellen 1490/1491» handelt es sich um eine Quartierplanung nach neuem Recht. Da der Quartierplan von Privaten erarbeitet wird, entfällt das Einleitungsverfahren selbst erarbeiteter Quartierplanungen nach KRG Art. 53 Abs. 3. Da kein Einleitungsverfahren zur Abgrenzung des Planungsgebietes stattfindet, sind die Betroffenen auch nicht schriftlich zu benachrichtigen (Art. 16 Abs. 1 KRVO).

Das Rechtsmittel der Einsprache haben die Betroffenen (wie auch Anstösser) bei Quartierplanungen nach Art. 53 Abs. 3 KRG, bei der öffentlichen Auflage nach Art. 18 KRVO. Die schriftliche Benachrichtigung der Betroffenen nach Art. 18 Abs. 2 KRVO beschränkt sich auf die im Quar-

tierplangebiet betroffenen Eigentümer. Die Anstösser eines Quartierplans der öffentlich aufgelegt wird, sind nicht schriftlich zu benachrichtigen. Die Auflage ist deshalb nicht zu wiederholen.

Selbst wenn es an einer schriftlichen Benachrichtigung gemangelt hätte, wäre dieser Mangel durch die erfolgte Einsprache geheilt worden und den Einsprechern erwächst so oder so kein Nachteil.

4. Verletzung Baugesetz und Nachbarrecht

Die Gemeinde hat den vorliegenden Quartierplan zu prüfen, nicht irgendwelche Prospekte.

5. Verletzung Baugesetz und Nachbarrecht sowie Nutzungstransport

Die Ausführungen der Einsprecher sind rechtlich unerheblich und von der Gemeinde nicht zu beachten. Die Quartierplanung ist nach den Zonenkriterien des Baugesetzes der Gemeinde Klosters-Serneus und aufgrund einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte vorgenommen worden. Die vorgesehene Ausnützung stimmt mit den raumplanerischen Zielen überein.

Die Behauptung der Einsprecher, Grenz- und Gebäudeabstände würden gegenüber Nachbargrundstücken unterschritten, ist unzutreffend. Die zulässige Gebäudehöhe von 7.4 m kann nur dank der kleineren Gebäudeabstände innerhalb des QP-Gebietes um ca. 1.2 m unterschritten werden. Sollten die Gebäudeabstände vergrössert werden müssen, hätte dies eine Erhöhung der Gebäude zur Folge.

QP-Bestimmungen

Dass die Nachbarn erst mit der Eingabe der Bauprojekte definitive Klarheit über die endgültigen Ausmasse der einzelnen Bauten erhalten, ist richtig. Es liegt aber seit jeher in der Natur des Quartierplanverfahrens, dass der Quartierplan und seine Vorschriften lediglich den Rahmen der künftigen Bauten festlegt.

Die Einsprecher stellen den Quartierplan als eine ungesetzmässige Lösung dar. Diese Aussage ist nicht haltbar. Die [REDACTED] stellt fest, dass die Quartierplanung gesetzeskonform ist und die vorgesehen Einzelbauten sich raumplanerisch wesentlich besser in die

Umgebung einfügen, als Bauten welche gemäss Baugesetz zulässig wären.

Der Bauherr hält fest, dass er die Einsprecher darauf behaftet wird, dass sie nichts gegen baurechtskonforme Jumbochalets einwenden werden.

Antrag: Die Einsprache sei abzuweisen.

Der **Vorstand** zieht zur **Einsprache** [REDACTED] und [REDACTED] folgendes in Erwägung:

Bezüglich Planungsverfahren kann wiederholt werden, was hievor bereits gesagt worden ist. Konkret handelt es sich vorliegendenfalls um eine private Quartierplanung im Rahmen des geltenden neuen kantonalen Raumplanungsrechts. In nachbarrechtlicher Hinsicht kann ebenfalls auf die Ausführungen hievor zur Einsprache Gugelmann verwiesen werden. Gleiches gilt mit Bezug auf die Ausnützungsziffer.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rügen betr. Phasen spezifizieren, Verfahren, Planbezeichnung, Baugesetz-Verletzung und Nachbarrecht, Nutzungstransport, öffentliche Interessen sowie QP-Bestimmungen entweder nicht gehört oder aber abgewiesen werden müssen.

Zusammenfassend stellt der Vorstand fest, dass einer vorbehaltlosen Genehmigung des Quartierplanes aus öffentlich-rechtlicher Sicht nichts entgegensteht.

Die Einsprache wird, soweit darauf einzutreten ist, abgewiesen.

III. Demnach erkennt der Vorstand:

1. Die Einsprachen werden im Sinne der Erwägungen beurteilt.
2. Der Quartierplan wird genehmigt.
3. Nach Rechtskraft des vorliegenden Quartierplanes wird dieser zur Anmerkung im Grundbuch Klosters angemeldet werden.

4. Die Behandlungs- und Bewilligungsgebühr wird mit separater Verfügung veranlagt.

5. Rechtsmittel

Gegen diesen Einsprachen- und Genehmigungsentscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.

7. März 2007

106/24

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:



GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

Der Präsident:


Rudolf Hübscher

Der Gemeindeschreiber:


Jörg A. Nold