



SITZUNG VOM
21. Juni 2006

MITGETEILT AM
26. Juni 2006

PROTOKOLL NR.
371/1

**Quartierplanung (Baulandumlegung eingeschlossen) BILD - Einspra-
chen- und Genehmigungsentscheid (B1.1.3.)**

I. Sachverhalt

1. Im Jahre 2001 hatte die Gemeinde die Hartmann & Sauter, Raumplaner und Verkehrsingenieure, 7002 Chur, mit einer ersten Studie über die Erschliessung des Gebietes BILD / INNERER HOF beauftragt. In der Folge wurden verschiedene Erschliessungsvarianten untersucht und das Ergebnis im Bericht VERKEHRSKONZEPT RAUM BAHNHOF PLATZ, APRIL 2001 dargestellt. Gemäss dieser Studie soll aus verschiedenen Gründen auf eine durchgehende Bildstrasse verzichtet werden.
2. Im März 2002 ist über das Gebiet BILD, welches im Süden durch den Talbachkanal und im Osten durch die Kantonsstrasse begrenzt wird und zum grössten Teil der Wohnzone 0.8 angehört - nur das Areal der katholischen Kirche und des dazugehörigen Pfarrhauses befinden sich in der ZöBA -, ein Quartierplanverfahren eingeleitet worden.
3. Nachdem der Einleitungsbeschluss in Rechtskraft erwachsen war, erteilte der Vorstand dem erwähnten Planungsbüro den Auftrag zur Ausarbeitung eines ersten Quartierplanentwurfs. Im Februar 2005 waren die Arbeiten so weit gediehen, dass ein erster Entwurf öffentlich aufgelegt werden konnte.
4. Die zahlreich eingegangenen Einsprachen und Abänderungswünsche veranlassten den Vorstand, den Quartierplanentwurf umfassend zu überarbeiten. Nach verschiedenen gemeindeinternen Besprechungen und Rücksprachen mit den Fachleuten sowie einer Sitzung mit dem Grundbuchamt konnte die Bereinigung abgeschlossen werden. In der Zeit vom 13. Februar bis 6. März 2006 erfolgte die zweite öffentliche Auflage des Quartierplans.
5. Auch gegen den überarbeiteten Entwurf erhoben diverse Grundeigentümer beim Vorstand Einsprache, deren Rechtsbegehren sich von der gänzlichen Einstellung des Verfahrens über die Änderung des Bezugsgebiets bis zur Kritik an den einzelnen planerischen Vorkehren erstreckten. In Anbetracht der Fülle wird an dieser Stelle auf

eine Wiedergabe der Einsprachen verzichtet; darauf wird im einzelnen unter dem Rechtlichen näher eingegangen.

6. Zu erwähnen ist schliesslich auch noch, dass der Vorstand aus Gründen der Rechtsgleichheit eine zusätzliche Belastung der [REDACTED], gehörenden Parzelle Nr. 517 erwog und deshalb dem Rechtsvertreter mit Schreiben vom 19. Mai 2006 diese Absicht bekannt gab mit der Aufforderung, sich hiez zu äussern. Dies geschah sodann mit Schreiben vom 6. Juni 2006. Darin legte der Rechtsvertreter im Einzelnen dar, warum die in Erwägung gezogene Mehrbelastung ungerechtfertigt wäre.

II. Der Vorstand zieht in Erwägung

A. Anwendbares Recht

1. Nachdem die Einleitung des vorliegenden Quartierplanverfahrens noch gestützt auf das kommunale Baugesetz (BauG) erlassen worden war, per 1. November 2005 indessen das neue Raumplanungsgesetz (KRG) mit der dazugehörigen Verordnung (KRVO) in Kraft getreten ist, stellt sich die Frage, nach welchem Recht der vorliegende Quartierplanentwurf und die dagegen erhobenen Einsprachen zu beurteilen sind. Antwort auf diese Frage gibt das KRG selbst. Gemäss Art. 108 Abs. 1 KRG sind für Planungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängig gewesen sind, grundsätzlich die Bestimmungen des kantonalen Rechts anwendbar. Eine Ausnahme ist gemäss der erwähnten Bestimmung nur insoweit vorgesehen, als die bereits eingeleiteten Planungsverfahren nach den bisherigen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften weitergeführt werden müssen, was im vorliegenden Fall jedoch deshalb ohne Relevanz ist, als sich die diesbezüglichen kommunalen Vorschriften nicht wesentlich von den Verfahrens- und Zuständigkeitsvorschriften unterscheiden, welche das kantonale Recht für die Erarbeitung eines mit einer Landumlegung verbundenen Quartierplans erlassen hat. Massgebend sind für die materielle Beurteilung des vorliegenden Quartierplanentwurfs und die dagegen erhobenen Einsprachen also Art. 51 - 54 bzw. Art. 65 - 71 KRG sowie Art. 16 - 21 bzw. Art. 28 - 35 KRVO.

B. Abbruch des Quartierplanverfahrens

2. [REDACTED], stellt als Miteigentümerin der Parzelle Nr. 551 in ihrer Eingabe vom 27. Februar 2006 den Antrag, das Quartierplanverfahren abzubrechen und einstweilen nicht weiterzuverfolgen, dies nachdem das ursprünglich angeführte Hauptargument, nämlich die Aufhebung der Einmündung des Hofweges in die Hauptstrasse, dahin gefallen sei.
3. Da der Einleitungsbeschluss in Rechtskraft erwachsen ist, kann auf dieses Begehren von vornherein nicht eingetreten werden, denn mit diesem Beschluss steht fest, dass über das zur Diskussion stehende Beizugsgebiet ein Quartierplanverfahren durchzuführen ist. Zu einem Rückkommen auf diesen Einleitungsbeschluss besteht umso weniger

Anlass, als die Aufhebung der Einmündung des Hofweges in die Kantonsstrasse für die Durchführung des Quartierplanverfahrens nicht allein entscheidend war. Diese Planungsmassnahme muss schon deshalb ergriffen werden, weil verschiedene überbaute und unüberbaute Parzellen im Beizugsgebiet nicht oder nur sehr schlecht erschlossen sind und die Gemeinde schon aufgrund von Art. 58 ff. KRG dazu verpflichtet ist, sämtliches ausgeschiedene Bauland baureif zu machen.

4. **Der Hauptantrag von [REDACTED], das Quartierplanverfahren abubrechen, wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.**

C. Sistierung des Quartierplanverfahrens

5. [REDACTED], stellt als Eigentümer der Parzelle Nr. 537 in der Einsprache vom 6. März 2006 den Antrag, die gegenwärtige Quartierplanung sei zu sistieren und erst mit dem Doppelspurausbau der RhB (samt Unterführung) wieder aufzunehmen und mit diesem Bauvorhaben zu koordinieren. Diese Koordination sei sodann im Hinblick auf die erforderliche Revision des Generalen Erschliessungsplanes vorzunehmen. Begründend weist der Einsprecher auf den Quartierplanbericht hin, gemäss dem die RhB den Ausbau einer Doppelspur samt Unterführung plane. Die eisenbahnrechtliche Plangenehmigung sei auf die ortsplanerischen Massnahmen abzustimmen (Art. 4 KRG und Art. 25 a RPG). Daher müsste das gegenwärtige Quartierplanverfahren sistiert und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der RhB wieder aufgenommen werden. Nur auf diesem Wege liessen sich Planungsfehler vermeiden. Die Koordinationspflicht ergebe sich insbesondere aus folgenden Gründen:

- „- *Von der Platzierung der Bahn-Unterführung hängt die Linienführung der Zufahrtsstrasse ab. Heute besteht darüber noch keine Klarheit, weshalb die künftige Verbindung Bildweg/Unterführung im Quartierplan fehlt.*
- *Allfällige Landabtretungen wirken sich auf den Kostenverteiler des Quartierplans aus.*
- *Nicht zuletzt kann für die geplante Unterführung samt neuen Strassenverbindungen mit einer Kostenbeteiligung der RhB gerechnet werden.“*

Die Koordinationspflicht resultiere schliesslich auch aus der Tatsache, dass im Generellen Erschliessungsplan die Fortsetzung der Bildstrasse bis zum Kanal fehle und hier lediglich ein Fuss- und Radweg vorgesehen sei.

6. Beständen bezüglich des vom Einsprecher erwähnten Ausbaus der RhB-Linie konkrete Vorstellungen, dann wäre eine Sistierung des Quartierplanverfahrens allenfalls diskutabel. Solche Vorstellungen bestehen zurzeit aber noch nicht, da bis heute lediglich Projektentwürfe vorhanden sind. Eine Auflage nach Eisenbahnrecht hat denn auch bis heute nicht stattgefunden. Jedenfalls ist nicht absehbar, bis wann der erwähnte Ausbau (Zweispurigkeit) bis zur Projektreife gediehen ist; dies kann gegebenenfalls noch Jahre dauern, namentlich wenn Schiers-Ost zuerst realisiert wird. Solange kann das vorliegende Quartierplanverfahren jedoch nicht ausgestellt werden, zumal die bauwilligen Grundeigentümer einen Anspruch darauf haben, dass die Gemeinde umgehend die nötigen Erschliessungsvorkehren trifft. Seit Aufnahme der Planung sind immerhin schon fünf Jahre vergangen. Schliesslich ist der Standort der RhB-Unterführung für das vorliegende Verfahren auch keineswegs so entscheidend, wie das der Einsprecher geltend macht; denn die Haupteerschliessungsachsen sind auch ohne genaue Kenntnis des Standorts dieser Unterführung vorgegeben. Gemäss Projektentwürfe kann der Untere Hofweg an der Bauzonengrenze ohne Probleme an den „geplanten“ Weg zur Unterführung angeschlossen werden. Im wesentlichen geht es hier ja lediglich noch um die Fortsetzung des Fusswegs und allenfalls die verbesserte Erschliessung der unterliegenden landwirtschaftlichen Siedlung und Güter.

7. **Der Hauptantrag Ziff. 1 von [REDACTED], die Quartierplanung im Hinblick auf den Doppelspurausbau der RhB samt Unterführung zu sistieren, wird abgewiesen.**

- D. Konzeptionelle Einwände gegen die vorgesehene Quartiererschliessung

Fehlende Grundlage des festgesetzten Bildweges im Generellen Erschliessungsplan

8. [REDACTED] stellt den Antrag, für die Erschliessung der Parzelle Nr. 563 sei dessen Eigentümer auf den Privatweg zu verweisen; evtl.

habe die Gemeinde die damit erforderliche Verlängerung des Bildweges in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen. Unbestrittenermassen sei die vorgesehene Überbauung der Parzellen Nrn. 561 und 563 Auslöser des Quartierplanverfahrens. Das erstgenannte Grundstück sei zwar zugegebenermassen nicht erschlossen, der betreffende Eigentümer hätte jedoch andere Möglichkeiten, um sein Areal baureif zu machen. Bei der von ihm vorgeschlagenen Erschliessung erfahre die Einmündung des Hofweges in die Kantonsstrasse keine Mehrbelastung, denn auch die Parzelle Nr. 561 liesse sich über den Bildweg erschliessen, womit ein weiterer Grund für die gegenwärtige Durchführung des Quartierplanverfahrens weg falle. Dies dürfte sich erst ändern, wenn unterhalb der katholischen Kirche weitere Bauten erstellt würden, was zurzeit jedoch nicht geplant sei.

9. Soweit der Einsprecher mit seinen Ausführungen den einstweiligen Verzicht auf das Quartierplanverfahren postuliert, kann auf seinen Rekurs von vornherein nicht eingetreten werden, weil nach dem vorne Gesagten der Einleitungsbeschluss, der über die Durchführung des Verfahrens entscheidet, längst rechtskräftig ist. Abgesehen davon gehört die zeitgemässe Erschliessung eines Baugebietes zu den ureigensten Planungsaufgaben einer Gemeinde (Art. 19 Abs. 2 RPG), sodass sich dieses Begehren auch von der Sache her als unbegründet erweist.
10. Gemäss Art. 51 KRG regelt der Quartierplan im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Wenn die Erschliessung aber schon zu den Hauptaufgaben einer Quartierplan gehört, dann versteht es sich von selbst, dass die Gemeinde innerhalb des Bezugsgebiets auch die Verkehrserschliessung zu regeln hat, wie das hier vorgesehen ist. Konkret geht es hier um eine Feinerschliessung. Festlegungen in diesem Rahmen wären nur dann nicht zulässig, wenn sie in Widerspruch zu den Vorgaben der Grundordnung - sprich zum Generellen Erschliessungsplan - stünden, was hier aber nicht der Fall ist. Vielfach wären solche Detailfestlegungen im Rahmen des Generellen Erschliessungsplanes übrigens auch gar nicht sinnvoll, insbesondere dort nicht, wo wie hier verschiedene Varianten für die Detailerschliessung eines Teilgebiets zur Diskussion stehen, welche noch der Abklärung im Einzelnen bedürfen.

11. Schliesslich ist nach Auffassung von [REDACTED] der vorliegende Quartierplan auch insoweit unvollständig, als er die Rechtsverhältnisse hinsichtlich der ausserhalb des Beizugsgebiets bzw. der Bauzone befindlichen Parzellen Nrn. 1303 und 82 sowie 1647 nicht regelt, obwohl diese am Hofweg berechtigt seien und diesen mitbenützten. Eine Kostenbeteiligung dieser von der vorgesehenen neuen Erschliessung mitprofitierenden Eigentümer würde vollständig fehlen.
12. Bei dieser Argumentation wird jedoch übersehen, dass gemäss Art. 51 Abs. 1 KRG der Einbezug von Land ausserhalb der Bauzonen nur in Ausnahmefällen zulässig ist. Ein solcher Ausnahmefall ist hier jedoch nicht gegeben, ansonst mit dem jetzigen Quartierplanverfahren praktisch das ganze angrenzende Landwirtschaftsgebiet erfasst werden müsste. Dies ist jedoch Sache der Gesamtmelioration KLOSTERSERNEUS, über welche am 25. Juni 2006 durch den Souverän grundsätzlich entschieden und, falls positiv, welche dann aller Wahrscheinlichkeit nach im Zuge bzw. im Anschluss an den Ausbau der RhB-Linie durchgeführt wird. Deshalb ist in einem laufenden noch aufgrund des alten Rechts eingeleiteten und bearbeiteten Verfahren eine solche Ausdehnung wenig sinnvoll, weil sie eine nochmalige grundlegende Überarbeitung des Konzepts (v.a. auch Kostenverteiler, Landabzug etc.) bedingen würde, und zwar ohne dass dadurch für den Einzelnen viel gewonnen wäre. Immerhin wird die Gemeinde der Tatsache, dass auch die unterliegenden Landwirtschaftsgebiete von der neuen Erschliessung profitieren, Rechnung tragen und die öffentliche Interessenz erhöhen. Mangels Einbezug der vom Einsprecher erwähnten Parzellen ins Quartierplanverfahren hat die Gemeinde natürlich auch keine Möglichkeit, irgendwelche bestehenden Rechte zugunsten dieser Grundeigentümer zu verändern oder diesen gar Kosten aufzuerlegen.
13.
 - a) **Der Hauptantrag Ziff. 2 von [REDACTED], den Eigentümer der Parzelle Nr. 563 für die Erschliessung auf den Privatweg zu verweisen, wird abgewiesen, ebenfalls das Begehren, die erforderliche Verlängerung des Bildweges in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.**
 - b) **Abgewiesen im Sinne der Erwägungen wird auch das Eventualbegehren Ziff. 3 a von [REDACTED], die jeweiligen Eigentümer der Parzellen Nrn. 82, 1303 und 1647 an den Quartierplankosten zu beteiligen.**

E. Beibehaltung des Kanalwegs im Sinne der bisherigen Erschliessung

14. [REDACTED], stellen als Eigentümer der Parzelle Nr. 517 in ihrer Eingabe vom 6. März 2006 den Antrag, es sei auf die Erschliessung ihrer Parzelle durch den Bildweg zu verzichten bzw. die Erschliessung der Parzelle Nr. 517 sei weiterhin ausnahmslos durch den bereits bestehenden Kanalweg zu gewährleisten. Es sei absolut verhältnismässig und korrekt, den bestehenden Kanalweg, der einen zeitgemässen Ausbaustandard aufweise und mehrheitlich asphaltiert sei, nicht nur der Kirchgemeinde-Liegenschaft (Parzelle Nr. 89), sondern auch ihrer eigenen (Parzelle Nr. 517) als Zufahrt zur Verfügung zu stellen. Es sei daher unverständlich, wenn in Ziff. 5 des Quartierplanberichts ausgeführt werde, dass sämtliche Parzellen im Beizugsgebiet mit Ausnahme der Parzelle Nr. 89 (Kirchgemeinde) über den Hofweg erschlossen werden müssten. Diese Zufahrtsregelung sei offensichtlich widersprüchlich und müsste korrigiert werden. Nicht nachvollziehbar sei, warum sie bei einer erheblich vergrösserten Nutzung gezwungen werden sollten, die Erschliessung über den Bildweg zu bewerkstelligen mit entsprechender Belastung der Parzelle Nr. 88. Ein solcher Zwang erweise sich als offensichtlich unverhältnismässig, ganz abgesehen davon, dass nicht genügend definiert sei, wann der Fall der im Bericht erwähnten erheblichen Mehrnutzung vorliege.
15. Wie dem Quartierplanbericht zu entnehmen ist, haben im Zuge der Ausarbeitung der Quartierplanentwürfe auch Rücksprachen mit den Vertretern des kantonalen Tiefbauamtes stattgefunden, welche gezeigt haben, dass auf der viel befahrenen Kantonsstrasse zwei Einfahrten auf so kurzer Distanz grundsätzlich zu vermeiden sind. Mit der Einfahrt in die Bildstrasse sind es sogar drei. In der Zwischenzeit ist zwar die Umfahrung Klosters fertig gestellt mit der Konsequenz, dass das Verkehrsaufkommen durch Klosters Dorf und Platz erheblich abgenommen hat. Dieses ist jedoch immer noch so gross, dass aus sicherheitspolizeilicher und verkehrstechnischer Sicht das vorgenannte Postulat nach wie vor gilt und eine der beiden Einfahrten zu eliminieren ist. Die Abklärungen haben gezeigt, dass die Einfahrtsverhältnisse im Bereich des Hofweges zwar auch nicht ideal sind, aber doch noch erheblich besser als beim sog. Kanalweg, der sehr steil in die Kantonsstrasse einmündet. Auch die Übersichtlich-

keit lässt dort sehr zu wünschen übrig. Unter diesen Umständen erschien es als angezeigt, die ganze Erschliessung des Quartiers BILD einerseits über den (zum Teil verlängerten) Bildweg zu bewerkstelligen und andererseits über den verbreiterten Hofweg. Dieses Konzept muss grundsätzlich auch für die Parzelle Nr. 517 gelten, welche Bestandteil dieses Quartiers bildet und im Gegensatz zur Kirchgemeinde-Parzelle Nr. 89 nicht an die Kantonsstrasse grenzt. Solange die Nutzungsintensität dieser Liegenschaft dieselbe bleibt, erscheint es allerdings als verantwortbar, deren Bewohner noch den Kanalweg benutzen zu lassen, was zweifellos ein erhebliches Entgegenkommen bedeutet. Erfolgt jedoch eine Intensivierung dieser Nutzung, sei es im Rahmen eines Neubaus oder im Rahmen eines Umbaus, dann darf auch diese Liegenschaft nurmehr über die verlängerte Bildstrasse im Sinne des Erschliessungskonzepts errichtet werden. An diesem Erschliessungskonzept ist im öffentlichen Interesse festzuhalten.

16. Richtig ist allerdings, dass diese Regelung nicht nur im Bericht ihren Niederschlag finden muss, sondern auch in den Quartierplanvorschriften. Es ist daher nach Art. 13 ein neuer Artikel aufzunehmen, welcher wie folgt lautet:

„Erschliessung Parzelle Nr. 517

Die Parzelle Nr. 517 ist grundsätzlich über den (verlängerten) Bildweg / Hofweg zu erschliessen. Solange die Liegenschaft im bisherigen Rahmen benutzt wird (keine Vergrösserung der heutigen Bruttogeschossfläche) darf der Kanalweg von den Bewohnern der Parzelle Nr. 517 noch als Zufahrt bzw. als Zugang benutzt werden.“

17. Der Antrag von [REDACTED], auf die Erschliessung der Parzelle Nr. 517 durch den Bildweg zu verzichten und die Erschliessung weiterhin ausnahmslos über den bestehenden Kanalweg zu gestatten, wird abgewiesen.

Die Quartierplanvorschriften werden nach Art. 13 durch einen neuen Artikel wie folgt ergänzt:

Erschliessung Parzelle Nr. 517

Die Parzelle Nr. 517 ist grundsätzlich über den (verlängerten) Bildweg / Hofweg zu erschliessen. Solange die Liegenschaft im bisherigen Rahmen benutzt wird (keine Vergrösserung der heutigen Bruttogeschossfläche) darf der Kanalweg von den Be-

wohnen der Parzelle Nr. 517 noch als Zufahrt bzw. als Zugang benutzt werden.“

18. Die **Stockwerkeigentümergeinschaft [REDACTED] (Parzelle Nr. 88) und die einzelnen Stockwerkeigentümer** stellen in ihrer Eingabe vom 6. März 2006 den Eventualantrag, die Zufahrt über die Parzelle Nr. 88 der Einsprecher (Kanalweg) beizubehalten und die Benutzung des Kanalweges weiterhin zu ermöglichen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Zufahrt zu ihrem Land nicht weiterhin über den Kanalweg erfolgen könne (wie das bei den Eigentümern der Nachbarparzelle Nr. 517 der Fall sei). Zumindest solange die Parzelle Nr. 88 nicht intensiver genutzt werde, verlange das Gleichbehandlungsprinzip, dass der Parzelle Nr. 88 die gegenwärtige Zufahrt ebenfalls erhalten bleiben solle.
19. Was das Erschliessungskonzept angeht, so ist auf die Erwägungen zur Einsprache der Eigentümer der Parzelle Nr. 517 zu verweisen. Es ist zwar richtig, dass diesen vorläufig die Weiterbenutzung des Kanalweges gestattet worden ist, dies jedoch vor allem in Anbetracht der Nähe zur Kantonsstrasse und in Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Nutzung des Areals (200 m² BGF gegenüber 400 m² BGF). Im Übrigen muss irgendwo die Grenze gezogen werden, ansonst sich das Planungsziel gar nicht verwirklichen liesse, nämlich den Verkehr aus dem Bezugsgebiet möglichst konzentriert zu führen. Auch von der Topografie her drängt es sich auf, die Liegenschaft Parzelle Nr. 88 möglichst umgehend an den verlängerten Bildweg anzuschliessen.
20. **Der Eventualantrag Ziff. 2.2 der Stockwerkeigentümergeinschaft [REDACTED] und der einzelnen Stockwerkeigentümer, die Zufahrt über die Parzelle Nr. 88 der Einsprecher (Kanalweg) sei beizubehalten und die Benutzung des Kanalweges weiterhin zu gestatten, wird abgewiesen.**
21. [REDACTED], stellt als Eigentümerin der Parzelle Nr. 663 in ihrer Eingabe vom 6. März 2006 den Eventualantrag, auf das temporäre Fahrwegrecht sei zu verzichten und das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 88 und zugunsten Parzelle Nr. 663 beizubehalten und die Benutzung des Kanalweges sei weiterhin zu ermöglichen.

22. Da die Eigentümerin der Parzelle Nr. 663 im wesentlichen dieselben Argumente geltend macht wie die Eigentümer der oberliegenden Parzelle Nrn. 88 und 517 kann auf die dortigen Erwägungen verwiesen werden. Das temporäre Fahrwegrecht muss solange beibehalten werden, bis die Erschliessungsstrasse Teil 4 erstellt ist.
23. **Der Eventualantrag Ziff. 2.2 von [REDACTED] auf das temporäre Fahrwegrecht sei zu verzichten und das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 88 und zugunsten Parzelle Nr. 663 beizubehalten und die Benutzung des Kanalweges sei weiterhin zu ermöglichen, wird abgewiesen.**
24. [REDACTED], stellt als Eigentümer der Parzelle Nr. 1304 in seiner Eingabe vom 6. März 2006 den Eventualantrag, das bestehende obligatorische Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 88 und zugunsten Parzelle Nr. 1304 beizubehalten und die Benutzung des Kanalweges weiterhin zu ermöglichen. Der Einsprecher beklagt sich darüber, dass durch den Quartierplan das erwähnte Recht zulasten der Parzelle Nr. 88 dahinfalle und seine Liegenschaft daher der Erschliessung verlustig gehe. Der in Ziff. 6 des Quartierplanberichts vorgesehene Fussweg über die Parzellen Nrn. 85 und 663 biete keinen valablen Ersatz, vor allem, weil der Übergang über das RhB-Geleise gefährlich sei und mit dem Doppelspurausbau definitiv verschwinde. Subeventualiter verlangt [REDACTED] eine Entschädigung von mindestens [REDACTED] für die verloren gegangene Erschliessung und schliesslich die Ausdehnung des QP-Bezugsgebietes auf seine Parzelle Nr. 1304.
25. Abgesehen davon, dass es im Rahmen des vorliegenden Quartierplans nur um die Regelung von dinglichen Rechten geht und ein bloss obligatorisches Durchgangs- bzw. Durchfahrtsrecht über die Parzelle Nr. 88 überhaupt keine genügende Erschliessung zu sichern vermag - die Zufahrt könnte höchstens auf Zusehen gewährt sein -, verschlechtert sich die Situation für den Einsprecher durch die Quartierplanung in keiner Weise. Es ist nicht Aufgabe dieses Planungsinstruments, verbesserte Erschliessungsbedingungen für Land ausserhalb der Bauzone zu schaffen, erst recht nicht, wenn dies wie hier mit grossem zusätzlichen Aufwand verbunden wäre. Wenn schon sind solche Probleme im Zusammenhang mit dem erwähnten RhB-Ausbau zu lösen. Für eine Entschädigung unter dem Titel „Verlust obligatorische Durchgangs- bzw. Durchfahrtsrechte“ besteht

überhaupt keine gesetzliche Grundlage, zumal nach dem Gesagten allenfalls bestehende obligatorische Rechte durch den Quartierplan gar nicht tangiert sind. Ausserdem wusste der Einsprecher schon beim Erwerb, dass die ausserhalb der Bauzone befindliche Parzelle nicht erschlossen ist. Eine Ausdehnung des Beizugsgebietes kommt aus den dargelegten Gründen nicht in Frage.

26. **Der Eventualantrag Ziff. 2 von [REDACTED], das bestehende obligatorische Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Parzelle Nr. 88 und zugunsten Parzelle Nr. 1304 beizubehalten und die Benutzung des Kanalweges weiterhin zu ermöglichen, wird abgewiesen.**
27. **Der Subeventualantrag von [REDACTED], ihn mit mindestens Fr. [REDACTED] zu entschädigen, wird abgewiesen.**
28. **Der Subeventualantrag von [REDACTED], das Beizugsgebiet auf die Parzelle Nr. 1304 auszudehnen, wird ebenfalls abgewiesen.**

F. Einwände gegen Erschliessungsstrasse Teil 4

29. [REDACTED] stellt den Eventualantrag, auf den Bau der oben erwähnten Quartierstrasse zu verzichten. Ihrer Meinung nach ist die nunmehr vorgeschlagene Lösung noch weit weniger akzeptabel als jene des ersten Quartierplanentwurfs, weil dadurch ihr Land noch zusätzlich mit der Erschliessung der Parzellen Nrn. 85 und 663 belastet werde. Es bestehe keine Veranlassung, von der bisherigen bewährten Erschliessung bereits überbauter Parzellen abzuweichen. Entgegen der Quartierplanaufgabe seien zugunsten der Parzellen Nrn. 85 und 663 dauernde private Fahrwegrechte auf der Parzelle Nr. 88 zu begründen. Es dränge sich auf, diese Parzellen wie die Parzellen Nrn. 87, 87A und 88 selbst über die Bildstrasse zu erschliessen. Gleiches gelte für die Parzelle Nr. 538. Die jetzige Ausgestaltung widerspreche dem Gebot der haushälterischen Nutzung, den Interessen des Tourismus und der Erhaltung von Natur, Landschaft und Ortsbild. Unter diesem Aspekt sei es absolut nicht vertretbar, mit der neuen Quartierstrasse in geringem Abstand zur verlängerten Bildstrasse eine weitere Parallelstrasse zu erstellen. Überhaupt kein Argument für die geplante Quartierstrasse

stelle der vorgesehene öffentliche Fussweg über den Kanalweg und die neue Strasse zur geplanten neuen RhB-Unterführung dar. Der Fussweg könne vielmehr über die Bildstrasse und den unteren Hofweg geführt werden, was im Übrigen auch der heute benutzten Strecke entspreche.

30. Im Quartierplanentwurf ist eine neue Quartierstrasse in einer Breite von 3.6 m entlang der Parzellen Nrn. 520, 551, 538 und 87 mit neuer Anbindung der Parzellen Nrn. 85 und 663 zur Gewährleistung einer zweckmässigen Erschliessung des dortigen Beizugsgebiets vorgesehen (Erschliessungsstrasse Teil 4). Schon ein Blick auf den Quartierserschliessungsplan zeigt, dass die heutige Erschliessung der Parzellen Nrn. 663 und 85 ausgesprochen kompliziert und für eine Nutzung mit AZ 0.8 völlig unzureichend ist. Schon von daher muss nach einer anderen Lösung gesucht werden, zumal der Kanalweg aus den vorerwähnten Gründen keine valable Erschliessung dieses Teils des Quartiers darstellt. Diese komplizierte Linienführung kann leicht durch die neu vorgesehene Quartierstrasse ersetzt werden, was umso naheliegender ist, als in diesem Bereich bereits eine Fahrbahn besteht und demzufolge nur sehr bedingt von einer Mehrbelastung gesprochen werden kann. Es sind ja lediglich zwei Liegenschaften, nämlich die Parzellen Nrn. 663 und 85, welche neu hinzukommen. Die Lösung erweist sich daher unter allen Aspekten als die verhältnismässigste, insbesondere wenn man auch den Unterhalt (Schneeräumung) in Betracht zieht. Der öffentliche Fussweg ist im Übrigen bereits im Generellen Erschliessungsplan, Teil Fuss- und Wanderweg, gesichert und muss dannzumal im Zuge des RhB-Ausbaus angepasst werden. Völlig unerfindlich ist, inwiefern die getroffene Regelung gegen das Gebot der haushälterischen Nutzung verstossen bzw. Natur, Landschaft sowie Dorfbild beeinträchtigen soll.
31. **Das Eventualbegehren 1 von [REDACTED] auf den Bau einer neuen Erschliessungsstrasse Teil 4 sei zu verzichten, wird abgewiesen.**
32. [REDACTED], stellt als Eigentümer der Parzelle Nr. 538 in seiner Eingabe vom 26. Februar 2006 ebenfalls den Antrag, die geplante Erschliessungsstrasse und die neuen Baulinien zulasten seiner Parzelle (Nr. 538) aus dem Projekt zu entfernen, evtl. seien diese Strasse und die Baulinie 2 m nach Osten zu verschieben und die Strasse auf demselben Niveau zu erstellen wie

die jetzige Strasse. Zur Begründung weist [REDACTED] darauf hin, dass bei der Erstellung einer solchen Strasse der Raum vor dem Haus nicht mehr ausreiche, um Autos zu parkieren, insbesondere wenn wiederum ein Zaun erstellt werden sollte, welcher sich beim öffentlichen Charakter der Strasse gleichsam aufdränge. Da die Einfahrt zur Garage sehr steil sei, eigne sie sich im Winter nicht zum Parkieren und Rangieren.

33. Soweit [REDACTED] die Notwendigkeit der neuen Erschliessungsstrasse bestreitet, kann auf die obenstehenden Ausführungen zur Einsprache [REDACTED] verwiesen werden. Nicht nachvollziehbar ist, warum der Einsprecher die neue Baulinie zulasten seiner Parzelle beklagt. Er übersieht dabei nämlich, dass diese zu seinem eigenen Vorteil errichtet worden ist, ansonst für Bauten und Anlagen grössere Abstände eingehalten werden müssten. Dass in diesem Bereich kein Raum zur Parkierung von Autos mehr besteht, davon kann keine Rede sein. Was den Eventualantrag angeht, so kann diesem deshalb nicht entsprochen werden, weil damit das Prinzip einer gleichmässigen Landbeanspruchung für die vorgesehene Strasse aufgegeben und auch die Linienführung verschlechtert würde.
34. **Der Hauptantrag von [REDACTED] die neue Erschliessungsstrasse und die neuen Baulinien zulasten der Parzelle Nr. 538 aus dem Projekt zu entfernen, wird abgewiesen.**
35. **Ebenfalls abgewiesen wird der Eventualantrag, Strasse und Baulinie 2 m nach Osten zu verschieben und die Strasse auf gleichem Niveau wie bisher zu erstellen.**
- G. Einwände gegen Verlängerung des Unteren Hofweges in Form eines öffentlichen Fusswegrechtes
36. [REDACTED] stellt den Antrag, der zulasten seiner Parzelle vorgesehene öffentliche Fussweg sei zu streichen, und zwar weil bezüglich der geplanten Unterführung noch keinerlei Klarheit herrsche und diesbezüglich auch noch keine Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan enthalten seien.
37. Im Quartierplanentwurf ist in der Verlängerung des Unteren Hofwegs zulasten der Parzellen Nrn. 561, 537, 520 und 81 zwecks Gewährlei-

stung der Wanderwegverbindung mit dem Doppelspurausbau der RhB (geplante Unterführung) ein neues öffentliches Fusswegrecht vorgesehen.

38. Da es sich beim Wanderweg um eine Anlage handelt, welche weniger der Quartierserschliessung als der Allgemeinheit dient und der Wanderweg im geltenden Generellen Erschliessungsplan (Teil Fuss- und Wanderweg) im Bereich des Kanalwegs vorgesehen ist, wäre diese Festlegung in der Tat nicht unbedenklich. Sie erweist sich aber auch nicht als notwendig, zum einen weil die Zugangs- und Zufahrtsrechte der Unterlieger durch Dienstbarkeiten gesichert sind und zum andern weil der nach Ausbau der RhB anzupassende Generelle Erschliessungsplan, Teil Fuss- und Wanderwege, das Recht der Öffentlichkeit direkt zu erzeugen vermag. Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt also als begründet.
39. **Das Eventualbegehren Ziff. 3 lit. e von [REDACTED] wird gutgeheissen und auf den öffentlichen Fussweg über Parzelle Nr. 537 verzichtet.**
- H. Einwände gegen Schaffung eines öffentlichen Fusswegs auf Parzelle Nr. 663
40. [REDACTED] stellt den Eventualantrag, kein öffentliches Fusswegrecht zulasten Parzelle Nr. 663 zu errichten. Laut Grundbuchauszug laste auf der Parzelle Nr. 663 überhaupt kein Fusswegrecht.
41. Im Generellen Erschliessungsplan ist in diesem Bereich ein Wanderweg vorgesehen, welchen die Gemeinde im vorliegenden Quartierplanverfahren sichern wollte, zumindest solange bis hinsichtlich dem Ausbau des RhB-Geleises Klarheit besteht. Wie die inzwischen getroffenen Abklärungen gezeigt haben, erweist sich eine solche Rechtsbegründung schon deshalb als überflüssig, weil sie bereits in Verbindung mit Art. 47 BauG im Generellen Erschliessungsplan, Teil Fuss- und Wanderwege, enthalten ist.
42. **Der Eventualantrag Ziff. 2.3 von [REDACTED], zulasten der Parzelle Nr. 663 keinen öffentlichen Fussweg zu er-**

richten, wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und von der Rechtsbegründung abgesehen.

I. Einwände gegen verlängerten Bildweg

43. Die [REDACTED] (Parzelle Nr. 550) stellt in ihrer Eingabe vom 6. März 2006 den Antrag, dass zwischen den Quartieren BILD und INNERER HOF (z.B. auf Höhe Kanal) eine Sperre eingebaut wird, um den Durchgangsverkehr zu verhindern. Mittels Signalisation lasse sich das Problem in der Praxis nicht lösen, vielmehr sei eine mechanische Sperre anzubringen und müsse demzufolge auch im Quartierplan entsprechend festgelegt werden. Eine Signalisation könnte gegebenenfalls später ohne Rücksprache mit den Grundeigentümern des Quartiers BILD einfach abgeändert oder sogar weggelassen werden. Ein allfälliger Durchgangsverkehr hätte massive negative Immissionen sowie einen erheblichen Verlust bei Eigentumswohnungen und Wohnqualität für die [REDACTED] zur Folge.
44. Einmal abgesehen von den grundsätzlichen Vorbehalten gegen den Quartierplan wird die Notwendigkeit einer Verlängerung des Bildwegs zwecks Erschliessung der hinterliegenden Parzellen von keiner Seite in Abrede gestellt. Dass der befürchtete Durchgangsverkehr zwischen den Quartieren BILD und INNERER HOF den Anwohnern die erwähnten negativen Immissionen brächte, ist nicht von der Hand zu weisen. Eine solche Verbindung ist jedoch aufgrund der gegenwärtigen Planungsunterlagen vollständig ausgeschlossen, nicht zuletzt auch in Anbetracht der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan. Mit einer entsprechenden Signalisation wird den Befürchtungen der Einsprecherin Rechnung getragen, ganz abgesehen davon, dass der Ausbaustandard des hintersten südlichen Teils des Bildwegs einen solchen Durchgangsverkehr gar nicht zuliesse. Barrieren, wie sie die [REDACTED] fordert, erschweren auch den Unterhalt. Davon, dass Fahrverbotsignalisationen nicht durchgesetzt werden können, kann natürlich keine Rede sein; die verantwortlichen Gemeindeorgane sind selbst daran interessiert, dass hier das in der Grundordnung vorgegebene Erschliessungsregime eingehalten wird; Übertretungen werden mit aller Härte geahndet. Theoretisch lassen sich solche Signalisationen später zwar wiederum aufheben, dies würde jedoch eine Änderung der Grundordnung voraussetzen, bei der den Grundeigentümern wiederum das volle Mitspracherecht zusteht. Au-

sserdem hätten diese auch die Möglichkeit, sich mittels Beschwerde gegen eine Signalisationsänderung zur Wehr zu setzen; eine solche muss aufgrund der einschlägigen Bestimmungen der Strassenverkehrsgesetzgebung zwingend öffentlich ausgeschrieben und vom Kanton genehmigt werden. Schliesslich wäre ein späterer Einbau der Barriere immer noch möglich, wenn sich die übrigen Massnahmen wider Erwarten als untauglich bzw. unwirksam erweisen sollten.

45. **Der Antrag der [REDACTED], den Durchgangsverkehr zwischen den Quartieren BILD und INNERER HOF durch eine mechanische Einrichtung zu verunmöglichen, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.**
46. Die [REDACTED] (Parzelle Nr. 519) stellen in ihrer Eingabe vom 23. Februar 2006 den Antrag, der Strassenverlauf der Bildstrasse im Bereich zwischen den Parzellen Nrn. 563 und zum Teil 564 und 519 sei derart festzulegen, dass zulasten der Parzelle Nr. 519 keine Landabtretung bzw. eine deutlich geringere Abtretungsfläche als 75 m² benötigt wird. Durch den geplanten Strassenausbau werde die Erschliessungssituation für Parzelle Nr. 519 in keiner Weise verbessert, sodass der Verlauf des neuen Strassenstücks derart anzupassen sei, dass die erwähnte Liegenschaft davon nicht bzw. höchstens in stark reduziertem Mass betroffen werde.
47. Diesem Antrag kann schon deshalb nicht entsprochen werden, weil der technische Verlauf der Strassenachse vorgegeben ist und ohne Inkaufnahme von Nachteilen Veränderungen daran nicht vorgenommen werden können. Gegenüber dem bisherigen Zustand erfolgt keinerlei Verschlechterung; im Gegenteil hätten die Eigentümer der Parzelle Nr. 519 für die in diesem Bereich vorgesehene Strasse, für die ebenfalls Baulinien ausgeschieden worden waren, erheblich mehr Land abtreten müssen. Die Einsprecher mussten in jedem Fall damit rechnen, dass im Hinblick auf die Erschliessung weiterer Grundstücke auch entsprechende Ausbaumassnahmen an der Bildstrasse vorgenommen würden. Das Gebiet hat sich stets in einer Bauzone befunden. Wäre es anders, dann würden die Erstbauenden unverhältnismässig bevorzugt. Ausserdem wird der Landverlust auch voll entschädigt. Schliesslich ist nach Möglichkeit überall darauf geachtet worden, dass die Lasten der Landabtretung möglichst gleichmässig verteilt werden.

48. **Der Antrag Ziff. 1 der [REDACTED], der Strassenverlauf der Bildstrasse im Bereich zwischen den Parzellen Nrn. 563 und zum Teil 564 und 519 sei derart festzulegen, dass zulasten der Parzelle Nr. 519 keine Landabtretung bzw. eine deutlich geringere Abtretungsfläche als 75 m² benötigt wird, wird abgewiesen.**
49. [REDACTED], wendet sich als Eigentümerin der Parzelle Nr. 628 in ihrer Eingabe vom 1. März 2006 dagegen, dass sie von ihrer Liegenschaft Land abtreten müsste. Sie verlangt „einen besseren detaillierten Plan“, da sie Bedenken wegen der Parkplätze habe.
50. Soweit es sich bei dieser Eingabe überhaupt um eine Einsprache gegen die Bildstrasse handelt, ist diese abzuweisen, weil der Flächenbedarf für den Ausbau des Bildwegs ausgewiesen und dementsprechend auch die Landabtretung ab der Parzelle Nr. 628 unumgänglich ist. Die Planunterlagen sind durchaus genügend, um die Konsequenzen dieser Planung abzuschätzen (vgl. im Übrigen Begründung zu Parzelle Nr. 519).
51. **Der Antrag von [REDACTED] für den Ausbau der Bildstrasse kein Land abgeben zu müssen, wird abgewiesen.**
- K. Einwände gegen das Verkehrsregime auf dem Hofweg
52. Die [REDACTED] stellt den Antrag, unterhalb ihrer Liegenschaft eine Strassensperre einzuplanen und einzurichten, damit der Hofweg nicht letztendlich von allen übrigen Anstössern benützt werde. Der Hofweg mit Einmündung in die Kantonsstrasse dürfe nicht als allgemeine Erschliessung dienen.
53. Wie dem Planungsbericht zu entnehmen ist, soll der Hofweg nebst dem Bildweg die Haupteerschliessungsachse für das Beizugsgebiet bilden, was denn auch der Grund dafür ist, dass er als öffentliche Erschliessungsstrasse bezeichnet und in das Eigentum der Gemeinde überführt wird. Dieses Erschliessungskonzept ist das Ergebnis der im Vorfeld getroffenen Abklärungen mit den verantwortlichen Organen des kantonalen Tiefbauamtes und der Verlautbarungen der Grundeigentümer. Dem Begehren der [REDACTED] kann von vornher-

ein nicht entsprochen werden, da es dem erwähnten Erschliessungsregime offensichtlich zuwiderläuft. Wie bereits im Quartierplanbericht dargelegt, behält sich die Gemeinde vor, im Winter eine Einbahnregelung oder die gänzliche Sperrung des Hofweges einzuführen. Damit sind die auf dem Spiele stehenden Interessen ausreichend berücksichtigt.

54. **Die Anträge 1, 2 und 3 der [REDACTED], unterhalb ihrer Liegenschaft eine Sperre in den Hofweg einzubauen und diesen nicht als generelle Erschliessung zur Verfügung zu stellen, werden abgewiesen.**
55. Die [REDACTED] äussern sich ebenfalls zum Verkehrsregime Oberer Hofweg. Sie beanstanden insbesondere die von der Gemeinde im Winter in Betracht gezogene Einbahnregelung oder Sperrung des Hofweges. Diese Feststellungen seien äusserst vage und unklar. Da durch die Quartierplanung neu unüberbaute Grundstücke erschlossen würden, müsste mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass in diesen Fällen das gesamte Verkehrsaufkommen im Quartier zunehmen würde. Aus ihrer Warte wäre es daher nicht akzeptabel, wenn dies effektiv zu einer Eliminierung der Einmündung des Hofweges in die Landstrasse führte. Vor diesem Hintergrund sei es unabdinglich, dass bereits heute klare, griffige und langfristig geltende Vorgaben zum Verkehrsregime für den Oberen Hofweg gemacht würden.
56. Wie vorne bereits dargelegt, ist eine Änderung im Verkehrsregime nur für jene Fälle vorzusehen, bei denen die Befahrung des Oberen Hofweges aufgrund der Schneeverhältnisse kritisch wird. Dies ist auf das Jahr über betrachtet nur relativ kurze Zeit der Fall. Die damit verbundene Mehrbelastung haben die Anwohnern im Bereich der vorderen Bildstrasse hinzunehmen, zumal sie überhaupt keinen Anspruch darauf haben, dass die Verkehrsbelastung sich im jetzigen Rahmen hält. Im Übrigen liegt es im Wesen der Sache, dass sich die in Frage kommenden Massnahmen im jetzigen Zeitpunkt nicht weiter konkretisieren lassen.
57. **Der Antrag Ziff. 4 der [REDACTED] betreffend das Verkehrsregime Oberer Hofweg wird abgewiesen.**

L. Erschliessung der Parzelle Nr. 563 über gemeinsame Grenze der Parzellen Nrn. 561 und 564

58. [REDACTED] stellen den Subeventualantrag, die Erschliessung der Parzelle Nr. 563 über eine Verbindung entlang der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nrn. 561 und 564 vorzunehmen anstatt über den Bildweg. Auf diese Weise könnte dem erklärten aber mit dem vorgeschlagenen Quartierplan nicht nachgelebten Ziel entsprochen werden, den Bildweg weiterhin als Velo- und Fussgänger Verbindung zu nutzen.
59. Wie vorne bereits eingehend dargelegt, würde die von den Einsprechern vorgeschlagene Erschliessung der Parzelle Nr. 563 dem angestrebten Erschliessungsregime völlig zuwiderlaufen und auch völlig unzweckmässig sein. Es kann keine Rede davon sein, dass der Bildweg lediglich als Velo- und Fussgängerweg bestimmt ist, wie das von Seiten der Einsprecher geltend gemacht wird.
60. **Der Subeventualantrag Ziff. 3.1 von [REDACTED], die Erschliessung der Parzelle Nr. 563 nicht über den Bildweg, sondern über eine Verbindung entlang der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nrn. 561 und 564 zu bewerkstelligen, wird abgewiesen.**

M. Kehrichtsammelstelle

61. Die [REDACTED] stellt den Antrag, es sei ergänzend festzuhalten, dass die Kehrichtsammelstelle im Bereich der Parzellen Nrn. 518 und 519 aufrecht erhalten bleibt. Bekanntlich befindet sich bereits heute eine Kehrichtsammelstelle an der Landstrasse im Bereich der Parzellen Nrn. 518 und 519. Es sei daher davon auszugehen, dass der erwähnte Hinweis nicht als Schliessungsanordnung für die zusätzliche Containereinrichtung unterhalb der Landstrasse zu verstehen sei. Diese sei nämlich auch in Zukunft für sämtliche Liegenschaften, die direkt ab der Hauptstrasse zugänglich sind, unabdingbar.
62. Wie der im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage erfolgten Ergänzung von Art. 16 Quartierplanvorschriften zu entnehmen ist, werden die in diesem Bereich nötigen Abfallsammelstellen (Container)

nach dem Konzept der Gemeinde erstellt. Dieses ist im Moment aber noch nicht ausgearbeitet, sodass im Rahmen dieses Quartierplanes keine gesicherten Aussagen gemacht werden können. Beim Quartierplanverfahren RÜEFA wurde seinerzeit eine analoge Regelung getroffen, und zwar ohne dass sie im dort von verschiedenen Grundeigentümern angestregten Rekursverfahren vom Verwaltungsgericht beanstandet worden wäre. Es kann daher nicht verbindlich gesagt werden, ob die bestehenden Kehrichtsammelstellen bleiben oder sich besser anordnen lassen. Aller Wahrscheinlichkeit bleiben sie.

63. **Der Antrag Ziff. 5 der [REDACTED], die Kehrichtsammelstelle im Bereich der Parzellen Nrn. 518 und 519 aufrechtzuerhalten, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.**

N. Landabzug

64. Die [REDACTED] stellt den Antrag, den Flächenausgleich im Umfang von 8 m² zu korrigieren. Dieser Antrag sei schon im ersten Verfahren gestellt worden, ohne dass die Gemeinde bzw. der Planer darauf reagiert habe.
65. Es ist richtig, dass im Anhang 4 zu den Quartierplanvorschriften die fraglichen 8 m² der Parzelle Nr. 563 zugeordnet worden sind, anstatt der Parzelle Nr. 564. Hier liegt ein Versehen vor, welches der Korrektur bedarf.
66. **Der Antrag 6 der [REDACTED], die 8 m² im Anhang 4 (Flächenausgleich) der Parzelle Nr. 564 zuzuordnen, wird gutgeheissen und der erwähnte Anhang 4 entsprechend korrigiert.**
67. [REDACTED] wehrt sich, wie vorne (Ziff. 47) dargelegt, dagegen, dass sie von ihrer Liegenschaft Land abtreten muss.
68. Vorne ist bereits ausgeführt worden, dass diese Landabtretung für den Ausbau der Bildstrasse unbedingt notwendig ist.
69. **Der Antrag von [REDACTED], kein Landabzug leisten zu müssen, wird abgewiesen.**

70. Die [REDACTED] stellt den Antrag, der Strassenverlauf der Bildstrasse im Bereich zwischen den Parzellen Nrn. 563 und zum Teil 564 und 519 müsse derart festgelegt werden, dass zu lasten ihrer Liegenschaft (Parzelle Nr. 519) keine Landabtretung erfolge, wenn schon müsste diese deutlich verringert werden.
71. Hiefür kann grundsätzlich auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden. Die für die neue Bildstrasse abzutretende Fläche liegt innerhalb der ausgeschiedenen Baulinie. Die Strassenachse ist optimiert worden. Die Abtretung ist auch im vorgesehen Umfang von 75 m² durchaus zumutbar, zum einen weil sich nur so ein optimaler Strassenverlauf erzielen lässt und andererseits weil die abgetretene Fläche auch entschädigt wird. Schliesslich profitieren auch die Eigentümer der Parzelle Nr. 519 von dieser Erschliessung.
72. **Der Antrag Ziff. 1 der [REDACTED], die Parzelle Nr. 519 von einer Landabtretung zugunsten der öffentlichen Quartierstrasse Teil 1 auszunehmen bzw. zu reduzieren, wird abgewiesen.**
- O. Entschädigungen für Landabtretung und Einräumung von Dienstbarkeiten
73. Die [REDACTED] (Parzelle Nr. 81) stellen in ihrer Eingabe vom 6. März 2006 den Eventualantrag, das öffentliche Fusswegrecht sei mit mindestens [REDACTED] zu entschädigen. Dieser Fussweg diene nicht nur dem Quartier, sondern habe übergeordnete Funktion für die Verbindung vom Dorf zu den einzelnen Quartieren des Platzes und in Richtung TAL und sei zudem Teil des Wanderwegnetzes. Es müsste damit gerechnet werden, dass zahlreiche Spaziergänger und Wanderer diese Möglichkeit benutzten. Dies erst recht, wenn nach einem Doppelspurausbau der RhB die vielen heute noch bestehenden Übergänge entfielen. Die vorgesehene Entschädigung von [REDACTED] stehe in keinem Verhältnis zu der erwarteten öffentlichen Nutzung und müsste deshalb auf das Doppelte erhöht werden.
74. Wie vorne dargelegt, wird auf die Ausscheidung des zur Diskussion stehenden öffentlichen Fusswegrechts einstweilen verzichtet, sodass sich dieser Antrag als gegenstandslos erweist.

75. **Der Eventualantrag Ziff. 2.2 der [REDACTED], das Fusswegrecht mit mindestens [REDACTED] zu entschädigen, erweist sich als gegenstandslos.**
76. [REDACTED] stellt den Antrag, die Wegberechtigten am bestehenden Hofweg für ihre Vorleistungen angemessen zu entschädigen. Die einzelnen Grundeigentümer hätten sich seinerzeit in die Weganlage auch einkaufen müssen.
77. Der letztgenannte Hinweis ist an sich richtig; der Einsprecher übersieht jedoch, dass diese Vorleistungen berücksichtigt werden, und zwar indem die Liegenschaften, welche bereits über eine Erschliessung verfügen und überbaut sind, auch nur mit einem stark reduzierten Belastungssatz belegt sind.
78. **Das Eventualbegehren Ziff. 3 lit. b von [REDACTED], die Wegberechtigten am bestehenden Hofweg für ihre Vorleistungen angemessen zu entschädigen, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.**
79. [REDACTED] stellt den Antrag, die Landpreise für Bodenabtretungen seien entsprechend dem Minderwert der betroffenen Parzellen festzusetzen.
80. Im Falle der Liegenschaft Parzelle Nr. 537 ist kein Minderwert auszumachen; ein solcher wird vom Einsprecher im Übrigen auch nicht substantiiert dargetan, sodass kein Grund besteht, sich weiter mit dieser Thematik auseinanderzusetzen. Dies gilt umso mehr, als die Gemeinde von der Ausscheidung des umstrittenen öffentlichen Fusswegrechts absieht.
81. **Der Eventualantrag Ziff. 3 lit. c von [REDACTED], die Landpreise für Bodenabtretungen entsprechend dem Minderwert der betroffenen Parzellen festzusetzen, wird abgewiesen.**
82. [REDACTED] beanstandet, dass die 58 m², welche sie für den Bau der neuen Quartierstrasse abzutreten hätten, mit [REDACTED] völlig ungenügend entschädigt würden, insbesondere wenn man berücksichtige, dass die Parzelle Nr. 85 von der Parzel-

le Nr. 538 einen schmalen und für diese eigentlich wertlosen Landstreifen zu einem Preis von [REDACTED] erwerben solle.

83. Bei dieser Argumentation wird indessen übersehen, dass die AZ des für den Strassenbau beanspruchten Landanteils bei der Parzelle Nr. 551 bleibt und somit die Eigentümer der Hauptwertkomponente nicht verlustig geht. Anders verhält es sich natürlich beim Landstreifen, der von der Parzelle Nr. 538 der Parzelle Nr. 85 zugeschrieben wird. Der Eigentümer dieser Parzelle verfügt nachher auch über die darin enthaltene AZ.
84. **Der Antrag von [REDACTED], das von der Parzelle Nr. 551 an die Quartierstrasse (Teil 4) abzutretende Land höher zu entschädigen, wird abgewiesen.**
85. **Die [REDACTED]**
[REDACTED] stellen subeventualiter den Antrag, es sei für die unüberbauten Parzellen kein Wertausgleich gemäss Art. 8 Quartierplanvorschriften zu gewähren, weil der BGF-Anspruch den betreffenden Grundeigentümern unverändert erhalten bleibe.
86. Diese Betrachtungsweise der Einsprecher erweist sich indessen als unhaltbar, setzt sich der Wert von Bauland, wie es hier zur Diskussion steht, doch regelmässig aus dem Nutzungsanteil einerseits und dem Landanteil andererseits zusammen. Das Verhältnis bewegt sich in der Grössenordnung $2/3$ AZ / $1/3$ Landanteil. Daher erscheint ein Wertausgleich auch bei den unüberbauten Parzellen als gerechtfertigt. Es trifft auch nicht zu, dass die neuen bzw. die sanierten Erschliessungsstrassen ausschliesslich den Eigentümern der unüberbauten Parzellen dienen; denn die Eigentümer der bereits überbauten Liegenschaften profitieren ebenfalls in erheblichem Masse davon. Bei einem Vollausbau gemäss zulässiger AZ wären die betreffenden Liegenschaften nur unzureichend erschlossen gewesen. Den unterschiedlichen Vorteilen wird im Übrigen dadurch Rechnung getragen, dass die Eigentümer der unüberbauten Liegenschaften sich prozentmässig wesentlich stärker sowohl an den Landerwerbskosten wie an den eigentlichen Erschliessungskosten zu beteiligen haben.

87. **Die Eventualanträge Ziff. 3.4 der**

[REDACTED], für die unüberbauten Parzellen keinen Wertausgleich gemäss Art. 8 Quartierplanvorschriften zu gewähren, wird abgewiesen.

P. Kostenverteiler*Öffentliche Interessenz der Gemeinde*

88. Gemäss Art. 21 Quartierplanvorschriften sind die Kosten für die Projektierung und Erstellung der öffentlichen Erschliessungsstrasse von den Quartierplanbeteiligten zu tragen. Unter dem Titel öffentliche Interessenz beteiligt sich die Gemeinde daran mit einem Beitrag von 15% (Art. 21 Abs. 1 Quartierplanvorschriften).
89. Die [REDACTED] stellen den Antrag, diesen Kostenbeitrag der Gemeinde auf min. 25 % zu erhöhen, und zwar weil es sich bei der Verlängerung und dem Ausbau der Bildstrasse um eine Erschliessungslücke für eine verhältnismässig grosse Restfläche der Klosterser Bauzone handle. Gleichzeitig würden diverse stark frequentierte Fusswegverbindungen sowie der Zugang zu den Landwirtschaftsbetrieben im Gebiet BOSCA sichergestellt. Da der weite Kreis der landwirtschaftlichen Nutzer, die vor allem den Hofweg befahren, in den Kostenverteiler nicht direkt eingeflossen sei, müsste dieser Zweck mindestens unter dem Titel der öffentlichen Interessenz berücksichtigt werden.
90. Gemäss Art. 54 KRG gehen die Kosten der Quartierplanung und Quartiererschliessung grundsätzlich zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde beteiligt sich daran, soweit an der Planung oder an den Anlagen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht. Dabei gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen. Für diese werden in Art. 63 Abs. 2 KRG folgende Richtwerte festgelegt:

	Gemeindeanteil	Privatanteil
Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %

Feinerschliessung 0 - 30 % 70 - 100 %

91. Die Verkehrsanlagen, welche im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung erstellt werden sollen, gehören offensichtlich zur Feinerschliessung. Dementsprechend hat die öffentliche Interessenz nach dem oben Ausgeführten höchstens 0 - 30 % zu betragen. Mit 15 % ist im Quartierplanentwurf ein Mittelwert genommen worden, welcher für sich gesehen zweifellos vertretbar ist.
92. Nun ist es allerdings richtig, dass insbesondere der Hofweg der Erschliessung der landwirtschaftlichen Siedlung BROSI und der übrigen landwirtschaftlichen Güter dient und dadurch relativ stark beansprucht wird. Die Benutzung der Fussgänger fällt demgegenüber kaum ins Gewicht. Angesichts dieser zusätzlichen Funktion des Hofweges scheint es als gerechtfertigt, die öffentliche Interessenz um 5 % auf 20 % zu erhöhen, was sicherlich grosszügig ist, wenn man bedenkt, dass diese Leistung auch für die übrigen Strassen- und Wegstücke gilt, wo diese Mitbeanspruchung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge kaum besteht.
93. **Der Antrag der [REDACTED], die öffentliche Interessenz der Gemeinde auf 25 % zu erhöhen, wird teilweise gutgeheissen. Die in Art. 21 Quartierplanvorschriften festgelegte öffentliche Interessenz wird von 15 % auf 20 % erhöht und der Kostenverteiler entsprechend angepasst.**
94. Die [REDACTED] stellen als Eigentümer der Parzelle Nr. 520 in ihrer Eingabe vom 6. März 2006 den Antrag, die öffentliche Interessenz der Gemeinde sei auf mindestens 40 % zu erhöhen. Das gleiche Begehren wird in der Eingabe vom 6. März 2006 auch von [REDACTED], als Eigentümer der Parzelle Nr. 550 gestellt sowie von der [REDACTED]. Da die Begründungen in diesen Eingaben im wesentlichen dieselben sind, wie diejenigen der [REDACTED] und auch sonst keinen Unterschiede auszumachen sind, kann auf obige Erwägungen verwiesen werden.
95. **Die Subeventualanträge 3.3 der [REDACTED]**

[REDACTED], die öffentliche Interessenz der Gemeinde auf 40 % zu erhöhen, werden teilweise gutgeheissen. Die in Art. 21 Quartierplanvorschriften festgelegte öffentliche Interessenz wird von 15 % auf 20 % erhöht und der Kostenverteiler entsprechend angepasst.

Privatinteressenz

Vorbemerkungen

96. Wie die diversen Einsprachen zeigen, ist die Art, wie im Rahmen des vorliegenden Quartierplans die Aufteilung der Erschliessungskosten, insbesondere für die Strassen erfolgen soll, nicht von allen Grundeigentümern verstanden worden. Insbesondere wurde vielfach übersehen, dass die Landabtretung zugunsten der Strassen nicht unentgeltlich erfolgt, sondern entschädigt wird ([REDACTED]) und die daraus resultierenden Aufwendungen nach dem Vorteilsprinzip aufgeteilt werden. Unter diesem Aspekt ist es also nicht einmal so entscheidend, ob der einzelne Grundeigentümer etwas mehr oder weniger Land an das gemeinschaftliche Werk abzutreten hat. Im Bericht zum Entwurf für die zweite öffentliche Auflage, dat. 18. November 2005, wird unter Bezug auf die Anhänge 3 und 4 eingehend erläutert, wie diese Kostenverteilung erfolgt. Dem Anhang 5 zu den Quartierplanvorschriften lässt sich im Übrigen unschwer entnehmen, wie die Baukosten für die Erschliessungsstrasse aufgeteilt werden und dass diesbezüglich eine sehr weitgehende Differenzierung erfolgt, welche sich an den Vorteilen orientiert, welche die Strassenabschnitte den einzelnen Grundeigentümern bringen. Der in verschiedenen Einsprachen erhobene Vorwurf, die Gemeinde sei bei der Kostenverteilung zu pauschal vorgegangen, erweist sich damit als völlig unbegründet.
97. [REDACTED] stellt den Eventualantrag, „es sei jedenfalls ein völlig neuer Kostenverteiler zu erstellen, der effektive Landwerte und Vorteil für die einzelnen Parzellen differenzierter berücksichtigt“.
98. Wie die obigen Ausführungen zeigen, ist sowohl mit Bezug auf die einzelnen Erschliessungsabschnitte wie auch die einzelnen von den Erschliessungsmassnahmen profitierenden Grundeigentümern eine

sehr weitgehende Differenzierung erfolgt, sodass die diesbezügliche Beanstandung der Einsprecherin nicht ganz verständlich ist. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 551 haben sich lediglich an den Kosten der effektiv auch benützbaren Strassenabschnitte zu beteiligen, und zwar mit 75 % in einem Mass, welches der Interessenlage durchaus entspricht. Sie profitieren in erheblichem Ausmass davon, dass nun ein in jeder Hinsicht und zu jedem Zeitpunkt gut funktionierendes Erschliessungsregime besteht. Es trifft im Übrigen auch nicht zu, dass die Parzelle Nr. 551 hinsichtlich Kostenbeteiligung wie die nichtüberbauten Parzellen behandelt wird. Die Eigentümer dieser Parzellen haben sich nämlich an den Kosten zu 100 % zu beteiligen.

99. **Der Eventualantrag 2 von [REDACTED], einen neuen differenzierten Kostenverteiler zu erstellen, wird abgewiesen.**
100. Die [REDACTED] stellen den generellen Antrag, ihnen seien keine Kosten für den Landerwerb und die Erschliessung aufzuerlegen, weil ihr Land bereits erschlossen sei und die jetzt vorgesehenen zusätzlichen Erschliessungsmassnahmen praktisch ausschliesslich den noch unüberbauten Parzellen dienen. Für die Erschliessung ihrer Liegenschaft werde der nördliche Bildweg überhaupt nicht benötigt, weshalb zumindest die diesbezügliche Kostenbelastung unzulässig sei.
101. Dieser Betrachtungsweise der Einsprecher kann indessen nicht gefolgt werden: Der Obere Hofweg, welcher gemäss Quartierplan in beiden Richtungen befahrbar bleibt, genügt für sich allein noch nicht, um die Erschliessung des Quartiers sicherzustellen. Er ist zu eng, zu steil, zu unübersichtlich; sodass im Winter bei kritischen Verhältnissen eine Sperrung unvermeidlich ist. Daher wird die Erschliessung u.a. auch der Liegenschaft der Einsprecher (Parzelle Nr. 81) durch den Ausbau der Bildstrasse und des unteren Hofweges erheblich verbessert. Die dadurch entstehenden Kosten werden nach dem Vorteilsprinzip belastet, wobei die bestehenden Erschliessungsverhältnisse (Mitfinanzierung durch die Eigentümer) und die Lage durch entsprechend reduzierte Belastungssätze berücksichtigt werden. Die Einsprache erweist sich daher als unbegründet.
102. **Der Eventualantrag Ziff. 2.1 der [REDACTED], ihnen keine Kosten für den Landerwerb und die Erschlie-**

ssung aufzuerlegen, wird abgewiesen genauso wie der Subeventualantrag Ziff. 3.1, keine Leistungen an den nördlichen Bildweg zu erbringen.

103. Die [REDACTED] stellen den Eventualantrag, sie seien von einer Kostenbelastung hinsichtlich Landerwerb und Erschliessung, jedenfalls hinsichtlich dem nördlichen Bildweg, zu befreien bzw. den Subeventualantrag, diese auf 25 % zu reduzieren.
104. Da die Erschliessungsproblematik weitgehend identisch ist mit jener der [REDACTED], kann grundsätzlich auf die obigen Erwägungen verwiesen werden. Die Einsprecher sind in besonderem Masse auf den Vollausbau des Bildweges mit samt Verlängerung und Sanierung des Hofweges angewiesen, um ganzjährig über einwandfreie Erschliessungsverhältnisse verfügen zu können. Mit lediglich 25 % Kostenbeteiligung würde diesem Vorteil offensichtlich zu wenig Rechnung getragen.
105. **Der Eventualantrag Ziff. 2.1 der [REDACTED], ihnen keine Kosten für den Landerwerb und die Erschliessung aufzuerlegen, wird abgewiesen, genauso wie der Subeventualantrag Ziff. 3.1, keine Leistungen am nördlichen Bildweg zu erbringen bzw. Ziff. 3.2, die Kosten für den Landerwerb und die Erschliessung auf 25 % zu reduzieren.**
106. Die [REDACTED] stellen den Eventualantrag, sie seien von einer Kostenbelastung hinsichtlich Landerwerb und Erschliessung, jedenfalls hinsichtlich dem nördlichen Bildweg, zu befreien bzw. den Subeventualantrag, diese auf 25 % zu reduzieren.
107. Die Einwände decken sich weitgehend mit jenen, welche die [REDACTED] gegen den Kostenverteiler erhoben haben, sodass auf die dortigen Erwägungen verwiesen werden kann.
108. **Der Eventualantrag Ziff. 2.1 der [REDACTED], ihr keine Kosten für den Landerwerb und die Erschliessung aufzuerlegen, wird abgewiesen, genauso wie der Subeventualantrag Ziff. 3.1, keine Leistungen am nördlichen Bildweg zu erbringen bzw. Ziff. 3.2, die Kosten für den Landerwerb und die Erschliessung auf 25 % zu reduzieren.**

109. [REDACTED] stellen den Eventualantrag, sie seien von einer Kostenbelastung hinsichtlich Landerwerb und Erschliessung, jedenfalls hinsichtlich dem nördlichen Bildweg, zu befreien bzw. den Subeventualantrag, diese auf 25 % zu reduzieren.
110. Die Einwände decken sich weitgehend mit jenen, welche die [REDACTED] gegen den Kostenverteiler erhoben haben, sodass auf die dortigen Erwägungen verwiesen werden kann.
111. **Der Eventualantrag Ziff. 2.1 von [REDACTED], ihnen keine Kosten für den Landerwerb und die Erschliessung aufzuerlegen, wird abgewiesen, genauso wie der Subeventualantrag Ziff. 3.1, keine Leistungen am nördlichen Bildweg zu erbringen bzw. Ziff. 3.2, die Kosten für den Landerwerb und die Erschliessung auf 25 % zu reduzieren.**
112. Die [REDACTED] stellen ebenfalls den Antrag, die Parzelle Nr. 519 sei vollumfänglich aus dem Kostenverteiler auszuklammern, evtl. sei bei den Verfahren Landerwerb und Baukosten für die gesamte Parzelle Nr. 519 ein einheitlicher Beitragssatz von max. 25 % festzulegen. Die [REDACTED] stellen sich wie andere Grundeigentümer auf den Standpunkt, sie seien auf die neue Erschliessungsstrasse in keiner Weise angewiesen; ihre Liegenschaft würde vollumfänglich über den Hofweg erschlossen. Entsprechend erfahre die Liegenschaft durch die geplante Erschliessungsmassnahme keinen relevanten Sondernutzen. Gegenteils werde durch den Ausbau der Bildstrasse mit einer Breite von 5.2 m die Wohn- und Umweltqualität vor allem der Überbauung [REDACTED] verschlechtert. Auch die Planungsbehörde habe dies ursprünglich anerkannt, indem die Parzelle Nr. 519 vollständig aus dem Kostenverteiler ausgeklammert worden sei. Seither habe man lediglich die früher vorgesehene Unterbrechung der Durchfahrt im Bereich Hofweg eliminiert, sodass der Bildweg eigentlich nur eine alternative Zufahrt bei schwierigen Strassenverhältnissen darstelle. Vor diesem Hintergrund erschienen auch die unterschiedlichen Beitragssätze für die Liegenschaft Parzelle Nr. 519 (25 % und 50 %) sachlich nicht gerechtfertigt.
113. Wie bereits im Zusammenhang mit der Einsprache der [REDACTED] festgestellt worden ist, wird für die in [REDACTED]

diesem Bereich liegenden Liegenschaften, so auch für die Parzelle Nr. 519, erst mit dem Ausbau der öffentlichen Erschliessungsstrasse Teil 1 eine in jeder Hinsicht befriedigende Erschliessungssituation geschaffen, sodass die Beitragssätze von 25 % und 50 % durchaus gerechtfertigt sind. Die unterschiedlichen Beitragssätze berücksichtigen dabei die Tatsache, dass die Erschliessungsverhältnisse eben doch nicht auf allen Teilen der Liegenschaft identisch sind. Würde das Grundstück nämlich später im unteren Teil der Parzelle neu überbaut, liesse sich eine Zufahrt direkt ab der Bildstrasse bewerkstelligen, was von erheblichem Vorteil wäre. Es bleibt im Übrigen den Einsprechern anheimgestellt, ob sie einen Fusswegzugang ab der Bildstrasse errichten oder nicht. Dieser muss nicht unbedingt Gegenstand des Quartierplans bilden, da es sich hierbei ja um Vorkehren innerhalb der Parzelle handelt.

114. **Der Antrag der [REDACTED], die Parzelle Nr. 519 vollumfänglich aus dem Kostenverteiler auszuklammern, eventuell den Beitragssatz einheitlich mit 25 % festzulegen, wird abgewiesen.**
115. [REDACTED] stellt den Eventualantrag, die Kostenbeteiligung für überbaute Grundstücke sei nach der bestehenden Ausnützung vorzunehmen unter Vorbehalt einer Nachschusspflicht bei baulichen Veränderungen. Bei unternutzten Parzellen führe die Regelung zu einer unverhältnismässigen Belastung.
116. Es entspricht allgemeiner Gerichtspraxis, dass Beiträge nach den Vorteilen bemessen werden, welche der betreffende Grundeigentümer aus dem öffentlichen Werk zu ziehen vermag. Ob er diesen Vorteil dann effektiv auch nutzt, ist hinsichtlich der Höhe der Beitragsleistungen völlig irrelevant, ansonst sich vorliegend die nicht überbauten Parzellen überhaupt nicht erfassen liessen. Tatsächlich wird bei allen Parzellen im Bezugsgebiet die gemäss Baugesetz mögliche BGF berücksichtigt.
117. **Der Eventualantrag Ziff. 3 lit. d von [REDACTED], die Kostenbeteiligung nach der bestehenden Nutzung der Grundstücke vorzunehmen, wird abgewiesen.**
118. Die [REDACTED] stellt den Antrag, sie ganz von der Kostenbeteiligung für die Sanierung des Hofweges auszunehmen, weil die-

se Massnahme nicht notwendig sei. Überdies sei es unzulässig, für diese Strassensanierung ein Vorinkasso zu betreiben.

119. In den früheren Erwägungen hat die Gemeinde bereits eingehend dargelegt, warum die Sanierung des Hofweges notwendig ist. Die Eigentümer der Liegenschaft Parzelle Nr. 550 haben sich an den Sanierungskosten daher wie alle anderen zu beteiligen. Nicht ganz nachvollziehbar ist, warum die Einsprecherin in diesem Zusammenhang von Inkassobeiträgen spricht. Selbstverständlich werden die Beiträge für diese baulichen Massnahmen erst erhoben, wenn sie effektiv auch getätigt werden. Akontozahlungen werden frühestens dann erhoben, wenn die Ausführung des Bauwerkes beschlossen und in Angriff genommen wird.
120. **Der Antrag der [REDACTED], die Parzelle Nr. 550 von der Kostenbeteiligung für die Sanierung des Hofweges auszunehmen und von ihr keine Akontozahlungen zu verlangen, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.**
121. [REDACTED] stellt den Eventualantrag, ihr seien keine Kosten für den Landerwerb und die Erschliessung sowie für das temporäre Fuss- und Fahrwegrecht aufzuerlegen bzw. den Subeventualantrag, sie jedenfalls von der Beteiligung an den Kosten des nördlichen Bildwegs von Teil 1 der Erschliessungsstrasse auszunehmen bzw. ihre Beteiligung am Landerwerb und an Baukosten auf 25 % zu reduzieren. Der Nutzen der vorgesehenen Quartierplanung komme praktisch ausschliesslich den nichtüberbauten Parzellen zugute, also den Parzellen Nrn. 87, 87A und 563. Die mit der Quartierplanung verbundenen Anpassungen der Erschliessung seien für die bereits überbauten Parzellen weder notwendig noch von Nutzen. Auch sei es nicht zulässig, für die Kostenbelastung von der möglichen Bruttogeschossfläche von 590 m² auszugehen; denn beansprucht würden durch die bestehende Überbauung lediglich 200 m² BGF. Momentan bestünden keinerlei Bauabsichten.
122. Es ist offensichtlich, dass die Eigentümerin der Parzelle Nr. 663 von der neuen Erschliessung in besonderem Masse profitiert, sind doch die bestehenden Verhältnisse alles andere als befriedigend. Es rechtfertigt sich daher auch keine Reduktion auf 25 %. Was die Kostenbeteiligung an den nördlichen Bildweg anbelangt, so kann auf das vorstehend Gesagte verwiesen werden, nämlich dass insbeson-

dere bei kritischer Schneelage im Winter alle Grundeigentümer darauf angewiesen sind, anstelle des Hofweges den Bildweg als Zufahrt ins Dorf benutzen zu können. Dass es konstanter Gerichtspraxis entspricht, dass die Beitragsleistungen an ein öffentliches Werk nach der Benützungsmöglichkeit erhoben werden, und nicht nach der effektiven Nutzung, ist oben bereits gesagt worden. Recht zu geben ist der Einsprecherin allerdings insoweit, als sie den Kostenbeitrag für das temporäre Fuss- und Fahrwegrecht beklagt. Nachdem die Genannte ursprünglich über eine zeitlich unbeschränkte Berechtigung an der fraglichen Wegstrecke verfügt hatte, ist tatsächlich nicht einzusehen, warum sie ein weniger weit gehendes Recht entschädigen sollte.

123. **Der Eventualantrag Ziff. 2.1 von [REDACTED], ihr keine Kosten für den Landerwerb und die Erschliessung aufzuerlegen, wird abgewiesen, genauso wie der Subeventualantrag Ziff. 3.1, keine Leistungen am nördlichen Bildweg zu erbringen bzw. Ziff. 3.2, die Kosten für den Landerwerb und die Erschliessung auf 25 % zu reduzieren. Gutgeheissen wird demgegenüber das Begehren, sie von den Kosten des temporären Fuss- und Fahrwegrechts zu befreien.**
124. Die [REDACTED] beanstanden nach dem Gesagten den Kostenverteiler für ihre Parzelle Nr. 88, welcher nach Massgabe der möglichen Bruttogeschossfläche festgelegt worden ist. Sie weisen daraufhin, dass man bei der oberliegenden Parzelle Nr. 517 anders verfahren sei und dort nur die bestehende Nutzung berücksichtigt habe.
125. Wie bereits dargelegt, bildet die Parzelle Nr. 517 im Quartierplan insoweit einen Spezialfall, als die Benutzung des Kanalwegs weiterhin geduldet wird, solange keine weitergehende Nutzung erfolgt. Bei der Kostenregelung ist in der zweiten öffentlichen Auflage tatsächlich ausser Acht gelassen worden, dass der bei dieser Liegenschaft zur Anwendung gebrachte Belastungsansatz dem Umstand jedoch nicht Rechnung trägt, dass auch der Eigentümer dieser Liegenschaft (Parzelle Nr. 517) jederzeit die Möglichkeit zum Vollausbau hat, mit entsprechender Beanspruchung der ganzen Erschliessungsanlage. Tatsächlich entspricht es konstanter gerichtlicher Praxis, dass Beiträge auf die Benutzbarkeit einer Anlage auszurichten sind, und nicht etwa auf die effektive Nutzung. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 517 hatten

in Wahrung des rechtlichen Gehörs bereits Gelegenheit, sich zu einer allfälligen Erhöhung zu äussern. [REDACTED] ist es in der Eingabe vom 6. Juni 2006 nicht gelungen, die Berechtigung dieser zusätzlichen Belastung zu widerlegen, profitieren sie doch in gleichem Masse von der ganzen Erschliessungsanlage. Dem Umstand, dass die Parzelle bereits überbaut ist und über eine Zufahrt verfügt, hat die Gemeinde mit einem entsprechend reduzierten Beitragssatz Rechnung getragen. Die in Erwägung gezeigte Änderung wird deshalb im Rahmen des vorliegenden Einsprache- und Genehmigungsentscheides vorgenommen. Die übrigen Grundeigentümer sind davon nicht tangiert bzw. sie profitieren von der vorerwähnten Erhöhung der Beitragsleistung des Eigentümers der Parzelle Nr. 517.

126. **Gestützt auf diese Erwägungen wird die Kostenbeteiligung der Parzelle Nr. 517 in dem Sinne erhöht, dass in den Anhängen 3 und 4 die Bemessung für die Strassen Teil 1 und 3 wie folgt modifiziert wird:**

**Anhang 3: Kosten Landerwerb Erschliessungsstrasse
Strasse Teil 1**

- a. 200 m² zu 25 %
- b. 227 m² zu 75 %

Strasse Teil 3

- a. 200 m² zu 25 %
- b. 227 m² zu 100 %

**Anhang 4: Entschädigung Landerwerb Erschliessungsstrasse
Kosten Landerwerb [REDACTED]**

**Anhang 5: Kostenverteiler Erschliessungsstrasse
Strasse Teil 1**

- a. 200 m² zu 25 %
- b. 227 m² zu 75 %

Strasse Teil 3

- a. 200 m² zu 25 %
- b. 227 m² zu 100 %

Q. Aufteilung der Verfahrenskosten

127. Die [REDACTED] stellen den Antrag, es seien ihnen keine Quartierplankosten aufzuerlegen, jedenfalls nicht hinsichtlich des nördlichen Bildwegs von Teil 1 der Erschliessungsstrasse. Auch hier wird damit argumentiert, dass das Quartierplanverfahren der [REDACTED] kaum Vorteile bringe.
128. Im Gegensatz zu den Eigentümern der unüberbauten Grundstücke, welche sich zu 100 % an den Verfahrenskosten zu beteiligen haben, beträgt der Anteil bei den bereits überbauten Parzellen lediglich 50 %, was in jeder Beziehung als angemessen erscheint. Dies gilt nicht zuletzt auch für die Liegenschaft Parzelle Nr. 81, welche nach Durchführung der Quartierplanung über eine optimale Erschliessungssituation verfügt.
129. **Der Eventualantrag Ziff. 2.1 bzw. Subeventualantrag Ziff. 3.1 der [REDACTED], keine Quartierplan-Verfahrenskosten aufzuerlegen bzw. diese zu reduzieren, wird abgewiesen.**
130. Auch die [REDACTED] beantragen die vollständige Befreiung von den Verfahrenskosten, evtl. verlangen sie eine Reduktion von 50 % auf 25 %.
131. Die Situation präsentiert sich hier nicht wesentlich anders als bei der [REDACTED], weshalb sich auch hier die Abweisung der mit Bezug auf die Verfahrenskosten gestellten Rechtsbegehren aufdrängt.
132. **Die Eventualanträge Ziff. 2.1 bzw. Subeventualantrag Ziff. 3.1 der [REDACTED], keine Quartierplan-Verfahrenskosten aufzuerlegen bzw. diese zu reduzieren, wird abgewiesen.**
133. Die [REDACTED] stellen im Rahmen ihrer Einwendungen gegen den Kostenverteiler auch den Antrag, die Parzelle Nr.

519 vollumfänglich von den Verfahrenskosten auszunehmen, evtl. sie auf max. 25 % zu reduzieren.

134. Auch bei der Liegenschaft Parzelle Nr. 519 besteht nicht der geringste Anlass für eine Kostenbefreiung oder Reduktion. Auch die Eigentümer dieser beiden Stockwerkeigentumsüberbauungen profitieren in hohem Masse von nunmehr einwandfreien Erschliessungsregimen.
135. **Der Antrag der [REDACTED], ihr keine Verfahrenskosten aufzuerlegen bzw. diese auf 25 % zu reduzieren, wird abgewiesen.**
136. [REDACTED] stellen den Eventualantrag, es seien ihnen keine Quartierplankosten aufzuerlegen, bzw. den Subeventualantrag jedenfalls nicht hinsichtlich des nördlichen Bildwegs von Teil 1 der Erschliessungsstrasse. Auch hier wird damit argumentiert, dass das Quartierplanverfahren [REDACTED] kaum Vorteile bringe.
137. Die Situation präsentiert sich hier nicht wesentlich anders als bei der [REDACTED], weshalb sich auch hier die Abweisung der mit Bezug auf die Verfahrenskosten gestellten Rechtsbegehren aufdrängt.
138. **Der Eventualantrag Ziff. 2 bzw. Subeventualantrag Ziff. 3.2 von [REDACTED] keine Quartierplan-Verfahrenskosten aufzuerlegen bzw. diese zu reduzieren, wird abgewiesen.**

R. Kosten- und Entschädigungsfolge für Einspracheverfahren

139. Verschiedene Grundeigentümer haben ihre Einsprachen mit dem Begehren „Kosten und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde Kisters-Serneus“ verknüpft. Bei diesem Antrag wird jedoch übersehen, dass das Auflageverfahren zu einem Quartierplan gehört und dementsprechend kein Grund besteht, der Gemeinde irgendwelche Verfahrenskosten aufzuerlegen. Bezeichnenderweise besteht denn auch keine gesetzliche Grundlage in dieser Richtung; im Gegenteil erhebt es Art. 54 KRG zum Grundsatz, dass die Kosten der Quartierplanung und Quartiererschliessung zulasten der Quartierplanbe-

teiligten gehen. Eine Beteiligung der Gemeinde ist lediglich beim Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses denkbar, welches hier jedoch mit Bezug auf die Verfahrenskosten klarerweise nicht vorhanden ist. Abgesehen davon sind die Einsprecher von nicht ins Gewicht fallenden Ausnahmen mit ihren Begehren gar nicht durchgedrungen, sodass sich die beantragte Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde erst recht nicht begründen liesse.

S. Zusammenfassung der Änderungen in Quartierplanvorschriften, Anhängen und Plänen

Dokumente	Bereiche	Änderung
Quartierplanvorschriften	Art. 13	Abs. 1 letzter Satz streichen, weil auf die Festlegung eines öffentlichen Fusswegrechts mit Entschädigung verzichtet wird. Abs. 2 streichen, weil auf die Festlegung eines öffentlichen Fusswegrechts verzichtet wird. Abs. 3 streichen, weil auf die Festlegung eines temporären und dauernden öffentlichen Fusswegrechts verzichtet wird.
Quartierplanvorschriften	Art. 13a neu, wird Art. 14.	Ergänzung betreffend Erschliessung der Parzelle 517.
Quartierplanvorschriften	Art. 14 alt, wird neu Art. 15 mit Änderung aller folgenden Artikelnummern, weil Artikel 27 gestrichen wird.	Abs. 1 streichen, weil temporäre Fuss- und Fahrwegrechte nicht entschädigt werden (heute bestehendes Recht) und die Entschädigung nur noch Parzelle 517 betrifft. Dies wird im Abs. 1 (alt Abs. 2) neu formuliert. Art. 27 kann als Folge davon gestrichen werden.
Quartierplanvorschriften	Art. 21 (neu 22)	Anpassung des Gemeindeanteils an den Baukosten der Erschliessungsstrasse von 15 % auf 20 %.
Quartierplanvorschriften	Art. 27	Streichen, weil in Art. 14 für die Parzelle 517 neu geregelt.
Anhänge (Tabellen)	Anhang 3	Änderung betr. Parzelle 517; Aufteilung in bestehende BGF und noch zulässige BGF.

Anhänge (Tabelle)	Anhang 4	Änderung betr. Parzelle 563 und 564; der Flächenzuschlag von 8 m ² betrifft die Parzelle 564 und nicht 563.
Anhänge (Tabellen)	Anhang 5	Änderung betr. Parzelle 517; Übernahme der neuen Werte aus der Tabelle 3; Anpassung der Kostenanteile aufgrund der Erhöhung des Gemeindeanteils auf 20 %.
Anhänge (Tabellen)	Anhang 6	Entschädigung betrifft nur noch die Parzelle 517 (siehe Art. 14 alt bzw. Art. 15 neu).
Pläne	Neuzuteilungsplan	Das neue öffentliche Fusswegrecht wird in der Legende und im Plan gestrichen.
Pläne	Erschliessungsplan	In der Legende wird „öffentlicher Fussweg gemäss Generellem Erschliessungsplan“ ergänzt mit „Teil Fuss- und Wanderwege“. Temporärer öffentlicher Fussweg wird in der Legende und im Plan gestrichen.

III. Demnach erkennt der Vorstand

1. Die Einsprachen werden im Sinne der vorstehenden Erwägungen entschieden.
2. Der Quartierplan BILD wird mit den unter lit. S einzeln aufgeführten Änderungen genehmigt.
3. Gegen diesen Einsprachen- und Genehmigungsentscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:

[REDACTED]

GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS



Der Vizepräsident:


Andreas Mathis-Kasper

Der Gemeindeschreiber:


Jörg A. Nold