



VORSTAND DER GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

SITZUNG VOM

MITGETEILT AM

PROTOKOLL NR.

9. Februar 2010 ve

1 1. Feb. 2010

82/1

Quartierplanung (Baulandumlegung eingeschlossen) PLATZ-TALGASSE – Einsprache und Genehmigungsentscheid (B1.1.3)

I. Sachverhalt

1. Die Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus war am 28.11.1993 von den Stimmberechtigten der Gemeinde beschlossen und am 4.7.1995 von der Regierung genehmigt worden (Prot. Nr. 1701). Das Teilgebiet QP PLATZ-TALGASSE war infolge übergrosser Bauzonenreserven von der Genehmigung ausgenommen.
2. Am 26.9.1999 und am 24.9.2000 hatten die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters-Serneus eine Teilrevision der Ortsplanung verabschiedet, in deren Rahmen das Gebiet PLATZ-TALGASSE der Wohnzone 0.6 zugewiesen und gleichzeitig der Quartierplanpflicht unterstellt wurde. Die Regierung genehmigte die Teilrevision der Ortsplanung mit Beschluss Nr. 1114 vom 3.7.2001.
3. Ausgelöst durch erste Bauabsichten innerhalb des Quartierplanperimeters PLATZ-TALGASSE gab der Gemeindevorstand im Januar 2005 grünes Licht für die Quartierplanung. Auf die 1. Publikation des Einleitungsbeschlusses vom 30.9.2005 gingen zwei Einsprachen ein, welche den Gemeindevorstand zu einer Korrektur des Bezugsgebiets veranlassten. Die 2. Publikation erwuchs sodann mit dem angepassten Quartierplanperimeter vom 9.2.2006 unangefochten in Rechtskraft.
4. Im August 2008 waren die Arbeiten soweit gediehen, dass eine komplette Quartierplanvorlage in die Mitwirkung gegeben werden konnte. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens gingen 9 Stellungnahmen ein, welche in grundsätzlichen Bemerkungen, Bemerkungen zu den

verschiedenen Planungsinstrumenten und Bemerkungen zum Kostenverteiler bestanden hatten.

5. Gestützt auf diese Stellungnahme wurde die Quartierplanvorlage nochmals einer umfassenden Überprüfung unterzogen und dabei die Anliegen der Grundeigentümer berücksichtigt, soweit dies aus planerischer bzw. planungsrechtlicher Sicht als sinnvoll erschien. Die öffentliche Auflage des bereinigten Quartierplanentwurfs im Sinne von Art. 18 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) fand dann in der Zeit vom 29.5. - 29.6.2009 statt.

Im Einzelnen lagen auf:

Rechtsverbindliche Mittel:

- Plan Altbestand, 1:500
- Plan Neuzuteilung, 1:500
- Erschliessungsplan, 1:500
- Gestaltungsplan, 1:500
- Quartierplanvorschriften (QPV)
- Flächenverzeichnis mit Kostenverteiler

Informative Mittel:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

6. Gegen den Quartierplanentwurf erhoben folgende Grundeigentümer Einsprache, mit den in den Erwägungen aufgeführten Rechtsbegehren:

- [REDACTED] (Parz. Nr. 4662) und [REDACTED] (Parz. Nr. 4425)
- [REDACTED] (Parz. Nr. 523, 722 und 4426) und [REDACTED] (Parz. Nr. 166)
- [REDACTED] (Parz. Nr. 1701 und 1702)
- [REDACTED] (Parz. Nr. 150, 164 und 511), [REDACTED] (Parz. Nr. 629), [REDACTED] (Parz. Nr. 4372),

- ██████████ (Parz. Nr. 688) und die ██████████
██████████ (Parz. Nr. 4599)
- ██████████ (Parz. Nr. 1692 und 510) und ██████████
██████████ (Parz. Nr. 1692):

7. In Nachachtung eines entsprechenden Antrags in der Einsprache führte der Planer und ein Vertreter der Gemeinde am 17.11.2009 mit den ██████████ einen Augenschein durch, anlässlich dem die Einsprecher nochmals Gelegenheit erhielten, ihren Standpunkt zu erörtern.
8. Am 27.11.2009 liess die Gemeinde den Grundeigentümern im Beizugsgebiet noch eine Kostenschätzung bezüglich Erschliessungsstrasse PLATZ-TALGASSE zukommen, welche für Neubau Haupterschliessung, Neubau Erschliessung zur Parz. 162 und Neubau Erschliessung zur Parz. 523 ein Total von Fr. 410'000.00 ausweist.
9. Sowohl zum Augenscheinprotokoll wie auch zur Kostenschätzung liess sich ██████████ als Vertreter der ██████████ ██████████ und ██████████ mit Eingabe vom 9.12.2009 an die Gemeinde vernehmen. Zum einen verlangte er bezüglich dem Augenscheinprotokoll Präzisierungen, zum andern verlangte er eine Konkretisierung der Kostenschätzung und Angaben über die Treffnisse der einzelnen Grundeigentümer.

II. Der Gemeindevorstand zieht in Erwägung

1. a) Mit Eingabe vom 29.6.2009 stellt ██████████ für die ██████████ ██████████ (Parz. Nr. 4662) und für sich selbst (Parz. Nr. 4425) den folgenden Antrag (Antrag 1):

„1. Der Erschliessungsplan, 1:500, und entsprechend der Gestaltungsplan und der Neuzuteilungsplan seien dergestalt zu ändern, dass
a) auf die Stichstrasse ab der geplanten Quartierstrasse zwischen Parz. Nr. 4427 und 166 verzichtet wird;
b) auf die Stichstrasse zwischen Parz. Nr. 722 und 4427 verzichtet wird.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Gemäss Art. 58 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) haben die Gemeinden nicht nur die Grund- und Groberschliessung, sondern auch die Feinerschliessung des Baugebiets zu planen (Abs. 1). Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen (Abs. 4). Als Planungsinstrument zur Umsetzung dieses gesetzlichen Auftrages dient in erster Linie der Quartierplan, welcher gemäss Art. 51 Abs. 1 KRG im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanungen oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail zu regeln hat, und zwar so, dass die im Bezugsgebiet befindlichen Grundstücke ohne weitere Erschliessungsmassnahmen überbaubar sind. Damit ist auch schon gesagt, dass sich der Gemeindevorstand an die Vorgaben des KRG gehalten hat, wenn er für die Erschliessung der hinterliegenden Parzellen/Parzellenteile (162, 4427 und 523) die beiden zur Diskussion stehenden Stichstrassen vorsieht.

Tatsächlich hat sich in der Praxis auch immer wieder gezeigt, dass es richtig ist, solche Quartiere gesamtheitlich zu beplanen und zu erschliessen. Der Verzicht auf eine gesamtheitliche Lösung bzw. die Übergabe Verantwortung für eine hinreichende Erschliessung an die Privaten führt oft zu unkoordinierten bzw. ungenügenden Lö-

sungen und zu Differenzen zwischen den jeweiligen Interessen. Haushälterische Bodennutzung heisst angemessene Erschliessungsqualität und nicht übertrieben sparsame Erschliessungsflächen.

Der Antrag 1 wird abgewiesen.

- b) [REDACTED] stellt sodann den Antrag (Antrag 2):

„2. Der Erschliessungsplan und die entsprechenden Pläne sowie Art. 8 der Quartierplan-Vorschriften seien insofern zu ändern, als dass die Fahrbahnbreite 3.00 m beträgt und allenfalls Kreuzungsstellen mit einer Fahrbahnbreite von 4.00 m geschaffen werden.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Der Ausbau auf 4.50 m entspricht dem heutigen Ausbaustandard für Erschliessungsstrassen sowohl im Kanton wie in der Gemeinde Klosters-Serneus. Für den Gemeindevorstand besteht kein Anlass, von diesem bewährten Mass abzugehen. Nicht zuletzt im Winter, wenn die Fahrbahn durch hohe Schneemaden eingeengt wird, ist es wichtig, dass eine Erschliessungsstrasse über eine gewisse Mindestbreite verfügt. Davon ist nur dort abzugehen, wo topografische Verhältnisse oder andere technische Hindernisse einer solchen Strassenbreite entgegenstehen.

Der Antrag 2 wird abgewiesen.

- c) [REDACTED] stellt schliesslich noch folgenden Antrag (Antrag 3):

„3. a) Der Kostenverteiler sei, wird an der vorgelegten Studie festgehalten, insofern abzuändern, als dass die Gemeinde Klosters-Serneus unter dem Titel der öffentlichen Interessenz mit 30% belastet wird.

b) Den Einsprechern sei eine Kostenschätzung für die für die Realisierung des Quartierplans notwendigen Erschliessungsmassnahmen zu eröffnen (allenfalls verbunden mit einem provisorischen Kostenverteiler).

c) Die Parz. Nr. 162 sei im Kostenverteiler mit dem Faktor 1 (an Stelle von: 0.75) aufzunehmen.

d) Parz. Nr. 4662 sei mit dem Faktor 0.5, eventualiter 0.75 in den Kostenverteiler aufzunehmen.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Zu lit. a: Art. 63 Abs. 2 KRG sieht für die Feinerschliessung lediglich einen Gemeindeanteil von 0 - 30% vor, womit auch schon gesagt ist, dass sich die Gemeinde mit 15% durchaus an den im kantonalen Recht vorgegebenen Rahmen hält. Der Kostenanteil der Gemeinde (öffentliche Interessenz) von 15% für solche Erschliessungsstrassen – und um eine solche handelt es sich offensichtlich – entspricht im Übrigen der langjährigen in Klosters geübten Praxis. Auch aus Sicht der Gleichbehandlung besteht kein Anlass, die öffentliche Interessenz höher als 15% anzusetzen, zumal keine weitergehenden ins Gewicht fallenden Bedürfnisse der Allgemeinheit ersichtlich sind.

Zu lit. b: Im Rahmen des vorliegenden Quartierplanverfahrens stehen nicht die mit der Ausführung der Erschliessungsanlagen verbundenen Kosten im Vordergrund, sondern die Planung selbst und der Kostenverteiler. Diese Kosten lassen sich auch erst zuverlässig ermitteln, wenn ein Ausführungsprojekt vorliegt, und dies ist aus naheliegenden Gründen derzeit noch nicht der Fall. Immerhin hat der Gemeindevorstand zuhanden der Grundeigentümer eine Kostenschätzung ausarbeiten lassen, welche nach dem vorne Gesagten für die vorgesehene Erschliessungsstrasse PLATZ-TALGASSE ein Kostentreffnis ausweist. Die betroffenen Grundeigentümer sind daher durchaus in der Lage, sich ein Bild über die mutmasslichen Kosten und ihre kostenmässige Belastung zu machen. Dies muss im jetzigen Verfahrensabschnitt genügen.

Zu lit. c: Der reduzierte Ansatz der Parz. Nr. 162 (0.75) ist durchaus gerechtfertigt. Der Eigentümer der Parz. Nr. 162 hatte sich nämlich bereits an den Kosten der Sanierung der Talgasse anfangs der 80-er Jahre zu beteiligen, weshalb eine Entlastung im vorgeschlagenen Sinne als angemessen erscheint.

Zu lit. d: Für die beantragte Reduktion besteht kein Grund. Die Parz. Nr. 4662 ist heute nicht erschlossen und verfügt auch über keinerlei grundbuchlich gesicherten Rechte. Derjenige Teil der Parz. Nr. 4662, für welchen der Eigentümer Land an die Sanierung der Talgasse abgegeben hatte, wurde im Sinne der Gleichbehandlung mit dem Faktor 0.75 belegt, der Rest ebenfalls im Sinne der Gleichbehandlung mit dem Faktor 1.

Der Antrag 3 wird abgewiesen.

2. a) Mit Eingabe vom 28.6.2009 stellt [REDACTED] für die [REDACTED] (Parz. Nr. 523, 722 und 4426) und für [REDACTED] (Parz. Nr. 166) den folgenden Antrag (Antrag 1):

- „1. a) Der Erschliessungsplan, 1:500, und entsprechend der Gestaltungsplan und der Neuzuteilungsplan seien dergestalt zu ändern, dass
- a) auf die Verbindung zwischen der geplanten Quartierstrasse und der Talgasse verzichtet wird;
 - b) auf die Sackgasse ab der geplanten Quartierstrasse zwischen Parz. Nr. 4427 und 166 verzichtet wird;
 - c) auf die Sackgasse zwischen Parz. Nr. 722 und 4427 verzichtet wird.
- b) Eventualiter sei die Verbindung zwischen der geplanten Quartierstrasse und der Talgasse, am talseitigen Rand der Parz. Nr. 4426, in der bergseitigen Flucht der Parz. Nr. 165 zu erstellen.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Zu Ziff. 1 lit. a: Wie der bei den Quartierplanunterlagen befindlichen Studie der STW AG, Chur, zu entnehmen ist, genügt die Talgasse nicht, um das westlich davon befindliche Baugebiet zeitgemäss zu erschliessen, weshalb die Gemeinde Klosters-Serneus schon aufgrund von Art. 58 KRG gehalten war, die Quartierplanung so auszurichten, dass nach deren Realisierung jede Parzelle innerhalb des Beizugsgebietes baureif ist. Dass der Gemeindevorstand einen entsprechenden Auftrag hat, ergibt sich allein schon aus der Tatsache, dass das ganze der Wohnzone 0.6 zugewiesene Gebiet mit einer Quartierplanpflicht belegt ist. Angesichts dieser Pflicht zur Folgeplanung ist es auch durchaus zulässig, über die Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans hinaus Verkehrswege festzulegen und sich nicht nur mit den bestehenden Erschliessungsträgern, nämlich der Talgasse und der Talstrasse, zu begnügen. Im Lichte dieser Ausführungen war es also geboten, einerseits für die Erschliessung der zwischen Talgasse und Talstrasse befindlichen zum grössten Teil noch nicht baureifen Parzellen eine Quartierstrasse vorzusehen und andererseits diese auch mit der bestehenden Talgasse zu verbinden.

Wie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zu entnehmen ist, war dieses Konzept das Ergebnis umfassender Abklärungen, welche unter anderem gezeigt haben, dass es aus Gründen der Verkehrssicherheit höchst problematisch gewesen wäre, wenn der ganze aus dem Gebiet resultierende Verkehr über die unübersichtliche Kreuzung Talgasse/Landstrasse abgewickelt würde. Mit dem neuen dem Quartiererschliessungsplan zugrunde liegenden Konzept soll die Talgasse im Bereich zwischen den Parz. Nr. 4426/511 und 165/510 für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Die Ein- und Ausfahrt direkt auf die Landstrasse ist lediglich noch für die unter-

halb der Sperrung gelegenen Anwohner zulässig. Alle anderen Fahrzeuge – mit Ausnahme der landwirtschaftlichen (siehe hinten Ziff. 5 b) – haben die neue Quartierstrasse zu benutzen, was entgegen der Meinung der Einsprecher eine optimale Lösung darstellt, zumal sich damit eine zentrale Erschliessungsachse für das Baugebiet schaffen lässt, welche auch eine einwandfreie Einfahrt in die Monbielerstrasse gewährleistet. Von den behaupteten Umwegen kann keine Rede sein; jedenfalls fallen diese gegenüber den erwähnten Vorteilen nicht ins Gewicht. Entgegen der Meinung der Einsprecher wird auch kein unnötiger Verkehr entstehen, weil die neue Erschliessungsstrasse mit Verbindung zur Talgasse keine Umwegroute für quartierfremde Gebiete darstellt.

Zu Ziff. 1 lit. b: Die Einsprecher verlangen die Eliminierung der Stichstrasse zwischen den Parz. Nr. 722 und 4427, da diese einzig und allein der Erschliessung der Parz. Nr. 162 diene. Diese Argumentation erweist sich als nicht stichhaltig, ist die Gemeinde doch aufgrund von Art. 58 KRG verpflichtet, auch die Feinerschliessung zu planen, was nichts anderes heisst, dass sämtliche im Bezugsgebiet befindlichen Parzellen über einen Strassenanschluss zu verfügen haben. Auf die jeweiligen Eigentumsverhältnisse kommt diesbezüglich nichts an, so ist vorliegend insbesondere auch unerheblich, dass die oberliegende Liegenschaft Parz. Nr. 161 dem gleichen Grundeigentümer gehört. Wie die vom Planer getroffenen Abklärungen gezeigt haben, würde der Verzicht auf diese Sackgasse überdies eine grössere Landumlegung bedingen, was es zu vermeiden gilt. Es besteht daher kein Grund, auf die erwähnte Sackgasse zu verzichten.

Zu Ziff. 1 lit. c: Hier gilt das zu lit. b Gesagte analog. Ergänzend wäre noch darauf hinzuweisen, dass der Eigentümer der Parz. Nr. 4427 mit der vorgesehenen Erschliessung einverstanden ist, jeden-

falls hat er gegen die zur Diskussion stehende Erschliessungsstrasse keine Einwendungen erhoben.

Der Antrag 1 wird abgewiesen.

- b) Die [REDACTED] und [REDACTED] stellen sodann den Antrag (Antrag 2):

„2. Der Erschliessungsplan und die entsprechenden Pläne sowie Art. 8 der Quartierplan-Vorschriften seien insofern zu ändern, als dass die Fahrbahnbreite 3.00 m beträgt und allenfalls Kreuzungsstellen mit einer Fahrbahnbreite von 4.00 m geschaffen werden.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Grundsätzlich kann bezüglich Fahrbahnbreite auf das vorne Gesagte verwiesen werden (vgl. Ziff. 1 b). Es stimmt, dass engere Strassen in Klosters bestehen, welche jedoch schon von alters her diesen Ausbaugrad aufweisen und so kategorisiert sind. So soll die Talgasse beispielsweise gerade nicht in diesen Dimensionen ausgebaut werden, weil sie als ursprüngliche Fusswegverbindung zwischen den Fraktionen auch einen historischen Bezug aufweist. Ein solcher fehlt bei der neuen vorgesehenen Erschliessungsstrasse jedoch. Diese führt doch weitgehend über noch unüberbautes Gebiet. Hier erscheint es gerechtfertigt, in jeder Beziehung optimale Verkehrsverhältnisse zu schaffen.

Der Antrag 2 wird abgewiesen.

- c) Die [REDACTED] und [REDACTED] stellen den weiteren Antrag (Antrag 3):

„3. a) Art. 6 der Quartierplanbestimmungen sei dergestalt abzuändern, als der Ausgleichswert für Mehr- bzw. Minderzuteilungen aufgrund des heutigen Verkehrswertes abzüglich eines Betrages für die trotz Minderzuteilung nutzbare BGF (Art. 13 QPB), minimal auf Fr. 1'250.– pro m² festgelegt wird.“

b) Für die Parz. Nr. 722 sei, falls Begehren Nr. 1 nicht gefolgt wird, ein Realersatz für den Verlust der Parkplätze bzw. Garageneinfahrt zu leisten oder eine Entschädigung für Sondernachteile (Wegfall Parkflächen, erschwerte Garagezufahrt) zuzusprechen.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Zu lit. a: Die Einsprecher sind der Meinung, es müsste für die Minderzuteilung der volle Verkehrswert entschädigt werden. Bei dieser Argumentation übersehen sie jedoch, dass dies nur dann gerechtfertigt wäre, wenn mit dem Landverlust gleichzeitig auch der Verlust der entsprechenden Ausnützung verbunden wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall, denn die dem alten Besitzstand entsprechende AZ bleibt den Grundeigentümern bei der Neuzuteilung unverändert erhalten. Im Übrigen erfolgt der vorgeschlagene Wertausgleich gestützt auf die Praxis der Gemeinde.

Zu lit. b: Dieser Antrag ist dem Grundsatz nach gerechtfertigt; [REDACTED] ist als Eigentümer der Parz. Nr. 722 für die weggefallene Parkfläche und die erschwerte Garagenzufahrt **voll zu entschädigen**. Diese Entschädigung wird bei Vorliegen des Ausführungsprojekts für die Erschliessungsstrasse in einem separaten Entscheid festgelegt. **Die Kosten bilden Bestandteil des Projekts und werden gemäss Schlüssel verteilt.**

Der Antrag 3 lit. a wird abgewiesen.

Der Antrag 3 lit. b wird gutgeheissen und [REDACTED] für die **weggefallene Parkfläche bzw. die erschwerte Garagenzufahrt im Sinne der Erwägungen entschädigt.**

d) Die [REDACTED] und [REDACTED] stellen schliesslich den Antrag (Antrag 4):

- „4. a) Der Kostenverteiler sei, wird an der vorgelegten Studie festgehalten, insofern abzuändern, als dass die Gemeinde Klosters-Serneus unter dem Titel der öffentlichen Interessenz 30% belastet wird.
- b) Den Einsprechern sei eine Kostenschätzung für die für die Realisierung des Quartierplanes notwendigen Erschliessungsmassnahmen zu eröffnen (allenfalls verbunden mit einem provisorischen Kostenverteiler).
- c) Jene Flächen der Parz. Nr. 147, die mit einem neu erstellten Stall überbaut ist, sei zuzüglich einer Verkehrsfläche in den Kostenverteiler mit einzubeziehen.
- d) Die Parz. Nr. 162 sei im Kostenverteiler mit dem Faktor 1 (an Stelle von 0.75) aufzunehmen.
- e) Jene Fläche der Parz. Nr. 166, die mit einem Wohnhaus überbaut ist, sei zuzüglich der Verkehrs- und Gartenfläche mit dem Faktor 0, eventualiter 0.1 in den Kostenverteiler aufzunehmen.

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Zu lit. a: Art. 63 Abs. 2 KRG sieht für die Feinerschliessung lediglich einen Gemeindeanteil von 0 - 30% vor, womit auch schon gesagt ist, dass sich die Gemeinde mit einer öffentlichen Interessenz von 15% durchaus an den vom kantonalen Recht vorgegebenen Rahmen hält. Der Kostenanteil entspricht denn auch langjähriger Praxis der Gemeinde. Auch im Sinne der Gleichbehandlung besteht kein Anlass, die öffentliche Interessenz höher als 15% anzusetzen.

Zu lit. b: Im Rahmen des vorliegenden Quartierplanverfahrens stehen nicht die mit der Ausführung der Erschliessungsanlagen verbundenen Kosten im Vordergrund, sondern die Planung selbst und der Kostenverteiler. Diese Kosten lassen sich auch erst zuverlässig ermitteln, wenn ein Ausführungsprojekt vorliegt, und dies ist aus naheliegenden Gründen noch nicht der Fall. Immerhin hat der Gemeindevorstand zuhanden der Grundeigentümer eine Kostenschät-

zung ausarbeiten lassen, welche nach dem vorne Gesagten für die vorgesehene Erschliessungsstrasse PLATZ-TALGASSE ein Kostentreffnis ausweist. Die betroffenen Grundeigentümer sind daher durchaus in der Lage, sich ein Bild über die mutmasslichen Kosten und ihre kostenmässige Belastung zu machen. Dies muss im jetzigen Verfahrensabschnitt genügen.

Zu lit. c: Die Parz. Nr. 147 ist nicht eingezont und wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt, sodass sich eine Kostenbeteiligung des Eigentümers nicht rechtfertigt. Anders verhielte es sich erst, wenn die Parz. Nr. 147 oder Teile davon eingezont würden. Immerhin hatte sich der Eigentümer der Parz. Nr. 147 bereits an der im Jahre 1982 erfolgten Sanierung der Talgasse finanziell beteiligt.

Schliesslich ist ein kostenmässiger Einbezug der Parz. Nr. 147 im laufenden Verfahren auch deshalb nicht möglich, weil diese nicht im QP-Perimeter integriert ist.

Zu lit. d: Der reduzierte Ansatz der Parz. Nr. 162 (0.75) ist durchaus gerechtfertigt. Der Eigentümer der Parz. Nr. 162 hatte sich nämlich bereits an den Kosten der Sanierung der Talgasse anfangs der 80-er Jahre zu beteiligen, weshalb eine Entlastung im vorgeschlagenen Sinne als angemessen erscheint.

Zu lit. e: Für die beantragte Reduktion besteht kein Grund. Die Parz. Nr. 4662 ist heute nicht erschlossen und verfügt auch über keinerlei grundbuchlich angemerkte Rechte. (Derjenige Teil der Parz. Nr. 4662, für welchen Erschliessungsanteile an die Sanierung der Talgasse geleistet wurden, wurde im Sinne der Gleichbehandlung mit dem Faktor 0.75 belegt, der Rest ebenfalls im Sinne der Gleichbehandlung mit dem Faktor 1.)

Der Antrag 3 lit. a wird abgewiesen.

3. a) Mit Eingabe vom 26.6.2009 bzw. mit Ergänzung vom 15.7.2009 stellt [REDACTED] für die [REDACTED] [REDACTED] (Parz. 1701 und 1702) bzw. für die [REDACTED] [REDACTED] folgenden Antrag (Antrag 1):

„1. Die Parz. Nr. 1701 und 1702 sind im Quartierplanperimeter PLATZ-TALGASSE zu belassen.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Dieser Antrag ist gegenstandslos, denn die beiden Parz. Nr. 1701 und 1702 befinden sich nach wie vor im Bezugsgebiet des Quartierplans PLATZ-TALGASSE. Dass sie auch noch Teil des in Vorbereitung befindlichen Quartierplans HEID-SÜD bilden, vermag daran nichts zu ändern.

Der Antrag 1 ist gegenstandslos und daher abzuweisen.

- b) Die [REDACTED] stellen sodann den Antrag (Antrag 2):

„2. Die Quartierplanbestimmungen sind wie folgt anzupassen:

Schluss von Art. 3 neu:

„Mit Bezug auf die Parz. Nr. 1701 und 1702 erfolgt eine vollständige Erschliessung mittels Quartierplan PLATZ-TALGASSE, sofern der Quartierplan HEID-SÜD bis 31. Dezember 2009 nicht rechtskräftig ist. Ist der Quartierplan HEID-SÜD bis 31. Dezember 2009 rechtskräftig, erfolgt die Erschliessung der Parz. Nr. 1701 und 1702 vollständig mittels Quartierplan HEID-SÜD über die neue Erschliessungsstrasse (Heidweg) zur Landstrasse. In diesem Fall entfallen die beiden Besucherparkplätze mit Erschliessung über die Talgasse und werden durch zwei andere Besucherparkplätze für die Parz. 1701 und 1702 mit Erschliessung über den neuen Heidweg ersetzt.“

Erster Satz von Art. 8 Abs. 3 neu:

„Der Fuss- und Fahrwegabschnitt auf der Talgasse ist nur für die öffentlichen Dienste, für Private bei nachweislich zwingendem Bedarf

und bei allfälligen Notfällen durchgehend von Fahrzeugen befahrbar, der zwingende Bedarf für die Parz. 1701 und 1702 ist vorhanden und muss nicht mehr nachgewiesen werden.“

Letzter Satz von Art. 8 Abs. 4 neu:

„Die Parz. Nr. 1701 und 1702 werden gemäss rechtskräftiger Baubewilligung vom 8. Juli 2008 ebenfalls ab der Talgasse über Parz. 1692 erschlossen, sofern nicht die Erschliessung mittels Quartierplan HEID-SÜD bis 31. Dezember 2009 rechtskräftig ist.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Die Eingaben zielen darauf ab, die Erschliessung bis Ende 2009 sicherzustellen, sei es im Rahmen des Quartierplans PLATZ-TALGASSE, sei es über die Quartierplanung HEID-SÜD, damit das gewährte Kontingent im 2010 realisiert werden kann. Es ist jedoch nicht Aufgabe eines Quartierplans, ein im Rahmen einer Baubewilligung zugewiesenes Zweitwohnungskontingent zu schützen bzw. dafür zu sorgen, dass die in jenem Baubescheid enthaltenen Bedingungen eingehalten werden können. Wenn überhaupt wäre höchstens eine Anpassung der Bedingungen der Baubescheide denkbar, dies hat jedoch mit dem vorliegenden Quartierplanverfahren nichts zu tun.

Nach dem Gesagten ist es nach wie vor richtig, wenn in Art. 3 QPV festgehalten wird, dass mit Bezug auf die Parz. Nr. 1701 und 1702 durch den Quartierplan PLATZ-TALGASSE nur eine teilweise Erschliessung erfolgt und in Art. 8 Abs. 4 QPV konkretisiert wird, dass über die Talgasse maximal 2 Besucherparkplätze für die erwähnten Parzellen erschlossen werden können. Zu Recht wird in dieser Bestimmung auch darauf hingewiesen worden, dass die übrige Erschliessung dieser beiden Grundstücke über die im Rahmen der Quartierplanung HEID-SÜD zu erfolgen hat.

Der Antrag 2 wird abgewiesen.

- c) Die [REDACTED] stellen den Antrag (Antrag 3):

3. In Ziff. 5.4 letzter Absatz des Planungs- und Mitwirkungsberichts ist folgender Satz einzufügen:

„Für die Parz. Nr. 1701 und 1702 liegt eine rechtskräftige Baubewilligung mit Erschliessung ab der Talgasse vor. Diese hat Vorrang, sofern nicht eine andere Erschliessung mittels Quartierplan HEID-SÜD bis 31. Dezember 2009 rechtskräftig ist.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht kann nicht Gegenstand von Einsprachen gegen einen Quartierplanentwurf sein. Abgesehen davon gilt auch hier das zu Antrag 2 Gesagte, nämlich, dass gegebenenfalls die Baubewilligungen bzw. die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen anzupassen sind, nicht jedoch der Quartierplan auf konkrete Baugesuche auszurichten ist.

Der Antrag 3 wird abgewiesen.

- d) Die [REDACTED] stellen den Antrag (Antrag 4):

„4. Das Dokument Altbestand (1:500) sei inhaltlich an die anderen Pläne anzupassen.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Der Altbestand ist auf Basis der neuesten Grundlagen hinsichtlich Liegenschaften neu zu drucken, damit auch das neu realisierte Bauvorhaben auf Parz. Nr. 123 im Plan erscheint.

Der Antrag 4 wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

- e) Die Erben [REDACTED] stellen den Antrag (Antrag 5):

„5. Die anrechenbare Fläche von Parz. Nr. 1701 beträgt 921 m².“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Bei diesen Beträgen handelt es sich um errechnete, gerundete Werte. Die effektive Zuteilung erfolgt nach Vermarkung und Vermessung durch den Geometer.

Der Antrag 5 wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

- f) Die Erben [REDACTED] stellen schliesslich den Antrag (Antrag 6):

„6. Die Kostenteilertabelle und der Plan Verteilschlüssel seien bezüglich der Parz. Nr. 1701 und 1702 anzupassen, sodass der Faktor neu nur noch 0.05 und nicht mehr 0.1 beträgt.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Es ist richtig, dass die Eigentümer der Parz. Nr. 1701 und 1702 von der neuen Erschliessung nur in sehr bescheidenem Masse profitieren, indem nach dem vorne Gesagten nur für 2 Besucherparkplätze die Erschliessung über die Talgasse erfolgen darf. Gegebenenfalls wird auch diese Erschliessung noch aufgegeben, wenn dereinst der neue Heidweg erstellt ist. Aus diesem Grunde erscheint die beantragte Reduktion des Faktors 0.1 auf 0.05 als gerechtfertigt. Allerdings wird auch die damit verbundene Zusatzbelastung bei der Erschliessung im Bereich HEID-SÜD entsprechend zu berücksichtigen sein (Erhöhung der Kostenverteiler-Faktoren der Parz. Nr. 1701 und 1702 von 0.9 auf 0.95).

Der Antrag 6 wird gutgeheissen und der in der Kostenverteiltabelle enthaltene Faktor von 0.1 auf 0.05 reduziert.

4. a) Mit Eingabe vom 26.6.2009 stellt die [REDACTED] für die [REDACTED] (Parz. Nr. 4372), [REDACTED] (Parz. Nr. 688) und [REDACTED] (Parz. Nr. 4599) sowie für

██████████ (Parz. Nr. 150, 164 und 511) und ██████████
(Parz. Nr. 629) folgenden Antrag (Antrag 1):

„1.1 Es sei das geplante Verkehrskonzept zu überarbeiten, insbesondere im Hinblick auf eine Lösung im Einbahnverkehr oder Beibehaltung des „status quo“ im Bereich der Talgasse.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Was das dem Quartierplan zugrunde liegende Erschliessungskonzept betrifft, so kann auf die Erwägungen in Ziff. 1a und 2a verwiesen werden. Wie dort dargelegt ist das Konzept der teilweisen Sperrung der Talgasse wohlbegründet. Der beantragte Einbahnverkehr leistet keinen Beitrag an eine Entlastung des Anschlusses Talgasse/Landstrasse und führt im Endeffekt zu mehr Verkehrsbewegungen im Quartierplangebiet und zu höherer Fahrgeschwindigkeit.

Der Antrag 1 wird abgewiesen.

b) Die ██████████ stellen sodann den Antrag (Antrag 2):

„1.2 Den betroffenen Eigentümern im Quartierplangebiet sei eine Schätzung über die zu erwartenden Kosten aus diesem Verfahren vorzulegen.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsstrasse stehen in dieser Verfahrensphase noch nicht zur Diskussion, sie können erst ermittelt werden, wenn ein konkretes Ausführungsprojekt für die Anlage vorliegt, was logischerweise erst nach Abschluss der Quartierplanung überhaupt möglich ist. Je nach Zeitpunkt der Ausführung können diese Kosten noch stark variieren. Immerhin hat der Gemeindevorstand zuhanden der Grundeigentümer eine Kostenschätzung ausarbeiten lassen, welche nach dem vorne Gesagten für die

vorgesehene Erschliessungsstrasse PLATZ-TALGASSE ein Kostentreffnis ausweist. Die betroffenen Grundeigentümer sind daher durchaus in der Lage, sich ein Bild über die mutmasslichen Kosten und ihre kostenmässige Belastung zu machen. Dies muss im jetzigen Verfahrensabschnitt genügen.

Der Antrag 2 wird abgewiesen.

- c) Die [REDACTED] stellen den Antrag (Antrag 3):

„1.3 Die Gewichtung resp. die gewählten Faktoren bezüglich Kostenaufteilung für die Parzellen der Einsprecher sei, insbesondere unter Berücksichtigung der bereits vollständig vorhandenen Erschliessung sowie der bereits getätigten Erschliessungsaufwendungen, zu reduzieren.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Entgegen der Auffassung der Einsprecher ist der gewählte Anteil abgestimmt auf die Vorteile, welche die Eigentümer der Parz. Nr. 150, 164 und 511 sowie 629 aus den neuen Erschliessungsanlagen zu ziehen vermögen. Im Vordergrund steht dabei die Eliminierung der gefährlichen Einmündung der Talgasse in die Landstrasse. Ausserdem entsteht durch die neue Erschliessungsanlage eine Komfortsteigerung für die Zufahrt und eine Reduktion des Fahrzeugverkehrs auf der Talgasse, welche letztere eine direkte Fusswegverbindung ins Dorfzentrum ermöglicht. Basis für die Verteilung bildeten gesamtheitliche Überlegungen zu den Vorteilen und die bisher erbrachten Leistungen. Der gewählte Faktor von 0.5 erscheint durchaus angemessen.

Der Antrag 3 wird abgewiesen.

- d) Die [REDACTED] stellen den Antrag (Antrag 4):

„1.4 Der Anteil der öffentlichen Interessenz sei auf mindestens 30% zu erhöhen.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Art. 63 Abs. 2 KRG sieht für die Feinerschliessung lediglich einen Gemeindeanteil von 0 - 30% vor, womit auch schon gesagt ist, dass sich die Gemeinde durchaus an den in dem vom kantonalen Recht vorgegebenen Rahmen hält. Der Kostenanteil der Gemeinde (öffentliche Interessenz) von 15% für solche Erschliessungsstrassen – und um eine solche handelt es sich offensichtlich – entspricht im Übrigen der langjährigen in Klosters geübten Praxis. Auch aus Sicht der Gleichbehandlung besteht kein Anlass, die öffentliche Interessenz höher als 15% anzusetzen.

Der Antrag 4 wird abgewiesen

- e) Die [REDACTED] stellen den Antrag (Antrag 5):

„1.5 Im nördlichen Teil des Quartierplangebietes sei eine Kehrichtsammelstelle einzurichten.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Die Gemeinde Klosters-Serneus ist gegenwärtig daran, das Kehrichtsammelstellen-Regime zu überprüfen. Sie wäre durchaus auch bereit, im Bereich der Parzellen der Einsprecher eine solche Kehrichtsammelstelle auszuscheiden, wenn die Einsprecher bereit wären, hierfür das benötigte Land zur Verfügung zu stellen. Dafür braucht es indessen keine Festlegungen im Rahmen des vorliegenden Quartierplans. Im Übrigen ist die Wegstrecke für die Bewohner der Einsprecherparzellen mit 150 - 200 m nicht so weit, als dass sie unzumutbar erschiene.

Der Antrag 5 wird abgewiesen.

- f) Die [REDACTED] stellen schliesslich den Antrag (Antrag 6):

„1.6 Die entlang der Talstrasse aber innerhalb des Quartierplan-Perimetergebietes gelegenen Parzellen seien ebenfalls an den Kosten zu beteiligen“.

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Diese Parzellen sind vollständig erschlossen und überbaut und werden durch den vorliegenden Quartierplan nur am Rande berührt, indem vorhandene Dienstbarkeiten teilweise aufgehoben werden. Darin besteht für die Eigentümer dieser Liegenschaften jedoch kein nennenswerter Vorteil, welche ihre Kostenbeteiligung rechtfertigen würde. Sie benutzen die im Rahmen der vorliegenden Quartierplan und vorgesehenen Erschliessungsanlagen überhaupt nicht.

Der Antrag 6 wird abgewiesen.

5. a) Mit Eingabe vom 2.7.2009 stellen [REDACTED] (Parz. Nr. 1692 und 510) und [REDACTED] (Parz. Nr. 1692) den Antrag (Antrag 1):

„1. Sofern der Quartierplan HEID SÜD realisiert wird, sollen die östlich der geplanten Häuser GOTSCHNABLICK (Parz. Nr. 1701 und 1702) vorgesehenen Besucherparkplätze wegfallen. Diese können im Zusammenhang mit HEID-SÜD ersetzt und von dort aus erschlossen werden.

Das Fuss- und Fahrwegrecht auf Parz. Nr. 1692 und 510 wird auf das Fusswegrecht reduziert, wie mit [REDACTED] am 1. April 2009 besprochen.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Aus Sicht des Gemeindevorstandes besteht kein Anlass, die auf der Parz. Nr. 1692 lastenden Fuss- und Fahrwegrechte zugunsten

der hinterliegenden Grundstücke aufzuheben. Dies umso weniger, als die Eigentümer dieser Grundstücke (Parz. Nr. 1701 und 1702) im Rahmen des vorliegenden Quartierplanverfahrens keine Bereitschaft in dieser Hinsicht signalisiert haben.

Selbstverständlich ist es den involvierten Grundeigentümern freigestellt, diese Grunddienstbarkeiten im gegenseitigen Einvernehmen zu modifizieren oder ganz aufzuheben. Dies kann dann aktuell sein, wenn der Quartierplan HEID-SÜD einmal steht und die Eigentümer dieser Liegenschaften die Möglichkeit haben, auch die beiden Besucherparkplätze über die neue in diesem Bereich vorgesehene Strasse zu erschliessen.

Der Antrag 1 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

- b) [REDACTED] und [REDACTED] stellen sodann den Antrag (Antrag 2):

„2. Verkehrserschliessung (Art. 8)

Im Erschliessungsplan ist bei der Parz. Nr. 511 ein Fuss- und Fahrwegabschnitt für Private bei nachweislich zwingendem Bedarf durchgehend mit Fahrzeugen befahrbar. Dieser Strassenabschnitt liegt zwischen unserem Wohnhaus (Parz. Nr. 1692) und den Ökonomiegebäuden (Parz. Nr. 147). Diesen Weg legen wir tagtäglich zur Bewirtschaftung und zur Betreuung der Viehhabe zurück, weshalb eine Sperrung ein unzumutbares Hindernis darstellen würde.“

Erwägungen des Gemeindevorstandes

Das Durchgangsrecht für die landwirtschaftliche Nutzung des Abschnitts auf der Talgasse bleibt in jedem Fall gewährleistet. Die Gemeinde wird bei der Realisierung der Bauvorhaben durch bauliche oder organisatorische Massnahmen dafür sorgen, dass trotz der Sperrung der Verkehr auf der Talgasse für die landwirtschaftliche Nutzung nach wie vor möglich ist.

Der Antrag 2 wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

6. Allgemeine Erwägungen zu den Quartierplanvorschriften

Zu Art. 5 Neuzuteilung

Gemäss Art. 5 QPV sind die beschränkten dinglichen Rechte der einzelnen Grundstücke gemäss der Bereinigung auf den beiliegenden Grundbuchauszügen im Grundbuch anzupassen (Abs. 7). Allfällige auf den Liegenschaften eingetragenen Pfandrechte werden aufgrund der Neuzuteilung angepasst (Abs. 8). Zur Vermeidung von Missverständnissen sei an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die erwähnten Grundbuchauszüge, welche auch dem vorliegenden Einsprache- und Genehmigungsentscheid als Anhang beigefügt werden, die Rechtslage wiedergeben, wie sie sich mit Bezug auf die beschränkten dinglichen Rechte nach der Neuzuteilung ergibt. Dementsprechend bleiben die im alten Bestand bestehenden beschränkten dinglichen Rechte erhalten, soweit sie in den Auszügen nicht gestrichen sind. Gestrichen sind:

Auf Liegenschaft Nr. 162

Eigentümerin:

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Bewirtschaftungswegrecht zulasten Grundstück Nr. 161
25.07.1950 Beleg 160 (Nr. 19500725)

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 592, 684
02.08.1954 Beleg 183 (Nr. 19540802)

Auf Liegenschaft Nr. 523

Eigentümer:

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 4427
01.02.1978 Beleg 69 (Nr. 19870201)

Auf Liegenschaft Nr. 722

Eigentümer:

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 4427

08.10.1993 Beleg 589 (Nr. 19931008.2)

Auf Liegenschaft Nr. 4426

Eigentümer: [REDACTED]

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 4427

08.10.1993 Beleg 589 (Nr. 19931008.3)

Auf Liegenschaft Nr. 4427

Eigentümerin: [REDACTED]

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 523
01.02.1978 Beleg 69 (19870201)

Recht: Landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 722
08.10.1993 Beleg 589 (Nr. 19931008.2)

Recht: Landwirtschaftliches Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 4426
08.10.1993 Beleg 589 (Nr. 19931008.3)

Diese Rechte sind gestrichen worden, weil sie sich aufgrund der neuen Erschliessungssituation erübrigen.

Zu Art. 13 Zulässige Bruttogeschossfläche

Wie dem Text zu entnehmen ist, basieren die im Gestaltungsplan eingetragenen zulässigen Bruttogeschossflächen auf dem Altbestand. Dabei gilt es zu beachten, dass bei diesen Festlegungen die vorbe- stehenden Nutzungstransporte nicht berücksichtigt sind.

Neuer Art. 19 Kosten für den Verlust der Parkierungsanlage auf der Parz. Nr. 722

Wie den vorstehenden Erwägungen zu entnehmen ist, wird der Eigentümer der Parz. Nr. 722 für den Verlust der Parkierungsanlage entschädigt. Diese Entschädigung wird nach Vorliegen des Ausführungsprojekts der Erschliessungsstrasse durch die Gemeinde in einem

separaten Entscheid festgelegt und auf den Zeitpunkt der Inangriffnahme der Bauarbeiten fällig.

Diese Kosten werden zu den gesamten Erschliessungskosten geschlagen und gemäss Kostenverteiler aufgeteilt.

Die Quartierplanvorschriften werden um diesen Artikel ergänzt, welcher neu als Art. 19 aufzunehmen ist und wie folgt lautet:

„Der Eigentümer der Parz. Nr. 722 wird für den Verlust der Parkierungsanlage entschädigt. Diese Entschädigung wird nach Vorliegen des Ausführungsprojekts der Erschliessungsstrasse durch die Gemeinde in einem separaten Entscheid festgelegt und auf den Zeitpunkt der Inangriffnahme der Bauarbeiten zur Zahlung fällig.

Diese Kosten werden zu den gesamten Erschliessungskosten geschlagen und gemäss Kostenverteiler aufgeteilt.“

7. Die mit der Behandlung der Einsprachen verbundenen Kosten gelten als Verfahrenskosten im Sinne von Art. 17 der Quartierplanvorschriften und werden zusammen mit den übrigen Planungskosten gemäss Kostenverteiler verteilt.

III. Demnach erkennt der Gemeindevorstand

1. Die Einsprachen werden im Sinne der vorstehenden Erwägungen entschieden.
2. Der Quartierplan PLATZ-TALGASSE wird mit den unter Ziff. II aufgeführten Änderungen und Präzisierungen genehmigt.

Die neue Weganlage soll als SUNNIWEG bezeichnet werden.

3. Die geänderten Quartierplanunterlagen, eingeschlossen die Quartierplanvorschriften, werden den beteiligten Grundeigentümern in ihrer Gesamtheit zugestellt, sobald der Quartierplan in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die mit der Behandlung der Einsprachen verbundenen Kosten gelten als Verfahrenskosten im Sinne von Art. 17 der Quartierplanvorschriften und werden zusammen mit den übrigen Planungskosten gemäss Kostenverteiler verteilt.

Die Kostenanteile werden erst mit der Erteilung der Baubewilligung eines vorgesehenen Bauvorhabens verrechnet. Die Baubehörde kann jedoch die Quartierplanbeteiligten während der Bauausführung zur Akontozahlung verpflichten.

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

[REDACTED]

9. Februar 2010 ve

82/27



GEMEINDE KLOSTERS-SERNEUS

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Markus J. Haltiner'.

Markus J. Haltiner

Der Gemeindegeschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Michael Fischer'.

Michael Fischer