



K O P I E

Massstabtreue nicht gewährleistet

COMUNITED DA BEVER / GEMEINDE BEVER

Mitgeteilt am: 11. Januar 2016

K O P I E

BESCHLUSS

des

Gemeindevorstandes Bever

vom 7. Januar 2016

betreffend

Genehmigung des revidierten Quartierplans Davous 2

I Sachverhalt

1. Am 15. Februar 1994 erliess der Gemeindevorstand Bever gestützt auf das damals in Kraft stehende Baugesetz Bever vom 13.2.1983 / 1.4.1985 und 29.12.1986 / 9.2.1987 den Quartierplan Davous 2. Das Quartierplangebiet umfasste die damaligen Parzellen Nr. 73 (teilweise), 218 (teilweise), 219, 221, 222 (teilweise), 223, 224, 225, 226, 230, 231, 240, 241, 242, 243, 244, 245 (teilweise), 477 und 478 des Grundbuches Bever. Der Quartierplan wurde in der Folge unter dem Datum des 31. Juli 1995 im Grundbuch angemerkt. In den darauf folgenden Jahren 1995, 1996, 1998 und 1999 wurden am Quartierplan verschiedene Änderungen vorgenommen. Die entsprechenden, vom Gemeindevorstand genehmigten Nachträge wurden am 12. März 1996, 25. Februar 1999 und 8. Juli 1999 im Grundbuch angemerkt. Seither erfolgten keine weiteren Abänderungen.
2. In den Jahren 2005/2006 revidierte die Gemeinde ihr Baugesetz. Im Rahmen dieser von der Gemeindeversammlung am 14. Juni 2005 beschlossenen und von der Regierung am 28. Februar 2006 genehmigten Ortsplanungsrevision wurden die in den Wohnzonen 2A und 2B geltenden Ausnützungsziffern für Gebiete mit Quartiergestaltungsplänen von bisher 0.35 auf 0.4 bzw. von bisher 0.4 auf 0.45 erhöht. Die erhöhten Ausnützungsziffern



blieben bei der nachfolgenden weiteren Revision des Baugesetzes vom 30. November 2009 / 10. August 2010 (BauG) unverändert.

3. Im Verlaufe des Jahres 2011 gingen bei der Gemeinde zwei Baugesuche für die bauliche Erweiterung bestehender Gebäude im Gebiet des Quartierplans Davous 2 ein, welche von den erhöhten Ausnützungsziffern Gebrauch machen wollten. Da jedoch bei Erlass des Quartierplans die mögliche bauliche Ausnützung der einbezogenen Parzellen im Quartierplan festgelegt worden war, setzte die Bewilligung einer höheren Ausnützung eine vorgängige Änderung des Quartierplans voraus. Ausserdem waren im Zug der Ortsplanungsrevision an der Bauzonenabgrenzung geringfügige Änderungen vorgenommen worden, welche sich auf die Ausnützungsberechnung auswirken konnten. Schliesslich erforderten auch die bei der Überbauung des Quartiers vorgenommenen Parzellierungen eine Neufestsetzung der Bruttogeschossflächenansprüche im Rahmen einer Revision des Quartierplans. Mit Rücksicht auf die Notwendigkeit einer Neufestsetzung der Bruttogeschossflächen und einige weitere wünschbare Änderungen am bestehenden Quartierplan fasste daher der Gemeindevorstand am 19. Oktober 2011 von Amtes wegen den Grundsatzentscheid, eine Revision des Quartierplans einzuleiten und diesen an die revidierte Grundordnung anzupassen. Diese Absicht wurde den Quartierplanbeteiligten im Sinne von Art. 16 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) mit Schreiben vom 4. November 2011 mitgeteilt. Gleichzeitig gab der Gemeindevorstand seine Absicht zur Einleitung des Abänderungsverfahrens im amtlichen Publikationsorgan vom 8. November 2011 allgemein bekannt und liess er den Plan mit der Abgrenzung des Quartierplangebietes lag während 30 Tagen öffentlich auflegen. Einsprachen gegen die beabsichtigte Einleitung des Abänderungsverfahrens waren laut der öffentlichen Ausschreibung innert 30 Tagen seit Publikation an den Gemeindevorstand zu richten.
4. Während der öffentlichen Auflage gingen bei der Gemeinde zwei Stellungnahmen von Quartierplanbeteiligten ein. In einer Eingabe wurde eine zusätzliche Fusswegverbindung aus dem Quartier Davous 2 zum Wanderweg Chastimels angeregt. Die zweite Eingabe forderte die Entlassung von zwei landwirtschaftlichen Parzellen aus dem Quartierplanverfahren. Mit Beschluss vom 4. Januar 2012 lehnte der Gemeindevorstand die vorgeschlagene Fusswegverbindung ab. Eine Entlassung der landwirtschaftlichen Parzellen aus dem Quartierplan andererseits lehnte der Vorstand mit dem Hinweis ab, dass die Revision des Quartierplans keine Kostenpflicht für die landwirtschaftlichen Grundstücke nach sich ziehe. Gleichzeitig beschloss er definitiv die Einleitung des Abänderungsverfahrens. Dieser Beschluss wurde allen Quartierplanbeteiligten am 12. Januar 2012 eröffnet. Der Beschluss blieb unangefochten.
5. In der Folge beauftragte der Gemeindevorstand Fachleute mit der Erstellung des Entwurfes für den revidierten Quartierplan. Mit Rücksicht auf die bereits früher erfolgten mehrfachen Änderungen am Quartierplan von 1994 sollte dabei der Quartierplan im Interesse der Übersichtlichkeit neu gestaltet, jedoch alle nicht geänderten Bestimmungen und Planfestlegungen unverändert in den revidierten Quartierplan übernommen werden.
6. Im Verlauf der Revisionsarbeiten gelangten die Miteigentümer der Parzelle Nr. 73 über ihren damaligen Architekten Markus F. Erb mit dem Wunsch an die Gemeinde, die Gestaltungsplanung für die Parzellen Nr. 73 im Rahmen des laufenden Abänderungsverfahrens



anzupassen. Auf Grund der nachfolgenden Angaben und Gespräche mit Architekt Erb wurden die vorgeschlagenen gestalterischen Änderungen in den revidierten Gestaltungsplan aufgenommen. Gestützt darauf fand auch eine Abparzellierung des nicht in der Bauzone gelegenen Teils der Parzelle Nr. 73 statt.

7. Offenbar interessierten sich in der Folge [REDACTED] und [REDACTED] für den Kauf eines Teils der Parzelle Nr. 73. Mit Schreiben vom 25. Mai 2014 gelangte jedenfalls das Architekturbüro Brasser Architekten mit verschiedenen Fragen zur Überbauung der Parzelle Nr. 73 an die Gemeinde. Die gestellten Fragen wurden vom Gemeindevorstand am 13. Juni 2014 beantwortet. Anschliessend sollten an einer gemeinsamen Besprechung die nächsten Schritte festgelegt werden. In der Folge wechselten die Grundeigentümer vom Architekturbüro Erb zum Büro Brasser, welches die Gestaltungsplanung weiter führen sollte. Konkrete Vorschläge gingen indessen bei der Gemeinde nicht ein. Anfangs März 2015 brachen schliesslich die Grundeigentümer die Kaufverhandlungen und Planungen mit Brasser Architekten ab. Nach Bekanntwerden des Verhandlungsabbruchs teilte der Gemeindevorstand den Eigentümern der Parzelle Nr. 73 mit Schreiben vom 6. März 2015 mit, dass er beabsichtige, das Verfahren auf Revision des Gestaltungsplans für die Parzelle Nr. 73 abubrechen, damit die geplante Revision des Quartierplans endlich öffentlich aufgelegt werden könne. Gleichzeitig gab er den Eigentümern Gelegenheit, sich dazu innert Frist zu äussern. Von dieser Möglichkeit machten die [REDACTED] mit Schreiben vom 10. März 2015 Gebrauch.
8. Am 1. April 2015 beschloss der Gemeindevorstand schliesslich, die Revision des Quartierplans Davous 2 voranzutreiben und vorläufig auf eine Änderung der gestalterischen Anordnungen für die Parzelle Nr. 73 zu verzichten. Nach Fertigstellung wurde der Revisionsentwurf in der Zeit vom 9. Juli bis 8. August 2015 öffentlich aufgelegt. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auflage erfolgte in der Engadiner Post vom 9. Juli 2015. Die Quartierplanbeteiligten wurden bereits am 6. Juli 2015 schriftlich über die bevorstehende öffentliche Auflage orientiert.
9. Während der öffentlichen Auflage des Quartierplans gingen bei der Gemeinde insgesamt 5 Einsprachen ein. Zwei gleichlautende Einsprachen betreffen das gleiche Grundstück und sind daher gemeinsam zu behandeln. Eine weitere Einsprache wurde gemäss einer bei der Gemeinde am 29. Oktober 2015 eingegangenen Mitteilung von den Einsprechenden nach Gewährung der in der Einsprache verlangten Einsicht in die Quartierplanakten nicht weiter verfolgt. Auf den Inhalt der drei materiell zu prüfenden Einsprachen wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II Erwägungen

A Behandlung der Einsprachen

Gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO kann während der öffentlichen Auflage eines Quartierplans beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Alle während der öffentlichen Auflage des Quartierplanentwurfs eingegangenen Einsprachen wurden rechtzeitig innerhalb der Auflagefrist eingereicht. Die Einsprachen stammen ferner ohne Ausnahme von Quartierplanbeteiligten. Als direkt Beteiligte sind sie zur Einsprache legitimiert, jedenfalls



so weit als Einwände erhoben werden, welche den Quartierplan und nicht übergeordnete Erlasse betreffen. Die Behandlung der 3 Einsprachen im Einzelnen ergibt folgendes.

1. Einsprache [REDACTED] vom 31. Juli bzw. 2. August 2015 (Parzellen Nr. 73)

Die Einsprechenden sind Miteigentümer der Parzellen Nr. 73 im Gebiet des Quartierplans Davous 2. Die beiden gleichlautenden Einsprachen vom 31. Juli bzw. 2. August 2015 enthalten insgesamt 5 Anträge, welche darauf abzielen, im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung die Grenzen der Parzelle Nr. 73 gegenüber der Parzelle Nr. 302 [REDACTED] zu bereinigen und die Parzelle Nr. 73 in 5 Parzellen aufzuteilen, um so die Voraussetzungen für die Erstellung von vier Neubauten zu schaffen. Gleichzeitig wird eine Anpassung des Baufeldes und eine Streichung von Art. 14 Abs. 1 bezüglich Vorgabe der Firstrichtung gefordert. Schliesslich beantragten die Einsprechenden auch eine Anpassung des bestehenden Durchfahrtsrechtes (Loipe und Fahrzeuge) an den mit der Einsprache eingereichten Parzellierungsvorschlag des Vermessungsbüros Geo Grischa AG. Zu den verschiedenen Begehren ist folgendes festzustellen.

1. Die gemäss Antrag 2 geforderte Grenzbereinigung zwischen den Parzellen Nr. 73 und Nr. 302 kann im vorliegenden Verfahren nicht vorgenommen werden, da die Parzelle Nr. 302 ausserhalb des Planungsgebietes liegt. Es steht jedoch den Einsprechenden frei, eine entsprechende Grenzkorrektur im Einvernehmen mit der [REDACTED] auf privatrechtlichem Weg vorzunehmen. Antrag 2 kann aus dem dargelegten Grund nicht entsprochen werden. Soweit die Einsprechenden ferner eine Aufteilung der Parzelle Nr. 73 in eine Wegparzelle und vier überbaubare Parzellen beantragen, kann ihnen aus den nachfolgenden Gründen ebenfalls nicht gefolgt werden
2. Der 1994 erlassene Quartierplan regelt nicht bloss die Erschliessung sondern insbesondere auch die Gestaltung der künftigen Überbauung des Quartierplangebietes (Art. 2 QPV). Die Pflicht zur Gestaltungsplanung ergibt sich unmittelbar aus Art. 12 Abs. 3 BauG und dem geltenden Zonenplan, wonach für das Gebiet Davous 2 die Quartierplanpflicht gilt. Auf gestalterische Anordnungen, insbesondere auf die Situierung und Gestaltung von Bauten und Anlagen innerhalb des Quartierplans kann daher nicht verzichtet werden. Ein Verzicht fällt umso weniger in Betracht, als im vorliegenden Quartierplan die bauliche Ausnützung der einbezogenen Parzellen auf Grund der für Quartiergestaltungspläne geltenden höheren Ausnützungsziffer und nicht anhand der für die Regelbauweise geltenden Ausnützungsziffer festgelegt wurde (Art. 13 und 14 BauG sowie Art. 8 QPV). Die Anwendung der für Quartiergestaltungspläne geltenden tieferen Ausnützungsziffern setzt dabei nicht nur einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sondern insbesondere auch eine überdurchschnittliche Wohn- und Gestaltungsqualität voraus. Diese Ziele können durch die Festlegung von Baufeldern zur Situierung von Bauten und Anlagen sowie durch weitere gestalterische Massnahmen, z.B. die Festlegung von Firstrichtungen, erreicht werden.
3. Eine Gutheissung der Einsprachebegehren 3, 4 und 5 würde dazu führen, dass die Parzelle Nr. 73 nach der Regelbauweise überbaut werden könnte. Eine Gutheissung der Anträge führte daher nicht bloss zu einer Verletzung von Art. 13 und 14 BauG sondern stünde auch klar im Widerspruch zu den bisherigen Anordnungen des Quartierplans. Sie hätte ausserdem eine rechtsungleiche Behandlung eines einzelnen Grundeigentümers zur Folge. Auf



gestalterische Massnahmen für Parzelle Nr. 73 kann daher nicht verzichtet werden. Nachdem es den Einsprechenden trotz der ihnen gewährten langen Zeit nicht gelungen ist, der Gemeinde eine den eigenen und den Zielsetzungen des Quartiers entsprechende Alternative zu den bisherigen Gestaltungsanordnungen zu unterbreiten, kann auf die Übernahme der bisher geltenden gestalterischen Anordnungen (Baufelder, Firstrichtung) in den revidierten Quartierplan nicht verzichtet werden. Mit der Aufnahme von Art. 17 Abs. 3 QPV 2015 in den revidierten Quartierplan anstelle des bisherigen Art. 14 Abs. 2 QPV kam der Gemeindevorstand den Einsprechenden immerhin insoweit entgegen, als eine künftige Abänderung der aus dem bestehenden Quartierplan übernommenen Baulinien (Baufenster) im Rahmen einer späteren Teilrevision des revidierten Quartierplans ausdrücklich vorbehalten wurde. Sollten daher die Einsprechenden der Gemeinde ein den Anforderungen des Baugesetzes und des Quartierplans genügendes Gestaltungskonzept für die ganze Parzelle Nr. 73 unterbreiten, wird der Gemeindevorstand eine erneute Revision des Quartierplans über die Parzelle Nr. 73 in die Wege leiten.

4. Eine klassische Massnahme zur Erhöhung der Wohn- und Gestaltungsqualität in einem Quartier bildet ferner die Unterbringung der Autoabstellplätze in unterirdischen Autoeinstellhallen. So sind denn auch gemäss Art. 24 Abs. 3 QPV 2015 (bisher Art. 20 Abs. 3) alle nach Baugesetz in Garagen oder Einstellhallen unterzubringenden Parkplätze in unterirdischen Einstellhallen bereitzustellen. Für die Parzellen Nr. 73 und 219 sah dabei der bisherige Quartierplan in erster Linie eine gemeinschaftliche unterirdische Parkierung auf Parzelle Nr. 219 vor, wobei sich jedoch die betroffenen Eigentümer gemäss Art. 21 Abs. 4 QPV 1994 auch auf zwei unabhängige Einstellhallen mit einer einzigen Zufahrt im Parkierungsbereich, entlang der Privatstrasse oder im Grenzbereich zwischen den beiden Parzellen verständigen konnten. Bei der Überbauung der Parzelle Nr. 219 wurde die zuletzt genannte Variante gewählt. Laut Grundbuchauszug über die Parzelle Nr. 73 begründeten die Eigentümer der Parzellen Nr. 73 und 219 bereits 1996 ein Grenzüberbaurecht für die unterirdische Autoeinstellhalle der Parzelle Nr. 219 mit Rampe zu Gunsten von Parzelle Nr. 219 und zu Lasten Parzelle Nr. 73. Sodann errichteten sie zu Gunsten Parzelle Nr. 73 und zu Lasten Parzelle Nr. 219 ein Durchgangs- und Durchfahrtsrecht. Damit wurde für die Parzelle Nr. 73 die Möglichkeit geschaffen, eine unterirdische Autoeinstellhalle an die gemeinsame Rampe anzuschliessen. Diese Regelung entspricht dem geltenden Quartierplan. Aus diesem Grund wurde denn auch bei der Revision des vorliegenden Quartierplans auf die Übernahme von Art. 21 QPV 1994 in den revidierten Quartierplan verzichtet. Auf Grund des in den revidierten Quartierplan übernommenen Art. 24 Abs. 3 QPV (bisher Art. 20 Abs. 3) ist jedoch klar, dass die im Falle einer Überbauung der Parzelle Nr. 73 gemäss Baugesetz erforderlichen gedeckten Parkplätze in einer unterirdischen Autoeinstellhalle auf Parzelle Nr. 73 bereitzustellen sind, welche ab Privatstrasse A über die bestehende Rampe auf der Grenze der Parzellen Nr. 73 und 219 zu erschliessen ist. Auch diese Notwendigkeit setzt eine einheitliche Gestaltungsplanung über die ganze Parzelle Nr. 73 voraus.
5. Aus den dargelegten Gründen fällt eine Änderung der im Quartierplan 1994 festgelegten Baulinie (Baufeld) ausser Betracht. Eine Änderung setzte zwingend ein neues hinreichendes Gestaltungskonzept voraus. Gleiches gilt für den Antrag auf Streichung von Art. 14 Abs. 1 QPV (Firstrichtung) sowie von Art. 17 Abs. 3 QPV (Bebauungskonzept für Parzelle Nr. 73). Die Anträge 3, 4 und 5 sind aus diesen Gründen abzuweisen. Die Übernahme des Par-



zellierungsvorschläges der Einsprechenden in den revidierten Quartierplan würde im Übrigen die notwendige künftige Gestaltungsplanung der Parzelle nur unnötig erschweren.

- Die Linienführung der Langlaufloipe wurde im Rahmen der vorliegenden Revision dem tatsächlichen Verlauf und den topographischen Gegebenheiten besser angepasst. Eine künftige Überbauung der Parzelle Nr. 73 wird durch die Loipe nicht beeinträchtigt, zumal die Loipe weitgehend innerhalb des ordentlichen Grenzabstandes liegt. Auch Antrag 1 kann daher nicht stattgegeben werden.

2. Einsprache [REDACTED] vom 6. August 2015 (Miteigentümer Parzelle Nr. 514)

Die Einsprechenden beantragen zwei Änderungen an den Quartierplanvorschriften. Der erste Antrag geht dahin, Art. 8 Abs. 2 QPV in dem Sinne zu ändern, dass den einzelnen Grundstücken die Ausnützung gemäss Baugesetzgebung auf Grund der Parzellenfläche zugeteilt werde, im Falle der Parzelle Nr. 514 daher eine BGF von 232.8 m² statt von 146 m². Des Weiteren sei Art. 23 Abs. 2 QPV betreffend die Privatstrasse B wie folgt neu zu fassen: „Die Privatstrasse B steht allen Anwohnern und Besuchern sowie den öffentlichen Diensten dauernd zur Benutzung offen. Die Gemeinde Bever besorgt die Schneeräumung dieser Privatstrasse auf Kosten der Eigentümer.“ Der zweite Satz von Abs. 2 sei dagegen zu streichen. Zu diesen Anträgen ist folgendes auszuführen.

Antrag auf Abänderung von Art. 8 Abs. 2 QPV

- Die Einsprechenden begründen ihren Antrag auf Abänderung von Art. 8 Abs. 2 QPV im Wesentlichen mit dem Hinweis, dass keine Regelung habe gefunden werden können, durch welche eine Nutzungsübertragung zwischen der ehemaligen Stammparzelle und ihrem Grundstück festgeschrieben worden sei. Auch im Grundbuch sei keine Nutzungsübertragung eingetragen. Sie hätten daher ihr Grundstück ohne jede Einschränkung von dessen Ausnützung erworben, weshalb sie Anspruch auf die ganze AZ von 0.4 für den gesamten in der Bauzone liegenden Teil ihres Grundstücks hätten. Diese Auffassung teilt der Gemeindevorstand nicht.
- Es trifft zwar zu, dass im Zuge der Überbauung der im Zeitpunkt des Erlasses des Quartierplans Davous 2 vorhandenen Stammparzellen Nr. 231 und 514 keine formellen Nutzungsübertragungen erfolgten. Im Grundbuch bestehen daher, wie in der Einsprache zutreffend ausgeführt wird, weder Anmerkungen betreffend Nutzungsübertragung noch sind entsprechende Dienstbarkeiten eingetragen. Dennoch haben die Einsprechenden ihr Grundstück entgegen ihrer Auffassung nicht ohne jegliche Einschränkung von dessen Ausnützung erworben. Die Parzelle Nr. 514, welche von der ursprünglichen Stammparzelle Nr. 244 abgetrennt wurde, bildet Bestandteil des Quartierplans Davous 2, welcher im Grundbuch auf Grundstück Nr. 514 auch ordnungsgemäss angemerkt ist. Die auf den einbezogenen Parzellen mögliche bauliche Nutzung richtet sich daher in erster Linie nach den Bestimmungen des Quartierplans. Auf das Baugesetz wäre nur zurückzugreifen, soweit der Quartierplan keine besonderen Vorschriften enthält (Art. 4 QPV). Nun wurde jedoch bei Erlass des Quartierplans und bei den späteren Revisionen die im Quartierplan mögliche



bauliche Ausnützung durch die Quartierplanvorschriften auf die einbezogenen Grundstücke aufgeteilt. Laut revidiertem Quartierplan vom 27. Dezember 1995 entfielen dabei auf die ehemaligen Stammparzellen Nr. 231 und 244 zusammen insgesamt 1418 m² BGF. Für diese beiden Grundstücke wurde im Jahre 1998 mit Rücksicht auf die seinerzeit konkret geplante Überbauung eine Quartierplanänderung mit Ergänzung der Quartierplanvorschriften und einer Anpassung des Gestaltungsplans durchgeführt. Aus diesem Grund wurden die beiden ehemaligen Stammparzellen Nr. 231 und 244 bei der vorliegend zur Diskussion stehenden Aufteilung der baulichen Nutzung wieder gemeinsam behandelt.

3. Bei der vorliegenden Anpassung von Art. 8 QPV (bisher Art. 5 QPV) an die durch das Baugesetz 2005/2006 erhöhten Ausnützungsziffern in den Wohnzonen 2 A und 2 B wurden die BGF Ansprüche zunächst anhand der gemäss geltendem Zonenplan in der Bauzone gelegenen Flächen neu bestimmt. Insgesamt ergab sich dabei für das ganze Quartier eine totale BGF von neu 10'814 m² anstelle der bisherigen 9'821 m². Soweit die 1995 vorhandenen Parzellen einzeln überbaut oder noch nicht überbaut worden waren, ergaben sich bei der Zuweisung der erhöhten BGF keine Probleme. In jenen Fällen jedoch, in denen bisherige Stammparzellen überbaut und in zwei oder mehrere Grundstücke aufgeteilt worden waren, ohne dass gleichzeitig eine der Nutzung entsprechende Aufteilung der Grundstücksflächen erfolgte, konnte die erhöhte BGF nicht einfach auf Grund der bei der Parzellierung willkürlich oder auf Grund der topographischen Verhältnisse festgelegten Parzellenflächen aufgeteilt werden. Da im Falle der Parzellen Nr. 231 und 244 auch keine vertraglichen Nutzungsaufteilungen erfolgten, konnten auch diese nicht als Grundlage für die Aufteilung der erhöhten BGF herangezogen werden. Aus gestalterischen Gründen und vor allem auch im Hinblick auf eine möglichst gerechte Aufteilung der sich aus der Erhöhung der AZ ergebenden zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten lag daher eine Aufteilung der BGF auf Grund der auf den Stammparzellen und den daraus hervorgegangenen Parzellen realisierten baulichen Ausnützung nahe. Für eine solche Aufteilung sprach auch der Umstand, dass bei der Aufteilung der Parzelle Nr. 244 und Begründung eines Fuss- und Fahrwegrechtes für die Privatstrasse B zugunsten der neugeschaffenen Parzellen Nr. 514 und 515 und zulasten der verkleinerten Stammparzelle eine Regelung getroffen wurde, wonach die Unterhaltskosten der Privatstrasse im Verhältnis der auf den angeschlossenen Parzellen realisierten Bruttogeschossfläche aufzuteilen sind. Unter den gegebenen Umständen erachtet daher der Gemeindevorstand die in Art. 8 QPV vorgesehene Aufteilung der auf die Stammparzellen Nr. 231 und 244 entfallenden BGF auf die Nachfolgearzellen im Verhältnis der erstellten Wohnflächen bzw. realisierten BGF als gerechte und sachgerechte Regelung. Eine Änderung von Art. 8 Abs. 1 QPV gemäss Antrag der Einsprechenden führte dagegen nicht nur zu einer nach Auffassung des Gemeindevorstandes ungerechten Nutzungsaufteilung sondern hätte auch negative Auswirkungen auf die weitere Bebauung der zur Diskussion stehenden Parzellen zur Folge. Dem Antrag auf Abänderung von Art. 8 Abs. 1 QPV kann daher nicht stattgegeben werden.

Antrag auf Abänderung von Art. 23 Abs. 2 QPV

4. Mit dem weiteren Antrag auf Änderung von Art. 23 Abs. 2 QPV möchten die Einsprechenden erreichen, dass die Gemeinde die Schneeräumung auf der Privatstrasse B gegen Kostenersatz übernimmt. Zudem wird eine Streichung der Anordnung verlangt, wonach die



Privatstrasse nicht für das Parkieren von Fahrzeugen beansprucht werden dürfe. Zu den beiden Anträgen ist folgendes auszuführen.

5. Die Aufnahme einer Verpflichtung der Gemeinde zur Räumung der Privatstrasse im Winter in die Quartierplanvorschriften erscheint dem Gemeindevorstand nicht opportun. Die Gemeinde Bever besorgt die Räumung der öffentlichen Strassen im Winter nicht in eigener Regie. Sie vergibt die Schneeräumung vielmehr an eine private Firma. Aus diesem Grund erscheint daher eine Regelung, wonach die an der Privatstrasse beteiligten Grundeigentümer die Schneeräumung selbst direkt an ein privates Unternehmen vergeben, als einfachere und gangbarere Regelung, zumal auch der übrige Unterhalt der Privatstrasse den Strasseneigentümern obliegt. Die Aufteilung der Unterhaltskosten wurde im Übrigen bereits bei der Begründung des entsprechenden Fuss- und Fahrwegrechtes geregelt, weshalb sich auch diesbezüglich keine öffentlich-rechtliche Regelung aufdrängt. Dem Antrag auf Regelung der Schneeräumung durch eine Änderung von Art. 23 Abs. 2 QPV wird daher nicht entsprochen.
6. Schliesslich erachtet der Gemeindevorstand auch einen Verzicht auf das Parkierungsverbot auf der Privatstrasse B nicht für gerechtfertigt. Für die öffentlichen Dienste, insbesondere für die Feuerwehr und Krankentransporte besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse an einem ungehinderten Zugang zu den über die Privatstrasse B erschlossenen Parzellen. Die im Bereich der Privatstrasse zulässigen offenen Parkplätze wurden im Übrigen von der Baubehörde Bever am 25. Juni 2002 gemäss Umgebungsplan 1:200 der Baugesellschaft Davous vom 24.05.2002 genehmigt. Ein wildes Parkieren auf der Privatstrasse läge schliesslich auch nicht im wohlverstandenen Interesse der privaten Strassenanwobner. Auch der Streichung des 2. Satzes von Absatz 2 kann daher nicht entsprochen werden.
3. Einsprache [REDACTED] vom 7. August 2015 (Parzellen Nr. 525 und 515)

[REDACTED] beantragen in ihrer gemeinschaftlichen Einsprache vom 7. August 2015 ebenfalls eine Neufassung von Art. 23 Abs. 2 QPV betreffend die Privatstrasse B in dem Sinne, dass die Gemeinde die Schneeräumung auf der Privatstrasse B gegen Kostenersatz besorge und ausserdem das Parkierungsverbot auf der Strasse gestrichen werde. Da sich die gestellten Begehren und deren Begründung mit den gleichlautenden Anträgen in der Einsprache der [REDACTED] decken, kann hier auf weitere Ausführungen verzichtet und auf die Behandlung der Einsprache der Miteigentümer der Parzelle Nr. 514 verwiesen werden. Auch die Einsprache [REDACTED] ist daher abzuweisen.

B Genehmigung des Quartierplans

Die vorangehenden Erwägungen führen zur Abweisung der drei Einsprachen. Damit kann der Quartierplan ohne Änderungen in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage genehmigt werden.

Gestützt auf diese Erwägungen beschliesst der Gemeindevorstand was folgt:



III Beschluss

1. Erledigung der Einsprachen:

- 1.1. Die Einsprachen von [REDACTED] vom 31. Juli bzw. 2. August 2015 (Parzelle Nr. 73) werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
- 1.2. Die Einsprache der [REDACTED] vom 6. August 2015 (Parzelle Nr. 514) wird abgewiesen.
- 1.3. Die Einsprache von [REDACTED] vom 6. August 2015 (Parzellen Nr. 525 und 515) wird abgewiesen.
- 1.4. Die nicht weiter verfolgte Einsprache von [REDACTED] vom 7. August 2015 wird als gegenstandlos vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.

2. Der revidierte Quartierplan Davous 2 wird in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage vom 9. Juli bis 8. August 2015 ohne Änderungen mit folgenden Bestandteilen genehmigt:

1. Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhängen 1 und 2
2. Bestandesplan 1:500 vom Juni 2015
3. Gestaltungsplan 1:500 vom Juni 2015
4. Erschliessungsplan 1:500 vom Juni 2015

3. Der revidierte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft beim Grundbuchamt Maloja zur Anmerkung und zur Eintragung der sich aus der Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte ergebenden Rechtsänderungen anzumelden. Die Gemeindepräsidentin und der Gemeindeverwalter sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.
4. Die Kosten der Quartierplanung werden gemäss Art. 43 QPV nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans in einem separaten Verfahren auf die kostenpflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden erhoben werden.

Die genehmigten Quartierplanvorschriften und die zugehörigen Pläne können während der Beschwerdefrist zu den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindekanzlei Bever eingesehen werden.

6. Mitteilung an:

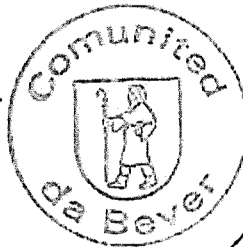
- alle Quartierplanbeteiligten sowie
- an die Einsprechenden, namentlich
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - RA Dr. Nuot P. Saratz, Via Maistra 168, 7504 Pontresina (zweifach für sich und zuhanden seiner Mandanten)

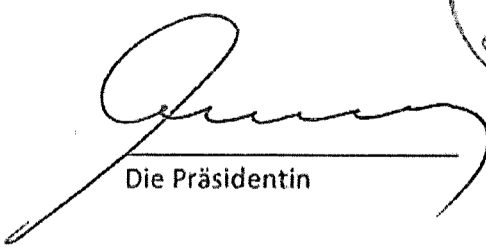


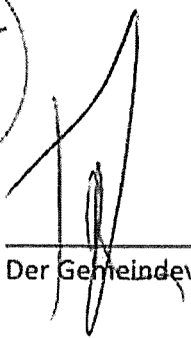
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Gemeindekasse Bever

Bever, 11. Januar 2016

Gemeindevorstand Bever




Die Präsidentin


Der Gemeindeverwalter

Einschreiben