



Einsprache- und Genehmigungsentscheid des Gemeindevorstandes Bever vom 18. November 2019 betreffend Revision des Quartierplans Davous 2

I. SACHVERHALT

1. Mit Beschluss vom 7. Dezember 2018 gab der Gemeindevorstand Bever seine Absicht bekannt, ein Revisionsverfahren einzuleiten zur Überprüfung und Überarbeitung des Quartierplans Davous 2 vom 15. Februar 1994 einschliesslich der seitherigen Nachträge. Zweck der Quartierplanrevision bildet gestützt auf den ausdrücklichen Vorbehalt von Art. 17 Abs. 3 der Quartierplanvorschriften (QPV) die Überprüfung und Anpassung der Baulinien (Baufenster) für Parzelle Nr. 73 sowie die Verteilung der dabei anfallenden Planungskosten. Auslöser für diesen Beschluss bildete ein entsprechendes Begehren vom 5. Februar 2018 der Eigentümerschaft von Parzelle Nr. 73 aufgrund konkrete Überbauungsabsichten mit drei separaten Baukörpern.
2. Während der öffentlichen Auflage vom 14. Dezember 2018 bis 14. Januar 2019 ging bei der Gemeinde am 11. Januar 2019 eine einzige Einsprache ein, nämlich der Anlieger [REDACTED] und [REDACTED], welche durch allfällige Änderungen des Baufensters auf Parzelle Nr. 73 für sich Nachteile unter anderem hinsichtlich Besonnung und Aussicht befürchteten. Mit Beschluss vom 21. Januar 2019 wies der Gemeindevorstand diese Einsprache ab. Gleichzeitig leitete er das Abänderungsverfahren für den Quartierplan Davous 2 ein. Dieser Beschluss wurde den Einsprechenden und den Gestuchstellenden sowie RA Dr. Luca Tenchio und allen übrigen Quartierplanbeteiligten am 23. Januar 2019 förmlich eröffnet. Der Beschluss blieb unangefochten und erwuchs daher in Rechtskraft.
3. In der Zeit zwischen dem 24. August und dem 23. September 2019 erfolgte die öffentliche Auflage der revidierten Quartierplanung, welche formgerecht publiziert worden ist. Dagegen haben [REDACTED] und [REDACTED] (allesamt Eigentümer von Stockwerkeigentum auf der an das Grundstück Nr. 73 angrenzenden Parzelle Nr. 219) sowie [REDACTED] (Eigentümerin der ebenfalls an das Grundstück Nr. 73 angrenzenden Parzelle Nr. 507), alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Luca Tenchio, Chur, mit Eingabe vom 23. September 2019 schriftlich Einsprache erhoben mit folgenden Anträgen:

1. Die Einsprache sei gut zu heissen und von der beabsichtigten Revision des Quartierplans Davous 2, Revision 2019, sei (vorerst) abzusehen (bis die anstehende, notwendige Ortsplanungsrevision zur Reduktion der Bauzonen in Rechtskraft getreten ist).

Eventuell:

- a) Von der Einführung der in den Auflageakten gelb markierten Quartierplanvorschriften, insbesondere jenen in Art. 10 und Art. 11 Abs. 2 QPV, sei abzusehen.

Subeventuell:

Art. 16 Abs. 2 QPV sei wie folgt zu fassen:

Die auf den Grundstücken Nr. 626, Nr. 627 und Nr. 628 vorgesehenen Hochbauten sind zwingend mit der Firstrichtung parallel zum Hang zu erstellen.

- b) Die (recte der) ergänzte Neuzuteilungsplan 1:500 vom Juli 2019 sei nicht zu genehmigen.
- c) Der ergänzte Gestaltungsplan 1:500 vom Juli 2019 sei nicht zu genehmigen.

Subeventuell:

- Allfällige Hochbauten im Baufenster auf GS 628 sind ausschliesslich mit Firstrichtung parallel zum Hang erlaubt.
- Das Baufenster auf GS 628 ist so auszugestalten, dass der Grenzabstand von 4 Meter zu den GS 609 und 609T eingehalten wird.
- Die Baufenster auf dem jetzigen Grundstück sind derart auszuscheiden, dass sie 4 resp. 8 Meter Abstand zu den Grundstücken Nr. 609, Nr. 609T, Nr. 219 und Nr. 507 aufweisen und (gebogene) 10 Meter zur Grenze zum Grundstück Nr. 302 gemäss nachstehender Skizze aufweisen (es folgt eine Skizze)

Die Baufenster auf dem jetzigen Grundstück Nr. 73 weisen einen Abstand von mindestens 4 resp. 8 Meter Abstand zu ihren neuen Innengrenzen auf.

Subsubeventuell:

Die Baufenster auf dem jetzigen Grundstück 73 sind so auszugestalten, dass sie zu den gemeinsamen Grenzen zwischen den neuen GS 628, 627 und 626 einen Abstand von mindestens 4 Meter sowie 8 Meter gegen Süden einhalten.

- d) Der ergänzte Erschliessungsplan 1:500 vom Juli 2019 sei nicht zu genehmigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. MwSt) gemäss Gesetz.

4. Die Einsprechenden rügen unter anderem einen Verstoß gegen die kommunale Planungszone im Zusammenhang mit der anstehenden Redimensionierung der Bauzonen, die Verletzung der Planbeständigkeit bzw. das Fehlen der Notwendigkeit einer Quartierplananpassung, die Verletzung von Grenzabständen, die Missachtung von Gestaltungsvorschriften, teilweise fehlende bzw. falsche Vorgaben über die Firstrichtung sowie Verstöße gegen die Gefahrenzonenregelungen.

Namens und im Auftrag von [REDACTED], Antragssteller für die Quartierplanrevision und Miteigentümer je zur Hälfte der in die Planrevision einbezogenen Parzelle Nr. 73, hat Rechtsanwalt Dr. iur. Christian Schreiber am 17. Oktober 2019 eine Vernehmlassung eingereicht und kostenfällige Abweisung der Einsprache beantragt, soweit darauf eingetreten werden kann.

Auf die Begründungen der Einsprechenden und der Einsprachegegner wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

II. ERWÄGUNGEN

A. Formelles

Die Einsprecher sind allesamt Eigentümer von Grundeigentum, das unmittelbar an das Grundstück Nr. 73 grenzt, welches Gegenstand der Teilrevision der Quartierplanung bildet. Zudem liegt das Grundeigentum der Einsprecher ebenfalls im Perimeter des Quartierplans Davous 2, so dass sie gestützt auf Art. 18 Abs. 3 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) i.V. mit Art. 101 Abs. 2 Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) zur Einsprache legitimiert sind. Auf die frist- und formgerecht erhobene Einsprache ist daher im Grundsatz einzutreten unter Vorbehalt der nachstehenden lit. C.

B. Vereinbarkeit der Quartierplanrevision mit der kommunalen Planungszone

Die Einsprecher machen zunächst unter den Randziffern 8-20 einen Verstoß gegen die vom Gemeindevorstand am 22. Februar 2019 erlassene Planungszone geltend. Sie vertreten dabei die Auffassung, dass eine Planungszone nicht bloss für Bauvorhaben, sondern auch für Quartierplanänderungen gelten müsse (RZ 20).

Gemäss Art. 21 Abs. 2 KRG darf in einer Planungszone nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen von Art. 21 Abs. 2 KRG widersprechen. Aus dem Wort «insbesondere» ergibt sich, dass eine Planungszone nicht auf Bauvorhaben beschränkt sein kann. Da gerade auch Folgeplanungen eine beabsichtigte Revision der Grundordnung beeinträchtigen können, ist die Unterstellung einer Quartierplanung unter eine Planungszone im Grundsatz durchaus denkbar. Gleichwohl kann im vorliegenden Fall die strittige Revision des QP Davous 2 nicht der Planungszone unterstellt werden, und zwar aus folgenden Gründen.

1. Die definitive Einleitung der Revision des Quartierplans Davous 2 wurde vom Gemeindevorstand am 21./23. Januar 2019, folglich noch vor dem Erlass der Planungszone vom 22. Februar 2019 beschlossen. Es liegt daher auf der Hand, dass der Gemeindevorstand die von der Planänderung betroffene Parzelle Nr. 73 nicht als potenzielle Fläche für eine Auszonung einstufte. Betrachtet man die von der Gemeinde mit der Planungszone angestrebten Ziele, bestand auch keinerlei Anlass, die QP-Revision für die vollständige erschlossene Parzelle Nr. 73 der Planungszone zu unterstellen. Das Bundesgericht hat in den Entscheiden vom 22. Februar 2019 1C_695/2017, 1C_696/2017, 1C_706/2017 i.S. Quartierplan Derby, Davos, unter Berufung auf BGE 144 II 41 E 5.2 bestätigt, dass überdimensionierte Bauzonen allein nicht ausreichen, um eine Quartierplanung vor der gesamthaften Überprüfung der Bauzonen nicht durchzuführen, sondern zusätzliche Umstände hinzutreten müssen, die eine Redimensionierung gerade auch im Bereich der betreffenden Bauparzellen als realistisch erscheinen lassen. Dabei steht der Gemeinde bei der durchzuführende Redimensionierung der Bauzonenfläche ein erheblicher Ermessensspielraum im Zusammenhang mit der Frage zu, wo im Rahmen einer Gesamtbetrachtung Reduktionen vorgenommen werden sollen und wo nicht (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden VGU R 17 66 vom 10.07.2018 E. 3.3) Ganz abgesehen davon, geht es vorliegend nicht um einen neuen Quartierplan, sondern bloss um eine Anpassung eines erst im Jahre 2016 revidierten Plans mit Bezug auf ein voll erschlossenes, aber noch nicht überbautes Grundstück.
2. Der von den Einsprechenden als Beilage 5 zu den Akten gegebene Plan des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE) mit den Rückzonungspotenzialen in der Gemeinde Bever zeigt, dass die Parzelle Nr. 73 offensichtlich nicht zu jenen Flächen gehört, auf denen gemäss kantonalen Vorgaben eine Auszonung im Rahmen einer Zonenplanrevision zwingend zu prüfen ist, ansonsten dieses Grundstück bereits als Fläche mit möglichem Rückzonungspotenzial bezeichnet worden wäre. Neben den vom Kanton erfassten Rückzonungspotenzialen können die Gemeinden allenfalls weitere Auszonungsflächen selbst ermitteln. Dies hat der Gemeindevorstand jedoch nicht getan, sondern die Planungszone wie allgemein üblich über das ganze Gebiet erlassen im Wissen, dass jeweils im Einzelfall zu prüfen ist, ob ein Bauvorhaben oder eine Planung der Planungszone zu unterstellen ist. Da die hier umstrittene Quartierplanänderung lediglich einen Monat vor Erlass der Planungszone vom Gemeindevorstand beschlossen wurde, ist klar davon auszugehen, dass der Vorstand die voll erschlossene Parzelle Nr. 73 offensichtlich nicht zu den potenziellen Auszonungsflächen rechnete, welche der Planungszone hätten unterstellt werden müssen. An dieser Beurteilung der zuständigen kommunalen vorberatenden Gremien hat sich übrigens auch zwischenzeitlich im Rahmen der Vorbereitung einer Vorlage für Rückzonungen nichts geändert.

3. Unabhängig davon wurde im Rahmen der letzten Anpassung des Quartierplans Davous 2 im Jahre 2016 in Art. 17 Abs. 3 QPV für die Parzelle Nr. 73 eine künftige Abänderung der aus dem Quartierplan 1994 übernommenen Baulinien (Baufenster) im Rahmen einer späteren Teilrevision des Quartierplans ausdrücklich vorbehalten und damit eine Vertrauenskundgabe mit Bezug auf die künftige Überbaubarkeit dieses Grundstücks gegenüber den Grundeigentümern getätigt, welche gestützt darauf in der Folge einen erheblichen Planungsaufwand betrieben haben. Überdies bestehen für das fragliche Grundstück seit längerer Zeit konkrete Bauabsichten mit drei Bauprojekten, wofür auch einheimische Interessenten vorhanden sind.
4. Sodann war der Umstand, dass die Gemeinde Bever die Bauzone zu reduzieren hat, im Zeitpunkt der Einleitung der Quartierplanänderung im Januar 2019 längst bekannt. Der von den Einsprechenden zu den Akten gegebene Plan mit den Rückzonungspotenzialen (Beilage 5) stammt bekanntlich aus dem Jahr 2015. Wenn daher die Einsprechenden der Meinung waren und sind, dass die Parzelle Nr. 73 in die Rückzonungsbemühungen der Gemeinde einbezogen werden müsste, dann hätten sie dies nach Treu und Glauben bereits im Einleitungsverfahren geltend machen können und müssen. Eine nachträgliche Unterstellung der inzwischen rechtskräftig eingeleiteten Planänderung unter die Planungszone ist daher auch aus diesem Grund nicht mehr zulässig.
5. Unter Randziffer 20 begründen die Einsprechenden die beantragte Unterstellung der Parzelle Nr. 73 unter die Planungszone u.a. auch mit dem Hinweis auf eine Erhöhung der Ausnützungsziffer in Art. 10 QPV und die weiteren Massnahmen zur baulichen Verbesserung des Grundstücks Nr. 73. In Bezug auf die Ausnützungsziffer ist darauf hinzuweisen, dass die in Art. 10 QPV vorgesehene Erhöhung der Ausnützungsziffer nicht nur für das Grundstück Nr. 73, sondern auch für sämtliche übrigen Grundstücke im Perimeter des Quartierplans keine Aufzonung beinhaltet, sondern einzig der Anpassung des Quartierplans an das revidierte Baugesetz vom 5. Juli 2018 / 19. März 2019 dient, mit welchem der Wechsel von der AZ Berechnung gemäss früherem Baugesetz Bever (BGF) zur neuen Berechnungsweise (anrechenbare Geschossfläche) gemäss Art. 37a der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) vollzogen wurde. Mit der Änderung der AZ kann daher eine notwendige Unterstellung der vorliegenden Planungsrevision unter die Planungszone nicht begründet werden. Die Änderung von Art. 10 QPV kann im Übrigen vom Gemeindevorstand von Amtes wegen beschlossen werden. Sie drängt sich mit Rücksicht auf Art. 21 Abs. 1 KRVO auch geradezu auf. Die Anpassung von Art. 10 QPV an das revidierte Baugesetz wurde denn auch von den übrigen QP-Beteiligten nicht beanstandet. Auch die weiteren Massnahmen zur baulichen Verbesserung der Parzelle Nr. 73 führen offensichtlich nicht zu einer Ausdehnung der Baumöglichkeiten. Die als Ersatz für das grosse Baufenster vorgesehenen drei kleineren Baufenster schränken die Baumöglichkeiten auf Parzelle Nr. 73 eher ein. Auch in dieser Hinsicht sind daher die Einwände der Einsprechenden nicht zu hören.

Zusammenfassend steht die im Februar 2019 erlassene kommunale Planungszone der umstrittenen Quartierplanrevision nicht entgegen und die beanstandete Anpassung von Art. 10 QPV an das revidierte Baugesetz erweist sich als rechtmässig.

C. Quartierplanrevision und Planbeständigkeit

1. In RZ 21-26 berufen sich die Einsprechenden auf Art. 21 Abs. 2 RPG, welchem die vorliegende Planungsrevision zuwiderlaufen würde. Sie bestreiten sowohl das Vorliegen wesentlicher Änderungen als auch der Bestand eines öffentlichen Interesses an der Planänderung. Diese Einwände sind offensichtlich nicht zu hören. Gemäss Art. 21 Abs. 1 KRVO werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst. Für die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen gelten gemäss Art. 21 Abs. 2 KRVO sinngemäss die Bestimmungen über die Quartierplanung. Damit ist bereits im Rahmen der Einleitung einer QP-Änderung zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Änderung des Quartierplans gegeben sind oder nicht. Es würde keinen Sinn machen, QP-Revisionen rechtskräftig einzuleiten und erst im Rahmen der Ausarbeitung bzw. der öffentlichen Auflage der Revisionsvorlage zu prüfen bzw. festzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG und Art. 21 KRVO für eine Planänderung nicht erfüllt sind. Art. 16 Abs. 2 KRVO, der auch auf die Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen Anwendung findet (Art. 21 Abs. 2 KRVO) bestimmt denn auch ausdrücklich, dass Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden dürfen. Einwände gegen eine QP-Änderung überhaupt sind daher zwingend im Rahmen des Einleitungsverfahrens anzubringen und können bei der späteren Auflage der Revisionsvorlage nicht mehr gehört werden.
2. Im vorliegenden Fall haben die Einsprechenden gegen den vom Gemeindevorstand in der Zeit vom 14. Dezember 2018 bis zum 14. Januar 2019 öffentlich aufgelegten Beschluss vom 7. Dez. 2018 unbestrittenermassen keine Einsprache erhoben. Auch der vom Gemeindevorstand am 21. / 23. Januar 2019 gefasste definitive Einleitungsbeschluss wurde weder von den Einsprechenden noch von anderen Quartierplanbeteiligten angefochten, weshalb der Einleitungsbeschluss in Rechtskraft erwuchs, was die Einsprechenden in RZ 8 ausdrücklich bestätigen. Auf die in der vorliegenden Einsprache erhobene Rüge einer angeblichen Verletzung von Art. 21 Abs. 2 RPG kann daher nach dem Gesagten nicht eingetreten werden. Die entsprechenden Einwände hätten zwingend im Rahmen des Einleitungsverfahrens erhoben werden müssen und sind daher heute verspätet.
3. Selbst wenn entgegen den vorstehenden Erwägungen im vorliegenden Verfahren darauf einzutreten wäre, würde die Planbeständigkeit der vorliegenden

Quartierplanrevision gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG nicht entgegenstehen: In der letzten Revision im Jahr 2016 wurde in Art. 17 Abs. 3 QPV für die Parzelle Nr. 73 eine künftige Abänderung der aus dem Quartierplan 1994 übernommenen Baulinien (Baufenster) im Rahmen einer späteren Teilrevision des Quartierplans ausdrücklich vorbehalten, womit ein besonderes Vertrauen auf die Planbeständigkeit zumindest mit Bezug auf Parzelle Nr. 73 gerade nicht geschaffen worden ist, ganz im Gegenteil, die Möglichkeit einer künftigen Anpassung wurde bereits angekündigt. Die Wohnbedürfnisse und damit die Art der Nutzung von Bauland haben sich zudem seit 1994 wesentlich verändert: Es besteht zurzeit ein öffentliches Interesse an der Schaffung von grosszügigem Wohnraum für einheimische Familien und dies nicht nur mittels Mehrfamilienhäuser mit vielen Etagenwohnungen. Im Übrigen kann auf die einschlägigen Erwägungen in Ziff. 3 und 4 des Einleitungsbeschlusses vom 21. Januar 2019 verwiesen werden, welcher seinerzeit nicht nur sämtlichen Quartierplanbeteiligten, sondern unter anderem auch dem Rechtsvertreter der Einsprechenden förmlich eröffnet worden ist.

D. Grenzabstände

Die Einsprechenden rügen unter RZ 27 und 28 weiter, dass das Baufenster auf der neu geschaffenen Parzelle Nr. 628 zum Grundstück Nr. 609 und 609T, die sich ausserhalb des Quartierplanperimeters befänden, einen Abstand von lediglich 2.50 m aufweise, was gegen Art. 14 Abs. 3 Bau Bever verstosse, welcher vorschreibe, dass gegen Nachbargrundstücke, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen seien, die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise eingehalten werden müssten. Auch dieser Einwand hält einer näheren Prüfung nicht stand:

1. Zunächst gilt festzustellen, dass die Grundstücke der Einsprechenden durch den festgelegten Baulinienabstand von 2.50 gegenüber den Parzellen Nr. 609 und 609T in keiner Weise beeinträchtigt werden. Die Einsprechenden müssten ein Interesse daran haben, dass die Baufelder soweit als möglich von ihren Parzellen weg nach Westen geschoben werden, machten sie in der Vergangenheit jeweils wiederholt geltend, dass eine allfällige Änderung der Baufenster ihre Aussicht nicht verschlechtern dürfe. Zudem reichte das bisherige Baufenster auf der Westseite sogar bis an den Rand der Bauzone. Insofern wird erstmalig überhaupt ein Mindestabstand zu den Parzellen ausserhalb der Bauzone festgelegt. Vor allem aber verkennen die Einsprechenden Sinn und Zweck von Art. 14 Abs. 3 BauG. Diese Bestimmung will einzig verhindern, dass ausserhalb des QP-Gebietes gelegene Grundstücke bzw. deren Eigentümer, welche in aller Regel Dritte sind, nicht durch eine im QP-Verfahren grundsätzlich mögliche Verkürzung der Grenz- und Gebäudeabstände benachteiligt werden. Vorliegend steht jedoch sowohl die Parzelle Nr. 609 als auch die Parzelle Nr. 609T im Eigentum der Miteigentümer der Parzelle Nr. 73, weshalb eine Unterschreitung des zonengemässen Grenzabstandes gegenüber diesen eigenen Parzellen im

Lichte von Art. 14 Abs. 3 BauG nicht zu beanstanden ist, zumal die betroffenen Eigentümer mit dem vorgesehen Baufenster und damit mit dem daraus resultierenden Abstand zu ihren Parzellen ausserhalb der Bauzone ausdrücklich einverstanden sind. Auch Art. 77 KRG sieht die Möglichkeit vor, Bauabstände mit Zustimmung der Betroffenen und der kommunalen Baubehörde zu unterschreiten. Nichts spricht dagegen, dies bereits im Rahmen einer Quartierplanung vorzusehen, wenn die Beteiligten damit einverstanden sind.

2. Schliesslich kann auch auf den Bundesgerichtsentscheid BGE 145 I 156 verwiesen werden, welcher für Bauvorhaben an der Grenze zu einer Nichtbauzone, welche zugleich Grundstücksgrenze bildet, lediglich einen angemessenen Abstand und nicht einfach den zonengemässen Grenzabstand verlangt.

Aus den dargelegten Gründen ist zusammenfassend der für die neuen Baufenster vorgesehene Abstand nicht zu beanstanden.

E. Gestaltungsqualität der Baufenster

1. Unter den Randziffern 29-32 machen die Einsprechenden geltend, dass durch die beabsichtigten Baufenster keine in Art. 14 Abs. 3 BauG Bever verlangte überdurchschnittliche Wohn- und Gestaltungsqualität innerhalb des heutigen Grundstückes Nr. 73 selbst und gegenüber den im Osten angrenzenden Grundstücken Nr. 219 und 507 erreicht werde. Innerhalb des jetzigen Grundstücks würden die Grenzen zwischen den Parzellen Nr. 628 und 626 auf 2.5 m, zwischen den Parzellen Nr. 626 und 627 auf 2.0 m und zwischen den Parzellen Nr. 627 und 628 auf 1.5 m reduziert, was nicht einer geordneten Siedlungsentwicklung und der geforderten überdurchschnittlichen Wohn- und Gestaltungsqualität entspreche.
2. Die in der Wohnzone 2B situierte und noch nicht überbaute Parzelle Nr. 73 verfügt über eine Landfläche von 2'597 m². Gemäss aktuellem Quartiergestaltungsplan in der Fassung 1994 für Parzelle Nr. 73 ist die mit Gebäuden überbaubare Fläche in einem Baufenster im oberen Grundstücksbereich ausgeschieden, was aufgrund der zur Verfügung stehenden Ausnützung und der einschlägigen Baumasse weitgehend die Realisierung von zwei grösseren Mehrfamilienhäusern voraussetzt. Das neue Überbauungskonzept sieht nun vor, mit zwei länglichen rechteckigen Körpern auf den Parzellen Nrn. 626 und 627 Ausrichtung und Proportionen der Baukörper auf den Nachbarparzellen Nrn. 219, 509, 507 und 508 weiter zu führen, wobei zwei neue Baukörper leicht versetzt sind zu den Nachbarbauten, um eine gewisse Aussicht der bestehenden Bauten in Richtung Westen noch zu gewährleisten.

3. Die Festlegung der Baufenster, der Grenzabstände sowie der übrigen Gestaltungsvorschriften erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Gemeindebaubewerterin Dipl. Arch. ETH/SIA Mengia Mathis, welche als ausgewiesene Fachperson die Bewilligungsfähigkeit des revidierten Quartiergestaltungsplans aus gestalterischer Sicht klar bejaht. Zum gleichen Ergebnis gelangt der Gemeindevorstand, welchem gemäss Lehre und Rechtsprechung in der Anwendung von Vorschriften des Ortsbildes und der Baugestaltung ein erheblicher Beurteilungsspielraum zusteht. Das fragliche, weitgehend überbaute Quartier weist nur eine äusserst beschränkte siedlungsspezifische und gestalterische Homogenität auf. Die revidierte Quartiergestaltungsregelung für das verbleibende, noch unüberbaute Grundstück Nr. 73 zeichnet sich in diesem Lichte tatsächlich über eine überdurchschnittliche Wohn- und Gestaltungsqualität aus, und dies aus folgenden Gründen:
- a) Im geltenden Quartierplan betrug gegenüber den Parzellen der Einsprechenden der Abstand des Baufensters auf Parzelle Nr. 73 lediglich 3.0 m. In der revidierten Fassung des Quartierplans wurde dieser Abstand im Interesse und zugunsten der Einsprechenden auf 4.0 m erhöht. Entgegen der Annahme der Einsprechenden sind sodann auf den drei neu gebildeten Parzellen Nr. 626, 627 und 628 keine grossvolumigen Mehrfamilienhäuser, sondern Einfamilienhäuser und allenfalls ein Doppel Einfamilienhaus für Einheimische geplant. Aus rechtlicher Sicht ist gegen die Anordnung der Baufelder in einem Abstand von 4.0 m zur Grenze der Parzellen Nr. 219 und 508 nichts einzuwenden, entspricht doch der Abstand von 4.0 m dem zonengemässen Grenzabstand.
 - b) Die Aufteilung der möglichen Baumasse auf 3 Baufelder andererseits trägt dem Charakter des Quartiers zweifelfrei besser Rechnung als die Aufteilung der Baumasse auf 2 Baukörper gemäss Bebauungsvorschlag im Gestaltungsplan zum Quartierplan vom 11. Januar 2016.
 - c) Auch die vorgesehenen Abstände zwischen den Baufenstern auf den Parzellen Nr. 626, 627 und 628 sind aus rechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Eine Unterschreitung der zonenmässigen Grenz- und Gebäudeabstände ist im Rahmen von Quartierplanungen gemäss Art. 14 BauG ohne weiteres möglich. Geringe Gebäudeabstände sind denn auch im Engadin nichts Aussergewöhnliches. Bei den festgelegten Baufenstern ergibt sich sodann für mögliche Gebäude auf den Parzellen Nr. 626 und 628 immer noch ein Gebäudeabstand von 5.0 m, welcher dem kantonalen Gebäudeabstand entspricht (Art. 75 Abs. 2 KRG). Der Abstand möglicher Gebäude auf den Parzellen Nr. 626 und 627 andererseits beträgt mindestens 10 m.

Insbesondere im Vergleich zu anderen Quartieren, aber auch für sich betrachtet, erfüllt damit der auf das vormalige Grundstück Nr. 73 beschränkte revidierte Quartiergestaltungsplan die gesetzlich verlangte überdurchschnittliche

Wohn- und Gestaltungsqualität, so dass auch in diesem Punkt die Beschwerde abzuweisen ist.

F. Firstrichtung auf Parzelle Nr. 628

Die für die Parzelle Nr. 628 zwingend festgelegte Firstrichtung wurde auf ausdrückliche Empfehlung der Bauberaterin und nicht auf Begehren der Grundeigentümer in den revidierten Quartierplan aufgenommen, weil nur mit der Festlegung der Firstrichtung senkrecht zum Hang nach der Beurteilung der Bauberaterin ein einwandfreier Quartierabschluss gegenüber dem angrenzenden Nichtbaugebiet erzielt werden kann, was auch für den Gemeindevorstand nachvollziehbar und überzeugend ist. Abgesehen davon ist nicht ersichtlich, welche Nachteile den Einsprechenden aus der strittigen Anordnung erwachsen sollten. Die Bauten der Einsprechenden sind vorwiegend gegen Süden orientiert. Die Aussicht gegen Westen wird einzig für die Parzelle Nr. 219, jedoch in erster Linie durch eine Baute auf Parzelle Nr. 626 und nicht durch die Baute auf Parzelle Nr. 628 mit der beanstandeten Firstrichtung geringfügig eingeschränkt. Eine Änderung der Firstrichtung der Baute auf Parzelle Nr. 628 änderte daher an den Aussichtsverhältnissen auf Parzelle Nr. 219 kaum etwas. Auf jeden Fall ist das öffentliche Interesse an einem einwandfreien Siedlungsabschluss höher zu gewichten als eine objektiv kaum vorhandene Beeinträchtigung der Aussicht der bestehenden Baute auf Parzelle Nr. 219.

G. Gefahrenzone

In RZ 36-40 weisen die Beschwerdeführenden für den Bereich der vormaligen Parzelle Nr. 73 auf die Gefahrenzonensituation hin, ohne dass für den Gemeindevorstand definitiv ersichtlich wird, welche Rechtsfolgen mit Bezug auf die aufgelegte Quartierplanrevision daraus abzuleiten wären.

Tatsache ist, dass die Parzelle Nr. 73 (übrigens wie die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 219, 507 und 508) in der blauen Gefahrenzone (Gefahrenzone 2) situiert ist, was einer Wohnüberbauung mit verstärkter Bauweise nach den einschlägigen Vorschriften überhaupt nicht entgegensteht. Welche konkreten baulichen Massnahmen zu treffen sind, bildet freilich nicht Gegenstand der vorliegenden Sondernutzungsplanung, sondern des nachgeordneten Baubewilligungsverfahrens. Wenn die Einsprechenden geltend machen, dass die Abgrenzung zur roten Gefahrenzone mit einem Bauverbot für Wohnbauten nicht parzellenscharf sei, so genügt ein Blick auf den Gefahrenzonenplan, um diese Behauptung zu widerlegen. Ganz abgesehen davon reichen die neuen Baufenster auf den parzellierten Grundstücken Nrn. 626 und 628 – übrigens im Gegensatz zum bisherigen Quartiergestaltungsplan – nicht bis an die Grenze zu den Parzellen Nr. 609 und 609T in der roten Gefahrenzone. Damit steht auch der Gefahrenzonenplan der Quartierplanrevision nicht entgegen.

Zusammenfassend erweist sich die Einsprache in allen Punkten als unbegründet und ist daher abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Gleichzeitig sind sämtliche Voraussetzungen erfüllt, um den revidierten Quartierplan zu verabschieden.

Gemäss Art. 46 QPB gehen sämtlicher im Zusammenhang mit der Revision des Quartierplans anfallenden Kosten unter solidarischer Haftung zulasten der Eigentümer der Parzellen Nrn. 73, 626, 627 und 628. Die Kostenerhebung erfolgt in einem separaten Verfahren nach Rechtskraft der vorliegenden Quartierplanrevision.

Mangels gesetzlicher Grundlage besteht unabhängig vom Verfahrensausgang kein Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung im kommunalen Einspracheverfahren gegen Quartierpläne (PVG 2010 12/30).

III. ENTSCHEID

1. Die Einsprachen von [REDACTED] sowie [REDACTED] werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten ist.
2. Die in der Zeit vom 24.08.2019 bis zum 23.09.2019 öffentlich aufgelegte Quartierplanrevision für den Quartierplan Davous 2 mit den revidierten Quartierplanvorschriften mit Anhängen 1 und 2, dem ergänzenden Neuzuteilungsplan 1:500 vom Juli 2019, dem ergänzenden Gestaltungsplan 1:500 vom Juli 2019 sowie dem ergänzenden Erschliessungsplan 1:500 vom Juli 2019 wird hiermit verabschiedet und genehmigt.
3. Mit Eintritt der Rechtskraft dieses Einsprache- und Genehmigungsentscheids erhält das Grundbuchamt der Region Maloja den Auftrag, die im Zusammenhang mit der Neuparzellierung (Art. 6 QPB) erforderlichen Messurkunden erstellen zu lassen und im Grundbuch zu vollziehen.

Mit Eintritt der Rechtskraft dieses Einsprache- und Genehmigungsentscheids wird diese Revision zum Quartierplan als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den Grundstücken Nrn. 73 (neu 73, 626, 627 und 628), 218, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 230, 231, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 477, 478, 501, 506, 507, 508, 509, 510, 514, 515, 516, 525 und 609 im Grundbuch der Gemeinde Bever angemerkt. Das Grundbuchamt der Region Maloja wird beauftragt und ermächtigt, die Anmerkung vorzunehmen.

4. Die Kosten der vorliegenden Revision des Quartierplans einschliesslich der Kosten für planerische und juristische Beratung sowie der Aufwand der Gemeinde für die Behandlung des Quartierplans und die Grundbuchkosten gehen vollumfänglich und unter solidarischer Haftung zulasten der Eigentümer der Parzellen Nrn. 73, 626, 627 und 628 und werden in einem separaten Verfahren nach Rechtskraft der vorliegenden Quartierplanrevision erhoben.
5. Es werden im vorliegenden Verfahren keine ausseramtlichen Entschädigungen zugesprochen.
6. Gegen diesen Entscheid kann innerhalb von 30 Tagen seit Mitteilung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden, Obere Plessurstr. 1, 7000 Chur, geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und weitere sachdienliche Unterlagen sind der Beschwerdeschrift beizulegen.
7. Eingeschriebene Mitteilung an:
 - Dr. iur. Luca Tenchio, Rechtsanwalt, Obere Plessurstr. 36, 7000 Chur, sechsfach auch zu Händen seiner Mandanten
 - Dr. iur. Christian Schreiber, Rechtsanwalt und Notar, Hartbertstrasse 11, Postfach 611, 7001 Chur, dreifach auch zu Händen seiner Mandanten
 - an die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 73, 218, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 230, 231, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 477, 478, 501, 506, 507, 508, 509, 510, 514, 515, 516, 525 und 609 im Grundbuch der Gemeinde Bever

Gemeindevorstand Bever

Der Präsident

R. Guidon

Der Gemeindeverwalter

R. Roffler

Bever, 20. November 2019