

PROTOKOLL-AUSZUG der 19. Gemeindevorstandssitzung vom 26.06.2018

Vorsitz: Konzett Marcel

Anwesend: Berry Johannes, Casutt Lorenz, Emma Reto, Roffler Thomas, Vetsch Andi, Zimmermann Jürg

Entschuldigt:

Traktandum 19.03-1

Einsprache- und Genehmigungsentscheid Revision QP Pra

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 13. 09. 2016 hat der Gemeindevorstand, nach öffentlicher Auflage vom 27. 07. bis 29. 08. 2016, das Quartierplanverfahren für die Revision des QP 2003 beschlossen. Die Revision des Quartierplans bezweckt den Einbezug der nördlichen Teilfläche des Grundstückes Nr. 182 (Wohnzone 3) in das Quartierplangebiet sowie die Beteiligung der neu einbezogenen Fläche an den Erschliessungs- und Planungskosten. Der vom Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur erarbeitete Quartierplanentwurf wurde vom 16.03.2018 bis 14.04.2018 öffentlich aufgelegt. Innert Auflagefrist gingen von den nachgenannten Personen Einsprachen/Anträge ein:

Einsprecher	Datum Einsprache/Antrag	Eigentümer Grundstück
■■■■■	04.04.2018	182 (W2)
■■■■■	19.03.2018	1363

Auf die vom Einsprecher gestellten Antrag und die dazugehörige Begründung wird in den Erwägungen näher eingegangen.

Der Gemeindevorstand zieht in Erwägung

Allgemeine Bemerkungen zu den Einsprachen:

Alle Einsprachen sind innert der Auflagefrist und damit rechtzeitig eingegangen, so dass darauf grundsätzlich eingetreten werden kann.

Die Legitimation zur Einspracheerhebung ist bei den Einsprechern gegeben; deren Grundstücke befinden sich direkt im Beizugsgebiet.

Einsprache ■■■■■ (Parzelle Nr. 182 W2)

■■■■■ ist „mit den Belastungsprozenten, nach Einbezug der Parzelle 182(W3) in den QP 2018 nicht einverstanden. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die %-Angaben in den Tabellen, aufgrund der veräusserten Fläche (Parzelle 182) heute wesentlich höher liegen als im QP2003 angenommen wurde.

Werden die eingetragenen %-Werte in den Tabellen VOR und NACH mit weiteren, ehemaligen Besitzern verglichen, ist auffällig, dass die Parzelle 182 den ehemaligen Eigentümerinnen höher eingestuft wird. Der wirkliche Grund dafür ist uns in den Tabellen nicht nachvollziehbar.

Die höhere Ausnützung durch die Erhöhung der Beizugsfläche W3 ist nicht Gegenstand der ehemaligen Eigentümerinnen und darf nicht einbezogen werden.“

Dazu gilt folgendes:

Beim Grundstück Nr. 182 gilt es die nördliche Teilfläche 182 W3 (im QP 2018 neu einbezogen) und südliche Teilfläche 182 W2 (Bestandteil des QP 2003) separat zu betrachten.

Wie im Erläuterungsbericht zum Quartierplan Pra Revision 2018 erwähnt, werden die Quartierplankosten (Planungskosten, Landerwerbskosten Erschliessung, Erstellungskosten Erschliessung) aufgrund der Beteiligung des Grundstückes Nr.182 W3 auf eine grössere

PROTOKOLL-AUSZUG der 19. Gemeindevorstandssitzung vom 26.06.2018

Vorsitz: Konzett Marcel

Anwesend: Berry Johannes, Casutt Lorenz, Emma Reto, Roffler Thomas, Vetsch Andi, Zimmermann Jürg

Entschuldigt:

Traktandum 19.03-2

Einsprache- und Genehmigungsentscheid Revision QP Pra

Quartierplangebietsfläche verteilt. Dies bedeutet für die bisherigen Grundstücke eine Reduktion der Belastungsprozente.

Aus den Beilagen 1 und 2 des Erläuterungsberichtes (Koordinationstabelle VOR und NACH Einbezug des Grundstückes W3) ist diese Reduktion ersichtlich.

Der nachfolgende Auszug aus dieser Tabelle zeigt die Belastung des Grundstückes Nr. 182 W2 vor (QP 2003) und nach (QP 2018) Einbezug des Grundstückes Nr. 182 W3

Parz.Nr 182 W2	Planung	Q1	Q3	L2	F, P, PP	V
QP 2003	3.49%	3.31%	30.96%	2.20%	1.74%	3.49%
QP 2018	3.34%	3.18%	22.24%	2.14%	1.67%	3.49%

Die Einsprache von [REDACTED] ist abzuweisen.

Einsprache / Antrag [REDACTED] (Parzelle Nr. 1363)

[REDACTED] weist darauf hin, dass der Landabtausch von 158 m² Landfläche zu Gunsten Grundstück Nr. 1361 und zu Lasten Grundstück Nr. 1363 nur zwischen ihm (Grundstück Nr. 1363, QP 2018) und [REDACTED] (Grundstück Nr. 1361, QP 2018) erfolgte. Die übrigen aus den ehemaligen Grundstücken Nr. 1362 und 1363 des QP 2003 gebildeten Grundstücke Nr. 1362, 1454 – 1458 und 1470 (QP 2018) sind davon nicht tangiert. Die resultierenden Mehr-/Minder-Quartierplankosten seien deshalb lediglich zwischen den beiden Grundstücken Nr. 1361 und 1363 auszugleichen.

Dazu gilt folgendes:

Wie im Erläuterungsbericht zum Quartierplan Pra Revision 2018 unter Punkt 4.3 (zu Anhang 3b2) erwähnt „bilden die beiden Grundstücke Nr. 1361 und 1363 eine Ausnahme. Hier weicht die neue Grenzziehung stark von dem Neuzuteilungsplan des QP 2003 ab.“ Aufgrund der Einsprache / des Antrages [REDACTED] ist nun ersichtlich, dass diese Abweichung die Folge eines privatrechtlichen Landabtausches war.

Der Quartierplan Pra Revision 2018 ist demzufolge wie folgt anzupassen:

3.1 Korrektur ‚Entschädigungen bzw. Gutschriften für Landabzüge‘

- Der Art. 4 wird unter B Quartierplanvorschriften Abschnitt 2 (grün markiertes Feld) mit folgendem Text ergänzt:
„Die Landfläche (158 m²) des nach Vollzug der Baulandumlegung erfolgten privatrechtlichen Landverkaufs zwischen den Grundstücken ‚1361 neu‘ und ‚1363 neu‘ wird bei der Abrechnung der Mehr- und Minderzuteilung (Anhang 3b2) ausgeklammert.“
- Der Anhang 3b2 wird aktualisiert und zeigt neu den Zustand der Parzellenstruktur VOR dem privatrechtlichen Landtausch zwischen den beiden Grundstücken Nr. ‚1361 neu‘ und ‚1363 neu‘.

PROTOKOLL-AUSZUG der 19. Gemeindevorstandssitzung vom 26.06.2018

Vorsitz: Conzett Marcel

Anwesend: Berry Johannes, Casutt Lorenz, Emma Reto, Roffler Thomas, Vetsch Andi, Zimmermann Jürg

Entschuldigt:

Traktandum 19.03-3

Einsprache- und Genehmigungsentscheid Revision QP Pra

3.2 Korrektur ‚Erschliessungskosten‘

Der Art. 29 wird mit einem zusätzlichen Abschnitt 4 ergänzt:

„Die vom Eigentümer des Grundstückes Nr. ,1363 neu‘ an den Eigentümer des Grundstückes ,1361 neu‘ abgetretene Landfläche von 158 m² wurde erschlossen verkauft. Die Landflächenerweiterung des Grundstückes Nr. ,1361 neu‘ beträgt 24.57% (158 m² dividiert durch 643 m² Fläche Grundstück Nr. ,1361 neu‘). Die gemäss Verteilschlüssel im Anhang 2 resultierenden Erschliessungskosten (inkl. Landerwerb) des Grundstückes Nr. ,1361 neu‘ sind demzufolge um 24.57% bzw. um voraussichtlich Fr. 7'267.- zu reduzieren und dem Grundstück Nr. ,1363 neu‘ zu belasten. Künftige Erneuerungen hingegen erfolgen ohne Reduktion gemäss Verteilschlüssel im Anhang 2.“

3.3 Korrektur ‚Planungskosten‘

Der Art. 34 wird mit einem zusätzlichen Abschnitt 4 ergänzt:

„Die gemäss Verteilschlüssel im Anhang 2 resultierenden Planungskosten des Grundstückes Nr. ,1361 neu‘ sind um 24.57% bzw. um voraussichtlich Fr. 734.- zu reduzieren und dem Grundstück Nr. ,1363 neu‘ zu belasten. Allfällige künftige Planungskosten hingegen erfolgen ohne Reduktion gemäss Verteilschlüssel im Anhang 2.“

3.4 Aktualisierung ‚Anhang 4‘

Aufgrund Punkte 3.1 wird der Anhang 4 ‚Voraussichtliche Kosten‘ aktualisiert sowie aufgrund Punkt 3.2 und 3.3 mit nachfolgender Fussnote 2) und 3) ergänzt:

Fussnote 2)

Grundstück Nr. 1361: abzüglich Fr. 8'001.-; gemäss Art. 29 Abs. 2 QPV und Art. 34 Abs. 4 QPV (Erschliessungskosten inkl. Landerwerb Fr. 7'267.-; Planungskosten Fr. 734.-)

Fussnote 3)

Grundstück Nr. 1363: zuzüglich Fr. 8'001.-; gemäss Art. 29 Abs. 2 QPV und Art. 34 Abs. 4 QPV (Erschliessungskosten inkl. Landerwerb Fr. 7'267.-; Planungskosten Fr. 734.-)

Formel-Aktualisierung Anhang 4 (Neuberechnung vor Druck)

Aktualisierung Summenformel ‚Voraussichtliche Kosten‘ (letzte Spalte des Anhangs 4): Beim öffentlich aufgelegten Anhang 4 wurde bei der PDF-Erstellung die ‚Feldfunktion‘ der letzten Spalte ‚Voraussichtliche Kosten‘ nicht aktualisiert (Neuberechnung vor Druck). Dies wird beim Anhang 4 der aktuellen QP-Vorschriften korrigiert. Dies hat eine minimale Änderung bei den Beträgen der voraussichtlichen Kosten (letzte Spalte) zur Folge (die Abweichungen liegen im Promille-Bereich pro Grundstück)

Genehmigung des Quartierplans Pra Revision 2018

Der Quartierplan Pra Revision 2018 kann mit den Änderungen wie sie in der beiliegenden bereinigten Fassung der Quartierplanvorschriften enthalten ist, genehmigt werden.



PROTOKOLL-AUSZUG der 19. Gemeindevorstandssitzung vom 26.06.2018

Vorsitz: Conzett Marcel

Anwesend: Berry Johannes, Casutt Lorenz, Emma Reto, Roffler Thomas, Vetsch Andi, Zimmermann Jürg

Entschuldigt:

Traktandum 19.03-4

Einsprache- und Genehmigungsentscheid Revision QP Pra

Demnach erkennt der Gemeindevorstand

1. Die Einsprache von [REDACTED] wird abgewiesen.
2. Der Antrag von [REDACTED] wird gutgeheissen. Der zwischen den beiden Grundstücken Nr. 1361 und 1363 vorgenommene privatrechtliche Landabtausch wird berücksichtigt (Ergänzung der Quartierplanvorschriften, neuer Anhang 3b2, neuer Anhang 4).
3. Der Anhang 4 wird aktualisiert: Aktualisierung der Summenformel 'Voraussichtlich Kosten' (letzte Spalte des Anhangs 4 (Neuberechnung vor Druck)).
4. Der Quartierplan Pra Revision 2018 wird mit den Änderungen wie sie in der bereinigten Fassung der Quartierplanvorschriften enthalten ist, genehmigt.
5. Nach Eintritt der Rechtskraft wird der Quartierplan Pra Revision 2018 im Grundbuch der Gemeinde Grösch auf den Parzellen Nrn. 45, 139, 140, 182, 1239, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1368, 1378, 1397, 1400, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1414, 1417, 1418, 1430, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458 und 1470 angemerkt.
6. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
7. Mitteilung an:
 - Alle Quartierplanbeteiligten
 - Grundbuchamt Grösch (im Doppel nach Eintritt der Rechtskraft, 1 Expl. mit Vollzugsbestätigung zurück ans Bauamt)
 - Bauamt Grösch



PROTOKOLL-AUSZUG der 19. Gemeindevorstandssitzung vom 26.06.2018

Vorsitz: Conzett Marcel

Anwesend: Berry Johannes, Casutt Lorenz, Emma Reto, Roffler Thomas, Vetsch Andi, Zimmermann Jürg

Entschuldigt:

Traktandum 19.03-5

Einsprache- und Genehmigungsentscheid Revision QP Pra

Antrag

Den oben aufgeführten Erkenntnissen des Gemeindevorstands soll zugestimmt werden.

Beschluss Gemeindevorstand

- 1 Den oben aufgeführten Erkenntnissen wird zugestimmt.

Info an:

- Gemeindevorstand
- Bauamt

Der Präsident:
Marcel Conzett



Der Protokollführer:
Marco Willi

