



Gemeinde Vaz/Oberbaz

Bauamt

CH-7078 Lenzerheide

Tel. +41 (0)81 385 21 41

Fax +41 (0)81 385 21 20

Mail bauamt@vazobervaz.ch

mitgeteilt am 13. Juli 2011

## Entscheid

des Gemeindevorstands Vaz/Oberbaz vom 23. Juni 2011

betreffend **Erlass des Quartierplans Selva, Valbella**

und der dagegen erhobenen **Einsprachen**

### Einsprecher:

- **Hotel Valbella Inn AG**, Thomas und Ramona Vogt, 7077 Valbella
- **StWEG Panorama**, c/o Treuhand Rischatsch, Penasch sot 3, 7078 Lenzerheide
- **[REDACTED]**, vertreten durch Dr. iur. Silvio C. Bianchi, Rechtsanwalt, Martinsplatz 8, 7002 Chur

Parzellen 2627, 2628, 2863, 2888, 2605, 1800T, 2625T

### 1. Sachverhalt

- 1.1 Am 6. Oktober 2003 reichten die Eigentümer der Bauparzelle Nr. 2628, [REDACTED] und die Erben [REDACTED], ein Gesuch um Einleitung eines öffentlichen Quartierplanverfahrens zwecks Erschliessung ihres Grundstückes im Gebiet „Selva“ in Valbella ein. Das besagte Teilgebiet ist seit ca. 50 Jahren privat (mittels Dienstbarkeitsverträgen) erschlossen und verfügt über eine Ringstrasse. Ab der Kantonsstrasse im Nordwesten führt die Voa Selva über die Parzelle der Bürgergemeinde zur Strassenparzelle 2605, die das Verbindungsstück zur privaten Ringstrasse bildet. Die Parz. Nr. 2628 mit einer Fläche von 1'182 m<sup>2</sup> wurde bereits im ersten Zonenplan 1982 der Bauzone (W 2; AZ 0.2) zugewiesen und ist heute zu drei Vierteln mit einer Wintersportzone überlagert. Eine Überbauung ist damit bloss noch entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze möglich, wobei derzeit keine direkte Zufahrt existiert.
- 1.2 Am 28. Juli 2005 beschloss der Gemeindevorstand, ein Quartierplanverfahren über das Gebiet „Selva“ einzuleiten, wobei nachfolgende Parzellen ganz oder teilweise davon miterfasst wurden: Parz. Nr. 2605, 2606 T, 2621 T1 und T 2, 2625 T1, 2627, 2628, 2863 und 2888. Der Beschluss wurde am 9. September 2005 im Amtsblatt der Region Mittelbünden öffentlich publiziert. Als Zweck wurde eine sinnvolle Überbauung und Erschliessung der Parz. Nr. 2628 angegeben. Inhalt des Verfahrens sollten ein Gestaltungs-Erschliessungsplan, ein Plan des Bezugsgebiets im Massstab 1 : 1000 sowie eine allfällige Baulandumlegung und Nutzungsverlagerung sein. Bereits mit Schreiben vom 30. August 2005 waren sämtliche Eigentümer der

an die Ringstrasse angrenzenden Liegenschaften über die Einleitung in Kenntnis gesetzt worden. Gegen den Einleitungsbeschluss erhoben verschiedene Betroffene Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Mit Entscheid vom 10. März 2006 wies das Verwaltungsgericht die Rekurse ab (R 05 109/111).

- 1.3 In der Folge wurde ein Quartierplan ausgearbeitet. Dieser sah für die Parz. Nr. 2628 eine Zufahrt ab der bestehenden Quartierstrasse vor. Dabei wurde eine Teilfläche ab Parz. Nr. 2627 beansprucht. Die Quartierstrasse selbst war nicht als eigene Parzelle ausgeschieden, die Durchgangsrechte waren mittels Dienstbarkeiten geregelt. Im Rahmen der Vorprüfung stellte das Grundbuchamt am 1. Oktober 2008 fest, dass die Quartierstrasse gemäss Fotoplan, dem für das besagte Gebiet Grundbuchwirkung zukomme, im Gegensatz zum Grundbuchvermessungsplan, dem keine Grundbuchwirkung zukomme, als eigene Parzelle (LSR-Nr. 6-137) ausgeschieden sei. Ein grundbuchamtlicher Vollzug des zur Vorprüfung vorgelegten Quartierplanes käme deshalb ohne weitergehende Verfahrensschritte kaum in Frage.
- 1.4 Die Gemeinde liess sodann einen Quartierplan, der die grundbuchamtlichen Vorgaben beachten soll, ausarbeiten. Für die Zufahrt von der Quartierstrasse zur Parz. Nr. 2628 ist ein 4 m breiter Landstreifen ab Parz. Nr. 2627 entlang der südlichen Parzellengrenze vorgesehen (Erschliessungsplan 1 : 500). Mit dem Quartiererschliessungsplan soll dieser Streifen im Sinne einer Dienstbarkeit belastet werden. In einer durch den kantonalen Schätzungsbezirk 1 ausgearbeiteten Schätzung wird die Entschädigung mit Fr. 38'300.- bewertet. Das Durchgangsrecht auf der Quartierstrasse bis zum Zugang zur öffentlichen Strasse wird in der nämlichen Schätzung mit Fr. 7'900.- geschätzt. Der Quartiergestaltungsplan sieht für die beiden Parz. Nr. 2627 und 2628 Baufelder vor. Das Baufeld auf Parz. Nr. 2628 erlaubt gegenüber der Parz. Nr. 2627 eine Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes. Die Entwertung der Parz. Nr. 2627 wird in der erwähnten Schätzung mit Fr. 9'400.- beziffert. Gemäss Art. 14, 15 und 16 der Quartierplanbestimmungen hat der Grundeigentümer der Parz. Nr. 2628 den Eigentümer der Parz. Nr. 2627 mit Fr. 9'400.- (Näherbaurecht) und Fr. 38'300.- (Zufahrt) und die Eigentümer der Quartierstrasse gemäss separatem Verteiler mit insgesamt Fr. 7'900.- zu entschädigen. Die Verfahrenskosten und die Kosten der Erschliessung gehen vollumfänglich zu Lasten des Eigentümers der Parz. Nr. 2628 (Art. 20 und 21 QPB in Verbindung mit der Tabelle Verfahrenskosten und Tabelle Erschliessungskosten). Vom 4. März bis 4. April 2011 legte die Baubehörde die Quartierplanakten auf, namentlich den Bestandesplan, den Erschliessungsplan, den Gestaltungsplan und die Quartierplanvorschriften mit den Anhängen.
- 1.5 a) Gegen den Quartierplan liess die Stockwerkeigentümergeinschaft „Panorama“, Eigentümerin der ausserhalb des Planperimeters gelegenen Parz. Nr. 2625, am 29. März 2011 Einsprache erheben. Beantragt wird, das Quartierplanverfahren einzustellen und als gegenstandslos abzuschreiben. Im Wesentlichen wird angeführt, es hätte gar kein Einleitungsbeschluss gefasst werden dürfen, zumal sich nicht mehr als die Hälfte der Grundeigentümer hiefür ausgesprochen hätten. Mit der Überbauung der Parz. Nr. 2628 würde der Skischulbetrieb gefährdet, zumal sich dort der Sammelplatz befinde.
- b) Am 4. April 2011 liess die Hotel Valbella Inn AG, Eigentümerin der Parz. Nr. 2621, beantragen, den Quartierplan ad acta zu legen. Im Wesentlichen wird vorgebracht, die Überbauung der Parz. Nr. 2628 beeinträchtigte den Skischulbetrieb.
- c) Mit Eingabe vom 4. April 2011 liess [REDACTED], Eigentümer der Parz. Nr. 2627, Einsprache erheben. Er lässt folgende Begehren stellen:
1. Das Quartierplanverfahren „Selva“ sei neu einzuleiten.
  2. Der Quartierplan „Selva“ sei in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung zurückzunehmen.
  3. Das in Art. 14 der Quartierplanvorschriften stipulierte Näherbaurecht zu Lasten Parz. Nr. 2627 sei zu streichen sowie auf die in Art. 15 geplante Zufahrt über Parz. Nr. 2627 sei zu verzichten.
  4. Eventualiter seien die Entschädigungen gemäss Art. 14 und Art. 15 der Quartierplanvorschriften der zuständigen Enteignungskommission zwecks Festlegung der Entschädigungshöhe zu unterbreiten.

5. Art. 17 sei bezüglich Entschädigung zu konkretisieren und ebenfalls der zuständigen Enteignungskommission zur Feststellung der Höhe der Entschädigung zu unterbreiten.
6. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer“.

Die beantragte Neueinleitung des Quartierplanverfahrens wird unter Hinweis auf Art. 98 BauG mit dem Umstand begründet, dass seit dem Einleitungsbeschluss mittlerweile mehr als 5 Jahre vergangen seien und verschiedene Eigentümerwechsel stattgefunden hätten. Die geplante Zufahrt beeinträchtige die Wintersportzone, was mit Art. 39 Abs. 2 KRG in Widerspruch stehe. Ausserdem würde die Zufahrt nicht bis zum Baufenster reichen. Die Einräumung eines Näherbaurechtes verstosse gegen die Eigentumsgarantie. Es sei unverhältnismässig, die gesamte Bruttogeschosfläche, die auf die Bauparzelle entfalle, auf einem kleinen Baufenster unter Einräumung eines Näherbaurechtes zu konzentrieren. Ohne Näherbaurecht müsste angesichts der Wintersportzone eine erheblich kleinere Baute realisiert werden. Die geplante Zufahrt stelle eine Landverschwendung dar, gerade wenn die geplante Zufahrt mit einer möglichen Zufahrt von oben her verglichen werde. Die Entschädigung für die Einräumung des Durchgangsrechtes und Erstellung einer Zufahrt falle viel zu gering aus und entspreche nicht einer vollen Entschädigung. Überhaupt sei die Entschädigung von der Enteignungskommission festzulegen. Auch regle der Quartierplan den Unterhalt und die Erneuerung der Quartierstrasse nicht. Damit verstosse der Quartierplan gegen Art. 52 KRG. Auch das Fehlen eines Kostenverteilers für die Anschlüsse an Privatleitungen stelle eine Verletzung von Art. 52 KRG dar.

## 2. Erwägungen

- 2.1 Die Einsprecher Stockwerkeigentümergeinschaft „Panorama“ und Hotel Valbella Inn AG lassen beantragen, das Quartierplanverfahren einzustellen bzw. ad acta zu legen. Dabei ist festzuhalten, dass der Einleitungsbeschluss nach einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren in Rechtskraft erwachsen ist. Rügen, ein Quartierplanverfahren sei nicht notwendig oder sei nicht aufgrund einer Mehrheit der Grundeigentümer gefasst worden, können in diesem Verfahrensabschnitt nicht mehr gehört werden. Immerhin sei auf das verwaltungsgerichtliche Urteil vom 10. März 2006 hingewiesen, worin dieses ausführt, die Gemeinde sei „berechtigt, wenn nicht sogar verpflichtet“, für die Erschliessung der noch nicht verkehrsmässig erschlossenen Bauparzelle Nr. 2628 besorgt zu sein. Die Einleitung eines Quartierplanverfahrens sei hierfür eine praktikable und vertretbare Massnahme.
- 2.2 Der Einsprecher ██████████ lässt beantragen, das Quartierplanverfahren sei neu einzuleiten, nachdem seit dem Einleitungsbeschluss bereits fünf Jahre vergangen seien (Rechtsbegehren Ziff. 1). Er beruft sich auf Art. 98 des kommunalen Baugesetzes (BauG). Danach kann die Baubehörde Quartierpläne, die innert fünf Jahren seit der Genehmigung nicht zur Ausführung gelangen, ganz oder teilweise aufheben. Vorweg mag darauf hingewiesen sein, dass seit dem Inkrafttreten des revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes für das Quartierplanverfahren einzig die kantonalen Verfahrensvorschriften zur Anwendung gelangen (Art. 107 Abs. 2 Ziff. 1 KRG). Dieses sieht in Art. 21 KRVO den Widerruf von Quartierplänen vor, wenn sich die Verhältnisse seit Erlass erheblich verändert haben. Diese Regelung bezieht sich allein auf genehmigte, rechtskräftige Quartierpläne, nicht auf Einleitungsbeschlüsse. Aber selbst wenn Art. 11 KRVO in Anlehnung an Art. 25 VRG auch auf Einleitungsbeschlüsse anwendbar wäre, änderte dies nichts. Weder die tatsächlichen noch die rechtlichen Verhältnisse haben sich derart verändert, dass auf den Einleitungsbeschluss zurückzukommen wäre. Allfällige wirtschaftliche Handänderungen bei juristischen Personen, die Grundeigentum haben, ändern daran nichts. Die Erwerber treten mit Rechten und Pflichten in die Fussstapfen ihres Rechtvorgängers, für die juristischen Personen ändert sich nichts. Die gleichen Überlegungen gelten, wenn die Anwendbarkeit von Art. 94 BauG bejaht würde. Ziff. 1 des Rechtsbegehrens ist mithin abzuweisen.
- 2.3 Der Einsprecher ██████████ hält dafür, die geplante Zufahrt bzw. das Baufenster auf Parz. Nr. 2628 beeinträchtige die Ausübung des Wintersports. Darin sei eine Verletzung von Art. 39 Abs. 2 KRG zu erblicken (Ziff. 3 des Rechtsbegehrens). In sachverhaltlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass das Baufenster in keinem Teil von der Wintersportzone überlagert ist. Die überbaubare Fläche liegt in der Wohnzone O.2. Zutreffend ist, dass der östliche Teil der Zufahrt

von der Wintersportzone überlagert wird. Sowohl Art. 39 Abs. 2 KRG als auch Art. 76 BauG lassen in der von der Wintersportzone überlagerten Fläche lediglich Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen und dergleichen zu, wenn die Ausübung des Wintersportes nicht beeinträchtigt wird. Nach dem Wortlaut sind nicht sämtliche Bauten und Anlagen untersagt. Zulässig sind insbesondere Anlagen, die für die Ausübung des Wintersports erforderlich sind und mit der Grundnutzung in Einklang stehen. Unzulässig sind solche, die die Ausübung des Wintersports beeinträchtigen. Ob eine Beeinträchtigung vorliegt, ist am konkreten Bauobjekt und am vor Ort ausgeübten Sport zu prüfen. Im konkreten Fall ist eine private Zufahrtsstrasse zur Erschliessung von ca. 236 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, was erfahrungsgemäss drei Wohnungen entspricht, geplant. Die Wintersportzone bezweckt an diesem Ort vor allem, den freien Zugang zu dem weiter in der Wintersportzone gelegenen Skischulsammelplatz zu gewährleisten. Weder befindet sich an der Stelle der geplanten Zufahrt eine Piste noch eignet sich dieser Ort für die Erstellung einer Wintersportanlage. Eine private Zufahrt, die angesichts der zu erschliessenden Bruttogeschossfläche nur wenig Verkehr aufweist, gefährdet die Ausübung des Wintersports, wie er an dieser Stelle ausgeübt wird, nicht. Die mit dem Bau der Strasse einhergehende Terrainveränderung führt nicht zu einem erschwerten Zugang zum Skischulsammelplatz und steht der Benützung als Winterwanderweg nicht entgegen. Würde die Parz. Nr. 2628 von oben her erschlossen, wäre die Beeinträchtigung grösser. Der Einsprecher Ernst Uhlmann rügt, der Planung sei die Genehmigung zu verweigern, weil der Zufahrtsbereich im Plan nicht bis zum Baufenster auf Parz. Nr. 2628 eingezeichnet sei. Diese Rüge ist nicht zu hören. Im Quartierplan wird einzig der Zufahrtsbereich von der Quartierstrasse bis zur Bauparzelle geregelt. Die interne Erschliessung, d.h. die Anlage der Zufahrt ab Parzellengrenze bis zur Baute auf der Bauparzelle ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Überbauung der Parz. Nr. 2628 festzulegen, zumal erst dann die genaue Lage der Autoabstellflächen bzw. Garagen festgelegt wird. Der Quartierplan dient unter anderem dazu, die Erschliessung der Parzelle rechtlich und faktisch zu sichern, nicht die Erschliessung auf der Bauparzelle im Detail zu regeln. Ziff. 3 des Rechtsbegehrens ist, soweit es sich gegen die geplante Zufahrt wendet, abzuweisen.

- 2.4 Der Einsprecher [REDACTED] wehrt sich gegen die Ausdehnung des Baufensters auf Parz. Nr. 2628, namentlich gegen die Einräumung eines Näherbaurechtes gegenüber seiner Parz. Nr. 2627. Vorweg ist festzuhalten, dass kantonrechtlich einzig das Verfahren für den Erlass eines Quartierplanes geregelt ist (Art. 5 KRG). Der Zweck bzw. Inhalt richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen und findet seine Grenzen in der kommunalen Grundordnung (Art. 51 KRG). Vorliegender Quartierplan dient gemäss Einleitungsbeschluss der sinnvollen Erschliessung und Überbauung der Parz. Nr. 2628. Gemäss der Grundordnung der Gemeinde Vaz/Obervez bzw. Art. 83 Abs. 2 BauG kann die Baubehörde Ausnahmen von den Grenzabständen vorsehen (Art. 83 Abs. 3 lit. b BauG). Voraussetzung ist, dass die Mindestflächen gemäss Art. 82 BauG erreicht werden und der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung bietet. In diesem Sinne lässt auch Art. 77 Abs. 2 KRG eine Unterschreitung der Abstände im Rahmen von Quartierplänen zu. Das Quartierplangebiet umfasst 5'991 m<sup>2</sup>, bewegt sich mithin offensichtlich über dem für Wohnzonen gemäss Art. 82 BauG nötigen Mindestmass von 4'000 m<sup>2</sup>. Siedlungsbaulich – die Bauparzelle befindet sich am Rande der Bauzone – erachtet es der Gemeindevorstand als vorteilhaft, wenn der Baustandort möglichst an die bereits überbauten Flächen herangerückt wird. Zudem erweist es sich als vorteilhaft, die überbaubare Fläche möglichst nahe der Parz. Nr. 2627 zu platzieren, um die von der Wintersportzone überlagerte Fläche der Parz. Nr. 2628 frei zu halten. Zudem erheischt es der Grundsatz des häuslicherischen Umganges mit Bauland, Bauzonen möglichst nutzungsintensiv zu überbauen. Mit einem verkürzten Grenzabstand wird überhaupt erst ermöglicht, die Baute im zonengemässen Umfang zu nutzen. Die einsprecherische Liegenschaft wird durch die Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes – es darf an Stelle von 2,5 m (kleiner Grenzabstand) 1 m an die Grenze gebaut werden – weder durch Schattenwurf noch durch Sonnenentzug in unzumutbarer Weise betroffen. Ziff. 3 des Rechtsbegehrens ist deshalb auch soweit es auf eine Aufhebung des Näherbaurechtes abzielt, abzuweisen.
- 2.5 Der Einsprecher [REDACTED] rügt, nicht die kantonale Schätzungskommission, sondern die zuständige Enteignungskommission sei zuständig, Entschädigungen aus formeller oder materieller Enteignung festzulegen. Er beantragt, zur Festlegung der in Art. 14 und 15 QPB statu-

ierten Entschädigungen sei die Enteignungskommission beizuziehen bzw. seien durch diese festlegen zu lassen (Rechtsbegehren Ziff. 4). Die Durchführung des Quartierplanverfahrens liegt in der Kompetenz des Gemeindevorstandes (Art. 53 Abs. 1 KRG in Verbindung mit Art. 91 ff. BauG). In diesem Zusammenhang ist er auch zuständig, die Entschädigung für Minderzuteilungen etwa aufgrund der Einräumung von Dienstbarkeiten (Minderwert) festzulegen. Er kann diese aus eigener Erfahrung oder aber unter Beizug von Fachleuten schätzen. Weder das kommunale noch das kantonale Recht schreiben vor, wen er beizuziehen hat. Der Entscheid über die Höhe bleibt beim Gemeindevorstand und ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens anfechtbar. Der Beizug der Enteignungskommission ist allein für Fälle vorgesehen, wo im Rahmen eines Quartierplanverfahrens weitergehende, d.h. nicht im Quartierplanzweck gründende Enteignungstatbestände vorgesehen sind. Diesfalls erlässt die beizuziehende Enteignungskommission eine selbständig anfechtbare Entscheidung. Vorliegend geht es um die Entschädigung von Minderwerten, hervorgerufen durch eigentumsbeschränkende Massnahmen, die unmittelbar in der Zielsetzung des Quartierplanes liegen. Für die Festlegung derartiger Entschädigungen ist der Gemeindevorstand zuständig und er hat behelfsweise ein Gutachten der Schätzungskommission eingeholt. Diese Behörde ist unabhängig und aufgrund ihrer Tätigkeit fachkundig. Die Rüge ist deshalb nicht zu hören. Das Rechtsbegehren Ziff. 4 ist abzuweisen.

- 2.6 a) Der Minderwert durch die Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstandes wurde mit Fr. 9'400.- beziffert. Dabei wird berücksichtigt, dass der Einsprecher eine geringfügige Einschränkung der Überbaubarkeit der eigenen Parzelle erfährt und schwer bezifferbare ideelle Nachteile zu gewärtigen hat. Immerhin lässt das auf der einsprecherischen Parzelle ausgeschiedene Baufenster noch eine respektable Gestaltungsfreiheit zu. Konkret vermindert sich die Überbaubarkeit der Parz. Nr. 2627 auf einem der östlichen Parzellengrenze entlang verlaufenden Streifen von rund 1,5 m x 23 m (34,5 m<sup>2</sup>). Die Ausnutzung ist nicht betroffen. Dem Eigentümer verbleiben, abgesehen von der Überbaubarkeit, sämtliche Eigentumsbefugnisse. Die Einschränkung der Nutzbarkeit eines Landstreifens von ca. 34,5 m<sup>2</sup> ab Parz. Nr. 2627 im Halte von insgesamt 1'868 m<sup>2</sup> ist mit Fr. 9'400.- bzw. Fr. 272.- pro m<sup>2</sup> angemessen, wird berücksichtigt, dass die bauliche Nutzung (AZ) verbleibt, das Baufenster auf Parz. Nr. 2627 nur mässige Einschränkungen mit sich bringt und die übrige Nutzung der Parz. Nr. 2627 gewährleistet ist.
- b) Mit der Einräumung eines Durchgangsrechts wird ein Streifen von 219 m<sup>2</sup> entlang der südlichen Parzellengrenze des Grundstücks Nr. 2627 belastet. Dieser Grundstücksteil kann heute infolge des einzuhaltenden Grenzabstandes nicht überbaut werden. Die aus diesem Landstreifen resultierende Ausnützung bleibt dem Grundeigentümer erhalten. Der Eigentümer kann künftig diese Fläche nicht mehr als Garten nutzen, immerhin kann er den Zufahrtsweg bei einer allfälligen weiteren Überbauung seiner Parzelle ebenfalls nutzen. Eine Entschädigung von ca. Fr. 175.- pro m<sup>2</sup> bzw. insgesamt Fr. 38'300.- erscheint deshalb als angemessen. Darin eingeschlossen ist die Wertentschädigung für die zu fallenden Bäume.
- 2.7 Der Einsprecher [REDACTED] beantragt (Ziff. 5 des Rechtsbegehrens), Ziff. 17 der Quartierplanbestimmungen sei zu konkretisieren und ebenfalls der Enteignungskommission zur Festlegung der Entschädigung zu unterbreiten. Gemäss Art. 17 QPB stellen die Eigentümer der privaten Kanalisationsleitungen dem Grundeigentümer Rechnung für einen allfälligen Kanalisationsanschluss. Im Nichteinigungsfall würde die Baubehörde entscheiden. Der Einsprecher will darin eine Verletzung von Art. 52 KRG erblicken, wonach der Quartierplan Aufschluss über die Verteilung der Kosten des Unterhaltes und der Erneuerung der Quartiererschliessung zu geben haben. Art. 52 KRG zielt auf Quartierpläne ab, bei denen Erschliessungsanlagen realisiert oder aber Grundeigentümer noch nicht überbauter Grundstücke sich an gemeinsame Erschliessungsanlagen anschliessen. Entsprechend werden die Baukosten verteilt oder aber bei bestehenden Erschliessungsanlagen der Beitrag von noch nicht angeschlossenen Parzellen an die gemeinsamen, vorfinanzierten Anlagen festgelegt. In Art. 17 QPB geht es um den Anschluss der Parz. Nr. 2628 an private Leitungen. Es steht noch nicht fest, ob und wo der Anschluss stattfinden soll. Dies wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Im Sinne von Art. 60 Abs. 2 KRG überlässt die Gemeinde die Regelung den Privaten. Können sie sich über den Ort des Anschlusses oder die Kostenverteilung nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand in einem separaten Verfahren. Ob ein allfälliger Kostenverteiler der



