



BESCHLUSS

des

Gemeindevorstandes Sent

vom 9. Oktober 2007

betreffend

Genehmigung des Quartierplans Flüs

I Sachverhalt

1. Am 18. April 2005 leitete der Gemeinderat unter gleichzeitiger Orientierung aller betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für das Gebiet Flüs die Quartierplanung ein. Die amtliche Publikation des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 21. April 2005. Gegen die Einleitung des Verfahrens gingen in der Folge drei Einsprachen ein, welche nicht die Durchführung der Quartierplanung an sich sondern die Abgrenzung des Quartierplangebietes oder später festzulegende Anordnungen des Quartierplans betrafen. Zwei Einsprachen bewogen in der Folge den Gemeinderat, das Quartierplangebiet neu abzugrenzen. Dieser Entscheid mit der geänderten Abgrenzung des Quartierplangebietes wurde allen Beteiligten am 22. Juni 2005 eröffnet.
2. Kurz nach der Mitteilung des Entscheides vom 20. Juni 2005 erhielt der Gemeinderat davon Kenntnis, dass bereits vor der öffentlichen Auflage des Einleitungsbeschlusses im Quartierplangebiet Handänderungen stattgefunden hatten, von denen die Gemeinde bisher keine Kenntnis hatte. Aus diesem Grund erhielten möglicherweise nicht alle von der Quartierplanung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von der Einleitung des Verfahrens Kenntnis. Zudem beschwerten sich einzelne Quartierplanbeteiligte darüber, dass sie sich zu den vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungen am Quartierplangebiet nicht äussern konnten. Auf Grund dieser Umstände und zur Vermeidung unnötiger Rekursverfahren beschloss in der Folge der Gemeinderat, den Entscheid vom 20./22. Juni 2005 zurückzunehmen und den Einleitungsbeschluss samt Abgrenzung des Quartierplangebietes nochmals und mit der Möglichkeit zur erneuten Einsprache öffentlich aufzulegen.
3. Mit Beschluss vom 4. Juli 2007 nahm daher der Gemeinderat den Entscheid vom 20. Juni 2005 zurück und leitete gestützt auf Art. 38 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973 (KRG) sowie Art. 70 ff des Baugesetzes der Gemeinde Sent (BauG) über das Gebiet Flüs nochmals das Quartierplanverfahren ein. Gemäss neuem Einleitungsbeschluss erstreckte sich das Quartierplangebiet über die Parzellen Nr. 413, 414, 420, 421, 422 (teilweise), 423, 424, 425, 426, 427, 558, 559 und 5280 des Grundbuches Sent. Zweck des Quartierplans sollte die Sanierung und der Ausbau der Erschliessungsanlagen für das einbezogene Gebiet sowie die Festlegung der Grundzüge für die Überbauung der noch nicht bebauten Parzellen bilden. Insbesondere sollten im

Rahmen der Quartierplanung samt Landumlegung der Ausbau der bestehenden Erschliessungsstrasse und deren Übernahme durch die Gemeinde geregelt und gleichzeitig die beschränkten dringlichen Rechte innerhalb des Quartiers bereinigt werden.

4. Der Einleitungsbeschluss vom 4. Juli 2005 wurde allen Beteiligten am 6. Juli 2005 schriftlich unter Beilage eines Plans mit dem Beizugsgebiet und der Publikation der Wiederholung der Einleitung eröffnet. Gleichentags wurde die Einleitung der Quartierplanung Flüs auch öffentlich bekannt gegeben. Gegen den Einleitungsbeschluss erhob einzig die STWEG Costa da Archas (Parzelle Nr. 423) am 22. Juli 2005 Einsprache. Mit Beschluss vom 15. August 2005 trat jedoch der Gemeinderat auf die Einsprache nicht ein. Dieser Beschluss blieb unangefochten. Damit erwuchs der Einleitungsbeschluss in Rechtskraft.
5. Mit Rücksicht auf die im Rahmen der Quartierplanung vorgesehene Verlängerung der Erschliessungsstrasse Flüs bis zu den Parzellen Nr. 427 und 5280 genehmigte die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 12. Dezember 2005 eine entsprechende Ergänzung des Generellen Erschliessungsplanes. Diese Ergänzung wurde von der Regierung mit Beschluss vom 23. Mai 2006 (Prot. 596) genehmigt.
6. Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses erarbeitete das beauftragte Planungsbüro Stauffer & Studach AG in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Albert Mayer und dem beigezogenen Juristen einen ersten Entwurf für den Quartierplan. Dieser lag im Frühling 2006 vor und wurde den Quartierplanbeteiligten an der Orientierungsversammlung vom 19. Mai 2006 vorgestellt. Im Anschluss an die Orientierungsversammlung wurde den Quartierplanbeteiligten eine Dokumentation über den Quartierplanentwurf zugestellt. Gleichzeitig erhielten alle Beteiligten Gelegenheit, sich bis zum 23. Juni 2006 zum Entwurf zu äussern und Wünsche und Anregungen einzubringen. Von dieser Möglichkeit machten die meisten Quartierplanbeteiligten Gebrauch.
7. In der Folge wurden die Stellungnahmen der Quartierplanbeteiligten ausgewertet und die verschiedenen Bestandteile des Quartierplans entsprechend angepasst. Da es sich bei den Eingaben der Beteiligten vom Juni 2006 um Vernehmlassungen und nicht um formelle Einsprachen handelte, wurden die Eingaben nicht detailliert beantwortet. Nach Bereinigung der Quartierplanvorschriften und aller zugehörigen Pläne wurde der Quartierplan Flüs in der Zeit vom 16. Mai bis 15. Juni 2007 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes wurde im Maschalch da Sent vom 16. Mai 2007 bekannt gegeben. Gleichzeitig wurden alle Quartierplanbeteiligten mit Schreiben vom 16. Mai 2007 unter Beilage einer Dokumentation mit allen Bestandteilen des Quartierplans über die öffentliche Auflage orientiert.
8. Während der öffentlichen Auflage des Quartierplanentwurfes gingen bei der Gemeinde insgesamt 8 Einsprachen ein. Auf die verschiedenen Einsprachen wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II Erwägungen

A Behandlung der Einsprachen

Nachdem der Quartierplan Flüs vor Inkrafttreten des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes am 1. November 2005 eingeleitete wurde, finden auf das vorliegende Quartierplanverfahren noch die Verfahrensvorschriften des Baugesetzes Sent (BauG) über das Quartierplanverfahren Anwendung (Art. 108 Abs.1 Ziff. 1 KRG).

Gemäss Art. 89 Abs. 2 BauG kann während der öffentlichen Auflage eines Quartierplans beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Alle der Gemeinde zugegangenen Einsprachen wurden rechtzeitig innerhalb der öffentlichen Auflage des Quartierplans erhoben. Die Einsprachen stammen ferner ohne Ausnahme von Quartierplanbeteiligten. Auf die 8 Einsprachen ist daher einzutreten. Die Behandlung der Einsprachen im einzelnen ergibt folgendes.

1. Einsprache [REDACTED] vom 8. Juni 2007
(Parzelle Nr. 413)

- 1.1. Die Einsprechenden beantragen die Aufhebung des Quartierplans und dessen Rückweisung zur Überarbeitung durch die Vorinstanz aus mehreren in der Einsprache dargelegten Gründen. In formeller Hinsicht ist in Bezug auf den gestellten Antrag vorab darauf hinzuweisen, dass sich das vorliegende Verfahren noch auf Stufe der Gemeinde befindet. Gegenstand der vorliegenden Beurteilung bildet daher der vom Gemeinderat zwar vorberatene aber noch nicht beschlossene öffentlich aufgelegte Quartierplanentwurf. Dieser kann im Rahmen des Einspracheverfahrens vom Gemeinderat gegebenenfalls angepasst und mit den sich aus der Einspracheerledigung ergebenden Änderungen oder Ergänzungen genehmigt werden. Zu den inhaltlichen Rügen wird folgendes festgestellt und erwogen:
- 1.2. Die Einsprechenden wenden sich in ihrer Eingabe zunächst gegen den im Quartierplan vorgesehenen Vollausbau der Strasse. Sie machen geltend, die Erschliessung könne erheblich einfacher und kostengünstiger bewerkstelligt werden. Die vorgesehene Lösung sei weder notwendig noch verhältnismässig. Ausserdem stossen sich die Einsprechenden daran, dass vorgesehen sei, die Kosten zu 100% den Anliegern aufzuerlegen. Bei der Erschliessungsstrasse Flüs handle es sich gemäss Art. 58 Abs. 3 KRG um eine Anlage der Groberschliessung, weshalb sich die Gemeinde mit 70 – 40 % an der Anlage zu beteiligen habe. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden.
 - 1.2.1. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Kosten für die Sanierung und den Ausbau der Erschliessungsstrasse Flüs gemäss Quartierplanentwurf nicht zu 100 % sondern lediglich zu 80 % von den Quartierplanbeteiligten zu tragen sind. Wie Art. 25 Abs. 1 der Quartierplanvorschriften (QPV) entnommen werden kann, leistet die Gemeinde an die Kosten der Erschliessungsstrasse einen Anteil von 20 % zur Abgeltung der allgemeinen Benutzung der Erschliessungsstrasse durch Dritte (Anteil öffentliche Interessenz). Dieser Gemeindeanteil war stets vorgesehen.
 - 1.2.2. Sodann handelt es sich bei der Erschliessungsstrasse Flüs zweifelsfrei nicht um eine Anlage der Groberschliessung, sondern um eine solche der Feinerschliessung. Gemäss Art. 58 Abs. 3 KRG wird unter Groberschliessung die Versorgung eines zu überbauenden Gebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich mit Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wegen, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen. Diese Hauptstränge verbinden die Anlagen der Grunderschliessung mit denjenigen der Feinerschliessung. Demgegenüber umfasst die Feinerschliessung laut Art. 58 Abs. 4 KRG Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Bereits aus dem Wortlaut von Art. 58 Abs. 4 KRG ergibt sich folglich, dass sich die Feinerschliessung nicht auf die eigentlichen Hausanschlüsse und Hauszufahrten beschränkt, sondern ausdrücklich auch Strassen umfasst, die den Charakter einer öffentlichen Quartierstrasse aufweisen. In diesem Sinne hat auch das Verwaltungsgericht in einem Urteil vom 5. Dezember 2006 (R 06 71) zum neuen KRG klar festgehalten, dass eine öffentliche Quartierstrasse im Lichte von Art. 58 Abs. 4 KRG Bestandteil der Feinerschliessung und nicht der Groberschliessung bilde. Auf Grund ihrer Funktion als Quartierstrasse handelt es sich daher bei der Via da Flüs offenkundig um eine Anlage der Feinerschliessung, weshalb der Gemeindeanteil gemäss Art. 63 Abs. 2 KRG 0 - 30% beträgt. In gleichem Sinne schreibt auch Art. 76 Abs. 1 BauG Sent vor, dass die Kosten einer Quartiererschliessung voll zulasten der Quartierplanbeteiligten gehen, soweit nicht auch ein öffentliches Interesse an der Ausführung der Anlage besteht. Im vorliegenden Fall dient die Strasse in aller erster Linie den angrenzenden, in der Bauzone gelegenen Grundstücken. Die Beanspruchung der Strasse zur Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sowie als Spazierweg ist

gering. Diese Mitbenützung ist mit einer Beteiligung der Gemeinde an den Erschliessungskosten mit 20 % angemessen berücksichtigt.

1.2.3. In Bezug auf die bestrittene Notwendigkeit und Verhältnismässigkeit der Erschliessungsstrasse ist festzustellen, dass die Gemeinde gemäss eidgenössischem und kantonalem Recht zur Erschliessung der Bauzonen verpflichtet ist. Die Erschliessungspflicht ergibt sich vor allem auch aus der Aufnahme der Via da Flüs in den Generellen Erschliessungsplan. Mit einer Strassenbreite von nur 3 m inkl. Künette und ohne Bankette liegt die geplante Strasse an der untern Grenze des Standards von Erschliessungsstrassen. Eine Herabsetzung des Ausbaustandards steht daher für den Gemeinderat nicht zur Diskussion. Der für die Erschliessung der Bauzone erforderliche Ausbau der Strasse auf der ganzen Länge erfordert schliesslich auch die Sanierung des vorderen Teilstückes, zumal sich dieses in einem schlechten baulichen Zustand befindet.

1.2.4. Mit Bezug auf die Erschliessung des Gebietes mit Werkleitungen ist festzuhalten, dass die Kosten der vorgesehenen Hydrantenleitung zu 100 % von der Gemeinde übernommen werden, da es sich dabei um eine Ringleitung handelt. Demgegenüber dienen die zusätzlichen Leitungen der Elektroerschliessung sowie die geplante öffentliche Meteorwasserleitung ausschliesslich dem Quartier. An diesen Kosten beteiligt sich die Gemeinde wie bei der Quartierstrasse mit einem Beitrag von 20 %. Auch diese, in der Einsprache nur pauschal gerügte Kostenregelung erscheint bei den gegebenen Verhältnissen durchaus angemessen.

Aufgrund dieser Überlegungen erweist sich die Einsprache in den unter Ziffern 5-7 gerügten Punkten als unbegründet und ist daher abzuweisen.

1.3. Unter Ziffer 8 der Einsprache beanstanden die Einsprechenden sodann die Linienführung der Strasse im Bereich der Parzelle Nr. 424. Sie machen geltend, der Rücksprung der Strasse in diesem Bereich und die Wölbung gegen die Mitte der Parzelle Nr. 413b sei nicht erforderlich. Gemäss Projekt des Ingenieurbüros Mayer weitet sich die Strasse im Bereich der Parzelle 423 wegen der notwendigen Stützmauern auf beiden Seiten auf eine Breite von 3.50 m aus und verjüngt sich danach wieder auf die Standardbreite von 3.00 m. Die neuen Parzellengrenzen folgen dem Verlauf der Strasse und den Stützmauern. Der Grenzverlauf ist daher durch das Strassenprojekt und die Lage der Stützmauern vorgegeben. Eine Änderung drängt sich nicht auf. Die gewählte Lösung belastet im übrigen die Parzelle Nr. 413b nicht in ungebührlichem Mass. Durch die neue Strasse und die Landumlegung wird im Gegenteil die Parzelle Nr. 423b von dem innerhalb der Parzelle und nicht an deren Rand gelegenen Fuss- und Fahrwegrecht befreit. Auch von einem Nutzungsverlust durch die Bodenabtretung kann nicht die Rede sein, gilt doch in den Bauzonen der Gemeinde Sent keine AZ-Beschränkung. Die Einsprache erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

1.4. Unter Ziffer 9 der Einsprache wird ferner der für den Landerwerb eingesetzte Preis von Fr. 100.— pro m² mit der Begründung beanstandet, dass der Wert von Bauland in Sent gemäss Steuerrechnung Fr. 320.— pro m² betrage. Auch dieser Einwand erweist sich als nicht stichhaltig. Beim Boden, der für die Quartierstrasse abzutreten ist, handelt es sich mit einer Ausnahme um Land im übrigen Gemeindegebiet, das schon gemäss Zonenplan und Generellem Erschliessungsplan aber auch wegen der darauf lastenden Fuss- und Fahrwegrechte nicht überbaubar ist. Auch das kleine in der Bauzone gelegene Teilstück in der Nordwestecke der Parzelle Nr. 413a war für sich allein nicht überbaubar. Hinzu kommt, dass in den Bauzonen der Gemeinde Sent keine AZ-Beschränkung gilt, weshalb die Bodenabtretung auch in dieser Hinsicht auf die bauliche Nutzung der Grundstücke keinen Einfluss hat. Der abzutretende Boden wird unter diesen Umständen mit Fr. 100.— pro m² angemessen entschädigt. Die

Einsprache ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

- 1.5. Gemäss Ziffer 10 der Einsprache erachten die Einsprechenden ferner die Auferlegung von Kosten für die Sanierung von Leitungen auf alle Anwohner als nicht korrekt. Andernfalls wären die von den Eigentümern erstellten und nun im Rahmen der Erschliessung genutzten Anlagen ebenfalls zu entschädigen. Die Sanierung von Leitungen betrifft vor allem die Hydrantenwasserleitung, welche im Bereich der Parzellen Nr. 559 und 413 zu verlegen ist. Die Kosten dieser Verlegung gehen gemäss Art. 26. Abs. 1 QPV zu 100 % zu Lasten der Gemeinde. Eine Beteiligung der Quartierplanbeteiligten an diesen Kosten ist nicht vorgesehen. Die Verlegung der Leitung entlastet im Übrigen vor allem und gerade die Parzelle Nr. 413. Bei den übrigen Werkleitungen gehen lediglich die Kosten der neuen öffentlichen Schmutzwasserleitung (Teilstück S1 – S2) sowie die Kosten für die Kabelgräben und Leerrohre der Elektrizitätsversorgung und der Telekommunikation (Teilstück t2 – t3) zulasten der Quartierplanbeteiligten (Art. 26 Abs. 2 und Art. 27 Abs. 3 QPV) bzw. der Eigentümer der an diese Leitungen angeschlossenen Grundstücke (vgl. Anhang 2 sowie 2.2 und 2.3.). Demgegenüber bilden die Kosten einer allenfalls notwendigen Verlegung oder Anpassung der bestehenden Kanalisationsleitung Bestandteil der Kosten der Erschliessungsstrasse. Die bisherige Kostenregelung von Art. 26 QPV wird in den Quartierplanvorschriften in Art. 25 Abs. 2 und Art. 26 Abs. 2 in diesem Sinne präzisiert.
- 1.6. Schliesslich verlangen die Einsprechenden unter Ziffer 11 der Einsprache auch eine Entschädigung für die Beanspruchung ihres Landes zur Aufstellung einer Elektro-Verteilkabine und eines Hydranten. Auch diesem Antrag kann nicht entsprochen. Laut Art. 44 BauG haben die Grundeigentümer das Aufstellen von öffentlichen Anlagen und Einrichtungen wie Hydranten, Beleuchtungskandelaber, Strassentafeln und dergleichen auf privatem Grund zu dulden. Eine Entschädigung für das Aufstellen solcher Anlagen ist wegen der geringen Beanspruchung des Bodens nicht üblich. Für den an der Grenze zu Parzelle Nr. 559 vorgesehenen Hydranten und die Elektroverteilkabine wird daher keine Entschädigung festgelegt.
- 1.7. Zusammenfassend ist festzustellen, dass den gestellten Anträgen mit Ausnahme des Begehrens unter Ziffer 10 nicht stattgegeben werden kann. Die Einsprache wird daher in diesem Punkt im Sinne der Erwägungen gutgeheissen, in allen andern Punkten dagegen abgewiesen.

2. Einsprache [REDACTED] vom 3. Juni 2007 (Parzelle Nr. 414)

- 2.1. Die Einsprache richtet sich hauptsächlich gegen den vorgesehenen Verteilschlüssel für die Erschliessungsstrasse. Nach Auffassung des Einsprechers wird eine Aufteilung der Kosten im Verhältnis Grundstücksgrösse und Strassenlänge der zu erwartenden Beanspruchung nicht gerecht. Da die Mehrzahl der Grundstücke überbaut sei, müsse auch die tatsächliche Bebauung mit in Betracht gezogen werden. Hiezu ist folgendes Festzustellen.
- 2.1.1 Erschliessungsbeiträge sind Vorzugslasten. Als solche sind sie einerseits nach den zu deckenden Kosten oder Kostenanteilen zu bemessen und andererseits auf die Nutzniesser nach Massgabe des wirtschaftlichen Sondervorteils zu verteilen, der dem einzelnen erwächst. Zur Schätzung dieses Wertzuwachses der einzelnen Liegenschaften hat die Praxis schematische, nach der Durchschnittserfahrung aufgestellte Massstäbe geschaffen, die leicht zu handhaben sind und die auch in der Gesetzgebung ihren Niederschlag gefunden haben. Ausgangspunkt für die Aufteilung des Privatanteils auf

mehrere Beteiligte bildet im Kanton Graubünden Art. 36 Abs. 3 KRG. Danach dient für die Aufteilung des Privatanteils in der Regel die mögliche Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung allfälliger weiterer Vor- und Nachteile. In Übereinstimmung mit der allgemeinen Perimeterpraxis sieht das Gesetz explizit eine Verteilung der Kosten nach der möglichen und nicht nach der tatsächlichen Nutzung der Liegenschaften vor. Diese Praxis beruht einerseits auf der Überlegung, dass das Mass der tatsächlichen Nutzung eines Grundstücks weitgehend dem Belieben des Eigentümers anheim gestellt ist. Andererseits hat sie den Vorteil, dass sich bei Änderung der tatsächlichen Verhältnisse keine Revision des Verteilschlüssels mit dem entsprechenden Aufwand aufdrängt. Der für die Beitragserhebung massgebliche Vorteil muss zwar wirtschaftlichen Charakter haben und realisierbar sein, ob aber ein Grundeigentümer den Vorteil auch nutzt, ist nicht entscheidend. Ein bloss virtueller Sondervorteil genügt. In der Praxis wird daher der Privatanteil in aller Regel nach Massgabe der Grundstücksfläche, in Gebieten mit unterschiedlicher Ausnutzungsziffer teils auf Grund der Fläche und teils auf Grund der theoretisch möglichen Ausnutzung auf die Beteiligten aufgeteilt. Weniger gebräuchlich, vor allem bei der Erschliessung unüberbauter Gebiete, ist dagegen die Berücksichtigung der mitbenützten Strassenlänge. Gemäss Praxis des Verwaltungsgerichtes Graubünden und des schweizerischen Bundesgerichtes bildet indessen die mitbenützte Strassenlänge neben den Parametern Grundstücksfläche und mögliche Bruttogeschossfläche auch ein taugliches Kriterium für den Kostenverteilschlüssel (vgl. PVG 1998 Nr. 63).

- 2.1.2 Aus dem Gesagten folgt, dass die tatsächliche Ausnutzung der Grundstücke im Quartierplangebiet bei der Kostenverteilung nicht zu berücksichtigen ist. Da alle Grundstücke in der gleichen Bauzone liegen und die Gemeinde Sent keine Ausnutzungsziffer kennt, fällt auch die mögliche Bruttogeschossfläche als Kostenverteilungsfaktor ausser Betracht. Demgegenüber berücksichtigt der Verteilschlüssel als zweiten Parameter die mitbenützte Strassenlänge, welche vor allem den überbauten Liegenschaften im vordem Teil der Strasse zugute kommt. Der beanstandete Verteilschlüssel basiert daher auf anerkannten Grundsätzen des Perimeter- bzw. Beitragsrechts. Nach Auffassung des Gemeinderates bildet er zudem eine taugliche Grundlage für eine möglichst gerechte Verteilung der Strassenkosten im vorliegenden Verfahren. Die Einsprache ist daher in diesem Punkt abzuweisen.
- 2.2. In der Einsprache wird ferner verlangt, dass die mit dinglichen Nutzungsrechten zugunsten von Nachbargrundstücken belasteten Garageflächen von der Fläche der Parzelle Nr. 414 abgezogen und den Nachbargrundstücken zugeschlagen werden. Gleiches müsse bei der Ermittlung der massgeblichen Strassenlänge gelten. Dieser auf den ersten Blick verständliche Einwand hält einer näheren Prüfung ebenfalls nicht stand. Wie unter Ziffer 1 dargelegt, bildet die mögliche und nicht die tatsächliche Nutzung der verschiedenen Liegenschaften Anknüpfungspunkt für die Ausgestaltung des Verteilschlüssels. Auch wenn ein Grundeigentümer Teile seiner Liegenschaft Dritten zur Nutzung zur Verfügung stellt, trifft der Sondervorteil gleichwohl sein Grundstück. Für solche Drittnutzungen wird in der Regel auch ein entsprechendes Entgelt gefordert, das dem beitragspflichtigen Grundstück anfällt. Auch dem Begehren um Abzug der Garageflächen kann daher nicht entsprochen werden.
- 2.3. Schliesslich wird in der Einsprache die zugunsten der Parzelle Nr. 558 festgelegte Entschädigung für den Verlust eines Parkplatzes mit der Begründung beanstandet, die entsprechende Änderung des Strassenverlaufs diene vor allem dem Verkehr auf der westlich des Quartiers gelegenen Bergstrasse. Auch dieser Einwand ist nicht stichhaltig. Die geplante Verbreiterung der Strasse im Einmündungsbereich dient eindeutig der Verkehrssicherheit für Fahrzeuge, die bei Gegenverkehr in die Erschliessungsstrasse Flüs ein- oder aus dieser ausfahren wollen. Die Kosten des erweiterten Einmündungsbereiches bilden daher richtigerweise Bestandteil der Strassenrechnung. Auch dieses Begehren ist daher abzuweisen.

3. Einsprache [REDACTED] vom 28. Mai 2007 (Parzellen Nr. 420)

- 3.1. Die Einsprecherin beanstandet zunächst, dass sie von der Gemeinde keine Antwort auf ihre Stellungnahme vom 6. Juni 2006 auf den Quartierplanentwurf erhalten habe, obschon sie ein Anrecht auf rechtliches Gehör habe. Dieser Einwand ist nicht begründet. Wie einleitend ausgeführt, wurde im Anschluss an die Orientierungsversammlung vom 19. Mai 2005 allen Beteiligten der damalige Quartierplanentwurf mit der Möglichkeit zugestellt, der Gemeinde Wünsche und Anträge zu unterbreiten. Bei diesem Verfahren handelte es sich um eine informelle Mitwirkung mit Wunschsäusserung, welche der Behörde dazu dient, die Anliegen der Grundeigentümer kennen zu lernen und nach Möglichkeit im Quartierplanentwurf zu berücksichtigen, um spätere Einsprachen zu vermeiden. Die Anliegen der Beteiligten wurden denn auch geprüft und soweit möglich berücksichtigt. Da es sich nicht um ein Einspracheverfahren handelte, war aber ein formeller Entscheid weder vorgesehen noch erforderlich.
- 3.2. In ihrer Eingabe vom 6. Juni 2006 vertrat die Einsprecherin unter Hinweis auf Art. 70ff. BauG und Art. 38 KRG 1973 die Auffassung, dass Erschliessungsbeiträge nur für noch nicht überbaute Quartiere erhoben werden könnten. Art. 76 BauG sage ferner deutlich, dass die Gemeinde nicht gezwungen sei, Landbesitzer in jedem Fall an Erschliessungen bzw. deren Kosten zu beteiligen. Zu diesen Ausführungen ist folgendes festzustellen.
 - 3.2.1. Die Durchführung von Quartierplanungen in bloss teilweise überbauten Gebieten mit Kostenpflicht für die beteiligten Grundeigentümer ist in der Planungspraxis an der Tagesordnung. Auch in vollständig überbauten Gebieten werden immer häufiger Sanierungsquartierpläne durchgeführt, welche sich wegen erneuerungsbedürftiger oder rechtlich ungenügend geregelter Erschliessungsanlagen aufdrängen. Es trifft zwar zu, dass Quartierplanungen ursprünglich vor allem für die Erschliessung unüberbauter Gebiete gedacht waren und daher die Vorschriften über Quartierplanungen auch entsprechend formuliert wurden. Weder Art. 38ff. des Raumplanungsgesetzes von 1973 noch die Bestimmungen von Art. 51ff. des neuen Raumplanungsgesetzes von 2005 schliessen die Durchführung einer Quartierplanung in teilweise oder gar vollständig überbauten Gebieten aus. Auch die Vorschriften der Gemeinde Sent stehen einer Quartierplanung über überbaute Parzellen nicht entgegen. Gemäss Art. 70 Abs. 2 BauG wird zwar der Quartierplan hauptsächlich dort angewandt, wo nicht oder bloss teilweise baureife Grundstücke überbaut werden sollen. Das Wort „hauptsächlich“ (impustüt), belegt indessen, dass die Quartierplanung auch in andern Fällen zur Anwendung gelangen kann. Der Einwand erweist sich daher als unbegründet. Er hätte im übrigen bereits im Einleitungsverfahren erhoben werden müssen.
 - 3.2.2. Schliesslich wird in der Einsprache aber auch Art. 76 BauG unzutreffend ausgelegt. Diese Bestimmung stellt die Beteiligung der Grundeigentümer an den Kosten der Quartiererschliessung nicht in das Belieben der Baubehörde. Art. 76 Abs. 1 BauG hält vielmehr in Übereinstimmung mit dem geltenden übergeordneten Recht (Art. 19 RPG, Art. 62 KRG) fest, dass grundsätzlich die Grundeigentümer die Erschliessungskosten zu tragen haben. Die Gemeinde dagegen hat sich höchstens dann an den Kosten zu beteiligen, wenn an der Erschliessung ausnahmsweise auch ein öffentliches Interesse besteht. Die Einsprache erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.
- 3.3. Die Einsprecherin macht in der Stellungnahme vom 6. Juni 2006 weiter geltend, dass ihre Parzelle Nr. 420 an die Storta der Via dad Archas angrenze. Somit sei nicht die ganze Parzelle dem Quartier Flüs zuzurechnen. Auch dieser Einwand hält einer näheren Prüfung nicht stand. Die Parzelle verfügt über keine direkte Ausfahrt in die Via dad Archas. Auf Grund der Parzellengrenzen und der Topografie war und ist eine Zufahrt zur Parzelle Nr. 420 und insbesondere zum bestehenden Parkplatz in der Nordostecke der Liegenschaft nur über die

Erschliessungsstrasse Flüs bzw. die bisher über Dienstbarkeiten geregelte Strassenzufahrt möglich. Damit wäre eine bloss teilweise Belastung der Liegenschaft nicht gerechtfertigt.

- 3.4. Die Einsprecherin vertritt sodann die Auffassung, ihr Grundstück sei bereits vollständig erschlossen. Jedenfalls habe sie das Haus im Jahr 2000 im Glauben gekauft, dieses sei erschlossen. Wie bereits bei der Behandlung der Einsprache [REDACTED] dargelegt, ist im Zuge des Weiterausbaus der Strasse auch das Strassenstück von der Einmündung bis zur Parzelle Nr. 423 zu sanieren, da es sich in einem baulich schlechten Zustand befindet. Zudem wird die Erschliessung durch den Ausbau aufgewertet und die Sicherheit der Strasse im Einmündungsbereich erhöht. Dadurch erfährt auch die Parzelle Nr. 420 eine Wertsteigerung, weshalb die Parzelle wie alle andern überbauten und nicht überbauten Grundstücke an den Kosten zu beteiligen ist. Die Tatsache, dass die Parzelle Nr. 420 bereits über eine (erneuerungsbedürftige) Erschliessung verfügt, wurde wie bei den andern überbauten Grundstücken durch eine Reduktion des Belastungsfaktors berücksichtigt.
- 3.5. Die Einsprecherin vermisst sodann eine Begründung für die Erhöhung der in Anhang 2 festgelegten Kostenanteile. Die Erhöhung der Kostenanteile ist darauf zurückzuführen, dass bei der Überarbeitung des Quartierplans nach der Orientierungsversammlung vom Mai 2005 auf die vorsorgliche Erschliessung der innerhalb des Quartierplangebietes, jedoch noch im übrigen Gemeindegebiet gelegenen Flächen verzichtet wurde. Die auf diese Flächen entfallenden Kostenanteile mussten daher auf die Grundstücke innerhalb der Bauzone verlegt werden. Andererseits konnten durch den Verzicht auf den Wendeplatz Kosten von Fr. 16'000.— vermieden werden.
- 3.6. Die Einsprecherin beantragt ferner, Art. 30 Abs. 2 QPV in dem Sinne zu ändern, dass die später zu bezahlenden Anteile indexiert und mit Zins und Zinseszins belastet würden. Auch diesem Antrag kann nicht entsprochen werden. Die bei einer Veränderung der Verhältnisse und Revision des Kostenverteilers in einem späteren Zeitpunkt an den Kosten der Erschliessungsstrasse zu beteiligenden Grundeigentümer ziehen gegenwärtig aus der Strasse keine Erschliessungsvorteile. Diese entstehen erst im Zeitpunkt einer möglichen späteren Einzonung ihrer Grundstücke. Aus diesem Grund rechtfertigt es sich nicht, die dannzumal festzulegenden Kostenanteile mit Zinsen zu belasten. Ebenso wenig rechtfertigt sich eine Indexierung der Erschliessungskosten, da die damit finanzierten Anlagen durch den Gebrauch bis zur späteren Beteiligung weiterer Eigentümer ebenfalls an Wert verlieren. Von einer Änderung von Art. 30 Abs. 2 QPV ist daher abzusehen.
- 3.7. Die Einsprecherin weist schliesslich unter Punkt 6 ihrer Eingabe darauf hin, dass die Gefahr bestehe, dass sich der zum Haus gehörende unbefestigte Parkplatz beim Befahren durch schwere Fahrzeuge absenken könnte. Sie behalte sich daher vor, den Platz abzusperren. Dieses Anliegen ist verständlich. Dennoch kann auf eine Freihaltung der Vorplätze für das Kreuzen und Wenden von Fahrzeugen angesichts der geringen Breite der Strasse nicht verzichtet werden. Immerhin ist Art. 14 Abs. 2 QPV in dem Sinne zu ändern, dass die Vorplätze lediglich durch Personenwagen befahren werden dürfen. Diese Einschränkung ist gerechtfertigt, umso mehr als die Vorplätze für das Wenden von Lastwagen ohnehin nicht ausreichen. In diesem Sinne ist daher das Anliegen der Einsprecherin zu berücksichtigen.
- 3.8. Der letzte Punkt der Einsprache betrifft die Elektroverteilkabine. Entgegen der Annahme der Einsprecherin ist keine Vergrösserung der bestehenden Kabine auf Parzelle Nr. 420 vorgesehen. Bei der Darstellung der Kabine im Erschliessungsplan Versorgung handelt es sich um ein grafisches Symbol, welches keine Aussage über die Grösse der Anlage enthält.

4. Einsprache Stockwerkeigentümer Parzelle Nr. 423 vom 14. Juni 2007

Zu den insgesamt 10 Anträgen der Stockwerkeigentümer Parzelle Nr. 423 ist folgendes festzustellen.

- 4.1. Die Einsprecher beantragen zunächst eine Reduktion des Belastungsfaktors bei der Erschliessungsstrasse von 0.4 auf 0.2 mit der Begründung, dass sämtliche Eigentümer über Parkplätze bzw. Parkierungsrechte auf Parzelle Nr. 510 verfügten, die von der Via Sura aus erschlossen seien. Die Erschliessungsstrasse Flüs diene daher den Stockwerkeigentümern lediglich als Fussweg. Diese Betrachtungsweise teilt der Gemeinderat nicht. Auch wenn sämtliche Pflichtparkplätze für die Parzelle Nr. 423 von der Via Sura aus erschlossen sind, sind Fahrten mit Personenwagen oder Lastwagen über die Erschliessungsstrasse Flüs zur Liegenschaft der Einsprecher für Anlieferungs Zwecke durchaus möglich und angesichts des Höhenunterschiedes und der Distanz zur Via Sura auch wahrscheinlich, jedenfalls aber nicht auszuschliessen. Sodann wäre auch die Erstellung eines Aussenparkplatzes an der Erschliessungsstrasse wie bei den Parzellen Nr. 425 und 427 nicht ausgeschlossen. Unter den gegebenen Umständen rechtfertigt es sich daher nicht, die Parzelle Nr. 423 anders als die Parzellen Nr. 425 und 427 zu behandeln. Eine Reduktion des Belastungsfaktors drängt sich daher nicht auf.
- 4.2. Die mitbenutzte Strassenlänge wurde bei allen Parzellen in der Mitte der Parzelle gemessen. Auch bei Parzelle Nr. 423 ist daher konsequenterweise von einer mitbenutzten Länge von 75 auszugehen. Eine Verkürzung auf 33 m wäre nicht gerechtfertigt, zumal die Strasse sowohl von Fussgängern als auch für Fahrten zur Anlieferung oder zu einem theoretisch möglichen Parkplatz bis zur Parzelle Nr. 423 benutzt wird. Auch der zweite Antrag ist daher abzuweisen.
- 4.3. Unter Ziffer 3 beantragen die Einsprecher sodann, im Bereich der Parzelle Nr. 423 aus Sicherheitsgründen eine Stützmauer mit einer soliden Abschränkung in der Form eines stabilen Zauns, allenfalls aus Plexiglas zu erstellen. Das Strassenprojekt sieht die Erstellung eines Zaunes auf der Stützmauer als Absturzsicherung vor. Eine geschlossene Verkleidung des Zauns z.B. mit Plexiglas ist dagegen aus ästhetischen Gründen abzulehnen. Dem Begehren ist daher in diesem Sinne Rechnung getragen.
- 4.4. Der vierte Antrag verlangt, Art. 21 Abs. 4 QPV dahin abzuändern, dass bereits im Quartierplan ein Ablaufplan erstellt werde, der Aufschluss über die Kosten und zeitlichen Dimensionen der Bauetappen gebe. Im Sinne dieses Antrages wurde Art. 21 Abs. 4 QPV dahingehend präzisiert, dass in einer ersten Etappe sofort nach Inkrafttreten des Quartierplans lediglich die Stützmauer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 610 erstellt wird. In einer zweiten Etappe werden dann die Stützmauer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 608 sowie der gesamte Strassenkörper mit den Erschliessungsleitungen und dem MHT Belag auf der ganzen Strassenlänge erstellt. Der Zeitpunkt der zweiten Etappe wird dabei durch die Baubehörde bestimmt. Weitere Einzelheiten können zur Zeit nicht festgelegt werden, zumal vor Ausführung der zweiten Etappe der hierfür erforderliche Kredit noch von der Gemeindeversammlung zu beschliessen ist. Weitere Festlegungen zur Etappierung sind daher zur Zeit nicht möglich.
- 4.5. Unter Ziffer 5 stellen die Einsprecher weiter den Antrag, es sei Art. 25 Abs. 4 QPV ersatzlos zu streichen und Art. 25 Abs. 3 QPV in dem Sinne zu ergänzen, dass die Kosten für eine allfällige Erneuerung der Erschliessungsstrasse durch die Gemeinde getragen werde. Diesem Antrag kann nicht stattgegeben werden. Wie bei der erstmaligen Erstellung sind auch bei Erneuerungen von Erschliessungsanlagen, aus denen den Grundeigentümern ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, Beiträge zu erheben (Art. 63 Abs. 1 KRG). Eine Änderung der Quartierplanbestimmungen gemäss Antrag der Einsprecher verstiesse daher gegen übergeordnetes Recht.

- 4.6. Die unter Ziffer 6 und 7 gestellten Anträge auf Abänderung von Art. 26 Abs. 3 und 4 QPV sind aus den gleichen Gründen abzuweisen wie der Antrag 5. Es kann auf die Ausführungen unter Ziffer 4.5. hievor verwiesen werden.
- 4.7. Unter Ziffer 8 wird beantragt, dass an der ursprünglich vorgesehenen Vorfinanzierung der in das Quartierplangebiet einbezogenen Fläche ausserhalb der Bauzone festgehalten werde. Auch diesem Antrag ist nicht statt zu geben. Da offen ist, ob überhaupt und in welchem Ausmass die zur Diskussion stehenden Flächen einmal eingezont werden, lässt sich eine Vorfinanzierung von Erschliessungskosten durch die Gemeinde nicht rechtfertigen.
- 4.8. In Ziffer 9 stellen die Einsprecher den Antrag, die in Art. 30 Abs. 1 QPV statuierte Frist von 10 Jahren zu streichen. Diesem Antrag wird vor allem mit Rücksicht auf die offene weitere Entwicklung der Bauzonen stattgegeben. Art. 30 Abs. 1 QPV ist daher entsprechend zu ändern.
- 4.9. Unter Ziffer 10 rügen die Einsprecher schliesslich die Berechnung des Kostenanteils der Parzelle Nr. 559, welche mit einem Belastungsfaktor von 0.7 und nicht von 0.6 zu belasten sei. Dieser Einwand ist berechtigt. Der Verteilschlüssel im Anhang 2 ist entsprechend zu korrigieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Anträgen 3, 4, 9 und 10 im Sinne der vorangehenden Ausführungen gutzuheissen und die betroffenen Bestandteile des Quartierplans entsprechend zu ändern sind. Die übrigen Anträge werden dagegen abgewiesen.

5. Einsprache [REDACTED] vom 14. Juni 2007 (Parzelle 425)

- 5.1. In seinem ersten Einsprachebegehren verlangt der Einsprecher, dass die Stützmauer bei Parzelle N. 425 bis an die gemeinsame Grenze zur Parzelle Nr. 426 zu verschieben und ihm ein Grenzbaurecht zur Erstellung einer Garage neben seinem Haus bis an die neue Erschliessungsstrasse einzuräumen sei. Zu diesem Antrag ist folgendes festzustellen:

Standort und Ausdehnung der Stützmauer werden grundsätzlich durch das Strassenprojekt bestimmt. Im Rahmen der Detailplanung und Ausführung sind örtlich begrenzte Abweichungen möglich. Demgegenüber kann dem Antrag auf Gewährung eines Grenzbaurechts schon aus gestalterischen Gründen nicht entsprochen werden. Die Gewährung eines Grenzbaurechtes hätte ausserdem eine unerwünschte präjudizielle Wirkung.

- 5.2. Unter Ziffer 2 wird ferner beantragt, es sei auf eine Beanspruchung von 18 m² Land ab Parzelle Nr. 425 zu verzichten und die Stützmauer für die neue Erschliessungsstrasse auf der Parzellengrenze zu errichten. Diesem Antrag kann nicht gefolgt werden. Die optimale Linienführung der Strasse insbesondere bezüglich Höhenlage führt zur vorgesehenen Grenzziehung und damit zum angefochtenen Abzug von 18 m². Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 427 haben ferner alle einbezogenen Parzellen Land für die Erschliessungsstrasse abzutreten. Die Parzelle Nr. 425 ist dabei am Landerwerb mit einem Abzug von bloss 18 m² eher bescheiden beteiligt. Die Einsprache ist daher in diesem Punkt abzuweisen.
- 5.3. Antrag 3 geht dahin, auf eine Etappierung der projektierten Erschliessung zu verzichten. Auch diesem Antrag kann nicht stattgegeben werden. Die Etappierung wurde im Zusammenhang mit der Einsprache der Stockwerkeigentümer Parzelle Nr. 423 immerhin in dem Sinne geändert, dass sofort nach Inkrafttreten des Quartierplans in einer ersten Etappe einzig die Stützmauer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 610 erstellt wird. In einer zweiten Etappe wird dann die Stützmauer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 608 sowie der gesamte Strassenkörper mit den Erschliessungsleitungen und dem MHT Belag auf der ganzen Strassenlänge erstellt. Der Zeitpunkt der zweiten Etappe wird dabei durch die Baubehörde bestimmt. Die Erstellung der Strasse in einer Bauetappe auf der ganzen Länge ist damit sichergestellt.

- 5.4. Die Einsprachebegehren 4, 5 und 6 sind mit den entsprechenden Begehren in der Einsprache der Stockwerkeigentümergeinschaft Parzelle Nr. 423 identisch. Sie sind aus den gleichen Gründen abzuweisen.
- 5.5. Unter Ziffer 7 beantragt der Einsprecher, Art. 28 Abs. 3 QPV ersatzlos zu streichen. Auch diesem Begehren kann nicht entsprochen werden. Die Leistung von Akontozahlungen dient der Senkung von Bauzinsen und liegt daher im Interesse aller Beitragspflichtigen. Art. 63 Abs. 3 KRG sieht im übrigen die Erhebung von Akontozahlungen bei der Erhebung von Beiträgen ausdrücklich vor.
- 5.6. Die Einsprachebegehren 8 und 9 sind mit den entsprechenden Begehren in der Einsprache der Stockwerkeigentümergeinschaft Parzelle Nr. 423 identisch. Das Begehren 8 ist daher aus den gleichen Gründen abzuweisen, während das Begehren 9 gutzuheissen ist.
- 5.7. Zusammenfassend ist festzustellen, dass Antrag 1 teilweise und die Anträgen 3 und 9 im Sinne der vorangehenden Ausführungen gutzuheissen und die betroffenen Bestandteile des Quartierplans entsprechend zu ändern sind. Alle übrigen Anträge werden dagegen abgewiesen.
- 6. Einsprache Administraziun Società in condomini Chasa Mot vom 12. Juni 2007 (Parzelle Nr. 426)**
- 6.1. Die Einsprecher beantragen hauptsächlich eine Erhöhung des Gemeindeanteils an den Kosten der Erschliessungsstrasse von 20 % auf einen Drittel, da die Strasse durch Dritte (Landwirtschaft, Gewerbe, Tourismus) mitbenützt werde. Wie bei der Behandlung der Einsprache [REDACTED] dargelegt, handelt es sich bei der Erschliessungsstrasse Flüs um eine Anlage der Feinerschliessung. Laut allgemeiner Perimeterpraxis und Art. 63 KRG gilt bei Anlagen der Feinerschliessung für den Gemeindeanteil ein Richtwert von 0 – 30 %, je nach Höhe des öffentlichen Interesses an der Anlage. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Anlage, die im Interesse der überbauten bzw. überbaubaren Grundstücke erstellt wird. Die Strasse dient lediglich in untergeordneten Mass auch den Interessen der Landwirtschaft und Spaziergängern. Diese Mitbenützung ist nach Auffassung des Gemeinderates mit dem festgelegten Gemeindeanteil von 20% grosszügig abgegolten. Die mögliche Mitbenützung der Strasse durch das Gewerbe fällt bei der Festlegung des Gemeindeanteils ausser Betracht, da diese dem Privatanteil zuzurechnen ist. Der Antrag ist daher abzuweisen.
- 6.2. Die Einsprecher verlangen sodann, dass für die Bauzeit der Erschliessungsstrasse eine Parkierungsmöglichkeit, wenn möglich in der Nähe der Chasa Mot vorgesehen werde. Diesem an sich berechnigte Anliegen ist im Rahmen der Bauausführung Rechnung zu tragen. Das Begehren der Einsprecher wird daher in diesem Sinne entgegen genommen.
- 6.3. Schliesslich vermissen die Einsprecher die Angabe des genauen Zeitpunktes der Ausführung der in Art. 21 Abs. 4 QPV vorgesehenen Erschliessungsetappen. Wie bei der Behandlung der Einsprache der Stockwerkeigentümer Parzelle Nr. 423 ausgeführt, wurde Art. 21. Abs. 4 QPV in dem Sinne abgeändert, dass nach Inkrafttreten des Quartierplans in einer ersten Etappe sofort einzig die Stützmauer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 610 erstellt wird. In einer zweiten Etappe wird dann die Stützmauer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 608 sowie der gesamte Strassenkörper mit den Erschliessungsleitungen und dem MHT Belag auf der ganzen Strassenlänge erstellt. Der Zeitpunkt der zweiten Etappe wird durch die Baubehörde bestimmt. Das Ausführungsjahr kann zur Zeit noch nicht festgelegt werden, da die Ausführung der zweiten Etappe von einem entsprechenden Kreditbeschluss der Gemeindeversammlung abhängt.

7. Einsprache [REDACTED] vom 28. Mai 2007 (Parzellen Nr. 427)

- 7.1. Der Einsprecher beanstandet zunächst, dass er von der Gemeinde keine Antwort auf seine Einsprache vom 22. Mai 2006 auf den ersten Quartierplanen Flüs erhalten habe, obschon er ein Anrecht auf rechtliches Gehör habe. Dieser Einwand ist nicht begründet. Wie bereits bei der Behandlung der Einsprache [REDACTED] ausgeführt, wurde im Anschluss an die Orientierungsversammlung vom 19. Mai 2005 allen Beteiligten der damalige Quartierplanentwurf mit der Möglichkeit zugestellt, der Gemeinde Wünsche und Anträge zu unterbreiten. Beim damaligen Verfahren handelte es sich folglich um eine informelle Mitwirkung mit Wunschkäusserung, welche der Behörde dazu diente, die Anliegen der Grundeigentümer kennen zu lernen und nach Möglichkeit im Quartierplan zu berücksichtigen, um spätere Einsprachen zu vermeiden. Die Anliegen der Beteiligten wurden denn auch geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Da es sich nicht um Einspracheverfahren handelte, war aber ein formeller Entscheid weder vorgesehen noch erforderlich.
- 7.2. In der früheren Eingabe vom 22. Mai 2006, an welcher die Einsprecher festhalten, wird geltend gemacht, dass die Parzelle Nr. 427 seit gut 30 Jahren überbaut sei, weshalb Art. 4 Abs. 1 der Quartierplanbestimmungen die gesetzliche Grundlage fehle. Diese Betrachtungsweise ist nicht zutreffend. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Parzelle Nr. 427 innerhalb des Quartierplangebietes liegt, welches bereits im Einleitungsverfahren rechtskräftig festgelegt wurde. Auf den Einbezug der Parzelle Nr. 427 in den Quartierplan kann daher im vorliegenden Verfahren nicht mehr zurück gekommen werden. Wie bereits bei der Behandlung der in die gleiche Richtung zielenden Einsprache [REDACTED] dargelegt, schliessen weder die Art. 38ff. des Raumplanungsgesetzes von 1973 noch die Bestimmungen von Art. 51ff. des neuen Raumplanungsgesetzes von 2005 die Durchführung einer Quartierplanung in teilweise oder gar vollständig überbauten Gebieten aus. Auch die Vorschriften der Gemeinde Sent stehen einer Quartierplanung über überbaute Parzellen nicht entgegen. Gemäss Art. 70 Abs. 2 BauG wird zwar der Quartierplan hauptsächlich dort angewandt, wo nicht oder bloss teilweise baureife Grundstücke überbaut werden sollen. Das Wort „hauptsächlich“ (impustüt), belegt indessen, dass die Quartierplanung auch in andern Fällen zur Anwendung gelangen kann. Die Parzelle Nr. 427 wurde damit zu Recht in die Quartierplanung einbezogen.
- 7.3. Unter Ziffer 2, 3, 4, 5 und 9 der Eingabe vom 22. Mai 2006 weist der Einsprecher sodann darauf hin, dass seine Liegenschaft von der Via Sura aus erschlossen sei. Dies trifft an sich zu, doch erhält die Parzelle Nr. 427 durch die neue Erschliessungsstrasse eine wesentlich komfortablere Erschliessung von oben. Bereits bisher wurde das in der Einsprache erwähnte Fuss- und Fahrwegrecht auch für die Zufahrt zur Liegenschaft von oben benutzt. Die Parzelle Nr. 427 ist daher zweifelsfrei an den Kosten der Erschliessungsstrasse zu beteiligen. Die auf 40 % festgesetzte Beteiligung trägt dem Umstand hinreichend Rechnung, dass das Grundstück über eine zweite Erschliessung von der Via Sura aus verfügt. Im übrigen wurde die vom Einsprecher mit Grund beanstandete tiefere Belastung der Parzelle Nr. 423 mittlerweile korrigiert. Wie dem Auflageentwurf entnommen werden kann, wird auch die Parzelle Nr. 423 mit 40 % an der Strasse beteiligt. Eine dagegen gerichtete Einsprache wurde abgewiesen (vgl. oben Ziffer 4.1.).
- 7.4. Ziffer 6 der Eingabe vom 22. Mai 2006 wendet sich gegen Art. 15 Abs. 1 QPV, der als unstatthafter Eingriff in die persönlichen Eigentumsrechte betrachtet wird. Dies trifft nicht zu. Im Rahmen von Quartierplanungen können auch auf Privatboden notwendige Erschliessungsanordnungen getroffen werden. Wie bereits in der Einsprache [REDACTED] dargelegt, kann auf die Mitbenützung der Vorplätze entlang der Erschliessungsstrasse für das Kreuzen und Wenden von Fahrzeugen angesichts der geringen Strassenbreite nicht verzichtet werden. Indessen wurde das Befahren der Vorplätze in Art. 15 Abs. 1 QPV auf Personenwagen beschränkt. Der Einwand erweist sich daher als unbegründet.

- 7.5. Nach Auffassung des Einsprechers greift offenbar auch Art. 20 Abs. 1 in unzulässiger Weise in seine Eigentumsrechte ein. Wie bereits ausgeführt, können in einem Quartierplan namentlich zur Sicherstellung der Erschliessung Eigentumsbeschränkungen festgelegt werden. Dies gilt auch für Werkleitungen zur Erschliessung des Quartiers. Der Einwand erweist sich daher ebenfalls als unbegründet.
- 7.6. Unter Ziffer 7 der Eingabe vom 22. Mai 2006 stellt der Einsprecher ferner auch die Höhe der Kosten für den Bau der Erschliessungsstrasse in Frage. Diese Zweifel teilt der Gemeinderat nicht. Der Kostenvoranschlag wurde vom beauftragten Ingenieur auf Grund detaillierter Ausmasse und aktueller Einheitspreise erstellt. Im übrigen gelangen schliesslich nicht die geschätzten Kosten sondern die tatsächlichen Kosten der Erschliessung zur Verteilung. Auch dieser Einwand erweist sich daher als nicht stichhaltig.
- 7.7. In der Einsprache vom 28. Mai 2007 stösst sich der Einsprecher unter Ziffern 3 und 4 ausserdem daran, dass sich die im Verteilschlüssel festgesetzten Anteile der Parzelle Nr. 427 ohne Angabe von Gründen von 4 auf 7 % erhöht habe. Wie zum analogen Einwand in der Einsprache [REDACTED] ausgeführt, ist die Erhöhung der Kostenanteile darauf zurückzuführen, dass bei der Überarbeitung des Quartierplans nach der Orientierungsversammlung vom Mai 2005 auf die vorsorgliche Erschliessung der im übrigen Gemeindegebiet gelegenen Flächen verzichtet wurde. Die auf diese Flächen entfallenden Kostenanteile mussten daher auf die Grundstücke innerhalb der Bauzone verlegt werden. Andererseits konnten durch den Verzicht auf den Wendepplatz Kosten von Fr. 16'000.— vermieden werden.
- 7.8. Schliesslich wird auch in der vorliegenden Einsprache analog der Einsprache [REDACTED] eine Änderung von Art. 30 Abs. 2 QPV in dem Sinne beantragt, dass die später zu bezahlenden Anteile indexiert und verzinst werden müssten. Dieser Antrag ist aus den bei der Behandlung der Einsprache [REDACTED] dargelegten Gründen abzuweisen. Es kann auf die dortigen Ausführungen (Ziffer 3.6) verwiesen werden.

8. Einsprache von [REDACTED] vom 30. Mai 2007 (Parzelle Nr. 559)

- 8.1. Die vorliegende Einsprache richtet sich zunächst gegen die Anordnung von Art. 14 Abs. 2 QPV, wonach Zufahrten und Vorplätze für das Kreuzen und Wenden von Fahrzeugen freizuhalten seien. Der Einsprecher beantragt, diese Vorschrift ersatzlos zu streichen. Eventuell sei in Art. 14 Abs. 2 QPV das zu Gunsten von Parz. Nr. 559 und zu Lasten von Parz. Nr. 414 eingetragene Benützungsrecht am Parkplatz im Freien vor den Garagen Nr. 4 und 5 explizit vorzubehalten. Subeventuell sei, sofern das Benützungsrecht am Parkplatz im Freien im Rahmen der Quartierplanung aufgehoben werde – analog der Regelung für Parzelle Nr. 558 eine einmalige Entschädigung von Fr. 6'000.- zu leisten. Zu diesen Begehren ist folgendes festzustellen. Eine Aufhebung des Benützungsrechtes am Parkplatz vor den Garagen Nr. 4 und 5 ist nicht vorgesehen. Das betreffende Benützungsrecht ist jedenfalls in der Liste der aufzuhebenden Dienstbarkeiten (Art. 9 Abs. 1 QPV) nicht aufgeführt und besteht daher gemäss Art. 9 Abs. 2 QPV weiter. Kernpunkt von Art. 14 QPV bildet das Verbot der Abschränkung von Zufahrten und Vorplätzen, um ein Wenden oder Kreuzen von Fahrzeugen zu ermöglichen. Die Benützung der Zufahrten und Vorplätze durch Motorfahrzeuge durch die Grundeigentümer einschliesslich Parkieren wird dadurch nicht eingeschränkt. Die missverständliche Formulierung von Art 14 Abs. 2 ist daher im Sinne der Einsprache dahin abzuändern, dass die Benützung der Zufahrten und Vorplätze einschliesslich Parkierung für eigene Bedürfnisse ausdrücklich vorbehalten wird. Gemäss Ausführungen zur Einsprache [REDACTED] wird das Recht zum Wenden und Kreuzen ausserdem auf Personenwagen beschränkt. Die Einsprache ist daher in diesem Punkt im Sinne der Erwägungen gutzuheissen.
- 8.2. Unter Ziffer 2 der Einsprache wird beantragt, Art. 21 Abs. 4 insofern zu präzisieren, dass in einer 1.Etappe unmittelbar nach Rechtskraft des Quartierplanes die gesamte Strasse mit Stützmauern (aber ohne Asphaltbelag) erstellt wird, und dass die 2. Etappe (Asphaltbelag) in einem Zug spätestens innerhalb von zwei Jahren seit Beendigung der 1. Etappe ausgeführt wird.

Eine Präzisierung der in Art. 21 Abs. 4 QPV statuierten Etappierung hält auch der Gemeinderat für sinnvoll. Nach nochmaliger eingehender Prüfung erscheint indessen eine Etappierung in dem Sinne dem Vorschlag des Einsprechers vorzuziehen, dass in einer ersten Etappe unmittelbar nach Inkrafttreten des Quartierplans zunächst einzig die Stützmauer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 610 erstellt wird. In einer zweiten Etappe soll dann die Stützmauer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 608 sowie der gesamte Strassenkörper mit den Erschliessungsleitungen und dem HMT Belag auf der ganzen Strassenlänge erstellt werden, wobei der Zeitpunkt der zweiten Etappe durch die Baubehörde bestimmt wird. Art. 21 Abs. 4 QPV ist in diesem Sinne zu präzisieren. Der Gemeinderat hofft, mit dieser Regelung auch dem Anliegen in der vorliegenden Einsprache Rechnung getragen zu haben.

- 8.3. Wie in der Einsprache der *Administraziun Società in condomini Chasa Mot* wird auch in der vorliegenden Eingabe beantragt, den Gemeindeanteil an der Erschliessungsstrasse von 20 auf 30 % zu erhöhen. Diesem Antrag kann aus den bereits bei der Behandlung der Einsprache der Stockwerkeigentümer *Chasa Mot* dargelegten Gründen nicht entsprochen werden. Entgegen den Ausführungen des Einsprechers drängt sich ferner auch bei Belassung des Gemeindeanteils auf 20 % keine Änderung des Verteilschlüssels im Sinne der beiden Eventualanträge auf. Die Höhe des Anteils der öffentlichen Interessen ist unabhängig von den Überlegungen des Einsprechers im Zusammenhang mit den beiden Eventualanträgen auf Grund der zu erwartenden Inanspruchnahme der Strasse durch Dritte zu bestimmen. Ein Gemeindeanteil von 20 % zur Abgeltung der Beanspruchung der Strasse durch Dritte ist nach Auffassung des Gemeinderates in Anbetracht der gegebenen Verhältnisse eher grosszügig bemessen. Andererseits kann nicht gesagt werden, dass die Vorderlieger aus dem hintern Teil der Strasse überhaupt keinen Nutzen hätten, weshalb die Erstellungskosten der Quartierstrasse bis Ende der Parzelle Nr. 559 getrennt von den Kosten der Fortsetzung zu verteilen wären. Auch wenn – *nota bene* – aus Kostengründen auf den Wendeplatz verzichtet wurde, besteht eine Wendemöglichkeit auf den privaten Vorplätzen im hintern Teil der Strasse, die auch von den Vorderliegern bzw. Besuchern der im vordern Teil der Strasse gelegenen Parzellen beansprucht werden können. Vor allem aber stehen dieser Argumentation anerkannte Grundsätze der Kostenverteilung entgegen. Mit der vom Beschwerdeführer vertretenen Betrachtungsweise könnte ohne weiteres von jedem Beitragspflichtigen eine Aufteilung und Verteilung der Erschliessungskosten der Strasse nur gerade bis zu seiner Haustür gefordert werden. Eine solche Kostenregelung wäre jedoch nicht nur unpraktikabel sondern führte auch zu einer wenig gerechten Verteilung der Strassenlasten. Eine gewisse schematische Verteilung der Kosten auf die Privatinteressenz ist daher auch im vorliegenden Verfahren unumgänglich. Mit der Berücksichtigung der mitbenützten Strassenlänge wurde vorliegend den Interessen der Vorderlieger nach Auffassung des Gemeinderates genügend Rechnung getragen. Die vorgesehenen Parameter gestatten jedenfalls eine ausgewogene und nach dem Empfinden des Gemeinderates auch gerechte Verteilung der Erschliessungskosten auf alle Beteiligten. Auch der unter Ziffer 4 gestellte Eventualantrag ist daher abzuweisen.
- 8.4. Schliesslich fordert der Einsprecher mit Antrag 5 subeventuell eine bergseitige Versetzung der Strasse im Bereich der Parzelle Nr. 413 zur Vermeidung von Stützmauern und zur Reduktion der Erschliessungskosten. Auch diesem Antrag kann nicht entsprochen werden. Eine bergseitige Verschiebung der Strasse führte zu einer wesentlichen Verschlechterung der Strassenanschlüsse der unterhalb der Strasse gelegenen Parzellen. Ausserdem ergäben sich Schwierigkeiten mit bezug auf die Grenzziehung der Strassenparzelle und der angrenzenden Grundstücke.
- 8.5. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Anträge 1 und 2 im Sinne der vorangehenden Ausführungen gutzuheissen und die betroffenen Bestandteile des Quartierplanentwurfs entsprechend zu ändern sind. Die übrigen Anträge werden dagegen abgewiesen.

B Genehmigung des Quartierplans

Auf Grund der vorangehenden Erwägungen werden die Quartierplanvorschriften sowie die zugehörigen Pläne gegenüber dem Entwurf gemäss öffentlicher Auflage vom 16. Mai bis 15. Juni 2007 folgt geändert:

Quartierplanvorschriften

Art. 14 Private Vorplätze

- 1 Private Zufahrten und Vorplätze entlang der Erschliessungsstrasse dürfen nicht mit Ketten oder anderen Abschränkungen abgesperrt werden. Die Nutzung von Vorplätzen durch die Eigentümer für eigene Zwecke, namentlich für die Parkierung, bleibt vorbehalten.
- 2 Die Zufahrten und Vorplätze dürfen das Kreuzen und Wenden von Personenwagen von jedermann benutzt werden.

Art. 16 Versorgungsanlagen

- 2 Die bestehende durch das Quartier führende Hydrantenleitung wird im Bereich der Parzelle Nr. 413 gemäss Erschliessungsplan Versorgung in das Strassentrassee verlegt. Der Baumbestand auf Parzelle Nr. 425 ist beim Bau der geplanten neuen Werkleitungen soweit als möglich zu schonen. Müssen Bäume entfernt werden, ist zu Lasten des Projekts eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Art. 21 Öffentliche Verkehrsanlagen

- 3 Die Sanierung der Erschliessungsstrasse erfolgt in 2 Etappen. In einer ersten Etappe, sofort nach Inkrafttreten des Quartierplanes, wird die Stützmauer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 610 erstellt. In einer zweiten Etappe wird die Stützmauer nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 608 sowie der gesamte Strassenkörper mit den Erschliessungsleitungen und dem HMT Belag auf der ganzen Strassenlänge erstellt. Der Zeitpunkt der Ausführung der zweiten Etappe wird von der Baubehörde bestimmt.

Art. 25 Verkehrsanlagen

- 2 Die Kosten für die Sanierung der Erschliessungsstrasse umfassen sämtliche Auslagen der Gemeinde für die weitere Projektierung und den Bau der Anlage einschliesslich Anschlüsse an die bestehenden Strassen und zugehörige Anlagen wie Kabelgräben und Leerrohre für die Stromversorgung, Strassenbeleuchtung, Entwässerung (Künetten und Meteorwasserleitungen) und dergleichen. Bestandteil der Sanierungskosten bilden ferner die Kosten für bauliche Anpassungen bestehender privater Strassenanschlüsse, das Versetzen von Einfriedungen sowie die Entschädigung für den Verlust des Parkplatzes auf Parzelle Nr. 558 (Art. 15 Abs. 3 QPV). Zulasten der Erschliessungsstrasse gehen schliesslich auch die Kosten einer allenfalls notwendigen Verlegung oder Anpassung der bestehenden Kanalisationsleitung im Strassenbereich.

Art. 26 Versorgungsanlagen

- 2 Die Kosten für die Projektierung und Erstellung der geplanten neuen öffentlichen Schmutzwasserleitung (Strecke S1 – S2) sowie die Kosten für die Kabelgräben und Leerrohre für die Elektrizitätsversorgung und die Telekommunikation (Strecke t2 – t3) gehen zulasten der

Quartierplanbeteiligten. Die weiteren Kosten für die Elektrizitätsversorgung und die Telekommunikation sowie sämtliche Kosten für den Leitungsabschnitt t1-t2 der Telekommunikation gehen zulasten des Elektrizitätswerkes bzw. der Swisscom.

Art. 29 3. Fälligkeit der Kostenanteile

- 4 In Härtefällen kann die Baubehörde auf Gesuch hin die Bezahlung von Beiträgen in Raten bewilligen. Bei Begründung eines Grundpfandrechts zugunsten der Gemeinde kann die Baubehörde auch eine zeitlich befristete Stundung von Beiträgen gestatten.

Art. 30 4. Revision des Kostenverteilers

- 1 Ändern sich nach Eintritt der Rechtskraft des Kostenverteilers wegen baulicher Massnahmen oder der Art der Benützung des Werkes, insbesondere bei einer Erweiterung der Bauzone oder Weiterführung der Erschliessungsstrasse die Sondervorteile oder das Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Interessenz wesentlich, sind die Erschliessungskosten auf Antrag von Quartierplanbeteiligten oder von Amtes wegen neu zu verteilen.
- 3 Die Revision des Kostenverteilers erfolgt im Rahmen eines Abänderungsverfahrens für den Quartierplan.

Anhänge zu den Quartierplanvorschriften

Anhang 2: Verteilschlüssel 1a: Parzelle Nr. 559, Korrektur Faktor 0.6 auf 0.7

Anhang 2.3.: Strecke t2 – t3 nur bis Parzellen Nr. 413b / 424

Anhang 3: Reduktion Kosten Swisscom (Kürzung Strecke t2 – t3)

Anhang 1 und 4: Anpassung an Änderungen in den Anhängen 2 und 3

Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan 1:500 Versorgung wird dahin abgeändert, dass die neue Telekommunikationsleitung nur bis zu den Parzellen Nr. 413b und 424 geführt wird.

Weitere Änderung am Quartierplan drängen sich nicht auf. Der Quartierplan kann daher mit den vorstehenden Änderungen in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage vom 16. Mai bis 15. Juni 2007 genehmigt werden.

Gestützt auf diese Erwägungen und in Anwendung von Art. 90 BauG beschliesst der Gemeindevorstand was folgt:

III Beschluss

1. Erledigung der Einsprachen:

- 1.1. Die Einsprache von [REDACTED] und [REDACTED] vom 8. Juni 2007 (Parzelle Nr. 413) wird mit Bezug auf Ziffer 10 der Einsprache im Sinne der Erwägungen gutgeheissen, in allen andern Punkten dagegen abgewiesen.

- 1.2. Die Einsprache von [REDACTED] vom 3. Juni 2007 (Parzelle Nr. 414) wird abgewiesen.

- 1.3. Die Einsprache von [REDACTED] vom 28. Mai 2007 (Parzellen Nr. 420) wird mit Bezug auf den Antrag 6 im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im übrigen jedoch abgewiesen.
- 1.4. Die Einsprache der Stockwerkeigentümer Parzelle Nr. 423 wird mit Bezug auf die Anträgen 3, 4, 9 und 10 im Sinne der vorangehenden Ausführungen gutgeheissen und die betreffenden Bestandteile des Quartierplans entsprechend geändert. Alle übrigen Anträge werden dagegen abgewiesen.
- 1.5. Die Einsprache von [REDACTED] vom 14. Juni 2007 (Parzelle Nr. 425) wird mit Bezug auf Antrag 1 teilweise und mit Bezug auf die Anträgen 3 und 9 im Sinne Erwägungen gutzuheissen und die betroffenen Bestandteile des Quartierplans entsprechend geändert. Alle übrigen Anträge werden dagegen abgewiesen.
- 1.6. Die Einsprache der Administraziun Società in condomini Chasa Mot vom 12. Juni 2007 (Parzelle Nr. 426) wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
- 1.7. Die Einsprache von [REDACTED] vom 28. Mai 2007 (Parzellen Nr. 427) wird mit Bezug auf den Antrag 6 im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im übrigen jedoch abgewiesen.
- 1.8. Die Einsprache von [REDACTED] vom 30. Mai 2007 wird mit Bezug auf die Anträge 1 und 2 im Sinne der Erwägungen gutzuheissen und die betreffenden Bestandteile des Quartierplans entsprechend geändert. Die übrigen Anträge werden dagegen abgewiesen.
2. Der Quartierplan Flüs wird mit allen Bestandteilen in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage vom 16. Mai bis 15. Juni 2007 mit den unter Ziff. II B festgehaltenen Änderungen genehmigt.
3. Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft und Vorliegen der Mutationsdokumente zur Anmerkung beim Grundbuchamt Sent und zur Eintragung der sich aus den Landabtretungen und der Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte ergebenden Rechtsänderungen anzumelden. Der Gemeindepräsident und der Aktuar sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.
4. Die Kosten der Quartierplanung werden gemäss Art. 34 und 35 QPV nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans in einem separaten Verfahren auf die kostenpflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.
5. Dieser Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden angefochten werden.

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

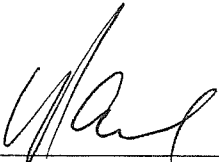
6. Mitteilung an

6.1. alle Quartierplanbeteiligten

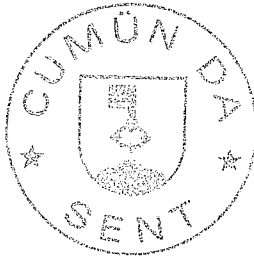
6.2. an die Einsprechenden bzw. deren Rechtsvertreter, namentlich

1. Dr. Andreas Steiner, Rechtsanwalt, c/o Tramèr und Nievergelt, Plazzet 11, 7503 Samedan
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. Lic.iur. Andrea Mani, Rechtsanwalt, Obere Gasse 24, 7000 Chur (2-fach)
5. Administraziun Società in condomini Chasa Mot, M. Fallet, Via Valetta, 7537 Müstair
6. [REDACTED]
7. Lic.iur. Armon Vital, Rechtsanwalt, Chasa Suot Vi, 7550 Scuol

Gemeindevorstand Sent



Der Präsident



Der Aktuar