

R. 1915

Eingegangen:

Beleg Nr.

26. Juli 1996

191

VSCHINAUNCHA DA SILVAPLAUNA

7513 GEMEINDE SILVAPLANA

TEL. 082 / 4 94 94
FAX 082 / 4 96 40

Ab 16.04.1996
TEL. 081/ 828 94 94
FAX 081/ 828 96 40



BESCHLUSS

des

Gemeindevorstandes Silvaplana

vom 3. Juni 1996

betreffend

Abänderung des Quartierplans Aguagliöls.

I. SACHVERHALT

1. Am 27.10.1978 ist über das Gebiet von Aguagliöls in Silvaplana Surlej ein Quartierplan erlassen worden. Ein Teil des Beizugsgebiets ist in der Zwischenzeit bereits überbaut. Dies betrifft unter anderem auch die Parzelle Nr. 411 mit 7'891 m², auf welcher ein Mehrfamilienhaus mit Garage steht und an dem im Zusammenhang mit der Erstellung Stockwerkeigentum begründet worden ist. Noch unüberbaut ist demgegenüber die angrenzende Parzelle Nr. 416, welche heute [REDACTED] und [REDACTED] gehört.
2. Mit Eingabe vom 24.11.1995 gelangen die Eigentümer von Parzelle Nr. 416 mit dem Begehren an die Gemeinde, den Quartierplan Aguagliöls im Bereich der Grenze zwischen den Parzellen Nr. 416, 411 und 418 so abzuändern, dass die Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen Zufahrt von der Parzelle Nr. 418 zur Parzelle Nr. 416 möglich werde. Diese Zufahrt sei im Rahmen der Mutation Nr. 1364 vom 20.5.1986 offenbar aus Versehen ausser acht gelassen worden, so dass es heute gar nicht möglich sei, mit einem Auto auf das Grundstück zu gelangen. Mit der erwähnten Eingabe unterbreiten die Eigentümer der Parzelle Nr. 416 der Gemeinde den Mutationsplan Nr. 1629, in dem eine Korrektur der Neuzuteilung vorgesehen ist. Demnach wird ab der Parzelle Nr. 411 ein Segment von 6 m² der Parzelle Nr. 416 zugeschlagen, um dergestalt die Verbindung ab der Strassenparzelle Nr. 418 bewerkstelligen zu können. Zur Kompensation wird im gleichen Flächenmass ein schmaler Landstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von der Parzelle Nr. 416 der Parzelle Nr. 411 zugewiesen.
3. Anlässlich seiner Sitzung vom 18.12.1995 hat der Gemeindevorstand beschlossen, auf das Gesuch einzutreten und den Quartierplan so abzuändern, dass eine Zufahrt von der Parzelle Nr. 418 zur Parzelle Nr. 416 möglich wird. Dieser Beschluss ist den betroffenen Grundeigentümern - versehen mit einer Rechtsmittelbelehrung - mitgeteilt worden. Der Mutationsplan hat in der Zeit vom 15.2. - 15.3.1996 öffentlich aufgelegt. Darüber hinaus ist er auch in der Engadiner Post als amtliches Publikationsorgan der Gemeinde publiziert worden ebenfalls mit Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit.
4. Gegen diesen Änderungsbeschluss sind keine Einsprachen eingegangen.

II. DER GEMEINDEVORSTAND ZIEHT IN ERWÄGUNG

1. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Praxis ist eine nachträgliche Änderung eines rechtskräftigen Quartierplans grundsätzlich nur möglich, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplanes erheblich verändert haben (vgl. PVG 1987 Nr. 48). Entsprechend lautet auch Art. 121 des kommunalen Baugesetzes.
2. Die Frage, ob die vom Eigentümer der Parzelle Nr. 416 erwähnte Mutation aus dem Jahre 1986 eine neue Tatsache im erwähnten Sinne darstellt, kann letztlich offen bleiben. Es versteht sich nämlich von selbst, dass Quartierplanungen, welche den ihnen zugedachten Bestimmungszweck nicht zu erfüllen vermögen, anzupassen sind, und zwar wenn dies früher nicht erkannt worden ist, auch nachträglich. Als solcher ureigenster Zweck ist zweifellos die Erschliessung sämtlicher im Quartierplangebiet befindlichen Parzellen zu bezeichnen. Gemäss Art. 38 des kantonalen Raumplanungsgesetzes liegt darin sogar die Hauptaufgabe einer Quartierplanung. Diese Voraussetzung ist nun aber in Bezug auf die Parzelle Nr. 416 nicht erfüllt, so dass sich eine diesbezügliche Änderung geradezu aufdrängt. Zweifellos stellt die von Seiten der Eigentümer der Parzelle Nr. 416 aufgezeichnete Mutation eine adäquate Lösung, indem ab der Parzelle Nr. 411 6 m² zur Erstellung einer Strassenverbindung zu Parzelle Nr. 416 geschlagen werden und dafür die verloren gegangene Fläche entlang der gemeinsamen Grenze zugunsten der Parzelle Nr. 411 kompensiert wird.
3. Art. 121 BG sieht für Quartierplanänderungen ein analoges Verfahren wie für die ursprüngliche Quartierplanung vor. Im vorliegenden Fall erscheint es indessen als gerechtfertigt, Einleitungsbeschluss und Änderung gleich zusammenzufassen, geht es doch einzig und allein um das oben beschriebene Thema.
4. Die mit dieser Quartierplanänderung verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Gesuchsteller.
5. Diese Verfügung wird sämtlichen Grundeigentümern eröffnet, welche durch die vorliegende Änderung direkt betroffen sind, so insbesondere den Miteigentümern von Parzelle Nr. 411. Bei den übrigen Stockwerkeigentümern und den „gewöhnlichen“ Eigentümern des Bezugsgebietes, welche von der Modifikation unberührt bleiben, ergeht die Mitteilung lediglich an die Stockwerkeigentümerverwaltung, dies, um einen unverhältnismässigen Aufwand zu vermeiden.

III. DEMNACH ERKENNT DER GEMEINDEVORSTAND

1. Die Neuzuteilung des Quartierplans Aguagliöls Silvaplana Surlej wird gemäss der diesem Entscheid beigehefteten Mutation abgeändert, gemäss der am südlichen Ende der Strassenparzelle Nr. 418 6 m^2 ab der Parzelle Nr. 411 der Parzelle Nr. 416 und als Kompensation entlang der gemeinsamen Grenze 6 m^2 von der Parzelle Nr. 416 der Parzelle Nr. 411 zugeschlagen werden.
2. Das Grundbuchamt wird St. Moritz beauftragt, diese Mutation nach Rechtskraft dieses Beschlusses zu vollziehen.
3. Die mit dieser Quartierplanänderung verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Gesuchsteller.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs erhoben werden.
5. Mitteilung an:
 - sämtliche Eigentümer des Quartierplangebiets Aguagliöls

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES

Der Präsident:

Der Aktuar



G. Gordon

M. Christoffel



Eingetragen im Grundbuch Silvaplana
auf Blatt Nr. 411, 416
am 26. Juli 1996
Der Grundbuchverwalter-
Stellvertreter:

