



GEMEINDE SURAVA

E N T S C H E I D

Des Gemeindevorstandes von Surava

vom 3.6.1982

mitgeteilt am 16. Juni 1982

in Sachen

QUARTIERPLANUNG "PRO PITSCHEN"

betreffend

GENEHMIGUNG DER QUARTIERPLANUNG "PRO PITSCHEN"

A. Sachverhalt

Am 21. März 1980 hat der Gemeindevorstand beschlossen im Gebiet "Pro Pitschen" eine Quartierplanung durchzuführen. Der Beschluss und die Quartierplanabgrenzung (Situationsplan 1:1000) wurde den direkt betroffenen Grundeigentümern am 28. März 1980 schriftlich und mit der Rechtsmittelbelehrung versehen, mitgeteilt.

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte in der Zeit vom 7. August 1981 bis 7. September. Während der Einsprachefrist sind insgesamt 10 Einsprachen eingegangen. An 5 Sitzungen vom 10. und 12. Februar 1982 wurden die Einsprachen mit den Grundeigentümern besprochen und erledigt. Am 5. März 1982 wurden die Protokolle der Sitzungen vom 10. und 12. Februar 1982 allen betroffenen Grundeigentümern zur Vernehmlassung zugestellt. Fristgerecht sind nochmals 4 Einsprachen eingegangen.

B. Einsprachen

Der Gemeindevorstand hat die Einsprachen geprüft und zieht in Erwägung:

1. Einsprache [REDACTED] betreffend Art. 23 der Quartierplanbestimmungen

Eine nochmalige Ueberprüfung des Perimeters für die Finanzierung der Hydrantenanlage hat ergeben, dass die Parzelle 2 auch einbezogen werden muss. Der Verteilschlüssel in Art. 23 wird entsprechend angepasst.

Die Verbesserung der Löschbereitschaft und der Druckverhältnisse durch den Bau der vorgesehenen Hydrantenanlage lassen es rechtfertigen, die überbauten Parzellen mit 75% des vollen Kostenanteils zu belasten.

2. Einsprache [REDACTED] betreffend Hydrantenleitung und Freileitung; Kostenverteiler

Für den Einspracheteil bezüglich Hydrantenleitung siehe Erwägungen zur Einsprache [REDACTED].

Das Quartierplangebiet liegt in der 2. Erschliessungsetappe. In dieser Etappe haben die Grundeigentümer die gesamten Erschliessungskosten zu tragen (Art. 17 BG Surava und Art. 2 Erschliessungsverordnung der Gemeinde Surava). Die bestehende Freileitung wird der weiteren Ueberbauung im Gebiet Pro Pitschen nicht mehr genügen. Eine Erneuerung dieser Leitung drängt sich auf. Eine Verkabelung erscheint als sinnvoll und zweckmässig da die bestehende Freileitung ohnehin wegen der Ueberbauung verlegt werden müsste. Gemäss den Quartierplanbestimmungen ist vorgesehen, dass 50% der Kosten für die Verkabelung der Freileitung zu Lasten der Gemeinde gehen. Da die Baubewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf einem nicht voll erschlossenen Grundstück erteilt wurde, müsste noch mit Erschliessungskosten gerechnet werden.

3. Einsprache [REDACTED] betreffend Hydrantenleitung und Freileitung; Kostenverteiler

Die Antworten zu dieser Einsprache können den Erwägungen der Einsprachen [REDACTED] und [REDACTED] entnommen werden.

4. Einsprache [REDACTED] betreffend Kostenverteiler für Hydrantenanlage

Wie bereits erwähnt liegt das Quartierplangebiet in der 2. Erschliessungsetappe. Sämtliche Erschliessungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Als vor 10 Jahren in diesem Gebiet eine Baubewilligung erteilt wurde ahnte noch niemand, dass das Gebiet später in eine Bauzone eingeteilt werden soll. Dies erfolgte dann mit dem Erlass des Zonenplanes 1974. Die Bauzonen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zu erschliessen. Wenn durch den Bau von Erschliessungsanlagen Verbesserungen und demzufolge Mehrwerte entstehen, können die anfallenden Kosten überwältzt werden. Durch den Bau der Hydrantenleitung mit Druckerhöhungsanlage ist eine Verbesserung der Druckverhältnisse gegeben und somit auch die bis anhin ungenügende Löschbereitschaft. Dies rechtfertigt 75% des vollen Kostenanteils auch auf die bestehenden Bauten zu überwälzen.

Auf die in der Einsprache gemachten Kompromissvorschläge kann nicht eingetreten werden, weil die Anschlussgebühren auch geschuldet sind, wenn ein Perimeterverfahren für den Bau einer Erschliessungsanlage durchgeführt wird und weil private Hausanschlüsse vom Grundeigentümer voll zu tragen sind. Die Versetzungskosten des Hydranten gehen zu Lasten der gesamten Hydrantenanlage.

Der bestehende Hausanschluss muss nicht geändert werden. Ein Wasseranschluss an die zu erstellende Hydrantenleitung ist ohne weitere Anschlussgebühren aber auf Kosten des anschliessenden Bauherrn möglich.

5. Einsprache [REDACTED] betreffend Zufahrt

Herrn [REDACTED] macht geltend, dass er keinen Boden für die vorgesehene Quartierstrasse II mit Wendeplatz abgeben könne und dass er an die Erschliessung nichts zahle. Er beruft sich auf ein Schreiben des Gemeindevorstandes vom 5.7.1974. Darin sei ihm eine Zufahrt zugesichert worden.

An der Besprechung vom 10.2.82 zwischen Herrn [REDACTED], Gemeindepräsident H. Müller und Planer St. Barandun konnte keine Einigung erzielt werden, da Herr [REDACTED] auf seinem dargestellten Standpunkt beharrt.

1974 wurde in Surava die Ortsplanung erarbeitet. Im Rahmen des öffentlichen Planauflageverfahrens hat Herr [REDACTED] am 24.6.1974 eine Einsprache gegen die Strassenführung der vorgesehenen Erschliessungsstrasse im Verkehrsplan eingereicht. In der Folge wurde der Verkehrsplan zur Zufriedenheit von Herrn [REDACTED] geändert und ihm dies am 5.7.1974 mitgeteilt.

Im Zusammenhang mit den Bauvorhaben [REDACTED] und [REDACTED] wurde die im ursprünglichen rechtskräftigen Strassenplan vorgesehene Erschliessungsstrasse an den heutigen Standort verlegt und von der Regierung genehmigt.

1981 hat die Gemeinde die Ortsplanung revidiert. Im Zuge der Revision wurde auch der Erschliessungsplan (Verkehrsplan) angepasst.

Am 19.1.1982 hat die Gemeindeversammlung den revidierten Plänen und Baugesetz zugestimmt. Rekurse an die Regierung sind keine eingegangen. Das Erschliessungskonzept der Quartierplanung basiert auf der Erschliessungsplanung der Ortsplanung.

Eine Abklärung der Zufahrtsmöglichkeiten ab Kantonsstrasse beim Bezirksbauamt V hat ergeben, dass eine dritte, zusätzliche Zufahrt mit der Versetzung der Innerortstafel möglich wäre. Daraus ist zu entnehmen, dass es kaum möglich sein wird und aus verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll wäre, weitere private Zufahrten für Einzelbauten zu bewilligen.

C. Beschluss

Der Gemeindevorstand Surava

b e s c h l i e s s t :

1. Die Einsprache von Herrn [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.
2. Die Einsprache von Herrn [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.
3. Die Einsprache von Frau [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.

4. Die Einsprache von Herrn [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
5. Die Einsprache von Herrn [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
6. Die Quartierplanbestimmungen werden im Sinne der Erwägungen ergänzt und genehmigt.
7. Der Plan "Alter Bestand 1:500 (Plan 1), der Erschliessungsplan 1:500 (Plan 2) und der Baulandumlegungsplan 1:500 (Plan 3) werden genehmigt.
8. Gegen diesen Entscheid des Gemeindevorstandes Surava kann 20 Tage seit der Mitteilung beim kant. Verwaltungsgericht Rekurs eingereicht werden.
9. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Für den Gemeindevorstand Surava

Der Präsident:



Der Aktuar:

