GEMEINDE CASTRISCH

Protokollauszug

Der Gemeindevorstand beschliesst an seiner Sitzung vom 15. Mai 2001, gestützt auf Art. 111 Baugesetz den

Erlass des Einsprache- und Genehmigungs-entscheides Quartierplanverfahren Casura 2

gemäss Entwurf des Rechtsberaters [redacted], Trimmis.

Castrisch, 15. Mai 2001

Gemeinde Castrisch

Präsidentin
Rahel Hohl

Schreiber
Christian Luginbühl

Mitgeteilt am 22. Mai 2001

QP Casura 2

Einsprache- und Genehmigungsentscheid

des Gemeindevorstandes Castrisch

vom 15. Mai 2001

I. SACHVERHALT

1. Im Jahre 1995 hatte die Gemeinde Castrisch eine Gesamtrevision der Ortsplanung verabschiedet. Im dazugehörigen Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplan war im Gebiet Casura eine grössere Fläche ausgeschieden worden, welche mit einer Quartierplanpflicht belegt ist. Die regierungsrätliche Genehmigung dieser Ortsplanung erfolgte am 23. Januar 1996.

2. Im Jahre 1996 beschloss der Gemeindevorstand, das erwähnte mit einer Quartierplanpflicht belegte Gebiet Casura in zwei Etappen zu bearbeiten. Der Quartierplan Casura I wurde in den Jahren 1996/97 ausgeführt und von der Baubehörde genehmigt, sodass er nun seit einiger Zeit rechtskräftig ist.

3. Das Gebiet in der zweiten Etappe umfasst eine Fläche von 12'662 m^2 und befindet sich grösstenteils in der Dorfzone. 739 m^2 bilden Grünzone und eine kleiner Teil ist als ZöBA ausgeschieden. Das erwähnte Gebiet der zweiten Etappe ist grösstenteils überbaut, weist aber eine ungünstige Parzellierung auf, welche eine rationelle Nutzung weitgehend verhindert. Die nicht überbauten Parzellen verfügen teilweise zwar über eine ausreichende Fläche, sie sind jedoch schlecht geformt und ausserdem ist die Grünzone so situiert, dass die Erstellung von Bauten sehr erschwert und eine haushälterische Nutzung des Landes unmöglich ist. Abgesehen davon ist auch die Erschliessung über weite Strecken ungenügend, und zwar sowohl für die überbauten wie die nicht überbauten Parzellen. Schliesslich fehlt im Zentrum des Quartierplangebiets auch eine Abwasserentsorgung. Dies war denn auch der Grund dafür, dass der Gemeindevorstand auch für dieses Gebiet die Planung an die Hand nahm und nach entsprechenden Vorarbeiten am 1. Dezember 1998 schliesslich den Einleitungsbeschluss für den sog. Quartierplan Casura II fasste. Ein dagegen erhobener Rekurs wurde vom Verwaltungsgericht abgewiesen, sodass sowohl Einleitungsbeschluss wie das Beizugsgebiet in Rechtskraft erwuchsen.

4. Anfangs 2000 waren die Planungsarbeiten soweit fortgeschritten, dass in der Zeit vom 15. Mai bis 3. Juni 2000 ein erster Quartierplan öffentlich aufgelegt werden konnte. Dagegen gingen in der Folge diverse Einsprachen ein. Nach entsprechender Beurteilung durch Baubehörde, Rechtsberater und Planer wurde die Vorlage jedoch wiederum zur Überarbeitung zurückgenommen, mit dem Ziel, den Wünschen der Beteiligten soweit als möglich entgegenzukommen.

5. In der Zeit vom 24. Januar bis 12. Februar 2001 erfolgte sodann die zweite öffentliche Auflage des Quartierplanes Casura, welcher im Wesentlichen einen Neuzuteilungsplan, einen Erschliessungsplan, sowie einen Kostenverteiler enthielt. Gleichzeitig erfolgte auch die zweite öffentliche Auflage des Zonen- und Generellen Erschliessungsplanes Casura, und zwar weil sich im Verlaufe des Quartierplanverfahrens herausgestellt hatte, dass auch die Grundordnung einer Anpassung bedarf, insbesondere im Bereich der Grünzonen.

6. Auch gegen diesen modifizierten Quartierplan gingen in der Folge diverse Einsprachen ein. Auf die entsprechenden Anträge und die dazugehörigen Be-

gründungen wird unter den Erwägungen näher eingegangen. Zu erwähnen ist an dieser Stelle lediglich, dass anlässlich des Einigungsgesprächs vom 12. März 2001 die Eheleute [redacted] ihre Einsprache vom 12. Februar 2001 zurückgezogen haben.

7. Anlässlich der erwähnten Einigungsverhandlung sind auch im Bereich der Parzellen 194, 355, 203 und 204 Änderungen erörtert worden. Der Gemeindevorstand hat in der Folge die betroffenen Grundeigentümer darüber orientiert und diese mit Rundschreiben vom 3. April 2001 dazu aufgefordert, allfällige Einwendungen gegen die in Betracht gezogenen Änderungen innert 20 Tagen seit Mitteilung bekanntzugeben.

8. Von dieser Möglichkeit machten die betroffenen Grundeigentümer wie folgt Gebrauch:

   a) Mit Schreiben vom 20. April 2001 teilte der von [redacted] beigezogene Rechtsanwalt der Gemeinde mit, dass sich die von der Planungskommission vorgeschlagene Lösung für seinen Mandanten derart negativ präsentiere, dass der Vorschlag nicht akzeptiert werden könnte. Aus seiner Sicht bestünden zu viele Fragen und Unstimmigkeiten, sodass er vorschlage, die Parteien [redacted] zu einer Aussprache mit dem Planer einzuladen.

   b) Ebenfalls mit Eingabe vom 20. April 2001 liessen [redacted] die Gemeinde wissen, dass sie nach wie vor an der Einsprache in Bezug auf den "vorgesehenen, aufgezwungenen Landverkauf" an ihre Nachbarn festhalten würden. Die überarbeitete Vorlage Casura 2 vom 3. April 2001 vermöge daran nichts zu ändern.

   c) In seiner Stellungnahme vom 23. April 2001 liess der Rechtsvertreter von [redacted] die Gemeinde wissen, dass er es zwar begrüsse, wenn derjenige Teil der Parzelle [redacted], welcher bislang im Kostenperimeter 2 gelegen habe, neu dem Perimeter 1 zugeschlagen werde. Damit habe man seinem Einsprachepunkt Ziff. 2 lit. d vollumfänglich entsprochen. Nicht gelöst seien jedoch die übrigen Einsprachepunkte, sodass die Einsprache insoweit aufrecht erhalten werden müsste.

   d) Eine Stellungnahme ging sodann vom Rechtsvertreter von [redacted] ein, welcher es begrüsste, dass seine Parzelle [redacted] vom Kostenperimeter 3 in den Kostenperimeter 2 umgeteilt werden sollte. Solange aber das Trasse der geplanten Quartierstrasse nicht verlängert werde, bleibe die erwähnte Parzelle von dort her unerschlossen, sodass auch eine Zuteilung in den Kostenperimeter 2 nicht gerechtfertigt wäre. Hinzu komme, dass der zur Diskussion stehende Vorschlag ja nur einem Teilaspekt der Einsprache Rechnung trage, während alle übrigen offensichtlich ebenfalls gerechtfertigten Anträge unberücksichtigt geblieben seien.

e) Am 23. April 2001 liess sich schliesslich auch [redacted] durch den neu zugezogenen Rechtsvertreter zur vorgesehenen Umteilung der Parzelle 204 von Kostenperimeter 1 in den stärker belasteten Kostenperimeter 2 vernehmen. Mit dieser zusätzlichen Belastung könne sich [redacted] keinesfalls einverstanden erklären. Gemäss dem aufgelegten Quartierplanentscheid würden nämlich alle Parzellen, welche wie das hier zur Diskussion stehende Grundstück voll erschlossen seien, in den Kostenperimeter 1 eingeteilt mit der Konsequenz, dass dafür nur Verfahrenskosten, nicht jedoch eigentliche Erschliessungsbeiträge geleistet werden müssten. Der beigezogene Rechtsvertreter stellt daher den Antrag, in diesem Punkt von einer Änderung des Quartierplanentscheides abzusehen.

f) Mit Schreiben vom 20. April 2001 erklärte [redacted] dass die Kostenzusammenstellung für sie nicht verbindlich sei, da sie auf die Einsprache vom 2. Februar 2001 und das Gespräch mit den Gemeindevertretern noch keine Antwort erhalten habe. Ihre Anträge würden nach wie vor gelten, nämlich die Klärung des alleinigen Quartierstrassenbesitzes der [redacted] und der Stallabtausch, welchen sie nach wie vor ablehne.

II. DER GEMEINDEVORSTAND ZIEHT IN ERWÄGUNG

1. Der Gemeindevorstand hat sich mit den einzelnen Einsprachen im Detail auseinandergesetzt und ist dabei zu folgenden Schlüssen gelangt:

2. Einsprache [redacted] vom 10. Februar 2001:

a) Der Einsprecher beklagt den Verlust des Parkplatzes hinter dem Haus "Alter Stall" Vitg 15 und macht geltend, er sei auf diesen Parkierungsraum angewiesen.

Dem ist zunächst entgegenzuhalten, dass bei einer Baulandumlegung grundsätzlich kein Anspruch auf eine Neuzuteilung an einem bestimmten Ort besteht. Diese ist vielmehr so vorzunehmen, dass für alle möglichst günstige Nutzungs- bzw. Wohnbedingungen geschaffen werden. Korrekturen dieser Art sind daher meistens unvermeidlich, was denn auch der Grund dafür ist, dass bereits im Einleitungsbeschluss die Durchführung einer Baulandumlegung bzw. Grenzbereinigung angekündigt wird. Die Gemeinde als Eigentümerin der Parzelle [redacted] ist darauf angewiesen, dass im Bereich des Gebäudes 15-A ein geringfügiger Umschwung geschaffen wird. Solches rechtfertigt sich umso mehr, als die Gemeinde einen Hausteil im Bereich der alten Parzelle [redacted] in die Landumlegung eingeworfen hat, wodurch die Landumlegung wesentlich erleichtert worden ist. Der benötigte Umschwung kann vorliegend nur so beschafft werden, dass von der angrenzenden Parzellen [redacted] und [redacted] der umstrittene Landabschnitt der Liegenschaft Parzelle [redacted] zugeteilt wird, damit sich in diesem Bereich wenigstens ein kleiner Sitzplatz einrichten lässt. Zu diesem Zweck genügt es allerdings, wenn ein Rechteck ausgeschieden wird und der kleine Spickel in Richtung Westen bei der Parzelle [redacted] bleibt, sodass dem Einsprecher die Parkie-

rungsmöglichkeit dort erhalten bleibt. In teilweiser Gutheissung der Einsprache wird der Quartierplan (Neuzuteilung) daher gegenüber der Auflage geändert.

b) Das Fuss- und Fahrwegrecht Vitg-Streia steht nicht mehr zur Diskussion, nachdem der Einsprecher nach entsprechender Erläuterung anlässlich der Einigungsverhandlung die Einsprache in diesem Punkt zurückgezogen hat.

c) Bei den übrigen Vorbringen in der Eingabe vom 10. Februar 2001 handelt es sich um keine Einsprachepunkte, sodass darauf nicht näher einzugehen ist. Zu bemerken wäre in diesem Zusammenhang höchstens, dass aufgrund der eingangs beschriebenen Situation (vgl. Ziff. I 3.) eine Quartierplanung dieser Art unumgänglich ist. In Anbetracht der komplexen Verhältnisse ist eine solche Planung und vor allem auch die Erschliessung mit relativ grossem Aufwand verbunden. Dies lässt sich nicht vermeiden.

Demnach wird die Einsprache [redacted] soweit sie nicht zurückgezogen worden ist, teilweise gutgeheissen, und der Landspickel gemäss korrigiertem Neuzuteilungsplan wiederum der Parzelle [redacted] zugeschlagen (vgl. korrigierte Pläne alter Bestand/ Neuzuteilung und Neuzuteilung /Dienstbarkeiten).

3. Einsprache [redacted] vom 2. Februar 2001:

a) Wie schon im ersten Auflageverfahren wendet sich [redacted] in ihrer Einsprache vom 2. Februar 2001 und der ergänzenden Stellungnahme vom 20. April 2001 auch jetzt wiederum dagegen, dass die Ställe 16 und 17 mitsamt dem dazugehörigen Land abgetauscht werden und damit das Land mit dem Stall Assek. Nr. 17 der Parzelle [redacted] ([redacted]) zugeschlagen wird. Gemäss den Ausführungen in der Eingabe vom 2. Februar 2001 geht es ihr dabei nicht um die Gebäulichkeiten an sich, sondern um das Bauland, welches bei einem Tausch gleichwertig sein müsste.

Wie oben bereits dargelegt, besteht bei einer Baulandumlegung grundsätzlich kein Anspruch auf eine Zuteilung an einem bestimmten Ort. Wohl sind Gebäudeparzellen im Allgemeinen wieder dem ursprünglichen Eigentümer zuzuweisen, von diesem Grundsatz ist jedoch dann abzuweichen, wenn es um die Entflechtung von Eigentumsverhältnissen geht, welche eine rationelle bauliche Nutzung des Landes verhindern, wie das hier der Fall ist. Sowohl für den Eigentümer der Parzelle [redacted] wie auch für die Einsprecherin ist es von Vorteil, wenn der Grundbesitz arrondiert wird, und zwar so, dass optimale Überbauungsverhältnisse geschaffen werden. Dies lässt sich mit der angefochtenen Zuteilung am Besten bewerkstelligen. Diese Zuteilung rechtfertigt sich umso mehr, als es sich bei den Gebäulichkeiten lediglich um Ställe handelt, also um Gebäude, welche ohnehin über einen relativ geringen Wert verfügen und für die in der Dorfzone vorgesehene Wohnnutzung gar nicht mehr erforderlich sind. Bezeichnenderweise beanstandet die Einsprecherin ja auch nicht die Bewertung der Gebäulichkeiten, sondern nur die Gleichwertigkeit der "abgetauschten" Landfläche. Diese Bedenken sind jedoch nicht angebracht. Im ganzen Beizugs-

gebiet ist man nämlich von der Gleichwertigkeit des in der Dorfzone befindlichen Landes ausgegangen. Für eine Abweichung von diesem Grundsatz besteht vorliegend überhaupt kein Anlass und es sind auch keine Argumente vorgetragen worden, welche darauf hinweisen würden, dass das der Einsprecherin gehörende Stallparzellen-Land höher einzustufen wäre als das benachbarte.

b) Was die Einsprecherin sonst noch vorbringt, hat keinen Bezug zum Quartierplanverfahren Casura 2, sodass darauf nicht eingetreten werden kann. In diesem Zusammenhang ist immerhin daran zu erinnern, dass mit der jetzigen Neuzuteilung gerade die Grundlagen für günstige Eigentums- und Servitutenverhältnisse geschaffen worden sind, sodass sich auch aus dieser Sicht keine Änderung der Vorlage aufdrängt.

Demnach wird die Einsprache [redacted] vollumfänglich abgewiesen.

4. Einsprache [redacted] vom 6. Februar 2001:

[redacted] erhebt gegen die Neuauflage der Quartierplanung Einsprache mit der Begründung, diese Planungsmassnahme bringe unter dem Strich nur Nachteile. Deshalb sei er unter keinen Umständen bereit, Boden oder Liegenschaftsteile abzutreten. [redacted] sei im Übrigen der gleichen Meinung.

Diese Einsprache ist jedoch wie die Stellungnahme vom 20. April 2001 nicht rechtsgenüglich substanziiert, sodass der Gemeindevorstand gar nicht in der Lage ist, sich mit den vagen Vorbringen auseinanderzusetzen. Die Beteiligten hatten schon bis jetzt ausreichend Gelegenheit, ihren Standpunkt in dieser Sache einzubringen, weshalb der Gemeindevorstand die beantragte Aussprache ablehnen muss, zumal der Einsprecher wiederum alle Themen neu aufrollen will. Hierfür war die Einsprache gedacht. Abgesehen davon gereicht die Quartierplanung auch dem Einsprecher zum Vorteil. Wie die übrigen Grundeigentümer im Beizugsgebiet erhält auch Studer einen Grundbesitz, der nicht nur optimal überbaubar, sondern auch entsprechend erschlossen ist. Die Kritik erweist sich daher als unbegründet, sodass die Einsprache in jedem Fall abzuweisen ist.

Demnach wird die Einsprache [redacted] abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

5. Einsprache [redacted] vom 10. Februar 2001:

a) Die Einsprecher stellen zunächst den sich auf 20% belaufenden Kostenanteil der Gemeinde unter dem Titel der öffentlichen Interessenz in Frage. Bei einer für die Gemeinde Castrisch wesentlichen Quartierplanung, welche einen grossen Teil des alten Dorfes betreffe und alle vorhergehenden Erschliessungsplanungen innerhalb Casura ablöse, müsse ein Anteil in dieser Grössenordnung als zu tief betrachtet werden.

Dieser Einwand erweist sich indessen als unbegründet. Gemäss Art. 101 des kommunalen Baugesetzes (BauG) gehen die Kosten der Quartiererschliessung

nämlich grundsätzlich zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer. Die Gemeinde leistet nur dann Beiträge, wenn an der Erstellung der Anlagen ein unmittelbares öffentliches Interesse besteht, das über die gemeinschaftlichen Interessen der Grundeigentümer hinausgeht. Angesichts dieser Regelung ist es schon grosszügig, wenn die Gemeinde sich im erwähnten Umfang am ganzen Erschliessungswerk beteiligt, wird dieses doch weitestgehend im Interesse der im Beizugsgebiet befindlichen Grundeigentümer erstellt. Dieses Werk wird von keinen aussenstehenden Personen benutzt, es sei denn, zum Besuch der Anwohner oder zur Erbringung von Dienstleistungen zu deren Gunsten. Selbst wenn man den Quervergleich zu Art. 87 BauG zieht, in welchem die Grundeigentümerbeiträge für öffentliche Verkehrsanlagen geregelt sind, ergibt sich nichts anderes. Gemäss konstanter verwaltungsgerichtlicher Praxis ist die Quartierplanung ein Instrument der Feinerschliessung, für welche der Gemeindeanteil in der erwähnten Bestimmung zwischen 0 und 30% festgelegt wird. Aus all diesen Gründen besteht nicht der geringste Anlass, die Quote der Gemeinde zu erhöhen.

b) Im Weiteren wenden sich die Einsprecher gegen die Zuteilung eines Landstreifens zwischen der Strassenparzelle [redacted] und den in ihrem Eigentum stehenden Parzellen [redacted] und [redacted], und zwar vor allem deswegen, weil sie die daraus resultierende Mehrzuteilung abgelten müssten.

Wie schon ein Blick auf den Plan zeigt, drängt sich eine Mehrzuteilung gegenüber der neuen Strasse auf, zumal sonst im Bereich der Parzelle [redacted] praktisch kein Gebäudeabstand mehr bestünde. Auch mit dem besagten Streifen ist dieser noch minimal. Nicht umsonst werden entlang von Erschliessungsstrassen regelmässig Baulinien gelegt. Die Einsprache ist in diesem Punkt also abzulehnen.

c) Weiter weisen die Einsprecher darauf hin, dass die Parzellen [redacted] und [redacted] seit jeher von der Westseite erschlossen gewesen seien und sich deshalb eine Neuerschliessung von der Ostseite her erübrige. Eine Solche erzeuge lediglich eine Einbusse von freiem Platz (Durchfahrt) zwischen den beiden Parzellen, weil man sich bis anhin für die Zufahrt in Richtung Westen orientiert habe.

Auch dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. In der heutigen Form sind die beiden Parzelle [redacted] und [redacted] nämlich nur ungenügend erschlossen, was schon dadurch zum Ausdruck gelangt, dass in der Baubewilligung betreffend Parzelle [redacted] eine entsprechende Auflage hinsichtlich Quartierplanung gemacht worden ist. Die Dienstbarkeitsregelung auf der Westseite ist übrigens äusserst konfliktträchtig (Konflikt mit der Parzelle [redacted] + [redacted]). Mit der neu vorgesehenen Stichstrasse wird im Grunde genommen erstmals eine einwandfreie Erschliessung der Liegenschaften Parzelle [redacted] und [redacted] hergestellt. Selbstverständlich ist es den beiden Einsprechern unbenommen, die nicht befestigte Zufahrt auf der Westseite weiter zu benutzen, sofern sie nicht fremdes Land dafür beanspruchen. Die Einsprache ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen. Allerdings ist die Gemeinde bereit, den Neuzuteilungsplan insoweit abzuändern, als es zwischen den Parzellen [redacted] und [redacted] bei der bisherigen Grenz-

ziehung bleibt, und das Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle [redacted] und zu Gunsten der Parzelle [redacted] beibehalten wird.

d) Es besteht auch kein Anlass, das Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzelle [redacted] und zu Lasten der Parzelle [redacted] und [redacted] aufrecht zu erhalten, da nach dem Gesagten die Erschliessung der Liegenschaft Parzelle [redacted] vollumfänglich über die neue Erschliessungsstrasse erfolgen kann.

e) Die Einsprecher weisen schliesslich noch darauf hin, dass die Erschliessungsmöglichkeiten der Parzelle [redacted] durch die dortige Grünzone eingeschränkt würden und dass die Erschliessung der Parzelle [redacted] überhaupt verunmöglicht sei. Eigentlich sei die Investition in diesen Strassenabschnitt nur für die Parzelle [redacted] vorgesehen, welche ihrer Meinung nach jedoch besser und kostengünstiger entlang der Südseite von der Parzelle [redacted] aus erschlossen werden sollte. Daher dränge sich die Frage auf, ob eine Erschliessungsstrasse Nord-Süd zwischen den Parzelle [redacted] westlich und der Parzelle [redacted] östlich nicht sinnvoller wäre. Insbesondere wenn sich mit derselben Erschliessung auch noch die Parzellen [redacted] und [redacted] erfassen liessen.

Die Abklärungen haben gezeigt, dass die den Einsprechern vorschwebende rückwärtige Erschliessung in diesem Bereich wesentlich schwieriger zu bewerkstelligen wäre und ohnehin über die Quartierplanung Casura I erfolgen müsste, dies allerdings erst bei einer Erweiterung der Bauzone in Richtung Osten. Es besteht also auch in diesem Punkt kein Anlass, das öffentlich aufliegende Erschliessungskonzept und damit den Quartierplan als ganzen abzuändern.

Demnach wird die Einsprache [redacted] teilweise gutgeheissen, die Grenzänderung zwischen den Parzellen [redacted] und [redacted] belassen, ebenso dass Fuss- und Fahrwegrecht zulasten der Parzelle [redacted] und zugunsten der Parzelle [redacted]. Im Übrigen wird die Einsprache abgewiesen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann (vgl. korrigierte Pläne Alter Bestand/ Neuzuteilung und Neuzuteilung/Dienstbarkeiten).

6. Einsprache [redacted] vom 31. Januar 2001:

a) Die Einsprecherin beanstandet in ihrer Eingabe, dass der östliche Teil der Parzelle [redacted] den Erschliessungskostenperimeter 2 zugewiesen worden ist, obwohl sie ihrer Meinung nach in Bezug auf diesen Landabschnitt in keiner Weise von der neuen Erschliessungsstrasse profitiert.
Dieser Einwand erweist sich in der Tat als begründet, was denn auch der Grund dafür war, dass die Gemeinde die übrigen Grundeigentümer bereits darüber orientiert hat, dass hier mit einer Umteilung in den Perimeter 1 gerechnet werden müsste. Dagegen ist von keiner Seite ein Einwand erhoben worden.

Die Einsprache wird in diesem Punkt gutgeheissen.

b) Weiter wirft die Einsprecherin die Frage auf, wer für die Schneeräumung zuständig wäre, wenn das Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der neuen Parzelle

[redacted] aufrecht erhalten bliebe. Soweit sie es beurteilen könne, sei dieses Recht vom Nachbarn zu Recht in Frage gestellt worden.

Letzteres ist tatsächlich der Fall, denn aufgrund der einvernehmlichen Lösung zwischen den Beteiligten wird das Fuss- und Fahrwegrecht ab der Strassenparzelle [redacted] nur mehr zu Gunsten der Parzelle [redacted] aufrecht erhalten, und zwar lediglich zu Lasten der Parzelle [redacted].

Die Einsprache wird in diesem Punkt ebenfalls gutgeheissen.

c) Gleiches gilt nach dem Gesagten auch in Bezug auf die Grenzziehung zwischen der Parzelle [redacted] und der Parzelle [redacted]. Der Gemeindevorstand ist nach eingehender Prüfung zum Schluss gelangt, dass man es hier beim alten Grenzverlauf belassen soll.

Dementsprechend wird die Einsprache [redacted] gutgeheissen, die Parzelle [redacted] dem Erschliessungskostenperimeter 1 zugewiesen, die Parzelle [redacted] vom Fuss- und Fahrwegrecht entlastet und die Grenze zwischen der Parzelle [redacted] und der Parzelle [redacted] gemäss Altem Bestand belassen (vgl. korrigierte Pläne Alter Bestand/ Neuzuteilung und Neuzuteilung/ Dienstbarkeiten).

7. Einsprache [redacted] vom 12. Februar 2001:

a) Der Einsprecher beantragt zunächst die Aufhebung des Quartierplanentscheides und die Durchführung eines formell korrekten Verfahrens im Wesentlichen mit der Begründung, gemäss Art. 13 des Reglements der Gemeinde Castrisch betreffend die Erstellung von Erschliessungsanlagen und die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und Benützungsgebühren (ER) hätte die öffentliche Interessenz an einer Erschliessungsmassnahme bereits mit der Einleitung des Perimeterverfahrens durch die Gemeindeversammlung festgelegt werden müssen. Ebenso schreibe das kantonale Recht vor, dass der Einleitungsbeschluss für das Perimeterverfahren zwingend den Antrag zuhanden der Perimeterkommission betreffend die Höhe der öffentlichen Interessenz beinhalten müsse (PVG 1994 Nr. 61).
Bei dieser Argumentation übersieht der Einsprecher indessen, dass es sich vorliegend um Erschliessungsanlagen im Rahmen einer Quartierplanung handelt, welche aufgrund von Art. 89 BauG im Quartierplanverfahren festzulegen sind, also nicht im Rahmen eines ordentlichen Perimeterverfahrens im Sinne von Art. 86 ff BauG. Bezeichnenderweise enthält Art. 101 BauG denn auch eine eigene Regelung über die Finanzierung der Quartiererschliessung. Das vom Einsprecher erwähnte Reglement findet daher von vornherein keine Anwendung, ganz abgesehen davon, dass es durch Art. 130 BauG aufgehoben worden wäre, wenn es tatsächlich im Widerspruch zum Baugesetz stünde, was jedoch nicht zutrifft. Schliesslich wäre ein entsprechender Einwand auch im Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses des Quartierplanverfahrens zu erheben gewesen, und nicht erst jetzt bei Auflage des Quartierplanentwurfs.

Die Einsprache erweist sich in diesem Punkt als unbegründet und wird abgewiesen.

b) Eventualiter beantragt der Einsprecher eine Erhöhung des Gemeindeanteils von 20% und eine Ausdehnung der Verteilers zwischen öffentlicher Interessenz und privater Interessenz auf die Verfahrenskosten.
Was den Gemeindeanteil betrifft, so ist vorne bereits eingehend dargetan worden, dass für eine solche Erhöhung überhaupt kein Anlass besteht. Hinsichtlich der Verfahrenskosten besteht in Art. 112 BauG eine klare Regelung. Gemäss dieser Bestimmung sind die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den dazugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten, sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Quartierplanes den Quartierplanbeteiligten aufzuerlegen, und zwar vollumfänglich. Die Anwendung dieses Grundsatzes erscheint besonders auch im vorliegenden Fall als gerechtfertigt, wo sich die Planung praktisch ausschliesslich zu Gunsten der Grundeigentümer des Beizugsgebietes auswirkt und die übrige Bewohnerschaft der Gemeinde nichts davon hat.

Dementsprechend wird auch dieser Antrag abgewiesen.

c) Weiter stellt der Einsprecher den Eventualantrag, die Beiträge der Grundeigentümer an den Verfahrenskosten ebenfalls unter Berücksichtigung der ihnen aus dem Quartierplan erwachsenden Vor- und Nachteilen festzusetzen.

Auch wenn Art. 112 Abs. 2 BauG diese Möglichkeit grundsätzlich vorsieht, besteht vorliegend für eine Differenzierung innerhalb der verschiedenen Grundeigentümerkategorien kein Anlass, zumal es ausgesprochen schwer hielte, eine solche Gewichtung vorzunehmen. Zunächst gilt es zu beachten, dass zumindest im Bereich der Parzelle [redacted] eine Quartierplanpflicht bestanden hat. Die Parzelle [redacted] befand sich zwar ausserhalb dieses Gebietes, ein Einbezug mit Verfahren drängt sich jedoch wegen seiner Lage geradezu auf, nicht zuletzt wegen der ganzen Erschliessungsproblematik (vgl. VGE R 98 788). Im Zusammenhang mit dieser Quartierplanung mussten sämtliche Parzellen, so auch die hier zur Diskussion stehenden, bearbeitet werden. Letztlich ist es denn auch eine Frage des Erschliessungskonzepts, ob die einzelnen Parzelleneigentümer nun etwas mehr oder weniger von der Planungsmassnahme profitieren. Schliesslich darf noch darauf hingewiesen werden, dass der Quartierplan die Grundlage für die eidg. Grundbuchvermessung und vor allem für die Servitutenbereinigung darstellt, welche praktisch allen Grundeigentümern zugute kommt.

Dementsprechend ist auch dieser Einsprachepunkt abzuweisen.

d) Eventuell beantragt der Einsprecher ferner, die dem Kostenperimeter 2 und 3 zugewiesenen Teile von Parzelle [redacted] in den Kostenperimeter 1, eventuell unter Umzonung der dortigen Grün- in eine Bauzone in den Kostenperimeter 2 einzuteilen. Obschon diese Liegenschaft an der Kantonsstrasse liege, und von dort her bereits voll erschlossen sei, habe man sein Land teilweise in den Kostenperimeter 2 und im hinteren Bereich sogar in den Kostenperimeter 3 mit dem

höchsten Quadratmeteranteil eingeteilt. Solches sei nach Gesetz (Art. 19 ER, Art. 3 PG) sowie Praxis und Doktrin nicht zulässig, hänge danach die Höhe des Perimeterbeitrages doch sehr stark von den gesamten Zufahrtsverhältnissen ab. Dabei seien die Wahrscheinlichkeit der Nutzung dieser Strasse und der voraussichtliche Umfang dieser Nutzung massgebend (PVG 1986 Nr. 53). Es gehe daher nicht an, den Einsprecher gleich zu behandeln wie die Eigentümer von bislang praktisch unerschlossenen Grundstücken.

Bei dieser Argumentation wird indessen verkannt, dass die Parzelle [redacted] wohl an die Kantonsstrasse angrenzt, eine Zufahrt von dort jedoch ausgesprochen problematisch ist. Im Grunde genommen wird eine einwandfreie Erschliessung zumindest des westlichen Teils der Parzelle erst durch die neue Erschliessungsstrasse (Parzelle [redacted]) geschaffen. Dass sich ein Teil des Grundstückes in der Grünzone befindet, vermag daran nichts zu ändern, darf dieser Bereich doch ohne weiteres für Fahrzwecke benutzt werden. Es können beispielsweise auch sog. Rasengittersteine eingelegt werden. In dieser Zone besteht lediglich ein Hochbauverbot.

e) Weiter beantragt der Einsprecher eventualiter die vollumfängliche Zuweisung der Parzelle [redacted] in den Kostenperimeter 1, und zwar weil auch der hintere Teil dieser Parzelle in keiner Weise von der neuen Erschliessung profitiere.

Der Gemeindevorstand hat sich inzwischen von der Richtigkeit dieser Aussage überzeugen lassen und hat die übrigen Grundeigentümer auch bereits darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezüglich mit einer Änderung des Kostenverteilers zu rechnen sei. Diese Neuregelung ist von keiner Seite beanstandet worden und wird hiermit in aller Form bestätigt.

f) Schliesslich beantragt der Einsprecher eventualiter, den Beitragswert für den Kostenperimeter 4 (Grünzone) aufgrund des Ertragswertes dieses Landes zu berechnen und entsprechend herabzusetzen.

Eine solche Änderung drängt sich indessen nicht auf: Zum einen besteht in diesem Bereich bloss ein Hochbauverbot, nicht aber ein generelles Verbot für jede Art von Bauten und Anlagen. Zum anderen wird diesem Umstand bereits Rechnung getragen, indem der Beitragswert im Gegensatz zum Land in der Dorfzone lediglich Fr. 8.-- pro m^2 beträgt. Eine weitere Reduktion ist schon deshalb nicht gerechtfertigt, weil dieses Land ohne weiteres als Verkehrsfläche benutzt werden darf (vgl. Ausführungen weiter oben). Dementsprechend ist die Einsprache in diesem Punkt abzuweisen.

Dementsprechend wird die Einsprache [redacted] teilweise gutgeheissen und die ganze Parzelle [redacted] vollumfänglich dem Kostenperimeter 1 zugewiesen. Im Übrigen wird sie abgewiesen.

8. Einsprache [redacted] vom 12. Februar 2001:

a) Auch dieser Einsprecher stellt den Hauptantrag, den angefochtenen Quartierplanentscheid aufzuheben und ein formell korrektes Verfahren durchzuführen. Da die Argumente für diesen Standpunkt exakt dieselben sind, kann auf die betreffenden Erwägungen im Fall [redacted] verwiesen werden (vgl. Ziff. 7 lit. a).

b) Eventualiter stellt der Einsprecher sodann den Antrag, den Gemeindeanteil von 20% angemessen zu erhöhen und auf die Verfahrenskosten auszudehnen (vgl. Ziff. 7 lit. b). Auch diesbezüglich kann auf die obigen Erwägungen verwiesen werden.

c) Dasselbe gilt für den Antrag, den Beitragswert für den Kostenperimeter 4 (Grünzone) aufgrund des Ertragswertes zu berechnen und entsprechend herabzusetzen (vgl. Ziff. 7 lit. f).

d) Schliesslich stellt der Einsprecher noch den Antrag, die Parzelle Nr. [redacted] in den Kostenperimeter 1, allenfalls unter Verlängerung der geplanten Quartierstrasse bis an die östliche Grenze der Parzelle [redacted] in den Kostenperimeter 2, anstatt in den Kostenperimeter 3 einzuteilen.

Da der Einsprecher die Verfügungsmacht faktisch sowohl über die Parzelle [redacted] wie [redacted] innehat, steht einer Gutheissung dieses Antrages nichts im Wege, insbesondere, nachdem von Seiten des Grundeigentümers unbestritten geblieben ist, dass in diesem Fall auch die Parzelle [redacted] neu in den Erschliessungskostenperimeter 2 einbezogen werden muss. Eine solche Änderung lässt sich ohne weiteres vertreten, einerseits weil mit dieser Verlängerung optimale Erschliessungsverhältnisse für die Parzelle [redacted] geschaffen werden und andererseits weil die Liegenschaft Parzelle [redacted] schon jetzt über eine wenn auch nicht optimale Zufahrt verfügt hat. Kommt dazu, dass die Liegenschaft Parzelle [redacted] schon lange überbaut ist, und zwar im Gegensatz zu anderen Parzellen im Gebiet ohne entsprechende Quartierplanauflage in der Baubewilligung. Den übrigen beitragspflichtigen Grundeigentümern, welche durch diese Umklassifizierung eine (wenn auch geringfügige) Mehrbelastung erfahren, ist die Umklassifizierung angezeigt worden. Sie haben dagegen nicht opponiert, sodass sie im Rahmen dieses Genehmigungsentscheids berücksichtigt werden darf. Die Einsprache ist in diesem Punkt gutzuheissen.

Dementsprechend wird die Einsprache [redacted] teilweise gutgeheissen, die Erschliessungsstrasse bis zur Parzelle [redacted] verlängert und die Parzelle [redacted] vom Erschliessungskostenperimeter 3 in den Erschliessungskostenperimeter 2 umgeteilt. Im Übrigen wird sie abgewiesen (vgl. korrigierte Pläne Alter Bestand/ Neuzuteilung und Neuzuteilung/ Dienstbarkeiten).

9. Gleichzeitig wird neu die [redacted] in den Erschliessungskostenperimeter 2 einbezogen, was sicher gerechtfertigt ist, wenn man bedenkt, dass diese Liegenschaft dadurch eine zusätzliche einwandfreie Erschliessung erhält.

Dementsprechend wird die [redacted] gehörende Parzelle [redacted] dem Erschliessungskostenperimeter 2 zugewiesen.

10. Da die Quartierplanvorlage auch sonst in allen Teilen den Vorgaben der Grundordnung entspricht, kann sie mit den vorstehend im Einzelnen erwähnten Änderungen genehmigt werden.

11. Allerdings gilt es in diesem Zusammenhang zu beachten, dass sich der Quartierplan Casura 2 nur dann vollziehen lässt, wenn die gleichzeitig aufliegende Änderung des Zonenplanes in diesem Bereich von der Gemeindeversammlung in zustimmenden Sinne verabschiedet und sodann von der Regierung genehmigt wird. Der vorliegende Quartierplan wird daher unter dem Vorbehalt genehmigt, dass diese beiden Bedingungen erfüllt werden.

III. DEMNACH ERKENNT DER GEMEINDEVORSTAND

1. Die Einsprache [redacted] wird, soweit sie nicht zurückgezogen worden ist, teilweise gutgeheissen, und der Landspickel gemäss korrigiertem Neuzuteilungsplan wiederum der Parzelle [redacted] zugeschlagen (vgl. korrigierte Pläne Alter Bestand/ Neuzuteilung und Neuzuteilung /Dienstbarkeiten).

2. Die Einsprache [redacted] wird vollumfänglich abgewiesen.

3. Die Einsprache [redacted] wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4. Die Einsprache [redacted] wird teilweise gutgeheissen, die Grenzänderung zwischen den Parzellen [redacted] und [redacted] belassen, ebenso dass Fuss- und Fahrwegrecht zulasten der Parzelle [redacted] und zugunsten der Parzelle [redacted]. Im Übrigen wird die Einsprache abgewiesen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann (vgl. korrigierte Pläne Alter Bestand/ Neuzuteilung und Neuzuteilung/Dienstbarkeiten).

5. Die Einsprache [redacted] wird gutgeheissen, die Parzelle [redacted] dem Erschliessungskostenperimeter 1 zugewiesen, die Parzelle [redacted] vom Fuss- und Fahrwegrecht entlastet und die Grenze zwischen der Parzelle [redacted] und der Parzelle [redacted] gemäss Altem Bestand belassen (vgl. korrigierte Pläne Alter Bestand/ Neuzuteilung und Neuzuteilung/ Dienstbarkeiten).

6. Die Einsprache [redacted] wird teilweise gutgeheissen und die ganze Parzelle [redacted] vollumfänglich dem Kostenperimeter 1 zugewiesen. Im Übrigen wird sie abgewiesen.

7. Die Einsprache [redacted] teilweise gutgeheissen, die Erschliessungsstrasse bis zur Parzelle [redacted] verlängert und die Parzelle [redacted] vom Erschliessungskostenperimeter 3 in den Erschliessungskostenperimeter 2 umgeteilt. Im Übrigen wird sie abgewiesen (vgl. korrigierte Pläne Alter Bestand/ Neuzuteilung und Neuzuteilung/ Dienstbarkeiten).

8. Die [redacted] gehörende Parzelle [redacted] wird neu dem Erschliessungskostenperimeter 2 zugewiesen.

9. Der Quartierplan Casura wird mit den oben aufgeführten Änderungen genehmigt. Die Kostenzusammenstellung, der Verteilschlüssel Erschliessungskosten sowie die entsprechenden Güterzettel bilden integrierender Bestandteil und werden diesem Entscheid beigelegt. Die kompletten Unterlagen zum Entscheid liegen während 20 Tagen in der Gemeindekanzlei Castrisch zur Einsicht auf.

10. Der vorliegende Genehmigungsentscheid ergeht unter der Bedingung, dass die Zonenplanrevision im Bereich Casura 2 sowohl von der Gemeindeversammlung im positiven Sinne verabschiedet , wie sodann auch von der Regierung der Kantons Graubünden genehmigt wird.

11. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.

12. Mitteilung erfolgt an:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

- Vischnaunca politica Castrisch, 7126 Castrisch

GEMEINDE CASTRISCH

Präsidentin	Schreiber
Rahel Hohl	Christian Luginbühl