



Vischnaunca Sevgein

QUARTIER- UND GESTALTUNGSPLAN

CURSCHETTA / LIGNAUS

Einsprache- und Genehmigungsentscheid des
Gemeindevorstandes Sevgein

vom 16. April 1991

I. Sachverhalt

1. Mit Beschluss vom 24.11.1986 hatte die Einwohnerversammlung Sevgein unter anderem den revidierten Zonen- und generellen Erschliessungsplan 1:2000 genehmigt. Für das Gebiet Curschetta/Lignaus war damit eine Bauzone (W2 / zweite Erschliessungsetappe) mit Quartierplanpflicht und Nutzungstransport beschlossen worden. Zusammen mit dem generellen Erschliessungsplan genehmigten die Stimmbürger ebenfalls die für das Baugebiet notwendigen Anlagen der Groberschliessung. Infolge ungenügender Wasserversorgung war die Genehmigung der Bauzone in Curschetta/Lignaus von der Regierung zunächst ausgesetzt worden. Mit Beschluss vom 26.9.1988 wurde dann auch diese Zone mit einzelnen Vorbehalten genehmigt.
2. Mit Beschluss vom 2.2.1989 leitete der Gemeindevorstand für das erwähnte Gebiet von Curschetta/Lignaus ein Quartierplanverfahren in die Wege mit dem Ziel, mittels Erschliessung, Baulandumlegung und Gestaltungsvorschriften die Vorgaben der Ortsplanung auf das Grundeigentum umzusetzen. Das Beizugsgebiet umfasst die Parzellen in der Bauzone sowie alle Parzellen in der Landwirtschaftszone, welche gemäss generellem Erschliessungsplan der Gemeinde von geplanten Strassen betroffen sind. Vom 10.2. bis 13.3.1989 lag der Plan mit dem Beizugsgebiet öffentlich auf. Die Publikation des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 10.2.1989. Gegen die Festsetzung des Beizugsgebietes erhoben zwei Eigentümer Einsprache eine weitere Einsprache betraf die Sicherstellung von bestehenden Fuss- und Fahrwegrechten durch das Quartierplangebiet. Alle Einsprachen wurden vom Vorstand abgewiesen bzw. beantwortet. Ein einziger Eigentümer zog den Gemeindevorstandsentscheid in der Folge ans Verwaltungsgericht weiter, welches den Rekurs jedoch abwies.
3. Schliesslich war das Quartierplanverfahren soweit gediehen, dass in der Zeit vom 8.2. bis 11.3.1991 die öffentliche Auflage stattfinden konnte. Die von Fachleuten ausgearbeitete Lösung wurde von allen Grundeigentümern des Beizugsgebietes akzeptiert, einzig [REDACTED] erhob als Eigentümer der Parzelle [REDACTED] Einsprache indem er in der entsprechenden Eingabe vom 3.3.1991 den Verzicht auf die Erhebung eines Kostenanteils an die Wasserversorgung sowie eine Aenderung der Linienführung der Kanalisationsleitung verlangte, letzteres dergestalt, dass die Böschung - vorab die Böschungsoberkante und die Verpflanzung - nicht tangiert werde. Die Eheleute [REDACTED] schlossen sich dieser Einsprache mit Eingabe vom 7.3.1991 an; zur Begründung verwiesen sie voll und ganz auf die Ausführungen von [REDACTED]
[REDACTED]

4. Die beiden Einsprachen wurden anlässlich der Sitzung vom 20.03.1991 zur Kenntnis genommen und an der Sitzung vom 28.03.1991 eingehend diskutiert.

II. Der Gemeindevorstand zieht in Erwägung

1. Zur Hauptsache wendet sich der [REDACTED] gegen den Beitrag an die Kosten der Wasserversorgung. Seines Erachtens resultiert aus diesem Erschliessungswerk für die in seinem Eigentum stehende bereits überbaute Liegenschaft Parzelle Nr. 236 überhaupt kein Sondervorteil; im Gegenteil müsse in Bezug auf die Druckverhältnisse und die Wasserqualität eher eine Verschlechterung erwartet werden. Soweit ihm aus dem Werk Vorteile erwachsen, handle es sich um dieselben, welche auch jeder andere Einwohner daraus zu ziehen vermöge.
2. Diese Argumentation erweist sich bei näherer Betrachtung jedoch nicht als stichhaltig. Auszugehen ist davon, dass das Gebiet Curschetta/Lignaus und damit auch die Liegenschaft Parzelle 236 bereits bei der ersten Ortsplanung im Jahre 1975 sich in der zweiten Erschliessungsetappe befunden hatte und die Erschliessung bereits damals dasselbe Konzept für die Entsorgung und Versorgung aufwies, wie es heute im Rahmen des Quartierplanverfahrens realisiert wird. Dementsprechend hätte eine Ueberbauung damals nur bewilligt werden dürfen, wenn die Verwirklichung dieses Ziels im Rahmen einer Quartierplanung erfolgt bzw. als gesichert erschienen wäre, wobei im speziellen darauf zu achten ist, dass für das Gelingen einer Erschliessung nicht darauf ankommt, ob ein einzelnes Grundstück über eine Zufahrt oder über die Anschlüsse an die Infrastrukturanlagen verfügt; vielmehr muss gemäss konstanter Gerichtspraxis dieses Erfordernis für das ganze Bezugsgebiet gegeben sein. Daraus erhellt, dass vor Erlass des Quartierplans Curschetta/Lignaus grundsätzlich überhaupt keine Baubewilligungen hätten erteilt werden dürfen.
3. Um [REDACTED] ein rasches Bauen zu ermöglichen, hat der Gemeindevorstand jedoch nicht auf dieser Rechtsposition beharrt, sondern die Baubewilligung erteilt unter der Bedingung, dass sich der Bauherr prozentual an den Kosten einer eventuell späteren Quartierplanung der Wohnzone Lignaus zu beteiligen hätte. Damit ist jedoch klar zum Ausdruck gebracht worden, dass das Grundstück bei der in Aussicht stehenden Planungsmassnahme in jeder Beziehung gleich zu behandeln wäre, wie wenn eine Ueberbauung noch nicht stattgefunden hätte. Ein solcher Massstab muss vor allem dort angewendet werden, wo es um die Kostentragung geht. Nach dem Gesagten ginge es nicht an, bei der Beurteilung des Sondervorteils auf den jetzigen Standort der Liegenschaft abzustellen; vielmehr muss geprüft werden, welche

Leistungen vom Grundeigentümer zu erbringen gewesen wären, wenn die Parzelle 236 baulich noch nicht genutzt gewesen wäre.

4. Hätte [REDACTED] seine Ueberbauung im Jahre 1981 nicht realisieren können, dann wäre er im jetzigen Quartierplanverfahren zweifellos auch in die Nutzungskonzentration einbezogen worden. Möglicherweise hätte man ihm am jetzigen Standort das Bauen überhaupt nicht erlaubt, und zwar aus Gründen des Ortsbilds und Landschaftsschutzes. Zudem hätte sich der Genannte rund einen Drittel Landabzug gefallen lassen müssen, was bei einer Grundstückfläche von 843 m² knapp 300 m² entspricht oder einem Geldausgleich von rund Fr. 1'800.-- (Fr. 60.-- pro m²). Ausserdem wäre der Beitrag an die Strassenerstellungskosten von insgesamt Fr. 160'000.-- zu leisten gewesen, was bei 6 % Anteil nochmals einem Betrag von Fr. 9'000.-- entspricht.

Schon daraus erhellt, dass [REDACTED] mit der jetzigen Regelung sehr gut "fährt", zumal er bei einem anderen Standort wie jeder andere die Beiträge zu zahlen gehabt hätte, also nicht nur die Beiträge an die Wasserversorgung.

5. Es ist zwar richtig, dass die verbesserte Wasserversorgung nicht spezifisch auf den Einsprecher ausgerichtet ist. Dennoch bildet sie die Voraussetzung für die Baureife, welche nach dem eingangs Gesagten die Voraussetzung dafür ist, dass in Bezug auf das ganze Gebiet von einer genügenden Erschliessung gesprochen werden kann. Was die Wasserqualität anbelangt, hat die Gemeinde, wie auch der Einsprecher weiss, grösste Anstrengungen unternommen, um für die Einwohner auch qualitativ hochwertiges Wasser zu beschaffen. Nebst den neuen Quellauffassungen Alp Sevgein fällt in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit eines späteren Anschlusses an die Wasserversorgung [REDACTED] und Umgebung ins Gewicht. Von einer Verschlechterung des Mischverhältnisses kann daher keine Rede sein. Der Löschschutz war schon bis anhin hinreichend gewährleistet; mit dem jetzigen Ausbaustandard ist er optimal, indem ein Hydrant in einem Bereich von 25-45 m und zwei weitere im Bereich von 80-100 m von der Liegenschaft Parzelle 236 entfernt zu liegen kommt. Entgegen den Behauptungen in der Einsprache, wird die fragliche Ringleitung, an welche auch die Liegenschaften [REDACTED] angeschlossen sein werden, nur für das Baugebiet Curschetta/Lignaues erstellt und nicht etwa zu den Stallbauten in Curschetta, wo nach wie vor bloss Stichleitungen existieren. Was die Subventionen angeht, so sind diese stets an das entsprechende Erschliessungswerk weitergegeben worden, wodurch die Restkosten jeweils kleiner wurden. Gemäss den letzten beiden Jahresrechnungen kann von einer Ueberfinanzierung schlechthin nicht gesprochen werden; die Jahresrechnung 1989 wies ein Minus von über Fr. 4'000.-- aus und auch im Jahre 1988 war nur ein geringfügiger Ueberschuss zu verzeichnen.

Wie auch dem Einsprecher bekannt ist, hat die Gemeinde gerade im Bereich der Wasserversorgung und in Zukunft auch in der Feuerwehr Aufwendungen für Material und diverse Anschaffungen zu tätigen. Im übrigen ist die Notwendigkeit des erwähnten Schiebers unbestritten, die genaue Festlegung dieser technischen Einzelheiten wird jedoch erst im Rahmen der Detailprojektierung vorgenommen.

Aus all diesen Gründen besteht kein Anlass, von den Beiträgen an die Wasserversorgung abzusehen. Die Einsprache ist in diesem Punkt daher abzuweisen. Dies muss auch für die Einsprache der [REDACTED] [REDACTED] gelten, nachdem diese sich in jeder Beziehung den Ausführungen von [REDACTED] angeschlossen haben.

6. Im weiteren wird in der Eingabe von 3.3.1991 beantragt, die Linienführung der Kanalisationsleitung auf Parzelle 236 derart zu wählen, dass die Böschung - vorab die Böschungsoberkante und die Bepflanzung - nicht tangiert werde. Sofern es die technischen Möglichkeiten erlauben, kann diesem Anliegen ohne weiteres entsprochen werden, und zwar ab Fixpunkt Schacht. Dieser Punkt bildet jedoch Gegenstand der Detailprojekte, so dass an dieser Stelle nicht weiter darauf einzutreten ist.
7. Da die Quartierplanung auch im übrigen in allen Teilen den einschlägigen Bestimmungen entspricht, kann der Quartier- und Gestaltungsplan Curschetta/Lignaus als Ganzer genehmigt werden.

III. Demnach erkennt der Gemeindevorstand

1. Der Quartier- und Gestaltungsplan Curschetta/Lignaus wird genehmigt.
2. Die Einsprachen von [REDACTED] und der [REDACTED] werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
4. Mitteilung an sämtliche Grundeigentümer.

Der Gemeindevorstand Sevgein

Der Präsident

Der Vorsteher Infrastruktur
und Polizei

Einschreiben

Mitgeteilt am 26.04.1991

