

Suprastonza communal
Sevgein



Einsprache- und Genehmigungs- entscheid

des Gemeindevorstandes Sevgein
vom 21. November 2000

betr. Quartierplan "Stiarta"

I. SACHVERHALT

1. Am 29. Dezember 1998 hatten die Eigentümer der am nördlichen Dorfeingang von Sevgein befindlichen, der Dorfzone angehörenden Liegenschaft Parzelle Nr. 93 ein Baugesuch für den Umbau des bestehenden Wohnhauses Nr. 2 sowie für einen Anbau eingereicht. Das erwähnte Wohnhaus ist im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Baute klassifiziert, was auch für das Wohnhaus auf Nachbarparzelle Nr. 91 im Nordosten zutrifft. Jenseits der Kantonsstrasse, sind im erwähnten Generellen Gestaltungsplan eine Reihe von Bauten als erhaltenswert eingestuft.
2. Unter anderem unter Anknüpfung an diese planerischen Festlegungen erhob die Eigentümerin der Liegenschaft Parzelle Nr. 91 am 20. Februar 1999 gegen das öffentlich ausgeschriebene Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Baueinsprache und stellte gleichzeitig den Antrag um Durchführung eines Quartierplanverfahrens, im Wesentlichen mit Hinweis auf die in diesem Bereich noch ungelösten Erschliessungsprobleme.
3. Anlässlich seiner Sitzung vom 6. April 1999 befasste sich der Gemeindevorstand mit diesen Anträgen und kam zum Schluss, über das ganze nördliche Dorfgebiet von Stierta ein Quartierplanverfahren mit Grenzbereinigung in die Wege zu leiten, und zwar nicht nur wegen der zum Teil ungelösten Erschliessung, sondern vor allem um in diesem besonderen heiklen Teil des Dorfes die gestalterischen Randbedingungen festlegen zu können. Zur Sicherung dieses Planungsziels erliess der Gemeindevorstand eine Planungszone im Sinne von Art. 7 BauG.
4. Am 28. Mai 1999 erfolgte die Publikation dieses Einleitungsbeschlusses mit folgendem Wortlaut:

"Gestützt auf Art. 69 des Baugesetzes hat der Gemeindevorstand am 6. April 1999 beschlossen, eine Quartiererschliessungs- und Quartiergestaltungsplanung mit Grenzbereinigung im Dorfgebiet Stierta durchzuführen. Am 18. Mai 1999 hat er folgendes Beizugsgebiet beschlossen:

Parzellen Nr. 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97

Ziel der Planung ist die abschliessende Regelung aller Erschliessungsfragen, die Verbesserung der Überbaubarkeit einzelner Parzellen im Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit dem verfügbaren Bauland sowie die Schaffung geeigneter Bebauungsvorgaben im Bereich dieses ortsbaulich empfindlichen Dorfgebietes. Die Erarbeitung des Quartiergestaltungsplanes stützt sich insbesondere auch auf Art. 20 Abs. 5, welcher dessen Erlass in der Umgebung historisch oder architektonisch wertvoller Altbauten vorsieht.

Einsprachen gegen die Einleitung des Verfahrens oder die Abgrenzung des Beizugsgebietes sind innert 20 Tagen seit Publikation schriftlich und begründet dem Gemeindevorstand einzureichen."

Dieser Einleitungsbeschluss blieb unangefochten, sodass er in der Folge in Rechtskraft erwuchs.

5. Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses liess der Gemeindevorstand durch das Ing. Büro Cavigelli und Partner, Ilanz, einen Quartierplanentwurf ausarbeiten, welcher im Sommer 2000 vorlag. Er enthält folgende Bestandteile:

- Bericht mit Sonderbauvorschriften, Kostenverteilung und grundbuchlichen Vollzug
- Plan Nr. 477-7.1 Bezugsgebiet und Zonenordnung
- Plan Nr. 477-7.2 Verkehrswertschätzung
- Plan Nr. 477-7.3 alter und neuer Bestand, Erschliessungsrecht
- Plan Nr. 477-7.4 Gestaltung und Erschliessung
- Plan Nr. 477-7.5 Werkleitungen
- Güterzettel neuer Bestand

6. Der Quartierplan wurde in der Folge öffentlich aufgelegt und gleichzeitig wurden die im Bezugsgebiet befindlichen Grundeigentümer mit den entsprechenden Unterlagen bedient. Gestützt darauf gingen drei Einsprachen ein:

a) Der Eigentümer der noch nicht überbauten Parzelle Nr. 78, [REDACTED], beantragte in seiner Eingabe vom 13. Oktober 2000, dass auf die Abtretung von 19 m² ab seiner Parzelle an die Liegenschaft Parzelle Nr. 77 verzichtet werde, weil dafür kein genügendes öffentliches Interesse bestehe. So sei insbesondere nicht belegt, dass die Einfahrt in die Nachbarliegenschaft mit den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrssicherheit nicht zu vereinbaren sei und insbesondere dass sich das Problem auf keine andere Art und Weise lösen lasse. Falsch sei es auch, wenn die Parzelle Nr. 78 nur als "möglicherweise erschlossen" qualifiziert und behauptet werde, die Zufahrt ab der Kantonsstrasse wäre sowohl von Nordwesten als auch von Südosten "ausserordentlich steil".

b) Die Eigentümer der Parzelle Nr. 75, [REDACTED], sowie der Eigentümer der Parzellen Nr. 76 und 81, [REDACTED], erklärte sich sowohl mit der Erschliessung wie auch mit den Mehr- und Minderzuteilungen einverstanden. Er wehrte sich jedoch gegen die unter Punkt 7.1 erwähnte Sonderbauvorschrift, welche eine unzulässige Einschränkung gegenüber dem Baugesetz darstelle. Dies gelte insbesondere für die Limitierung der Gebäudegrundfläche auf 150 m², sowie für die Ermittlung der Gebäudekoten bei Abgrabungen. Diese beiden Bestimmungen müssten aus den Sonderbauvorschriften gestrichen werden, zumal damit keine qualitativ bessere Überbauung erreicht werde.

c) In ihrer Eingabe vom 27. Oktober 2000 wandten sich die Eigentümer der Parzelle Nr. 93, [REDACTED], vor allem gegen den darauf ausgeschiedenen Freihaltebereich. In allen ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen und in allen Gesprächen sei stets nur von einer Freihaltezone im Bereich des geschützten Hauses die Rede gewesen. Eine Freihaltefläche entlang der Kantonsstrasse auf der ganzen Länge der Parzelle Nr. 93 habe demgegenüber nie zur Diskussion gestanden. Sie seien daher der Meinung, es würden lediglich die auf den Auflageplänen eingezeichneten Baulinien gelten, gegen welche nie remonstriert worden sei. Werde die auf der beigelegten Plankopie beantragte Korrektur gemacht, so würde der Quartierplan akzeptiert.

II. DER GEMEINDEVORSTAND ZIEHT IN ERWÄGUNG

1. [REDACTED] wehrt sich insbesondere dagegen, dass er ab seiner Parzelle Nr. 78 19 m² seinem Nachbar zur Verfügung stellen muss. Er bezweifelt, dass hierfür eine planerische Notwendigkeit bestehe bzw. dass keine Alternativen vorhanden seien. Geht man lediglich von den Planunterlagen aus, so sind die erwähnten Einwände noch einigermaßen verständlich. Begibt man sich jedoch an Ort und Stelle, so wird sofort klar, dass eine einigermaßen befriedigende Erschliessung der Liegenschaft Parzelle Nr. 77 nur auf der Ostseite möglich ist, und zwar indem das zur Diskussion stehende Teilstück der Parzelle Nr. 78 der Parzelle Nr. 77 zugeschrieben wird, damit auf diese Weise das Längsgefälle reduziert und vor allem ein verantwortbarer Anschlussradius geschaffen werden kann. Insbesondere im Winter, wenn die Auffahrt mit Schnee bedeckt bzw. vereist ist, muss die Situation heute nicht nur als unbefriedigend, sondern als geradezu verkehrsgefährdend bezeichnet werden. Diese Landabtretung ist dem Eigentümer der Parzelle Nr. 78 umso eher zuzumuten, als seine eigenen baulichen Möglichkeiten dadurch praktisch überhaupt nicht eingeschränkt werden, zum einen weil in der Dorfzone gar keine AZ besteht und zum anderen weil das schmale Dreieck im Kurvenbereich für ihn ohnehin nicht nutzbar ist. Ausserdem darf auch nicht übersehen werden, dass [REDACTED] von der Quartierplanung ausgesprochen stark profitiert, indem sich der Kanton bei Lösung des erwähnten Zufahrtsproblems dazu bereit erklärt hat, sowohl auf der Südost- wie auch auf der Nordwestseite der Parzelle Nr. 78 nicht auf dem im Strassengesetz festgelegten 5-metrischen Grenzabstand zu beharren. Er wäre unter der erwähnten Bedingung damit einverstanden, wenn stattdessen die im Quartiergestaltungsplan enthaltene Baulinie gelegt wird, welche nicht nur eine optimale Überbauung erlaubt, sondern sowohl die Einfahrt von "unten" wie auch von "oben". Aus all diesen Gründen besteht kein Anlass am Entwurf des beauftragten Ingenieurbüros etwas zu ändern. Dieser ist vielmehr unter Abweisung der Einsprache zu genehmigen.
2. [REDACTED], als Eigentümer der Parzelle Nr. 75, sowie [REDACTED] als Eigentümer der Parzellen Nr. 76 und Nr. 81 wehrten sich insbesondere gegen folgende im Bericht enthaltene verbindliche Sonderbauvorschriften:

2. Gebäudevorschriften

Die maximale Grundfläche eines Gebäudes beträgt 150 m². Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist der Zusammenbau mehrerer Gebäude unbeschränkt möglich. Ab einer Gebäudelänge von mehr als 16 m ist eine Staffelung der Fassaden und ein Versatz der Dachgiebel vorgeschrieben. Jedes Gebäude muss einzeln erkennbar sein.

Die maximale zonengemässe Gebäudehöhe von 10,7 m ist bei allen Fassadenteilen und Gebäudeecken gemessen vom abgegrabenen Terrain einzuhalten (Abweichung zu Art. 42 BauG).

Der Einsprecher ist der Auffassung, diese Einschränkungen gingen zu weit, insbesondere sei nicht ersichtlich, warum es in Bezug auf die Höhenberechnung nicht bei der in Art. 42 Abs. 4 BauG festgelegten Regelung bleiben könne,

wonach Ausgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagenzufahrten und Hauseingänge gestattet sind, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten und bei der Hauptfassade höchstens die halbe Länge abgetragen wird.

Bei dieser ganzen Argumentation übersieht der Einsprecher indessen, dass Bauten, welche aufgrund der in der Dorfzone geltenden Gebäudeabmessungsvorschriften zulässig wären (vgl. Art. 34 Zonenschema), im Bereich des Bezugsgebietes generell und bei der Parzelle Nr. 76 im besonderen störend sein könnten, dies, weil das Orts- und Landschaftsbild am Eingang des Dorfes in jeder Beziehung noch intakt ist und von feingliedrigen Bauten geprägt wird. Diese Gefahr wäre vorliegend akut, wenn die Grundfläche des Gebäudes nicht auf das erwähnte Mass beschränkt bliebe und Abgrabungen die an sich schon grosszügig bemessenen Höhen noch stärker in Erscheinung treten liessen. Aus diesem Grunde sind die beiden Einschränkungen durchaus gerechtfertigt, zumal sich auch bei der vorgeschlagenen Regelung immer noch Gebäude erstellen lassen, wie sie in der Umgebung überwiegend vorhanden sind. In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass schon die Ausscheidung einer Bauzone in diesem Bereich ausgesprochen problematisch war. Die Einsprache erweist sich demnach als unbegründet.

3. Was schliesslich die Einsprache der [REDACTED] anbelangt, so haben die Abklärungen gezeigt, dass ohne Vernachlässigung der öffentlichen Interessen dem hier zur Sprache gebrachten Anliegen entsprochen werden kann. Auf Ausscheidung einer Freihaltezone im Bereich der Parzelle Nr. 93 ist daher in Gutheissung der Einsprache entsprechend zu verzichten. Dem Planungsziel ist mit der Unterschutzstellung des Hauses Nr. 2 Genüge getan.
4. Da der Quartierplanentwurf im Übrigen in allen Teilen den Vorgaben der Grundordnung, insbesondere dem Generellen Erschliessungsplan und dem Generellen Gestaltungsplan entspricht, steht einer Genehmigung nichts entgegen.

III. DEMNACH ERKENNT DER GEMEINDEVORSTAND

1. Die Einsprache des Eigentümers der Parzelle Nr. 78, [REDACTED] wird vollumfänglich abgewiesen.
2. Die Einsprache der Eigentümer der Parzelle Nr. 75, [REDACTED] und [REDACTED] sowie die Einsprache des Eigentümers der Parzellen Nr. 76 und Nr. 81, [REDACTED] wird vollumfänglich abgewiesen.
3. Die Einsprache der Eigentümer der Parzelle Nr. 93, [REDACTED] wird gutgeheissen und der Freihaltbereichs auf der Parzelle Nr. 93 entlang der Kantonsstrasse reduziert. Der Quartiergestaltungsplan ist entsprechend anzupassen.

4. Im Übrigen wird der Quartierplan Stierta vollumfänglich genehmigt. Dementsprechend werden in Kraft gesetzt:
- Bericht mit Sonderbauvorschriften, Kostenverteilung und grundbuchlichen Vollzug
 - Plan Nr. 477-7.1 Beizugsgebiet und Zonenordnung
 - Plan Nr. 477-7.2 Verkehrswertschätzung
 - Plan Nr. 477-7.3 alter und neuer Bestand, Erschliessungsrecht
 - Plan Nr. 477-7.4 Gestaltung und Erschliessung
 - Plan Nr. 477-7.5 Werkleitungen
 - Güterzettel neuer Bestand
5. Der vorliegende Einsprache- und Genehmigungsentscheid wird ortsüblich publiziert und sämtlichen Einsprechern schriftlich mitgeteilt.
6. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
7. Mitteilung an sämtliche Grundeigentümer.

Mit freundlichen Grüßen

GEMEINDEVORSTAND SEVGEIN

  