



ENTSCHEID

des

GEMEINDEVORSTANDES ALVASCHIN

vom 18. November 2002

mitgeteilt am 10. Dezember 2002

betreffend **Genehmigung** Quartierplan ‚Surtgesa‘

I SACHVERHALT

- 1 Gestützt auf Art. 76 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein hat der Gemeindevorstand am 30. August 2001 auf Gesuch der Grundeigentümer der Parzelle 124, Gemeindegebiet Alvaschein, [REDACTED], und [REDACTED], die Einleitung des Quartierplanverfahrens sowie die Abgrenzung des Quartierplangebiets beschlossen.
- 2 Mit Publikation vom 7. September 2001 im Bezirks-Amtsblatt hat der Gemeindevorstand diesen Beschluss gemäss Art. 76 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein öffentlich bekanntgegeben. Während der Frist vom 07. September 2001 bis 07. Oktober 2001 wurde folgende Akte öffentlich aufgelegt: Plan Quartierplangebiet inkl. Bezugsgebiet 1:1'000.
- 3 Gegen den Entscheid des Gemeindevorstandes über die Einleitung des Verfahrens wurden keine Einsprachen erhoben.
- 4 Nachdem keine Einsprachen eingegangen sind, hat der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss vom 30. August 2001 definitiv in Rechtskraft gesetzt und dies am 14./15. Februar 2002 öffentlich bekanntgegeben.
- 5 Mit der Begleitung und Prüfung der Planungsarbeiten hat der Gemeindevorstand das Planungsbüro Hasler Müggler Quinter AG, Schützenweg 8, 7430 Thusis, beauftragt.

- 6 Nach dem rechtskräftigen Einleitungsbeschluss hat das von den Grundeigentümern der Parzelle 124, Gemeindegebiet Alvaschein, [REDACTED], und [REDACTED], beauftragte Planungsbüro Itten + Brechbühl AG, Pelikanweg 2, 4054 Basel, im März 2002 den Quartierplan dem Gemeindevorstand zur Vorprüfung eingereicht.
- 7 Der Gemeindevorstand hat im März 2002 dem beauftragten Planungsbüro Itten + Brechbühl AG, Pelikanweg 2, 4054 Basel, den Vorprüfungsbericht, der zusammen mit dem von der Gemeinde beigezogenen Berater verfasst wurde, zugestellt.
- 8 Anfangs April 2002 hat das beauftragte Planungsbüro Itten + Brechbühl AG, Pelikanweg 2, 4054 Basel, dem Gemeindevorstand den definitiven Quartierplan zur Genehmigung eingereicht.
- 9 Gestützt auf Art. 78 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein wurden folgende Akten des Quartierplans gemäss Publikation im Amtsblatt Mittelbünden vom 04. April 2002 in der Zeit vom 08. April 2002 bis 07. Mai 2002 öffentlich aufgelegt:
- Quartierplanbestimmungen
 - Parzellenbestand bestehend 1:500
 - Parzellenbestand neu 1:500
 - Erschliessung Verkehr 1:500
 - Erschliessung Werkleitungen 1:500
 - Gestaltungsplan 1:500
 - Kostenverteiler.
- 10 Gestützt auf Art. 78 Abs. 1 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Publikation die beteiligten Grundeigentümer der Parzelle 124 sowie die Grundeigentümer der durch den Quartierplan betroffenen Parzelle 125 schriftlich durch den Gemeindevorstand benachrichtigt.
- 11 Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einsprachen gegen den Quartierplan beim Gemeindevorstand Alvaschein eingereicht.
- 12 Nach Abschluss der öffentlichen Auflage unterbreitete die Gemeinde Alvaschein den Quartierplan dem Grundbuchamt Tiefencastel zur Prüfung. Mit Schreiben vom 28. Mai 2002 hat das Grundbuchamt Tiefencastel Stellung zum Quartierplan genommen und eine Neufassung von Art. 35 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen empfohlen.
- Im weiteren stellte die Gemeinde fest, dass die Bestimmungen in Art. 10 Abs. 2 und 6, Art. 11 Abs. 2 und 6 sowie Art. 36 Abs. 3 der Quartierplanvorschriften angepasst werden müssen und die noch fehlende detaillierte Kostenschätzung für die geplanten Erschliessungsanlagen nachzureichen sei.
- 13 Mit Schreiben vom 22. Juli 2002 hat die Gemeinde das Planungsbüro Itten + Brechbühl AG, Pelikanweg 2, 4054 Basel, angewiesen, diese Änderungen bzw. Ergänzungen vorzunehmen und den überarbeiteten Quartierplan der Gemeinde wiederum zuhänden der zu wiederholenden öffentlichen Auflage gemäss Art. 45 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden und Art. 78 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein zuzustellen.
- 14 Am 23. September 2002 hat das Planungsbüro Itten + Brechbühl AG, Pelikanweg 2, 4054 Basel, den überarbeiteten Quartierplan der Gemeinde zur Genehmigung eingereicht.

- 15 Gestützt auf Art. 78 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein wurden sämtliche Akten des Quartierplans gemäss Publikation im Amtsblatt Mittellanden vom 01. Oktober 2002 in der Zeit vom 07. Oktober 2002 bis 06. November 2002 neu öffentlich aufgelegt:
- Quartierplanbestimmungen
 - Parzellenbestand bestehend 1:500
 - Parzellenbestand neu 1:500
 - Erschliessung Verkehr 1:500
 - Erschliessung Werkleitungen 1:500
 - Gestaltungsplan 1:500
 - Kostenverteiler.
- 16 Gestützt auf Art. 78 Abs. 1 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein wurden gleichzeitig mit der öffentlichen Publikation die beteiligten Grundeigentümer der Parzelle 124 sowie die Grundeigentümer der durch den Quartierplan betroffenen Parzelle 125 am 15. Oktober 2002 schriftlich durch den Gemeindevorstand benachrichtigt.
- 17 Während der öffentlichen Auflage wurden keine Einsprachen gegen den Quartierplan beim Gemeindevorstand Alvaschein eingereicht.

II ERWÄGUNGEN

- 1 Gemäss Art. 79 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein sorgt der Gemeindevorstand nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens für die Erstellung der Mutationsdokumente. Gestützt darauf entscheidet er über den Erlass des Quartierplans. Der Erlass ist den betroffenen Grundeigentümern und allfälligen Einsprechern, bei Baulandumlegungen ausserdem den weiteren Betroffenen schriftlich mitzuteilen.
- 2 Gestützt auf Art. 79 Abs. 3 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein erfolgt der Eigentumserwerb erst mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
- 3 Gemäss Art. 79 Abs. 4 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Alvaschein in Tiefencastel anmerken. Gleichzeitig meldet er Rechtsveränderungen aus Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen zum grundbuchlichen Vollzug an.
- 4 Die Kosten der Quartierplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörigen Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Begleitung der Planungsarbeiten, die Prüfung und Genehmigung des Quartierplans gehen gemäss Art. 80 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein vollumfänglich zulasten der Quartierplan-Beteiligten.
- 5 Sofern sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert haben, kann der Gemeindevorstand gemäss Art. 81 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein den Quartierplan von Amtes wegen oder auf Antrag von Grundeigentümern ganz oder teilweise aufheben o-

der abändern. Die Betroffenen sind vor Einleitung des Verfahrens anzuhören. Der Gemeindevorstand ist zur Aufhebung oder Abänderung verpflichtet, wenn ein nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Nutzungs- oder Erschliessungsvorschriften nicht mehr entspricht. Für Aufhebung oder Abänderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über deren Einleitung und Erlass.

6 Die Prüfung des Quartierplans durch den Gemeindevorstand führt zu folgendem Ergebnis:

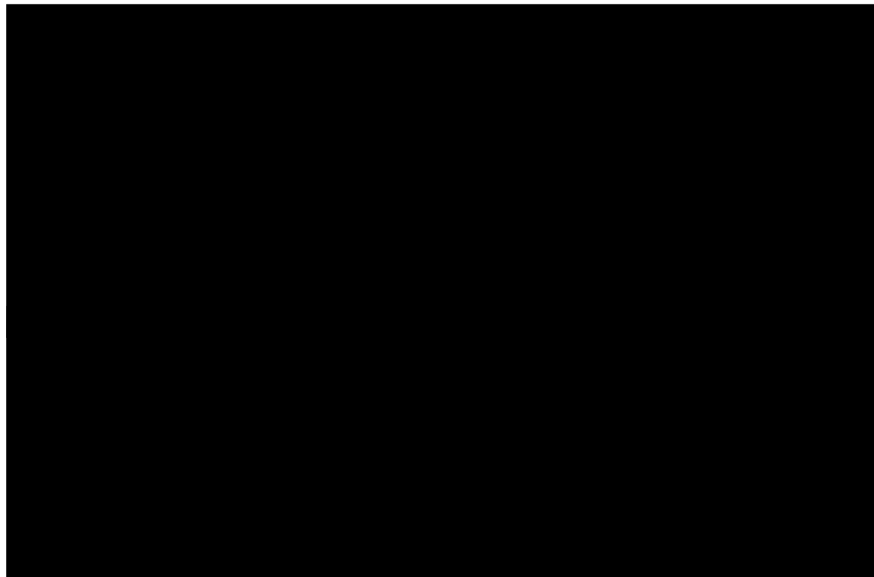
- Grundsätzliches: Die zur Genehmigung eingereichten Bestandteile des Quartierplans ‚Surtgesa‘ sind vollständig, sauber und detailliert erarbeitet worden. Die mit Schreiben vom 22. Juli 2002 dem Planungsbüro Itten + Brechbühl AG, Pelikanweg 2, 4054 Basel, von der Gemeinde mitgeteilten Änderungen bzw. Ergänzungen wurden vollumfänglich in den Bestandteilen des Quartierplans integriert.
- Beilagen zu den Quartierplanbestimmungen: Diese Beilagen umfassen Akten mit informativem Charakter. Sie sind jedoch nicht Bestandteil der eigentlichen Quartierplanbestimmungen bzw. der Quartierplanakten und **haben somit keine rechtliche Wirkung**.
- Erschliessung Werkleitungen 1:500:
 - Die Dimensionierung und Materialisierung der Werkleitungen Abwasser und Wasser sind im Plan 07400 nicht oder nur teilweise angegeben. Die genaue Definition der einzelnen Werkleitungen muss spätestens bis zum Baubewilligungsverfahren bestimmt werden (Bestimmung erfolgt durch den Gesuchsteller).
 - Die Abklärungen mit dem Feuerpolizeiamt Graubünden betr. Hydranten sind noch nicht erfolgt. Diese müssen spätestens bis zum Baubewilligungsverfahren erfolgen (Abklärungen erfolgen durch den Gesuchsteller).

7 Der rechtskräftige Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde Alvaschein wurde von der Gemeindeversammlung am 23. November 1990 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 03. September 1991 genehmigt. Gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) **ist der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan für eine Dauer von 15 Jahren ausgelegt**. Dies bedeutet, dass die nächste Totalrevision der Ortsplanung Alvaschein voraussichtlich im Jahre 2005/2006 erfolgen wird. **Das einzige zusammenhängende, noch nicht überbaute Baugebiet auf Gemeindegebiet Alvaschein liegt im Quartierplangebiet ‚Surtgesa‘. Sollte mit der Überbauung in diesem Quartiergebiet, das bereits seit über 10 Jahren baureif ist, nicht bis zur nächsten Totalrevision der Ortsplanung begonnen werden, wird voraussichtlich die Diskussion über den Verbleib dieser Teilparzelle im Baugebiet geführt.** Der Gemeindevorstand wäre bei einem Ausscheiden dieses Gebietes aus der Bauzone verpflichtet, gemäss Art. 81 des Baugesetzes für die Gemeinde Alvaschein diesen Quartierplan aufzuheben.

III ENTSCHEID

1 Der Quartierplan ‚Surtgesa‘ wird mit folgenden Auflagen genehmigt:

- a Die Materialisierung und Dimensionierung der Werkleitungen gemäss Plan 07400 Erschliessung Werkleitungen 1:500 sind spätestens bis zum Baubewilligungsverfahren zu bestimmen und dem Gemeindevorstand zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
 - b Die Bewilligung des Feuerpolizeiamtes Graubünden betreffend Hydranten/Hauptleitung ist spätestens bis zum Baubewilligungsverfahren einzuholen und dem Gemeindevorstand zusammen mit dem Baugesuch für die Erschliessungsanlagen einzureichen.
- 2 Der Genehmigungsentscheid wird in üblicher Weise veröffentlicht.
- 3 Der genehmigte Quartierplan erlangt Rechtskraft, sobald der Grundbucheintrag vollzogen ist.
- 4 Der Eigentumserwerb erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans.
- 5 Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt Tiefencastel den Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Alvaschein anmerken. Gleichzeitig weist er das Grundbuchamt Tiefencastel an, die Rechtsveränderungen aus dem Quartierplan grundbuchlich zu vollziehen.
- 6 Folgende Kosten werden mit separater Rechnung von der Gemeinde Alvaschein den Grundeigentümern der Parzelle 124, [REDACTED] und [REDACTED], verrechnet:
 - Aufwand der Gemeinde für die Prüfung und Genehmigung des Quartierplans: Fr. 1'250.00
 - Aufwand des von der Gemeinde beauftragten Beraters für die Begleitung der Planungsarbeiten und Prüfung des Quartierplans: Fr. 9'111.25.
 - Die Kosten des Grundbuchamtes Tiefencastel werden den Grundeigentümern der Parzelle 124, [REDACTED], und [REDACTED] direkt in Rechnung gestellt.
 - Die Kosten des Nachführungsgeometers für die Vermessungs- und Vermarkungsarbeiten werden den Grundeigentümern der Parzelle 124, [REDACTED], und [REDACTED] direkt in Rechnung gestellt.
 - Die Planungskosten des beauftragten Planungsbüros Itten + Brechbühl AG, Pelikanweg 2, 4054 Basel, werden den Grundeigentümern der Parzelle 124, [REDACTED], und [REDACTED] direkt in Rechnung gestellt.
- 7 Gegen diesen Entscheid kann gemäss Art. 55 ff des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton Graubünden innert 20 Tagen seit Zustellung des Entscheides beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Rekurs eingereicht werden. Der Rekurs hat das Rechtsbegehren, den Sachverhalt und eine kurze Begründung zu enthalten. Die Beweismittel sollen genau bezeichnet und soweit möglich beigelegt werden.
- 8 Mitteilungen:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Itten + Brechbühl AG, Pelikanweg 2, 4054 Basel



- Hasler Müggler Quinter AG, Schützenweg 8, 7430 Thusis
- Grundbuchamt Tiefencastel, 7450 Tiefencastel
- zu den Akten.

FÜR DEN GEMEINDEVORSTAND ALVASCHEN

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Hans Peter Salzgeber

Melitta Wyss

Der Gemeindevorstand bestätigt, dass der Quartierplan Surtgesa ab 18. November 2002 in Rechtskraft tritt.

Gemeindeverwaltung Alvaschein

Baufachchef
Bruno Projer

Aktuarin
Melitta Wyss