

BESCHLUSS

des

Gemeindevorstandes Bergün/Bravuogn
vom 17.11.2015

betreffend

Genehmigung des Quartierplans Cox

I Sachverhalt

1. Am 12. April 2012 gab der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde gestützt auf Art. 53 des kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG, BR 801.100) und Art. 16 ff. der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO, BR 801.110) seine Absicht bekannt, über die im Zonenplan festgelegte Gewerbezone Cox eine Quartierplanung durchzuführen. Durch die beabsichtigte Quartierplanung sollte die Gewerbezone, welche über keine hinreichende Erschliessung verfügt, rechtskonform erschlossen werden. Das vorgesehene Planungsgebiet umfasste die Parzellen Nr. 27 (Teil), 351, 352, 353 (Teil), 354, 355 (Teil), 1124 (Teil), 1227, 1228 und 1229 des Grundbuchs Bergün/Bravuogn.
2. Gegen die beabsichtigte Einleitung des Quartierplanverfahrens erhoben [REDACTED] mit Eingaben vom 15., 18. und 20. April 2012 beim Gemeinderat Einsprache. Mit Entscheid vom 12. Juni 2012, mitgeteilt am 20. Juni 2012, hiess der Gemeindevorstand die Einsprache [REDACTED] gut und verzichtete auf den Einbezug der Parzelle Nr. 354 in die Quartierplanung. Demgegenüber wies er die Einsprachen der Hohenegger & Broggi AG [REDACTED] im Sinne der Erwägungen ab. Die Ausführungen in der Einsprache Hohenegger & Broggi AG

zur Erschliessung nahm der Gemeindevorstand zur Kenntnis. Gleichzeitig beschloss er die definitive Einleitung des Quartierplanverfahrens über die Parzellen Nr. 27 (Teil), 351 (Teil), 352, 353 (Teil), 355 (Teil), 1124, 1227, 1228 und 1229 des Grundbuches Bergün/Bravuogn. Dieser Beschluss blieb unanfechtbar.

3. Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses beauftragte der Gemeindevorstand Fachleute mit der Erarbeitung des Quartierplanentwurfs. Im Frühling 2015 waren die Arbeiten soweit gediehen, dass der Entwurf für den neuen Quartierplan dem Gemeindevorstand am 9. April 2015 vorgestellt werden konnte. In der Folge wurde der Quartierplanentwurf unter Beizug des Grundbuchamtes Tiefencastel bereinigt und den Quartierplanbeteiligten anlässlich einer Orientierungsversammlung vom 28. Juli 2015 vorgestellt. Die Beteiligten erhielten dabei Gelegenheit, sich zum Quartierplanentwurf zu äussern und Wünsche und Anträge einzubringen.
4. Nach Abschluss der Mitwirkung der Beteiligten wurde der Quartierplan in der Zeit vom 10. September bis zum 12. Oktober 2015 öffentlich aufgelegt. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auflage erfolgte ordnungsgemäss im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde (Pöschli) vom 10. September 2015. Die Quartierplanbeteiligten wurden ausserdem mit Schreiben vom 7. September 2015 über die bevorstehende öffentliche Auflage orientiert.
5. Während der öffentlichen Auflage erhob die Hohenegger & Broggi AG als Eigentümerin der Parzelle Nr. 27 mit Eingabe vom 1. Oktober 2015 Einsprache gegen den Quartierplan. Auf den Inhalt der Einsprache wird in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II Erwägungen

A Behandlung der Einsprache Hohenegger & Broggi AG (Parzelle Nr. 27)

1. Gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO kann während der öffentlichen Auflage eines Quartierplans beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die Einsprecherin ist Eigentümerin der im Quartierplangebiet gelegenen Parzelle Nr. 27. Als solche ist sie durch den Quartierplan unmittelbar betroffen und daher ohne weiteres zur Einsprache legitimiert. Auf die rechtzeitig innerhalb der Einsprachefrist erhobene Einsprache ist daher einzutreten.
2. Die Einsprecherin weist in ihrer Eingabe darauf hin, dass sich die Parzelle Nr. 27 in der Industriezone befinde und auf dem Grundstück seit mehr als 100 Jahren eine Kiesgewinnung und eine Betonanlage der Bauunternehmung betrieben würden. Die Erschliessung des Grundstücks sei seinerzeit durch den Grundeigentümer erstellt worden. Dieses gelte daher als erschlossen. Die im Erschliessungsplan vorgesehene neue Wasserleitung verlaufe bergseits der Kantonsstrasse. Ein Anschluss der Parzelle Nr. 27 an diese Leitung mache keinen Sinn und bringe keinen Nutzen, da die Kantonsstrasse und die hohe Stützmauer untergraben bzw. unterquert werden müssten. Sollte daher das Grundstück wider Erwarten zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlich mit Wasser versorgt werden

müssen, müssten die Leitungen jeweils über fremde Grundstücke geführt werden. Aus diesem Grund sei daher der Verteilschlüssel 3 zu korrigieren und die Parzelle nicht mit einem Beitrag an die Wasserversorgung zu belasten.

3. Dieser Argumentation vermag sich der Gemeindevorstand nicht anzuschliessen. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der bestehenden privaten Leitung, welche die Parzelle Nr. 27 mit Wasser versorgt, um eine mehrere Jahrzehnte alte PE-Leitung mit einem Durchmesser von 63 mm handelt. Der Zustand der Leitung ist der Gemeinde nicht näher bekannt, zumal die Leitung nicht direkt an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen ist. Die Leitung wurde vielmehr an die Wasserversorgung des Gebäudes Nr. 6 auf Parzelle Nr. 27 angeschlossen, welches seinerseits das Wasser ab der Hauptleitung auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse bezieht. Unter den gegebenen Umständen kann kaum von einem einwandfreien Anschluss der Parzelle Nr. 27 an die öffentliche Wasserversorgung gesprochen werden. Sie mag zwar vorläufig für den Betrieb des Kieswerkes genügen, doch müsste der Wasseranschluss bei einem Ausfall der bestehenden Leitung oder im Falle einer Erhöhung des Wasserkonsums saniert und normgerecht direkt an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Ein direkter Anschluss der Parzelle Nr. 27 an die öffentliche Wasserversorgung macht indessen nur Sinne, wenn das Grundstück an die im Rahmen des Quartierplans Cox neu festgelegte Wasser- bzw. Hydrantenleitung angeschlossen wird. Für einen solche Anschluss wäre entgegen der Ansicht der Einsprecherin keine Unterquerung der Kantonsstrasse erforderlich, da die Leitung im Bereich der Einmündung der Erschliessungsstrasse in die Kantonsstrasse an die neue Wasserleitung angeschlossen werden könnte. Zwar müsste eine solche neue Anschlussleitung ab Grenze der Parzelle Nr. 27 bis zur Parzelle Nr. 353 über die Parzelle Nr. 1124 geführt werden, was jedoch sowohl faktisch als auch rechtlich ohne weiteres möglich ist, sind doch die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümer laut Art. 23 QPV verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Werkleitungen ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Eine neue Anschlussleitung ab Parzelle Nr. 353 bis zum bestehenden Kieswerk würde etwa 70 - 80 m lang. Demgegenüber wäre für einen normgerechten Anschluss des Kieswerkes an die öffentliche Wasserversorgung Richtung Osten eine doppelt so lange Leitung erforderlich. Zudem müsste die Leitung unter der Kantonsstrasse hindurch bis zur Wasserhauptleitung auf Parzelle Nr. 7 geführt werden.
4. Unter den gegebenen Umständen erscheint daher ein Anschluss der Parzelle Nr. 27 bei Ausfall der bestehenden Leitung oder bei erhöhtem Wasserkonsum an die im Quartierplan festgelegte neue Hydrantenleitung nicht bloss als zweckmässig sondern auch als zumutbar, wäre doch ein Neuanschluss Richtung Osten mit erheblich höheren Kosten verbunden. Auf jeden Fall erhält die Parzelle Nr. 27 mit der Möglichkeit, Wasser direkt ab der neuen öffentlichen Wasserleitung auf Parzelle Nr. 353 zu beziehen, einen erheblichen Erschliessungsvorteil, welcher durch einen Beitrag an diese Leitung abzugelten ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Parzelle Nr. 27 im Verteilschlüssel 3 „Wasserversorgung“ lediglich mit einem stark reduzierten Belastungsfaktor von 25 % belastet wurde. Diese massive Reduktion erfolgte einerseits mit Rücksicht auf die vorbestehende private Wasserleitung, andererseits aber vor allem mit Rücksicht auf die sehr beschränkten Nutzungsmöglichkeiten auf Parzelle Nr. 27. Wie die Einsprecherin in ihrer Einsprache gegen den Einleitungsbeschluss zutreffend ausgeführt hatte, ist die Parzelle Nr. 27 auf

Grund der vorhandenen topografischen und rechtlichen Gegebenheiten nur sehr beschränkt überbaubar. Zwar liegt eine namhafte Fläche der Parzelle in der Gewerbezone, doch schränken die gesetzlichen Bestimmungen über den Gewässerraum und die Grenzabstände die Überbaubarkeit der Parzelle erheblich ein. Aus diesem Grund wurde der Kostenbeitrag der nur teilweise erschlossenen Parzelle Nr. 27 auf 25 % herabgesetzt. Mit diesem Kostenbetrag erhält indessen das Grundstück eine valable Anschlussmöglichkeit an die durch den Quartierplan geschaffene neue Wasserversorgung des Gewerbequartiers Cox.

5. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Belastung der Parzelle Nr. 27 mit einem reduzierten Beitrag an die Wasserversorgung auf Grund der gegebenen Umstände entgegen der Ansicht der Einsprecherin in jeder Hinsicht rechtfertigt. Die Einspreche erweist sich daher als unbegründet.

B Genehmigung des Quartierplans

Die vorangehenden Erwägungen führen zur Abweisung der Einsprache. Damit kann der Quartierplan ohne Änderungen in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage genehmigt werden.

Gestützt auf diese Erwägungen beschliesst der Gemeindevorstand was folgt:

III Beschluss

1. Die Einsprache der Hohenegger & Broggi AG vom 1. Oktober 2015 wird abgewiesen.
2. Der Quartierplan Cox wird in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage vom 10. September bis 12. Oktober 2015 mit folgenden Bestandteilen genehmigt:
 1. Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhängen 1-5
 2. Bestandesplan 1:500
 3. Landerwerbs- und Grenzbereinigungsplan 1:500
 4. Erschliessungsplan 1:500
3. Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft beim Grundbuchamt Tiefencastel zur Anmerkung im Grundbuch und zur Eintragung der sich aus dem Landerwerbs- und Grenzbereinigungsplan sowie der Bereinigung der Rechte ergebenden Rechtsänderungen anzumelden. Der Gemeindepräsident und der Aktuar sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.
4. Die Kosten der Quartierplanung werden gemäss Art. 38 QPV nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans in einem separaten Verfahren auf die kostenpflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt.

5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden erhoben werden.

Die genehmigten Quartierplanvorschriften und die zugehörigen Pläne können während der Beschwerdefrist zu den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindekanzlei Bergün/Bravuogn eingesehen werden.

6. Mitteilung an

- 6.1. Hohenegger & Broggi AG, 7482 Bergün/Bravuogn
6.2. alle übrigen Quartierplanbeteiligten

Bergün/Bravuogn, 23.11.2015

Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn

  
Der Präsident Peter Nicolay Die Kanzlistin Pina Fischer

Einschreiben