



Gemeindevorstand

Mitgeteilt am: **28. Aug. 2013**

BESCHLUSS

des

Gemeindevorstandes Bergün/Bravuogn
vom 13.08.2013

betreffend

Genehmigung des Quartierplanes Er da Ses

I Sachverhalt

A Ausgangslage

1. Das Gebiet Er da Ses liegt gemäss geltendem Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan der Gemeinde Bergün/Bravuogn in der Wohnzone Spuonda da Latsch. Gemäss Zonenplan ist das Gebiet überdies mit einer Quartierplanpflicht belegt.
2. Am 15. September 1981 erliess der Gemeinderat Bergün/Bravuogn gestützt auf die damaligen Art. 38 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG, BR 801.100) und Art. 44 ff. des Baugesetzes der Gemeinde Bergün/Bravuogn (BauG) über das Gebiet Er da Ses den Quartierplan Er da Ses, umfassend die damaligen Parzellen Nr. 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26 und 758 des Grundbuches Bergün. Bestandteil des Quartierplans bildeten die Quartierplanbestimmungen, der Quartiererschliessungsplan 1:500, der Quartiergestaltungsplan 1:500 sowie der Baulandumlegungsplan 1:500. Zweck der Quartierplanung war vorab die Erschliessung des Baugebietes durch eine im Landumlegungsverfahren ausgeschiedene und den jeweiligen Eigentümern der angeschlossenen Grundstücke im Miteigentum zugewiesene Privatstrasse. Daneben regelte der Quartierplan auch die Gestaltung der künftigen Überbauung der einbezogenen Grundstücke. Insbesondere wurden den bereits überbauten Grundstücken und den im Gestaltungsplan gemäss Generellem Gestaltungsplan ausgeschiedenen Baustandorten die möglichen Bruttogeschossflächen (BGF) zugewiesen. Der Quartierplan wurde nach Eintritt der Rechtskraft unter dem Datum des 3. Juni 1982 auf allen einbezogenen Parzellen im Grundbuch angemerkt.

3. Nach Abschluss der Quartierplanung liess die Gemeinde die Erschliessungsstrasse Er da Ses samt Nebenanlagen gemäss seinerzeitigem Projekt des Ingenieurbüros Hans Marugg vom 25. März bzw. 6. Mai und 21. Juni 1982 erstellen. Seither wurden einige Parzellen im Quartierplangebiet überbaut. Fünf Wohnhäuser bestanden jedoch bereits vor Erlass des Quartierplans. Einzelne Baugrundstücke blieben dagegen bis heute unüberbaut.
4. In den Jahren 1993 und 1994 revidierte die Gemeinde die Ortsplanung. Im Zuge der von der Gemeindeversammlung am 9. und 30. Juni 1993 sowie am 25. August 1993 und am 23. Juni 1994 beschlossenen und von der Regierung am 4. Oktober 1994 genehmigten Ortsplanungsrevision wurde u.a. auch die Ermittlung der Bruttogeschossflächen geändert und die für die Wohnzone Spuonda da Latsch geltende Ausnutzungsziffer von bisher 0.25 auf 0.3 erhöht.

B Bauvorhaben Parzelle Nr. 13

1. Im Jahre 2011 reichten die Eigentümer der im Quartierplangebiet Er da Ses gelegenen Parzelle Nr. 13 bei der Gemeinde ein Baugesuch für die Erstellung einer Garage mit Abstellraum auf dem noch nicht überbauten nordwestlichen Teil des Grundstücks ein. Im Zuge der Planung dieses Bauvorhabens wurde festgestellt, dass über den vom Neubau beanspruchten Teil der Parzelle Nr. 13 eine Abwasserleitung führt, welche beim Bau der Erschliessungsstrasse gemäss Projekt Marugg vom 25. März 1982 zur Entwässerung der Erschliessungsstrasse Er da Ses erstellt worden war. In diese Leitung wurde seinerzeit im Zuge der Überbauung der Parzellen Nr. 14 und 1097 auch das auf diesen Grundstücken anfallende Abwasser eingeleitet. Im gleichen Graben wie die Strassenentwässerung wurde ferner die Wasserzuleitung für die Parzellen Nr. 14 und 1097 verlegt. Das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 13 wurde von der Gemeinde am 2. September 2011 unter Vorbehalt der Leitungsverlegung bewilligt.
2. Noch Herbst 2011 beauftragte die Gemeinde das Ingenieurbüro Straub AG mit der Ausarbeitung eines Vorschlages für die notwendige Leitungsverlegung. Da es sich bei der zu verlegenden Entwässerungsleitung in der Parzelle Nr. 13 um einen Bestandteil der Erschliessungsstrasse Er da Ses bzw. des damaligen Strassenprojekts handelte und die Erschliessungsstrasse gemäss Art. 5 der Quartierplanvorschriften zum Quartierplan Er da Ses vom 15. September 1981 (QPV) als private Erschliessungsstrasse festgelegt worden war, bildete die anstehende Verlegung der Strassenentwässerung grundsätzlich eine Obliegenheit des Quartiers. Sodann lag es nahe, die notwendige Leitungsverlegung durch die Gemeinde auszuführen zu lassen, da die Erschliessungsstrasse seinerzeit gemäss Art. 9 QPV von der Gemeinde erstellt worden war. Mit Rücksicht auf die Mitbenutzung der Strassenentwässerung durch die Liegenschaften Nr. 14 und 1097 und die Verlegung der Wasserzuleitungen zu diesen Liegenschaften im gleichen Graben, wurden im Dezember 2011 schliesslich auch Verhandlungen mit den heutigen Eigentümern der Parzellen Nr. 14 und 1097 über eine gemeinschaftliche Verlegung der Leitungen geführt.
3. Da die Leitungsführungen und die damit zusammenhängenden Fragen im Quartierplan von 1981 nur ansatzweise und insbesondere auch die Entwässerung der Parzellen Nr. 14 und 1097 nicht näher geregelt worden waren, hielt es der Gemeindevorstand für notwendig und zweckmässig, den alten Quartierplan entsprechend zu revidieren und gleichzeitig auch die Finanzierung der Leitungsumlegungen im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu regeln. Eine Revision des über 30 Jahre alten Quartierplans drängte sich darüber hinaus aber auch mit Rücksicht auf die in den vergangenen Jahren geän-

derden Vorschriften des kommunalen und des übergeordneten Rechts sowie den aktuellen Stand der Grundbuchvermessung auf.

C Einleitung des Verfahrens auf Abänderung des Quartierplans

1. Auf Grund dieser Ausgangslage beschloss der Gemeinderat am 7. Februar 2012, für den Quartierplan Er da Ses vom 15. September 1981, umfassend die heutigen Parzellen Nr. 13, 14, 22, 23, 24, 25, 26, 1097, 1098, 1099, 1101 und 1114 sowie die Baurechtsparzellen Nr. 1115, 1116, 1133, 1155, 1168, 1169, 1197 und 1198 des Grundbuches Bergün/Bravuogn das Abänderungsverfahren einzuleiten.
2. Laut Publikation bezweckt die Revision des Quartierplans vom 15. September 1981 die planerische Festsetzung der umzulegenden Strassenentwässerung der Quartierstrasse Er da Ses und der Wasser- und Abwasserleitungen der Parzellen Nr. 14 und 1097 im Zusammenhang mit der Überbauung der Parzelle Nr. 13 sowie die Aufteilung der mit den Leitungsverlegungen verbundenen Kosten unter den Quartierplanbeteiligten. Darüber hinaus ist der Quartierplan dem heutigen Stand der Baugesetzgebung der Gemeinde Bergün/Bravuogn sowie den aktuellen Vermessungsgrundlagen anzupassen.
3. Die Absicht des Gemeinderates zur Einleitung des Abänderungsverfahrens wurde am 1. März 2013 im Amtsblatt des Kantons Graubünden öffentlich bekannt gegeben. Gleichzeitig wurden alle von der Revision des Quartierplans betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auch schriftlich über die beabsichtigte Revision des Quartierplans von 1981 orientiert.
4. Mit Eingaben vom 2., 9., 19., 23. und 26. März 2012 erhoben [REDACTED]
[REDACTED] beim Gemeinderat Einsprache gegen das beabsichtigte Abänderungsverfahren. Mit Entscheid vom 12. Juni 2012 wies jedoch der Gemeindevorstand alle Einsprachen ab und leitete über das Quartierplangebiet Er da Ses, umfassend die Parzellen Nr. 13, 14, 22, 23, 24, 25, 26, 1097, 1098, 1099, 1101 und 1114 sowie die Baurechtsparzellen Nr. 1115, 1116, 1133, 1155, 1168, 1169, 1197 und 1198 des Grundbuches Bergün/Bravuogn, definitiv das Abänderungsverfahren ein. Dieser Entscheid blieb unangefochten.

D Ausarbeitung und öffentliche Auflage des abgeänderten Quartierplans

1. Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses wurde der Quartierplan vom 15. September 1981 im Sinne der festgelegten Zielsetzungen überarbeitet. Dabei wurden sämtliche zum Quartierplan gehörenden Pläne anhand der aktuellen Vermessungsgrundlagen neu erstellt. Auch die Quartierplanvorschriften wurden vollständig überarbeitet und an das geltende Recht angepasst. Gleichzeitig wurden die für die Aufteilung der Kosten der Leitungsverlegungen im Bereich der Parzelle Nr. 13 sowie für die Verteilung der Planungskosten erforderlichen Verteilschlüssel erstellt. Auch wurden die auf den einzelnen Grundstücken maximal zulässigen Bruttogeschossflächen anhand der aktuellen Ortsplanung neu festgelegt. Demgegenüber wurden die gestalterischen Anordnungen des Quartierplans von 1981 soweit als möglich unverändert in den revidierten Quartierplan übernommen.
2. Im Dezember 2012 war die Revision des Quartierplans soweit gediehen, dass der Entwurf für den abgeänderten Quartierplan am 22. Dezember 2012 in Bergün den Quartierplanbeteiligten an einer Orientierungsversammlung vorgestellt und erläutert werden

konnte. Anschliessend erhielten sämtliche Quartierplanbeteiligten im Sinne von Art. 17 der kantonalen Raumplanungsverordnung (BR 801.110, KRVO) Gelegenheit, sich bis zum 21. Januar 2013 schriftlich zu den ihnen bereits im Dezember zugestellten Bestandteilen des revidierten Quartierplans zu äussern. Von dieser Möglichkeit machten die Quartierplanbeteiligten [REDACTED]

[REDACTED] Von Seiten der übrigen Quartierplanbeteiligten gingen keine Stellungnahmen ein.

3. Nach Abschluss der Mitwirkung wurde der Revisionsentwurf unter Beizug des Grundbuchamtes Tiefencastel bereinigt. Dabei konnte auch die Aufteilung der Ausnützung zwischen den Parzellen Nr. 22 und 1101 im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern [REDACTED] geregelt werden. Der Revisionsentwurf wurde daher durch den Gemeindevorstand zur öffentlichen Auflage freigegeben.
4. Mit Schreiben vom 21. März 2013 wies das Bauamt der Gemeinde Bergün/Bravuogn die Quartierplanbeteiligten auf die für die Zeit vom 28. März bis 29. April 2013 vorgesehen öffentliche Auflage des Quartierplans und die damit verbundene Einsprachemöglichkeit hin. Gleichzeitig erhielten die Quartierplanbeteiligten den Publikationstext für die öffentliche Auflage sowie die gegenüber der Fassung vom 14. Dezember 2012 geringfügig geänderten Quartierplanvorschriften samt den Anhängen 1-5 zugestellt. Die Publikation der Quartierplanaufgabe erfolgte ordnungsgemäss im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde (Pöschli) vom 28. März 2013.
5. Während der öffentlichen Auflage des Quartierplanentwurfes erhob [REDACTED] mit Eingabe vom 15. April 2013 im eigenen wie im Namen seiner Ehefrau sowie der Nachbarn [REDACTED] Einsprache gegen den revidierten Quartierplan. Auf den Inhalt der Einsprache wird in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II Erwägungen

A Behandlung der Einsprache [REDACTED] vom 15. April 2013 (Parzellen Nr. 14 und 1097)

Formelles

1. Gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO kann während der öffentlichen Auflage eines Quartierplans beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Bei den Einsprechenden handelt es sich um Quartierplanbeteiligte, welche als unmittelbar betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ohne weiteres zur Einsprache legitimiert sind. Auf die rechtzeitig innerhalb der Einsprachefrist erhobene Einsprache ist daher einzutreten.
2. Die Einsprechenden beschwerten sich zunächst über das Verhalten der Quartierplanbeauftragten, da ihre Stellungnahme vom 17. Januar 2013 nur minimal berücksichtigt und wesentliche Teilaspekte übergangen worden seien. Auch sei das Gespräch mit ihnen nicht gesucht worden. Dieser Vorwurf an die Quartierplanbeauftragten ist deshalb nicht gerechtfertigt, weil weder das Bauamt noch die Beauftragten von der Eingabe Kenntnis erhielten. Die im Zuge der Einsprachebehandlung vorgenommenen Abklärungen ergaben, dass die Stellungnahme vom 17. Januar 2013 zwar am 18. Januar 2013 bei der Gemeinde einging, jedoch aus nicht mehr rekonstruierbaren Gründen nicht an das vor kurzem neu geschaffene Bauamt gelangte. Aus diesem Grund erhielten daher weder

das Bauamt noch die Beauftragten von der Eingabe Kenntnis. Für dieses Missgeschick entschuldigt sich die Gemeinde an dieser Stelle in aller Form. Im Folgenden sind daher sowohl die Einwände in der Stellungnahme vom 17. Januar 2013 als auch die in der Einsprache vom 15. April 2013 erneuerten Einwände zu behandeln.

Kostenverteilung

3. Die Einsprechenden bezweifeln, dass die gewählte Kostenverteilung gemäss altem Quartierplan unter den heutigen Umständen noch richtig sei. Sie seien mit der Meinung der Gemeinde, dass der Quartierplan von 1981 sinnvoll und vollständig gewesen sei, nicht einverstanden. Vielmehr hätten die damaligen Behörden sich den Beteuerungen der damaligen Landeigentümer „dieses Stück Land wird nie überbaut“ gebeugt, anstatt auf einer korrekten Erschliessung gemäss allgemeinen Quartierplangrundsätzen zu beharren. Sie müssten sich nun nach mehr als 30 Jahren mit der Sanierung eines Zustands befassen und die Hauptlast der Kosten tragen. Die Einsprechenden vertreten schliesslich auch die Auffassung, dass sich die damalige Teilentlassung der Parzelle Nr. 13 angesichts der bevorstehenden Überbauung nicht mehr begründen lasse. Zu diesen Einwänden ist folgendes auszuführen.
4. Der Quartierplan von 1981 wurde von Seiten der Gemeinde bisher weder als sinnvoll noch als vollständig hingestellt. Bereits im Einleitungsbeschluss vom 12. Juni 2012 hielt der Gemeindevorstand im Gegenteil fest, dass die Leitungsführungen und die damit zusammenhängenden Fragen im Quartierplan von 1981 nur ansatzweise und insbesondere auch die Entwässerung der Parzellen Nr. 14 und 1097 nicht näher geregelt worden seien. Dieser Mangel sollte durch die vorliegende Revision des Quartierplans behoben werden. Im Übrigen wurde jedoch der Revisionsbedarf ausschliesslich mit den seit 1981 erfolgten Rechtsänderungen im kommunalen und im übergeordneten Recht begründet. Abgesehen von der im nordwestlichen Teil des Quartiers unvollständigen Regelung der Wasser- und Kanalisationsleitungen bildete jedoch der Quartierplan 1981 eine durchaus brauchbare Grundlage für die Erschliessung des Quartiers. Dies war seinerzeit auch offensichtlich die Meinung der betroffenen Grundeigentümer, andernfalls sie damals eine entsprechende Ergänzung des Quartierplans hätten verlangen können und müssen. Aus den Akten ergeben sich ferner keinerlei Hinweise darauf, dass sich die Behörden seinerzeit den angeblichen Beteuerungen der damaligen Landeigentümer „dieses Stück Land wird nie überbaut“ gebeugt und daher auf einer korrekten Erschliessung gemäss allgemeinen Quartierplangrundsätzen verzichtet hätten. Geht man von den aktenkundigen Begebenheiten aus, ist im Gegenteil folgendes festzustellen.
5. Aus dem Erschliessungsplan 1:500 zum Quartierplan vom 15. September 1981 ergibt sich klar, dass in diesem Plan keine Werkleitungen auf Parzelle Nr. 13 vorgesehen waren. Erst das nach Abschluss der Quartierplanung durch das Ingenieurbüro Marugg erstellte Projekt für die Quartierstrasse Plazi - Er da Ses sah die Durchleitung der Strassenentwässerung durch die Parzelle Nr. 13 vor. Auch dieses Projekt wurde seinerzeit - wie der Quartierplan - von niemandem angefochten. Mit Bezug auf die Wasser- und Kanalisationsanschlüsse der Parzellen Nr. 14 und 1097 andererseits ergaben die Abklärungen zur Entstehungsgeschichte (festgehalten in der Aktennotiz zur gemeinsamen Sitzung mit den Einsprechenden vom 15.12.2011), dass [REDACTED] seinerzeit bereits in der Projektierungsphase der Quartierstrasse das Baugesuch für die Chesa Lodola eingereicht hatte und der Bau der Strasse und des Hauses danach gleichzeitig erfolgten. Dabei wurde der Graben und die Abwasserleitung bis zum Strassenentwässerungsschacht von der Gemeinde ausgeführt, während die Abwasserleitung von der Chesa Lodola bis zum Strassenentwässerungsschacht durch [REDACTED] ausgeführt wurde. In den Graben der Abwasserleitung legte Leuzinger ferner zwei Wasserleitungen, wobei die zweite für den späteren Bau der Chesa Radond gedacht war. Mit Bezug auf die Kos-

ten kann der Aktennotiz vom 15. Dezember 2011 entnommen werden, dass die Kosten für die Erstellung des Grabens und die Kosten der Abwasserleitung von der Stulserstrasse über Parzelle Nr. 13 bis zum Strassenentwässerungsschacht über die Quartierstrasse abgerechnet und auf die Miteigentümer (der Strasse) abgewälzt wurden, während die Kosten der Wasserleitungen von [REDACTED] übernommen wurden.

6. Aus der Entstehungsgeschichte ergibt sich daher ganz klar, dass die Leitungen durch Parzelle Nr. 13 nicht auf der Grundlage des Quartierplans sondern auf der Grundlage des Strassenprojekts bzw. im Falle der Häuser auf den Parzellen Nr. 14 und 1097 auf der Grundlage des Bauprojekts erstellt wurden. Da der Quartierplan von 1981 keine Duldungspflicht für Leitungen enthielt, konnten folglich die Leitungen nur auf der Grundlage von Art. 691 ZGB verlegt werden, da auch keine vertraglichen Durchleitungsrechte vereinbart und im Grundbuch eingetragen worden waren. Jedenfalls ist weder ein Vertrag noch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit aktenkundig. Die Entstehungsgeschichte belegt ferner klar, dass bei der Ableitung des Strassenabwassers und vor allem bei der Entwässerung und Versorgung der beiden Häuser **Lodola und Radond** eine sehr kostengünstige Lösung gewählt worden war. Die Entstehungsgeschichte legt schliesslich aber auch eine Aufteilung der Kosten der heutigen Leitungsverlegung unter den damaligen Beteiligten (Strasseneigentümer und Eigentümer der Parzellen Nr. 14 und 1097) nahe. Eine Verteilung der Verlegungskosten zulasten des gesamten Quartiers liesse sich dagegen unter den gegebenen Umständen offensichtlich nicht rechtfertigen.
7. Aus den dargelegten Gründen sind die Kosten der Leitungsverlegung zwingend auf die Privatstrasse einerseits und die Parzellen Nr. 14 und 1097 andererseits bzw. deren Eigentümer aufzuteilen. Zum festgelegten Verhältnis der Anteile der drei kostenpflichtigen Parteien enthält die Einsprache keine konkreten Begehren oder Beanstandungen, weshalb sich dazu weitere Ausführungen erübrigen. Festzustellen ist lediglich, dass sich eine Beteiligung der Parzelle Nr. 13 an den Kosten der Leitungsverlegung sicher nicht aufdrängt. Gemäss Art. 693 Abs. 2 ZGB hat grundsätzlich der Berechtigte die Kosten einer Leitungsverlegung zu tragen, wenn die Leitung auf der Grundlage von Art. 691 ZGB erstellt wurde und nicht auf einer freiwillig vereinbarten Dienstbarkeit beruht. Für ein Abweichen von der Regel bestehen keine Anhaltspunkte, umso weniger, als mit der seinerzeit erstellten direkten Ableitung des Abwassers und der Zuleitung des Frischwassers über Parzelle Nr. 13 eine sehr kostengünstige Lösung realisiert wurde. Der heutige Aufwand ist daher hinzunehmen, umso mehr, als die zu ersetzenden Leitungen immerhin bereits über 30 Jahre alt sind. Mit Bezug auf die Belastung der Parzellen Nr. 14 und 1097 ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass die neu zu erstellenden Wasser- und Abwasserleitungen bis zu den Hausanschlüssen im Bereich der Parzellengrenzen 14 und 1097 von der Gemeinde übernommen und daher inskünftig auch von ihr unterhalten werden. Die Unterhaltsverpflichtung für die Parzellen Nr. 14 und 1097 reduziert sich daher auf die wesentlich kürzeren Hausanschlüsse insbesondere bei der Wasserzuleitung. Auch dieser Vorteil ist bei der Beurteilung des Kostenverteilers mit zu berücksichtigen. Eine Änderung des mehr allgemein und nicht konkret beanstandeten Kostenverteilers für die Verteilung der Kosten der Leitungsverlegung auf die Quartierstrasse einerseits und die Parzellen Nr. 14 und 1097 andererseits drängt sich daher nicht auf. Die Einsprache ist daher in diesem Punkt abzuweisen.
8. In der Stellungnahme vom 17. Januar 2013 vertreten die Einsprechenden schliesslich die Auffassung, dass sich die damalige Teilentlassung der Parzelle Nr. 13 angesichts der bevorstehenden Überbauung nicht mehr begründen lasse. Diese Auffassung teilt der Gemeindevorstand nicht. Die Parzelle Nr. 13 wurde im Quartierplan 1981 nicht an der Quartierstrasse beteiligt, weil sie von unten direkt von der Stulserstrasse aus erschlossen war. Dies hat sich durch das vorliegende Bauvorhaben nicht geändert. Auch die im Bau befindliche neue Garage mit Abstellraum wird ausschliesslich von unten erschlossen.

sen. Es besteht daher auch in dieser Hinsicht keine Veranlassung, die Parzelle Nr. 13 an den Kosten der Leitungsverlegung zu beteiligen.

Baufelder

9. Sowohl in der Stellungnahme vom 17. Januar 2013 als auch in der Einsprache vom 15. April 2013 beantragen die Einsprechenden eine Erweiterung des Baufeldes auf den Parzellen Nr. 14 und 1097 auf einen seitlichen Abstand der beiden Gebäude von 3 m, um eine allfällige Vergrösserung der Gebäude zu ermöglichen. Diesem Begehren kann schon deshalb nicht entsprochen werden, da die im Gebiet Er da Ses und den weiteren Baugebieten an der Spuonda da Latsch geltenden Baustandorte im Generellen Gestaltungsplan auf der Stufe der Grundordnung festgelegt sind und daher in einem Quartierplan (Folgeplan) höchstens verkleinert nicht aber auch ausgedehnt werden können. Gemäss dem geltenden Generellen Erschliessungsplan ist der Baustandort auf den Parzellen Nr. 14 und 1097 eng um die beiden Gebäude gezogen. Diese Abgrenzung wurde unverändert in den Quartiergestaltungsplan übernommen. Eine Erweiterung der Baufelder im Quartierplan ist daher nicht möglich. Sie erweist sich aber auch als unnötig, weil sowohl die Chesa Lodola als auch die Chesa Radond auch bei einer künftigen Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.3 auf 0.35 gemäss Entwurf für die Revision des Baugesetzes nicht ausgebaut werden könnten. Die Chesa Lodola weist heute laut AZ-Berechnung zur Baubewilligung eine BGF von rund 204 m² und die Chesa Radond von 193 m² auf. Gemäss Art. 7 Abs. 2 QPV besitzt die Parzelle Nr. 14 (Lodola) einen BGF Anspruch von total 200 m², die Parzelle Nr. 1097 (Radond) von 187 m². Beide Grundstücke sind daher zur Zeit knapp überbenutzt. Mit einer AZ Erhöhung von 0.3 auf 0.35 erhielten die Chesa Lodola zwar künftig einen BGF Anspruch von 233 m² und die Chesa Radond von 218 m². Da aber bei der Revision des Baugesetzes auch die Berechnungsart der BGF an Art. 37 a KRVO angepasst werden muss, müsste auch die seinerzeit bewilligte BGF neu berechnet werden. Gemäss Berechnungsart von Art. 37 a KRVO weist die Chesa Lodola eine BGF von rund 238 m² und die Chesa Radond von rund 220 m² auf. Die AZ-Erhöhung wird daher weitgehend durch die neue Berechnungsart konsumiert.

Öffentlicher Fussweg

10. In den Ausführungen in der Stellungnahme vom 17. Januar 2013 zum öffentlichen Fussweg weisen die Einsprechenden darauf hin, dass der im Quartierplan festgelegte öffentliche Fussweg den unteren Teil der Privatstrasse nicht erfasse, obschon die Fussgänger Richtung Latsch regelmässig auch diesen Abschnitt der Strasse begehen würden. Dieser Einwand ist berechtigt, sieht doch der neue, im Entwurf vorliegende Generelle Erschliessungsplan nicht bloss einen Fussweg ab Bahnübergang und Parzelle Nr. 10 zur privaten Erschliessungsstrasse sondern auch einen Fuss- und Wanderweg über den untern Teil der Strasse vor. Der Quartiererschliessungsplan ist daher entsprechend zu ändern und der öffentliche Fussweg auch über den untern Teil der privaten Erschliessungsstrasse zu legen, zumal dieses Wegstück wie der Fussweg über Parzelle Nr. 10 ohne Zweifel ebenfalls von Fussgängern benützt werden wird. Die Mitbenützung der Quartierstrasse als Fuss- und Wanderweg ist denn auch bereits in Art. 19 Ab. 2 QPV festgehalten.
11. Die Ergänzung des öffentlichen Fussweges im Erschliessungsplan hat dagegen nach Auffassung des Gemeindevorstandes keine Auswirkungen auf die im Quartierplan festgelegten Kostenregelungen. Gemäss Art. 31. Abs. 2 QPV übernimmt bekanntlich die Gemeinde nicht nur die Kosten für den Unterhalt der privaten Erschliessungsstrasse sondern auch für den Winterdienst auf der Strasse. Art. 32 Abs. 2 QPV bestimmt das-

selbe für den öffentlichen Fussweg. Bei einer allfälligen Erneuerung der privaten Erschliessungsstrasse dagegen hätten die Miteigentümer der Strasse für die Erneuerung der Strasse aufzukommen, während Erneuerungen des öffentlichen Fusswegs zulasten der Gemeinde gehen. Daraus folgt, dass sich bei einer Erneuerung von Strasse und Fussweg sich auch die Gemeinde an den Kosten des betroffenen Strassenstücks nach Massgabe des öffentlichen Nutzens aus der Mitbenützung der Strasse durch die Fussgänger zu beteiligen hätte.

Mehrkosten der Leitungsverlegung

12. Die Ausführungen unter Ziffer 3 der Einsprache betreffend allfällige Mehrkosten der Leitungsverlegung werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Einwendungen zu den tatsächlichen Kosten der Leitungsverlegung bzw. allfällige Mehrkosten können erst im Rahmen der Kostenverteilung geltend gemacht werden. Auf weitere Ausführungen zu diesem Punkt kann daher verzichtet werden.

Ergebnis

13. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Einsprache mit Bezug auf den öffentlichen Fussweg als begründet erweist. In den übrigen Punkten ist sie dagegen abzuweisen.

B Genehmigung des Quartierplans

Die vorangehenden Erwägungen führen zur teilweisen Gutheissung der Einsprache. Der öffentliche Fussweg wird auf den untern Teil der privaten Erschliessungsstrasse ausgedehnt und der Quartiererschliessungsplan 1:500 entsprechend abgeändert. Die übrigen Bestandteile des Quartierplans erfahren dagegen keine Änderung. Der Quartierplan kann daher mit der gutgeheissenen Änderung am Erschliessungsplan genehmigt werden.

Gestützt auf diese Erwägungen beschliesst der Gemeindevorstand was folgt:

III Beschluss

1. Die Einsprache von [REDACTED] vom 15. April 2013 wird teilweise gutgeheissen und Erschliessungsplan gemäss Ausführungen unter Ziffer II/B geändert. Im Übrigen wird die Einsprache abgewiesen.
2. Der Quartierplan Er da Ses wird in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage vom 28. März bis 29. April 2013 mit der gemäss Ziffer II/B vorgenommenen Änderung am Erschliessungsplan 1:500 genehmigt.
3. Der genehmigte Quartierplan ist nach Eintritt der Rechtskraft beim Grundbuchamt Tiefencastel zur Anmerkung anzumelden. Der Gemeindepräsident und der Aktuar sind zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ermächtigt.

4. Die Kosten der Quartierplanung werden gemäss Art. 41 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.

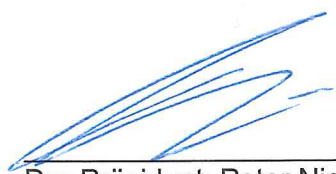
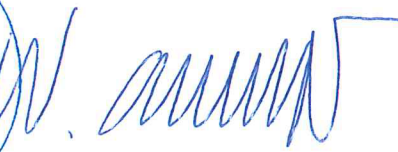
Die genehmigten Quartierplanvorschriften und die zugehörigen Pläne können während der Beschwerdefrist zu den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindekanzlei Bergün/Bravuogn eingesehen werden.

6. Mitteilung an

- 6.1. alle Quartierplanbeteiligten
- 6.2. an die Einsprechenden, namentlich
 1. [REDACTED]
 2. [REDACTED]
 3. [REDACTED]

Bergün/Bravuogn, 15.08.2013

Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn

  
Der Präsident: Peter Nicolay Der Gemeindeschreiber: Daniel Gasner

Einschreiben