Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.62/2007 /daa

Urteil vom 17. August 2007
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Fonjallaz,
Gerichtsschreiber Kessler Coendet.

Parteien
Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____, Beschwerdeführerin, handelnd durch Y._____ AG, vertreten durch Rechtsanwalt Jon Andri Moder,

gegen

Gemeinde Lantsch/Lenz, handelnd durch den Gemeindevorstand, Voia Principala, 7083 Lantsch/Lenz, vertreten durch Rechtsanwalt Peder Cathomen,
Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden,
4. Kammer, Obere Plessurstrasse 1, 7001 Chur.

Gegenstand
Art. 9, 26, 29 BV (Quartierplan Barbatschauns),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden,
4. Kammer, vom 21. November 2006.

Sachverhalt:
A.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lantsch/Lenz beschloss am 21. März 2001, ein Quartierplanverfahren mit Baulandumlegung zur Erschliessung des Gebiets Barbatschauns einzuleiten. Der Planperimeter umfasst das überbaute Grundstück Nr. 196 (neu: Nr. 1359), das der Stockwerkeigentümergemeinschaft X._____ gehört. Diese Liegenschaft wird bisher verkehrsmässig über die Voia la Senna erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Stichstrasse, die von der Kantonsstrasse abzweigt. Der Einleitungsbeschluss ist rechtskräftig.
B.
Der Quartierplan Barbatschauns (bestehend aus Quartierplanvorschriften, Bestandesplan, Neuzuteilungsplan, Gestaltungsplan und Erschliessungsplan) wurde vom 28. November bis 19. Dezember 2005 öffentlich aufgelegt. Danach ist wie folgt eine Ringerschliessung des Gebiets vorgesehen: Ab der Voia la Senna führt ein Teilstück der Strassenparzelle Nr. 1362 - am südlichen Parzellenrand von Nr. 1359 - den Hang hinauf. Am östlichen Parzellenrand von Nr. 1359 schliesst die Strassenparzelle Nr. 1363 an. Diese verläuft nordwärts dem Hang entlang und mündet, ebenso wie ein davon abzweigender, tiefer gelegener Seitenast (Strassenparzelle Nr. 1350) in die Voia da Barbatschauns. Letztere führt den Hang hinunter und mündet, nördlich der Voia la Senna, in die Kantonsstrasse. Für die Strassenparzellen Nr. 1362 und 1363 wird Land von der Liegenschaft der Beschwerdeführerin benötigt; dafür sollte eine Landumlegung erfolgen. Ausserdem sollte der Stockwerkeigentümergemeinschaft ein Beitrag von Fr. 58'839.– für die Planungs- und Erschliessungskosten sowie zusätzlich ein unentgeltlicher Landabzug von 22,29 m^2 auferlegt werden.
C.
Die Stockwerkeigentümergemeinschaft erhob Einsprache gegen den Quartierplan. Sie wandte sich zur Hauptsache gegen die Ringerschliessung; dabei forderte sie, das Teilstück der Strassenparzelle Nr. 1362, das entlang

der Liegenschaft Nr. 1359 den Hang hinaufführt, sei zu streichen und auf die damit verbundenen Landumlegungen sei zu verzichten. Eventualiter sei von der Erstellung des fraglichen Strassenstücks bis zum Vorliegen eines konkreten Bedürfnisnachweises abzusehen. Ferner sei die Stockwerkeigentümergemeinschaft von der Pflicht zur Kostenbeteiligung an der Planung und Erstellung der neuen Quartierstrassen zu befreien. Der Gemeindevorstand wies die Einsprache am 12. April 2006 ab.
D.
Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hiess einen hiergegen erhobenen Rekurs der Stockwerkeigentümergemeinschaft mit Urteil vom 21. November 2006 teilweise gut. Der kommunale Entscheid wurde insoweit aufgehoben, als der Stockwerkeigentümergemeinschaft - mit Ausnahme des allgemeinen Landabzugs - Planungs- und Erschliessungskosten auferlegt worden waren. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen.
E.
Mit Eingabe vom 26. Januar 2007 führt die Stockwerkeigentümergemeinschaft staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts. Sie verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Weiter seien dem kantonalen Gericht in verschiedener Hinsicht Anweisungen zu erteilen, so zur Streichung des umstrittenen Strassenabschnitts, eventualiter zum vorläufigen Verzicht auf dieses Strassenstück und subeventualiter zur Zusprechung einer angemessenen Entschädigung für den von Landumlegung und -abtretung betroffenen Boden. Gerügt werden Verletzungen des Willkürverbots (Art. 9 BV), der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV).

Die Gemeinde Lantsch/Lenz und das Verwaltungsgericht ersuchen um Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. In der Replik hält die Beschwerdeführerin an ihren Begehren fest.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Am 1. Januar 2007 ist das Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG) in Kraft getreten. Da der angefochtene Entscheid vorher ergangen ist, richtet sich das Verfahren in Anwendung von Art. 132 Abs. 1 BGG noch nach dem Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG).
1.1 Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid über die Festsetzung eines Quartierplans. Dabei gelangte in erster Linie kantonales und kommunales Recht zur Anwendung. Ein derartiger Entscheid kann grundsätzlich mit staatsrechtlicher Beschwerde wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte angefochten werden (Art. 84 Abs. 1 lit. a und Art. 86 OG).

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht (Art. 97 ff. OG) scheidet nach der Spezialregelung von Art. 34 Abs. 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) - in der übergangsrechtlich ebenfalls noch massgeblichen bisherigen Fassung - aus, weil es vorliegend nicht um die Anwendung der in Art. 34 Abs. 1 RPG genannten Bestimmungen geht. Ebenso wenig liegt eine Streitigkeit über die Handhabung von übrigem Bundesverwaltungsrecht (wie etwa Umweltschutz- oder Gewässerschutzrecht des Bundes) vor, die im Rahmen einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu prüfen wäre (vgl. BGE 132 II 209 E. 2 S. 211 mit Hinweisen). Zwar wendet sich die Beschwerdeführerin in unbestimmter Weise auch wegen der befürchteten Immissionen gegen die umstrittene Quartierstrasse; sie macht aber nicht geltend, dass insofern umweltschutzrechtliche Vorschriften verletzt würden.

Die Eingabe ist daher als staatsrechtliche Beschwerde entgegenzunehmen.
1.2 Die Beschwerdeführerin ist als Gemeinschaft der betroffenen Grundeigentümer gemäss Art. 88 OG zur Beschwerdeführung legitimiert. Dabei ist zu beachten, dass die Anfechtungsbefugnis nur so weit reicht, als die Auswirkungen des umstrittenen Plans auf das eigene Grundstück zur Diskussion stehen (BGE 119 Ia 362 E. 1b S. 365; 112 Ia 90 E. 3 S. 93). Auf die Beschwerde, deren formelle Voraussetzungen erfüllt sind, ist grundsätzlich einzutreten.
1.3 Von hier nicht zutreffenden Ausnahmen abgesehen, ist die staatsrechtliche Beschwerde kassatorischer Natur (BGE 131 I 137 E. 1.2 S. 139 mit Hinweisen). Zulässig ist folglich einzig der Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Soweit die Beschwerdeführerin die Erteilung bestimmter Anweisungen an das Verwaltungsgericht verlangt, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

2.
Zunächst ruft die Beschwerdeführerin den Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) an. Das Verwaltungsgericht habe die bundesrechtlich vorgeschriebene volle Kognition (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG) nicht ausgeschöpft, indem es die Notwendigkeit des umstrittenen Strassenstücks nicht vertieft geprüft habe. Insbesondere habe es sich nicht ausdrücklich mit allen vorgebrachten Argumenten auseinandergesetzt, die gegen eine verkehrsmässige Ringerschliessung sprächen. Ausserdem habe das Verwaltungsgericht entgegen dem gestellten Verfahrensantrag keinen Augenschein durchgeführt. Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang auch eine Verletzung des Willkürverbots geltend macht, kommt diesem Vorwurf neben den Gehörsrügen keine selbstständige Bedeutung zu.
2.1 Nach der Rechtsprechung begeht eine Rechtsmittelinstanz eine Gehörsverletzung im Sinne einer formellen Rechtsverweigerung, wenn sie ihre Überprüfung statt der gebotenen vollen Kognition auf eine reine Rechtskontrolle oder gar eine blosse Willkürprüfung beschränkt (BGE 115 Ia 5 E. 2b S. 6; vgl. auch BGE 131 II 271 E. 11.7.1 S. 303 f.; 133 II 35 E. 3 S. 38, je mit weiteren Hinweisen).

Die allgemeinen Ausführungen im angefochtenen Entscheid zur Wahrnehmung der vollen Überprüfung im Sinne von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG entsprechen der gefestigten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 127 II 238 E. 3b/aa S. 242 mit Hinweisen; BGE 131 II 81 E. 7.2.1 S. 100) und sind nicht zu beanstanden. Was den konkreten Einzelfall betrifft, hat das Verwaltungsgericht die Zweckmässigkeit der umstrittenen Festlegungen im Quartierplan bejaht, soweit es nicht die Kostenbeteiligung abgeändert hat. Ob eine solche Würdigung rechtens war, ist nicht eine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Beurteilung. Jedenfalls kann unter diesen Umständen keine Rede von einer unrechtmässigen Kognitionsbeschränkung sein.
2.2 Aus Art. 29 Abs. 2 BV wird unter anderem der Anspruch auf eine hinreichende Urteilsbegründung abgeleitet (BGE 126 I 97 E. 2b S. 102 f. mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Dabei genügt es den von der Rechtsprechung insofern aufgestellten Anforderungen, dass das Verwaltungsgericht die von ihm geschützten Punkte der Quartierplanfestlegungen nur knapp begründet hat. Damit hat es gleichzeitig auch die nicht ausdrücklich behandelten Gegenargumente verworfen. Es war verfassungsrechtlich nicht gehalten, sich mit allen tatsächlichen Behauptungen und rechtlichen Einwänden im Einzelnen auseinanderzusetzen.
2.3 Überdies folgt aus Art. 29 Abs. 2 BV der Anspruch der Parteien, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen und Vorbringen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind (vgl. BGE 127 I 54 E. 2b S. 56 mit Hinweisen). Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt vor, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie auf Grund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 131 I 153 E. 3 S. 157; 124 I 208 E. 4a S. 211, je mit Hinweisen).

Im kantonalen Verfahren verlangte die Beschwerdeführerin einen Augenschein, um nachzuweisen, dass ihr Grundstück vollständig erschlossen sei. Nach dem erstinstanzlichen Entscheid war ihre Parzelle als zu 95 Prozent erschlossen eingestuft worden. Zur Beurteilung des umstrittenen Punkts enthielten die Akten genügend Angaben, so dass in dieser Hinsicht ein Augenschein entbehrlich war.
2.4 Die Beschwerdeführerin macht im bundesgerichtlichen Verfahren zusätzlich geltend, einzig ein Augenschein hätte es ermöglicht, die tatsächlichen Auswirkungen der ausserordentlichen Steigung des umstrittenen Strassenstücks angemessen abzuschätzen. Dieses Argument wurde im kantonalen Verfahren nicht vorgebracht. Es handelt sich um ein unzulässiges Novum im Rahmen der staatsrechtlichen Beschwerde (vgl. BGE 129 I 49 E. 3 S. 57 mit Hinweisen); darauf ist nicht einzugehen.
2.5 Insgesamt vermögen die Gehörsrügen nicht durchzudringen, soweit darauf einzutreten ist.
3.
Materiell rügt die Beschwerdeführerin in verschiedener Hinsicht Verletzungen der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und des Willkürverbots (Art. 9 BV).
3.1 Zur Hauptsache bestreitet sie das Vorliegen eines öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit hinsichtlich des umstrittenen Teilstücks der Strassenparzelle Nr. 1362. Der vorgesehene Landabtausch verletze zudem den Anspruch auf wertgleichen Realersatz; die Beschwerdeführerin müsse wertvolles Land auf der Südseite ihrer Parzelle abgeben und erhalte dafür nur minderwertiges Land auf der Nordseite, ohne dass die Wertdifferenz finanziell abgegolten werde. Weiter wehrt sich die Beschwerdeführerin dagegen, Planungs- oder

Erschliessungskosten aus dem Quartierplan, insbesondere einen unentgeltlichen Landabzug, tragen zu müssen. Diese Vorbringen sind nachfolgend zu prüfen.

Über die bereits behandelten Gehörsrügen (vgl. E. 2) hinaus kritisiert die Beschwerdeführerin angebliche Sachverhaltsmängel des angefochtenen Entscheids, so zur geplanten Linienführung der Strasse und zum Flächenumfang beim Landabtausch. Damit bringt sie wiederum unzulässige Noven (vgl. dazu E. 2.4, hiervor) vor, auf die nicht einzutreten ist.
3.2 Eine Eigentumsbeschränkung ist mit Art. 26 BV nur vereinbar, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und, sofern sie eine Enteignung darstellt oder einer solchen gleichkommt, gegen volle Entschädigung erfolgt (Art. 36 und Art. 26 Abs. 2 BV; vgl. BGE 117 Ia 412 E. 4b S. 419 mit Hinweisen). Das Bundesgericht beurteilt diese Fragen aufgrund der Umstände des Einzelfalls. Dem gleichzeitig angerufenen Willkürverbot (Art. 9 BV) kommt keine eigenständige Bedeutung zu.
3.3 Zur gesetzlichen Grundlage sind folgende Bemerkungen anzubringen. Das neue Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG/GR; BR 801.100) ist am 1. November 2005 - während laufender Quartierplanung auf kommunaler Ebene - in Kraft getreten. Das Verwaltungsgericht hat sich nicht ausdrücklich festgelegt, ob gestützt auf die Übergangsbestimmung von Art. 108 Abs. 1 KRG/GR in der Sache das genannte neue oder stattdessen das altrechtliche kantonale Raumplanungsgesetz vom 20. Mai 1973 anwendbar ist. Für eine entsprechende Erwägung bestand kein zwingender Anlass, weil die Beschwerdeführerin im kantonalen Verfahren ausgeführt hatte, die Gesetzesrevision habe im Hinblick auf die umstrittenen Punkte keine Änderungen bewirkt. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass für die angefochtenen Eigentumsbeschränkungen hinreichende gesetzliche Grundlagen bestehen. Daher mag dahingestellt bleiben, ob die Behauptung der Beschwerdeführerin zutrifft, dass vorliegend noch der altrechtliche kantonale Erlass massgeblich sei.
3.4 Das Bundesgericht prüft die hier umstrittenen Fragen, ob die angefochtenen Massnahmen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind, grundsätzlich frei. Dabei auferlegt es sich allerdings eine gewisse Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von besonderen örtlichen Verhältnissen abhängt, welche die kantonalen Behörden besser kennen und überblicken (vgl. BGE 132 II 408 E. 4.3 S. 416 mit Hinweisen).
4.
Die Erstellung der umstrittenen Quartierstrasse greift hauptsächlich deswegen in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführerin ein, weil dafür eine Teilfläche ihrer Parzelle benötigt wird. In dieser Perspektive ist die Notwendigkeit und Verhältnismässigkeit der fraglichen Strassenverbindung zu untersuchen. Dabei handelt es sich um eine Voraussetzung für die Zulässigkeit der beanstandeten Grundrechtseingriffe.
4.1 Die Beschwerdeführerin räumt ein, dass das Strassenstück im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde enthalten ist. Sie hält diese Anlage jedoch zur verkehrsmässigen Erschliessung des in der 1. Bauetappe liegenden Quartierplangebiets nicht für erforderlich. In diesem Rahmen mache die Strasse verkehrstechnisch keinen Sinn. Allenfalls könne eine spätere Realisierung der 2. Bauetappe den Strassenabschnitt erfordern; ein solches öffentliches Interesse sei aber noch nicht aktuell und bilde keine genügende Rechtfertigung. Gleichzeitig sei diese Strasse für die Beschwerdeführerin unverhältnismässig, namentlich weil dafür der Garten auf der Südseite ihrer Parzelle verkleinert werden müsse.

Das Verwaltungsgericht erachtet die Notwendigkeit der Strasse als diskutabel; dennoch bejaht es deren Zweckmässigkeit. Dabei lässt es sich von der Überlegung leiten, dass die geplante Ringerschliessung nicht nur eine gewisse Erhöhung der Versorgungssicherheit, sondern auch eine bessere Verkehrsverteilung für das Quartier als Ganzes ermögliche.
4.2 Bei der Aufstellung und Festsetzung von Quartierplänen verlangt das öffentliche Interesse in erster Linie, dass unter ortsplanerischen Gesichtspunkten eine zweckmässige Erschliessung und unter polizeilichen Aspekten hinreichende Zufahrten geschaffen werden. Ferner ist darauf zu achten, dass sich die Quartierstrassen nicht nur den Hauptstrassen, sondern auch den anderen Quartierstrassen passend anschliessen; ein planloses Nebeneinander von neuen Quartierstrassen und alten Zufahrten ist zu vermeiden (BGE 106 Ia 94 E. 3a S. 97; Urteil 1P.707/1993 vom 5. April 1994, E. 2c in: ZBGR 77/1996 S. 53; vgl. auch BGE 114 Ia 341 E. 3b S. 343).
4.3 Die Aufnahme der fraglichen Strassenverbindung in den Quartierplan wurde nicht damit begründet, diese sei für die Erschliessung der unmittelbar oberhalb gelegenen Nachbarparzelle Nr. 1367 erforderlich. Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses hängt damit nicht entscheidend davon ab, wie der Eigentümer dieser

Nachbarparzelle zu der damit geschaffenen Zufahrt steht. Vielmehr legt die Gemeinde überzeugend dar, weshalb das die Ringerschliessung rechtfertigende Argument der Verkehrsverteilung bei den gegebenen lokalen Verhältnissen eine besondere Rolle spielt. Das öffentliche Interesse darf bei der Erschliessung von Bauland nicht auf die Erstellung polizeilich hinreichender Zufahrten reduziert werden. Die Beschwerdeführerin blendet aus, dass sich die Notwendigkeit einer Strassenverbindung auch aus ortsplanerischen Gesichtspunkten ergeben kann. Dabei kann ihr nicht gefolgt werden, wenn sie dem umstrittenen Strassenstück verkehrstechnisch jeden Sinn abspricht. Im Gegenteil ist ein öffentliches Interesse im vorliegenden Zusammenhang gegeben.
4.4 Was die Wahrung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes (vgl. dazu BGE 133 I 77 E. 4.1 S. 81 mit Hinweisen) betrifft, vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Einwänden wiederum nicht durchzudringen. Vom Generellen Erschliessungsplan wird die Linienführung der Strasse vorgegeben; insofern sind Varianten nicht zu prüfen. Die Beschwerdeführerin behauptet - wie angesprochen (E. 1.1) - nicht, dass die Strasse für die bestehende Wohnnutzung auf ihrer Parzelle aus umweltschutzrechtlicher Sicht problematisch wäre. Das öffentliche Interesse an einer sachgerechten Verkehrsführung im neuen Quartier mittels der vorgesehenen Ringerschliessung überwiegt das entgegenstehende Interesse der Beschwerdeführerin an der Erhaltung des bisherigen Zustandes auf der Südseite der Wohnbauten. Da es beim Quartierplangebiet um Bauland geht, besteht kein Anlass, die Realisierung der Strasse - wie eventualiter gefordert - von einem konkreten Bedürfnisnachweis abhängig zu machen.
4.5 Insgesamt hält es vor der Eigentumsgarantie der Beschwerdeführerin stand, dass die umstrittene Quartierstrasse im Rahmen des Quartierplans verwirklicht wird.
5.
Zum Vorwurf, die Beschwerdeführerin erhalte im Rahmen der Landumlegung keinen gleichwertigen Ersatz, ist Folgendes auszuführen. Aus der Eigentumsgarantie ergibt sich ein Anspruch auf wertgleichen Realersatz und - sofern dies nicht möglich ist - auf Geldausgleich in der Höhe des Verkehrswertes (vgl. BGE 122 I 120 E. 5 S. 127 mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass der von der Beschwerdeführerin benötigte Landstreifen flächenmässig kompensiert wird. Soweit die Beschwerdeführerin den Sachverhalt insofern abweichend darstellt, handelt es sich - wie dargelegt (E. 3.1) - um unzulässige Noven. Weiter folgt aus den Quartierplanakten, dass die Beschwerdeführerin auch hinsichtlich der Zoneneinteilung des ihr zugeteilten Landes keinen Nachteil im Vergleich zum bisherigen Zustand erfährt. Die Beschwerdeführerin geht sodann nicht darauf ein, dass auf dem Trassee der umstrittenen Strassenverbindung bereits heute ein Feldweg verläuft, der offenbar mit landwirtschaftlichen Maschinen befahrbar ist. Das abzutretende Land auf der Südseite konnte somit nur eingeschränkt als Garten genutzt werden. Aufgrund der Vorbringen der Beschwerdeführerin ist nicht ersichtlich, dass der Verkehrswert der ihr neu zugeteilten Fläche geringer
sein soll als derjenige des von ihr abzugebenden Streifens. Der Grundsatz des wertgleichen Ersatzes ist demzufolge nicht verletzt.
6.
6.1 Zu prüfen bleibt, ob der Beschwerdeführerin zu Recht eine finanzielle Beteiligung am Quartierplan in Form eines unentgeltlichen Landabzugs auferlegt worden ist. Diese Rüge stellt entgegen der Auffassung der Gemeinde kein unzulässiges Novum dar. Die Beschwerdeführerin hat sich bereits im kantonalen Verfahren gegen die Unentgeltlichkeit des Landabzugs ausgesprochen.
6.2 Nach dem angefochtenen Entscheid muss die Beschwerdeführerin keinen Geldbetrag an die Planungs- und Erschliessungskosten bezahlen; sie hat jedoch einen entschädigungslosen Landabzug von 22,29 m^2, entsprechend wertmässig etwa Fr. 7'800.–, hinzunehmen. Ein derartiger Landabzug ist mit der Eigentumsgarantie vereinbar, sofern er eine Gegenleistung für die der Beschwerdeführerin aus dem Quartierplan erwachsenden Vorteile darstellt. Ist indessen ein Grundstück bereits hinreichend erschlossen und erfährt es auch sonst durch den Quartierplan keinen Vorteil, so sind ein kostenpflichtiger Einbezug in den Plan und namentlich auch ein unentgeltlicher Landabzug nicht gerechtfertigt. Diesfalls könnte die betreffende Fläche nur auf dem Weg der Enteignung (gegen volle Entschädigung) für die Erstellung von Erschliessungsanlagen herangezogen werden (vgl. BGE 100 Ia 223 E. 3c S. 230).
6.3 Der angefochtene Entscheid teilt die Einschätzung der Beschwerdeführerin, dass sie für die verkehrsmässige Erschliessung ihrer überbauten Liegenschaft nicht auf das Strassenstück angewiesen ist und durch den zu erwartenden Mehrverkehr bei ihren Gebäulichkeiten sogar einen Nachteil erleidet. Das Verwaltungsgericht hat überdies die Vorbringen der Beschwerdeführerin berücksichtigt, wonach die Verbesserung der Wasserversorgung durch die vorgesehene Ringleitung allenfalls einen Vorteil bedeute. Gemäss dem Verwaltungsgericht ist

der Vorteil aus der zusätzlichen Erschliessung für die Beschwerdeführerin insgesamt so gering, dass er im Vergleich zu den Gesamtkosten kaum noch messbar sei. Unter dem Strich sei eine Kostenbeteiligung in Form des genannten Landabzugs gerechtfertigt.
6.4 Im vorliegenden Fall ist der Landabzug der einzige Beitrag, den die Beschwerdeführerin an die Planungs- und Erschliessungskosten zu leisten hat. Sie zieht die Annahme des Verwaltunsgsgerichts zum finanziellen Wert des Landabzugs nicht in Zweifel. Die Beschwerdeführerin schliesst nicht aus, dass ihr durch die zusätzliche Erschliessung auch Vorteile erwachsen; vielmehr macht sie geltend, für sie würden die Nachteile die Vorteile überwiegen; deshalb lehnt sie jegliche Kostenbeteiligung ab.

Aus den soeben angeführten Erwägungen des angefochtenen Entscheids ist zu schliessen, dass das Verwaltungsgericht einen Vorteil der Beschwerdeführerin in der Verbesserung der Wasserversorgung erblickt hat. Damit befasst sich die Beschwerdeführerin nicht konkret. Hinzu kommt, dass das Verwaltungsgericht die Beschwerdeführerin von einer Geldleistung an die Planungskosten befreit hat, obwohl der Quartierplan ihr durch die Landumlegung - d.h. ausserhalb des Erschliessungsteils - mindestens insofern einen Nutzen vermittelt, als der Nachbar bei der Überbauung seiner Parzelle einen grösseren Grenzabstand einzuhalten hat. Der Landabzug ist hier richtigerweise nicht ausschliesslich den Vorteilen aus den Erschliessungswerken gegenüberzustellen.

Im Übrigen erscheint es als widersprüchlich, wenn die Beschwerdeführerin das Überwiegen der Nachteile aus der Erschliessung mit den befürchteten Verkehrsimmissionen begründet, gleichzeitig aber - im Zusammenhang mit der abgelehnten Ringerschliessung - ausführt, es sei nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen im Quartier zu erwarten.

Im Ergebnis ist der bescheidene Beitrag an die Planungs- und Erschliessungskosten in Form des unentgeltlichen Landabzugs verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden.
7.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang trägt die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten (Art. 156 Abs. 1 OG). Sie hat die anwaltlich vertretene Gemeinde für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (vgl. BGE 125 I 182 E. 7 S. 202).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Die Beschwerdeführerin hat die Gemeinde Lantsch/Lenz für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, der Gemeinde Lantsch/Lenz und dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 4. Kammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 17. August 2007
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: