



VSCHINAUNCHA DA ZUOZ
GEMEINDE ZUOZ



VERFÜGUNG

des Gemeinderates von Zuoz vom 18.02.2009

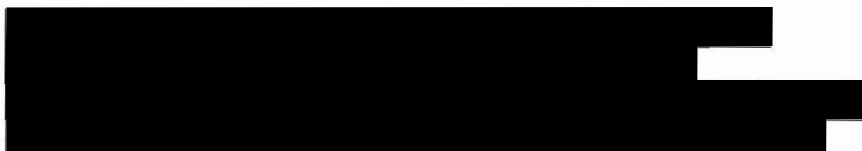
in Sachen

Genehmigung Ergänzender Gestaltungsplan Davous Crasta
Teilbereich Quartierplan Parzelle 2469T und 2604

* * *

A. Feststellungen und Erwägungen

1. Am 28.08.2002 hat die Baubehörde der Gemeinde Zuoz den Quartierplan Davous Crasta nach öffentlicher Auflage vom 10. - 30.01.2002 genehmigt. Dieser Quartierplan ist in Rechtskraft erwachsen und wurde am 16.12.2002 auf den vom Quartierplan betroffenen Liegenschaften angemerkt.
2. Nach Art. 10 Quartierplanvorschriften ist für das Gestaltungsgebiet Parzelle 2469 vor Erstellung neuer Bauten und Anlagen ein Ergänzender Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Vorschriften zu erlassen. In das Gestaltungsgebiet Parzelle 2469 kann mit Einverständnis der Eigentümer Parzelle 2604 miteinbezogen werden.
3. Mit Beschluss des Gemeinderates von Zuoz vom 20.08.2008 wurde die Auflage des Ergänzenden Gestaltungsplans 1:500 Teilbereich Quartierplan Parzellen 2469T und 2604 beschlossen. Die Publikation erfolgte am Schwarzen Brett, in der Engadiner Post vom 04.12.2008 und wurde den Grundeigentümern im Quartierplangebiet Davous Crasta am 02.12.2008 unter Bekanntgabe der Auflage- und Einsprachefrist vom 04. - 29.12.2008 mitgeteilt.
4. Innert Frist sind nachstehende Einsprachen eingegangen:



In diesen Einsprachen wird im Wesentlichen beanstandet:

- Einleitungsbeschluss und Auflage seien unzulässigerweise zusammen erfolgt.
- Abänderung eines Quartierplanes sei nicht statthaft.
- Das Verfahren hätte aus Einleitung, Erarbeitung und Auflage des Quartierplanes bestehen müssen
- Die Auflage des Ergänzenden Gestaltungsplanes dürfe nicht mit dem Baugesuch gleichzeitig erfolgen.
- Das Bauverbot zugunsten Liegenschaft Nr. 2197 sei verletzt.
- Es sei unzulässig, dass von der festgelegten Firstrichtung je 5° abgewichen werden könne.
- Die Erhöhung der Gebäudelänge von 18 m auf 22 m sei unzulässig, weil überdimensionierte Bauvolumen entstehen würden.
- Die Dachgestaltung sei unzulässig, weshalb ein Gutachten einzuholen sei.
- Die Erschliessung sei ungenügend.
- Die Baumgruppe Espen dürfe nicht gefällt werden.
- Die AZ sei nicht eingehalten.
- Durch den Ergänzenden Gestaltungsplan würden rechtliche Ungleichheiten auftreten.
- Die Höhe der Geschosszahl sei unzulässig
- Die Parkierung Haus C sei nicht geregelt.
- Durch Verschieben der Baufenster könne der Waldabstand verletzt werden.

4. Die [REDACTED] hat mit Schreiben vom 28.01.2009 zu den Einsprachen Stellung bezogen und beantragt, diese seien abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden dürfe. Auf die Ausführungen in den Einsprachen sowie die Vernehmlassung wird sofern notwendig nachstehend eingetreten.

5. Art. 10 Quartierplan Davous Crasta, der in Rechtskraft erwachsen ist, schreibt vor, dass für das Gestaltungsgebiet Parzelle 2469 vor Erstellung neuer Bauten und Anlagen ein Ergänzender Gestaltungsplan mit den zugehörigen Vorschriften zu erlassen ist. Somit ist es gemäss rechtskräftigem Quartierplan Davous Crasta zwingend, dass vor oder spätestens mit Einreichung eines Baugesuches dieser Ergänzende Gestaltungsplan ebenfalls öffentlich aufgelegt wird. Es ist somit zulässig, dass in der amtlichen Publikation einerseits Einleitungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auflage angeführt wird. Das Verfahren betreffend Ergänzender Gestaltungsplan stützt sich auf einen Vorbehalt in den Quartierplanbestimmungen und umfasst nicht ein eigentliches Quartierplanverfahren, womit Einleitung, Erarbeitung durch Quartierplanbeteiligte und öffentliche Auflage nicht wie im eigentlichen Quartierplanverfahren erfolgen. Der Einleitungsbeschluss wurde ja seinerzeit im Rahmen des Quartierplanes Davous Crasta, der in Rechtskraft erwachsen ist, gefasst.

Im vorliegenden Verfahren handelt es sich auch nicht um eine Abänderung des Quartierplanes Davous Crasta, sondern wie bereits angeführt um einen Ergänzenden Quartiergestaltungsplan über einen räumlich begrenzten Teil im Quartierplangebiet Davous Crasta. Diese Vorschrift wurde seinerzeit erlassen, weil man anlässlich der Ausarbeitung des Quartierplanes noch nicht wusste, wie genau Parzelle 2469 überbaut werden sollte. Somit erweisen sich die diesbezüglichen Einwände als unbegründet.

6. Weiter wird beanstandet, dass die Auflage des Ergänzenden Quartiergestaltungsplanes und des Baugesuches gleichzeitig erfolgt ist. Mit der öffentlichen Auflage von Ergänzendem Quartiergestaltungsplan und Baugesuch wurde Transparenz geschaffen, das heisst die Nachbarn wissen genau was aufgrund des Ergänzenden Gestaltungsplanes und des Baugesuches nun konkret erstellt werden soll. Wäre der Ergänzende Quartiergestaltungsplan allein aufgelegt, hätten sich die Nachbarn nicht ein derartiges Bild machen können. Zudem entspricht es der Praxis, welche auch vom Bundesgericht geschützt wird, dass Ergänzender Quartiergestaltungsplan und Baugesuch gleichzeitig aufgelegt werden. Somit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.
7. Weiter wird geltend gemacht, ein privates Bauverbot sei durch die Baufenster verletzt. Dazu ist festzuhalten, dass die eigentlichen Baulinien bereits im rechtskräftigen Quartierplan Davous Crasta (Baulinien- und Gestaltungsplan 1:500) festgelegt worden sind. Die Baukuben wurden nun im Ergänzenden Gestaltungsplan genau festgelegt und liegen innerhalb der rechtskräftig festgelegten Baulinien gemäss Quartierplan Davous Crasta. Der Ergänzende Gestaltungsplan schränkt somit die Bebauungsmöglichkeit gegenüber dem rechtskräftigen Quartierplan Davous Crasta ein.

Zudem ist die Baubehörde nicht verpflichtet privatrechtliche Vereinbarungen im öffentlichrechtlichen Bau- und Planungsverfahren zu berücksichtigen, da privatrechtliche Vereinbarungen wie der Erlass von Bauverbotslinien nur zwischen Parteien gelten und durch diese auch ohne Mitwirkung der Baubehörde geändert oder aufgehoben werden können. Zudem hat der Berechtigte im Falle einer privatrechtlichen Bauverbotslinie die Möglichkeit sein Recht auf dem Zivilweg durchzusetzen. Die diesbezügliche Rüge, auf die nicht einzutreten ist, erweist sich somit ebenfalls als unbegründet.

8. Weiter wird gerügt, dass von der Firstrichtung je um 5 Grad abgewichen werden kann. Die Gestaltungsvorschriften im Quartierplan Davous Crasta sind sehr rudimentär gehalten und es werden hauptsächlich die Baufenster festgelegt, während bezüglich Gestaltung auf das Baugesetz verwiesen wird. Der Ergänzende Quartiergestaltungsplan enthält nun klare Gestaltungsvorschriften. Während nach dem rechtskräftigen Quartierplan Davous Crasta die Firstrichtung frei wählbar ist, wird sie im Ergänzenden Gestaltungsplan eingeschränkt, wobei selbst-

verständlich minimale Abweichungen zulässig sein müssen. Somit erweist sich auch dieser Einwand als unbegründet.

9. Weiter wird gerügt, die Gebäudelänge betrage gemäss Ergänzendem Gestaltungsplan statt der baugesetzlich vorgeschriebenen Gebäudelänge von 18 m neu 22 m. Vorerst ist festzuhalten, dass der Ergänzende Gestaltungsplan einzig Abweichungen bezüglich maximal zulässige Gebäudelängen gegenüber dem Baugesetz vorsieht. Dies ist aufgrund von Art. 103 Abs. 4 Baugesetz möglich, der vorsieht dass Gebäudelängen in einem Quartierplan nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden können. Der Ergänzende Gestaltungsplan geht nun nicht soweit, dass er die Gebäudelängen frei lässt, sondern schränkt sie auf 22 m ein.

Zudem hat der Gemeinderat von Zuoz am 14.12.2005 Art. 13 der Quartierplanvorschriften mit folgendem Absatz 3 ergänzt:

"Sofern ein Ergänzender Gestaltungsplan mit Stellung der Bauten, Firststrichtungen und Gebäudehöhen erlassen wird kann die Gebäudelänge in diesem Ergänzenden Gestaltungsplan nach städtebaulichen und architektonischen Kriterien sowie in Berücksichtigung des Ortsbildschutzes festgelegt werden."

Die Erhöhung der Gebäudelänge um 4 m stützt sich somit auch auf Art. 13 Abs. 3 des rechtskräftigen Quartierplanes Davous Crasta.

Durch die Erhöhung der Gebäudelänge entsteht im Gebiet des Ergänzenden Quartiergestaltungsplanes nicht ein erhöhtes Bauvolumen. Die höchstzulässige Bruttogeschossfläche ist für Parzelle 2469 mit 2'286 m² BGF im Quartierplan Davous Crasta rechtskräftig festgelegt. Ob diese BGF nun in zwei oder drei Baukörper realisiert wird, ändert an der zulässigen BGF nichts. Zudem wird auch im Ergänzenden Gestaltungsplan die Firsthöhe nicht erhöht. Diese beträgt gemäss Zonenschema 15.5 m und eine Einschränkung oder Festlegung der Geschosszahl kennt das Zonenschema nicht.

Zudem wurde auch bereits über Parzelle 2603 im Quartiergebiet Davous Crasta ein Ergänzender Gestaltungsplan erlassen mit dem die Gebäudelänge erhöht wurde. Diese Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudelänge stützt sich somit auf einen Vorbehalt im Baugesetz, weshalb die Einwände unbegründet sind.

10. Weiter wird die Dachgestaltung gerügt. Die Vorschriften bezüglich Dachgestaltung sind jedoch klar und einschränkend, wie nachstehend noch aufzuzeigen sein wird. Zudem ist diese Dachgestaltung üblich, bestehen doch etliche Gebäude im Quartierplangebiet Vuorcha mit dieser Dachgestaltung. Diese Dachgestaltung wurde auch im Quartierplan Curtin Plavaunt Teil 2, welcher sich in unmittelbarer Nähe des Quartierplangebietes Davous Crasta befindet, so verfügt.

11. Weiter wird eine ungenügende Erschliessung gerügt. Diese ist jedoch rechtskräftig im Quartierplan Davous Crasta festgelegt und kann im vorliegenden Verfahren nicht mehr überprüft werden. Die diesbezüglichen Rügen sind verspätet.
12. Im vorliegenden Verfahren kann auch nicht über eine Auszonung, wie dies durch den Einsprecher [REDACTED] angeregt wird, befunden werden. Die Grundordnung der Gemeinde Zuoz wurde im Jahre 2000 vollumfänglich überarbeitet und das Baugesetz wurde im Jahr 2006 total revidiert. Somit würde es dem Grundsatz der Planbeständigkeit widersprechen irgendwelche Änderungen bezüglich Zonenordnung vorzunehmen. Dies wäre auch nicht gerechtfertigt, da die Gemeinde Zuoz nicht über zu grosse Bauzonen verfügt und die Bauzonen durch die westlich und östlich des Dorfrandes verlaufenden Gefahrenzonen I beschränkt sind.
13. Das Waldfeststellungsverfahren wurde durchgeführt und Sinn und Zweck eines Waldfeststellungsverfahrens ist es entlang der Bauzonen statische Waldgrenzen festzulegen, sodass auch bei einem Anwachsen des Waldes die im Plan festgelegten statischen Waldgrenzen gelten. Die Baulinien im Quartierplan und im Ergänzenden Gestaltungsplan halten den Waldabstand gestützt auf die auch im Zonenplan rechtskräftig festgesetzten statischen Waldgrenzen ein.
14. Der Ergänzende Gestaltungsplan enthält gegenüber den Quartierplanbestimmungen und dem Baugesetz der Gemeinde Zuoz klare Gestaltungsvorschriften. Diese Vorschriften bezwecken die gestalterische Einbindung neuer Baukuben ins Siedlungsbild und Hanglage sowie die Respektierung und Integration des steilen Geländes.

Diese Gestaltungsvorschriften wurden in Zusammenarbeit mit dem Bauberater der Gemeinde Zuoz, [REDACTED], erarbeitet. Somit erübrigt sich auch die Einholung einer zusätzlichen Expertise weil [REDACTED] als langjähriger Bauberater der Gemeinde Zuoz die Verhältnisse in Zuoz kennt und in seinem Fach anerkannt ist. Die Gestaltungsvorschriften schränken im Übrigen auch die Überbaubarkeit gegenüber den Bestimmungen im Quartierplan Crasta ein und legen die Baukuben, Firstrichtung und Dachgestaltung mit geringen Abweichungsmöglichkeiten verbindlich fest. Es macht auch wenig Sinn, wenn in diesem Gebiet, das ja den Dorfrand der Gemeinde Zuoz bildet, kleinere und dafür mehr Kuben erstellt werden, die das Bild einer Einfamilienhaussiedlung ergeben würden.

Aus vorgenannten Gründen erachtet der Gemeinderat von Zuoz die Gestaltungsvorschriften im Ergänzenden Gestaltungsplan als zweckmässig und sinnvoll, weshalb sie genehmigt und die Einsprachen, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden.

15. Die Kosten des vorliegenden Ergänzenden Gestaltungsplanes einschliesslich die Kosten für planerische und juristische Beratung sowie die Kosten der Gemeinde für Behandlung und Genehmigung des Ergänzenden Gestaltungsplanes sowie die Behandlung der Einsprachen sind wie folgt zu übernehmen:

- Eigentümer Parzelle 2469	87 %
- Eigentümer Parzelle 2604	13 %

B. Verfügung

1. Der Ergänzende Gestaltungsplan Davous Crasta bestehend aus:

- Vorschriften Ergänzender Gestaltungsplan
- Ergänzender Gestaltungsplan über Parzelle 2469 (T) und 2604

wird genehmigt.

2. Die Einsprachen der



werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3. Die Kosten des vorliegenden Ergänzenden Gestaltungsplanes einschliesslich die Kosten für planerische und juristische Beratung sowie die Kosten der Gemeinde für die Behandlung und Genehmigung des Ergänzenden Gestaltungsplanes sowie die Behandlung der Einsprachen sind wie folgt zu übernehmen:

- 87 % zulasten [redacted] als Grundeigentümer Parzelle 2469
- 13 % zulasten [redacted] als Grundeigentümer Parzelle 2604

Die Kosten werden nach Rechtskraft des Ergänzenden Gestaltungsplanes und Anmerkung im Grundbuch durch die Gemeinde Zuoz in Rechnung gestellt.

4. Sobald der Ergänzende Gestaltungsplan Davous Crasta in Rechtskraft erwachsen ist, wird er wie folgt auf Grundstück Nr. 2469 und 2604 in der Gemeinde Zuoz angemerkt:

- Ergänzender Gestaltungsplan Davous Crasta

5. Ausseramtliche Entschädigungen werden keine zugesprochen.

6. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in Chur Beschwerde geführt werden.

7. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

FÜR DEN GEMEINDERAT VON ZUOZ
der Vizepräsident: der Aktuar:

G. Prof.  

Mitgeteilt am: 24. Feb. 2009