

Kanton Graubünden

Gemeinde Schlans

Arealplanung mit Landumlegung und Zonenplan-  
änderungen (Vereinfachtes Verfahren) im Dorf-  
bachgebiet

## **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

## **Inhaltsverzeichnis**

|      |                                                                         |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Anlass und Planungsablauf .....                                         | 3  |
| 2.   | Einleitungsverfahren und Alter Bestand .....                            | 6  |
| 3.   | Der Arealplan, die Landumlegung und die Zonenplanänderungen.....        | 6  |
| 3.1  | Landerwerb Bachparzelle, Anspruchsberechnung.....                       | 7  |
| 3.2  | Neuer Bestand, Rechte, Baufenster und Bereinigung des Zonenplanes ..... | 7  |
| 3.3  | Die Erschliessung .....                                                 | 14 |
| 3.4. | Die resultatierenden Pläne und verbindlichen Dokumente.....             | 15 |
| 4.   | Übersicht Planungsmittel für das Dorfbachgebiet .....                   | 16 |
| 5.   | Das Mitwirkungsverfahren .....                                          | 16 |

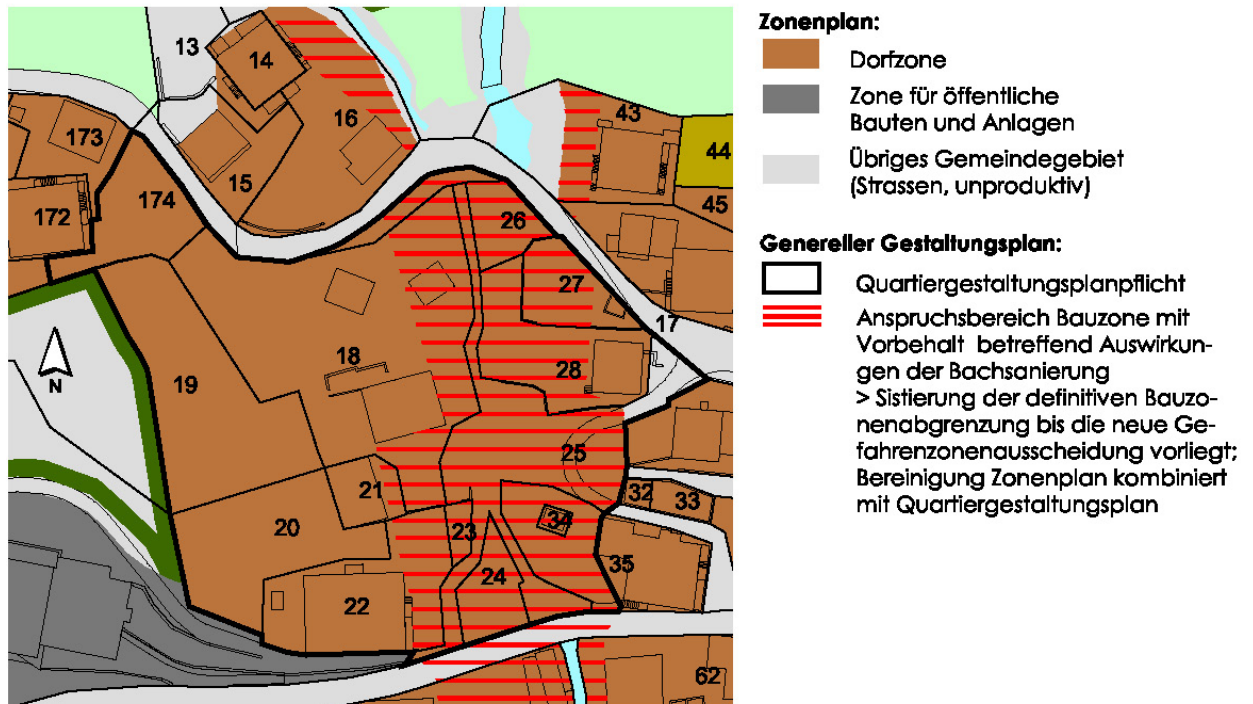
## **Anhang**

|   |                                                                                                                                      |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Koordiniertes Ablauf- und Zeitprogramm                                                                                               |
| 2 | Plan mit Bezeichnung der wirksamen Inhalte der Vereinbarung vom 18. April 2009 (Neue Grenzen, Baubereiche / Grenz- und Näherbarechte |

## 1. Anlass und Planungsablauf

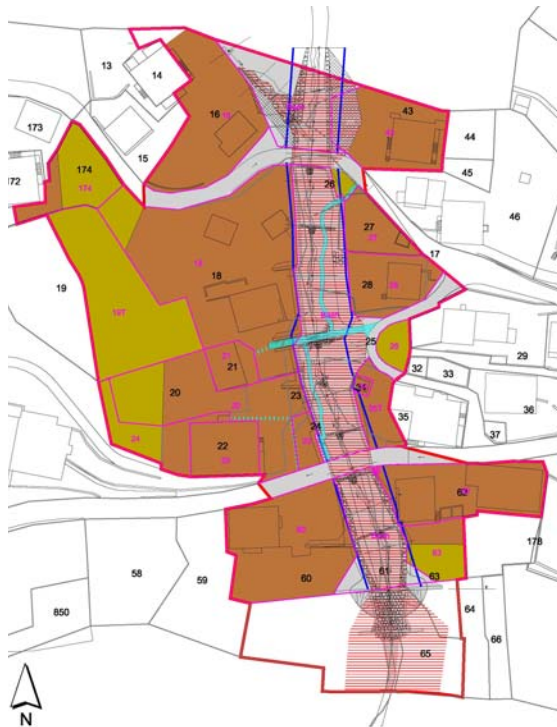
Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 2005 ist für das Baugebiet um den Dorfbach eine Quartierplanpflicht festgelegt worden. Grund war einerseits die Schlanser Rufe aus dem Jahr 2002, welche erhebliche Eingriffen in die bestehenden Eigentums- und Nutzungsverhältnisse zur Folge hatte, und andererseits, die fehlende Baureife im Bereich der Parzellen 19 und 20 (fehlende Erschliessung, ungünstige Parzellierung).

Auszug Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 2005:

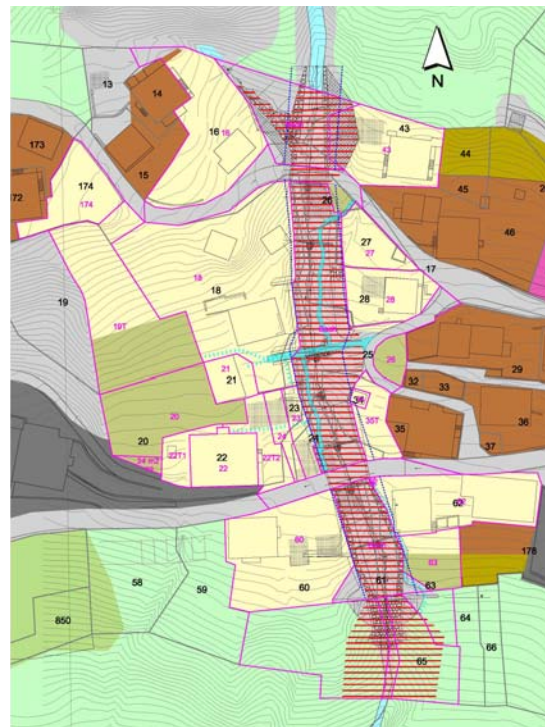


Als Grundlage für die Folgeplanung mussten das Projekt für die Bachverbauung und der neue Gefahrenzonenplan für das Schadensgebiet abgewartet werden. Im Frühjahr 2007 standen diese Vorgaben zur Verfügung, so dass der Gemeindevorstand die Planungsarbeiten dem Planungsbüro Madeleine Grob übertragen konnte. Am 9. Juni 2007 wurden die GrundeigentümerInnen im quartierplanpflichtigen Gebiet über das vorgesehene Planungsverfahren orientiert. Aufgrund der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung sollte das Arealplanverfahren als Kombination der Teilrevision Ortsplanung mit Quartiergestaltungsplan durchgeführt werden. Als Grundlage für die Orientierung hatte die Planerin auf Wunsch des Gemeindevorstandes bereits inhaltliche Entwürfe vorbereitet. Diese umfassten die Umsetzung des Landerwerbes für die neue Bachparzelle aufgrund des festgesetzten „Anspruchsbereichs Bauzone“, einen Vorschlag für neue Grenzen und weitere Anpassungen des Zonenplanes. Insbesondere im Bereich der Parzellen 19-24 sollte den Eigentümer Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie mit der Folgeplanung die bestehenden Verhältnisse verbessert und Probleme angegangen werden können. In einem ersten Mitwirkungsprozess entwickelte sich der Entwurf für Anpassungen des Zonenplanes. Wesentliche Elemente:

- Bereinigung der unerschlossenen Bauzone (Parz. Nr. 19 und 20), so dass die Baureife gegeben ist
- Bereinigung der Grundordnung, so dass die Miteigentümer der Wohnhausparzelle Nr. 22 über Standortmöglichkeiten für Ersatznebenbauten/Parkierungsanlagen verfügen. Infolge Rufe haben sie Nebenbauten auf den Parz. Nr. 23 und 24 verloren.

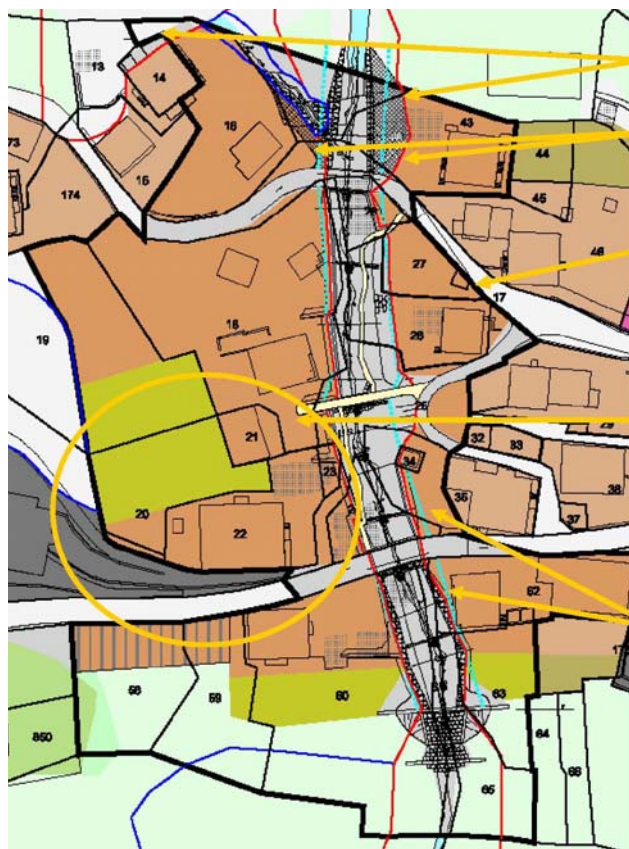


1. Entwurf vom Juni 2007



2. Entwurf vom September 2007

Da sich keine Lösung fand, die von allen Betroffenen unterstützt wurde, musste die Grundordnung in einem separaten ersten Schritt angepasst werden, damit klare Voraussetzungen und Rechtssicherheit geschaffen werden konnten. Am 16. November 2007 wurden die EigentümerInnen über den Stand, den neuen Verfahrensablauf und die Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung informiert. Auszug:



Bereinigung Dorfzone

Absteckung neue Grenzen 2008

Bereinigung Dorfzone (Bach und Ausbau Via Cavilan) > Absteckung neue Grenzen 2008

Bereinigung Dorfzone (Bach) > Festlegung und Absteckung neue Grenzen 2008 aufgrund definitiver Situation „Brücke“

Bereinigung Dorfzone (Bach), Projekt Sentupada > Absteckung neue Grenzen 2008

Bereinigung Zonenplan (Erschliessungsproblem) und Eigentumsverhältnisse

Im Anhang 1 ist der koordinierte Ablauf (mit Bauarbeiten Bachverbauung und Gesamtmelioration dargestellt).

Am 30. Mai 2008 wurde die Änderung und Ergänzung des Generellen Gestaltungsplanes von der Gemeinde beschlossen. Infolge Beschwerdeverfahren verzögerte sich das Genehmigungsverfahren beim Kanton. Zwischenzeitlich war nun auch das Bachverbauungsprojekt soweit abgeschlossen, dass die definitive Bachparzelle vom Nachführungsgeometer aufgenommen werden konnte. Geringfügige Abweichungen beim Bau führten nun zu einer Bereinigung der Gefahrenzonenausscheidung. Die Regierung musste deshalb diverse Kleinflächen im Zonenplan von der Genehmigung ausnehmen.

Der Genehmigungsentscheid der Regierung lag am 22. Dezember 2008 vor. Ein Eigentümer legte beim Verwaltungsgericht Rekurs ein. Die Folgeplanung konnte nicht wie vorgesehen eingeleitet werden.

Anfang 2009 gingen bei der Gemeinde Baugesuche und entsprechende Anfragen betreffend Ersatzbauten im Schadensgebiet der Rüfe ein. Zwischenzeitlich hatten die Betroffenen Probleme, für ihre Versicherungsansprüche infolge Verjährung noch weiteren Aufschub zu erhalten. Die Baubehörde und die Planerin suchten deshalb eine Möglichkeit, trotz den gegebenen Umständen, hinreichende Vorgaben für die Erteilung von Baubewilligungen im folgeplanpflichtigen Gebiet zu schaffen. Nachdem die neuen Grenzen aufgrund der erfolgten Vermessung und der darauf fussenden parzellengenauen Grenze der Gefahrenzone I - mindestens gegenüber dem Dorfbach - eindeutig definiert waren, konnten verschiedene Grenzbereinigungen im nördlichen Teil des Planungsgebietes als gegeben beurteilt werden. Mit einer Vereinbarung zwischen den GrundeigentümerInnen und der Gemeinde wurde deshalb versucht, die Inhalte der Folgeplanung für Teilbereiche so zu regeln, dass Bauvorhaben realisierbar wurden.

Die Vereinbarung wurde so abgefasst, dass

- sich keine Präjudize für das nachfolgende Quartierplanverfahren ergaben, soweit diese nicht aus der Situation ohnehin gegeben sind
- sie keine Auswirkungen auf die geltend gemachten Ansprüche der Beschwerdeführer zur Zonenordnung hatten
- die nachbarrechtlichen Beziehungen für geplante Ersatzbauten geregelt werden konnten
- die gestalterischen Ansprüche für Bauten und Anlagen sichergestellt waren

Der Architekt. G. A. Caminada war von Beginn an für die gestalterischen Belange im Planungsgebiet beigezogen worden. Als Gestalter des Bachverbauungsprojektes hat er auch Vorstellungen für die Ersatzbauten im Rüfebereich entwickelt. Sie umfassten zum Einen Grundsätze für Formen und Materialien, und zum Andern konkrete Standortfestlegungen. So soll im Bereich der bisher unbebauten Parz. Nr. 27 ein Ersatzgebäude für die zerstörten Gebäude auf den Parz. Nr. 28 und 25 entstehen. Dies ist jedoch infolge der knappen Platzverhältnisse nur möglich, wenn der Grenzabstand zu Parz. Nr. 28 wesentlich unterschritten werden kann.

Am 18. April 2008 wurden die EigentümerInnen über den Inhalt und die Wirkung der Vereinbarung informiert. Es zeigte sich, dass vor allem im südlichen Teil des Planungsgebietes abweichende Wünsche und Vorstellungen für die neuen Parzellengrenzen bestanden. Unbestritten waren jedoch die Grenzbereinigungen an den Parzellen 16, 27, 28 und 43. Die Vereinbarung wurde von deren EigentümerInnen unterzeichnet und die Gemeinde räumte an der nächsten Versammlung Näher- und Grenzbau-rechte gegenüber der Bachparzelle ein. Damit konnte eine neue Garage auf Parz. Nr. 43 im laufenden Jahr noch erstellt werden. Die beiden anderen Bauvorhaben auf den Parz. 27 und 28 kamen schlussendlich trotz der Vereinbarung nicht zustande, da sich die Parteien nicht auf das vorgeschlagene Näherbaurecht gegenüber der gemeinsamen Grenze einigen konnten. Die Baugesuche für das Ersatzgebäude auf

Parz. Nr. 28 und für das Garagenprojekt auf Parz. Nr. 27 mussten mangels hinreichender Planungsvorgaben abgewiesen werden, nachdem die Bauherrschaften gegenseitig Einsprachen eingereicht hatten und mehrfache Verhandlungen nicht zu einer Einigung führten.

Der erläuternde Plan zur Vereinbarung ist im Anhang 2 beigelegt.

Am 18. September 2009 teilte das Verwaltungsgericht die Abweisung des Rekurses gegen die Zonenplanänderung von 2008 mit. Nach Ablauf der Weiterzugsfrist konnte der Gemeindevorstand am 26. Oktober 2009 die Einleitung der Arealplanung mit Landumlegung/Grenzbereinigung beschliessen.

## **2. Einleitungsverfahren und Alter Bestand**

Die Einleitung wurde am 5. November 2009 publiziert und den Eigentümern schriftlich mitgeteilt. Im Übrigen wird auf den Bericht Landumlegung und Bereinigung der Rechte verwiesen.

## **3. Der Arealplan, die Landumlegung und die Zonenplanänderungen**

Mit dem koordinierten Verfahren für Zonenplanänderungen, Arealplan und Landumlegung werden die Grundordnung und die Parzellierung an die neuen Verhältnisse nach erfolgter Bachverbauung angepasst und die Nutzungs- und Bebauungsvorgaben im Planungsgebiet geregelt. Beim Zonenplan ergeben sich diverse kleinflächige Anpassungen (Grundnutzungen, bereinigte Gefahrenzonen). Die wesentlichen Änderungen sind mit der Teilrevision 2008 bereits vollzogen worden. Nach Absprache mit dem ARE (Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 2010), werden nun die Grundnutzungen und die Gefahrenzonen im Bearbeitungsgebiet vollständig dargestellt und neu festgesetzt, da die Vielzahl der revidierten Kleinstflächen kaum mehr verständlich und bearbeitbar sind (insbesondere in der digitalen Datenbank). Dies erfolgt mit einer Zonenplanänderung im Vereinfachten Verfahren (Eine Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung entfällt.). Die geringfügigen Änderungen der Grundnutzungen ergeben sich durch Grenzbereinigungen entlang von Strassen, aus Anpassungen der Parzellierung zur Baureifmachung, aus den nun detailliert vorliegenden Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsbedürfnissen im Baugebiet um die Bachverbauung und aus den Sistierungen gemäss RB Nr. 1810 vom 22.12.2008 zur bereits genannten Teilrevision der Ortsplanung. Die Sistierungen waren eine Folge von Korrekturen an den Gefahrenzonenfestlegungen, die erst nach der Beschlussfassung zur genannten Teilrevision vorlagen. Die Gefahrenzonen werden mit der Zonenplanänderung entsprechend bereinigt.

Die Vorgaben für die Anspruchsberechnungen für den Neuen Bestand sind mit dem „Anspruchsbereich“ in der Grundordnung (Zonen- und Genereller Gestaltungsplan vom 22.12.2008) festgelegt. Die Belange der Landumlegung sind deshalb materiell stark mit dem Inhalt des Arealplanes und den Zonenplanänderungen verknüpft. Betreffend Anpassungen der Parzellierung und neuer Rechtseinräumungen werden deshalb die wesentlichen Erläuterungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht erfasst. Für die verbindlichen Belange der Landumlegung und des grundbuchlichen Vollzugs wird auf den Bericht zur Landumlegung mit Bereinigung der Rechte verwiesen.

### **3.1 Landerwerb Bachparzelle, Anspruchsberechnung**

Das Prinzip für den Landerwerb ergibt sich aus der Festlegung des „Anspruchsbereiches im rechtskräftigen Zonen- und Generellen Gestaltungsplan. Die Landbeschaffung für das erforderliche Land im Bereich der Bachverbauung erfolgt durch einen proportionalen Abzug an allen Parzellenflächenteilen, die im Anspruchsbereich liegen. Damit konnte die Bachverbauung lagemässig unabhängig von den Eigentumsverhältnissen im Alten Bestand projektiert werden. Wie beim gemeinschaftlichen Abzug für Wege im Güterzusammenlegungsverfahren, leisten alle Betroffenen im Anspruchsbereich (Schadensgebiet) ihren Beitrag. Soweit mit der Landumlegung keine anspruchsgemässe Zuteilung möglich ist, werden die Differenzen in Geld ausgeglichen. Die Details der Berechnungen sind dem Bericht „Landumlegung mit Bereinigung der rechte zu entnehmen.

### **3.2 Neuer Bestand, Rechte, Baufenster und Bereinigung des Zonenplanes**

#### **a) Parz. Nr. 16, 1008 und 43**

Die Parzellen 16, 1008 und 43 werden aufgrund der fertig ausgebauten Gemeindestrasse, der Bachverbauung und der Gefahrenzonenausscheidung gemäss Vereinbarung vom 18.04.2010 abgegrenzt. Die Dorfzone wird aufgrund der bereinigten Gefahrenzonenfestlegung von 2008 neu abgegrenzt, so dass sie mit der Gefahrenzonengrenze und den neuen Parzellengrenzen übereinstimmt. Das Miteigentum auf Parz. Nr. 43 wird aufgelöst. Die Teilung ist im Sinne des Vorschlages der Eigentümer vorgenommen worden.

Durch die Teilung muss ein Fusswegrecht zwischen den neuen Parz. Nr. 1010 (neuerstellte Garage) und 1011 (Wohnhaushälfte) eingeräumt werden. Das Fusswegrecht ist auf Beanspruchungen beschränkt, die sich aus der Wohnnutzung auf den Liegenschaften begründet.

Auf Parz. Nr. 43 ist im Arealplan (Genereller Gestaltungsplan) ein Baufenster für Nebenbauten definiert, das anstelle der baugesetzlichen Abstandsvorschriften gilt.

Die Gemeinde beansprucht ein Überfahrtsrecht zulasten jener Teilfläche der Parzelle Nr. 16, die sie von der ehemaligen Strassenparzelle Nr. 17 abtritt. Dieses Recht wird mit der Bereinigung der Rechte im Landumlegungsverfahren eingeräumt.

#### **b) Parz. Nr. 27 und 28**

Die Grenzen der beiden Liegenschaften sind unbestritten. Die vorgesehenen privaten Verhandlungen bezüglich des von G.A. Caminada empfohlenen Näherbaurechts (siehe Baufenster im Anhang 2) wurden aus verschiedenen Gründen obsolet. Im Mitwirkungsverfahren konnte gemeinsam eine modifizierte Lösung gefunden werden. Für den Ersatz des zerstörten Anbaues auf Parz. Nr. 28 wird ein Baufenster definiert, das den zerstörten Bestand zuzüglich Vergrößerungen zum Bach und gegen Süden ermöglicht. Das Baufenster auf Parz. Nr. 27 wird von der Grenze zurückgesetzt. Es hat einen Abstand von ca. 2 m - 1 m gegenüber der Grenze von Parz. Nr. 28. Damit kann dieser Bauzonenbereich für die Erstellung eines Nebengebäudes genutzt werden. Eine Beeinträchtigung der Aussichtslage zulasten des Wohnhauses auf Parz. 28 ist nicht gegeben.

Die Eigentümer der Parz. Nr. 27 erwägen die Erstellung einer Garage. Im äusserst steilen Gelände ist insbesondere die Zufahrt den technischen Erfordernissen entsprechend ins Gelände einzupassen. Stützmauern gegenüber der Parz. Nr. 28 sind unabdingbar. Die bestehende Mauer auf der gemeinsamen Grenze wurde von der Rüfe teilweise zerstört. Anlässlich einer gemeinsamen Besprechung im November 2010

wurde von den Parteien einem Konzept zugestimmt, das im Folgenden ausformuliert ist.

Die Gemeinde baut ihre Strasse entlang der Parz. Nr. 27 und 28 aus. Im Zugangsbereich zur Parz. Nr. 28 ist eine Bruchsteinmauer vorgesehen. Diese Mauer wird in der gleichen Machart für die geplante Garagenzufahrt fortzusetzen sein (keine Betonmauer). Die Zufahrt ist so zu projektieren, dass die Höhe der Maueranlage gegenüber Parz. Nr. 28 minimiert werden kann (Höhe max. 1.82 m). Die Eigentümer von Parz. Nr. 28 werden bei der Ausarbeitung des Projektes von Beginn an miteinbezogen und ihren berechtigten (technisch machbaren Wünschen) ist Rechnung zu tragen. Mit Zustimmung der Eigentümer von Parz. Nr. 28 und der Gemeinde können die Lage, Höhe und Situierung von Bauten und Anlagen gegenüber den Vorgaben dieser Planung abweichend festgelegt werden.

Bei künftigen Nutzungen auf der geplanten Zufahrt auf Parz. Nr. 27 ist den nachbarlichen Ansprüchen auf eine gute Wohnqualität Rechnung zu tragen. Unberechtigte Nutzungen sind zu unterlassen, soweit sie schädigende und störende Einwirkungen auf die Nachbarliegenschaft haben oder haben können (Autoreinigungen, Autoreparaturen, Ölwechsel udgl.).

Der Baubereich für eine Mauer mit Mehrhöhe wird im Arealplan festgesetzt. Im Hinblick auf die ausgehandelten Einschränkungen und Präzisierungen wird ein entsprechendes Recht begründet (siehe Bericht zur Landumlegung mit Bereinigung der Rechte). Entlang der geplanten Garage ist die Erstellung einer Mauer bis 1 m Höhe auf die gemeinsame Grenze vorgesehen, so dass in diesem Bereich Rechtseintrümpfungen entfallen. Die markanten neuen Maueranlagen der Bachverbauung sollen gestalterisch ergänzt werden (Bruchsteinmauern).



hellblau: zerstörte Bauten

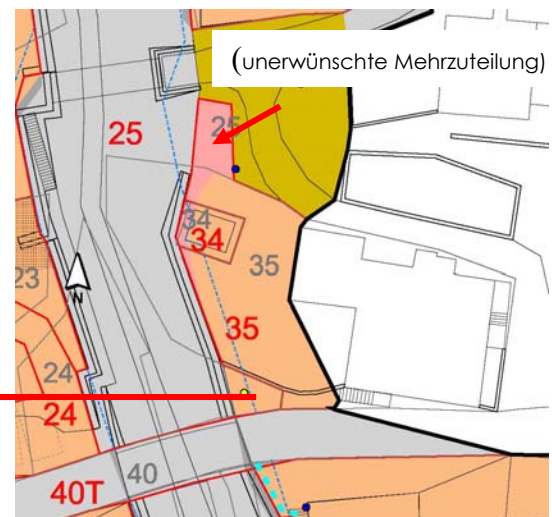
Infolge der bereinigten Gefahrenzonen kann auch hier die Dorfzone bis zur Parzellen-, resp. zur roten Gefahrenzonengrenze ergänzt werden (Bereinigung Grundnutzung). Der Anteil der Parz. Nr. 27 oberhalb des Verbauungsriegels wird der Zone für Garten- und Nebenanlagen zugeteilt, da eine weitergehende bauliche Nutzung ausgeschlossen ist.

### c) Parz. Nr. 34 und 35

Die Parzellen werden entlang der Bachverbauungsmauer (Gefahrenzonengrenze) neu begrenzt. Der über den anteilmässigen Abzug hinaus gehende Landverlust im Westen der Parzelle könnte im Norden teilweise ausgeglichen werden. Die Fläche wäre wie die frühere Bachböschung beschränkt nutzbar (Einschränkung Hydrant).

Die Eigentümer haben eine Grenzänderung in diesem Bereich im Vernehmlassungsverfahren jedoch ausdrücklich abgelehnt. Sie wünschen die Zuteilung des Gemeindelandes unterhalb der Stützmauer gegenüber der Kantonsstrasse, um hier eine unterirdische Parkieranlage zu erstellen. Die Situation hinter der neuen Bushaltestelle (Gebäude) ist sehr unübersichtlich. Das Begehren wurde deshalb Herrn Florian Juon vom Bezirkstiefbauamt unterbreitet. Dieser machte in der Folge auch einen Augenschein mit dem Gesuchsteller. Gemäss seiner Beurteilung könnte eine Anlage allenfalls bewilligungsfähig sein. Voraussetzung für eine verbindlichere Aussage wäre ein konkretes Projekt.

Die zur Diskussion stehende Fläche ist für einen Abstellplatz zu klein. Für die Gemeinde handelt es sich um eine sinnvolle Landreserve neben der neuen Bushaltestelle (Schneeräumung, Strassenleuchte usw.). Die Eigentümer haben bis anhin kein konkretes Projekt eingegeben, dessen Machbarkeit abgeklärt ist. Der Gemeindevorstand sieht deshalb keinen Grund, diese Grenzänderung mit diesem Planungsverfahren vorzunehmen. Es hat den Interessenten jedoch im Vernehmlassungsverfahren zugesagt, dass ein Gesuch um Landabtretung der Gemeindeversammlung unterbreitet werden wird, wenn die erforderlichen Projektunterlagen für eine Garage mit positiver Stellungnahme vom kantonalen Tiefbauamt eingereicht werden. Nachfolgend die Situation im Überblick:



### c) Parz. Nr. 62, 63 und 65

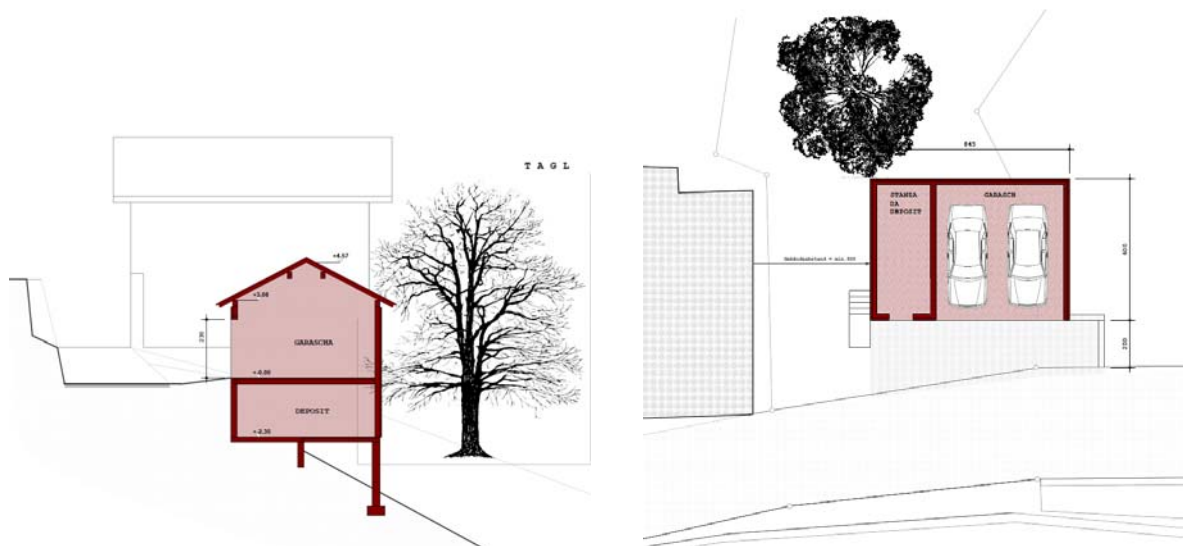
Ende 2009 wurden der Miteigentumsanteil von Parz. Nr. 62 und die Parz. Nr. 63 der Erben Vincenz Augustin von Eric Fröhlich erworben. Damit ändern sich die Eigentumsverhältnisse für den Neuen Bestand. Gegenüber der Bachparzelle sind bei beiden Parzellen geringfügige Grenzkorrekturen nötig. Von der Landwirtschaftsparzelle Nr. 65 geht ein wesentlicher Flächenanteil an den Bach. Die resultierende gemeinsame Grenze zwischen den Parz. Nr. 63 und 65 wird begradigt.

Für den Zugang zu den Parz. Nr. 63 und 65 wurde mit dem Verbauungsprojekt ein Zugang als Fussweg entlang der Mauerkrone sichergestellt. Das Recht kann für die Nutzung der Bauzone und für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche beansprucht werden, soweit diese mit einem Fussweg zu bewerkstelligen ist.

Im Zonenplan wird die Zone für Garten- und Nebenanlagen auf Parz. Nr. 63 gegenüber dem neuen Bachbett bereinigt.

#### d) Parz. Nr. 58, 59 und 60

Im Umschwung der Parz. Nr. 22 verblieb nach dem Rüfeniedergang weniger Land. Dadurch wurde die Festlegung von genügend Ersatzstandorten für Parkierungsanlagen und Nebenbauten wie Holzschöpfe udgl. problematisch. Die Parz. Nr. 58 und 59 sind im Eigentum von zwei Miteigentümern der genannten Wohnliegenschaft. Obwohl dieser Bereich sehr steil ist, wurde mit der Revision 2008 eine Bautiefe entlang der Kantonsstrasse der Dorfzone zugewiesen und mit einer Baubeschränkung (nur für Parkierungsanlagen) überlagert. Infolge Steilheit ist ausgeschlossen, dass die Anlagen im gesetzlichen Abstand erstellt werden können. Herr Florian Juon vom kantonalen Bezirkstiefbauamt hat die Ausnahmebewilligung auf ca. 2 m in Aussicht gestellt, sofern offene Unterstände oder Abstellplätze realisiert werden. Die Sichtverhältnisse für Zu- und Ausfahrten sind hinter dem Wohngebäude auf Parz. Nr. 60 sehr eingeschränkt. Allfällige Bauten müssen mindestens 5 m Gebäudeabstand einhalten. Der Eigentümer der Liegenschaft Nr. 60 hat mit der Bachverbauung seinen Zugang in die Landwirtschaftsflächen im Osten der Liegenschaft verloren. Mit der Neueinzonung und dem Einbezug dieser Parzellen ins Arealplanverfahren wird eine Kompensation auf der Westseite der Liegenschaft geschaffen (Vorgabe der Teilrevision 2008). Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens haben sich die Eigentümer der Parz. Nr. 59 und 60 auf die Ausscheidung einer neuen gemeinsamen Wegparzelle (Nr. 1016) geeinigt. Die gemeinsame Grenze wird im Bereich der Landwirtschaftszone begradigt. Das zulässige Baufenster auf den Parz. Nr. 58 und 59 ist auf Nebenbauten beschränkt (Vorgabe der Ortsplanung) und stellt den geforderten, minimalen Gebäudeabstand von 5 m zum Wohnhaus Parz. Nr. 60 sicher. Das kantonale Tiefbauamt hat die Ausnahmebewilligung für das Bauvorhaben auf Parz. Nr. 59 in Aussicht gestellt. Die Bauten dürfen das Niveau der Kantonsstrasse mit einem Geschoss um maximal 4m überragen (Gebäudehöhe). Hangseits ergibt sich die Gebäudehöhe aus dem steilen Terrainverlauf. Das entstehende Gebäudevolumen darf für Nebennutzungen genutzt werden. Sinn- gemäss bewilligungsfähig:



Infolge Grenzänderung fällt der Obstbaum (alte, einheimische Sorte) ungefähr auf die gemeinsame Grenze zwischen den Parz. Nr. 59 und 60. Der Baum ist sehr alt und beeinträchtigt den Garten auf Parz. Nr. 60. Die Parteien einigen sich darauf, dass der heutige Eigentümer, Herr Beat Pfister den Baum fachgerecht schneidet und die Züchtung junger „Ableger“ ins Auge fasst. Innert fünf Jahren (Ende 2015) wird der Baum gefällt und nach Möglichkeit an geeigneterer Stelle ersetzt.

Auch auf Parz. Nr. 60 wird ein Baufenster für Nebenbauten definiert. Dem Wunsch der Eigentümer und des Gestaltungsberaters entsprechend, soll hier ein Neubau direkt an/auf die Mauerkrone der Bachverbaung erstellt werden. Die Gefahrenzone I bildet jedoch die definitive Baugrenze. Gemäss Bescheid des Regionalforstamtes (Herr Urban Maissen) kann keinerlei Anpassung dieser Gefahrenzonengrenze erfolgen.

Im Zonenplan wird die Zone für Garten- und Nebenanlagen auf Parz. Nr. 60 gegenüber dem neuen Bachbett bereinigt.

#### **d) Parz. Nr. 12T und 18 -24**

Das Wohnhaus Nr. 22 wird ausparzelliert. Die heutigen Miteigentümer wollen Stockwerkeigentum begründen (nicht im Arealplanverfahren). Der Umschwung soll möglichst anspruchsgemäss auf die Miteigentümer aufgeteilt werden, so dass die Nutzungsverhältnisse des Umschwungs eigentumsässig entflechtet werden. Die aktuelle Parzellierung im Neuen Bestand setzt das Resultat des aufwändigen Mitwirkungsverfahrens um und wird grundsätzlich von den Parteien befürwortet. Jeder der drei Miteigentümer bekommt eine maximal mögliche Zuteilung zu Alleineigentum. Nur im Zufahrtsbereich wird eine Miteigentumsparzelle auf einer Breite von 7.5 m für zwei Parkplätze (Beat und Toni Pfister) und die Zufahrt ausgeschieden. Infolge Kunstbauten wird die nutzbare Breite um ca. 20 - 30 cm reduziert sein. Die Belange der Zugänge zum Hauseingang Parz. Nr. 22 und zu den Parz. Nr. 20 und 23 werden mit Festlegungen im Arealplan und Rechtseinräumungen im Landumlegungsverfahren gesichert. Bis zur Grenze zwischen den Parz. Nr. 23 und 1015 im Norden, ist die bauliche Realisierung der Zufahrt Sache von Toni Pfister. Die Zufahrt ist auf eine nutzbare Fahrbahnbreite von 2.5 m beschränkt. Sie ist zu asphaltieren oder mit einem gleichwertigen Belag zu versehen, damit der Zugang zu Fuss auch im Winter gut möglich ist.

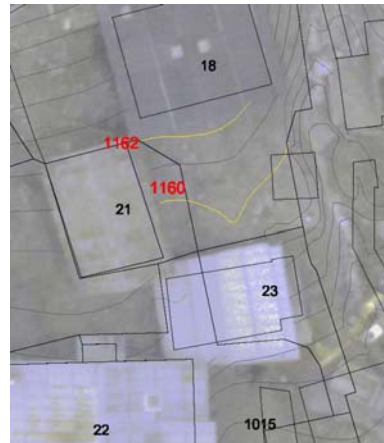
Zwischen den Parz. Nr. 20, 23, 24, 1012, der neuen Gartenparzelle Nr. 1013 (B. Pfister) und den Parz. Nr. 1014 und 1015 werden die Grenzen so bereinigt, dass für die Miteigentümer Parz. Nr. 22 anspruchsgemässe Zuteilungen entstehen. Hierbei wird die Grenze zwischen den Parz. Nr. 20, 1012 und 1013 verschoben. Dadurch entsteht wunschgemäss eine gemeinsame Grenze zwischen den Parz. Nr. 18 und 20 von 1 m Breite. Demgegenüber wird die Grenze zwischen den Parzellen Nr. 20 und 23 so festgelegt, dass auf Parz. Nr. 23 ein Baufenster für ein Nebengebäude mit ca. 7 m Breite realisiert werden kann. Dies entgegen dem Wunsch der Eigentümer Parz. Nr. 1015, die hier eine Verschiebung der Grenze nach Osten fordern. Diesem Wunsch wird nicht entsprochen. Es ist Ziel der Planung das verbliebene Bauland nach Möglichkeit wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, damit Ersatzbauten erstellt werden können. Dies auch für den Eigentümer Parz. Nr. 23, dem gemäss einvernehmlichem Konzept, der Bereich des früheren Ökonomiegebäudes auf der Parz. Nr. 22 zugewiesen wird (die beiden anderen Miteigentümer erhalten die neu geschaffenen Baustandorte auf den Parz. Nr. 58 und 59). Der Forderung, diesen Bauplatz um 1 bis 2 m zu verschmälern, weil der Eigentümer keinen Bedarf habe, kann nicht gefolgt werden. Der Standort erfordert ein zweigeschossiges Gebäude. Aus einer weiteren Reduktion der möglichen Gebäudebreite würde eine turmartige Baute resultieren. Die Einordnung ins Ortsbild und die gewachsenen Strukturen wären nicht mehr gegeben. Dazu verschlechtert sich die Wirtschaftlichkeit für einen Neubau mit Reduktion des Gebäudevolumens um ca.  $\frac{1}{4}$  erheblich. Eine wesentliche Veränderung der nachbarlichen Situation ist durch eine Vergrösserung des Abstandes um 1-2 m zum Wohnhaus Parz. Nr. 22 ebenfalls nicht erkennbar. Im vorgesehenen Baufenster ist ein Bauvolumen von zwei Geschossen auf einer Grundfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für eine Nebenbaute zur Wohnung im Dachgeschoss (ohne direkt anstossenden/nutzbaren Umschwung um das Wohnhaus, wie dies für die beiden anderen Miteigentümer gegeben ist) erscheint dies in keiner Weise unangemessen. Ortsbaulich und im Interesse ei-

ner guten Baulandnutzung ist ein Volumen erwünscht, wie es an diesem Standort vor dem Ruffenniedergang bestanden hat. Die effektive Bebaubarkeit wird projektbezogen noch aufgrund der feuerpolizeilichen Randbedingungen abzuklären sein. Mit dem Planungsverfahren sollen jedoch die maximalen Möglichkeiten offen gehalten werden. Die Umsetzung im Arealplan mit Landumlegung ist wie folgt vorgesehen:

Das Gebäude auf Parz. Nr. 23 darf direkt an die umliegenden Maueranlagen angebaut und auf die Grenzen gestellt werden. Das von der Rufe zerstörte Gebäude hatte eine ähnliche Lage. Es muss ein eigenständiges Gebäude mit Satteldach erstellt werden. In analoger Weise wird das Baufenster auf Parzelle Nr. 1015 fortgesetzt. Der Eigentümer macht hier Bedarf für einen Holzschopf geltend. Diese Nebenbaute hat ebenfalls ein Grenzbaurecht gegenüber den Parz. Nr. 21 und 23. Die Gestaltung und Dachform wird im Rahmen der Baugestaltungsberatung entwickelt werden. Auch hier bleiben die Auflagen der Feuerpolizei vorbehalten. Eine vollumfängliche Nutzungsmöglichkeit der Baufenster auf den Parz. Nr. 23 und 1015 kann nicht vorausgesetzt werden.

Die Gebäudehöhe der Nebenbauten auf den Parz. Nr. 23 und 1015 wird auf die Höhe der bestehenden Maueranlage gegenüber Parz. Nr. 18 zuzüglich 1.30 m beschränkt. Die Höhendifferenz zwischen Traufe und First wird auf 1.70 m beschränkt. Das Gebäude liegt so höhenmässig im Volumen der zerstörten Baute und liegt mit dem First unterhalb der Wohngeschosse des Wohnhauses Parz. Nr. 18. Die bestehende Aussichtslage und Wohnqualität wird angemessen berücksichtigt. Diese Nutzungsvorgaben werden mit dem Arealplan verbindlich eingeräumt.

Nachfolgende Bilder dokumentieren die Situation:



Das zerstörte (abgebrochene) Gebäude und die Terrainverhältnisse



aktuelle Verhältnisse

## Geländeschnitt mit Projektskizze für Neubau Parz. Nr. 23:



Die Diskussion um die Grenzziehung zwischen den Parzellen Nr. 23 und 1015 gestaltete sich aufgrund der unerbittlichen Haltung der Betroffenen so schwierig, dass der Gemeindevorstand (ohne den Baufachchef Toni Pfister als Partei) entschied, in dieser Sache der Empfehlung der Planerin zu folgen.

Im Osten des Wohnhauses Parz. Nr. 22 entsteht die neue Parz. Nr. 1015 im Alleineigentum von H. Rothmund. Im Westen des Wohnhauses wird vereinbarungsgemäss und gemäss Massvorgaben der Parteien, die Parz. Nr. 1014 für den Eigentümer Beat Pfister abgegrenzt. Dazu kommt der angrenzende Teil von Parz. Nr. 12T. Das Baufenster berücksichtigt die Projektvorgaben der Partei. Das geplante Nebengebäude darf den benachbarten Backofen in der Gesamthöhe um höchstens 0.5 m überragen (Gestaltung und Aussichtsschutz).

Auf der gemeinsamen Grenze der Parz. Nr. 18 und 23 wird auf Wunsch der Eigentümerin von Parz. Nr. 18 ebenfalls ein Baufenster für eine Nebenbaute festgesetzt. Bei Bedarf kann hier ein Kehrplatz oder ein Autounterstand für die Liegenschaft Nr. 18 realisiert werden. Die feuerpolizeilichen Auflagen bleiben vorbehalten.

Dem Eigentümer der Parz. Nr. 23 gehört auch die unüberbaute Baulandparzelle Nr. 1012 (19T im Alten Bestand). Im ausserordentlich steilen Gelände ist die Parzelle ungünstig geformt und verfügt über keinen Strassenanastoss. Hier wird die Qualität des Bauplatzes durch eine Grenzänderung gegenüber Parz. Nr. 18 wesentlich verbessert. Die notwendige Fläche für eine Zufahrt wird von Parz. Nr. 18 abparzelliert und zur Strassenparzelle Nr. 17 geschlagen. Der Flächenausgleich erfolgt einerseits durch eine Begradigung der gemeinsamen Grenze zwischen 18 und 19T, womit ein kleiner Teil der Zone für Garten- und Nebenanlagen an die Parz. Nr. 18 fällt, und andererseits durch die Zuteilung der früheren Wegparzelle entlang des Gartens im Süden der Liegenschaft Nr. 18. Der Eigentümerin E. Wyler, kann so ihr Anspruch aus den Parz. Nr. 18 und 21-1 annähernd anspruchsgemäss (+3 m<sup>2</sup>) zugeteilt werden.

Die unüberbaute Parz. Nr. 19T (1012) wird heute noch landwirtschaftlich genutzt. Der Zugang muss hierfür künftig über eigenes Land von der Strasse Parz. Nr. 17 oder über

den Nichtbauzonenanteil (Restparzelle Nr 19 ausserhalb Planungsgebiet) erfolgen. Die Zugangsrechte werden neu und verbindlich geregelt, soweit sie für die Baulandnutzung notwendig sind. Für den südlichen Gartenbereich auf Parz. Nr. 1012 wird ein Fusswegrecht zulasten der Parz. Nr. 18 begründet. Das gleiche Trasse wird auch als Zugang zur Parzelle Nr. 21 benutzt. Auch dieses Recht wird begründet. Das beschränkte Fusswegrecht darf grundsätzlich für Nutzungen ausgeübt werden, die im Zusammenhang mit der zonengemässen Nutzung notwendig und begründet sind. Mit Zustimmung der Eigentümerin von Parz. Nr. 18 ist der maschinelle Abtransport von Mähgut 2-3-mal jährlich zulässig, solange die landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt wird.

Vom Gartenbereich der Parz. 19T wird die neue Parz. Nr. 1013 für Beat Pfister abgetrennt. So können auch die Ansprüche der Gebrüder Pfister im Schadensgebiet ausgeglichen werden. Der Zugang erfolgt von Westen über die Parz. Nr 19.

Für weitere Details der Rechtseinräumungen wird auf den Bericht Landumlegung und Bereinigung der Rechte verwiesen.

### **e) Zusammenfassende Bemerkungen**

Die resultierenden Flächen im Neuen Bestand sind dem Bericht Landumlegung und Bereinigung der Rechte und dem Plan Nr. 165.AP\_LU: „Alter und Neuer Bestand, Rechte“ zu entnehmen. Die vorangehenden Erläuterungen mögen darauf hinweisen, dass sich die umfangreichen Verhandlungen zu einvernehmlichen Lösungen schwierig gestaltet haben. Nach dem Vorprüfungs- und Vernehmlassungsverfahren ist es jedoch gelungen, noch einige Konflikte auszuräumen. Zu strittigen Grenzen zwischen den Parz. Nr. 23, 24 und 1015 ist folgendes anzumerken:

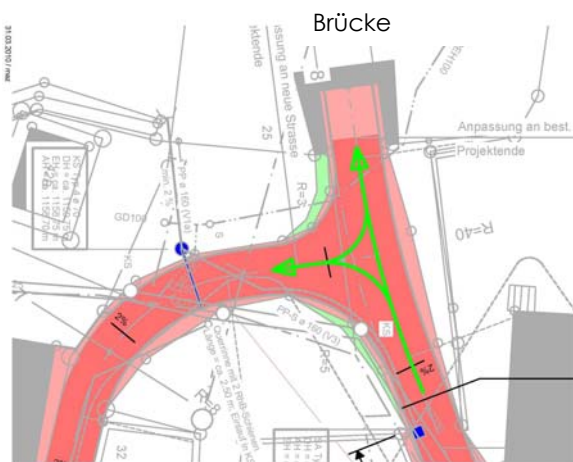
Mit der Landumlegung werden die bisherigen Miteigentumsanteile der Parz. Nr. 22, 23 und 24 anspruchsgemäss zugeteilt. Der Eigentümer H. Rothmund tritt unterhalb der Kantonsstrasse 27 m<sup>2</sup> Bauzone von Parz. Nr. 58 an Parz. Nr. 59 (B. Pfister) ab. Diese Abtretung ist zwischen den Parteien vereinbart worden. Es besteht kein Anspruch auf Ausgleich im Bereich der Wohnliegenschaft. Die Zuteilungen der Eigentümer T. und B. Pfister entsprechen ebenfalls den Ansprüchen (Rundungsabweichung 1m<sup>2</sup> vorbehalten). Es steht den drei Parteien frei, die strittigen Grenzen dannzumal aufgrund von ausführungsfähigen Bauprojekten mittels privatrechtlicher Mutation zu bereinigen.

### **3.3 Die Erschliessung**

Gemäss Vorgabe des Generellen Erschliessungsplanes - Verkehr aus dem Jahr 2005, sind die Details der Erschliessung im Planungsgebiet mit der Folgeplanung, also mit dem Arealplan zu regeln. Die Vorgaben sind gegeben, nachdem alle Erschliessungsanlagen erstellt sind:

- Die Via Cavilan (Parz. Nr. 17T) ist ausgebaut und den neuen Verhältnissen angepasst.
- Zu den Liegenschaften 18 und 21 ist eine neue Brücke erstellt. Infolge der Gefällsverhältnisse ist sie allenfalls sehr beschränkt für das Zubringen von Waren mit Spezialfahrzeugen befahrbar.
- Die Erschliessungsstrasse von der Via Cavilan zur Brücke ist im Rahmen der technischen Möglichkeiten saniert und an den Fuss- und Fahrweg angepasst worden. Die Erschliessungsstrasse ist infolge Steilheit im Winter nur bedingt nutzbar. Im Rahmen der Möglichkeiten ist der Ausbau so erfolgt, dass das Wenden eines klei-

nen Fahrzeuges vor der Brücke möglich ist (Planausschnitt des ausführenden Bauingenieurbüros Mazzetta, Trun).



- Auf der gegenüberliegenden Seite der Brücke ist der geplante Fussweg mit einer Treppenanlage in den Gewässerraum erstellt worden. Entlang dem Dorfbach führt er über eine weitere Treppenanlage zur Brücke über die Kantonsstrasse.
- Die Brücke ist nordwärts verbreitert worden, so dass der Architekt G. A. Caminada das neue Gebäude für eine Postautohaltestelle realisieren konnte. Das Foto zeigt den Blick vom Brückenkopf (bei Parz. Nr. 18) über die Treppe und den Fussweg auf das Haltestellengebäude.
- Zwischen der Bachverbaugung und der Parz. Nr. 43-2 ist ein Trasse für einen öffentlichen Fussweg Richtung Norden gesichert.

Im Arealplan sind die neuen Erschliessungsanlagen und -vorgaben festgesetzt. Bezüglich weiterer Rechte der Grundeigentümer wird auf den Bericht zur Landumlegung mit Bereinigung der Rechte und den Plan 165.AP\_LU: „Alter und Neuer Bestand, Rechte“ verwiesen.

Alle Werkleitungen sind vorhanden, so dass keine Festlegungen im Arealplan notwendig sind.

### 3.4. Die resultierenden Pläne und verbindlichen Dokumente

#### a) Änderungen Zonenplan

Die Zonenplanänderungen sind im Plan Nr. 165.ZP\_AP dargestellt. Soweit der Zonentyp ändert sind die Kleinflächen gekennzeichnet. Im Übrigen bleiben die Zonenzuordnungen unverändert. Die Teilflächen aus den verschiedenen Teilrevisionen zwischen 2005 und 2008 werden mit ihnen zusammengefasst und können so als neue, zusammenhängende Zonenflächen genehmigt werden.

#### b) Arealplan und Bestimmungen zum Arealplan

Im Arealplan Nr. 165.AP sind alle örtlichen Festlegungen getroffen, die für die künftige Nutzung und Erschliessung im Planungsgebiet zusätzlich zur Grundordnung zu beachten sein werden. In Ergänzung zum Baugesetz gelten die Bestimmungen zum Arealplan.

### **c) Landumlegung und Bereinigung der Rechte**

Das Ergebnis der Landumlegung mit Bereinigung der Rechte ist im Plan Nr. 165.AP\_LU: „Alter und Neuer Bestand, Rechte“ dargestellt und mit dem Bericht Landumlegung und Bereinigung der Rechte verbindlich dokumentiert.

## **4. Übersicht Planungsmittel für das Dorfbachgebiet**

### **- Verbindlich mit Beschluss des Gemeindevorstandes und rechtskräftiger Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden**

- a) Plan Nr. 165.ZP\_AP: Zonenplanänderungen 1:500
- b) Plan Nr. 165.AP: Arealplan 1:500
- c) Bestimmungen zum Arealplan
- d) Plan Nr. 165.AP\_LU: Alter und Neuer Bestand und Rechte 1:500
- e) Bericht: Landumlegung und Bereinigung der Rechte

### **- Information**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

## **5. Das Mitwirkungsverfahren**

Die Ergebnisse des Vernehmlassungs- und Vorprüfungsverfahrens sind in den vorliegenden Bericht eingeflossen. Die wesentlichen Anpassungen haben sich aus den Begehren der Eigentümer ergeben.

Die Planungsakten wurden dem zuständigen Grundbuchamt unterbreitet. Im Sinne des Vorprüfungsberichtes wurden die überarbeiteten Planungsakten und Daten dem ARE zur Überprüfung auf die formellen Belange aus den koordinierten und kombinierten Verfahren zugestellt.

Am 22. Dezember 2010 hat der Gemeindevorstand die Planungsakten zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Auflage erfolgte vom 28. Januar bis am 28. Februar 2011. Fristgerecht gingen sechs Einsprachen ein. Die strittigen Belange zwischen den Parz. Nr. 27 und 28 konnten im Rahmen einer Einigungsverhandlung einvernehmlich gelöst werden und führten zur Anpassung der Rechtseinräumung in Ziffer 3.5. lit c). Die Arealplanbestimmung zur Nutzungsmöglichkeit im Baufenster (Ziffer 7) wurde im Sinne der Einsprecher angepasst. Beide Änderungen betreffen nur diese Grundeigentümer. Seitens aller Miteigentümer am Wohnhaus Parz. Nr. 22 gingen Begehren und Einsprachen ein. In der Folge versuchte der Vorstand mittels einer Umfrage doch noch zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen. Es gingen drei unabhängige Antworten ein, die keine Annäherung der Standpunkte oder eine Zustimmung auf konkrete Forderungen und Vorschläge brachte. Da die Eingaben gegenüber den Vorgaben der Mitwirkungsaufgabe keine neuen materiellen Erkenntnisse lieferten, wurden sie abgewiesen. Ebenfalls abgewiesen wurde eine Einsprache, in welcher die Planung insgesamt beanstandet wird.