



Protokollauszug

der 69 Sitzung vom Donnerstag, 31. August 2023, 07:30 bis 12:30 Uhr
im Sitzungszimmer Gemeinderat

2023/376 2023.0094 Quartierplan Arealplan Hotel Danis_Änderungen 2022-2023
Einspracheentscheid und Beschluss

Sachverhalt

Am 10. Februar 2022 hat der Gemeindevorstand seine Absicht bekannt gegeben, den Quartierplan Areal Hotel Danis zu ändern. Die Absicht zur Einleitung einer Quartierplanung wurde publiziert. Es sind keine Einsprachen dagegen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat am 11. August 2022 die Einleitung des Quartierplans beschlossen. Ein erster Quartierplanentwurf wurde im Sinne einer Vorvernehmlassung [REDACTED], dem Grundbuchamt und dem Tiefbauamt zur Stellungnahme zugestellt. Das Grundbuchamt hat zurückgemeldet, dass der ursprüngliche Quartierplan nicht im Grundbuch angemerkt worden sei. Dieser Schritt wurde inzwischen nachgeholt. Plan4 hat in Vertretung von [REDACTED] Stellung genommen. Unter Berücksichtigung der Anträge von [REDACTED] wurden die Quartierplanakten nochmals angepasst und den Beteiligten zur Mitwirkung zugestellt. Die Hotel Danis AG hat eine Vernehmlassung eingereicht und diverse Forderungen gestellt. Diese wurden besprochen. Ihnen kann im Wesentlichen entsprochen werden. In der Folge wurde eine Vereinbarung zwischen den Parteien Hotel Danis AG und Arztpraxis Dr. Fierz Lenzerheide AG abgeschlossen. Wesentlicher Teil der Vereinbarung ist die Zusicherung, den Quartierplan später nochmals für die Anliegen der Hotel Danis AG anzupassen. Der Gemeindevorstand hat, soweit es die Gemeinde betrifft, der Vereinbarung zugestimmt.

Die Akten des geänderten Quartierplans lagen vom 14. Juli bis 14. August 2023 öffentlich auf. Gegen die Änderung des Quartierplans ging eine Einsprache von [REDACTED] ein. Bemängelt wird:

- Mit der Verlegung der Baulinie würden für das Ortsbild und das Ortszentrum qualitativ wichtigen Freiflächen reduziert.
- Es würden Aussagen zu den gestalterischen Auswirkungen der neuen Baulinie auf das Quartier und das Dorfzentrum fehlen.
- Durch das Verschieben der Gebäudeflucht werde das Gebäude auf Parzelle 3274 zu einem dominanten Fremdkörper entlang der Hauptstrasse.
- Mit dem Versetzen der Baulinie würde der für das Dorfzentrum Lenzerheide typische Laubengang wegfallen. Ein solcher biete den Passanten viel beim Flanieren und auf dem Weg zur Arbeit, zum Bus etc.
- Mit den neuen Aussenparkplätzen werde der Verkehrsfluss im Einmündungsbereich Voa Sot Got negativ beeinflusst (Fussgänger und Autos)
- Insgesamt ziele ein Quartierplan darauf ab, eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung eines bestimmten Gebiets zu fördern, um die Bedürfnisse der Gemeinschaft zu erfüllen und die langfristige Lebensqualität zu verbessern und nicht um individuell auf einzelne Eigentümer einzugehen und mit Sonderbestimmungen die Wirtschaftlichkeit derer Objekte zu maximieren. Die Schlussbestimmung, wonach der Quartierplan jederzeit an die Bedürfnisse der Grundeigentümerin der Parzelle 3270 angepasst werden könne, stehe dem öffentlichen Interesse entgegen.

Am 21. Aug. 2023 äussert sich [REDACTED] als Betroffener Stellung zur Einsprache:

Antrag/Erwägung

Die Einsprache von [REDACTED] sei abzuweisen mit folgender Begründung:

- Der Gemeindevorstand ist sich der Bedeutung der Baulinie bewusst. Die bisherige Lage des Gebäudes erscheint tatsächlich wie die logische Verlängerung der Bauflucht der Gebäude gegen das Dorfzentrum. Mit der nach vorne geschobenen Baulinie entsteht optisch eine leichte Verengung des

Dorfeingangs. Dies ist gestalterisch erwünscht um macht gerade auch im Zusammenhang mit der geplanten Einführung von Tempo 30 Sinn.

- Neu verbleibt beim geplanten Ärztehaus eine Trottoirbreite von 2.5 m. Eine solche genügt der zu erwartenden Anzahl Fussgänger am Dorfausgang.
- Ärztepraxen sind für die Gesundheitsversorgung innerhalb der Gemeinde von grosser Bedeutung. Seitens der Öffentlichkeit ist die geplante Verschiebung des Ärztehauses in Zentrum erwünscht. Eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist wichtig und von öffentlichem Nutzen.
- Bei der Vorstellung des Entwurfs wurde die Bedeutung eines grossen Erdgeschosses für einen gut funktionierenden Ablauf in der Praxis überzeugend dargelegt. Laubengänge sind vor Läden mit Schaufenstern sehr wertvoll. Für die Arztpraxis sind Schaufenster jedoch nicht geeignet, da sie unerwünschten Einblick bieten würden.
- Bereits die UBS verfügte über 1-2 Aussenparkplätze für Besucher. Neu sind maximal drei Aussenabstellplätze für Ambulanzfahrzeuge und Patientenumschlag zulässig. Die Verkehrsbelastung wird sich daher kaum wesentlich ändern, ebenso der Verkehrsfluss.
- Die Grundeigentümerin der Parzelle 3270 lässt zurzeit verschiedene Überbaumöglichkeiten erarbeiten. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit des geplanten Ärztehauses kann nicht weiter mit der vorliegenden Quartierplananpassung zugewartet werden. Berechtigte Bedürfnisse der Grundeigentümerin Parzelle 3270, welche den öffentlichen Interessen nicht entgegenstehen, sind jedoch noch nicht bekannt. Daher soll der Quartierplan zu einem Zeitpunkt nochmals angepasst werden können.

Beschluss

Der Vorstand folgt dem Antrag.

Zuständigkeit

WB

Lenzerheide, 15.09.2023


Maurin Malär
Gemeindepräsident

Für den Protokollauszug




Jeanne Richenberger
Gemeindeschreiberin