
Gemeinde Seewis
Quartierplan Tamära

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Für

Gemeinde Seewis im Prättigau
Schloss
Von Salis Strasse

7212 Seewis



Domat/Ems, 20.02.2014

Verfasser: Hans Andrea Veraguth/GPR

R:\GP.ops\GPG\Seewis_972\4_Projekte_2972.XXXX\2972.0001_QP_Tamära\Administration\6_Resultate_Daten_Berichte\AbgelieferteDokumente\Auflage\140219_PMB.docx



Grünenfelder und Partner AG
Denter Tumas 6
CH-7013 Domat/Ems
Tel. +41-81-650 30 50
Fax +41-81-650 30 51

Geschäftsstelle Lenzerheide:
Voa Sporz 19 A
CH-7078 Lenzerheide
Tel. +41-81-384 18 73
Fax +41-81-384 53 45

Geschäftsstelle Schiers:
Farbstrasse 81
CH-7220 Schiers
Tel. +41-81-328 18 55
Fax +41-81-328 27 19

Geschäftsstelle Tiefencastel:
Suloms
CH-7450 Tiefencastel
Tel. +41-81-650 30 50
Fax +41-81-650 30 51

Electronic Mail:
info@gruenenfelder.ch
www.gruenenfelder.ch



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Beschrieb des Gebietes Tamära	3
1.2	Quartierplanperimeter	4
2	Ablauf	5
3	Ziel und Inhalt der Quartierplanung	6
4	Prüfung Grundbuchamt	7
5	Öffentliche Auflage	9
6	Beschluss	10

1 Ausgangslage

Das Gebiet Tamära in der Gemeinde Seewis wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision gemäss Regierungsbeschluss vom 11.08.2009 mit einer Quartierplanpflicht belegt. Alle Liegenschaften befinden sich in Privateigentum. Die Gemeinde hat die Erarbeitung des Quartierplans in Angriff genommen, um die Baureife der beteiligten Grundstücke voranzutreiben.

1.1 Beschrieb des Gebietes Tamära

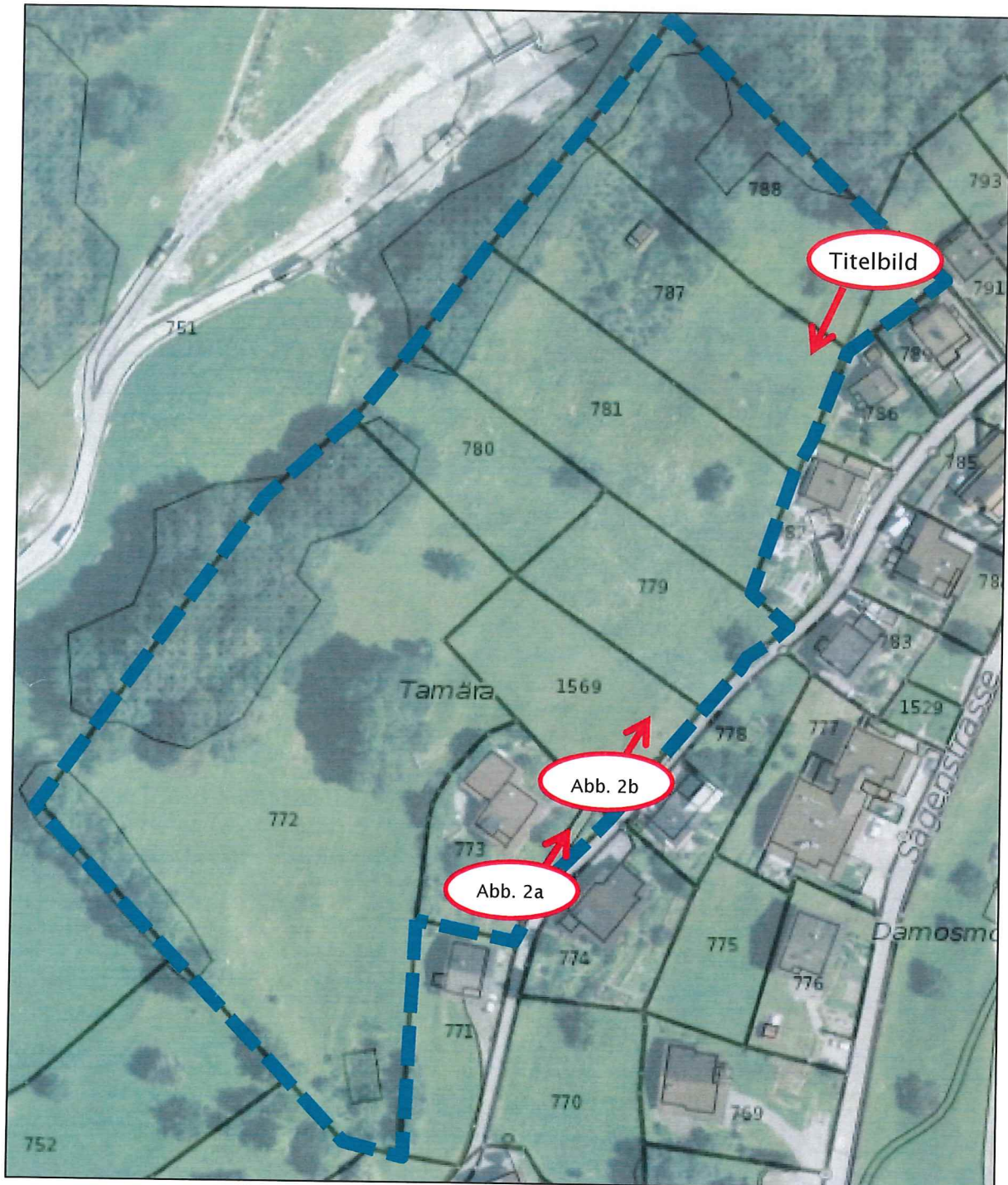


Abbildung 1: Tamära mit QP-Perimeter und Fotostandorten

Das Gebiet Tamära ist charakterisiert durch eine ausgeprägte Hanglage. Die Exposition nach Südosten und die gute Sicht ins mittlere Prättigau machen es für Bebauungen interessant. Die Hangneigung ist im Südosten zuunterst im Hang sehr steil, dort bildet sie gleichzeitig die obere Böschung der Tamärastrasse. Im mittleren Teil des Gebiets ist die Hangneigung moderat, bevor sie dann im nordwestlichen Bereich wieder zunimmt. Das Gebiet wird bisher rein landwirtschaftlich (Mahd) genutzt, die bisherige Zufahrt über die Liegenschaft 773 ist aber bereits für heutige landwirtschaftliche Maschinen ungeeignet. Für eine Überbauung ist sie unzureichend.



Abbildung 2: heutige Zufahrt (links) und Blick von der Parzelle 773 Richtung Nordosten

1.2 Quartierplanperimeter

Der Quartierplan umfasst 4'759m² Bauland (Wohnzone 2) und 12'859m² Landwirtschaftsland.

Der Quartierplan Tamära beinhaltet die Liegenschaften 772, 773, 779, 780, 781, 787, 788 und 1569. Dabei ist festzuhalten, dass die Liegenschaft 773 vor allem einbezogen wurde, um die Erschliessung zu ermöglichen, während die landwirtschaftlichen Teile der weiteren Liegenschaften, sowie die reinen Landwirtschaftsliegenschaften 772, 780 und 788 ebenfalls im Rahmen der Quartierplanung zu erschliessen sind. Die Liegenschaft 788 verfügt wohl derzeit noch über einige Quadratmeter Bauland. Die derzeitige Unüberbaubarkeit aufgrund zu berücksichtigender Grenz- und Waldabstände sowie die Absicht, die Liegenschaft weiterhin rein landwirtschaftlich zu nutzen, haben der Eigentümer der Liegenschaft 788 dazu bewogen deren Auszonung zu beantragen. Diese wurde in einer Zonenplanrevision durchgeführt.

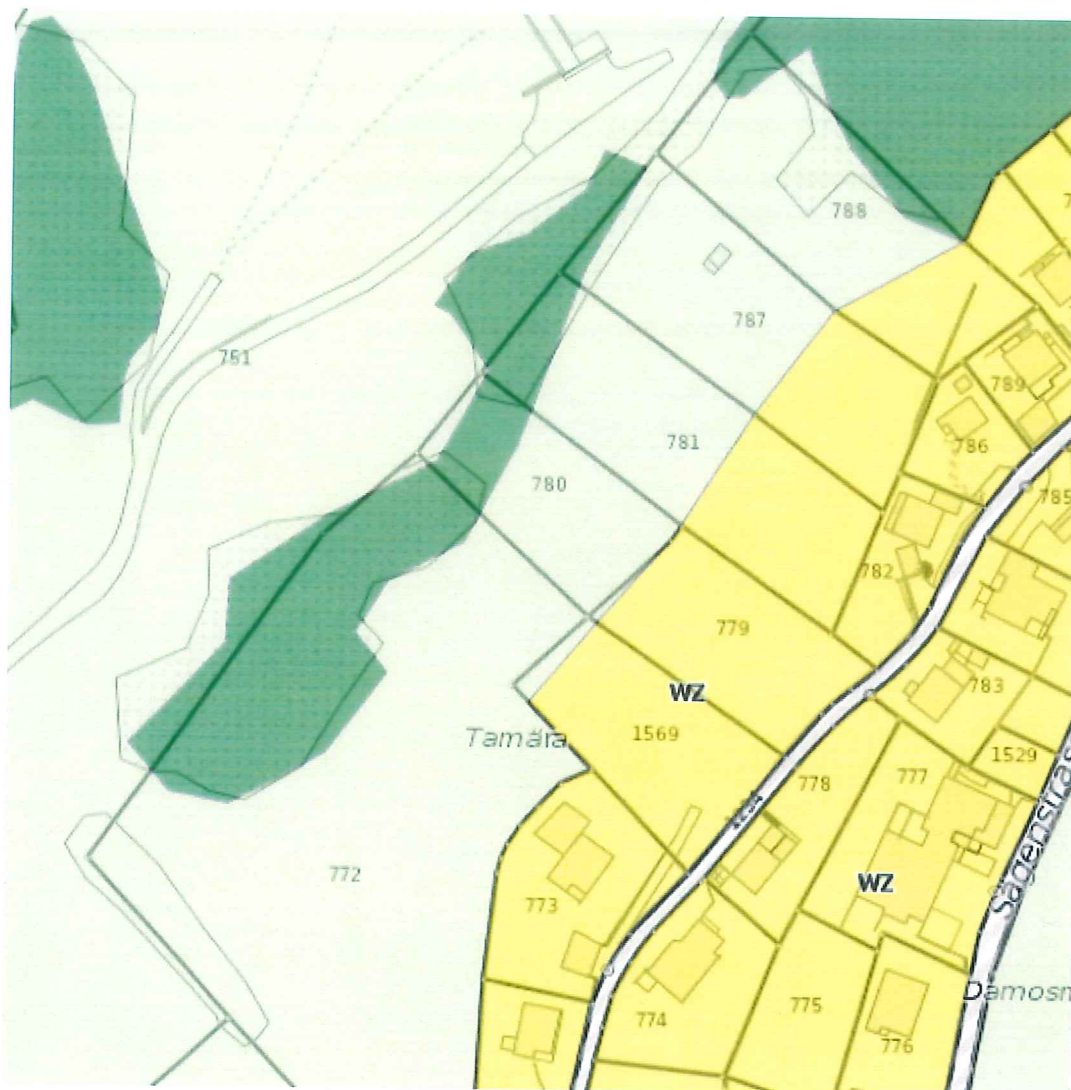


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan, Gebiet Tamära

2 Ablauf

Die Quartierplanung wurde in folgenden Schritten durchgeführt:

- 19.11.2012: Arbeitsvergabe an das Büro Grünenfelder und Partner AG
- 22.01.2013: Einleitungsbeschluss des Quartierplanverfahrens
- 07.05.2013: Startsituation mit betroffenen Eigentümern (Variantendiskussion, Ziele)
- 14.08.2013: Vorstellung des Quartierplans
- 05.12.2013: Kreditbeschluss durch die Gemeinde
- Januar 2014: Formelle Prüfung durch das Grundbuchamt Vorderprättigau
- März 2014: öffentliche Auflage
- April 2014: Beschluss durch Gemeindevorstand

3 Ziel und Inhalt der Quartierplanung

Mit der Quartierplanung sollen die betroffenen Liegenschaften in einzelne baureife Bauplätze eingeteilt und zweckmässig erschlossen werden. Die Grundeigentümer hatten Gelegenheit, ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen einzubringen. Darüber hinaus geht es darum, die Erschliessung der nördlichen beziehungsweise nordwestlichen landwirtschaftlichen Fläche sicherzustellen.

Kernelement des Konzeptes ist eine Stichstrasse, welche leicht südöstlich des bestehenden Landwirtschaftsweges zu liegen kommt. Sie wurde dahingehend optimiert, dass die geplante bergseitige Stützmauer möglichst klein ausfällt und die Liegenschaft 773 möglichst wenig beeinträchtigt wird. In dieser Strasse laufen auch die Leitungsmedien Wasser, Abwasser und Strom.

Die Erschliessung der nördlichen Landwirtschaftsliegenschaft 788 erfolgt über die geplante Strassenparzelle, wobei die Strasse im Bereich der Parzelle 787 nur als Kiesweg ausgebaut wird. Die Erschliessung der nordwestlichen Landwirtschaftsflächen erfolgt über einen Rasengitterweg, welcher zwischen den beiden Parzellen 1569 und 779 verläuft.

Im Bauzonenteil des Quartierplangebiets entstehen vier Parzellen, welche auf vier bis sechs Bauplätze ausgelegt sind. Mehr- und Minderwerte werden in Geld ausgeglichen, wobei ein Tauschwert für Bauland von CHF 300.00 pro m² und für Landwirtschaftsland von CHF 2.00 pro m² festgelegt wird.

Folgende Merkmale zeichnen den Quartierplan aus:

- Jede Bauparzelle grenzt direkt an die neue Strassenparzelle und wird somit direkt erschlossen.
- Die Realisierung der quartierinternen Stichstrasse ist Sache der Gemeinde. Anschliessend sind die Bauherrschaften frei, wann sie ihre Parzellen bebauen. Es bestehen keine gegenseitigen Abhängigkeiten.
- Die gemäss Art. 11 Abs. 3 Baugesetz in Quartierplanungen vorgesehene Erhöhung der Nutzungsziffer wird mit 10% festgelegt. Ein weiterer Nutzungstransfer zwischen den einzelnen Grundstücken ist nicht zulässig.
- Am Rand des Quartierplans gelten die Grenzabstände gemäss Baugesetz der Gemeinde Seewis, innerhalb des Quartierplans wird ein minimaler Grenzabstand von 2.5m festgelegt.
- Für Kleinbauten und Anbauten wird das Grenzbaurecht eingeräumt. Klein- und Anbauten sind im Baugesetz definiert.
- Die Finanzierung des Quartierplans und der Erstellungskosten der Erschliessung richtet sich nach dem Kostenschlüssel in den Quartierplanvorschriften. Die Gemeinde kann sich im Rahmen der öffentlichen Interessenz beteiligen.

4 Prüfung Grundbuchamt

Die Entwürfe des Quartierplans, der Quartierplanvorschriften und der Bericht wurden dem Grundbuchamt Vorderprättigau vor der öffentlichen Auflage zur formellen Prüfung zugestellt (Art. 17 Abs. 2 KRVO).

Das Grundbuchamt wird angewiesen, im Zuge der vorliegenden Quartierplanung folgende Änderungen im Grundbuch der Gemeinde Seewis vorzunehmen:

Liegenschaftsmutation

Die neuen Liegenschaftsgrenzen sind im Grundbuch zu übernehmen. Die Liegenschaft der Quartierstrasse ist neu zu begründen.

Löschungen

Die beteiligten Liegenschaften bleiben bestehen. Es ändert sich einzig teilweise die geometrische Abgrenzung.

Anmerkungen

Auf den 9 beteiligten Grundstücken sind der Plan und die Vorschriften zur Quartierplanung wie folgt anzumerken:

- Quartierplan Tamära

Vormerkungen und Grundlasten

Keine Änderung

Dienstbarkeiten

Die folgenden Dienstbarkeiten werden gelöscht:

Grundstück 772

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
(als Folge der Vereinbarung Gemeinde / 1569 / 772 bereits erfolgt)
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht (Fahrwegrecht beschränkt)
z.L. LIG Seewis/1569
(als Folge der Vereinbarung Gemeinde / 1569 / 772 bereits erfolgt)

Grundstück 773

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/772
z.G. LIG Seewis/779
z.G. LIG Seewis/780
z.G. LIG Seewis/781
z.G. LIG Seewis/787
z.G. LIG Seewis/788
z.G. LIG Seewis/1569

Grundstück 779

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/781
z.G. LIG Seewis/787
z.G. LIG Seewis/788
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/1569

Grundstück 780

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/1569

Grundstück 781

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/787
z.G. LIG Seewis/788
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/779
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/1569

Grundstück 787

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/788
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
z.L. LIG Seewis/779
z.L. LIG Seewis/781
z.L. LIG Seewis/1569

Grundstück 788

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773
z.L. LIG Seewis/779
z.L. LIG Seewis/781
z.L. LIG Seewis/787
z.L. LIG Seewis/1569

Grundstück 1569

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht (Fahrwegrecht beschränkt)
z.G. LIG Seewis/772
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/779
z.G. LIG Seewis/780
z.G. LIG Seewis/781
z.G. LIG Seewis/787
z.G. LIG Seewis/788
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/773

Die folgenden Dienstbarkeiten werden belassen:

Grundstück 779

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Seewis/780

Grundstück 780

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Seewis/779

Grundpfandrechte

Keine Änderung

Grundbuchanmeldung

Nach Eintritt der Rechtskraft der vorliegenden Quartierplanung Tamära meldet die Baubehörde die aus vorliegender grundbuchlichen Behandlung hervorgehenden Änderungen und Anpassungen von Rechtstatbeständen zum grundbuchlichen Vollzug an.

5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe wird im Bezirksamtsblatt publiziert und dauert 30 Tage ab 28.02.2014. Zur Auflage gelangen die folgenden Akten:

- Quartierplan Tamära Situation 1:1'000
- Quartierplan Tamära Erschliessungsplan 1:1'000
- Quartierplanvorschriften
- Vereinbarung Erschliessungsverzicht Liegenschaft Nr. 772 (informativ)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (informativ)

Während der Auflagefrist kann beim Gemeindevorstand Einsprache erhoben werden. Legitimiert zur Einsprache sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht dazu legitimiert sind.

6 *Beschluss*

Der Gemeindevorstand beschliesst die Quartierplanung. Er entscheidet auch über allfällige Einsprachen.

Grünenfelder und Partner AG



Hans Andrea Veraguth
AL Raumentwicklung & GIS