Gemeindevorstand Arosa

Protokollauszug
aus dem Protokoll der 11. Sitzung vom 25. August 2015

---

182 B1.8. **Quartierpläne**
Bauprojekt 2014 / Nr. 2150; Arosa, Melchernen, Quartierplan

Sachverhalt:

Das Gebiet der Parzellen Nr. 336 und 2089 untersteht gemäss Zonenplan der Gemeinde Arosa vom 6. April 2004 (Regierungsbeschluss Nr. 482) der Quartierplan-Pflicht.

Beim Quartierplan Melchernen handelt es sich um einen privaten Quartierplan, weshalb auf das Einleitungsverfahren gestützt auf Art. 53 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) verzichtet werden konnte.

Während der laufenden Ausarbeitung des Quartierplanes wurde das Grundstück Nr. 2089 von der Stammparzelle Nr. 336 im Rahmen einer geplanten Erbausscheidung abgetrennt.

Der Quartierplan Melchernen umfasst im Wesentlichen die Aufteilung der Parz. Nr. 336 in fünf neue Parzellen (Parz. Nrn. 336, B, C, D und E) sowie unter Einbezug der Parz. Nr. 2089 die Festlegung von Baubereichen und der Erschliessung über das ganze Quartierplangebiet. Damit soll eine optimale Überbauung und Erschliessung des Baugrundes erreicht werden.

Der Gemeindevorstand hat am 20. Februar 2013 den Entwurf des Quartierplanes zur Kenntnis genommen und die öffentliche Auflage veranlasst. Diese erfolgte vom 8. März bis 7. April 2013. Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Quartierplan-Vorschriften
- Altbestand 1:500
- Neuzuteilung 1:500
- Gestaltungsplan 1:500
- Erschliessungsplan Verkehr 1:500
- Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:500

Gegen den Entwurf des Quartierplans sind fristgerecht folgende Einsprachen eingegangen:

a) [redacted], vom 5. April 2013 (eingegangen am 8.4.2013):
- Im neuen Quartierplan seien die Zufahrten nicht abschliessend geregelt, es würden keine permanenten sowie keine temporäre Zufahrten über die privaten Parzellen Konradsmatte geduldet.
- Zu den angrenzenden Parzellen müssten die Vorschriften gemäss Zonenschema eingehalten werden, dies betreffe auch die minimalen Gebäudeabstände,

welche offensichtlich für seine Baute auf Parz. Nr. 239 und den Rändern der Baufelder auf den neuen Parz. Nrn. 336-E und 2089 nicht zutreffe.

b) [redacted], vom 5. April 2013 (eingegangen am 8.4.2013):
- Die bestehende Dienstbarkeit "Last: Gewerbebeschränkung" sei auf die Parzelle C sowie auch auf die Parzellen B, D und E zu übertragen.

Zu den Einsprachen wurde von den Quartierplanbeteiligten, vertreten durch [redacted] Rechtsanwälte, fristgerecht am 26. April 2015 Stellung genommen:

a) Zu der Einsprache [redacted]:
- Der aufgelegte Quartierplan beinhalte keine Festlegungen, welche die Befürchtungen des Einsprechers stützen würden. Festlegungen, welche Grundeigentümer ausserhalb des Quartierplanperimeters beträfen, könnten zudem nicht im Quartierplanverfahren abgehandelt und geregelt werden. Insofern werde keine Bauzufahrt über die Privatstrasse oder das Grundstück des Einsprechers festgelegt.
- Betreffend der baugesetzlichen Grenzabstände sei festzuhalten, dass diese mit den im Quartierplan ausgeschiedenen Baubereichen gegenüber den Nachbargrundstücken eingehalten würden, was bei der Parzelle des Einsprechers nicht der Fall sei. Der effektive Grenzabstand könne überdies erst gestützt auf ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden.
- Die Quartierplanbeteiligten beantragen die vollumfängliche Abweisung der Einsprache von [redacted].

b) Zur Einsprache [redacted]:
- Die Erbengemeinschaft [redacted] stimme der Einsprache zu und übernehme die Gewerbebeschränkung auch für die neuen Parzellen 336-B, -D und –E.

  Diese Zustimmung wird mit Schreiben vom 15. Juli 2015 zurückgezogen.

<u>Besondere Bemerkungen:</u>

Zwischen der öffentlichen Auflage und dem vorliegenden Beschluss des Gemeindevorstands wurden am Entwurf der Quartierplanung kleinere Anpassungen an den Quartierplanvorschriften sowie am Erschliessungsplan vorgenommen:

- Am 23. September 2015 wurde der Erbausscheidungsvertrag mit Begründung von Grunddienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Abtrennung des Grundstücks Nr. 2089 von der Stammparzelle Nr. 336 öffentlich beurkundet. Dies hatte zur Folge, dass die Quartierplanvorschriften in Bezug auf Formulierungen in den Bestimmungen und insbesondere in Bezug auf die Begründung von Dienstbarkeiten hin formell überarbeitet werden mussten.

- Vor dem Hintergrund dieser Erbausscheidung wurde dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 2089 auch ein Fusswegrecht zulasten der Parzellen 336 und der Parzelle B eingeräumt. Dieses Fusswegrecht wurde im Erschliessungsplan 1:500 (Verkehr) ergänzt.

- Die Grundstücke Nr. 335 und 2079 liegen ausserhalb des Quartierplanperimeters. Aufgrund der Rückmeldung des Grundbuchamtes Arosa vom Oktober 2014, dass auf Grundstücken ausserhalb der Quartierplanperimeters im Rahmen des Quartierplanverfahrens keine neuen Dienstbarkeiten begründet werden können, wurden zwischen der öffentlichen Auflage und dem Beschluss in Art. 22 Abs. 4-6 gelöscht. Dieselbe Bereinigung wurde im Anhang „Bereinigung im Neubestand Parzelle Nr. B-E" vorgenommen.

Erwägungen:

Gemäss Art. 19 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) erlässt der Gemeindevorstand nach Abschluss des Auflageverfahrens den Quartierplan. Gleichzeitig entscheidet er über allfällige Einsprachen.

a) Zur Einsprache von [redacted]:

Die Einsprachepunkte von [redacted] werden durch die Quartierplan-Bestimmungen erfüllt:

- Die gesamte Erschliessung der neuen Parzellen wird innerhalb des Quartierplan-Perimeters von der Inneren Poststrasse resp. vom Schmidsch Hus-Weg geregelt. Dies ist auch bei etappierten Bauvorhaben einzuhalten, inkl. für die Bauzufahrten.

  Zusätzliche Zufahrten und Durchleitungen ausserhalb des QP-Perimeters sind in den angepassten Quartierplanvorschriften nicht vorgesehen, dazu wäre jeweils das Einverständnis der betroffenen Eigentümer erforderlich.

  Die bestehenden Weg- und Durchleitungs-Rechte für die Grundstücke ausserhalb des QP-Perimeters werden beibehalten.

  Falls vom Quartierplan abweichende Massnahmen während der Bauzeit notwendig sein sollten, muss dies im jeweiligen Baugesuch aufgezeigt werden.

- Gemäss rechtskräftigem Baugesetz der Gemeinde Arosa (Fraktion Arosa) ist der Gebäudeabstand zwischen Gebäuden ohne An- und Nebenbauten die Summe der beiden Grenzabstände (Art. 48 Abs. 8 BauG). Dieser beträgt im vorliegenden Fall 9.00 m (2 x 4.50 m; seitlicher Grenzabstand in der Wohnzone 1 gemäss Zonenschema Art. 44 BauG).

  Laut Gestaltungsplan 1:500 beträgt der kürzeste Abstand von der nordöstlichen Gebäudeecke der bestehenden Baute auf der Parz. Nr. 239 zum Baubereich auf der Parz. Nr. 2089 ca. 8.35 m und von der südöstlichen Gebäudeecke zum Baubereich der Parz. Nr. 336-E ca. 8.65 m. Festzuhalten gilt, dass die im Quartierplan ausgeschiedenen Baubereiche die baugesetzlichen Grenzabstände gegenüber den Nachbargrundstücken einhalten. Dies ist für die Parzelle des Einsprechers nicht der Fall (kleinere Grenzabstände ca. 4.15 m bzw. 3.85 m).

  In den Quartierplanvorschriften Art. 12 Abs. 1 wird festgelegt, dass neue oberirdische Gebäude nur innerhalb den im Gestaltungsplan dafür bezeichneten Baubereichen für Hauptbauten erstellt werden dürfen. Neben den Hauptbauten sind demnach auch An- und Nebenbauten innerhalb der Baubereiche zu erstellen, sofern sie oberirdisch in Erscheinung treten. An- und Nebenbauten werden gestützt auf Art. 48 Abs. 8 BauG bei der Bemessung des Gebäudeabstandes jedoch nicht einbezogen. Sie dürfen somit in den Gebäudeabstand hineinragen. Einzig für das

Hauptgebäude ist vorliegend ein minimaler Gebäudeabstand von 9.00 m einzuhalten. Der effektive Gebäudeabstand kann erst gestützt auf ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden.

Die Bauvorschriften gegenüber den angrenzenden Grundstücken sind generell gemäss Baugesetz einzuhalten. Falls für die bestehenden Nachbarbauten keine Dienstbarkeiten geregelt sind, gilt die Einhaltung der Grenzabstände gemäss Baugesetz, vorbehalten anderer Vorschriften.

- Die Einsprache von [redacted] ist vollumfänglich abzuweisen.

b) Zur Einsprache von [redacted]:

Der Einsprachepunkt von [redacted] wird als unzutreffend zurückgewiesen. Die Dienstbarkeit "Last: Gewerbebeschränkung" ist mit dem Grundbucheintrag vom 15.08.1955 mit angefügtem Plan flächenmässig genau definiert und vermasst. Bei der vorgesehenen Teilung der Parzelle Nr. 336 in die Bereiche 336, B, C, D und E betrifft die dienstbarkeitsbelastete Fläche nur einen Teil der neuen Parzelle C. Neue Dienstbarkeiten können im Quartierplanverfahren nur für Grundstücke innerhalb des Quartierplan-perimeters begründet werden. Der bestehende Grundbucheintrag für diese Dienstbarkeit kann nicht ohne vorgängige privatrechtliche Anpassung auf weitere, neue Parzellen übertragen werden. Die Zustimmung der Erbengemeinschaft [redacted] zur Einsprache [redacted] vom 24. April 2013 wurde mit Schreiben vom 15. Juli 2015 zurückgezogen.

Die Einsprache von [redacted] ist somit abzuweisen.

c) sondere Bemerkungen:

Die Änderungen an den Quartierplanunterlagen, die nach der Durchführung der öffentlichen Auflage vorgenommen wurden, sind primär formeller Natur oder Anpassungen aufgrund geänderter Einträge im Grundbuch. Da keine wesentlichen materiellen Änderungen am Quartierplan vorgenommen wurden, kann auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet werden.

Von der Parzelle Nr. 336 werden wie vorgesehen die 4 Teile B, C, D und E abgetrennt. Mit der Projektmutation gemäss Quartier-Plan-Vorschriften Art. 36, Abs.1 werden die Teilbereiche B – E als selbständige Grundstücke aufgenommen.

Das Quartierplan-Gebiet setzt sich neu aus den folgenden Parzellen zusammen:

-	Parzelle Nr. 336	mit	752m²	mit bestehendem Gebäude Nr. 554
-	Parzelle Nr. 2089	mit	680m²	unverändert
-	Parzelle Nr. 2098	mit	800m²	entspricht Bereich B
-	Parzelle Nr. 2099	mit	623m²	entspricht Bereich C
-	Parzelle Nr. 2100	mit	343m²	entspricht Bereich D
-	Parzelle Nr. 2101	mit	452m²	entspricht Bereich E
	Total der Grundstückflächen		3'650m²	

Der Gemeindevorstand beschliesst:

1. Der Quartierplan Melchernen, bestehend aus folgenden Quartierplanunterlagen, wird erlassen:
   - Quartierplanvorschriften
   - Altbestand 1:500
   - Neuzuteilung 1:500
   - Gestaltungsplan 1:500
   - Erschliessungsplan 1:500 (Verkehr)
   - Erschliessungsplan 1:500 (Ver- und Entsorgung)

2. Die Einsprache [redacted] wird abgewiesen.

3. Die Einsprache [redacted] wird abgewiesen.

4. Das Grundbuchamt wird beauftragt, den Quartierplan Melchernen nach Eintritt der Rechtskraft auf den Grundstücken 336, 2098, 2099, 2999, 2100 und 2101 als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken, inkl. der Landumlegung und der Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte gemäss Art.36 QPV (Quartier-Plan-Vorschriften).

5. Die Behandlungsgebühr der Gemeinde Arosa beträgt CHF 300.– und wird mit den Verfahrenskosten verrechnet (Art. 31 QPV).

6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

7. Protokollauszug an:
   [redacted]

GEMEINDEVORSTAND AROSA

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES

Der Gemeindepräsident: Lorenzo Schmid

Der Gemeindeschreiber: Peter Remek

Versand:
03. 09. 2015