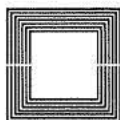

QUARTIERERSCHLIESSUNGSPLAN «FULLUN»

PLANUNGSBERICHT

Fassung für die öffentliche Auflage



Planpartner AG

Raumplanung • Städtebau • Entwicklung
Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81
E-Mail info@planpartner.ch

Partner:
Heinz Beiner
Walter Gottschall
Urs Meier

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Aufgabe	4
3.	Erschliessungsvarianten	5
3.1	Erschliessung Kat. Nr. 1184 und 2254	5
3.2	Via Fullun	7
4.	Vernehmlassung	8
5.	Weiteres Vorgehen	15
	Anhang	16

1. Ausgangslage

<i>Lage</i>	Das Planungsgebiet «Fullun» liegt oberhalb von St. Moritz-Dorf und bildet den Abschluss des Baugebietes. Die Grundstücke des Beizugsgebietes befinden sich in der Allgemeinen Wohnzone; einzelne Parzellen sind von der Gefahrenzone II/Brattas-Fullun überlagert. Die bestehenden Bauten und Anlagen werden über die Via Fullun erschlossen (private Erschliessungsstrasse mit öffentlichem Charakter).
<i>Problematik</i>	Für das Grundstück Kat. Nr. 2254 ist ein Baugesuch eingereicht worden. Das Bauvorhaben kann jedoch nicht realisiert werden, da die Erschliessung des Grundstücks nicht gewährleistet ist. Es fehlt insbesondere ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 1852. Es hat sich zudem herausgestellt, dass auch das Grundstück der Politischen Gemeinde St. Moritz mit dem Reservoir, Kat. Nr. 1184, rechtlich nicht einwandfrei erschlossen ist, da bislang ein Fahrweg- und Durchgangsrecht zu Lasten der Kat. Nr. 1336 (Via Fullun) und zu Gunsten der Politischen Gemeinde gefehlt hat.
<i>Antrag Einleitung Quartierplanverfahren</i>	Mit Schreiben vom 17. Januar 2000 hat [REDACTED] das Gesuch gestellt, eine Quartierplanung über die Parzellen 146, 1852, 2347, 2349 und 1184 einzuleiten. Der Antragsteller ist Eigentümer der Parzellen Nr. 1852 und 2349.
<i>Orientierung Grundeigentümer</i>	Mit Schreiben vom 16. Mai 2000 hat der Gemeindevorstand die Grundeigentümer innerhalb des Planungs-Perimeters über das Vorhaben orientiert und diese um ihre Meinung dazu gebeten.
<i>Einleitungsbeschluss</i>	Am 7. August 2000 hat der Gemeindevorstand die Einleitung des Quartiererschliessungsplans «Fullun» beschlossen. Dagegen sind zwei Einsprachen eingereicht worden, welche beide mit dem Einspracheentscheid des Gemeindevorstandes vom 13. November 2000 abgewiesen worden sind.

2. Aufgabe

<i>Zielsetzung</i>	Mit dem Quartiererschliessungsplan «Fullun» soll die rechtlich einwandfreie Erschliessung der Grundstücke innerhalb des Bezugsgebietes sichergestellt werden.
<i>Schwerpunkte</i>	Aufgrund der formulierten Zielsetzung konzentrierte sich die Bearbeitung der Quartiererschliessungsplanung auf folgende Schwerpunkte: • Regelung der Zufahrten für jene Grundstücke, die über keine ausreichende Erschliessung verfügen • Prüfung verschiedener Erschliessungsvarianten
<i>Weitere Abklärungen</i>	Im Weiteren wurde untersucht, ob eine Überbauung des Brauchwasserreservoirs auf Parzelle Nr. 1184 rechtlich und tatsächlich möglich ist.

3. Erschliessungsvarianten

3.1 Erschliessung Kat. Nr. 1184 und 2254

Für die Erschliessung der Grundstücke, insbesondere der Kat. Nr. 2254 und 1184, wurden verschiedene Varianten untersucht:

Variante West

Die heutige Erschliessungssituation wird beibehalten. Die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 2254 erfolgt in Verlängerung der privaten Stichstrasse ab der Via Fullun.

Für die Entschärfung des Ein- und Ausfahrtsbereiches ist an geeigneter Stelle ein Spiegel anzubringen. Weiterführende bauliche Massnahmen sollen im Zusammenhang mit einer allfälligen Erneuerung der Zufahrtstrasse geprüft werden.

Beurteilung

Die Erschliessung gemäss Variante West ist zwar wegen der topografischen Situation nicht die komfortabelste; es handelt sich jedoch um diejenige Variante, bei der mit wenigen und kostengünstigen Massnahmen die Erschliessung der nördlichen Grundstücke gewährleistet werden kann.

Variante Ost

Die Grundstücke Kat. Nr. 1184 und 2254 werden über eine neue Stichstrasse erschlossen, welche auf Höhe der Parzellen Nr. 146 und 147 an die Via Fullun angeschlossen wird.

Beurteilung

Die Stichstrasse ist technisch wohl realisierbar, bedingt aber im Bereich der Parzellen Nr. 1852 und 2347 eine bis zu drei Meter hohe Stützmauer. Diese beiden Grundstücke werden zudem durch die Stichstrasse geteilt und dadurch in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt.

Zudem werden auch die Grundstücke Nr. 146 und 147 beeinträchtigt. Gegenüber der Variante West werden somit vier Grundstücke neu benachteiligt. Die Akzeptanz für diese Erschliessungsvariante dürfte demnach nur schwierig zu finden sein.

Positiv fällt ins Gewicht, dass mit dieser Variante auch der talseitige Bereich der Grundstücke Nr. 1852 und 2347 erschlossen würde. Infolge der geringen BGF-Reserven (Parz. Nr. 1852: ca. 24 m² BGF / Parz. Nr. 2347: ca. 123 m² BGF) erscheint eine Überbauung des unteren Teils allerdings als wenig realistisch.

**Erschliessung
Reservoir**

Für die Erschliessung des Reservoirs stehen folgende Möglichkeiten im Vordergrund:

- Erschliessung über die bestehende Zufahrtsstrasse (wie bisher)
- Erschliessung über das Grundstück Kat. Nr. 149. Diese Zufahrt ist aufgrund der topographischen Verhältnisse eher ungeeignet. Zudem würde das Vorgelände des Gebäudes auf Parzelle Nr. 149 durch Drittfahrzeuge beeinträchtigt, was nur angebracht ist, wenn deutliche Vorteile gegenüber der bisherigen Variante resultieren würden. Die trifft jedoch nicht zu.

Eine Änderung der Erschliessungssituation drängt sich somit nicht auf.

Weitere Varianten

Folgende Erschliessungsvarianten wurden ebenfalls untersucht, aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder aus bautechnischen Gründen jedoch nicht weiter verfolgt:

- Variante Ost mit einer Galerie: bedingt einen erheblichen Eingriff in das Terrain
- Erschliessung der Grundstücke 1852, 2347, 1184 und 2254 über einen Tunnel, mit einer Zufahrt über die unterirdische Garage auf der Baurechtsparzelle 2310

**Gewählte
Erschliessungs-
variante**

Der Variantenvergleich zeigte, dass die *Erschliessungsvariante West* als zweckmässigste Erschliessungslösung beurteilt werden muss. Sie wurde deshalb in den Quartiererschliessungsplan «Fullun» übernommen.

3.2 Via Fullun

*Erschliessungs-
strasse im GEP*

Die Via Fullun ist im Generellen Erschliessungsplan „Verkehr“ als Erschliessungsstrasse festgelegt. Die Strasse ist nicht abparzellierte, sondern Bestandteil des Grundstücks Kat. Nr. 1336 [REDACTED].

*Fehlendes Fahrweg-
und Durchgangsrecht*

Die Analyse des Grundbuches hat gezeigt, dass die Politische Gemeinde St. Moritz für die Via Fullun kein Fahrweg- und Durchgangsrecht besitzt. Die Erschliessung des Reservoirs auf dem Grundstück Kat. Nr. 1184 ist demnach rechtlich nicht sicher gestellt.

Bedeutung

Der innerhalb des Quartiererschliessungsplans liegende Abschnitt der Via Fullun erschliesst sämtliche Grundstücke in diesem Gebiet. Diese Strasse sollte deshalb in das Eigentum der Politischen Gemeinde überführt werden, da ihr eine bedeutende Erschliessungsfunktion zukommt (was auch mit der Aufnahme in den Generellen Erschliessungsplan „Verkehr“ dokumentiert worden ist).

*Übernahme durch
Gemeinde*

Der Quartiererschliessungsplan «Fullun» sieht deshalb vor, die Via Fullun im besagten Abschnitt in das Eigentum der Politischen Gemeinde St. Moritz zu überführen.

4. Vernehmlassung

Der Gemeindevorstand hat den Grundeigentümern den Entwurf des Quartiererschliessungsplans «Fullun» vom 3. April 2001 zur Vernehmlassung unterbreitet. Vier Grundeigentümer haben sich innerhalb der Vernehmlassungsfrist zum Entwurf geäussert. Der Gemeindevorstand nimmt zu den einzelnen Eingaben wie folgt Stellung:

[REDACTED] (Eingabe vom 7. Mai 2001)

1. Begehren:

Es sei in Ergänzung zum Quartiererschliessungsplan ein Gestaltungsplan für das gleiche Quartierplangebiet zu erarbeiten und den Grundeigentümern zur Stellungnahme zuzustellen.

Entscheid
Gemeindevorstand:

Das Begehren wird abgelehnt.

Begründung:

1. Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 7. August 2000 die Einleitung des Quartiererschliessungsplans «Fullun» beschlossen mit dem Zweck, die rechtlich einwandfreie Erschliessung der Grundstücke innerhalb des Beizugsgebiets sicher zu stellen. Dieser Beschluss als auch der Zweck des Verfahrens sind im Amtsblatt vom 10. August 2000 publiziert worden.

[REDACTED] hat während der Einsprachefrist (10. August bis 8. September 2000) auf eine Eingabe verzichtet, weshalb davon ausgegangen werden konnte, dass er mit der vorgesehenen Art (Quartiererschliessungsplan) und dem Zweck des Verfahrens einverstanden ist.

2. Die in der Begründung angesprochenen Bauabsichten beziehen sich auf ein älteres Baugesuch (Nr. 117/96), welches am 18. April 1996 von [REDACTED] zurückgezogen worden ist; es kann deshalb für den Quartiererschliessungsplan nicht als zweckmässige Grundlage dienen. Andere Bauabsichten sind nicht bekannt.

3. Die Erneuerung des bestehenden Gebäudeteils auf Parzelle 1852 müsste jedenfalls so konzipiert werden, dass in Bezug auf die Gestaltung in genügendem Masse auf den Gebäudeteil auf Parzelle 2347 Rücksicht genommen wird. Diese Forderung gilt auch im umgekehrten Fall. Das Erscheinungsbild der gesamten

Baute darf nicht durch bauliche und gestalterische Massnahmen, die nicht aufeinander abgestimmt sind, beeinträchtigt werden.

4. Die Überbaubarkeit der Parzelle 1852 wird durch den Quartiererschliessungsplan nicht zusätzlich erschwert, wie das in der Eingabe behauptet wird:

- Die bestehende Erschliessung wird nicht verändert. Sie dient in der heutigen Form bereits als Zufahrt zu den Parzellen Kat. Nr. 1184 und 2347.
- Von der anrechenbaren Landfläche werden gemäss Art. 87 Abs. 9 BauG nur diejenigen Flächen von bestehenden Strassen und Trottoirs abgezogen, *die im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet* sind. Da dies für die Zufahrtsstrasse nicht zutrifft, kann diese Fläche in die Ausnutzungsberechnung miteinbezogen werden. Es resultiert somit kein Ausnutzungsverlust, wie in der Eingabe befürchtet wird. Weil in diesem Punkt gegenüber dem alten Baugesetz von 1984 eine Änderung vorgenommen worden ist, resultiert gar eine Mehrausnutzung für die betroffenen Grundeigentümer, weil diese Zufahrtsstrasse neu in die anrechenbare Landfläche miteinbezogen werden kann.
- Gestützt auf die Bestimmungen zur Bestandesgarantie (siehe Art. 20 ff. BauG) ist ein Abbruch und Neubau möglich, ohne dass das Gebäude weiter von der Strasse weggerückt werden müsste. Der Strassenabstand von fünf Meter wäre in einem solchen Fall nicht massgebend. Gegenüber der Nachbarparzelle Nr. 146 besteht zudem ein Näherbaurecht, so dass der bestehende Gebäudeteil auf Parzelle Nr. 1852 abgebrochen und an derselben Stelle wieder aufgebaut werden könnte.

Aus den genannten Gründen ist die Erarbeitung eines Quartiergestaltungsplans nicht notwendig. Allfällige gestalterische Anliegen können auch im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens geregelt werden.

2. Begehren:

Der Erschliessungsplan sei derart anzupassen, dass [REDACTED] keine Geldentschädigung, sondern Realersatz für das Durchfahrtsrecht gewährt wird.

Entscheid
Gemeindevorstand:

Das Begehren wird abgelehnt.

Begründung:

Mit der vorgesehenen Erschliessungslösung verliert der Grundeigentümer von Parzelle 1852 weder Land noch Ausnützung, weshalb Realersatz auszuschliessen ist. Hingegen ist es notwendig, dass für die Mehrbeanspruchung der Zufahrtsstrasse durch Dritte eine Entschädigung zu leisten ist, wie das in den Vorschriften denn auch vorgesehen ist.

Die Höhe der Entschädigung wird jedoch nicht – wie bis anhin vorgesehen – durch die Schätzungskommission festgelegt, sondern durch den Gemeindevorstand in den Vorschriften zum QEP bestimmt werden.

3. Begehren:

Es sei [REDACTED] ebenfalls ein Aussenparkplatz auf Parzelle Nr. 1184 zuzuweisen (aufgrund des Wegfalls des Aussenparkplatzes vor der Garage von [REDACTED]).

Entscheid
Gemeindevorstand:

Das Begehren wird abgelehnt.

Begründung:

Es hat sich gezeigt, dass Aussenparkplätze auf dem Grundstück Nr. 1184 der Politischen Gemeinde aufgrund der topografischen Situation nur mit teuren baulichen Massnahmen und mit erheblichen landschaftlichen Eingriffen realisiert werden könnten. [REDACTED] hat dem Gemeindevorstand mit Schreiben vom 29. August 2001 denn auch mitgeteilt, dass er auf die Inanspruchnahme von drei Parkplätzen auf dem Grundstück Nr. 1184 verzichtet und die Parkierung vollumfänglich auf dem eigenen Grundstück lösen wird.

Die Behauptung, dass [REDACTED] einen Aussenparkplatz vor seiner Garage verliert, ist falsch, da gar kein Recht auf einen solchen Aussenparkplatz besteht (die theoretische Stellfläche befindet sich auf der Nachbarparzelle Nr. 2347). Zudem ist die Zufahrt zur Parzelle 1184 bereits heute jederzeit zu gewährleisten.

[REDACTED]
(Eingabe vom 11. Mai 2001)

1. Begehren:

Die Zufahrtsstrasse zwischen der Via Fullun und der Parzelle 2254 soll am Anfang, d.h. im Bereich der Parzellen 146, 1852 und 2347, entlang der Parzellengrenze zu Parzelle 149 ausgedehnt werden.

Entscheid
Gemeindevorstand:

Das Begehren wird abgelehnt.

Begründung:

Die Fläche zwischen der Parzellengrenze und der Strassenmauer weist eine Tiefe von bis zu einem Meter auf und ist Bestandteil des Strassenkörpers. Diese Strassenfläche wird teilweise auch als Zufahrt zu den bestehenden Garagen auf Parzelle 149 benutzt. Diese Fläche gehört damit zur Zufahrtsstrasse.

Die Eigentümerin der Parzelle 149 wird für den allfälligen Ausbau, die Erneuerung und den Unterhalt dieser Zufahrtsstrasse nicht herangezogen (vgl. Art. 11 der Vorschriften zum Quartiererschliessungsplan). Schwierigkeiten bei der Meinungsbildung, wie sie der Rechtsvertreter in seiner Eingabe geäußert hat, sind demnach nicht zu erwarten.

Sollten trotzdem Erschwernisse bei der Ausführung des Werkes auftreten, kann der Gemeindevorstand – gestützt auf Absatz 3 von Artikel 11 der Vorschriften – das Werk selber ausführen, unter Überbindung der Kosten auf die Grundeigentümer.

2. Begehren:

Im Bereich der Parzellen 146 und 1852 soll die neue Zufahrtsstrasse deckungsgleich mit der bereits bestehenden Strasse ausgedehnt werden.

Entscheid
Gemeindevorstand:

Das Begehren wird gutgeheissen.

Begründung:

Dieses Strassenstück gehört bereits heute zur Zufahrtsstrasse. Es fehlen jedoch die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte für die heutigen und zukünftigen Benutzer dieser Teilfläche. Mit dem Einbezug dieses Strassenstücks kann die Benützung rechtlich sichergestellt werden.

- 3. Begehren:** In den Tabellen in Art. 10 QEP muss ein Nutzungstransport von 89m² BGF zwischen der Parzelle 2347 und der Parzelle 2254 berücksichtigt werden. Die Parzelle 2254 hat demnach eine effektiv zulässige Ausnützung von 640,5 m² BGF, und die Parzelle 2347 eine solche von 264 m² BGF.

*Entscheid
Gemeindevorstand:*

Das Begehren wird abgelehnt.

Begründung:

In den Grundbuchauszügen ist dieser privatrechtlich geregelte Nutzungstransport aus dem Jahre 1996 nicht enthalten.

Die privatrechtlichen Nutzungstransporte könnten ohne Einflussnahme durch die Gemeinde jederzeit wieder rückgängig gemacht werden. In der Tabelle sind deshalb nur die im Rahmen von Baubewilligungsverfahren erfolgten Nutzungstransporte berücksichtigt worden.

Da innerhalb des Planungssperimeters allenfalls noch andere Nutzungstransporte vereinbart werden können, wäre es jedoch gerechter, wenn auf die Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungstransporte generell verzichtet würde. Der Kostenteiler soll lediglich diejenige BGF berücksichtigen, die gestützt auf die anrechenbare Grundstücksfläche und nach Massgabe des Beanspruchungsgrades resultiert. Die Tabellen in den Vorschriften werden deshalb entsprechend angepasst.

- 4. Begehren:** Die Kostenbeteiligung in Art. 16 QEP soll wie folgt geändert werden: Parzelle 1184 60%, Parzelle 2254 40%.

*Entscheid
Gemeindevorstand:*

Das Begehren wird abgelehnt.

Begründung

Der Kostenverteiler beruht nicht auf dem Verursacherprinzip, sondern auf dem Vorteilsprinzip (vgl. Art 119 des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz). Eine Beteiligung von [REDACTED] an den Kosten ist daher nicht vorgesehen. Die Eigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 1184 ist im Uebrigen [REDACTED] (und nicht [REDACTED]); sie wird durch die Regelungen im QEP auch zur Begünstigten und hat sich daher mit einem Anteil von 40% an den Kosten zu beteiligen.

(Eingabe vom 10. Mai 2001)**1. Begehren:**

Die Gemeinde St. Moritz hat den Unterhalt und die Erneuerung für die *gesamte* Via Fullun zu übernehmen, unter Gewährleistung der Zufahrt zum Baurechtsgrundstück 2310.

Entscheid
Gemeindevorstand:

Das Begehren wird unterstützt.

Begründung

Die Gemeinde möchte die gesamte Via Fullun, soweit sie im Generellen Erschliessungsplan als „Erschliessungsstrasse“ bezeichnet ist, übernehmen. Eine Änderung am Erschliessungsregime ist nicht vorgesehen. Die Strasse wird ihre Funktion als Erschliessungsstrasse wie bis anhin erfüllen.

2. Begehren:

Wir planen mittelfristig, die Theodosia zu erneuern und die noch vorhandenen Baulandreserven auf unserer Parzelle 1336 zu überbauen. Durch die Abtretung der Via Fullun darf sich für diese Vorhaben keine Schlechterstellung unsererseits gegenüber dem heutigen Zustand ergeben.

Entscheid
Gemeindevorstand:

Das Begehren wird unterstützt.

Begründung:

Die Via Fullun ist im Generellen Erschliessungsplan als „Erschliessungsstrasse“ bezeichnet. Deshalb darf ihre Fläche nicht in die anrechenbare Landfläche miteinbezogen werden. Diese Bestimmung im Baugesetz (Art. 87 Abs. 9) ist jedoch unabhängig der Besitzesverhältnisse anwendbar. Mit der Abtretung der Strasse an die Gemeinde verschlechtert sich die baurechtliche Ausgangslage für die Grundeigentümerin daher nicht.

3. Begehren:

Die Gemeinde St. Moritz verzichtet darauf, Anschlussgebühren für den Strassenunterhalt zu erheben.

Entscheid
Gemeindevorstand:

Das Begehren wird in diesem Verfahren abgelehnt.

Begründung:

Die Finanzierung der Erschliessungsanlagen erfolgt gestützt auf das Baugesetz der Gemeinde. Diese deckt ihre Auslagen für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der öffentlichen Erschliessungsanlagen durch die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren. Die Anschluss- und Benutzungsgebüh-

ren werden nach den speziellen Reglementen ermittelt. Die Höhe der Gebühren wird somit nicht im Rahmen dieses Quartiererschliessungsplan-Verfahrens festgelegt.

[REDACTED]
(Eingabe vom 7. Mai 2001)

Zustimmung

[REDACTED] hat sich mit dem Inhalt des Quartiererschliessungsplans einverstanden erklärt.

5. Weiteres Vorgehen

Öffentliche Auflage

- 1 Öffentliche Auflage des Quartiererschliessungsplans während 30 Tagen. Während der Auflage kann bei der Baubehörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- 2 Entscheid des Gemeindevorstandes über allfällige Einsprachen
- 3 Wird auf Grund von Einsprachen der Quartiererschliessungsplan geändert, wird die Auflage wiederholt.
Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Quartiererschliessungsplan-Beteiligte, so wird diesen Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen gegeben.

Genehmigung

- 4 Entscheid des Gemeindevorstandes über den Quartiererschliessungsplan

Anhang

Abb. 1: Plan mit Grundeigentums-Situation

Abb. 2: Darstellung der wichtigsten bestehenden Dienstbarkeiten

Abb. 3: Darstellung der wichtigsten fehlenden Dienstbarkeiten

Abb. 4-6: Erschliessungsvarianten 1, 2 und 3

Abb. 7: Zufahrtstrasse Ost (Situation)

Abb. 8-9: Querprofile Zufahrtsstrasse Ost

Situation
Grundeigentümerverhältnisse

Legende:

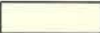
Quartierschliessungsplan-Perimeter

Grundstück Nr.	Eigentümer
146	
147	
149	
1184 (Teilfläche)	
1336 (Teilfläche)	
1852	
2254	
2310	
2347	
2349	



Darstellung der wichtigsten bestehenden Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten:

-  Fahrweg- und Durchgangsrecht zu Gunsten
 - 146 :
 - 147 :
 - 149 :
 - 1852 :
 - 2254 :
 - 2347 :
 - 2349 :
-  Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten
 - 149 :
 - 1184 :
 - 2347 :
 - 2349 :
-  Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten
 - 149 :
 - 1184 :
 - 1852 :
 - 2254 :
 - 2349 :
-  Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten
 - 2254 :
-  Durchgangs- und Durchfahrtsrecht zu Gunsten
 - 1852 :
 - 2347 :
 - 2349 :
-  Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten
 - 149 :
 - 1852 :
 - 2347 :
-  Perimeter QEP Fullun



Darstellung der wichtigsten fehlenden Dienstbarkeiten

Diensbarkeiten:

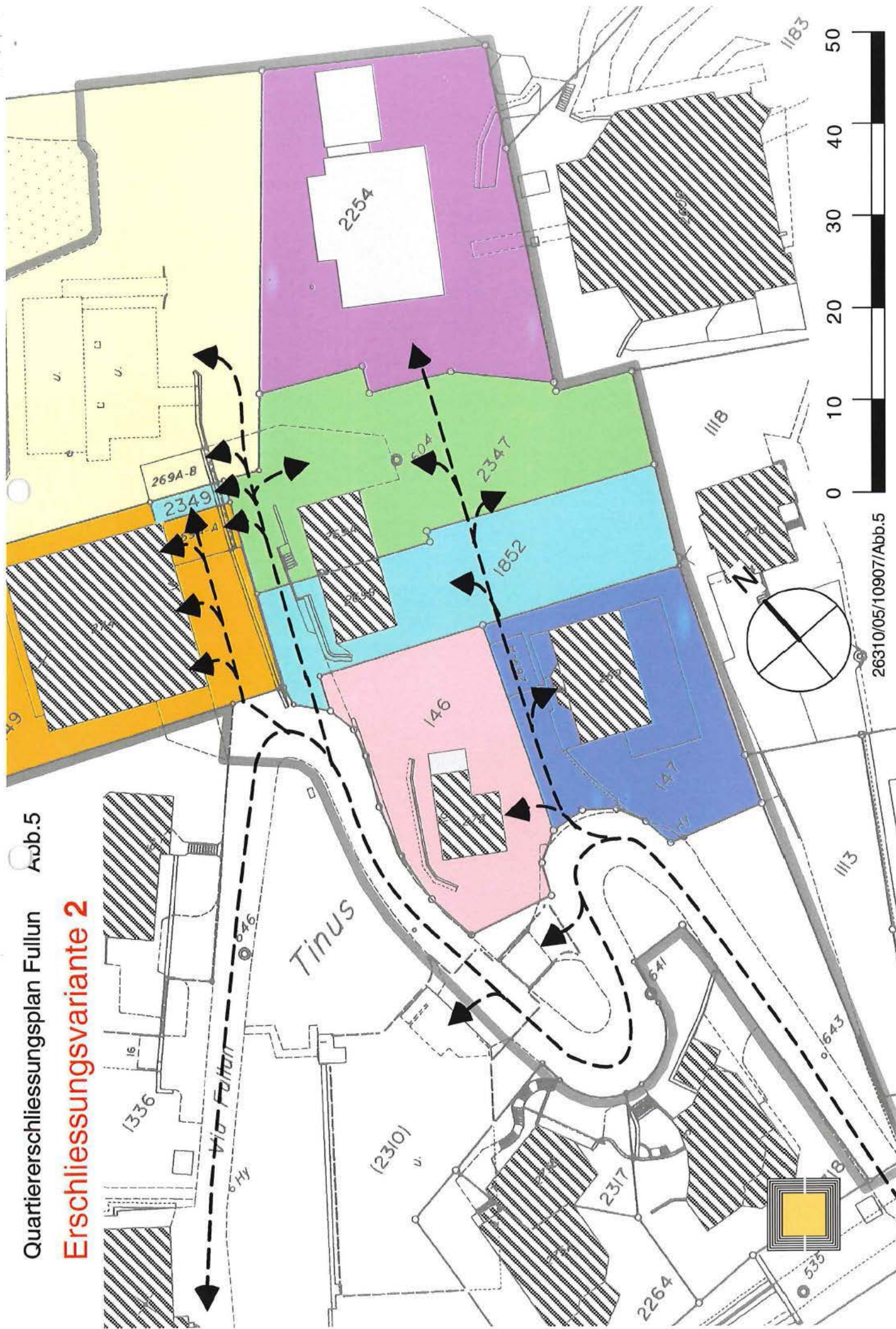
-  Fahrweg- und Durchgangsrecht zu Gunsten
-1184: [REDACTED]
-  Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten
- 146: [REDACTED]
-  Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten
- 149: [REDACTED]
-1184: [REDACTED]
-1852: [REDACTED]
-2254: [REDACTED]
-2347: [REDACTED]
-2349: [REDACTED]
-  Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten
-2254: [REDACTED]
-  Perimeter QEP Fullun



Erschliessungsvariante 1



Erschliessungsvariante 2



Erschliessungsvariante 3

