



mitgeteilt am: 10. Januar 1994

ENTSCHEID

des Gemeindevorstandes Vaz/Obervaz in Sachen Quartierplan Sartons-Tgiern vom 24. November 1993

1. AUSGANGSLAGE UND FESTSTELLUNGEN

- 1.1 Mit Beschluss vom 19. September 1983 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden eine Teilrevision des Baugesetzes Vaz/Obervaz und wies gleichzeitig einzelne Gebietsteile, darunter jenes des sogenannten Sektors 4/5 "Sartons-Tgiern" im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung an die Gemeinde Vaz/Obervaz zurück. Am 28. April 1986 genehmigte die Regierung unter anderem die Wohnzone Sektor 4/5 "Sartons-Tgiern". In den Erwägungen wurde unter anderem festgehalten, dass die vorgesehene Quartiergestaltungspflicht mit Nutzungskonzentration dazu führe, dass ca. 30 % der beanspruchten Fläche nicht überbaut werden dürfe. Die Ordnung gemäss Gemeindebeschluss vom 1. Dezember 1985 gewährleiste die aus landschaftlichen und siedlungsgestalterischen Gründen gebotene Freihaltung des fraglichen Gebietes von Überbauungen in vertretbarem Mass. Auch im Hinblick auf die grossen, für mehr als 15 Jahre ausreichenden Kapazitätsreserven der Bauzonen erweise sich die Wohnzone W2 Sartons-Tgiern als tragbar.
- 1.2 Am 7. August 1987 beschloss der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz gestützt auf den Entscheid der Regierung und auf Art. 47 sowie 78 des Baugesetzes der Gemeinde Vaz/Obervaz, für das Gebiet Sartons-Tgiern das amtliche Quartierplanverfahren durchzuführen und legte den Quartierplanperimeter fest. Gegen diesen Einleitungsbeschluss erhob innert Frist ein Anrainer Beschwerde, akzeptierte aber den Einspracheentscheid des Gemeindevorstandes vom 19. Februar 1988. Damit wurde der Perimeter des Quartierplangebietes rechtskräftig.
- 1.3 In der Folge erhielt das Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur den Auftrag für die Erstellung des Quartierplanes. Als juristischer Berater wurde Rechtsanwalt Dr. iur. H.J. Kistler, Davos bestimmt. Die Gemeinde übernahm die Vorfinanzierung des Verfahrens.

- 1.4 Während dem Verfahren erhielten die Grundeigentümer verschiedentlich Gelegenheit, ihre Wünsche und Anträge bekanntzugeben. Vom 19. Februar 1993 bis 10. März 1993 lagen die Quartierplanakten öffentlich auf.
- 1.5 Innert Frist gingen zahlreiche Einsprachen ein, welche in der Folge vom Gemeindevorstand behandelt worden sind. Soweit den Begehren entsprochen werden konnte, wird in den Erwägungen darauf näher eingetreten.

2. ERWÄGUNGEN

- 2.1 Der Quartierplan Sartons-Tgiern erstreckt sich über die Parzellen 2117 T, 2130, 2141 T, 2144, 2145, 2155, 2917 T, 2958 T sowie 2989 T des Grundbuches der Gemeinde Vaz/Obervaz (T = Teilparzelle).

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ergibt sich aus dem rechtskräftigen Einleitungsbeschluss und ist im Bestandesplan festgehalten.

- 2.2 Mit dem Quartierplan wird die in der Grundordnung festgehaltene Nutzungskonzentration erreicht. Der Gestaltungsplan regelt die im Interesse der Landwirtschaft und der Landschaft festgelegten Freihaltezonen. Im Verfahren wird weiter die Neuverteilung der Eigentumsverhältnisse, die Erschliessung und die Kostenverteilung geregelt.

- 2.3 Der Quartierplan umfasst folgende Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften mit Nutzungstabelle, Beitragssatztabelle und Dienstbarkeitenverzeichnis
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Gestaltungsplan mit Nutzungsetappierung 1:500
- Quartierplanbericht

- 2.4 Die Quartierplanvorschriften beinhalten in Art. 4 und 8 (gestützt auf Art. 70 lit. b Baugesetz) eine abweichende Bestimmung bezüglich Ausnützung (Bonus von 0,03) sowie der Gebäude- und Grenzabstände.

- 2.5 Das kantonale Amt für Landschaftspflege und Naturschutz Graubünden hat in einer Eingabe auf Probleme mit Feuchtgebieten, die zahlreiche Orchideen tangieren, hingewiesen. Eine Überprüfung der Situation hat ergeben, dass durch eine geringfügige Verschiebung der Zufahrt eine Vergrösserung der Freihaltefläche B erreicht wird, womit dem Anliegen des AFL vollumfänglich entsprochen werden kann. Beim Detailprojekt der Erschliessungsstrasse muss darauf geachtet werden, dass die Freihaltefläche B nicht künstlich entwässert wird.
- 2.6 In einem Vergleich unter gleichzeitigem Rückzug der Einsprache vom 9. März 1993 haben sich die Eigentümer der Parzellen 2144 (neu 1679), 2145 (neu 1680) und 2155 (neu 1682) in bezug auf eine geringfügige Änderung des öffentlich aufgelegten Neuzuteilungsplanes geeinigt. Die neuen Parzellen 1679 und 1680 müssen je ein Flächenmass von 621 m² zuzüglich ca. 21 m² ab Parzelle 1682 aufweisen. Im weiteren soll den beiden Parzellen je 4 m² Bruttogeschossfläche zugeschlagen werden. Die "Bestandestabelle" wurde entsprechend angepasst. Die zulässigen Bruttogeschossflächen der Parzelle 1679 und 1680 betragen demnach je 97 m², jene der Erben Hitz 2'000 m².

Im weitem haben sich die Eigentümer der Parzellen 1679, 1680 und 1682 auf eine Änderung von Art. 25 lit. b, Art. 27 und 28 geeinigt. Demnach verzichten die Eigentümer der Parzellen 1679 und 1680 auf Durchfahrtsrechte über Parzelle 1681. Die Eigentümer der Parzelle 1681/1682 übernehmen die Verfahrenskosten zu 100 %.

- 2.7 Die Verfahrenskosten, einschliesslich die Aufwendungen der Gemeinde für die Behandlung und Genehmigung, gehen zu Lasten der Grundeigentümer gemäss Verfahrenskostenregelung. Die quartierinternen Erschliessungskosten, die Kosten für Vermarkung, grundbuchliche Behandlung sowie die Entschädigung der Dienstbarkeiten sind gemäss Kapitel VII (Kostenverteilung) der Quartierplanbestimmungen von den Eigentümern zu tragen.

3. ENTSCHEID

- 3.1 Der amtliche Quartierplan Sartons-Tgiern, die Parzellen 2117 T, 2130, 2141 T, 2144, 2145, 2155, 2917 T, 2958 T sowie 2989 T umfassend, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- 3.2 Die Quartierplanvorschriften mit den Tabellen, der Bestandesplan, der Neuzeu-
teilungsplan, der Erschliessungsplan und Gestaltungsplan bilden einen inte-
grierenden Bestandteil dieses Entscheides.
- 3.3 Die Verfahrenskosten betragen **Fr. 51'070.15** und sind gestützt auf die Verfah-
renskostenregelung von den Grundeigentümern Parz. 1682 innert 30 Tagen
nach Rechtskraft dieses Entscheides zu bezahlen. Bereits geleistete Akonto-
beträge werden berücksichtigt.
- 3.4 Die Erstellung der einzelnen Bauten und Anlagen setzt eine rechtskräftige Bau-
bewilligung voraus.
- 3.5 Die aus diesem Quartierplan fliessenden Verpflichtungen sind an allfällige
Rechtsnachfolger mit Weiterverbindungspflicht zu übertragen.
- 3.6 Der Gemeindevorstand meldet den vorliegenden Quartierplan nach seiner
Rechtskraft zur Anmerkung ins Grundbuch der Gemeinde Vaz/Observaz an.
- 3.7 Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Verwal-
tungsgericht des Kantons Graubünden rekuriert werden.
- 3.8 **Mitteilung an:**
- Alle Grundeigentümer
 - Buchhaltung Vaz/Observaz
 - Bauamt Vaz/Observaz
 - EWO
 - Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Chur
 - Rechtsanwalt Dr. iur. H.J. Kistler, Davos

GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ

Der Gemeindepräsident


B. Burtscher



Die Gemeindeschreiber-Stv.


C. Mastell