

GR_GERICHTE VR3 2022 66 vom 10. Dezember 2024

GR Gerichte, 2024-12-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2022_66

FR: GR_GERICHTE VR3 2022 66 du 10 décembre 2024

IT: GR_GERICHTE VR3 2022 66 del 10 dicembre 2024

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

C._____ ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 4990 im Halte von 793 m² in der Wohnzone 1 am D._____ in der B._____. Gemäss Baugesuch Nr. 2021-0451 vom 17. November 2021 beabsichtigte sie auf ihrem Grundstück den Neubau eines Einfamilienhauses mit Parkplatz sowie einer Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach und einer im Innenraum platzierten Luft/Wasser- und Wärmepumpe. Ihr Baugesuch lag vom 17. Dezember 2021 bis und mit 6. Januar 2022 öffentlich auf und wurde im Amtsblatt der B._____ publiziert. A._____ und A.B._____ sind gemeinsam Miteigentümer der Parzelle Nr. 14367 im Halte von 1711 m², welche sich unmittelbar im Norden von der Parzelle Nr. 4990 befindet. Ihr bereits überbautes Grundstück wurde im Jahre 2020 von der Parzelle Nr. 4990 abparzelliert und von ihnen käuflich erworben. Mit dem Neubauprojekt auf dem südlich situierten Nachbargrundstück Nr. 4990 konnten sie sich nicht einverstanden erklären, weshalb sie dagegen Einsprache bei der B._____ erhoben und die Ablehnung des Baugesuchs Nr. 2021-0451 in der projektierten Form und Ausgestaltung beantragten. Sie rügten in der Einsprache die Verletzung des Grenzabstands zu ihrer Nachbarparzelle Nr. 14367 durch das geplante Haupt- und Nebengebäude, die Missachtung der Verkehrssicherheit aufgrund der Lage und Gestaltung der Parkierung, die Überschreitung der Ausnützungsziffer, namentlich in den Bereichen 'Treppe OG – Begehbare Dachfläche' sowie 'U3 Hobbyraum', sowie den geplanten Heckenersatz (Entfernung Hecken im Südteil Parzelle Nr. 4990; dafür Aufforstung entlang deren Nordgrenze, wodurch ihre Aussicht beeinträchtigt würde).

E. 2

Mit Baubescheid Nr. 2021-0451 vom 28. Juni 2022, mitgeteilt am 4. Juli 2022, wies die B._____ die Baueinsprache von A.B._____ und A._____ vom 4. Januar 2022 ab (D. Entscheid Ziff. 1.1, S. 7). Die Kosten des Einspracheverfahrens in der Höhe von Fr. 1'800.-- wurden C._____ auferlegt.

- 3 - Aussergerichtlich wurden keine Entschädigungen zugesprochen (Ziff. 1.2). Zur Baubewilligung (Ziff. 2) wurde festgehalten: Der Gesuchstellerin wird die Bewilligung für das eingangs umschriebene Bauvorhaben unter den nachfolgenden Bedingungen erteilt: (Ziff. 3 Vorbehalt; Ziff. 4 Integrierende Bestandteile; Ziff. 5, S. 8 ff. Auflagen [Ziff. 5.1 Bauten und Anlagen; Ziff. 5.2 Kanalisation und öffentliche Werke]; Ziff. 6, S. 10 f. Hinweise [Ziff. 6.1 Bauten/Anlagen; Ziff. 6.2 Kanalisation/öffentliche Werke]; Ziff. 7 Gebühren; Ziff. 8 Baukontrolle/Meldepflicht; Ziff. 9 [S. 12] Rechtsmittelbelehrung/Mitteilung).

E. 3

Dagegen erhoben A.B._____ und A._____ (fortan Beschwerdeführer) am 26. August 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem kostenfälligen Begehren um Aufhebung des angefochtenen Baubescheids Nr. 2021-0451 des B._____ vom 28. Juni 2022. Verfahrensrechtlich wurde noch die aufschiebende Wirkung der Beschwerde beantragt. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, auf dem Baugrundstück befinde sich im südlichen und westlichen Bereich eine rechtskräftig ausgeschiedene mit Hochwald bestockte Waldfläche von 137 m². Die Beschwerdeführer rügen die unrichtige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts als auch Rechtsverletzungen hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstands von 10 m, des einzuhaltenden seitlichen Grenzabstands von 5 m sowie der einzuhaltenden anrechenbaren Geschossfläche laut kommunalem Baugesetz. Im Einzelnen werden die Verletzung des Waldabstands (Ziff. 2.1- 2.4, S. 3 f.) und des Grenzabstands (Ziff. 3.1-3.6, S. 4 f.) sowie die Überschreitung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (Ziff. 4.1-4.6, S. 5 f.) ausführlich dargelegt und anhand der geltenden Zonen-, Grundriss- und Baupläne einlässlich dokumentiert.

- 4 -

E. 4

Mit Schreiben vom 1. September 2022 teilte die B._____ (Beschwerdegegnerin 1) dem Gericht mit, dass sie auf einen Antrag betreffend aufschiebende Wirkung der Beschwerde verzichte.

E. 5

Mit Schreiben vom

E. 5.1

Zunächst gilt es festzuhalten, dass die Rüge der Verletzung des Vertrauensschutzes von der Beschwerdegegnerin 2 erstmals in der Stellungnahme vom 4. Juni 2024 vorgebracht und somit erst rund zwei Jahre nach Erhebung der Beschwerde vom 26. August 2022 'nachgeschoben' wurde. Für das Gericht stellt sich deshalb vorweg die Frage, ob die Beschwerdegegnerin 2 mit dieser zusätzlichen Begründung überhaupt noch gehört werden kann oder ob dieser Anspruch nicht bereits verwirkt ist. Bei Bejahung der Verwirkung wäre klar, dass die Beschwerdegegnerin 2 keinen Anspruch aus dem Vertrauensgrundsatz herleiten und die materielle Beurteilung der Frage offenbleiben könnte.

E. 5.2

Lehre und Rechtsprechung halten zur Verwirkung fest: Im Gegensatz zu den Verjährungsfristen können Verwirkungsfristen grundsätzlich weder gehemmt oder unterbrochen noch erstreckt werden und sind stets von Amtes wegen zu berücksichtigen. Das Bundesgericht geht in der Regel dann von einer Verwirkung aus, wenn aus Gründen der Rechtssicherheit die Rechtsbeziehungen nach Ablauf einer bestimmten Frist endgültig festgelegt werden müssen, ohne dass diese durch eine Unterbrechungshandlung verlängert werden kann (vgl. BGE 125 V 262; Urteil des Bundesgerichts 2C_756/2010 vom 19. Januar 2011 E. 3.2.2). Bei der Verwirkung geht das Recht selbst unter (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O. § 11 Rz. 782, S. 179 m.w.H.). Der Schutz berechtigten Vertrauens ist auf eine bestimmte Dauer beschränkt, die sich nach dem infrage stehenden Rechtsverhältnis bemisst. Der betroffene Private darf mit anderen Worten nicht

damit rechnen, dass eine Behörde noch nach Jahren an ihre Vertrauensgrundlage gebunden ist. Bei einer in Aussicht gestellten Bau- oder Rodungsbewilligung genügt z.B. bereits der Ablauf von wenigen Jahren, innert welcher der Eigentümer nicht nach der geltend gemachten Zusicherung handelte, um eine Berufung

- 27 - auf den Vertrauensschutz auszuschliessen (WALDMANN/WIEDERKEHR, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2019, S. 299). Im konkreten Fall wurde die betreffende Auskunft im Jahr 2016 erteilt, wobei die entsprechende Erbteilung, Abparzellierung und Verkauf erst im Jahr 2020 erfolgte, also rund 4 Jahre nach der erteilten Auskunft. Nach Auffassung des Gerichts ist damit die Verwirkung des Anspruchs infolge verspäteter Geltendmachung und zur Gewährleistung der Rechtssicherheit eingetreten, womit ein allfälliger Anspruch unter diesem Titel untergegangen ist.

E. 5.3

Wäre man diesbezüglich anderer Meinung, so ist den Eingaben der Parteien zu entnehmen, dass sie in dieser Frage diametral gegenteiliger Ansicht sind. Während die Beschwerdegegnerin 2 alle Voraussetzungen für den Vertrauensschutz als erfüllt ansieht (vgl. Stellungnahme vom 4. Juni 2024, Rz. 9, im Detail Rzn. 14-29, inkl. Interessenabwägung Rz. 30 ff. und Fazit Rz. 35), sind die Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom 1. Juli 2024 der dezidierten Meinung, dass die Voraussetzungen dafür klarerweise nicht erfüllt seien (vgl. III. Zum Vertrauensschutz, Ziff. 3, im Detail Rzn. 3.1-3.8 mit Fazit IV., S. 6).

E. 5.4

Nach Auffassung des Gerichts kann den Argumenten und Schlussfolgerungen der Beschwerdeführer gefolgt werden, wonach im konkreten Fall keine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes vorliegt. Schriftliche und mündliche Auskünfte von Behörden können nur dann eine Vertrauensgrundlage darstellen, wenn die unter Erwägung 5 aufgezählten Kriterien (lit. a-g) erfüllt sind. Die Auskünfte müssen bestimmt sein, vorbehaltlos erteilt werden, sich auf eine konkrete, den Einzelnen berührende Angelegenheit beziehen, die Sach- und Rechtslage darf sich seit der Auskunftserteilung nicht geändert haben, die auskunftserteilende Amtsstelle muss dafür zuständig sein oder der Private darf die Amtsstelle aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten.

- 28 -

E. 5.5

Im Einzelfall ist diesbezüglich erstellt, dass J._____ sel. den ehemaligen Regionalforstingenieur E._____ nicht direkt kontaktiert hat, sondern K._____, Leiter Grün und Werkbetriebe. Derselbe hat die Anfrage dann offenbar an E._____ weitergeleitet. Liest man das Schreiben vom 22. August 2016, steht fest, dass es sich dabei nur um eine allgemeine Auskunft gehandelt hat. Der frühere Regionalforstingenieur hält einzig fest, dass der Wald als Niederwald eingestuft wurde und der Mindestabstand somit 5 m betrage. Folglich hat der Genannte keine Auskunft bezüglich der Qualifikation des Waldbestandstyps erteilt, sondern bloss festgehalten, dass der Wald als Niederwald eingestuft worden sei. Betreffend den Abstand von 5 m handelt es sich nicht um eine bestimmte Auskunft, sondern bloss um die Wiedergabe der gesetzlichen Vorgaben laut Art. 29 KWaG. Er selber erteilte damit keine bestimmte Auskunft. Weiter enthält die Auskunft einen Vorbehalt, nämlich, dass eine Niederhaltung der Bestockung von Nöten sei. Diese Niederhaltung (Betriebsform)

ist gemäss AWN-Bericht vom 1. Mai 2024 nicht in dem Sinne erfolgt, als dass der Wald als Niederwald qualifiziert werden kann. Dasselbe gelte für die vor Ort dominierende Wuchsart wie auch die zu erwartende Höhe der vorhandenen Bäume zwischen 12-20 m (Kirsche), teilweise sogar bis 30 m (Buche, Esche, Bergahorn, Schwarzerle). Was das Kriterium der persönlichen Betroffenheit des Einzelnen angeht, so bezog sich die Auskunft des ehemaligen Regionalforstingenieur von 2016 auf das Grundstück Nr. 4990 als solches, ohne dass dabei von einem Bauprojekt die Rede war. Diese Voraussetzung für einen Vertrauensschutz ist damit ebenfalls nicht erfüllt. Zur behaupteten Änderung der Sach- und Rechtslage seit der Auskunftserteilung gilt es festzuhalten: Neues Recht und neue Fakten befreien die Behörde von der Bindung an ihre Auskunft (BGE 119 Ib 138 E. 4e), ausser sie hätte bei der Auskunftserteilung nach Treu und Glauben auf absehbare Änderungen hinweisen müssen. Vorliegend hat sich die Sachlage seit 2016 geändert, weil die ursprüngliche Stammparzelle von J._____ sel. in zwei Parzellen – nämlich Parzellen Nr. 4990 und Nr. 14367 – aufgeteilt wurde

- 29 - und damit neue Fakten geschaffen wurden. Aus den Akten ist allerdings nicht ersichtlich, ob das Schreiben des früheren Regionalforstingenieurs E._____ im Hinblick auf die Abparzellierung erfolgt ist oder nicht. Jedenfalls ist die Situation nicht mehr die gleiche. Sodann hat sich die Rechtslage auch insofern geändert, als das AWN in seinem Bericht vom 1. Mai 2024 den Wald als Hochwald qualifizierte. Dass die Qualifikation von Wald im Lauf der Zeit ändern kann, ist nicht aussergewöhnlich und auch nicht unvorhersehbar (Dynamischer Waldbegriff: s. Urteil des Bundesgerichts 1C_379/2017 vom 15. März 2018 E. 5.1). Vorliegend brachte der Auskunftserteilende aber ausdrücklich den Vorbehalt an, dass eine Niederhaltung der Bestockung nötig sei. Gerade dies ist aber seitens der Beschwerdegegnerin 2 nicht im erforderlichen Masse der Fall gewesen, wie aus dem AWN-Bericht hervorgeht. Zudem wurden gemäss jenem Amtsbericht grossflächig Bäume entfernt. In Bezug auf die Gutgläubigkeit stellt sich die Frage, ob J._____ sel. respektive seine Rechtsnachfolger gutgläubig sein durften bzw. waren. Hierbei gilt es die besonderen Kenntnisse und Erfahrungen der Adressaten mit zu berücksichtigen. Der Sohn des Erblassers ist nämlich ein erfahrener Jurist (RA L._____) und somit keineswegs rechtsunkundig. Im Weiteren ist die Ausnahmeregelung gemäss Art. 30 Abs. 3 KWaG hier nicht einschlägig. Die Beschwerdegegnerin 2 machte geltend, der vorgenannte Sohn habe im Jahr 2020 nochmals beim früheren Regionalforstingenieur E._____ nachgefragt, ob seine Auskunft nach wie vor richtig sei. Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass in der Verkaufsdokumentation in Bezug auf den um Auskunft gebetenen Fachmann nur von einer Besprechung die Rede ist; es ist lediglich das Datum August 2016 erwähnt. Entsprechend ist nicht nachvollziehbar, weshalb das Gespräch im Jahr 2020 in der Dokumentation nicht erwähnt ist. Dem juristisch bewanderten RA L._____ musste auch bewusst sein, dass die Qualifikation des Waldes allenfalls geändert hat. Sodann halten selbst die Richtlinien (RL) für die Waldfeststellung (Ziff. 4.5.2 unter 'Zeitfaktor' fest, dass die blossе Absicht zur künftigen

- 30 - Niederwaldbewirtschaftung nicht ausreichend sei). Im AWN-Bericht vom 1. Mai 2024 wurde überdies eindeutig resümiert, dass keine Niederhaltung auf Parzelle Nr. 4990 vorliege. Sodann kann das Kriterium der Vertrauensbestätigung ebenfalls nicht bejaht werden. Die Abparzellierung und der Verkauf als solcher sind noch keine Vorkehrungen, die eine Vertrauensbestätigung rechtfertigen. In der Verkaufsdokumentation selbst werden denn auch verschiedene Alternativen aufgezeigt, wobei jeweils der Waldabstand mehr als 5

m betrug. Das Ausarbeiten eines Baugesuchs und die damit verbundenen Kosten können nicht als Schaden qualifiziert werden, da dies das Risiko eines jeden Baugesuchs ist. Ferner ist davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin 2 zumindest einen Teil ihrer Vorarbeiten, Pläne und Unterlagen wiederverwenden kann; so z.B. die gesamte Erschliessung über die einzige Zubringerstrasse. Was das Kriterium der Interessenabwägung betrifft, ist für das Gericht vorliegend nicht ersichtlich, weshalb das private Interesse der Beschwerdegegnerin 2 an der Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands zur Erstellung einer Wohnbaute höher gewichtet werden sollte, als das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Abstandsvorschriften zur Vermeidung von Gefahrensituationen oder Unfällen infolge umstürzender Bäume. 6. Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde vom 26. August 2022 gutgeheissen und der angefochtene Baubescheid Nr. 201-0451 des B. _____ vom 28. Juni 2022 aufgehoben wird. 7.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG je hälftig den beiden Beschwerdegegnerinnen aufzuerlegen. Das Gericht erachtet dabei vorliegend eine Staatsgebühr von CHF 4'000.00 für angemessen und gerechtfertigt.

- 31 - 7.2. Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegnerinnen den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern eine Parteientschädigung nach Art. 78 Abs. 1 VRG zu bezahlen. Ausgangspunkt bildet die Honorarnote vom 24. Februar 2023 des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer in der Höhe von CHF 7'557.20 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand von 27 ¼ Stunden à CHF 250.00/Std. [CHF 6'812.50], zzgl. Barauslagen 3 % [CHF 204.40] plus 7.7 % MWST auf CHF 7'016.90 [CHF 540.30]). Nach Art. 3 Abs. 1 HV (BR 310.250) beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.00. Liegt eine Honorarvereinbarung nach Art. 4 HV vor, ist ein Stundenansatz von max. CHF 270.00 zulässig. Vorliegend wurde in der Vollmacht vom 24. August 2022 (auf S. 2 Honorarvereinbarung unter Ziff. 1) eine Entschädigung von CHF 250.00 pro Stunde vereinbart. Die Honorarnote ist damit betragsmässig korrekt erfolgt. Weiter kann praxismässig eine Spesenpauschale von 3 % sowie die MWST von 7.7 % verrechnet werden. Was die Höhe des Arbeits- und Zeitaufwands von 27 ¼ Stunden betrifft, so erachtet das Gericht diesen als zu tief, da seit der Einreichung der Honorarnote im August 2022 noch mehrere Eingaben seitens des Anwalts der Beschwerdeführer getätigt wurden (so Replik vom 10. November 2022, Triplik vom 2. Februar 2023, Schreiben vom 3. Juli 2023, Entgegnung vom 13. Juli 2023, Schreiben vom 15. Mai 2024 sowie Eingaben vom 1. Juli 2024 und 24. Juli 2024). Die Honorarnote ist deshalb zu erhöhen. Im konkreten Fall erscheint dem Gericht eine pauschale Parteientschädigung von CHF 8'800.00 (inkl. Spesen und MWST) insgesamt als angemessen. Die beiden Beschwerdegegnerinnen haben die Beschwerdeführerin je zur Hälfte (= CHF 4'400.00 pro Partei) des bezifferten Gesamtbetrags zu entschädigen. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 8

In der Vernehmlassung vom

E. 10

Oktober 2022 beantragte die Beschwerdegegnerin 1 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung wurde vorgebracht, dass ein Abstand von 5.0 Meter einzuhalten sei, da es sich beim besagten Waldstück auf der Parzelle Nr. 4990 um Niederwald handle. Laut Auflageplan Umgebung 1:200 vom 18. November 2021

(PP/Heckenersatz) sei der verlangte Waldabstand eingehalten, und zwar auch an der monierten südwestlichen Gebäudeecke bzw. im südwestlichen Fassadenbereich. Die Qualifikation des besagten Waldstücks als Niederwald gehe auch aus dem Schreiben des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) vom 22. August 2016 hervor (vgl. zur Definition: BGE 124 II 165 E.11). Laut Art. 64 Abs. 2 BauG sei der vordere Grenzabstand von der Hauptfassade aus zu ermitteln. Die Hauptfassade bestimme sich in erster Linie aufgrund der Lage der Hauptwohnräume und im Zweifel aufgrund der Stellung der Nachbargebäude sowie der topografischen Lage. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer orientierten sich die Haupträume des Bauvorhabens überwiegend nach Süden und nicht nach Westen. Anhand der Auflagepläne lasse sich feststellen, dass die Anordnung der Haupträume

- 6 - vorwiegend nach Süden ausgerichtet sei, so im Erdgeschoss die Räume für das Essen sowie das Wohnen und das Entrée und im Obergeschoss die Räume Galerie, Zimmer/Bad und ein weiteres Zimmer. Die Erschliessungssachse mit den Treppenaufgängen sowie im Erdgeschoss der Abstellraum und die Dusche/WC und im Obergeschoss das Bad und die Ankleide befänden sich tendenziell im nördlichen Gebäudeteil. Die Anordnung der Balkone sei nicht relevant. Es liege daher kein Zweifelsfall für die Bestimmung der Hauptfassade vor, weshalb auf die Berücksichtigung der Hilfskriterien laut Art. 64 Abs. 2 Satz 2 (Stellung der Nachbargebäude und die topografische Lage) nicht näher eingegangen werden müsse. Bei der Westfassade werde der seitliche Grenzabstand bzw. ein minimaler gesetzlicher Waldabstand von 5.0 m eingehalten. Bei der Nordfassade gelte für den Hauptbau der hintere Grenzabstand von 3.0 m. Vorgesehen sei unter Einhaltung des Mehrlängenzuschlags ein Abstand von 3.50 m. Eine Nebenbaute wie z.B. ein Carport sei auf der Nordseite nicht geplant. Bei der Ostfassade stehe das Wohngebäude zulässigerweise direkt auf der Baulinie. Bei der Südfassade sei der vordere grosse Grenzabstand von 7.0 m zuzüglich Mehrlängenzuschlag von 0.50 m, mithin 7.50 m, einzuhalten. Vorgesehen sei ein Abstand von 9.18 m. Die gesetzlichen Grenzabstände seien mit dem geplanten Bauprojekt somit nicht verletzt. Was die einzuhaltende Ausnützungsziffer (AZ) betreffe, seien grundsätzlich alle Geschossflächen anzurechnen. Folglich gehöre auch ein Raum, der keinem Wohn- oder Arbeitszweck diene, aber ohne weiteres zu einem solchen Zweck verwendet werden könnte, zur Ausnützung. Der Raum im Untergeschoss, der in den Plänen als "Einstellhalle für Motorfahrzeuge" bezeichnet werde, enthalte einzig an der Westfassade kleine Fenster mit einer Brüstungshöhe von 1.50 m. Der besagte Raum sei weder aufgrund seiner Situierung und Ausgestaltung noch aufgrund der reduzierten natürlichen Belichtung geeignet, zum Zweck eines dauernden Aufenthalts zum Wohnen und/oder Arbeiten umgewandelt zu werden. Die Nutzung als

- 7 - Einstellraum erscheine plausibel und es bestehe keine erhöhte Gefahr einer unzulässigen Umnutzung. Das Baugrundstück Nr. 4990 weise eine Grösse bzw. eine anrechenbare Grundstücksfläche (GSF) von 656 m² auf und befinde sich laut Zonenplan in der W1 mit einer zulässigen AZ von 0.3. Daraus resultiere eine zulässige anrechenbare Geschossfläche (GF) von 196.8 m². Laut Angaben im Baugesuch bzw. im geänderten Plan vom 4. März 2022 würden 188.82 m² bzw. 179.76 m² beansprucht. Die rechnerische Kontrolle durch das Bausekretariat habe eine anrechenbare und unbestritten gebliebene Geschossfläche (GF) von 191.13 m² ergeben. Damit sei die AZ eingehalten worden. 9. In der Replik vom 10. November 2022 hielten die Beschwerdeführer unverändert an ihrem Rechtsbegehren in der Beschwerde vom 26. August 2022 fest. Zur Verletzung des

Waldabstands wurde festgehalten, dass es sich beim Waldareal, welches an das Baugrundstück angrenze, nicht um Niederwald, sondern um Hochwald handle. Daher müsse das Bauvorhaben zwingend einen Abstand von 10 m zur Waldgrenze einhalten. Die vom ehemaligen Regionalforstingenieur E._____ vorgenommene Einstufung als Niederwald vom 22. August 2016 sei falsch. Der amtierende Regionalforstingenieur F._____ habe den Beschwerdeführern am

E. 12

Mit Triplik vom 2. Februar 2023 brachten die Beschwerdeführer nochmals ergänzend vor, die Einstufung als Niederwald sei falsch; vielmehr handle sich klar um Hochwald. Die dominierende Wuchsart im Waldareal seien hohe Bäume. Zudem erfülle der behauptete Niederwald die minimal erforderliche Bestandesgrösse für Niederwald laut Art. 4.5.2 der Richtlinien für die Waldfeststellung in dreifacher Hinsicht nicht: Der behauptete Niederwald weise weder die Fläche von mehr als 0.5 ha noch die Bestandestiefe von mehr als 18 m (örtliche Baumlänge Hochwald) und einen zusammenhängenden Niederwaldbestand mit einer Länge von mindestens 60 m auf.

E. 13

Mit Schreiben vom 13. Februar 2023 teilte die Beschwerdegegnerin 1 dem Gericht mit, dass sie auf die Einreichung einer Stellungnahme zur Triplik verzichte.

E. 14

Mit Schreiben vom 15. Februar 2023 teilte die Beschwerdegegnerin 2 dem Gericht ebenfalls mit, dass sie auf die Einreichung einer Quadruplik verzichte.

E. 15

Mit prozessleitender Verfügung vom 11. April 2024 gab der zuständige Instruktionsrichter beim Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) die Erstellung sowie Zustellung eines Amtsberichts bis zum 31. Mai 2024 in

- 12 - Auftrag: Es wurden darin folgenden Fragen zwecks (fachkundiger) Beantwortung durch das AWN gestellt: 1. Um was für eine Art von Wald handelt es sich auf den gemäss beiliegendem Diagramm grün umrandeten Bereich auf den Grundstücken Nrn. 2729, 14367, 4990 und 4975? [Waldperimeter grün markiert; Parzelle 4990 rot umrandet] 2. Welche Dimension hat der innerhalb der festgelegten Waldgrenze liegende Teil des Waldstreifens? 3. Der damalige Regionalforstingenieur E._____ qualifizierte den massgebenden Wald im Schreiben vom 22. August 2016 (Beilage 1 zur Vernehmlassung vom 6. Oktober 2022) als Niederwald. Sollte das AWN diese Auffassung nicht teilen: Aus welchen Gründen ist die Auffassung von E._____ nicht zutreffend? 4. In seinem Gutachten vom 8. Dezember 2022 (Beilage 6 zur Duplik vom

E. 19

Dezember 2022) kommt Dipl. Forstingenieur ETH/SIS G._____ (ebenfalls) zum Ergebnis, dass der massgebliche Wald als Niederwald zu qualifizieren ist. Sollte das AWN diese Auffassung nicht teilen: Aus welchen Gründen ist die Auffassung von G._____ nicht zutreffend? 5. Auf welche Art der Waldbewirtschaftung des grün markierten Bereichs ist anhand der Aufnahmen aus dem Jahr 2017 und 2020 zu schliessen? 16. Gegen diese prozessleitende Verfügung erhob die Beschwerdeführerin am

E. 21

August 2023 Prozessbeschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Mit Urteil R 23 71 vom 23. Januar 2024, mitgeteilt am 30. Januar 2024, wurde die Beschwerde gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wurde, und die angefochtene prozessleitende Verfügung vom 10. August 2023 wurde mit Ergänzungen versehen (vgl. Dispositiv Ziff. 1.1 [Frage 2.2] und Ziff. 1.2 [Frage 2.3], S. 14). Kosten wurden nicht erhoben (Ziff. 2). Die Beschwerdeführerin wurde für dieses Verfahren aus der Gerichtskasse mit CHF 1'422.50 (inkl. Spesen und MWST) entschädigt.

- 13 - 17. Mit Amtsbericht vom 1. Mai 2024 beantwortete das AWN die gestellten Fragen:
Zu 1: Bei der Bestockung in dem betreffenden Bereich handelt es sich u.E. um Hochwald. Begründet wird diese Einschätzung mit der Präsenz von standortgerechten hochwachsenden Baumarten (Esche, Bergahorn, Schwarzerle, Buche, Kirsche), welche gemäss den Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden (Stand September 2014) aufgrund ihrer zu erwartenden Endhöhe zu den "hohen Bäumen" gezählt werden. Diese Bäume stellen ausschliesslich Kernwüchse (keine Stockausschläge oder Wurzelbruten) dar. Es ist somit davon auszugehen, dass das betreffende Waldareal nicht im Niederwaldbetrieb bewirtschaftet wird resp. wurde. Noch sichtbare Stöcke sowie ältere Luftaufnahmen belegen, dass die sich aus den genannten Baumarten zusammensetzende Baumschicht in der Vergangenheit dichter und damit dominierend war. Durch die Entnahme von Oberständern (ohne bewusste Förderung von Stockausschlägen) kann u.E. kein Niederwald begründet werden. Die Einstufung des betreffenden Bestandes als Niederwald ist. u.E. nicht zutreffend. Zu 2: Die Wuchshöhe der oberen Baumschicht erreicht aktuell eine Höhe von max.

E. 22

August 2016 getroffene Einschätzung des damaligen Regionalforstingenieurs E. _____ nicht. Begründung: Gemäss den Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden (Stand September 2014) ist für die Zuordnung einer Bestockung zum Niederwald entweder die Betriebsform (Niederwaldbetrieb) oder die zu erwartende Höhe massgebend. E. _____ erwähnt in seiner Stellungnahme weder die Arten der am Standort stockenden Bäume noch die praktizierte forstliche Bewirtschaftungsform. Aktuelle Bestandenserhebungen zeigen, dass am betreffenden Standort neben diversen Straucharten Eschen, Bergahorn, Schwarzerle, Buchen und Kirschen stocken. Diese Baumarten lassen sich, gemäss den bereits zitierten Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden, aufgrund ihrer zu erwartenden Endhöhen in die Gruppe der "hohen Bäume" einordnen. Gemäss Angaben des aktuell zuständigen Regionalforstingenieurs H. _____ sowie des zuständigen Revierförsters der B. _____ wurde und wird die betreffende Bestockung nicht im Niederwaldbetrieb bewirtschaftet. Zu 4: Das Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden teilt die im Gutachten vom 8. Dezember 2022 formulierte Auffassung des Dipl. Forstingenieur ETH/SIA G. _____ nicht. Begründung: [sh. zunächst oben/eingangs zu 3/Begründung – identische Formulierung]. Die am Standort stockenden Bäume stellen ausschliesslich Kernwüchse (keine Stockausschläge oder Wurzelbruten) dar. Es ist somit davon auszugehen, dass das betreffende Waldareal nicht im Niederwaldbetrieb bewirtschaftet wird resp. wurde (was durch den aktuell zuständigen Regionalforstingenieur H. _____ sowie den zuständigen Revierförster der B. _____, I. _____, bestätigt wurde).

- 15 - Noch sichtbare Stöcke sowie ältere Luftaufnahmen belegen, dass die sich aus den genannten Baumarten zusammensetzende Baumschicht in der Vergangenheit dichter und damit dominierend war. Durch die Entnahme von Obstständern (ohne bewusste Förderung

von Stockausschlägen) resp. durch eine bewusste Niederhaltung (Kappung) der Bestockung ohne Rücksicht auf den Stock (wie auf Parzelle Nr. 4990 praktiziert) wird u.E. kein Niederwald begründet. Zu 5: Aufgrund der Aufnahmen aus dem Jahr 2017 und 2020 ist davon auszugehen, dass aus dem vorhandenen Baumbestand die grösseren Bäume entnommen wurden, so dass heute teilweise der Strauchaspekt dominiert. Diese Art der Waldbewirtschaftung ist jedoch nicht gleichzusetzen mit einer Niederwaldbewirtschaftung, bei der die Bäume bewusst so genutzt werden, dass das Holz aus den Stöcken gefällter Bäume wächst. Ebenso wenig gilt eine Niederhaltung (Kappung) der Bestockung ohne Rücksicht auf den Stock (wie auf Parzelle Nr. 4990 praktiziert) als Niederwaldbetrieb. 18. Mit Schreiben vom 6. Mai 2024 teilte die Beschwerdegegnerin 1 dem Gericht mit, dass sie auf eine Stellungnahme zum Amtsbericht des AWN vom 1. Mai 2024 verzichte. 19. Mit Eingabe vom 15. Mai 2024 hielten die Beschwerdeführer zum Amtsbericht des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) vom 1. Mai 2024 was folgt fest: 1. Das AWN bestätige in Ziff. 1 und 2 des Berichts, dass es sich beim Wald auf den Grundstücken Nrn. 2729, 14367, 4990 und 4975 um Hochwald handle. 2. Die Auffassung des damaligen Regionalforstingenieurs E._____ in seinem Schreiben vom 22. August 2016 und von Dipl. Forstingenieur

- 16 - ETH/SIA G._____ in seinem Gutachten vom 8. Dezember 2022, wonach es sich beim besagten Wald um Niederwald handle, werde vom AWN in Ziff. 3 und 4 des Amtsberichts nicht geteilt. 3. In Ziff. 5 des Amtsberichts vom 1. Mai 2024 komme das AWN zum Schluss, dass auch keine Niederwaldbewirtschaftung vorliege. 4. Damit sei erstellt, dass es sich beim Waldareal, welches an das Baugrundstück angrenze, um Hochwald handle. Deshalb müsse das Bauvorhaben gemäss Art. 29 KWaG einen Abstand von 10 m zur Waldgrenze einhalten. 5. Weil das geplante Bauvorhaben im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke bzw. im südwestlichen Fassadenbereich bis zu 5 m in den gesetzlichen Waldabstand von 10 m hineinrage bzw. den gesetzlichen Waldabstand um bis zu 5 m verletze, sei die Beschwerde vom 26. August 2022 allein aus diesem Grunde antragsgemäss gutzuheissen. 6. Im Übrigen werde auf die Ausführungen in der Beschwerde vom

E. 26

August 2022, der Replik vom 10. November 2022 und Triplik vom 2. Februar 2023 verwiesen. 20. Mit Stellungnahme vom 4. Juni 2024 machte die Beschwerdegegnerin 2 geltend, dass der AWN-Bericht vom 1. Mai 2024 sowohl in fachlicher Hinsicht als auch im Hinblick auf den Grundsatz von Treu und Glauben problematisch sei. Im Zusammenhang mit der Qualifikation der Bestockung auf Parzelle 4490 (recte 4990) sei insbesondere zu beachten, dass hierfür der statische Waldbegriff gelte. Bei der im Zonenplan der Beschwerdegegnerin 1 eingezeichneten Waldlinie handle es sich um eine statische Waldgrenze nach Art. 10 bzw. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0): Neue Bestockungen ausserhalb dieser Grenze gälten also ex lege nicht als Wald. Daraus folge, dass für die Feststellung der Waldform ausschliesslich die Bestockung innerhalb der Waldfeststellung massgebend sei. Bäume ausserhalb der Waldlinie (Rz. 5, S. 4 – rote Farbmarkierung) seien als

- 17 - nichtexistierend zu betrachten. Erstmals wurde überdies eine Verletzung des Vertrauensschutzes geltend gemacht (Rz. 9 ff.) Die Beschwerdegegnerin 1 verstosse durch ihr Verhalten gegen den Grundsatz von Treu und Glauben nach Art. 9 BV. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen (1. Vorbehaltlose Auskunft der Behörde [Rz. 14-15]; 2. Bestimmtheit der Auskunft [Rz. 16-17]; 3. Zuständige Behörde [Rz. 18-19]; 4.

Gutgläubigkeit [Rz. 20-21]; 5. Dispositionsbetätigung [Rz. 22-23 inkl. Abbildung 3 "Abparzellierung Parzelle 4990" auf S. 8, Rz. 24-26 inkl. Abbildung 4 "Bebaubare Parzellenfläche Waldabstand 5 m, Ausrichtung nach Süden, aktuelles Projekt" und Abbildung 5 "Bebaubare Parzellenfläche mit Waldabstand 10 m, Ausrichtung nach Westen" beide S. 9]; 6. Keine Veränderung der Rechts- oder Sachlage [Rz. 27-28]; 7. Interessenabwägung [Rz. 30-35 mitsamt Planskizze der Umgebung bezüglich Waldabstand bei Parzellen 2729, 6404, 6630, 6633], S. 11). Zusammenfassend und als Fazit (Rz. 36, S.11-12) wurde resümiert: Der Awn-Bericht vom 1. Mai 2024 erweise sich als un schlüssig, insbesondere werde in keiner Weise dargelegt, welche Bäume für die Beurteilung der Waldform massgebend gewesen seien. Es seien auch Bestockungen berücksichtigt worden, die ausserhalb der Waldfeststellung lägen und somit für die Beurteilung nicht massgebend seien. Das Amt setze sich auch mit der Beurteilung von E._____ gemäss Schreiben vom 22. August 2016 trotz expliziter Fragen nicht auseinander. Vielmehr werde einfach mitgeteilt, dass die Behörde die damalige Auffassung nicht teile. Diese Änderung führe zu einer Verletzung des Vertrauensschutzes und – da sämtliche Voraussetzungen erfüllt seien – blieben die Behörden an die erteilte Zusicherung gebunden. Der Bauherrin dürften keine Nachteile erwachsen. Daraus folge, dass Parzelle 4990 unter Berücksichtigung von einem Waldabstand von 5 m bebaubar sei. Das Baugesuch sei somit bewilligungsfähig und die dagegen gerichtete Beschwerde sei abzuweisen. Als Beilage wurde noch der Kaufvertrag vom 23. Oktober 2020 zwischen den damaligen Käufern (heute Beschwerdeführer) und den Verkäufern (damals

- 18 - Erbgemeinschaft mit heutiger Beschwerdegegnerin 2; Eigentümerin nach erfolgter Erbteilung) mit zugestellt. 21. Mit Eingabe vom 1. Juli 2024 äusserten sich die Beschwerdeführer innert gesetzter Frist zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 2 vom 4. Juni 2024. Sie hielten darin abermals an ihren Ausführungen 'zur Waldform' (II./Ziff. 1-5, S. 1-3) fest und entgegneten zur 'Verletzung des Vertrauensschutzes' (III./Ziff. 1-3.7, S. 3-6). In ihrer Zusammenfassung resümierten sie, dass keine der Voraussetzungen, die einen Vertrauensschutz begründen würden, erfüllt seien. Das Awn sei nicht an die unrichtige Mitteilung des ehemaligen Regionalforstingenieurs E._____ gebunden. Mithin habe die Beschwerdegegnerin 2 keinen Anspruch auf Erteilung einer unrichtigen Auskunft von einer nicht zuständigen Behörde (Ziff. 3.8). Weil der Amtsbericht des Awn vom 1. Mai 2024 nicht zu beanstanden sei und die Voraussetzungen für den geltend gemachten Vertrauensschutz nicht erfüllt seien, sei vorliegend ein Waldabstand von 10 m einzuhalten. Da dieser vom Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 2 verletzt werde, sei die verwaltungsgerichtliche Beschwerde vom 26. August 2022 antragsgemäss gutzuheissen (IV. Fazit, S. 6). 22. Mit Eingabe vom 12. Juli 2024 kam die Beschwerdegegnerin 2 (im Vergleich zur Eingabe vom 1. Juli 2024) zu gegenteiligen Schlussfolgerungen betreffend 'Waldform' (I./Ziff. 1-3 mit drei Farbfotos bezüglich 'Aufwuchssituation' 2019/2020/2021) wie auch betreffend 'Vertrauensschutz' (II./Ziff. 4-10 mit Plan Waldabstand 5 m). 23. Unter Inanspruchnahme des 'ewigen Replikrechts' äusserten sich die Beschwerdeführer am 24. Juli 2024 (freiwillig) ebenfalls auch noch zur letzten Eingabe der Beschwerdegegnerin 2 vom 12. Juli 2024.

- 19 - II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht

endgültig sind. Angefochten ist hier der Baubescheid Nr. 2021-0451 vom 28. Juni 2022, mitgeteilt am 4. Juli 2022, worin die Einsprache der Nachbarn (im aktuellen Verfahren die Beschwerdeführer) im Norden auf Parzelle Nr. 14367 gegen das Einfamilienhaus-Bauprojekt auf Parzelle Nr. 4990 von der Gemeinde/Stadt (Beschwerdegegnerin 1) abgewiesen wurde und der Bauherrin (Beschwerdegegnerin 2) die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen (vgl. im Sachverhalt Ziff. 2) erteilt wurde. Damit konnten sich die Beschwerdeführer nicht einverstanden erklären, weshalb sie dagegen am 26. August 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben (neu seit 1. Januar 2025 Fusion des Verwaltungs- und Kantonsgerichts zu 'Obergericht des Kantons Graubünden') und die Aufhebung des angefochtenen Entscheids beantragten. Dieser Entscheid ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem (damaligen) Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Gemäss Art. 50 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer der Nachbarzelle Nr. 14367, welche unmittelbar im Norden an die Bauparzelle Nr. 4990 grenzt. Demnach kann aufgrund der räumlichen Nähe (weit weniger als 100 m) von einer besonderen Beziehungsnähe und grundsätzlich von einem schutzwürdigen Interesse (Einhaltung Grenz- und Waldabstände, kein Mehrverkehr, kein Zusatzlärm, Erhalt Umgebung etc.) an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids ausgegangen werden. Auf die zudem form- und

- 20 - fristgerecht erhobene Beschwerde (s. Art. 38 Abs. 1, Art. 39 Abs. 1 lit. b [Fristenstillstand 15. Juli-15. August] sowie Art. 52 Abs. 1 VRG) ist somit einzutreten. 2. In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde – trotz Vorliegens des Amtsberichts vom 1. Mai 2024 – von Seiten der Beschwerdegegnerin 2 mit Stellungnahme vom 4. Juni 2024 der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins gestellt (siehe S. 12, III. Beweismittel/B. Augenschein auf Parzelle 4990 unter Beizug einer Fachperson). Nach Auffassung des Gerichts kann darauf im Einklang mit Art. 12 Abs. 1 lit. e VRG verzichtet werden. Einerseits ergibt sich der rechtlich relevante Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten (vgl. dazu insbesondere: Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 5, 6.1-6.3 sowie 7; Akten der Beschwerdegegnerin 2 [Bg2-act.] 6 und 7; zzgl. Rechtsschriften Beilagen A15 und G4 [Abb.1, 3 sowie speziell Abb. 4 und 5, S. 9]; Akten der Beschwerdegegnerin 1 [Bg1-act.] 2-18) und es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern die Abnahme weiterer Beweise zusätzliche entscheidungswesentliche Erkenntnisse liefern könnte. Andererseits gilt es vorliegend ausschliesslich Rechtsfragen zu beantworten, die sich anhand der eingereichten Planunterlagen und Abstands-Raumskizzen, dem massgebenden kantonalen Waldgesetz (KWaG; BR 920.100), dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG; BR 801.100), dem kommunalen Baugesetz der Beschwerdegegnerin 1 (BauG; RB Nummer 611) und der Rechtsprechung des Bundesgerichts zuverlässig und abschliessend beantworten lassen. Der Antrag auf die Erhebung weiterer Beweismittel – wozu auch der Augenschein zählt – erweist sich demnach zur Sachverhaltsermittlung und Fallbeurteilung nicht notwendig, was zur Abweisung des gestellten Verfahrensantrags führt. Das Gericht verzichtet in antizipierter Beweiswürdigung auf die Durchführung einer Ortsbegehung auf Parzelle 4990 (Bauherrin/Beschwerdegegnerin 2) sowie der Nachbarparzelle 14367 (Beschwerdeführer) (vgl. BGE 141 I 60 E.

- 21 - 3.3, 134 I 140 E. 5.3, 131 I 153 E. 3; Urteil des Bundesgericht 1C_646/2018 vom 13. Juni 2019 E. 1.4). 3. Materiell ist vorliegend strittig und zu prüfen, ob die geplante Baute (EFH) auf Parzelle 4990 den massgebenden Waldabstand nach Art. 29 KWaG einhält. Bei der Qualifikation als Hochwald beträgt der einzuhaltende Abstand 10 m, bei Bejahung und Anerkennung eines Niederwalds lediglich 5 m. Die Beantwortung dieser Expertenfrage ist daher von zentraler und ausschlaggebender Bedeutung für die Beurteilung der Rechtmässigkeit des geplanten Bauprojekts (Neubau eines EFH) auf Parzelle 4990. Wird diese Frage im Sinne der Beschwerdeführer (Hochwald/Abstand 10 m) entschieden, ergibt sich bereits aus der Stellungnahme vom 4. Juni 2024 der Beschwerdegegnerin 2 aufgrund der dort noch bebaubaren Parzellenfläche (siehe Abb. 5 [Waldabstand 10 m, mit Ausrichtung nach Westen] im Vergleich zu Abb. 4 [Waldabstand 5 m, mit Ausrichtung nach Süden, aktuelles Projekt], auf S. 9) augenfällig, dass zwar noch gebaut werden kann, aber beträchtliche Anpassungen und Änderungen am aktuellen Bauprojekt unumgänglich wären. Die dafür erforderliche Überarbeitung des Gesamtprojekts würde sowohl die bis heute umstrittenen Verletzungen des Grenzabstands, der anrechenbaren Grund- und Geschossflächen, der Ausnützungsziffer als auch die Bestimmung der Hauptfassadenfront mitsamt der Einteilung und Ausrichtung der Wohn-, Ess- und Schlafräume betreffen und damit ein neues Gesamtprojekt erforderlich machen. Auf diese baurechtlichen Aspekte ist sinnvollerweise daher erst einzugehen, wenn sich die Auffassung der Beschwerdegegnerinnen mit einem Waldabstand von 5 m als zutreffend erweisen sollte, andernfalls würden sich vertiefte Ausführungen dazu erübrigen, weil eine Realisation des geplanten Bauvorhabens bei Beachtung eines Waldabstands von 10 m von vornherein nicht in Frage käme. Im Weiteren wird die nachträglich (erstmalig mit Eingabe vom 4. Juni 2024) gestellte Anschlussfrage eines allfälligen Vertrauensschutzes zu klären und

- 22 - zu beantworten sein, weil sich die Beschwerdegegnerin 2 davon eine Entschädigung für die bereits getätigten Projektarbeiten erhofft. 4. Nach Art. 29 Abs. 1 KWaG beträgt der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald zehn Meter und gegenüber Niederwald fünf Meter (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_164/2012 vom 30. Januar 2013 E. 9.4, 1P.291/2005 vom 10. November 2005 E. 2.2). Zuständige Behörde für die Erteilung der Baubewilligung und speziell für die Prüfung der Einhaltung des Waldabstands ist laut Art. 85 Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 BauG die Beschwerdegegnerin 1 als kommunale Baubehörde. Sie hat die entsprechenden Abklärungen zu treffen und die Qualifikation des jeweiligen Waldbestandtyps (Hoch- oder Niederwald) vorzunehmen. Vorliegend hat sich die Beschwerdegegnerin 1 fälschlicherweise auf den veralteten Bericht vom 22. August 2016 (Bf-act. 1) des ehemaligen Regionalforstingenieur E._____ des AWN abgestützt, bei der es sich lediglich um eine generelle, nicht projektbezogene Auskunft handelte. Auch das später von der Beschwerdegegnerin 2 selbst in Auftrag gegebene und nachgereichte (Partei-)Gutachten vom 8. Dezember 2022 von G._____ zum Baumbestand auf Parzelle 4990 (Bf-act. 6) vermag nicht zu überzeugen, soweit darin ausdrücklich bestätigt wird, dass es sich an der bewaldeten Südwestecke und entlang der gesamten westlichen Parzellengrenze aufgrund der geprüften Zuweisungskriterien um "Niederwald" handle, womit die Einhaltung des geringeren Waldabstands von fünf Metern ausreichend wäre. Es wurde dabei auf die Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden (Art. 14 KWaG), insbesondere auf Ziff. 4.5 und die dortige Definition von Hoch- und Niederwald betreffend Waldabstand, Bezug genommen (Bf-act. 7). In Anbetracht der zwischen den Parteien offensichtlich diametral unterschiedlichen Auffassungen über den vorherrschenden Waldbestandtyp auf Parzelle 4990 ist der zuständige Instruktionsrichter zur Ansicht

gelangt, dass nur ein neutrales und zeitlich aktuelles (Gerichts-)Gutachten

- 23 - zuverlässig Auskunft über die Kernfrage der Waldqualifikation Auskunft erteilen kann. Zu diesem Schluss gelangte der Instruktionsrichter umso mehr, als die vom früheren Regionalforstingenieur vorgenommene Einstufung als Niederwald vom amtierenden Regionalforstingenieur F. _____ nicht geteilt wurde. Gemäss telefonsicherer Auskunft vom 12. Dezember 2022 hielt derselbe fest, dass es sich beim fraglichen Waldstreifen nicht um Niederwald handeln könne. Laut AWN-Bericht vom 1. Mai 2024 (vgl. Gerichtsakten [G1]) – welcher in Kenntnis aller bisherigen Berichte und Einschätzungen und aufgrund ganz konkreter Fragen des Instruktionsrichters im Schreiben vom 11. April 2024 mitsamt integrierter Raumskizze (vgl. Korrespondenzakten [E32]) erstellt wurde – ist die Kernfrage nach der Qualifikation des Waldbestandtyps geklärt. Nach diesem inhaltlich überzeugenden, umfassenden und schlüssigen Fachbericht ist ausgewiesen, dass der massgebende Waldstreifen im Westen und im Südwesten der Parzelle 4990 als Hochwald zu qualifizieren ist. Zur Begründung dieser Qualifikation kann selbstredend auf die Ausführungen unter Ziff. 17 [zu 1-5] im Sachverhalt verwiesen werden. Von entscheidender Bedeutung ist dabei – im Einklang mit den Richtlinien für die Waldfeststellung (Bf-act. 7) –, dass sowohl die Charaktermerkmale für einen Niederwaldbetrieb nach Ziff. 4.5.2 verneint wurden als auch die Lage und die zu erwartende Höhe der einzelnen Baumarten nach Ziff. 4.5.3 als für Hochwald typisch und als auf Parzelle 4990 vorhanden bezeichnet wurden. Am Ende des AWN-Berichts vom 1. Mai 2024 wurde noch folgender "Allgemeiner Hinweis" gemacht: "Unabhängig von der (theoretischen) Einstufung der Bestockung als Hoch- oder Niederwald befinden sich in dem betreffenden Gehölzbestand Bäume, welche aufgrund ihrer Wuchshöhe bei zu geringem Waldabstand (< 10 m) eine Gefährdung für die angrenzende Bebauung darstellen können." Es existiert somit ein reales Gefahrenpotential, sollte ein kleinerer Waldabstand als 10 Meter geduldet werden. Aus dem Gesagten ergibt sich für das Gericht zweifelfrei, dass der als "Hochwald" zu qualifizierende Baumbestand inkl. Gehölz und

- 24 - Sträuchern auf Parzelle 4990 auch im öffentlichen Interesse einer wirksamen Gefahrenprävention danach verlangt, dass konkret ein Mindestabstand von zehn Metern zum nächstgelegenen Wohngebäude eingehalten wird. Die privaten Interessen der Beschwerdegegnerin 2 an einer möglichst raschen, projektgetreuen und deshalb kostengünstigen Projektrealisation ihres Einfamilienhauses auf Parzelle 4990 vermögen die gegenteiligen Interessen an der Einhaltung der von Gesetzes wegen vorgeschriebenen Waldabstände sowie der Reduktion des realistischen Schadenpotentials für Leib und Leben von Menschen in ihren Wohngebäuden nicht zu überwiegen, womit am grösseren Waldabstand von zehn Metern (laut Beschwerdeführer) anstatt desjenigen von fünf Metern (laut Beschwerdegegnerinnen) vorliegend kein Weg vorbeiführt. Dass diese fundiert abgeklärte Sach- und Rechtslage auf die Gesamtkonzeption des geplanten Wohngebäudes auf Parzelle 4990 beträchtliche Auswirkungen hat, ändert aber nichts daran, dass die Beschwerdegegnerin 2 ihr Grundstück immer noch bebauen und zur Wohnnutzung verwenden kann, allerdings nicht in der bisher beabsichtigten Form und Ausgestaltung laut bereits bewilligtem Baubescheid Nr. 2021-0451 vom 28. Juni 2022 durch die Beschwerdegegnerin 1. Der angefochtene Baubescheid muss folglich aufgehoben werden. Eine materielle Behandlung der weiter gerügten Beschwerdepunkte (wie die Einhaltung der Grenzabstände bei Haupt- und Nebenfassade, Überschreitung der anrechenbaren Grund- und Geschossflächen sowie der zulässigen Ausnutzungsziffer, Abklärungen über

Mehrverkehr/Zusatzlärm, Erhalt Umgebung usw.) fällt damit ausser Betracht, da ein neues Gesamtkonzept über die Ausrichtung, Nutzung und Raumeinteilung für den Bau des EFH auf Parzelle 4990 erforderlich ist, um den Waldabstand von 10 Metern einzuhalten. Eine andere Schlussfolgerung kann der Raumskizze der Beschwerdegegnerin 2, eingereicht mit Stellungnahme vom 4. Juni 2024 (Abb. 5, S. 9), nicht entnommen werden, weil offensichtlich neue

- 25 - Lösungsansätze für eine optimale Nutzung des Baugrundstücks der Beschwerdegegnerin 2 gesucht und gefunden werden müssen. Mit einer überarbeiteten Projektvariante wird dies gelingen. 5. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV) bedeutet, dass die Privaten Anspruch darauf haben, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden (BGE 143 V 95 E. 3.6.2 und 341 E. 5.2.1). In Zusammenhang mit dem Grundsatz des Vertrauensschutzes steht auch das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens der Verwaltungsbehörden gegenüber den Privaten (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, § 10 Rz. 624, S. 144). Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben kann eine unrichtige Auskunft, welche eine Behörde dem Bürger erteilt, unter gewissen Umständen Rechtswirkungen entfalten. Voraussetzung dafür ist, dass a) es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt; b) die Auskunft sich auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht; c) die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, dafür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; d) der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres erkennen können; e) der Bürger im Vertrauen hierauf nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat; f) die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung noch die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung; g) das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige am Vertrauensschutz nicht überwiegt (siehe BGE 137 II 182 E. 3.6.2; Urteil des Bundesgerichts 8C_306/2015 vom 25. August 2015 E. 3.2). Vertrauensschutz setzt nicht zwingend eine unrichtige Auskunft oder Verfügung voraus; er lässt sich auch aus einer blossen behördlichen Zusicherung und sonstigem, bestimmte Erwartungen begründendem Verhalten der Behörden herleiten (BGE 111 Ib 116 E. 4; Urteil des Bundesgerichts 8C_914/2015 vom 9. Mai 2016 E. 5.3).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.