



**VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS GRAUBÜNDEN
DRETGIRA ADMINISTRATIVA DAL CHANTUN GRISCHUN
TRIBUNALE AMMINISTRATIVO DEL CANTONE DEI GRIGIONI**

R 16 30

5. Kammer

Vorsitz	Meisser
RichterIn	Audétat, Moser
Aktuar	Gross

URTEIL

vom 8. September 2016

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

Eheleute A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Philipp,

Beschwerdeführer

gegen

Gemeinde X. _____,

Beschwerdegegnerin

und

B. _____,

Beschwerdegegner

betreffend Baueinsprache

1. Am 15. Dezember 2015 stellte B._____ bei der Gemeinde X._____ das Gesuch um Erstellung eines Wohnhauses (EFH) auf Parzelle 7197 an der X._____erstrasse in der Gemeinde X._____. Die Zufahrt zum geplanten Haus soll gemäss den Baugesuchsplänen direkt ab der Kantonsstrasse (X._____erstrasse) über eine ca. 38.8 % Steigung aufweisende, fast vollständig grundstücksinterne Erschliessungsstrasse erfolgen. Das Baugesuch wurde am 24. Dezember 2015 publiziert und lag vom 24. Dezember 2015 bis 13. Januar 2016 öffentlich auf.

2. Dagegen erhoben die Eheleute A._____, Eigentümer der Nachbarparzelle 7298, am 7. Januar 2016 Einsprache.
Gemäss Bauplänen sei eine 38.8 % steile Zufahrtsrampe vorgesehen. Nach Art. 55 Abs. 3 BG sei eine solche Steigung nicht zulässig. Von der Erteilung einer allfälligen Ausnahmegewilligung sei abzusehen. Die sehr steile Zufahrt münde direkt auf das Trottoir und in die Kantonsstrasse, was ein grosses Gefahrenpotenzial für Fussgänger, Schulkinder und Benützer der Kantonsstrasse mit sich bringe. Im Winter sei hier mit einer starken Schnee- und Eisglätte zu rechnen. Auch wenn dies eventuell mit einer Beheizung der Rampe verringert werden könne, könne ein Ausfall des Systems bei dieser Neigung verheerende Folgen haben. Es sei ihnen bewusst, dass die Zufahrt zur Parzelle sehr schwierig sei, weswegen ein Zugang via Tiefgarage in diesem Gelände die einzig sinnvolle Möglichkeit sei. In diesem Zusammenhang seien sie bereit, mit B._____ über ein allenfalls notwendiges Näherbaurecht zu diskutieren.

3. Mit Verfügung vom 7. März 2016 bewilligte das Tiefbauamt Graubünden (TBA) den von B._____ nachgesuchten Anschluss an die Kantonsstrasse unter insbesondere nachstehenden Bedingungen und Auflagen: Die Anlage hat dem genehmigten Projekt zu entsprechen. Die von der Bewilligungsbehörde vorgenommenen Korrekturen der Projektpläne sind einzuhalten und bilden integrierenden Bestandteil der Verfügung. Die Bewilli-

gung stellt eine koordinationsbedürftige Zusatzbewilligung gemäss Art. 88 KRG dar. Sie wird dem Gesuchsteller gleichzeitig mit der Baubewilligung der Gemeinde eröffnet bzw. zugestellt.

4. Das TBA stellte die Bewilligung samt Plänen der Gemeinde am 7. März 2016 zur Weiterverteilung zu. Nach den vom TBA bewilligten Plänen beträgt das Gefälle der Zufahrt ca. 42.5 %. Am Hangfuss beträgt das Gefälle danach auf einer Länge von 5 m (inklusive der Trottoirbreite von 1.5 m) höchstens 5 %.
5. Am 12. April 2016 wies die Baubehörde X._____ die Einsprache ab.
Der Kanton habe die Zufahrt mit Auflagen bewilligt. Er verlange, dass die Steigung der ersten 5 m ab der Kantonsstrasse maximal 5 % aufweise. Die Disposition von Zufahrtstrassen ausserhalb des 5 m-Rayons interessiere den Kanton nicht.
Parzelle 7197 sei infolge der unglücklichen Parzellenform nur sehr schwierig zu erschliessen. Eine weniger steile Zufahrt würde wegen der durch die Parzellenform erzwungenen Lage des Wohnhauses einen unverhältnismässig grossen Aushub erfordern. Die Sicherheit auf dem Gehweg und auf der Kantonsstrasse sei für die Baukommission von grosser Bedeutung. Die Bedenken der Einsprechenden seien daher nachzuvollziehen. Zwar bewillige die Baukommission das Baugesuch, verfüge aber als Auflage, dass bei Beginn der Zufahrtsteigung ein genügend starker, versenkbarer Poller installiert werde, welcher ganzjährig als Normalposition "ständig ausgefahren" einnehme. Der Poller fahre nur ein, wenn sich ein Fahrzeug nähere. Ein Fahrzeug müsse vor dem Poller anhalten und dessen Senkung abwarten. Nach der Durchfahrt bewege sich der Poller wieder in seine Normalposition. Zudem sei von B._____ zu zeigen, wie im Winter mit der Schnee-/Vereisungssituation umgegangen werde. Hier könne die Baubehörde, falls notwendig, zusätzliche Massnahmen vorschreiben.

6. Dagegen erhoben die Eheleute A._____ (Beschwerdeführer) am 10. Mai 2016 beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde und beantragten die Aufhebung des Einspracheentscheides und die Aufhebung der erteilten Baubewilligung. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen (der Beschwerde am 3. Juni superprovisorisch und am 7. Juni 2016 definitiv zuerkannt).

Aufgrund der Gefahrensituation und der zusätzlich zu erwartenden Lärmemissionen seien sie stärker betroffen als die Allgemeinheit. Sie und ihre Kinder passierten den Ort, an dem die Zufahrt geplant sei, jeden Tag.

Die Erschliessung des geplanten EFH solle über eine 42.5 % steile Strasse erfolgen, die unmittelbar an das Grundstück der Beschwerdeführer angrenze. Es seien drei Einstellplätze geplant. Die Planänderung, wonach zwischen Poller und Trottoir eine flache Zufahrt von rund 5 m Länge projektiert sei, mache die Strasse noch steiler, ca. 42.5 %. Nach Art. 55 Abs. 3 BG dürften Zufahrtsrampen eine maximale Steigung von 12 % aufweisen, Ausnahmen seien insbesondere in der Dorfzone bei Vorliegen besonderer Verhältnisse möglich. Parzelle 7197 befinde sich nicht in der Dorfzone, sondern in der Wohnzone. Hier seien keine Ausnahmen möglich. Sollte das Gericht gegenteiliger Ansicht sein, dürfe die Bewilligung für das vorliegende Projekt auch mit zusätzlichen Auflagen nicht erteilt werden. Ausnahmen wären höchstens dann zu gestatten, wenn die Abweichung von der gesetzlichen Norm in vertretbarem Rahmen wäre und eine alternative Erschliessung generell ausser Betracht fiele. Es gehe um die Verkehrssicherheit. Würden Steigungen von mehr als 12 % erlaubt, würde diese zusätzlich beeinträchtigt. Welche Steigung verantwortbar wäre, könne nicht generell beantwortet werden. Es hänge von der Verkehrsdichte ab, ob Ausweichmöglichkeiten bestünden etc.. Hier sei die Verkehrssicherheit erheblich beeinträchtigt. Die Strasse führe direkt auf das Trottoir und die Kantonsstrasse, welche durch Fussgänger, Radfahrer, Autos und Lastwagen frequentiert werde. Komme ein Fahrzeug ins Rut-

schen, würden Passanten gefährdet. Das Abrutschen der Fahrzeuge könnte auch Grenzvorrückungen zum Grundstück der Beschwerdeführer beeinträchtigen. Dieses Werk sei in der Praxis untauglich, insbesondere in den kalten Jahreszeiten und am meisten im Winter. Bereits bei leicht schneebedeckter Strasse sei die Zu- und Wegfahrt auch mit einem Allradfahrzeug praktisch unmöglich. Im unteren Teil des Grundstücks bestünden keine Parkmöglichkeiten. Im Herbst schüfen gefallene Blätter und kalte Temperaturen sowie Regen eine Rutschbahn. Der Beschwerdegegner möchte bei sich einen Kleinbus abstellen. Gegen ein derart schweres Fahrzeug wäre auch der Poller nutzlos. Es wäre möglich, dass auf dem Grundstück eine Tiefgarage erstellt und dann an tieferer Stelle auf die Abstellplätze eingefahren würde. Damit sei auch die zweite Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung nicht erfüllt. Dass dabei Mehrkosten entstünden, dürfe keine Rolle spielen. Hier entstünde sogar ein wesentlicher Mehrwert. Eine Treppe sei zudem nicht geplant. Während der Versenkung des Pollers würden wartende Autos in die Kantonsstrasse hineinragen und versperrten das Trottoir. Dies führe zu Behinderungen und gefährlichen Situationen. Zudem könne ein Poller mit Lichtschranke von jedem Passanten betätigt werden. Auch die Zufahrt mit Gewichtssensor überzeuge nicht. Die Zufahrt im untersten Teil werde nicht nur vom Beschwerdeführer, sondern auch von Parzelle 7241 beansprucht. Der Poller senkte sich immer auch dann, wenn auf Parzelle 7241 gefahren würde. Es sei nicht möglich, dass der Poller sich nur dann senke, wenn ein Fahrzeug von oder zur Parzelle 7197 fahren wolle. Dem schweren Gewicht eines Kleinbusses hielte ein Poller nicht stand. Dem Kanton sei nicht bekannt, dass die Gemeinde die Baubewilligung mit der Auflage betreffend Poller erteilt habe. Sodann wäre die Bewilligung seitens des Kantons zu verweigern, weil der Poller gemäss Auflage der Gemeinde näher als 5 m zur Kantonsstrasse zu stehen käme. Somit fehle es an der Bewilligung gemäss Art. 52 StrG.

7. Da die Gemeinde zur Zeit der Beschwerdeerhebung die Baubewilligung noch nicht zugestellt hatte, wurde sie vom Instruktionsrichter aufgefordert, dies nachzuholen, was am 12. Mai 2016 geschah. Danach bewilligte die Gemeinde das Gesuch unter insbesondere den Auflagen, dass der vorerwähnte Poller installiert werde und zu zeigen sei, wie im Winter mit der Schnee-/Vereisungssituation umgegangen werde. In der Folge passten die Beschwerdeführer am 14. Mai 2016 ihr Rechtsbegehren wie folgt an:

1. Der Entscheid vom 12. April 2016 und die Baubewilligung vom 12. Mai 2016 seien aufzuheben.
2. Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.
3. Unter gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdegegners.

Im Übrigen hielten sie an den Ausführungen in der Beschwerdeschrift fest und fügten an, die Baubehörde habe die Problematik der Eis- und Schneeglätte ebenfalls anerkannt und habe den (recte) Beschwerdegegner aufgefordert, zu zeigen, wie er damit umgehen werde. Eine Bewilligungserteilung vor der Regelung der Erschliessungssituation komme nicht in Frage. Eine 42.5 % steile Strasse könne im Winter nicht sinnvoll unterhalten und gefahrlos benutzt werden.

8. Am 24. Mai 2016 beantragte die vom Gericht zur Vernehmlassung aufgeforderte Gemeinde (Beschwerdegegnerin), die Beschwerde sei abzuweisen.

Weil die Sicherheitsbedenken ernst zu nehmen seien, habe sie in der Baubewilligung technische Installationen verlangt, die diesen Bedenken ausreichend Rechnung trügen. Parzelle 7197 sei schwierig zu erschliessen. Mit den von der Baukommission geforderten Massnahmen sei die steile Anfahrtsrampe aber realisierbar. An ihren Entscheiden vom 12. April 2016 und vom 12. Mai 2016 halte sie fest. Die aufwändige technische Lösung, welche die Gefährdung auf dem Trottoir der Kantonsstrasse

ausschliesse, werde verfügt. Hier handle es sich um den Zugang zu einem Wohnhaus auf einer privaten Parzelle. Allein auf Gemeindegebiet X._____ gebe es einige Beispiele steiler Wege. Die Formulierung im Art. 55 Abs. 4 BG "insbesondere in der Dorfzone" schliesse Ausnahmegewilligungen in der Wohnzone nicht aus. Auch die Erschliessung von Parzelle 7298 der Einsprecher zur Kantonsstrasse sei klar steiler als 12 %. Entsprechend habe sie in der Baubewilligung die erwähnte Auflage verfügt. Die geforderte Installation müsse dem Alltag genügen. Die Form von Parzelle 7197 verhindere eine einfache Erschliessung. Die geplante Lösung, verbunden mit den Auflagen der Baukommission sei vom Sicherheitsaspekt her aber machbar. Es wäre willkürlich, wenn seitens der Baubehörde Mehrkosten z.B. für eine Tiefgarage vorgeschrieben würden. Die Baubewilligung sehe vor, dass vor der Installation die technische Lösung der Baubehörde zur Begutachtung zu unterbreiten sei. Diese müsse konkret so ausgestaltet werden, dass sie der Sicherheit auch auf Trottoir und Kantonsstrasse genüge. Der Kanton (TBA) interessierte sich für die ersten 5 m ab Kantonsstrasse und was danach gebaut werde, sei Sache der Bauherrschaft. Das TBA habe die Steilheit kommentarlos zur Kenntnis genommen. Die in der Baubewilligung aufgeführte Skizze mit dem Poller sei ein Schema, welches das Prinzip erläutere. Der Poller könne problemlos in das Steilstück hinein verschoben werden, z.B. 7 m ab Kantonsstrasse und erfülle dort seinen Zweck genauso gut. Die konkrete Lösung werde noch zu begutachten sein.

9. Am 6. Juni 2016 schrieben die Beschwerdeführer, die Beschwerde richte sich selbstverständlich auch gegen die Beschwerdegegnerin, welche die Verfügungen erlassen habe.
10. Gleichentags edierte die dazu vom Instruktionsrichter aufgeforderte Beschwerdegegnerin, die Unterlagen des Baubewilligungsverfahrens betreffend das vorliegend streitige Baugesuch.

11. Von B._____ (Beschwerdegegner) ging innert Frist keine Stellungnahme ein.
12. Am 11. Juli 2016 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein durch, an welchem die Beschwerdeführer persönlich in Begleitung ihres Rechtsvertreters teilnahmen. Die Beschwerdegegnerin war durch den Leiter des Bauamtes vertreten. Der Beschwerdegegner und Bauherr war ebenfalls persönlich zugegen. Weiter waren als Auskunftspersonen betreffend Ein- und Zufahrt auf die Kantonsstrasse sowie Verkehrssicherheit ein Vertreter des Tiefbauamtes und ein Vertreter der Verkehrspolizei des Kantons Graubünden eingeladen worden und vor Ort auch präsent. Allen Anwesenden wurde dabei im Zuge des Augenscheins die Möglichkeit geboten, sich zu den räumlichen und erschliessungstechnischen Verhältnissen im verkehrsneuralgischen Ein- und Ausfahrtsbereich ab Parzelle 7197 in steiler Hanglage (Gefälle über 40 %) in die direkt darunter verlaufende Kantonsstrasse zu äussern. Von Seiten des Gerichts wurden zudem noch acht Fotos von der aktuellen Erschliessungs-, Überbauungs- und Nutzungssituation erstellt und dem Protokoll des Augenscheins beigelegt. In Berücksichtigung und Kenntnis der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichts betreffend Protokollierungspflicht (s. Urteil 1C_457/ 2015 vom 3. Mai 2016 E.2.3 und 2.4) wurden die Parteien vom Instruktionsrichter - zur Wahrung des rechtlichen Gehörs vor der Urteilsfällung - angefragt, ob sie die Zustellung des Augenscheinprotokolls wünschten oder ob sie darauf verzichten würden. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer ersuchte um Zustellung des Protokolls und damit der Möglichkeit zur Stellungnahme, was folgerichtig für alle Beteiligten gilt.
13. Mit Schreiben vom 16. August 2016 brachte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer vor, dass das Protokoll vom 11. Juli 2016 die Ausführungen der Parteien und Experten am Augenschein korrekt wiedergebe, die

Steilheit des Geländes aber noch durch zwei selbst nachgereichte Fotos (kB 4 und kB 5) verstärkt dokumentiert werde.

14. Die Beschwerdegegnerin (Gemeinde) antwortete darauf mit Eingabe vom 22. August 2016 noch, dass sie lediglich auf die "Subjektivität der beiden Aufnahmen" (kB 4 und kB 5) hinweisen möchte. Was zähle – sei die Geometrie der Auffahrt und die richtige Installation des geforderten Pollers -, die (nachgereichten) Fotos würden diesbezüglich nicht weiterhelfen.

Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit für die Entscheidung erforderlich, im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Anfechtungsobjekte sind hier der Einspracheentscheid vom 12. April 2016 und die Baubewilligung vom 12. Mai 2016, worin die Beschwerdegegnerin (Gemeinde) das Gesuch des Beschwerdegegners (Bauherr) vom 15. Dezember 2015 betreffend Erstellung eines Wohnhauses (EFH) auf Parzelle 7197 mit direkter Hauszufahrt in steiler Hanglage (über 40 % Gefälle) mit verkehrstechnischen Auflagen bewilligte, wogegen sich die Nachbarn auf Parzelle 7298 (Beschwerdeführer) mit Beschwerde vom 10. Mai 2016, vervollständigt mit Nachtrag vom 14. Mai 2016, zur Wehr setzten. Beschwerdethema bildet die Frage, ob die geplante Hauszufahrt wegen ihrer Steilheit und dem vorhersehbaren Gefahrenpotential für andere Verkehrsteilnehmer (inkl. Beschwerdeführer) im Ein- und Zufahrtsbereich zur unterliegenden Kantonsstrasse (X.____erstrasse in der Fraktion Y.____) sowie für Fussgänger und Kinder auf der dort verlaufenden Gehsteiganlage mittels der verkehrssicherheitstechnisch gemachten Auflagen (elektronisch/automatisch ausfahrbares Poller-System bei Ausfahrt am Hang-

fuss vor Trottoir) bewilligungsfähig ist. Während die Beschwerdegegner die Bewilligungsfähigkeit aufgrund der in der Baubewilligung enthaltenen Auflagen bejahen, sind die Beschwerdeführer dazu klar anderer Meinung.

2. a) In materieller Hinsicht sind folgende Vorschriften auf kommunaler Stufe (Baugesetz [BG]) sowie kantonaler Ebene (Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden; [KRG; BR 801.100]) hier von den Parteien für anwendbar erklärt worden und demnach allenfalls für die Streitentscheidung bezüglich der streitbetroffenen Hauszufahrt von Bedeutung:

Art. 54 BG – Verkehrssicherheit

¹Die Baubehörde sorgt dafür, dass die gemeindeeigenen Verkehrsanlagen, insbesondere die Anlagen für den Langsamverkehr, gefahrlos benützt werden können.

²Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützerinnen und Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers der Anlage verfügen.

³Auf Dächern entlang von öffentlich nutzbaren Räumen sind Dachkännel und Schneefangvorrichtungen anzubringen. Wird durch abfliessendes Wasser oder Dachlawinen die öffentliche Sicherheit gefährdet, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen. Bleiben sie untätig, lässt die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ausführen.

⁴An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Art. 55 BG - Zu- und Ausfahrten

¹Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche kommunale Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

²An Quartierstrassen kann bei Garagen mit ferngesteuerter Toröffnung auf einen Vorplatz verzichtet werden. Der zonengemässe minimale Grenzabstand oder allfällige Baulinien sind jedoch einzuhalten.

³Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei 3 Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein.

⁴Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten.

⁵An Kantonsstrassen bedingen neue Anlagen oder Änderungen an bestehenden Anlagen eine zusätzliche Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes.

Art. 82 Abs. 1 KRG – Ausnahmen innerhalb der Bauzonen

Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

- b) Zunächst gilt es klarzustellen, dass die Auffassung der Beschwerdeführer nicht zutreffend ist, wonach die Hauszufahrt bzw. Grundstückseinfahrt anhand von Art. 55 BG zu beurteilen sei. Entgegen der von ihnen geäusserten Ansicht liegt vorliegend keine Rampe im Sinne von Art. 55 Abs. 3 BG, d.h. keine direkte Garagenausfahrt auf die Kantonstrasse, vor. Vielmehr ist der Fall einer verkehrsinternen Grundstückerschliessung mit unmittelbarer Ein- und Zufahrt auf eine öffentliche Hauptstrasse zu beurteilen. Dafür sind hingegen die allgemeinen Vorgaben gemäss Art. 54 BG betreffend Verkehrssicherheit massgebend. In dieser Baubestimmung wird aber keine maximal zulässige Strassenneigung erwähnt. Eine eigentliche Ausnahmebewilligung gemäss Art. 82 Abs. 1 KRG muss daher diesbezüglich ebenfalls nicht erteilt werden. Die Verkehrssicherheit nach Art. 54 BG ist aber ausnahmslos zu gewährleisten, was unter dem Titel Verkehrssicherheit sämtliche verkehrsrelevanten Gefahrenabwehrmassnahmen betreffen dürfte. Ausnahmen von den Vorschriften über die Verkehrssicherheit sind folglich keiner Ausnahmebewilligung zugänglich. Eine Bewilligungs-

erteilung für ein Strassenprojekt mit einer solch massiven (Hauszugangs-) Steigung von 42.5 % ist deshalb nur dann möglich, wenn entsprechende Sicherheitsmassnahmen verfügt werden, die in der Praxis auch wirklich zuverlässig greifen. Wie der gerichtliche Augenschein vom 11. Juli 2016 gezeigt hat, kann die geplante direkte Hauszufahrt mit einem beträchtlichen Neigungsgefälle von 42.5 % keineswegs als gut/befriedigend oder ungefährlich bezeichnet werden (s. Gerichtsfotos 1, 4 und 6 sowie nachgereichte kB 4 und kB 5; Beilagen C.10 und C.11 der Beschwerdegegnerin [Bg-act.C.10 und C.11]; mit Gefälle 42.5 % vom Erdgeschoss EFH bis zur Trottoir-/Gehsteiganlage bei Einfahrt). Selbst der beigezogene Experte für Verkehrstechnik der Kantonspolizei Graubünden lehnte vor Ort unmissverständlich die von der Beschwerdegegnerin (Gemeinde) und dem Beschwerdegegner (Bauherr) bevorzugte Lösung mit der Anbringung eines Pollers aus Sicherheitsgründen ab (Bg-act. C.12 S. 1-5 Funktionsweise "Pollersystem"). Ihm kann angesichts der extremen Steigung der vorgesehenen Zufahrt über Parzelle 7197 im untersten Hangabschnitt gefolgt werden (s. Situationspläne Bg-act. C.3/C.9). Dem Gericht erscheint es einleuchtend zu sein, dass der in der Baubewilligung auflagenweise verfügte [automatisch versenkbare] Sicherheitspoller allenfalls nicht immer und besonders nicht zu jeder Jahreszeit (im Winter bei Eis; Kälte und Schneemassen) zu 100 % funktioniert und umweltbedingte Unsicherheiten beim Betrieb und Unterhalt des Poller-Systems nicht ausgeschlossen werden können. Im Weiteren kann es sein, dass der Poller nicht ausgefahren ist, wenn ein Fahrzeug von der Kantonsstrasse einbiegen möchte und gleichzeitig ein Fahrzeug die Zufahrt vertikal von oben oder seitlich von der Nachbarparzelle 7241 her benützt. Zudem gibt es Friktionsmöglichkeiten mit der Zufahrtsrampe zum Nachbarhaus im Süden auf Parzelle 7241 (vgl. Gerichtsfotos 2, 3, 6 zum Einfahrtsbereich sowie insbesondere Foto 8 mit Zufahrtsrampe; aufschlussreich ferner Bg-act. C.19 mit Skizze „Standort Poller und Distanzangaben“). Die geplante und schon bewilligte Hauszufahrtsvariante muss daher als ungenügend und nicht realisierbar

bezeichnet werden, was gemäss dem Prinzip der Verhältnismässigkeit nach Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) noch die Prüfung anderer Projektvarianten betreffend Hauszufahrt in den Fokus rückt. Andernfalls wäre die grundstücksinterne Erschliessung überhaupt nicht bewilligungsfähig oder sonst einzig mittels grösseren Erdaushubs und mit der Erstellung einer teuren und für ein Einfamilienhaus völlig unverhältnismässigen Tiefgarage realisierbar.

- c) Eine (von mehreren) denkbaren Lösungen zu einer noch verhältnismässigen Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf dieser Grundstückszufahrt - auch im Winter - scheint dem Gericht zu sein, die betreffende Hauszufahrtsstrasse zu beheizen. Art. 11 Abs. 1 des Energiegesetzes des Kantons Graubünden (BEG; BR 820.200) mit dem Titel "Heizen im Freien" erlaubt nämlich die Installation neuer ortsfester Beheizungsanlagen, namentlich für Terrassen, Rampen, Rinnen und Sitzplätze, wenn sie ausschliesslich mit erneuerbarer Energie oder nicht anderweitig nutzbarer Abwärme betrieben werden. Art. 32 der Energieverordnung des Kantons Graubünden (BEV; BR 820.210) sieht im Übrigen vor, dass auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen von Art. 11 BEG für die Installation neuer ortsfester Heizungen im Freien bewilligt werden können, wenn die Sicherheit von Personen, Tieren oder Sachen oder der Schutz von technischen Einrichtungen den Betrieb einer Heizung im Freien erfordert (lit. a); und bauliche Massnahmen [insbesondere Bedachungen] und betriebliche Massnahmen [insbesondere Schneeräumungen] nicht ausführbar oder unverhältnismässig sind (lit. b); und die Heizung im Freien mit einer temperatur- und feuchteabhängigen Regelung ausgerüstet ist. Diese Voraussetzungen sind im konkreten Fall erfüllt oder zumindest erfüllbar. Die Beheizung der extrem steilen Zufahrt kann – in Ermangelung anderer Erschliessungsvarianten zur gefangenen Bauparzelle 7197 in Hanglage - zudem als verhältnismässig bezeichnet werden, zumal andere Zufahrtsmöglichkeiten – wie der Augenschein klar gezeigt hat – nicht existieren.

Zwar könnte die Erstellung einer teuren und aufwändigen Tiefgarage auf-lageweise verfügt werden; diese Problemlösung erscheint dem Gericht angesichts der Erschliessung eines einzigen Wohnhauses (EFH) aber nicht verhältnismässig und bloss als letzte Möglichkeit in Betracht zu zie-hen. Nebst der angeregten Beheizungslösung wäre – als milderer Eingriff anstelle der Verpflichtung zum Bau einer kostspieligen Tiefgarage – hier z.B. auch noch die Erstellung eines Carports unten am Hangfuss unweit hinter der Gehsteiganlage mit separatem Treppenaufgang oder Liftaufzug zum oberhalb gelegenen Wohnhaus (EFH) denkbar und im nochmals durchzuführenden Bewilligungsverfahren prüfenswert.

- d) Die angefochtenen Entscheide (Einspracheentscheid und Baubewilligung) sind demnach nicht rechtmässig, was zu ihrer Aufhebung und zur Rück-weisung der Angelegenheit zwecks Weiterführung des Baubewilligungs-verfahrens im Sinne der Erwägungen (Prüfung milderer Auflagen als die Erstellung einer Tiefgarage) – wie z.B. die Verpflichtung zur Installation einer Heizungsanlage gemäss Art. 11 Abs. 1 BEG und Art. 32 BEV auf der Zufahrt oder sonst der Erstellung eines wintertauglichen Carports bzw. allfälliger ähnlicher verhältnismässiger Baumassnahmen – führt. Das Leitmotiv der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners muss dabei immer die höchstmögliche Sicherheit auch für die übrigen Verkehrs-teilnehmer auf Strasse, Trottoir und Nachbarschaft sein.
3. a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin sowie dem Beschwerde-gegner aufzuerlegen.
- b) Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegnerin und der Beschwerde-gegner die Beschwerdeführer nach Art. 78 Abs. 1 VRG noch angemessen zu entschädigen, wobei das Gericht die Parteientschädigung ermessens-

weise pauschal auf gesamthaft Fr. 2'200.-- (inkl. MWST) zu Gunsten der Beschwerdeführer und je hälftig zu Lasten der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners (je Fr. 1'100.--) festsetzt.

Demnach erkennt das Gericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, die angefochtenen Entscheide werden aufgehoben und die Angelegenheit zur Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens - primär zur Prüfung der Bewilligungsfähigkeit einer Beheizung der Zufahrtsstrasse oder allenfalls anderer verhältnismässigerer Massnahmen als die Auflage der Erschliessung mittels einer teuren Tiefgarage - an die Gemeinde X._____ zurückgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend

- aus einer Staatsgebühr von	Fr. 2'000.--
- und den Kanzleiauslagen von	Fr. 352.--
	<hr/>
zusammen	Fr. 2'352.--
	<hr/> <hr/>

gehen je zur Hälfte zulasten der Gemeinde X._____ und B._____ und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheids an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.
3. Aussergerichtlich haben die Gemeinde X._____ und B._____ je hälftig die Eheleute A._____ pauschal mit total Fr. 2'200.-- (inkl. MWST) zu entschädigen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]