

BGer 1C_12/2013 vom 27. März 2014

Bundesgericht, 2014-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_12_2013

FR: TF 1C_12/2013 du 27 mars 2014

IT: TF 1C_12/2013 del 27 marzo 2014

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung, mit welchem eine Beschwerde gegen eine Quartierplanänderung abgewiesen worden ist. Dagegen ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zulässig (vgl. Art. 82 Abs. 1 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d sowie Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Eigentümer respektive Miteigentümerin von Grundstücken innerhalb des Quartierplangebiets durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Sie sind damit nach Art. 89 Abs. 1 BGG beschwerdeberechtigt.

E. 1.2

Die Beschwerdeführer beantragen, wie erwähnt, die Feststellung der Nichtigkeit von zwei Entscheiden des Gemeindevorstands.

Der erstinstanzliche Quartierplangenehmigungs- und Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 9. März 2012 gilt, wie die Beschwerdeführer an sich richtig vorbringen, als mitangefochten. Bei Gutheissung der Beschwerde müsste dieser Entscheid deshalb nicht eigens aufgehoben werden (vgl. BGE 134 II 142 E. 1.4 S. 144). Die Frage der Nichtigkeit stellt sich hingegen insoweit nicht.

Der Gemeindevorstand Ruschein erteilte den Beschwerdegegnern am 31. August 2012 eine Baubewilligung für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern (mit Tiefgarage und Carport) auf den Parzellen Nrn. 281, 282, 529 und 553, wobei als verbindliche Bedingung zur Baubewilligung festgelegt wurde, der am 9. März 2012 von der Gemeinde genehmigte geänderte Quartierplan müsse vor Baubeginn rechtskräftig sein. Diese Baubewilligung wurde von den Beschwerdeführern nicht angefochten und bildet nicht Gegenstand des angefochtenen Urteils, welches einzig den genannten Quartierplan betrifft. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer gilt die Baubewilligung folglich nicht als mitangefochten.

Von der Anfechtbarkeit zu unterscheiden ist die Nichtigkeit einer Verfügung. Nichtigungen gehen jede Verbindlichkeit und Rechtswirksamkeit ab. Die Nichtigkeit ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten. Im zu beurteilenden Fall liegt indes kein Nichtigkeitsgrund vor. Das Baugesuch wurde ordnungsgemäss im Amtsblatt publiziert. Dass das Gesuch nicht noch zusätzlich im Internet veröffentlicht wurde, begründet entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer keinen Nichtigkeitsgrund. Zudem ist die Baubewilligung selbst dann nicht nichtig, wenn sie die Erstellung von Zweitwohnungen betrifft, erfolgte die Bewilligungserteilung doch noch vor dem 1. Januar 2013 (eingehend hierzu BGE 139 II 243 E. 11.2 ff. S. 260 ff.; vgl. auch Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV und Art. 8 der Verordnung vom 22. August 2012 über

Zweitwohnungen [SR 702]).

E. 1.3

Die Quartierplanung ist in Art. 51-54 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG/GR; BR 801.100) sowie in Art. 16-21 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005 (KRVO/GR; BR 801.110) geregelt. Ergänzende Vorschriften finden sich in den Art. 68 ff. des Baugesetzes der Gemeinde Ruschein (BauG/Ruschein) vom 14. August 1989.

Streitgegenstand bildet eine Quartierplanänderung. Art. 21 KRVO/GR bestimmt, dass Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert haben; für die Änderung von Quartierplänen gelten die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren von Art. 16 ff. KRVO/GR sinngemäss. Art. 16 Abs. 2 KRVO/GR bestimmt, dass Einwendungen gegen das Quartierplanverfahren an sich und das Planungsgebiet mit Einsprache gegen den Einleitungsbeschluss geltend zu machen sind und im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden können. Ein unter Umständen zeit- und kostenaufwendiges Quartierplanänderungsverfahren soll mithin erst durchgeführt werden, wenn der Einleitungsbeschluss rechtskräftig geworden ist (vgl. hierzu BGE 140 II 25 E. 1.1 S. 28 f.).

Die in der Beschwerde geltend gemachte Rüge, die Voraussetzungen des Quartierplanänderungsverfahrens seien nicht erfüllt, weil sich die Verhältnisse seit dem Erlass des Quartierplans 1995 nicht erheblich geändert hätten, wäre somit mit Einsprache gegen den Einleitungsbeschluss vorzubringen gewesen, was die Beschwerdeführer unterlassen haben. Der Einleitungsbeschluss ist in Rechtskraft erwachsen. Die erst nach Ausarbeitung des Quartierplans erstmals erhobene Rüge erweist sich somit als verspätet, weshalb hierauf nicht eingetreten werden kann.

E. 2.1

Die Beschwerdeführer führen aus, die Vorinstanz habe dem im geänderten Quartierplan vorgesehenen Verkehrs- und Parkkonzept eine völlig überhöhte Bedeutung beigemessen. Sie rügen eine willkürliche Auslegung und Anwendung kantonalen und kommunalen Rechts, nämlich von Art. 73 KRG /GR und Art. 68-71 BauG/Ruschein.

E. 2.2

Gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG /GR sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 69 BauG/Ruschein hält insbesondere fest, dass der Quartiergestaltungsplan eine wohnhygienisch, architektonisch und siedlungsbaulich gute Überbauung des Quartierplangebiets in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Baugesetzes, des generellen Gestaltungsplans sowie mit den Angaben des Gestaltungsrichtplans bezweckt.

Art. 70 BauG/Ruschein regelt mögliche Ausnahmen von den Bauvorschriften. Umfasst das Plangebiet eine Mindestfläche von 2'500 m² (vgl. Art. 68 BauG/Ruschein) und bietet der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung, so hat die Baubehörde namentlich die folgenden Ausnahmen von den Zonenvorschriften zu gewähren: Gebäude- und Grenzabstände,

Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können im Rahmen der speziellen Bau- und Gestaltungsvorschriften frei bestimmt werden (vgl. Abs. 1 Ziff. 2); Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangebiets sind ohne Einschränkungen zulässig (Abs. 1 Ziff. 3).

Nach Art. 71 Abs. 1 BauG/Ruschein mit dem Randtitel "Nutzungskonzentration" sind die baulich nutzbaren und die freizuhaltenden Flächen des Quartierplangebiets im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen, wenn zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich ist.

E. 2.3.1

Die Vorinstanz hat erwogen, in raumgestalterischer Hinsicht sei auf Art. 73 KRG /GR abzustellen, welcher Art. 69 BauG/Ruschein abgelöst habe. Wie der durchgeführte Augenschein gezeigt habe, handle es sich bei den Parzellen Nrn. 281 und 553 um zwei Grundstücke in steiler Hanglage mit von Osten gegen Westen hin abfallendem Geländeterrain. Die besagten Parzellen würden im Norden durch eine hohe Stützmauer (Kantonsstrasse) und im Süden durch die bereits bestehende sog. obere Erschliessungstrasse des Quartierplangebiets umfasst und eingegrenzt. Im Gegensatz zu den unterhalb der Erschliessungstrasse gelegenen Bauplätzen (Parzellen Nrn. 282 und 529) befänden sich im hinteren, nördlichen Hangstreifen keine weiteren Häuser, welche durch eine konzentrierte Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern gestört werden könnten. Anstelle der unterhalb der Erschliessungstrasse ursprünglich geplanten Häuser gemäss dem Quartierplan 1998 sollten neu zwei Carports (mit zehn Abstellplätzen und einer Höhe von 2,55 m) zu stehen kommen. Auf dem hangseitigen, nördlich oberhalb der Erschliessungstrasse gelegenen Baukorridor (Parzellen Nrn. 281 und 553) finde somit eine verdichtete Bauweise statt, während unterhalb derselben Erschliessungstrasse eine massive Entlastung der dort ursprünglich geplanten Wohnnutzung (drei Häuser auf den Parzellen Nrn. 282 und 529) herbeigeführt werde. Aus optischer wie auch nutzungstechnischer Sicht werde durch die Änderung des strittigen Quartierplans eine Verlagerung kleinerer Wohneinheiten (unterhalb) in drei voluminösere Wohnkomplexe (oberhalb) bewirkt, was konzeptionell wie auch raumplanerisch einer zeitgemässen Nutzungskonzentration entspreche. Im Ergebnis sei das massgebende Kriterium der "guten Gesamtwirkung" gemäss Art. 73 KRG /GR erfüllt.

E. 2.3.2

Die Vorinstanz hat ausgeführt, zu prüfen sei weiter, ob auch das Kriterium der "Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung" gemäss Art. 70 Abs. 1 BauG/Ruschein bejaht werden könne. Nur falls dies der Fall sei, seien Ausnahmen von den ordentlichen Bauvorschriften erlaubt. Eine solche Ausnahme liege hier insofern vor, als dass die Fassadenlängen der drei geplanten Mehrfamilienhäuser jeweils 24 m und nicht wie in der Wohnzone W2A vorgesehen maximal 18 m (vgl. Art. 38 BauG/Ruschein) betragen. Wie sich anlässlich des gerichtlichen Augenscheins ergeben habe, erscheine die gewählte Feinerschliessung der drei Mehrfamilienhäuser von unten über die obere Erschliessungstrasse und von dort mittels Zufahrt in die Tiefgarage als bestmögliche Lösung, um die Pflichtparkplätze für die Wohnkomplexe auf den steilen Hangparzellen Nrn. 281 und 553 möglichst

umweltverträglich (keine unnötigen Lärm- und Geruchsimmissionen durch oberirdischen Such- und Manövrierverkehr) und auch visuell möglichst störungsfrei (keine verstreuten Einzelparkplätze auf jeder Bauparzelle; keine Probleme bei der Schneeräumung im Winter usw.) bereitzustellen. Mit dem geänderten Quartierplan könne mithin die Verkehrssituation vor Ort deutlich verbessert werden. Unter Berücksichtigung dieses Teilaspekts, der von sehr grossem öffentlichen Interesse für ein intaktes Orts- und Landschaftsbild sei, könnten bei einer Gesamtbetrachtung die Voraussetzungen von Art. 70 Abs. 1 BauG/Ruschein - wenn auch knapp - bejaht werden. Im Übrigen vermöge das Gericht auch keine wesentlichen Nachteile für die Beschwerdeführer bspw. in Form einer schlechteren Aussicht zu erkennen.

E. 2.4.1

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe fälschlicherweise die Gestaltung bzw. Einordnung einzig nach Art. 73 KRG /GR beurteilt, statt auf die "schärfere" Bestimmung von Art. 69 BauG/Ruschein abzustellen. Deren Nicht-Anwendung erweise sich deshalb als offensichtlich unhaltbar. Im zu beurteilenden Fall seien aber selbst die Voraussetzungen von Art. 73 KRG /GR nicht gegeben, da keine "gute Gesamtwirkung" erzielt werde. Insbesondere passten die beiden Carports mit ihren Flachdächern und der kubischen Bauweise nicht in die bestehende Umgebung.

E. 2.4.2

Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, dass die Vorinstanz sogar die strengen Voraussetzungen von Art. 70 Abs. 1 BauG/Ruschein bejaht habe, sei schlichtweg nicht sachlich begründbar. Die Kriterien dieser Bestimmung liessen sich nicht einzig mit einer verkehrstechnisch guten Erschliessung erfüllen. Von einer architektonisch und siedlungsbaulich vorzüglichen Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung und ausgewogener Umgebungsgestaltung könne vorliegend keine Rede sein.

Schliesslich machen die Beschwerdeführer eine willkürliche (Nicht-) Anwendung von Art. 71 Abs. 1 BauG/Ruschein geltend. Der angefochtene Quartierplan sehe eine Nutzungskonzentration auf den Parzellen Nrn. 281 und 553 vor, ohne dass jedoch die Voraussetzungen von Art. 71 Abs. 1 BauG/Ruschein erfüllt wären; insbesondere würden keine Freiflächen geschaffen. Auf Art. 70 Abs. 1 Ziff. 3 BauG/Ruschein lasse sich die Nutzungskonzentration nicht abstützen, weil - wie dargelegt - die Voraussetzungen zur Gewährung einer Ausnahme nicht gegeben seien.

E. 2.5.1

Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 138 I 49 E. 7.1 S. 51 mit Hinweisen).

E. 2.5.2

Die Nicht-Anwendung von Art. 69 BauG/Ruschein durch die Vorinstanz führt jedenfalls nicht zu einem unhaltbaren Ergebnis. Es kann offen bleiben, ob Art. 69 BauG/Ruschein

("gute Überbauung") tatsächlich strengere Anforderungen statuiert als Art. 73 KRG /GR ("gute Gesamtwirkung"). Die Vorinstanz hat vorliegend sogar die Voraussetzungen von Art. 70 Abs. 1 BauG/Ruschein ("vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung") bejaht, dessen Gehalt offenkundig über jenen von Art. 69 BauG/Ruschein hinausreicht und diesen mitumfasst. Es kann daher kein Zweifel daran bestehen, dass die Vorinstanz implizit auch die Vorgaben von Art. 69 BauG/Ruschein als gegeben eingestuft hat.

Die Anwendung von Art. 73 KRG /GR und Art. 70 Abs. 1 BauG/Ruschein verletzt kein Bundesrecht. Den kommunalen und kantonalen Instanzen steht bei der Beantwortung der Frage, ob eine Überbauung zu einer guten Gesamtwirkung führt und überdurchschnittlich gut gestaltet ist, ein erhebliches Ermessen zu. Zwar werden mit der Quartierplanänderung trotz einer Nutzungskonzentration keine neuen Freiflächen geschaffen; auch mögen sich die beiden Carports nicht perfekt in die Umgebung einfügen. Das vorgesehene Verkehrs- und Parkkonzept führt indes unbestrittenermassen zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem bisherigen Quartierplan, der keine Vorschriften für ein geordnetes Parken enthält. Dass die Vorinstanz bei ihrer Beurteilung diesem Aspekt eine grosse Bedeutung beigemessen hat, ist nicht zu beanstanden. Auch ihre weiteren Ausführungen (vgl. E. 2.3.1 und 2.3.2) sind keineswegs unhaltbar; Gegenteiliges wird von den Beschwerdeführern auch nicht substantiiert aufgezeigt. Auf dieser Grundlage konnte die Vorinstanz die Voraussetzungen von Art. 73 KRG /GR wie auch von Art. 70 Abs. 1 BauG/Ruschein bejahen, ohne hierdurch gegen das Willkürverbot von Art. 9 BV zu verstossen. Die sich auf Art. 70 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 BauG/Ruschein abstützenden Ausnahmen der Erhöhung der Gebäudelänge von 18 auf 24 m und der Nutzungskonzentration auf den Parzellen Nrn. 281 und 553 sind somit zu Recht gewährt worden. Damit ist gleichzeitig gesagt, dass die Vorinstanz davon absehen konnte, auf Art. 71 Abs. 1 BauG/Ruschein einzugehen.

E. 3

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Gerichtskosten sind den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese haben die Beschwerdegegnerin 1 angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG); infolge der von den Beschwerdeführern in der entsprechenden Höhe einbezahlten Sicherstellung wird die Parteientschädigung aus der Bundesgerichtskasse geleistet (Art. 62 Abs. 2 BGG). Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdegegner 2 sowie die kommunalen und kantonalen Behörden haben keinen Anspruch auf eine Entschädigung (Art. 68 Abs. 1-3 BGG).

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