

GR_GERICHTE R 2014 76 vom 12. März 2015

GR Gerichte, 2015-03-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2014 76](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_76)

FR: GR_GERICHTE R 2014 76 du 12 mars 2015

IT: GR_GERICHTE R 2014 76 del 12 marzo 2015

Regeste

Baueinsprache / Quartierplan | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Kammer Vorsitz Meisser RichterIn Audétat, Moser Aktuar Decurtins URTEIL vom 12. März 2015 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache A.____ und B.____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Andrin Perl, Beschwerdeführer gegen Gemeinde X.____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Josef Brunner, Beschwerdegegnerin 1 und Baugesellschaft C.____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Jon Andri Moder, Beschwerdegegnerin 2 betreffend Baueinsprache / Quartierplan D.____ (Parz. 332 und 334)

- 2 - 1. Am 9. November 1979 bewilligte das Tiefbauamt des Kantons Graubünden den Anschluss von Parzelle 332 im Quartier D.____ in X.____ an die Kantonsstrasse (C.____). Dies wurde am 12. November 1979 im Grundbuch auf Parzelle 332 wie folgt angemerkt: "Bewilligung für Zufahrt zur Kantonsstrasse, 12. November 1979, Beleg 140-II". Die Zufahrt wurde im Folgenden zumindest teilweise erstellt. 2. Am 16. September 1991 erliess die Gemeinde X.____ (nachfolgend Gemeinde) den Quartierplan D.____. Gemäss technischem Bericht mit Sonderbauvorschriften, Kostenverteilung und grundbuchlicher Behandlung vom 26. April 1991 (nachfolgend Quartierplanbestimmungen oder QPB 1991), Kapitel 2, war das Ziel der Planung die Realisierung der Fusswegverbindung C.____-Via D.____ und die Regelung der quartierinternen Feinerschliessung Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie allfälliger weiterer gestalterisch-planerischer Massnahmen im Hinblick auf die haushälterische Nutzbarkeit des Bodens und die Wohnqualität. Das Bezugsgebiet, damals vollständig in der Wohnzone W3 gelegen, umfasste alle Parzellen, die einerseits vom geplanten Fussweg betroffen und andererseits über die bestehende Einbindung ab der C.____ ganz oder teilweise erschlossen waren oder erschlossen werden sollten, unter anderem die Parzellen 332 und 334. Gemäss QPB 1991 Kapitel 5 "Erschliessungskonzept" sollte die Erschliessung für die Parzellen 332 und 334 über die C.____ erfolgen. Für den Zugang zum tiefer liegenden Teiler Parzellen wurde eine Weiterführung der Quartierstrasse im Bereich des Fussweges für möglich gehalten. Der Fussweg wurde den technischen Erfordernissen einer solchen Lösung entsprechend geplant. Die bestehende Zufahrt wurde so ausgebaut, dass alle von der C.____ erschlossenen Parzellen eine direkte Zufahrtsmöglichkeit erhielten. Die gesamte Erschliessungsfläche wurde als Strassenparzelle im Miteigentum aller Beteiligten ausgeschrieben und konnte von allen berechtigten Parzellen benutzt werden.

- 3 - Als Nachteil des gewählten Erschliessungskonzepts wurde in den QPB 1991 die gemäss Baugesetz mögliche oberirdische Massierung von Autoabstellplätzen erwähnt.

Um zu vermeiden, dass grössere Flächen für offene oder überdeckte Parkierungsanlage verwendet würden, seien (zu- mindest teilweise) unterirdische Garagierungen anzustreben. Im Rahmen der Quartierplanung wurde deshalb festgelegt, dass es nicht zulässig sei, pro Gebäude oberirdische Abstellplätze für mehr als vier Personenwagen vorzusehen. Ebenfalls nicht zulässig sei eine Konzentration der zulässigen Abstellplätze für mehrere Gebäude am selben Ort. Zusätzlich würden die Anforderungen des Baugesetzes der Gemeinde X._____ gelten. Die interne Feinerschliessung für die Parzellen 332 und 334 sollte im Rahmen der Quartierplanung nicht weitergehend geregelt werden; es sei Sache der Eigentümer, vor einer allfälligen Parzellierung oder Teilüberbauung die Feinerschliessung und Parkierung unter Berücksichtigung des Erschliessungskonzepts der Quartierplanung D._____ für die ganze Parzelle abschliessend zu regeln. Spätestens im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben, das die Erstellung von neuen Autoabstellplätzen zur Folge habe, sei mit dem Baugesuch ein verbindliches Feinerschliessungskonzept für die ganze jeweils betroffene Parzelle einzureichen. Dabei sollten geringfügige Erweiterungen der bestehenden Wohnbauten vorbehalten bleiben. Gemäss QPB 1991 Kapitel 8 "Gestaltung und Sonderbauvorschriften" müsse bei einer künftigen Überbauung (insbesondere auf Parzelle 332) aufgrund der bestehenden Bauten und der topographischen Vergaben den Belangen der Gestaltung und Einordnung spezielle Beachtung geschenkt werden. Mangels konkreter Vorstellungen über die künftige Nutzung zum damaligen Zeitpunkt sollte es jedoch Sache der Eigentümer bleiben, diese Belange angemessen zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurden folgende Bestimmungen festgelegt: 1. Für die Parzelle 332 ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplans gemäss Art. 75-78 BG im privaten Verfahren notwendig. Die Parzelle 334 kann ganz oder teilweise in

- 4 - das Bezugsgebiet einbezogen werden, falls beide Eigentümer einverstanden sind und damit eine gesamthaft bessere Lösung erreicht werden kann. Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz. 2. Innerhalb des Bezugsgebietes der Quartierplanung D._____ dürfen unterirdische Bauten an die Grenzen gestellt werden. Gegenüber angrenzenden Grundstücken sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. 3. Das Erschliessungskonzept und die ergänzenden Vorschriften gemäss Kapitel 4 des technischen Berichts sind verbindlich. 4. Im Übrigen gelten die zonengemässen Bestimmungen des Baugesetzes. 3. Nachdem ein früheres Baugesuch im August 2013 abgelehnt worden war, reichte die Baugesellschaft C._____ der Gemeinde am 10. März 2014 einen privat ausgearbeiteten Quartiergestaltungsplan D._____ ein und ersuchte um Genehmigung desselben. Dabei wies sie darauf hin, dass die Zufahrt von Parzelle 332 durch das Erschliessungskonzept gemäss QPB 1991 vorgegeben werde und zum Teil bereits erstellt sei. In den QPB 1991 werde darauf hingewiesen, dass eine unterirdische Tiefgarage anzustreben sei (QPB 1991 Kapitel 5.4). Die heutige Quartierstrasse sei in Absprache mit dem Kanton bereits auf 4.5 m Breite erstellt und für eine mögliche Überbauung vorbereitet worden (QPB 1991 Kapitel 6.1). Bei einer Überbauung der Parzelle 332 solle der Gestaltung und der Einordnung spezielle Beachtung geschenkt werden. Zu diesem Zweck verlange der Quartierplan die Erarbeitung eines Gestaltungsplans gemäss Baugesetz im privaten Verfahren, wobei die Parzelle 334 in diesen Gestaltungsplan integriert werden könne (QPB 1991 Kapitel 8.1). Gemäss Art. 95 BG könnten Abweichungen von den allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften festgelegt werden. Im vorliegenden Fall könne deshalb für einzelne Bauten eine Mehrhöhe von bis zu 3 m gestattet, ein Ausnützungsbonus von 3.46 % (= 129.40 m²) beansprucht und der Fussweg gemäss QPB 1991 Kapitel 5.2 der neuen Situation angepasst werden. 4. Ebenfalls am 10. März 2014 reichte die Baugesellschaft C._____ ein

Baugesuch für die Erstellung dreier Wohnhäuser und einer unterirdischen

- 5 - Autoeinstellhalle auf den Parzellen 332 und 334 ein. Im Rahmen dieser Überbauung sollen insgesamt 30 Wohnungen, 58 Tiefgaragenparkplätze und sechs oberirdische Besucherparkplätze errichtet werden. Gegen dieses Bauvorhaben erhoben A. _____ und B. _____ bei der Gemeinde am

E. 9

Ebenfalls am 2. Oktober 2014 beantragte auch die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde und verwies dabei in erster Linie auf ihren angefochtenen Einspracheentscheid. Das Baugespann sei nach der Vollstreckbarkeit der Baubewilligung zu Recht entfernt worden. Hinsichtlich der Ablehnung des Antrags auf Aufhebung des Quartierplans führte sie generell aus, dass eine solche gemäss Gesetz in einer anfechtbaren, nicht aber in einer separaten Verfügung mitzuteilen sei. Der fragliche Quartiergestaltungsplan stehe nicht im Widerspruch zum Quartierplan 1991 und die seinerzeit für die Quartierschliessung festgelegte Kostenregelung werde nicht aus den Angeln gehoben. Von einem eigentlichen Ortsbildschutz könne nicht gesprochen werden – vielmehr handle es sich bei diesem Ortsteil um ein Konglomerat unterschiedlichster Baustile und Wohnkulturen, der ebenso wenig schützenswert sei wie der abzubrechende Stall. Ohnehin füge sich die Baute in die bestehende Topographie gut ein und reize auch die gesetzlichen Bauvorgaben nicht aus.

- 9 -

E. 10

In ihrer Replik vom 27. Oktober 2014 hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest und vertieften ihre bereits dargelegte Argumentation. Dabei hoben sie hervor, dass der 25 Jahre alten Planung keinesfalls eine Grossüberbauung wie die geplante zu Grunde gelegen habe. So sei auch die heutige Erschliessungsstrasse mitsamt der Einfahrt in die C. _____ nicht auf eine derartige Überbauung ausgerichtet, und überdies habe das Tiefbauamt eine solche Erschliessung nicht genehmigt.

E. 11

In ihrer Duplik vom 10. November 2014 hielt die Beschwerdegegnerin 2 an ihren Anträgen fest. Es sei gängige Praxis, dass Änderungen oder Ergänzungen eines Quartierplans gleichzeitig mit einem daran anknüpfenden Baugesuch öffentlich aufgelegt würden. Selbstverständlich setze die Erteilung der Baubewilligung voraus, dass die beabsichtigte Änderung oder Ergänzung des Quartierplans bewilligt werde, was vorliegend geschehen sei. Das Bauprojekt halte auch sämtliche gesetzliche Vorgaben der im Westen der Bauparzelle 332 bestehenden W2 ein. Abschliessend führte die Beschwerdegegnerin 2 unter Beilage des entsprechenden Dokuments aus dem Jahre 1979 aus, dass das kantonale Tiefbauamt den Strassenanschluss ab Parzelle 332 seinerzeit bewilligt habe.

E. 12

Ebenfalls am 10. November 2014 hielt auch die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Anträgen fest. Zum bemängelten Ortsbildschutz führte sie aus, dass man sich intensiv damit befasst und den entsprechenden Äusserungen der Bauberaterin vom 27. Januar 2014 so weit wie möglich Rechnung getragen habe. Wenn sich die Beschwerdeführer mit ihrem in der W3 erstellen Einfamilienhaus seinerzeit mit einer Unternutzung begnügt hätten, könnten sie daraus keine Rechte ableiten. Die Überschneidung der Bauparzelle mit den

beiden Zonen W2 und W4 sei ebenfalls optimal gelöst worden. Der grösste Teil der oberirdischen Bauten komme in der W4 zu liegen und rage nur geringfügig in die W2 hinein. Der Anschluss der Parzelle 332 an die C._____ sei vom Kanton am 9. November - 10 - 1979 bewilligt und im Grundbuch angemerkt worden, weshalb nicht von einer fehlenden Quartiererschliessung gesprochen werden könne.

E. 13

Am 17. November 2014 bezogen die Beschwerdeführer erneut Stellung und merkten an, dass die Herausgabe der Aktennotiz der Bauberaterin im bisherigen Verfahren verweigert worden sei und dass dies eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs darstelle, welche im vorliegenden Verfahren nicht mehr geheilt werden könne. Im Übrigen würden nach wie vor weitere Unterlagen fehlen, welche die Bauberaterin in ihrem Bericht erwähne. Zudem habe die Beurteilung der Bauberaterin in der späteren Bearbeitung des Baugesuchs keinen Niederschlag gefunden und die Bewilligung der damaligen Erschliessung, welche sich auf die drei damaligen Einfamilienhäuser bezogen habe, habe mit dem vorliegenden Bauvorhaben nichts zu tun.

E. 14

Am 5. März 2015 führte das Verwaltungsgericht (V. Kammer) einen Augenschein durch, an welchem auf Seiten der Beschwerdeführer der Ehemann der Beschwerdeführer und deren Anwalt (RA lic. iur. Andrin Perl) anwesend waren. Die Beschwerdegegnerin 1 wurde durch deren Rechtsvertreter (RA lic. iur. Josef Brunner) sowie den Gemeindepräsidenten und den Chef des kommunalen Bauamts, die Beschwerdegegnerin 2 durch deren Rechtsvertreter (RA lic. iur. Jon Andri Moder), zwei Architekten sowie zwei Mitglieder der Baugesellschaft vertreten. Ebenfalls zugegen war die Gestaltungs- und Bauberaterin. Anlässlich eines Rundgangs auf der fraglichen Parzelle sowie bei Betrachtung eines Modells der geplanten Überbauung wurde den Anwesenden Gelegenheit geboten, sich an Ort und Stelle auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern. Seitens des Gerichts wurden diverse Farbfotos erstellt und dem Augenscheinprotokoll angefügt.

- 11 - Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und in den angefochtenen Entscheiden sowie auf die im Recht liegenden Beweismittel und die Erkenntnisse aus dem Augenschein wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekte des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilden die Genehmigung eines privaten Quartiergestaltungsplans und die Erteilung einer Baubewilligung sowie die Abweisung der Einsprache, welche die heutigen Beschwerdeführer gegen das Bauprojekt erhoben hatten. Mit diesen drei Entscheiden, welche allesamt vom 16. Juni 2014 datieren, ermöglichte der Gemeindevorstand X._____ der Beschwerdegegnerin 2 – unter gewissen Auflagen – die Realisierung eines Überbauungsprojekts auf den Parzellen Nr. 332 und 334. Im Rahmen der vorliegenden Beschwerde gilt es nun zu prüfen, ob diese Entscheide zu Recht ergangen sind. 2. a) In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer in verschiedener Hinsicht eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs. So bemängeln sie zunächst, dass ihnen die Einsichtnahme in den Bericht der externen Gestaltungs- und Bauberaterin, welche zwecks Wahrung des Ortsbildschutzes in die Planung des fraglichen Projekts miteinbezogen wurde, zunächst verweigert und erst im Rahmen der Duplik der Beschwerdegegnerin 1 vom 10. November 2014 gewährt worden sei. b) Der durch Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör dient

einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren. Die Gehörsgarantie ist somit ein verfas-

- 12 - sungsmässig geschütztes Individualrecht, welchem der Charakter eines selbstständigen Grundrechts zukommt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, Rz. 1673 ff.). Neben den sich aus Art. 29 Abs. 2 BV und der langjährigen Bundesgerichtspraxis ergebenden Mindestgarantien finden für die kantonalen Behörden die im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahrensvorschriften Anwendung (BGE 134 I 140 E.5.3; 131 I 185 E.2.1). Der Anspruch auf rechtliches Gehör für das Verwaltungsverfahren im Kanton Graubünden wird durch Art. 16 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Graubünden (VRG; BR 370.100) gewährleistet. Er beinhaltet u.a. auch ausdrücklich das Recht auf Akteneinsicht (Art. 17 VRG; BGE 132 II 485 E.3). Das Akteneinsichtsrecht erstreckt sich grundsätzlich auf alle Akten, die geeignet sind, Grundlage für die spätere Entscheidung zu bilden, d.h. entscheidungsrelevant sind oder sein könnten. Eine Ausnahme besteht jedoch hinsichtlich Akten des internen amtlichen Verkehrs. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 29 Abs. 2 BV lässt sich aus dem Gehörsanspruch kein Anspruch auf Einsicht in interne Verwaltungsdokumente ableiten (BGE 125 II 473 E.4a m.w.H.) Als solche gelten Unterlagen, denen für die Behandlung eines Falles kein Beweischarakter zukommt, sondern vielmehr ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen und somit für den verwaltungsinernen Gebrauch bestimmt sind (Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege usw.). Mit dem Ausschluss des Einsichtsrechts in diese Akten soll verhindert werden, dass die interne Meinungsbildung der Verwaltung über die entscheidenden Aktenstücke und die erlassenen, begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird (BGE 129 IV 141 E.3.3.1; 125 II 473 E.4a). Dies gilt insbesondere für Berichte verwaltungsinterner Fachstellen, die sich darauf beschränken, an sich feststehende Tatsachen sachverständig zu würdigen. Keine interne Akten sind indes verwaltungsintern erstellte Berichte und Gutachten zu

- 13 - streitigen Sachverhaltsfragen (BGE 115 V 297 E.2g/bb sowie PVG 2011 Nr. 14/31 E.2b/aa). c) Ob es sich beim fraglichen Bericht der Gestaltungs- und Bauberaterin vom 27. Januar 2014 (vgl. Beilage der Beschwerdegegnerin 1 [Bg1-act.] 4) um ein derartiges verwaltungsinternes Dokument handelt, kann vorliegendensfalls offen bleiben. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts darf von einer Aufhebung eines angefochtenen Entscheids und einer Rückweisung an die untere Instanz nämlich dann abgesehen werden, wenn die Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Parteien, deren Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern können, die sowohl Tat- als auch Rechtsfragen uneingeschränkt prüft (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 07 65 vom 29. Januar 2008 E.1 sowie BGE 115 V 305 E.2h). Im vorliegenden Fall würde die Vorenthaltung des fraglichen Berichts – wenn überhaupt – jedenfalls lediglich eine leichte Gehörsverletzung darstellen. Zum einen wurde der wesentliche Inhalt des besagten Berichts im angefochtenen Einspracheentscheid festgehalten (vgl. Ziff. 4). Zum anderen beschlägt der Bericht eine Thematik, zu welcher sich die Beschwerdeführer im Rahmen des doppelten Schriftenwechsels ausführlich geäußert haben (vgl. Beschwerde vom 19. August 2014, Ziff. 10 sowie Stellungnahme vom 27. Oktober 2014, Ziff. 5 zum Ortsbildschutz). Angesichts der Natur dieser Thematik ist davon auszugehen, dass die Argumentation der Beschwerdeführer auch in Kenntnis des Berichts – abgesehen von der Streitigung desselben – im Wesentlichen die gleiche

gewesen wäre. Be- zeichnenderweise nehmen die Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom

E. 17

November 2014, mit welcher sie die entsprechende Gehörsverletzung geltend machen, zum Bericht der Gestaltungs- und Bauberaterin – trotz Kenntnis desselben – in materieller Hinsicht keine Stellung (zur "formellen Rüge" der fehlenden Berücksichtigung in der späteren Bearbeitung des Baugesuchs vgl. nachfolgend Erwägung 6g/bb und 6h). Wie die vorlie-

- 14 - gende Beschwerde zeigt, ist es einer sachgerechten Anfechtung des frag- lichen Bauvorhabens jedenfalls nicht entgegengestanden, dass die Er- kenntnisse der Fachfrau den Beschwerdeführern lediglich in Form der re- levanten Auszüge bekannt waren. Zudem konnten sich die Beschwerde- führer anlässlich des gerichtlichen Augenscheins vom 5. März 2015 vor Ort und in Anwesenheit der Gegenparteien sowie der Gestaltungs- und Bauberaterin erneut zur Frage des Ortsbildschutzes resp. zur Gestaltung und Einbettung des Bauprojekts in die Umgebung äussern. Dass dem Verwaltungsgericht hinsichtlich Gestaltungsfragen nicht die gleiche Kogni- tion zukommt wie der Vorinstanz schadet in diesem Zusammenhang des- halb nicht, weil es sich bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung gerade um einen Ermessensent- scheid der Gemeinden handelt (vgl. nachfolgend Erwägung 6g/aa). Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine Rückweisung der vorliegenden Angelegenheit wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs an die Gemein- de insofern einen prozessualen Leerlauf bedeuten würde, als die Ge- meinde in Ausübung ihres Ermessens keinen abweichenden Entscheid fällen würde. Selbst wenn die Vorenthaltung des fraglichen Berichts der Gestaltungs- und Bauberaterin bis zur Duplik der Beschwerdegegnerin 1 am 10. November 2014 also eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer darstellen würde, wäre eine Rückweisung der vorlie- genden Angelegenheit unter diesen Umständen nicht gerechtfertigt. d) Eine weitere Verletzung ihres rechtlichen Gehörs sehen die Beschwerde- führer darin, dass ihnen die Anschlussbewilligung des Tiefbauamts für die Einfahrt in die C._____ nicht eröffnet worden sei. Bei dieser Rüge schie- nen die Beschwerdeführer davon auszugehen, dass unter Ziffer 8 auf Sei- te 5 des angefochtenen Einspracheentscheids von einer Genehmigung des kantonalen Tiefbauamts die Rede ist, welche im Rahmen oder zu- mindest im Hinblick auf die geplante Überbauung erteilt worden ist. Tat- sache ist aber, dass die im Einspracheentscheid erwähnte Bewilligung

- 15 - der Einfahrt von der Kantonsstrasse (C._____) aus dem Jahre 1979 stammt und damals im Grundbuch angemerkt worden ist (vgl. Grund- buchauszug in Bg1-act. 6). Folglich existiert entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer gar kein solcher Entscheid des kantonalen Tiefbauam- tes, der im Zusammenhang mit dem vorliegend zu beurteilenden Projekt ergangen ist, weshalb diesbezüglich auch keine Verletzung des rechtli- chen Gehörs vorliegen kann. Hinsichtlich der im Grundbuch angemerkten Bewilligung aus dem Jahre 1979 ist festzuhalten, dass aufgrund der posi- tiven Rechtskraft des Grundbuchs (Art. 970 Abs. 4 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] sowie angesichts der Tatsache, dass den Auflageakten gemäss Baugesuch ein Grundbuchauszug über die be- rechtigte Liegenschaft Nr. 332 beigelegt hatte, davon auszugehen ist, dass die Beschwerdeführer über die Bewilligung der Zufahrt zur Kantons- strasse informiert waren. Wenn sie diesbezüglich weitere Auskünfte ge- wünscht hätten, hätten sie beim Grundbuchamt gestützt auf Art. 26 Abs. 1 lit. c der Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) die entsprechenden Auszüge verlangen können. Insofern war es gar

nicht erforderlich, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Anmeldung der Bewilligung und die Beschwerdegegnerin 2 eine Kopie des entsprechenden Belegs ins Recht gelegt haben (vgl. Bg1-act. 5 resp. Bg2 act. 1). Jedenfalls ist festzuhalten, dass hinsichtlich der Bewilligung der Zufahrt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs auszumachen ist. Ob diese Zufahrt als ausreichend zu qualifizieren ist oder allenfalls gegen geltendes Recht verstösst, wird an anderer Stelle zu prüfen sein (vgl. dazu nachfolgend Erwägung 6c). e) Des Weiteren rügen die Beschwerdeführer insofern eine Gehörsverletzung, als sie von der Ausarbeitung des auch sie direkt betreffenden Quartiergestaltungsplans ausgeschlossen worden seien. Wenn das Gestaltungsplanverfahren korrekt abgelaufen wäre, d.h. wenn sie als Quartierplanbeteiligte ihre Anliegen und Wünsche in die Gestaltungsplanung hätten einfließen lassen können, hätten sie mit grosser Wahrscheinlichkeit

- 16 - gar keine Baueinsprache erheben müssen. Mit ihrem rechtswidrigen Vorgehen habe die Beschwerdegegnerin 1 ihnen den Rechtsschutz im Planungsverfahren beschnitten resp. verweigert. Mit dieser Argumentation übersehen die Beschwerdeführer, dass in QPB 1991 Kapitel 8.1 klar festgelegt wurde, dass die dort vorgesehene Erarbeitung eines Gestaltungsplans im privaten Verfahren durchgeführt werden soll. Auch wenn der rechtzeitige Einbezug der Nachbarn bei der Ausarbeitung eines privaten Quartiergestaltungsplans zwecks Vermeidung von Streitigkeiten und Einsprachen als opportun erscheint, ist dies von der gesetzlichen Konzeption her jedoch nicht zwingend: Gemäss Art. 53 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) entfällt das Einleitungsverfahren bei privaten Quartierplanungen. Wie aus Art. 17 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) hervorgeht, erhalten die Quartierplanbeteiligten nur bei öffentlichen Quartierplänen die Gelegenheit zur Mitwirkung. Bei privaten Quartierplänen beschränkt sich das Mitwirkungsrecht von Quartierplanbeteiligten indes auf die Ergreifung von Rechtsmitteln (Art. 17 Abs. 1 KRVO e contrario). Diese Möglichkeit haben die Beschwerdeführer in der vorliegenden Angelegenheit denn auch wahrgenommen, weshalb die Rüge, ihnen sei der Rechtsschutz im Planungsverfahren beschnitten resp. verweigert worden, nicht nachvollziehbar ist. Da den Beschwerdeführern in Bezug auf die Erarbeitung des privaten Quartiergestaltungsplans kein Mitspracherecht zustand, kann diesbezüglich auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegen. 3. a) Ebenfalls in formeller Hinsicht machen die Beschwerdeführer sodann geltend, dass der vorzeitige Abbruch des Baugespanns gegen Art. 43 Abs. 3 KRVO verstosse. Eine Entfernung der Profilierung vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs sei nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde zulässig, und eine solche liege im vorliegenden Fall nicht vor. Demgegenüber stellt sich die Beschwerdeführerin 1 auf den

- 17 - Standpunkt, dass das Baugespann nach der Vollstreckbarkeit der Baubewilligung gemäss Art. 91 Abs. 1 KRG zu Recht entfernt worden sei. b) Aus der gerügten Verletzung der Profilierungspflicht können die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten. Zum einen ist unbestritten, dass die Profilierung während der Dauer der öffentlichen Auflage vorhanden war, und zum anderen wurde sie – wenn auch auf Aufforderung des Instruktionsrichters hin – im Hinblick auf den gerichtlichen Augenschein vom 5. März 2015 wieder erstellt. Damit kann offen bleiben, ob das Baugespann nach dem Vorliegen der Baubewilligung zu Recht entfernt worden war. Nicht von Relevanz ist überdies die bestrittene und unbelegt gebliebene Aussage der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins, wonach das zweite Baugespann nicht dem ursprünglichen entspreche. c) An

dieser Stelle ist festzuhalten, dass die (wiederhergestellte) Profilierung sowie der gerichtliche Augenschein vor Ort das seitens der Beschwerdeführer beantragte dreidimensionale Modell oder eine Visualisierung auf der Basis von computeranimierten Bildern obsolet machen. Insofern kann auch offen bleiben, ob das vom beauftragten Architekturbüro anlässlich des Augenscheins präsentierte dreidimensionale Modell (vgl. Protokoll des Augenscheins vom 5. März 2015, S. 6 sowie Foto 8 und 9) bereits mit den Bauplänen aufgelegt hat oder nicht.

4. In Bezug auf das Baubewilligungsverfahren monieren die Beschwerdeführer, dass es nicht angehe, dass ein Baugesuch vor Abschluss der zugrundeliegenden Planung bewilligt werde. Es verstosse gegen allgemeine Planungsgrundsätze, wenn die Zonenkonformität nicht durch die Zonenplanung selber definiert, sondern von einem nachgeordneten Baugesuch vorgegeben werde. Auch dieses Argument ist als zu formalistisch von der Hand zu weisen. Die gleichzeitige Auflage eines projektbezogenen Sondernutzungsplans mit einem Baugesuch, welche sich aus prozessökonomischen Gründen aufdrängen kann, hat für die Betroffenen keinerlei Nachteile zur Folge. Wenn die Beschwerdeführer diesbezüglich ganz allgemein vorbringen, dass ein solches Vorgehen den für die Planung gesetzlich vorgesehenen Rechtsschutz völlig aushöhle und insofern ein zusätzliches Kostenrisiko darstelle, als die Beschwerdeführer gezwungen würden, sowohl im Quartierplan- als auch im Baugesuchsverfahren je ein Rechtsmittel zu ergreifen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Zum einen zeigt gerade ihre Einsprache vom 9. April 2014, dass der Gestaltungsplan und das Baugesuch mit ein und derselben Rechtschrift angefochten werden kann, wodurch – im Gegenteil – gar eine Ressourceneinsparung erreicht werden kann (vgl. beschwerdeführerische Beilage [Bf-act.] 6). Zum anderen werden die Rechte Dritter durch ein solches Vorgehen in keiner Weise beschnitten. Dem gesetzlich vorgesehenen "planerischen Stufenbau" (vgl. TSCHANNEN, in: AEMISEGGER/KUTTLER/MOOR/RUCH [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2010, Art. 2 Rz. 27 f.) wird nämlich auch bei einer gleichzeitigen Auflage der Nutzungsplanung und des Baugesuchs insofern Rechnung getragen, als die betreffende Baubewilligung nur und solange in Rechtskraft erwachsen kann, als auch der Quartierplan rechtskräftig ist. Wird der Quartierplan etwa in einem Gerichtsverfahren aufgehoben, fällt selbstredend auch die Baubewilligung dahin, weil ihr dadurch die Rechtsgrundlage entzogen wird. Aus diesem Grund hat das Verwaltungsgericht die parallele Durchführung eines Quartierplan- und eines Baubewilligungsverfahrens in einem älteren Entscheid denn auch ausdrücklich erlaubt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts R 05 115/124 vom 10. November 2006 E.3e sowie R 05 115A/124A vom 30. Oktober 2007 E.3, bestätigt im Urteil des Bundesgerichts 1P.96/2007 vom 26. März 2008 E.3.4).

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