

GR_GERICHTE R 2008 105 vom 5. Mai 2009

GR Gerichte, 2009-05-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2008_105

FR: GR_GERICHTE R 2008 105 du 5 mai 2009

IT: GR_GERICHTE R 2008 105 del 5 maggio 2009

Regeste

Quartierplan | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Am 30. April 2009 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durch, an welchem die Beschwerdeführerin R 08 105 mit ihrem Rechtsvertreter, der Gemeindepräsident mit dem Bauamtschef und dem Gemeindeanwalt sowie die Rechtsvertreter und teilweise Parteien in den anderen Verfahren teilnahmen. Allen Anwesenden wurde dabei Gelegenheit erteilt, sich anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern.

Auf das Ergebnis des Augenscheines sowie die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Zunächst ist in materieller Hinsicht festzuhalten, dass dem Verwaltungsgericht bei der Überprüfung von Quartierplänen aufgrund von Art. 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) eine uneingeschränkte Kognitionsbefugnis zusteht. Das Verwaltungsgericht hat mithin nicht nur zu prüfen, ob die den Plan festsetzende Behörde das ihr zustehende Planungsermessen überschritten oder missbraucht, also eine Rechtsverletzung begangen hat. Zu prüfen ist vielmehr ebenso, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist. Die mit voller Kognition betraute Behörde hat einzuschreiten, wenn sich die angefochtene Planfestsetzung als unzweckmässig oder unangemessen erweist. Diese Prüfung setzt eine bestmögliche Abwägung der schutzwürdigen öffentlichen und privaten Interessen voraus und verlangt die Beantwortung der Frage, ob bei der umstrittenen Planung in Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzipes im Rahmen des Planungszweckes jene Anordnungen getroffen wurden, die in ihrer gesamten Auswirkung alle Betroffenen am wenigsten belasten. Diese gegenüber der früheren Regelung erweiterte Kognitionsbefugnis bedeutet nun aber nicht, dass das Verwaltungsgericht als Rechtsmittelinstanz die Stellung einer oberen Planungsbehörde einnimmt. So kann es bei zwei oder mehreren Varianten, die vor der Zweckmässigkeitsprüfung standhalten, die gemeindliche Lösung nicht einfach aufheben und eine andere der zweckmässigen Lösungen an die Stelle einer angemessenen kommunalen Planfestsetzung setzen. Insofern hat das Verwaltungsgericht die Entscheidungsfreiheit, die den Planungsträgern zusteht, zu respektieren (VGU R 08 50, R 07 65; PVG 1993 Nr. 43).

b) Das Bundesgericht hat dazu festgehalten, dass es mit den Rechtsschutzerfordernissen von Art. 33 RPG vereinbar sei, wenn die Beschwerdebehörde zwar die angefochtene Nutzungsplanung voll überprüfe, sich aber nach Massgabe ihrer Rolle, die sie als

Rechtsmittelinstanz im betreffenden Sachzusammenhang sachlich und institutionell erfüllt, bei der Überprüfung zurückhalte (vgl. BGE 114 Ia 247). Dies gilt sachlich insbesondere dort, wo es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sein sollen. Die Rechtsmittelinstanz hat aber soweit auszugreifen, dass die übergeordneten vom Kanton zu sichernden Interessen, wie etwa dasjenige an der Bauzonenbegrenzung, einen angemessenen Platz erhalten. Sie hat sich zudem - institutionell - auf ihre Kontrollfunktion zu beschränken, d.h. sie darf nichts Neues schöpfen, sondern sie hat die kommunalen Planungen an einem Sollzustand zu messen. Fehlt es an dem dazu erforderlichen Massstab, so kann die Natur der Sache einer Nachprüfung entgegenstehen. Hier nicht einzugreifen, verstösst nicht gegen den Auftrag, voll zu prüfen (vgl. BGE 114 Ia 248; VGU R 07 65). Bei der umstrittenen Quartierplanung geht es offensichtlich nicht um übergeordnete Interessen, sondern um rein lokale Anliegen. Die aufgeworfenen Fragen sind daher mit der umschriebenen Zurückhaltung zu prüfen. 2. a) Gemäss Art. 51 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) regelt der Quartierplan im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan. Die Quartierplanbestimmungen enthalten gemäss Art. 52 Abs. 1 KRG Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen. Der Quartiergestaltungsplan bestimmt nach Abs. 2

die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukuben und deren Nutzung und Gestaltung. Art. 52 Abs. 3 KRG sieht schliesslich vor, dass der Quartiererschliessungsplan die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers enthält. Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung. Im Bezug auf die materiellrechtlichen Fragen hat das kommunale Recht nach Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes demnach nach wie vor Geltung, legen doch die erwähnten Bestimmungen lediglich einige allgemein zu beachtende Grundsätze fest, während die Gemeinden im Übrigen weitgehend frei in der Ausgestaltung der kommunalen Quartierplangesetzgebung sind (vgl. auch VGU R 08 50). So muss ein Quartierplan grundsätzlich auch nicht einem speziellen Detaillierungsgrad genügen, falls sichergestellt ist, dass die in der Quartierplanung (noch) nicht geregelten Details einer Überbauung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren von den Betroffenen wiederum in Frage gestellt respektive separat angefochten werden können (vgl. VGU R 08 84). Dies ist offensichtlich der Fall, muss doch für jedes Bauvorhaben im Quartierplangebiet noch ein Baugesuch eingereicht werden. Ebenso sind Abweichungen von der Regelbauweise insoweit zulässig als dies das kommunale Baugesetz vorsieht. b) Von dieser Möglichkeit hat der kommunale Gesetzgeber in Art. 123 BG wie folgt Gebrauch gemacht: "Der Quartiergestaltungsplan trennt wenigstens die überbaubaren und freizuhaltenden Flächen. Enthält er weitergehende Anordnungen über die zulässigen Baukuben, ihre Nutzung und Gestaltung und bietet er Gewähr für eine gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander, können darin folgende Abweichungen von allgemeinen Bauvorschriften und von Zonenvorschriften

festgelegt werden: 1. Die Gebäude- und Grenzabstände, die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Gegenüber den nicht in das Quartierplanverfahren einbezogenen Nachbargrundstücken gelten

indessen die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleibt Art. 91 Abs. 4. 2. Drängt sich aus gestalterischen Gründen eine Terrainveränderung auf, kann die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen ab neuem Terrain vorgeschrieben werden. 3. Die im Zonenschema angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 10% erhöht werden." 3. a) Die Beschwerdeführerin zieht die Rechtmässigkeit der gestützt auf diese Bestimmungen erlassenen Vorschrift von Art.

E. 9

der Quartierplanbestimmungen (QPB) hinsichtlich der Höhen- und Abstandsvorschriften in Zweifel. Damit verkennt sie zunächst, dass die Vorschriften über die Gebäudehöhe in Art. 9 QPB eben gerade nicht gelockert wurden. Gemäss dieser Bestimmung ist die vom Baugesetz vorgesehene Gebäudehöhe, die gemäss Art. 86 Abs. 4 i.V.m. Art. 89 Abs. 1 BG 13 m im Sinne der Firsthöhe beträgt, einzuhalten. Auf mehr als die Einhaltung der gesetzlichen Gebäudehöhe hat - unter der Voraussetzung, dass auch die Abstandsvorschriften etc. beachtet werden - kein Nachbar Anspruch. Zusätzlich sind in Art. 9 Abs. 2 QPB noch maximale Firsthöhen als Koten über Normalnull statuiert worden. Diese Höhen sind ebenfalls und zusätzlich einzuhalten. Damit ist gewährleistet, dass einerseits die gesetzliche Gebäudehöhe und andererseits die Höhenkote nicht überschritten werden dürfen. Je nach Lage der Gebäude innerhalb der Baufenster kann es sein, dass ein Gebäude die gesetzlich erlaubte Firsthöhe nicht ausnützen dürfte, weil sonst die Höhenkote überschritten würde oder umgekehrt. Die exakte Gebäudehöhe kann sodann erst im Baubewilligungsverfahren ermittelt werden, was nach dem oben Gesagten zulässig ist. Ist somit die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gewährleistet, ist die Rüge abzuweisen. b) Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin liegt auch keine Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften vor. Hangaufwärts muss das Gebäude F nur den Strassenabstand beachten, da zwischen dem Gebäude der Beschwerdeführerin und der Bauparzelle eine Quartierstrasse liegt. Dieser Abstand wird offensichtlich eingehalten. Ebenso offensichtlich ist es, dass die Hauptfassade nach den in Art. 93 Abs. 3 BG aufgelisteten Kriterien

zu bestimmen ist und nicht einfach frei gewählt werden kann. Dass dies vorliegend sinnvollerweise nur die talwärts gerichtete Fassade sein kann, leuchtet ein. Im Übrigen steht der Gemeinde bei der Bestimmung der Hauptfassade ein grosser Ermessensspielraum zu. Schlussendlich kann darüber indessen ohnehin erst bei Vorliegen der konkreten Projekte im Baubewilligungsverfahren entschieden werden. c) Gleich verhält es sich mit dem in Art. 8 QPB nur grundsätzlich vorgesehenen AZ-Bonus. Die zulässige Ausnützung richtet sich nach dem Baugesetz und nur, wenn die Anforderungen nach Art. 8 Abs. 2 QPB erfüllt sind, kann im Baubewilligungsverfahren ein Bonus gewährt werden. 4. Die Beschwerdeführerin beanstandet, durch das im Baubereich F errichtbare Gebäude werde ihr Licht und Sonne entzogen bzw. führe es zu unzumutbarem Schattenwurf. Es fragt sich, inwieweit diese Rüge überhaupt Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein kann. Gemäss BGE 126 III 452ff. werden auch die negativen Immissionen eines Grundstücks wie Schattenwurf von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) erfasst. Hier entschied das Bundesgericht, dass auch bei negativen Immissionen, die von Pflanzen ausgehen, die Anwendbarkeit der

Art. 679/684 ZGB nicht generell ausgeschlossen sei. Der bundesrechtliche Immissionsschutz habe die Bedeutung einer Mindestgarantie, wenn der kantonale Immissionsschutz trotz Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften versage. Das Bundesgericht hielt fest, dass die Erwägungen, die sich auf das Verhältnis zwischen dem kantonalen Pflanzenrecht und dem bundesrechtlichen Immissionsschutz bezögen, nicht ohne weiteres auf von Bauten verursachte negative Immissionen übertragen werden könne. Im Unterschied zum kantonalen Pflanzenrecht stelle heute das kantonale Baurecht in der Regel ein umfassendes Regelwerk dar, so dass für die Anwendung der Art. 679/684 ZGB kaum mehr Raum bestehen dürfte. Dem berechtigten Immissionsschutz der Nachbarn werde im Baubewilligungsverfahren Rechnung getragen und es sei kaum denkbar, dass bei einer rechtmässig erstellten Baute Immissionen, die durch deren blosses Vorhandensein verursacht würden, derart schwer wögen, dass sich

ein bundesrechtlicher Beseitigungsanspruch rechtfertigen würde. Das luzernische Verwaltungsgericht entschied in LGVE 2004 II 231f., dass eine nach baupolizeilichen Vorschriften errichtete Baute für sich nicht eine unzulässige Immission darstelle. Etwas anderes könne allenfalls gelten, wenn die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände mit einer Ausnahmegewilligung verkürzt werden sollten. Dann sei u.a. auch der Wahrung der Gesundheit Rechnung zu tragen. Die Gewährleistung von Licht und Sonne für Nachbarbauten wird somit durch die baupolizeilichen Bestimmungen, namentlich die Grenz- und Gebäudeabstände, geregelt (Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., N 4 zu §§ 160f). Weder das kantonale noch das kommunale öffentliche Baurecht enthalten nun Bestimmungen, die explizit eine minimale Besonnung und Belichtung garantieren. Vielmehr wird diese Frage nur implizit durch die Grenz- und Gebäudeabstände und die zulässigen Bauvolumina geregelt. Daraus folgt, dass allfällige weitergehende Ansprüche der Nachbarn im öffentlichen Recht nicht durchsetzbar sind. Vielmehr müssen solche Ansprüche, die sich ja auf Art. 684 ZGB stützen, vor dem Zivilrichter geltend gemacht werden. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies Folgendes: Die Beschwerdeführerin beanstandet insbesondere das Gebäude F der geplanten Überbauung. Dieses hält aber gegenüber der neu abzuparzellierenden Via ... den Strassenabstand ein. Gegenüber der vor der Abparzellierung der Strassenparzelle von der ehemaligen Parzelle 2001 bestehenden Grenze gegenüber Parzelle 2365 wird gar noch ein grösserer Abstand als die 5 m eingehalten. Ebenso muss sich das Gebäude an die Gebäudehöhe von 13 m gemäss Grundordnung halten. Es könnte somit auch gemäss Grundordnung dort errichtet werden. Damit kann durch dieses Gebäude nach dem oben Gesagten per se keine ungerechtfertigte, die Eigentumsгарantie verletzende Immission entstehen, da es die öffentlichrechtlichen Bauvorschriften einhält. Für die Abwehr weitergehender Immissionen ist die Beschwerdeführerin auf den Zivilweg angewiesen. 5. a) Nach Auffassung der Beschwerdeführerin ist die Erschliessung der geplanten Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 1742 deshalb nicht gewährleistet, weil die

heutige Via ... nicht in der Lage wäre, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Diese mangelnde Erschliessung werde auch durch das Gutachten der ... vom Januar 2008 belegt. Dieser Einwand ist offensichtlich unbegründet. Zusammenfassend hielt der Gutachter fest, dass der heutige Ausbaustandard der Via ..., Via ... und Via ... sowie die in diesem Raum geltenden verkehrspolizeilichen Anordnungen nicht nur dem heutigen Verkehrsaufkommen genügen, sondern auch das mit der Überbauung des Quartierplangebiets ... zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos verkrafteten. Sämtliche Richtwerte gemäss

den einschlägigen VSS-Normen blieben auch in Zukunft deutlich eingehalten bzw. unterschritten. Dem ist lediglich hinzuzufügen, dass das Gericht am Augenschein auch den Eindruck gewonnen hat, dass die Erschliessungsanlagen für den neuen Quartierplan ausreichend sind. b) Die beiden richtplanmässigen Erschliessungen des Teilgebiets B dienen diesem in hohem Mass. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin gibt es einen Anspruch auf Erschliessung – entweder über die Via ... und/oder über die Via ... und die Einstellhalle. Das genügt, bis eine neue Gesamtplanung im Teilgebiet B durchgeführt wird, weil die Gemeinde bis dahin ja per sofort die Via ... bis zur Einfahrt bei Parzelle 1878 (als Groberschliessung) saniert und die Fusswege als Feinerschliessung der hinterliegenden Parzellen im Teilgebiet B dienen. Schon jetzt wird also eine Erschliessung sichergestellt. Die neue Erschliessung über die Via ... und die oberirdische Fusswegverbindung im Teilbereich A (über dem Schräglift) dient zudem den Parzellen 2365 und 2405. Aufgrund des Ausgeführten ist es auch klar zulässig, betreffend Tiefgarage auf Parzelle 1742 entweder ein Baubewilligungsverfahren oder ein ergänzendes Quartierplanverfahren vorzubehalten und jetzt nur festzulegen, dass eine solche Anlage aus Sicht der Erschliessung zulässig sei und die Eigentümer des Teilgebiets B ein Recht auf eine solche Anlage hätten, zumal die Grundstücke im Teilgebiet B für Fahrzeuge nicht feinerschlossen sind und somit auch keine Abstellplätze haben. Diesbezüglich kann auch keine rechtsungleiche Behandlung zwischen den Teilgebieten erblickt werden, da das eine überbaut und das andere

unüberbaut ist, weshalb sich eine unterschiedliche Behandlung geradezu aufdrängt. 6. Schliesslich ist für das Gericht nicht nachvollziehbar, weswegen hier einzig den Interessen der IG ... nachgelebt worden sein soll. So fügt sich die geplante Bebauung grundflächenmässig gut in die Umgebung ein, sind doch die Grundflächen der neuen Bauten vergleichbar mit denjenigen auf Parzellen 137, 2365 und 2405. Aufgrund der Pläne gibt es keine grosse Möglichkeit, das Gelände anders zu überbauen – es sei denn, man wolle die Freiflächen „verhäuseln“, was aber zweifellos nicht sinnvoll wäre. Der Quartierplan enthält zudem kaum Abweichungen zur Grundordnung, weshalb die geplante Überbauung in Prinzip auch ohne Quartierplanung realisiert werden könnte. Eine einseitige Bevorzugung der IG ... ist daher nicht erkennbar. Die Beschwerde erweist sich insgesamt als unbegründet. 7. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten der Beschwerdeführerin. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 800.-- zusammen Fr. 5'800.-- gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. Die dagegen an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde am 13. April 2010 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (1C_364/2009).

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