

GR_GERICHTE R 2012 37 vom 23. Oktober 2012

GR Gerichte, 2012-10-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_37

FR: GR_GERICHTE R 2012 37 du 23 octobre 2012

IT: GR_GERICHTE R 2012 37 del 23 ottobre 2012

Regeste

Quartierplan | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Kammer URTEIL vom 23. Oktober 2012 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache betreffend Quartierplan 1. a) Nachdem der Gemeindevorstand ... (Beschwerdegegnerin 1) am 18. November 1992 das Quartierplanverfahren für das Gebiet ... eingeleitet hatte, erliess derselbe am 19. Juli 1995 den Quartierplan. Im Mai 1996 genehmigte der Gemeindevorstand eine Änderung der Bau- und Quartierplanvorschriften für Parzellen 281, 282 und 397. Das Quartierplangebiet liegt in der Bauzone W2A (der östliche Teil in der Bauzone W2A, zweite Etappe). Es waren acht Baubereiche vorgesehen, in welchen insgesamt 16 Bauten eingetragen waren, zweistöckige Wohnbauten mit Dachausbau gemäss Bauzone W2A, Mehrfamilienhäuser Typ B und Einfamilienhäuser Typ A. Auf Parzelle 282 (heute auf Parzelle 528 gelegen, welche von Parzelle 282 abparzelliert ist) und 397 wurden drei Mehrfamilienhäuser (Typ B) erstellt. b) Am 24. August 1998 beschloss der Gemeindevorstand eine Änderung des Quartierplans. Nebst den bisherigen Häusertypen A und B sollte ein zusätzlicher Haustyp C zugelassen werden. Auf Parzelle 281 sollten anstelle der geplanten zehn Einfamilienhäuser Typ A nur deren neun vom Typ C erstellt und die Gruppierung anders angeordnet werden. Auf Parzelle 281 waren fünf Baustandorte vorgesehen für total neun Wohnhäuser Typ C. Innerhalb der fünf Baustandorte sollte der Verschiebungsbereich der einzelnen Gebäude mit Baulinien begrenzt werden. Südlich der heutigen Parzellen 548 und 549 waren drei Häuser vom Typ A vorgesehen. 1999 wurden die zwei Häuser (Typ C) auf Parzellen 548 und 549 (von 281 abparzelliert) gebaut. 2005 wurde Parzelle 548 an ... und Parzelle 549 2010 an

... verkauft. Auf den übrigen Parzellen 529 (von 282 abparzelliert), 282 (Rest), 553 (von 281 abparzelliert) und 281 (Rest) wurde seit 1998 dagegen nicht gebaut. c) Der Eigentümer dieser Parzellen [529 (von 282 abparzelliert), 282 (Rest), 553 (von 281 abparzelliert) und 281 (Rest)], ..., ersuchte zusammen mit der Beschwerdegegnerin 2 wohl anfangs 2011 um Änderung des Quartierplans. Aufgrund der speziellen topographischen Rahmenbedingungen könne eine rationelle Überbauung der noch freien Grundstücke nicht bewerkstelligt werden. Der heute bestehende Gestaltungsplan, welcher eine Überbauung der Restflächen mit zweistöckigen, zusammengebauten Einzelkuben vorsehe, berücksichtige die Steilheit des Geländes und die gute Einordnung der Bauten in die schwierige Topographie nicht. Zudem erfordere die weitere Überbauung Nutzungskonzentrationen und geordnete Parkieranlagen. Der Gemeindevorstand beschloss darauf die Änderung des Quartierplans auf Parzellen 281, 282, 529 und 553 durchzuführen. Der Einleitungsbeschluss lag vom 22. Juli bis 22. August 2011 auf. d)

Dagegen erhoben ... und ... Einsprache. Darauf trat der Gemeindevorstand mit Entscheid vom 10. September 2011 nicht ein. Diese Entscheide sind rechtskräftig. e) Schon am 26. April 2011 fand eine Informationsversammlung statt. Zu dieser waren alle Grundeigentümer und die Gemeinde eingeladen. Die Gemeindevertreter und die Beschwerdegegnerin 2 informierten anhand eines konkreten Projekts über die zukünftigen Überbauungsabsichten respektive über die geplanten Änderungen des Quartierplans. Alle Grundeigentümer ausser ... und ... waren anwesend. Mit ... wurde auch später noch ein Gespräch geführt, während ... keine Gespräche mehr wünschte. Anschliessend liess der Gemeindevorstand die geplante Quartierplanänderung ausarbeiten. Dieser Plan lag vom 4. November bis 5. Dezember 2011 auf. Darüber wurden ... und ... mit Schreiben vom 2. November 2011 informiert.

f) Gegen den Änderungsentwurf erhoben ... am 23. November 2011 und ... am 5. Dezember 2011 Einsprache. ... beantragte sinngemäss die Nichtgenehmigung der Quartierplanänderung und monierte den bei ihr entstehenden Wertverlust durch die neu über das vorher geplante Mass hinausreichenden Häuser. Der ursprünglich geplante Abstand der Häuser untereinander solle von 7.5 m auf 9 m erweitert werden, wodurch diese Gebäude um weitere 3 m an ihre Parzellen heranrückten. Die Einfahrt zur Quartierstrasse von der Hauptstrasse sei verkehrstechnisch nicht für weitere Fahrzeuge gerüstet. Die Verkehrssicherheit sei gefährdet. Neu sollten 15 Wohneinheiten gegenüber 6 wie bisher mit entsprechend höherem Verkehrsaufkommen geplant werden, wofür die Erschliessung nicht genüge. ... beantragte die Gutheissung seiner Einsprache und die Nichtgenehmigung des Quartierplans. Die Topographie habe sich seit 1995 im Quartierplangebiet nicht geändert. Die Änderung diene nur einem einzigen Grundeigentümer. Sie sei nicht zulässig. Materiell seien Art. 68-71 BG massgebend. Den Vorschriften werde die Änderung nicht gerecht. Auch eine Ausnahme gemäss Art. 70 BG sei nicht zulässig. Es bestehe keine Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung. Es werde nicht eine architektonisch und siedlungsbaulich gute Überbauung erreicht. Es gehe nur um die Wahrung der Interessen des einzigen Grundeigentümers. Der bestehende Quartierplan habe die Überbauung der vier Parzellen 281, 282, 529 und 553 mit kleineren Häusern vorgesehen, wie sie auf Parzellen 549 und 548 stünden. Gemäss heutigem Quartierplan seien die grösseren Häuser unterhalb der Quartierstrasse in der untersten Reihe unmittelbar am darunterliegenden ... zu stehen gekommen. In der zweiten Reihe unmittelbar unterhalb der Quartierstrasse und oberhalb derselben seien Häuser mit wesentlich kleineren Volumina vorgesehen. Gemäss dieser Planung seien die oberhalb der Quartierstrasse liegenden Parzellen 548 und 549 auch mit solchen kleinvolumigen Häusern überbaut. Die jetzt neu geplanten, oberhalb der Quartierstrasse liegenden Häuser A, B und C wiesen nun viel grössere Kubaturen auf als die gemäss geltendem Quartierplan in der untersten Reihe unmittelbar an den ... gebauten Häuser (Typ B). Zudem werde neu eine Freihaltefläche (Parzellen 282 [Rest] und 529) vorgesehen, wo früher Häuser geplant gewesen seien. Die gesamte Nutzung werde auf Parzellen 281 und 553 übertragen. Damit werde der ursprüngliche Quartierplan auf den Kopf gestellt. Auch werde darüber hinweggegangen, dass ein Grossteil des Quartierplangebiets gemäss ursprünglichen Bestimmungen überbaut sei. Dort stünden wesentlich kleinere und mittlere Häuser. Die grossen Volumina auf Parzellen 281 und 553 liessen sich nicht in die Umgebung einordnen. Sein Haus auf Parzelle 549 werde geradezu

erdrückt. Zudem seien die Freihaltezonen auf Parzelle 529 und 282 (Rest) nicht sachlich begründet. Hier gehe es wieder nur um die Begünstigung des einzelnen Grundeigentümers. Das Planungsermessen sei überschritten. Er habe Parzelle 549 erst vor zwei Jahren gekauft und habe nicht mit den geplanten Änderungen rechnen müssen. g) Am 9., mitgeteilt am 15. März 2012, wies der Gemeindevorstand ... die Einsprachen ab. Zudem genehmigte er den Quartierplan (Genehmigungsbeschluss nicht bei den Akten). Neben den kantonalen Vorschriften betreffend Quartierplanung und Baulandumlegung seien Art. 70 und 71 BG noch anwendbar. Die Gemeinde sei bei der vorliegenden Quartierplanänderung gesetzmässig vorgegangen. Grundlage für den Entscheid des Gemeindevorstandes sei gewesen, dass die bisherigen Quartierplanbestimmungen von 1994 und 1996 stammten und den heutigen Anforderungen nicht mehr genügten. Seit damals seien rund 18 Jahre verstrichen. Nach Inkraftsetzung des ersten Quartierplanes seien die drei Mehrfamilienhäuser auf Parzelle 397 und 528 (von 282 abparzelliert) erstellt worden, erst 1999 seien dann die zwei Einfamilienhäuser auf Parzelle 549 und 548 (von 281 abparzelliert) gebaut worden. Die Aufteilung des Quartiers in einen Bereich mit Bauten und einen mit Einzelbauten genüge den heutigen Bedürfnissen nicht mehr. Für Einzelobjekte habe im Gebiet ... kein Interesse

bestanden, da diese nicht in einem vernünftigen Rahmen finanziert hätten werden können. Zudem habe der bisherige Quartierplan keine Vorschriften über eine geordnete Parkierung enthalten. Jedes Objekt habe für sich selbst Parkierungsmöglichkeiten und Garagierungen vorzusehen gehabt. Diesen Mangel habe man mittels Änderungen der Vorschriften beheben können. Zudem habe die bisherige Streubauweise einer rationellen Bodennutzung widersprochen, da trotz der bestehenden Vorschrift von Art. 71 BG keine Nutzungskonzentrationen vorgesehen gewesen sei. Jetzt solle eine solche durchgeführt werden. Parzellen 282 und 529 (von 282 abparzelliert) und sollten von Wohnbauten frei bleiben und eine Tiefgarage solle auf Parzelle 281 (Rest) zu stehen kommen. Der Quartierplan bestehe aus den speziellen Bau- und Gestaltungsvorschriften für Parzellen 281, 282, 529 und 553, der Änderung des Baulinienplanes, des Erschliessungsplanes Versorgung und des Erschliessungsplanes Verkehr und Änderung des Quartiergestaltungsplanes. Die Anforderungen von Art. 69 BG seien erfüllt. Die im alten Quartierplan realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF) von 2'131 m² könne in den auf Parzellen 281 und 553 vorgesehenen Einheiten realisiert werden. Die Bruttogeschossfläche von den Parzellen 282 und 529 könne auf diese Grundstücke transferiert werden, womit Wohnbauten auf Parzellen 282 und 529 nicht mehr möglich seien. Dies sei städtebaulich zu begrüssen, weil damit vor den Gebäuden der Einsprecher keine grösseren Bauten mehr verwirklicht werden könnten. Deren Aussicht sei dadurch optimiert. Der Baulinienplan sei so korrigiert worden, dass im neuen Baufeld zweistöckige Bauten mit Dachgeschossausbau möglich würden. Durch die Vorschriften im Gestaltungsplan könnten die Ausnutzungsziffer (AZ), die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe, die Firsthöhe, die Geschosshöhe und die Kniestockwand eingehalten werden, die Bauabstände gemäss Art. 70 Ziff. 2 BG würden ebenfalls nicht überschritten. Gemäss Zonenschema betrage der maximale Seitenabstand 5 m. Die minimalen Abstände der Hauptfassade betrügen ebenfalls 5 m und die minimalen Abstände der hinteren Fassade 4 m, total somit 9 m. Effektiv werde ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten. Die geänderten Quartierplangrundlagen entsprächen mithin vollständig dem

kommunalen Baugesetz (BG). Die Parkierung werde im Wesentlichen in einer Tiefgarage konzentriert, was wünschenswert sei. Durch die Nutzungskonzentration der Bruttogeschossfläche auf Parzellen 281 und 553 habe ein grösserer Freiraum zwischen der Überbauung auf Parzelle 397 und 528 einerseits und den Parzellen der Einsprecher geschaffen werden können. Die bisher möglichen drei Wohneinheiten fielen weg und öffneten die Sicht ab Parzellen 549 und 548 entscheidend gegen das Tal. Die drei Wohneinheiten wären hinter die grossen Wohnbauten auf Parzellen 397 und 528 (von 282 abparzelliert) zu liegen gekommen, was städtebaulich keine gute Lösung wäre. Durch die Umlagerung der Bruttogeschossfläche könne die Gemeinde eine Auflockerung des Quartiers bewerkstelligen und verhindern, dass die noch nicht überbauten Flächen mit sterilen Einzelbauten versehen würden. Art. 70 Ziff. 3 BG gestatte diese Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangebietes. Wohnhaus C auf Parzelle 553 halte gegenüber dem Haus auf Parzelle 549 (Assek-Nr. 7 G) einen Abstand von 10 m ein. Gemäss vorgesehener Baulinie erweitere sich der Abstand sogar auf 14.15 m. Die Aussicht von den einsprecherischen Grundstücken werde erweitert. Die Höhe des Daches bei der südöstlichen Gebäudeecke von Haus C auf Parzelle 553 liege auf 1'113 m.ü.M., die Dachhöhe bei den Gebäudeecken von Haus 7 G auf Parzelle 549 auf 1'112.8 m. Somit lägen die Dachflächen in etwa auf gleicher Höhe. Die Behauptung, das neue Haus C auf Parzelle 553 werde um vieles höher als dasjenige auf Parzelle 549, treffe nicht zu. Die Aussicht werde um ca. 1.5 m höher genossen als die Höhe des Erdgeschosses (EG), was eine Aussichtshöhe von ca. 1'110 m.ü.M. ergebe. Bei einem Gebäudeabstand von ca. 14.2 m sei das Gebäude ab einem Sichtwinkel von 14 % oder 8° nicht mehr wahrnehmbar. Die Aussicht werde somit nicht beschränkt. Nichts anderes ergebe sich aus der Betrachtung der Lage und Bauweise der einsprecherischen Häuser. Diese seien nach Süden ausgerichtet. In Richtung Westen gegen Parzelle 553 liege einzig ein kleines Fenster und der Eingangsbereich des Hauses 7 G auf Parzelle 549. Die Gebäudeabstände seien beim nordwestlichen Gebäudeeck mindestens 10 m und diese erweiterten sich aufgrund der neu gezogenen Baulinie auf ca. 14.15 m. Das Erdgeschoss des Hauses 7 G auf Parzelle 549 liege auf 1108.41 m.ü.M., das EG von Haus C auf Parzelle 553 auf 1'105.8 m.ü.M., also 2.6 m tiefer. Somit werde der Baukubus C auf Parzelle 553 weniger auffällig und von einer massiven Störung der Eigentümer auf Parzellen 549 und 548 könne nicht die Rede sein. Es stimme nicht, dass neu 15 Wohneinheiten gebaut werden dürften, wie dies ... behaupte. In den drei neuen Gebäuden auf Parzellen 281 und 553 entstünden 15 mittelgrosse Wohneinheiten, bisher seien neun Einzelbauten möglich gewesen. Ein massiv höheres Verkehrsaufkommen sei somit nicht zu erwarten. Zudem seien die Erschliessungsanlagen einwandfrei und entsprächen dem Standard. Verkehrssicherheitsprobleme seien nicht zu erwarten. 2. Dagegen erhoben ... und ... am 30. April 2012 Beschwerde. Sie beantragten die Aufhebung des Einspracheentscheides vom

E. 9

März und des Quartierplangenehmigungsentscheides vom

E. 13

März 2012 betreffend Änderung des Quartierplans ... und dem Quartierplan sei die Genehmigung zu verweigern. Hier gehe es nicht um lokale Anliegen, sondern um eine krasse Bevorzugung eines Eigentümers unter Missachtung der Interessen der übrigen Eigentümer und ohne Wahrnehmung der öffentlichen Interessen sowie um einen Eingriff in

die Eigentumsrechte der Beschwerdeführer. Das Gericht habe deshalb eine eingeschränkte Überprüfung vorzunehmen. Die Gemeinde mache zur Begründung der vorgenommenen Änderung verschiedene Mängel der bisherigen Planung geltend. Wären die Mängel aber derart gravierend gewesen, wäre das Verfahren von Amtes wegen eingeleitet worden; hier habe aber ein Eigentümer den Antrag gestellt. Die Quartierplanung diene nur dessen Interessen. Art. 88 BG sehe vor, dass die Betroffenen, hier also auch die Beschwerdeführer, vor Einleitung des Verfahrens anzuhören seien. Vor Einleitung des Verfahrens sei aber nie eine Anhörung erfolgt. Lediglich der Grundeigentümer und dessen Vertreter hätten im Frühjahr 2011 über die Planungsabsichten orientiert, nicht aber die Gemeinde.

Auch nach Einleitung des Verfahrens sei das rechtliche Gehör verletzt worden. Gemäss Art. 82 Abs. 1 BG hätten die Beschwerdeführer Gelegenheit haben müssen, bei der Ausgestaltung des Quartierplanes mitzuwirken. Sie seien nicht einmal angehört worden. Stattdessen habe man ihnen eine fixfertige Planung vorgelegt. Sie hätten nur noch im Einspracheverfahren von ihren Rechten Gebrauch machen können. Ihr Recht auf Mitwirkung sei verletzt worden. Aufgrund des ganzen Vorganges sei davon auszugehen, dass die Planung nicht von der Gemeinde sondern vom Grundeigentümer respektive dessen Vertretungen ausgearbeitet worden sei und der Gemeindevorstand diese nur noch genehmigt habe. Ein Antrag gemäss Art. 82 Abs. 2 BG, dass beauftragte Fachleute den Quartierplan erstellen könnten, wäre nur möglich gewesen, wenn sie auch einverstanden gewesen wären. Die angefochtene Planung liege nicht im öffentlichen Interesse. Die Nutzungskonzentration schaffe keine zusammenhängenden Freiflächen. Die Flächen von Parzellen 529 und 282 würden nicht als Freiflächen ausgestaltet. Dort kämen zwei grossvolumige Carports zu stehen. Aufgrund der steilen Hanglage wirkten die grossvolumigen ... wie Fremdkörper in der Landschaft. Zudem seien sie von allen Seiten gut sichtbar. Die ... liessen sich nicht mehr architektonisch einordnen. Art. 69 BG sei verletzt. Die Anordnung der drei durch die Nutzungskonzentration entstehenden grossvolumigen Häuser am oberen Rand des Quartierplangebietes lasse sich weder aus architektonischer noch siedlungsbaulicher Sicht vertreten. Dies zeige auch die bisherige Planung, welche die grossvolumigen Häuser am unteren Rand des steil abfallenden Geländes positioniert habe. Diese seien in der Zwischenzeit auch gebaut worden. Nun solle auch der obere Bereich des steilen Geländes mit grossvolumigen Bauten überbaut werden. Dies erdrücke die zwei Einfamilienhäuser der Beschwerdeführer. Mit der Planung würden nur die Interessen eines Grundeigentümers berücksichtigt. Es gehe nur um wirtschaftliche, spekulative Ziele. Ihre Interessen würden in keinsten Weise berücksichtigt. Die Aussicht aus ihren Häusern werde nicht verbessert. Dies könne man am Augenschein feststellen. Die gemäss geltendem Quartierplan auf Parzelle 282

und 529 vorgesehenen Häuser hätten die Aussicht kaum weniger beeinträchtigt als die neu an deren Stelle dort geplanten grossvolumigen ... Diese passten zudem nicht in die Umgebung und wirkten hässlich. Im Westen ihrer Parzellen kämen nun auf Parzelle 281 und 553 anstelle der dort ursprünglich vorgesehenen Einfamilienhäuser die drei grossvolumigen Mehrfamilienhäuser A, B und C zu liegen. Gegen Westen (...) werde ihnen die Sicht genommen. Beim geltenden Quartierplan hätten sie eine solche nicht hinnehmen müssen. Zwar seien die einsprecherischen Häuser nach Süden ausgerichtet; die Aussicht nach Westen sei aber ebenso kostbar. Gemäss Art. 38 BG (Zonenschema) betrage die maximale Gebäudelänge in der W2A 18 m. Gemäss Art. 4 der Quartierplanbestimmungen (QPB) seien es im Quartierplangebiet aber 24 m, welche von allen drei Bauten fast

vollständig beansprucht würden. Gemäss Art. 70 BG seien zwar Ausnahmen möglich, das Quartierplangebiet müsste aber 2'500 m² umfassen und der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung etc. bieten. Dies sei hier aber nicht der Fall. Darauf sei der Einspracheentscheid nicht eingegangen. Somit dürfe nicht von den Vorschriften des Baugesetzes abgewichen werden. Sämtliche Masse würden im Übrigen ausgereizt. Ob sie (insbesondere Geschosszahl) eingehalten seien, könne heute nicht überprüft werden. Optisch habe Haus C die Wirkung eines 3-4 stöckigen Gebäudes, selbst wenn die Höhenvorschriften eingehalten seien. Die Beschwerdeführer hätten nicht feststellen können, wie es sich mit der Baulinie verhalte. Sie seien nach Einsichtnahme in die Planunterlagen von einem Gebäudeabstand von 10 m ausgegangen. Dies sei ihnen vom Vertreter des Grundeigentümers auch so bestätigt worden. Falls die Baulinie korrigiert worden sei, wäre dies zu begrüssen, ändere aber nichts daran, dass Zonenvorschriften nicht eingehalten würden. Die Beschwerdeführer hätten nicht damit rechnen müssen, dass ein neuer Quartiergestaltungsplan die jetzige Planung auf den Kopf gestellt habe und dass nur die Interessen eines einzigen Eigentümers umgesetzt würden. Die Beschwerdeführer würden in ihren Eigentumsrechten verletzt, was nicht zulässig sei.

3. Am 23. Mai 2005 beantragte die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde. Hier gehe es nur um lokale Anliegen, weswegen nur zu prüfen bleibe, ob die Gemeinde ihr Planungsermessen überschritten oder missbraucht habe. Am 26. April 2011 habe eine Informationsveranstaltung mit Gemeindevertretern stattgefunden. Die Beschwerdeführer seien dabei nicht anwesend gewesen. Beschwerdeführerin Vossen habe sich nicht zu weiterer Mitwirkung bereit erklärt. Beschwerdeführer ... sei zwar zu einem zweiten Gespräch erschienen, dieses sei aber ohne konkrete Ergebnisse verlaufen. Auch mit den Einsprachen seien keine konkreten Vorschläge zur Quartierplanung unterbreitet worden. Die Beschwerdeführer hätten sich auf pauschale Kritik beschränkt. Es sei befremdlich, wenn jetzt vor Gericht die Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend gemacht werde. Im Quartierplangebiet seien zweistöckige Wohnbauten gemäss Zonenschema mit Dachausbau möglich, maximale Gebäudehöhe 7.5 m, Firsthöhe von 10.5 m. Nach Art. 70 BG wäre es sogar möglich, im Quartierplangebiet Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau frei zu bestimmen, soweit es im Quartierplan festgehalten sei. Auch Nutzungskonzentrationen seien ohne Einschränkung möglich. Der Quartierplan sei 18 Jahre alt. Die früher bevorzugte Streubauweise der damals gewünschte Heimatstil sei nicht mehr zeitgemäss. Deshalb sei die Nutzungskonzentration auf Parzelle 281 und 553 realisiert worden. Auf Parzellen 282 und 529 dürften dagegen keine Wohnbauten erstellt werden, was Freiflächen schaffe. Statt bisher fünf Baufelder mit 10 Gebäuden könnten jetzt drei Gebäude auf drei Baufeldern realisiert werden. Dies ergebe eine Verbesserung der Aussichtssituation für die Beschwerdeführer. Zudem werde im Wesentlichen unterirdisch parkiert, oberirdisch würden nur zwei kleine Carports zugestanden. Nach bisherigem Quartierplan hätten auf Parzelle 553 in einem dafür vorgesehenen Baufeld zwei Häuser des Typus C (zwei Stöcke mit Dachaufbau) erstellt werden können. Dies wäre mit einem Mindestabstand zur Nachbarparzelle möglich gewesen. Nun werde das Baufeld auf Parzelle 553 gegenüber Parzelle 549 massiv verkleinert und der Verschiebungsbereich geringer. Dies ergebe erheblich grösserer Gebäudeabstände und durch die Abwinklung des Gebäudes auf Parzelle 553 werde der Abstand in der südöstlichen Ecke auf 14.15 m verbreitert. Die Situation für die Parzelle der Beschwerdeführer verbesserte sich erheblich. Die Erhöhung der Gebäudelängen infolge der

Nutzungskonzentration sei gemäss Art. 17 (recte wohl 71) BG möglich und zulässig. Sie belaste die Beschwerdeführer nicht. Möglich seien nur Bauten gemäss Zonenvorschriften W2A mit Ausnahme der Gebäudelänge. Die grössere Länge sei für die Beschwerdeführer von ihren Gebäuden her nicht feststellbar. Zudem könne nicht sein, dass die Carports talseitig von Parzellen 548 und 549 mit sechs und vier Abstellplätzen die Beschwerdeführer mehr störten als die bisher möglichen, recht hohen drei Gebäude vom Typ A. Auch diese Gebäude hätten ja nur von der oberen Quartierstrasse her erschlossen werden können. Die Rügen betreffend Verletzung von Bauvorschriften seien hier verfrüht und müssten im Baubewilligungsverfahren geltend gemacht werden. Sowohl im Westen wie auch im Süden der einsprecherischen Parzellen wären nach bisheriger Quartierplanung mehrstöckige Gebäude realisierbar gewesen, die ihre Aussichtslage erheblich mehr beeinträchtigt hätten als das neue Gebäude auf Parzelle 553. Im Süden seien keine neuen Wohnhäuser mehr möglich, nur noch die beiden Carports. Zudem hätten die Beschwerdeführer beim Kauf ihrer Grundstücke bereits annehmen können, dass der alte Quartierplan nicht mehr ewig Bestand haben würde. 4. Am 5. Juli 2012 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Vor Einleitung des Verfahrens seien die Beschwerdeführer erwiesenermassen nicht angehört worden. Bei der Ausarbeitung des Quartierplanes sei ihnen die Mitwirkung verweigert worden. Die Durchführung einer Informationsveranstaltung könne die Mitwirkung nicht ersetzen. Mitwirkung bedeute, dass die Betroffenen sich rechtzeitig zu einer Sache äussern könnten,

nicht erst nach Vorliegen einer fertigen Planung. Bei einer Anhörung zu einem solch späten Zeitpunkt könnten sie ihre Rechte nicht mehr wahrnehmen. Die Vertretung von ... sei nicht bereit gewesen, wie vom Beschwerdeführer ... gewünscht, den Quartierplan zu überarbeiten. Man habe auf der Planung beharrt und versucht, Beschwerdeführer ... mit anderweitigen Angeboten entgegenzukommen. Dies ersetze aber eine Mitwirkung nicht. Im Übrigen enthält die Replik keine neuen Gesichtspunkte. 5. Am 12. Juli 2012 verzichtete die Gemeinde auf die Einreichung einer Duplik. 6. Am 16. Juli 2012 wiesen die Beschwerdeführer darauf hin, dass sie auf der Durchführung des beantragten Augenscheins bestünden. 7. Am 18. Oktober 2012 führte eine Delegation des Verwaltungsgerichtes (5. Kammer) einen Augenschein durch, an welchem die Beschwerdeführer ... mit seiner Ehefrau (Eigentümer Parzelle 549) sowie Dr. ... (Eigentümerin Parz. 548) persönlich in Begleitung ihres Rechtsvertreters (RA lic. iur. ...) anwesend waren. Die Beschwerdegegnerin 1 war durch den Gemeindepräsidenten sowie ihren Rechtsvertreter (RA lic. iur. ...) präsent. Die Beschwerdegegnerin 2 (Bauherrschaft) war durch ihren Architekten, Herrn ..., vertreten. Ferner war auch der Beschwerdegegner bzw. Eigentümer der Bauparz. 281/282/529/553, ..., vor Ort anwesend. Allen Anwesenden wurde dabei an zwei verschiedenen Standorten - einerseits auf Strassenparz. 396 unterhalb der Parz. 548/549 und andererseits auf der Aussichtsterrasse des Ferienhauses auf Parz. 549 des Beschwerdeführers ... – die Möglichkeit geboten, sich auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen betreffend Neu- und Umgestaltung des Quartierplangebietes „...“ (Baustandorte; Baukuben; Grenz- bzw. Gebäudeabstände; Parkierung in Tiefgarage [Parz. 281/553] sowie in Carports [Parz. 282/529]; Erschliessungssituation; Einschränkungen bzw. Beeinträchtigungen der Aussichten/Blickfelder ab Terrassen [Parz. 549/548] der Beschwerdeführer usw.) an Ort und Stelle zu äussern. Von Seiten der Beschwerdeführer (...) wurden noch fünf Visualisierungspläne bezüglich die

Raumgestaltung im Bereich der Häuser Nr. 11/12/14 gemäss Quartierplan von 1997 sowie bezüglich Neuvariante Carport gemäss Quartierplan von 2011 zu den Akten gegeben. Diese Visualisierungspläne wurden dem genannten Beschwerdeführer alle von der Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin 2) zugestellt und tragen das Datum, 16. Februar 2012. Weiter wurde ein Situations- und Visualisierungsplan der drei geplanten Häuser auf den oberen Hangparz. 281 und 553 sowie ein Situations-/Übersichtsplan der Liegenschaft auf Parz. 549 (Haus 8 – ...; mit Parkplatz Nr. 4 unten) zuhanden des Gerichts eingereicht. Seitens des Gerichts wurden zudem noch insgesamt 23 Fotos von den genauen Lokal-, Raum-, Hang-, Sicht-, Stangenprofilierungs-, Parkierungs- und Erschliessungsverhältnissen im Quartierplangebiet erstellt und dem Augenscheinprotokoll angefügt. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt bildet der Entscheid vom 9./15. März 2012, worin die Gemeinde (Beschwerdegegnerin 1/Vorinstanz) die Änderung des Quartierplans „...“ – auf Antrag der Bauherrin ... (Beschwerdegegnerin 2) und des Grundeigentümers der Quartierplanparzellen 281/282/529/553 ... (Beschwerdegegner) - genehmigte und zugleich die dagegen erhobenen Einsprachen der Beschwerdeführer abwies. Beschwerdegegenstand sind die Fragen, ob sich die Überbauungs- und Gestaltungsverhältnisse seit der ersten, ursprünglichen Quartierplanung (im Jahre 1994, mit Revision 1998) wesentlich geändert haben und somit die Anpassung desselben gestützt auf Art. 68 und 69 des kommunalen Baugesetzes (BG) bzw. die allenfalls vorrangigen kantonalen Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (KRG) rechters war, und ob die neue Ausgestaltung und Nutzungsordnung im abgeänderten Quartierplan auch den übrigen Bestimmungen im Baugesetz (Art. 70 Ausnahme von Bauvorschriften; Art. 71 Nutzungskonzentration; Art. 72 Quartiererschliessung; Art. 74 Baulandumlegung) entsprochen hat. Nebst diesen materiellen Fragen gilt es in formeller Hinsicht aber zunächst noch den Einwand der Beschwerdeführer

betreffend Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. ihrer Mitwirkungsrechte im Zuge der Quartierplanänderung zu klären. 2. a) Der durch Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren, soweit dies Einfluss auf ihre Rechtsstellung haben kann. Die Gehörsgarantie ist somit ein verfassungsmässig geschütztes Individualrecht, hat also den Charakter eines selbständigen Grundrechtes (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/St. Gallen 2010, N. 1672 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 131 I 185 E. 2.1). Der Anspruch auf rechtliches Gehör für das Verwaltungsverfahren wird auf kantonaler Ebene durch Art. 16 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) gewährleistet. b) Einerseits rügen die Beschwerdeführer, sie seien vor der Einleitung des Verfahrens betreffend Änderung Quartierplan nicht angehört worden. Dazu gilt es festzuhalten, dass die hierzu eigens durchgeführte Informations- und Orientierungsversammlung vom 26. April 2011 vor der Fassung und Mitteilung des behördlichen Einleitungsbeschlusses (im Juli 2011) stattgefunden hat, und somit sehr wohl die vorgängige Möglichkeit zur Kenntnisnahme der geplanten Änderungen durch die Beschwerdeführer bestand. Ausserdem wurden die heutigen Beschwerdeführer bereits am 29. April 2011 mit den Unterlagen der geplanten Konzeptänderung und Überbauung im fraglichen Quartierplangebiet von der Vertretung des Grundeigentümers der Bauparzellen 281/281/529/553 (Beschwerdegegner) bedient. Andererseits ist

klarzustellen, dass die kommunale Vorschrift betreffend Anhörung der Betroffenen vor Einleitung des Verfahrens bei Änderung der Verhältnisse (Art. 88 Abs. 1 Satz 2 BG) mit dem Inkrafttreten des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) am 1. November

2005 aufgehoben wurde. Die jetzt massgebende Regelung findet sich seither in Art. 21 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), worin eine vorgängige Anhörung der Betroffenen nicht (mehr) vorgesehen ist. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs kann damit aber ebenso wenig die Rede sein wie von einer Missachtung der Mitwirkungsrechte am Abänderungsverfahren. Die Beschwerdeführer blenden dazu insbesondere aus, dass die bereits erwähnte Informations- und Orientierungsveranstaltung eben noch vor der behördlichen Einleitung des Änderungsverfahrens stattfand und somit bei Teilnahme an jener Veranstaltung sehr wohl Einfluss-, Reaktions- und Mitwirkungsmöglichkeiten für die Beschwerdeführer bestanden hätten. An jenem Anlass in ... nahmen sie aber unbestritten nicht teil und sie äusserten sich danach auch nicht zu den ihnen separat am 29. April 2011 zugestellten Projektunterlagen. Ausserdem fand am 17. August 2011 nachweislich auch noch ein Gespräch zwischen dem heutigen Beschwerdeführer auf Parzelle 549 und der Vertretung des benachbarten Grundeigentümers der Bauparzellen 281/282/529/553 statt. Selbstredend hatten sie zudem die Möglichkeit, einspracheweise ihre Anliegen vorzubringen – was sie auch getan haben. Den beiden Beschwerdeführern (auf den Parzellen 549 und 548) wurden damit aber ohne Zweifel genügend Mitwirkungsmöglichkeiten eingeräumt, um ihre Rechte wahrzunehmen und ihre Standpunkte zu vertreten. Dass sie von diesen Interventionsmöglichkeiten zum Teil keinen Gebrauch machten oder ihre Bedenken und Einwände einfach nicht zum Erfolg führten, vermag an den besagten Gelegenheiten zur Mitwirkung nichts zu ändern. c) Verfügungen oder Entscheide, die unter Missachtung des rechtlichen Gehörs ergangen sind, sind nach der Praxis des Verwaltungsgerichts in der Regel aufzuheben und zur Durchführung eines ordnungsgemässen Verfahrens an die Verwaltungsbehörden zurückzuweisen (statt vieler: PVG 1996 Nr. 107, 1987 Nr. 85). Wenn es sich jedoch aus verfahrensökonomischen Gründen geradezu aufdrängt, ist die Heilung einer allfälligen Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren zuzulassen (vgl. PVG 1996 Nr. 107). Nach der Rechtsprechung kann ein Verfahrensmangel geheilt

werden, wenn die Kognition der urteilenden Instanz nicht eingeschränkt ist und den Beschwerdeführern daraus auch kein Nachteil erwächst. Eine Heilung ist ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt, und sie soll die Ausnahme bleiben (BGE 134 I 335 E. 3.1, 126 I 72 E. 2 mit Hinweisen; PVG 2008 Nr. 1; vgl. zum Ganzen auch das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 2. September 2010 [VGU R 10 55 E. 2]). d) Selbst wenn vorliegend also eine Verletzung des rechtlichen Gehörs angenommen werden könnte, wäre sie jedenfalls nicht schwerwiegend und im vorliegenden Verfahren mit einem doppelten Schriftenwechsel geheilt worden. Eine ausnahmsweise nachträgliche Heilung des rechtlichen Gehörs lässt sich vorliegend ohnehin rechtfertigen, zumal dem Verwaltungsgericht in derartigen Fällen volle Kognition zukommt (Art. 51 Abs. 1 VRG); mithin also eine umfassende Prüfung der Sach- und Rechtslage durch das angerufene Gericht möglich und zulässig ist. Eine Rückweisung an die Gemeindebehörden würde zudem bloss zu einem formalisierten Leerlauf und damit zu unnötigen Zeitverzögerungen führen (BGE 116 V 187 E. 3d; vgl. zu alledem auch VGU R 11 131 E. 2 a-c). e) Zusammengefasst kann demnach in formeller Hinsicht festgehalten werden, dass sich der Einwand der Beschwerdeführer, das rechtliche Gehör (inkl.

Mitwirkungsrechte) sei verletzt worden, als unbegründet erweist. 3. a) In materieller Beziehung gilt es vorweg auf die Überprüfungs- bzw. Kognitionsbefugnis des Gerichts bezüglich der Änderung von Quartierplänen hinzuweisen. Aufgrund von Art. 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) steht dem angerufenen Verwaltungsgericht eine uneingeschränkte (volle) Kognitionsberechtigung bei der Überprüfung von Quartierplänen zu. Das betreffende Gericht hat damit nicht bloss zu prüfen, ob die den Plan festsetzende Behörde das ihr zustehende Planungsermessen überschritten oder missbraucht hat, 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 unzulässig 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 Verhältnismässigkeitsprinzips 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 streitberufene Verwaltungsgericht als Rechtsmittelinstanz die Stellung einer oberen Planungsbehörde einnimmt. So kann es bei zwei oder mehreren Varianten, welche 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 11 131, R 10 115, R 08 50, R 07 65; PVG 1993 Nr. 43). b) Das Bundesgericht hat dazu festgehalten, dass es mit den Rechtsschutzanforderungen von Art. 33 RPG vereinbar sei, wenn die Beschwerdebehörde zwar die angefochtene Nutzungsplanung voll überprüfe, sich aber nach Massgabe ihrer Rolle, welche sie als Rechtsmittelinstanz im betreffenden Zusammenhang sachlich wie institutionell erfülle, bei der Überprüfung zurückhalte (vgl. BGE 114 Ia 247). Dies gelte sachlich insbesondere dort, wo es um lokale Anliegen gehe, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sein sollten. Die Rechtsmittelinstanz habe aber soweit einzugreifen, dass die übergeordneten vom Kanton zu sichernden Interessen, wie etwa dasjenige an der Bauzonenbegrenzung, einen angemessenen Platz erhielten. Die Rechtsmittelinstanz habe sich zudem – institutionell – auf ihre Kontrollfunktion zu beschränken, d.h. sie dürfe nichts Neues schöpfen, sondern sie habe die kommunalen Planungen an einem Sollzustand zu messen. Fehle es an dem

dazu erforderlichen Massstab, so könne die Natur der Sache einer Nachprüfung entgegenstehen. Hier nicht einzugreifen, verstosse nicht gegen den Auftrag, voll zu prüfen (vgl. BGE 114 Ia 248; VGU R 07 65, R 10 24, R 10 115). c) Bei der vorliegend umstrittenen Quartierplanung geht es – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – offensichtlich nicht um übergeordnete, vom Kanton zu sichernde Interessen. Die Beschwerdeführer monieren, es gehe hier um eine krasse Bevorzugung eines Eigentümers unter Missachtung der Interessen der übrigen Eigentümer und ohne Wahrnehmung öffentlicher Interessen und um einen Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführer. Diese Anliegen seien nicht lokal. Dabei missverstehen sie die Bedeutung des Begriffs „lokales Anliegen“. Ein lokales Anliegen ist ein Anliegen, bei dessen Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sein sollen und das nicht

gegen fundamentale Prinzipien des Raumplanungsrechts verstösst, wie etwa gegen die Pflicht zum haushälterischen Umgang mit Boden. Der Erlass oder die Änderung eines Quartierplans ist dabei das klassische Beispiel eines lokalen Anliegens, weil es dabei regelmässig um Gestaltungs- und Erschliessungsfragen eines bereits in der Bauzone befindlichen Ortsteiles geht, wo eben die lokalen Besonderheiten zu beachten sind und bei deren Berücksichtigung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sein sollen. Die aufgeworfenen Fragen sind daher mit der umschriebenen Zurückhaltung zu prüfen (vgl. zum Ganzen VGU R 11 131, R 10 24, R 10 115). d) Ausgangspunkt für die Beurteilung der hier aufgeworfenen Rechtsfragen müssen die einschlägigen Gesetzesbestimmungen auf kantonaler Ebene (KRG/KRVO) sowie allenfalls noch auf kommunaler Ebene (BG) sein. In gestalterischer Hinsicht ist dabei namentlich auf Art. 73 KRG abzustellen, der wie folgt lautet: 1Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen. Auf kommunaler Ebene sind die Art. 68 ff. BG zu beachten, die lauten: Art. 68 Grundsatzzweck 1Die Quartierplanung ordnet die Gestaltung und Erschliessung eines abgegrenzten Baugebietes von mindestens 2'500 m². 2Der Quartierplan enthält in der Regel: a) Quartiererschliessungsplan b) den Quartiererschliessungsplan samt Vorschriften und Erläuterungen c) Grenzbereinigungen und/oder Baulandumlegung, sofern erforderlich d) Vorschriften über die Nutzungsübertragung und Nutzungskonzentration Art. 69 Quartiergestaltungsplan Der Quartiergestaltungsplan bildet, sofern dessen Erlass als notwendig erscheint, einen Bestandteil des Quartierplanes. Der Quartiergestaltungsplan bezweckt eine wohnhygienisch, architektonisch und siedlungsbaulich gute Überbauung des Quartierplangebietes in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Baugesetzes, des generellen Gestaltungsplanes sowie mit den Angaben des Gestaltungsrichtplanes. Er enthält insbesondere Angaben über die baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen (Nutzungskonzentration), über Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, ihre Nutzung, die Abstellflächen, die Umgebungsgestaltung und allfällige Bauetappen. Art. 70 Ausnahme von Bauvorschriften 1Umfasst das Plangebiet die nach Art. 68 vorgeschriebenen Mindestflächen 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 folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften (vgl. Zonenschema in Art. 38 BG) zu gewähren. 1. Die im Zonenschema angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 0.05 erhöht werden. 2. Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen, Dachgestaltung und Zusammenbau mehrerer Baukörper können im Rahmen der speziellen Bau- und Gestaltungsvorschriften frei bestimmt werden. Die Baubehörde kann ferner die Berechnung der Gebäude- und Firshöhen ab neuem Terrain zulassen, wenn sich eine Terrainveränderung aus gestalterischen Gründen aufdrängt. 3. Nutzungsübertragungen und Nutzungskonzentrationen innerhalb des Quartierplangebietes sind ohne Einschränkungen zulässig. 2Gegenüber Nachbargrundstücken, die nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 71 Nutzungskonzentration 1Ist zur Erhaltung der Siedlungsstruktur, zur Herstellung grösserer, zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen eine Nutzungskonzentration erforderlich, sind die baulich nutzbaren und die freizuhaltenden Flächen des Quartierplangebietes im Quartiergestaltungsplan abzugrenzen. 2Der baulich nutzbare Boden und die Freiflächen sind im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Quartierplanbeteiligten aufzuteilen. 3Die Aufteilung der verschiedenen Nutzflächen ist durch den Baulandumlegungsplan sicherzustellen. Nach Möglichkeit sind der baulich nutzbare und der freizuhaltende Boden in einer Parzelle zuzuteilen. Ein Anspruch auf ungeteilte Zuteilung des Bodens besteht indessen nicht. Art. 72 Quartiererschliessungsplan 1Der Quartiererschliessungsplan legt die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen verbindlich fest. 2Er kann Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und Etappen für die Ausführung der Erschliessung festlegen. Als Gemeinschaftsanlagen gelten insbesondere auch gemeinschaftliche Anlagen der Energieversorgung. Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zu einem Anschluss an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, sofern deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist. 3Der Quartiererschliessungsplan ist auf den Quartiergestaltungsplan sowie auf den generellen Erschliessungsplan und die generellen Projekte der Gemeinde abzustimmen und hat diese sinnvoll zu ergänzen. Art. 74 Baulandumlegung 1Ist zur Verwirklichung der Quartierplanung, insbesondere zur Durchführung einer Nutzungskonzentration die Umlegung von Grundstücken notwendig, kann die Baubehörde die Durchführung der Baulandumlegung anordnen. 2Dieser Beschluss ist wenn immer möglich mit dem Einleitungsbeschluss über die Durchführung des Quartierplanverfahrens zu verbinden. 3Die Baubehörde ist zur Anordnung der Baulandumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als 50% des Umlegungsgebietes gehört. 4Die Grenzbereinigung richtet sich nach Art. 44 KRG bzw. Art. 73 BG. e) Vorliegend bemängelten die Beschwerdeführer zuerst materiell, dass sich die Verhältnisse nicht erheblich geändert hätten. Ferner machten sie das Fehlen eines öffentlichen Interesses an der Änderung des Quartierplanes, das Fehlen der Voraussetzungen nach Art. 70 BG (vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung etc.) und die einseitige Bevorzugung des Grundeigentümers der umliegenden Quartierplanparzellen 281/282/529/553 respektive ihre einseitige Benachteiligung geltend. Die Gemeinde hielt dem zur Hauptsache entgegen, dass der fragliche Quartierplan (Erstversion 1994) bereits 18 Jahre alt sei. Die früher bevorzugte Streubauweise und der damals gewünschte Heimatstil seien nicht mehr zeitgemäss. Das Gericht ist zu jener Abänderungsfrage der Ansicht, dass allein das Alter des Quartierplans per se sicherlich noch nicht dessen Änderung rechtfertigen würde. Fraglich ist auch, ob es dazu ausreicht, wenn nach Darlegung der Gemeinde die früher bevorzugte Streubauweise und der damals gewünschte Heimatstil einfach nicht mehr zeitgemäss seien. Worauf sich „Heimatstil“ bezieht, ist für das Gericht im Dunkeln geblieben, enthalten doch die Quartierplanbestimmungen von 1994 (Gemeindebeilage 1 C) keine Auflagen über die Fassadengestaltung. Eher noch könnte das Argument der nicht mehr zeitgemässen Streubauweise Geltung beanspruchen. Nachdem aber neu trotz Nutzungskonzentration nicht mehr Freiflächen als vorher resultieren (Parzelle 282 wird durch zwei Carports mit einer Höhe von 2.55 m überbaut), kommt diesem Argument in einem Quartierplanverfahren auch nicht mehr grosse Bedeutung zu. Es konnte sich deshalb tatsächlich vorab die Frage stellen, ob sich die Verhältnisse seit 1994/1998 wirklich erheblich geändert hätten, so wie dies Art. 21 Abs. 1 KRVO (seit dem Inkrafttreten des KRG per 1. November 2005; anstelle

des früher zu beachtenden Art. 88 BG) nun auf Kantonsebene fordert. f) Die Beschwerdeführer haben zumindest insofern Recht, als sie vorbrachten, es würden hier keine Freiflächen geschaffen. Lediglich die Wohnnutzung würde auf die drei Baustandorte auf Parzellen 281 und 553 konzentriert. Dort, wo Raum frei würde, kämen nämlich auf Parzelle 282 (Rest) neu zwei (optisch hässliche) Carports zu stehen. Die Reduktion von fünf auf drei Baustandorte auf Parzellen 281 und 553 bringe somit gar keine Einsparung beim Bodenverbrauch. Aus diesem Grund kann nach Ansicht des Gerichts denn auch nicht leichthin behauptet werden, man wolle die Konzentration im Quartierplangebiet, damit der Grundsatz des häuslichen Umgangs mit Bauland – der unbestritten ein wichtiges öffentliches Interesse darstellt –

optimal eingehalten und verwirklicht werde. Hingegen ist die Herstellung einer geordneten Parkierung (mehrheitlich unterirdisch) – die erst durch die Planänderung realisiert werden könnte - ebenfalls von einem grossen öffentlichen Interesse gedeckt. An einem vernünftigen und möglichst gefahrlosen Parkierungskonzept (Tiefgarage auf Parz. 281/553) müssen zudem auch die Beschwerdeführer ein Interesse haben, weil so unnötiger Such- und Manövrierverkehr auf der Stichstrasse unterhalb der Liegenschaften der Beschwerdeführer (Parz. 549/548) vermieden werden kann und damit auch das Stör- und Lärmpotential für die hinterliegenden Hausanrainer entlang der sog. oberen Erschliessungstrasse (...strasse mit Wendepplatz) nachhaltig und effizient reduziert werden kann. Allerdings wäre die Parkierung – wenn auch oberirdisch, äusserlich gut sichtbar (pro Bauparzelle) und im Winter weniger bequem und sicher wegen der wegzuräumenden Schneemassen viel umständlicher - auch jetzt bereits geregelt, wenn der fragliche Quartierplan effektiv unverändert bliebe. Unter dem Gesichtspunkt der drastisch verbesserten Verkehrs- und Parkierungssituation im steilen Hanggelände des betreffenden Quartierplangebietes mittels Erstellung einer Tiefgarage (auf Parz. 281/553) sowie der Bereitstellung zweier Carports (auf Parz. 282/529) zur korrekten Erfüllung der laut Baugesetz geforderten Anzahl Parkplätze (in Relation zu den neu vor Ort geschaffenen Wohnflächen und Wohneinheiten) ist aber unbestreitbar von einem erheblichen öffentlichen Interesse an der Änderung des fraglichen Quartierplans auszugehen. Mangels grösseren Fassungsvermögens der unterirdischen Einstellgarage (beschränkte Bautiefe auf Parz. 281/553 wegen naher hangseitiger Stützmauer für Kantonsstrasse im Norden) wurden die fehlenden Parkplätze folglich oberirdisch auf Parz. 282/529 (total 10 zusätzliche, immerhin gedeckte Autoabstellplätze [Carports]) bereitgestellt, was notgedrungen örtlich die beste Lösung darstellt. g) Soweit die Beschwerdeführer weiter vorbrachten, die beiden Carports (im Süden) und die drei Mehrfamilienhäuser (im Westen) seien zu voluminös und der Standort der drei Häuser am oberen Rand des Quartierplangebietes lasse

sich weder aus architektonischer noch siedlungsbaulicher Sicht vertreten, machten sie eine Verletzung von Art. 69 BG geltend. Durch die geplante Änderung des Quartierplans würden ihre zwei Einfamilienhäuser erdrückt und ihre bisherigen Aussichtsverhältnisse beträchtlich geschmälert (gegen Süden wegen Carports) bzw. gänzlich verbaut (gegen Westen wegen hoher und zu naher Hausfassaden). Dazu gilt es zunächst festzuhalten, dass auch Art. 69 BG durch das Inkrafttreten des KRG im November 2005 abgelöst wurde und seither in raumgestalterischer Hinsicht auf Art. 73 KRG abzustellen ist, womit eine „gute Gesamtwirkung“ der geplanten Baukörper und Anlagen in die Umgebung und Landschaft gefordert wird. Wie der Augenschein dazu gezeigt hat, handelt es sich bei den Parzellen 281 und 553 um zwei Grundstücke in steiler Hanglage und von Osten gegen Westen hin

abfallendem Geländeterrain. Die besagten Parzellen werden im Norden durch eine hohe Stützmauer (Kantonsstrasse) und im Süden durch die bereits bestehende sog. obere Erschliessungstrasse des Quartierplangebietes umfasst und eingegrenzt. Im Gegensatz zu den unterhalb der sog. oberen Erschliessungstrasse gelegenen Quartierplan- und Bauplätzen (Parzellen 282/529) befinden sich im hinteren, nördlichen Hangstreifen also keine weiteren bestehenden Häuser, welche durch eine konzentrierte Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern gestört werden könnten. Anstelle der dort ursprünglich geplanten Häuser (vgl. dazu die Quartierpläne 1994 und 1998) sollen neu zwei Carports (mit einer Höhe von 2.55 m) zu stehen kommen. Auf dem hangseitigen, nördlich oberhalb der Erschliessungsstrassen gelegenen Baukorridor (Parzellen 281/553) findet somit eine verdichtete Bauweise statt, während unterhalb derselben Erschliessungsstrasse eine massive Entlastung der dort ursprünglich geplanten Wohnnutzung (drei Häuser auf Parzellen 282/529) herbeigeführt werden wird. Aus optischer wie auch nutzungstechnischer Sicht wird durch die Änderung des strittigen Quartierplanes also eine Verlagerung kleinerer Wohneinheiten (unterhalb) in drei voluminösere Wohnkomplexe (oberhalb) bewirkt, was konzeptionell wie auch raumplanerisch einer zeitgemässen Nutzungskonzentration im Sinne von Art. 71 BG entspricht. Anhand der durch die Bauherrin (Beschwerdegegnerin 2) eingereichten Quartiergestaltungs- und Quartiererschliessungspläne (vgl. dazu

Situation Plan-Nr. 10012-VP-110 MST 1:200, gezeichnet 06.10.2011 [Stempel Auflagedokument Baubehörde 03.11.2011], Plan Situation 1:750 952.3/06. 10.2011 betreffend Änderung QP/Abgrenzung Plangebiet [Stempel Auflagedokument Baubehörde 03.11.2011], Quartierplanvorschriften [QPV] mit Angabe sämtlicher Pläne [Auflagedokument Baubehörde 03.11.2011] mit Sondervorschriften in Art. 2 QPV – Mindestgrenzabstand zu Tiefgarage und Carport jeweils 2.5 m; Art. 3 QPV – Mindestgebäudeabstände 7.5 m; Art. 4 QPV – Maximal zulässige Gebäudelänge 24.0 m) nach Art. 68 BG sowie insbesondere auch den anlässlich des Augenscheins vom 18. Oktober 2012 abgegebenen Visualisierungsplänen (datierend vom 16. Februar 2012; offenbar jedoch noch nicht amtlich geprüft) ist das Gericht aus gestalterischer Sicht – trotz aller Bedenken der Beschwerdeführer - letztlich doch zur Auffassung gelangt, dass das massgebende Kriterium einer „guten Gesamtwirkung“ laut Art. 73 Abs. 1 KRG vorliegend erfüllt wird. h) Weiter stellt sich hier noch zusätzlich die Frage, ob sogar das Kriterium der „Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit überdurchschnittlich guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung“ laut Art. 70 Abs. 1 BG bejaht werden kann, da nur in diesem Fall „Ausnahmen“ von den ordentlichen Bauvorschriften erlaubt sind. Eine solche Ausnahme liegt hier insofern vor, als die Fassadenlänge der drei geplanten Mehrfamilienhäuser jeweils 24 m und nicht – wie im kommunalen Baugesetz vorgesehen maximal 18 m – betragen und diese Überschreitung einzig mit dem Bonus (wegen vorzüglicher Raumgestaltung) gemäss Art. 70 Abs. 1 BG gerechtfertigt werden könnte. Wie sich anlässlich des gerichtlichen Augenscheins auch zu diesem Beschwerdepunkt sachdienlich ergab, erscheint die gewählte Feinerschliessung der drei Mehrfamilienhäuser von unten über die sog. obere Erschliessungsstrasse und von dort unmittelbar mit der Zufahrt in die jeweilige Tiefgarage als bestmögliche Lösung, um die erforderlichen (Pflicht-) Parkplätze für die Wohnkomplexe auf den steilen Hangparzellen 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 Schneeräumung im Winter usw.) bereitzustellen. Speziell unter diesem wichtigen Teilaspekt – der selbstverständlich auch von sehr grossem öffentlichen Interesse für ein intaktes Orts- und Landschaftsbild ist – kann daher in einer Gesamtbetrachtung gesagt werden, dass die Änderung des Quartierplans auch die Anwendung der Ausnahmebestimmung gemäss Art. 70 Abs. 1 BG zulässt, weil die Verkehrssituation vor Ort durch die Projektänderung deutlich verbessert werden kann und somit speziell deshalb noch von einer „siedlungsbaulich vorzüglichen Überbauung mit überdurchschnittlich guter (Umgebungs-) Gestaltung“ – wenn auch „grenzwertig“ – ausgegangen werden darf. Eine knappe Erfüllung dieser Sondervorgabe reicht aber bereits aus. i) Im Vergleich zu den diesbezüglich im Präjudiz (VGU R 08 84) aufgestellten Anforderungen für eine praktisch gleich lautende Bestimmung in einer Gemeinde im Oberengadin würden die raumgestalterischen und ästhetischen Voraussetzungen für eine Änderung des hier zur Beurteilung stehenden Quartierplanes somit nur schwerlich erfüllt, sofern das aufgezeigte Verkehrs- und (überwiegend unterirdische) Parkierungskonzept entfiel bzw. nicht gebührend als von äusserst grossem öffentlichen Interesse gewürdigt würde. Im genannten Leitentscheid (R 08 84) wurde nämlich für die Annahme der Voraussetzungen einer Änderung des Quartierplanes festgehalten, dass die Baufenster zweckmässig und raumsparend angeordnet und grosszügige Freiflächen ausgeschieden worden seien. Im Weiteren seien die Firstrichtungen der vorgesehenen Bauten einheitlich an bereits bestehende Geländestrukturen angepasst worden, damit sie sich auch wirklich harmonisch und natürlich ins gewachsene Terrain einfügten. Neu sei zudem auch noch ein unterirdisches Parkierungskonzept erarbeitet worden, womit durch die Änderung des Quartierplanes vor allem auch Rechtssicherheit und Verbindlichkeit für die künftige Überbauung der einbezogenen Parzellen geschaffen worden sei. Mit Ausnahme der neu zusätzlich geschaffenen Freiräume und somit eines konsequent befolgten „Raumsparkonzeptes“ (haushälterischer Umgang mit

Bauland) treffen die übrigen Feststellungen auch auf die vorliegende Änderung des früheren Quartierplanes (aus den Jahren 1994/1998) zu. Immerhin sei dazu aber noch erwähnt, dass die durch die Nutzungskonzentration freigewordenen Gebäude- und Wohnflächen auf Parzelle 282/529 künftig nicht gleich intensiv genutzt werden dürften, da anstelle der dort ursprünglich geplanten drei Wohnhäuser (Typ A mit Firsthöhen von 10.50 m) „lediglich“ zwei bedeutend weniger voluminöse Carports (Höhe 2.55 m) zu stehen kämen. j) Ob die Quartierplanänderung tatsächlich bloss den Partikularinteressen des Grundeigentümers der in die Nutzungskonzentration einbezogenen Quartierplanparzelle 281/282/529/553 (Beschwerdegegner) dient – so wie dies die Beschwerdeführer mit Nachdruck behaupten -, ist für das Gericht ebenfalls nicht erstellt. Vielmehr bezweifelt das angerufene Gericht diese Einschätzung aufgrund einer objektiven Auslegeordnung. Insbesondere vermag das Gericht keine wesentlichen Nachteile für die Beschwerdeführer durch die Änderung des Quartierplanes zu erkennen. Wie bereits dargetan (oben Erwägung 3 i) sind danach im Süden neu nur noch zwei Carports (6 und 4 gedeckte Autoabstellplätze) gestattet, indessen eben gerade keine viel voluminöseren und höheren Einfamilienhäuser des Typs A mehr. Diese wären zweistöckig möglich gewesen (vgl. Gestaltungsplan für Parzellen 281/282, Plan Nr. 303/04 Mst 1:200 [Auflagedokument Baubehörde vom 27.05.1994] - Haus Typen A und B; Gestaltungsplan für die Parzellen 281/282, Plan Nr. 303/R1 Mst 1:200 [Auflagedokumentation Baubehörde vom 27.10.1997] –

Situationsübersicht Abänderungseingabe mit Legende Mindestgebäudeabstände Haus Typ A und B; Ausnutzungsziffer 0.55; maximale Gebäudehöhen 7.50 m – Firsthöhen 10.50 m). Die Firsthöhe des möglichen Hauses Typ A Nr. 11 wäre danach auf 1'105.80 m.ü.M. gelegen (vgl. Schnittplan vom 9. April 1998, Schnitt 5-5, Gemeindebeilage 2 C); die Flachdachhöhe des Carports mit 4 Einstellplätzen liegt hingegen nur auf 1'104.00 m.ü.M. (vgl. Schnittplan vom 6. Oktober 2011, Schnitt J-J, Gemeindebeilage 17 O). Die beiden Carports liegen zudem weiter westlich als das bis anhin mögliche Haus Typ A Nr. 11 (vgl. Situationsplan vom 9. April 1998, Gemeindebeilage 2 A und Situationsplan vom 6. Oktober 2011,

Gemeindebeilage 17 G). Nachdem der Unterschied dieser Höhen im steilen Hanggelände doch immerhin ca. 1.8 m beträgt, und die direkte Sicht nach Süden zumindest für das Haus auf Parzelle 548 (Dr. ...) durch die weiter westlich gelegenen Carports anstelle des Hauses Nr. 11 wesentlich verbessert wird, kann wohl nicht ernsthaft von einer Verschlechterung der Aussicht gegen Süden gesprochen werden; das Gegenteil trifft vielmehr offensichtlich zu. Die Aussicht gegen Westen dürfte wohl etwas eingeschränkt sein. Dort hätte anstelle des neu vorgesehenen Hauses C auf Parzelle 553 (mögliche Firsthöhe 1'116.7 m.ü.M., vgl. Schnittplan vom 6. Oktober 2011, Schnitt G-G, Gemeindebeilage 17 N) ein Haus Typ C (Nr. 6 und 7; mögliche Firsthöhe des Hauses Nr. 6 ca. 1'112.2 m.ü.M. bzw. des Hauses Nr. 7 ca. 1'110.80 m.ü.M., vgl. Schnittplan vom 9. April 1998, Schnitt 4-4, Gemeindebeilage 2 C) erstellt werden können. Der First des neu möglichen Hauses C wird folglich über 4 m höher liegen als derjenige des Hauses Nr. 6 und ca. 6 m höher als derjenige des Hauses Nr. 7 gemäss heutige gültigem Quartierplan. Der Baustandort im Westen ihrer Parzellen auf Parzelle 553 wird umgekehrt dafür jedoch rund 1.4 m weiter vom Haus auf Parzelle 549 (...) weggerückt (vgl. Situationsplan vom 9. April 1998, Gemeindebeilage 2 A und Situationsplan vom 6. Oktober 2011, Gemeindebeilage 17 G) sowie das Haus auf Parzelle 553 etwas abgedreht (vgl. Situationsplan vom 6. Oktober 2011, Gemeindebeilage 2 G), so dass ein Teil der Aussicht erhalten bleibt. Das Argument des „Erdrücktwerdens“ der Einfamilienhausbesitzer (Beschwerdeführer) auf Parzelle 549/548 durch die drei neu geplanten Mehrfamilienhäuser im Westen auf den Parzellen 553/281 ist hingegen wieder eine raumgestalterische Frage, die bereits behandelt wurde (vgl. vorn E. 3e-h). k) Zusammengefasst ergibt sich somit, dass die Würdigung der Vorinstanz sicherlich nicht willkürlich war, als sie im Rahmen ihres pflichtgemässen Ermessens die beantragte und gegenüber den Beschwerdeführern auch frist- und formgerecht kommunizierte Änderung des fraglichen Quartierplanes „...“ genehmigte, weil wesentliche Grundsätze für eine verbesserte Quartiergestaltung – wie z.B. das Bereitstellen von [unterirdischen]

Tiefgaragenplätzen; die zeitgemässe Konzentration von Wohnraum; Schaffung (wenn auch beschränkter) „Freiflächen“; Optimierung topografisch schwieriger (da sehr steiler) Hang- und Erschliessungsverhältnisse – damit sicherlich erreicht und dereinst umgesetzt werden können. 4. a) Der angefochtene Quartierplangenehmigungs- und Einspracheentscheid vom 9./15. März 2012 erweist sich demnach als rechtmässig, was zu seiner Bestätigung und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde vom 30. April 2012 führt. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) jeweils zur Hälfte – unter solidarischer Haftung auf das Ganze – den beiden Beschwerdeführern aufzuerlegen. Dem für sich selbst vor Gericht agierenden Grundeigentümer der Quartierplan- und Bauparzellen 281/282/ 529/553 (Beschwerdegegner) und der ebenfalls nicht anwaltlich vertretenen Bauherrschaft

(Beschwerdegegnerin 2) stehen indessen praxisgemäss keine Parteientschädigungen zu. Auch der Gemeinde (Beschwerdegegnerin 1/Vorinstanz) steht laut Art. 78 Abs. 2 VRG keine aussergerichtliche Entschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 724.-- zusammen Fr. 4'724.--

gehen unter solidarischer Haftung für das Ganze je zur Hälfte zu Lasten von ... und Dr. ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil vom 27. März 2014 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (1C_12/2013).

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