

# GR\_GERICHTE R 2012 61 vom 9. April 2013

GR Gerichte, 2013-04-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2012\\_61](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_61)

FR: GR\_GERICHTE R 2012 61 du 9 avril 2013

IT: GR\_GERICHTE R 2012 61 del 9 aprile 2013

## Regeste

Quartierplan (Einleitung) | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

## Erwägungen

### E. 5

Kammer URTEIL vom 9. April 2013 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache betreffend Quartierplan "... (Einleitung) 1. a) Das Gebiet ... liegt im westlichen Teil von ... in der Wohnzone W5 in der Gemeinde ... Es ist gemäss dem Generellen Gestaltungsplan des Jahres 2004 (GGP), welcher von der Gemeinde mit Eingabe vom 7. Februar 2013 eingereicht wurde, mit einer Quartierplanpflicht belegt. Bereits im Jahre 1983 hatte die Gemeinde ein erstes Mal ein Quartierplanverfahren eingeleitet und in der Folge im Jahr 1988 die Durchführung einer Baulandumlegung verfügt. Der Quartierplan wurde in der Folge aber - unter anderem infolge von Rechtsstreitigkeiten, welche zu grossen Verzögerungen geführt hatten - nicht weiter bearbeitet und schliesslich bis zum Jahr 2011 nicht mehr weiterverfolgt. Am 29. November 2011 stellten die Geschwister ... als Eigentümer der Parzelle Nr. 1950 im Grundbuch der Gemeinde das Gesuch, das rechtskräftig eingeleitete Quartierplanverfahren so rasch als möglich weiterzuführen und zum Abschluss zu bringen. b) Mit Beschluss vom 30. Januar 2012, publiziert am 23. Februar 2012, folgte der Gemeindevorstand dem betreffenden Antrag und gab seine Absicht bekannt, den Quartierplan in Verbindung mit einer Landumlegung neu einzuleiten (Verweis auf den ursprünglichen Einleitungsbeschluss vom 26. April 1983 bzw. vom 24. November 1986). Der Zweck der Quartierplanung bestehe darin, die im GGP ausgeschiedenen Baubereiche zeitgemäss zu erschliessen und optimal zu gestalten, mit Festlegung der einzelnen Baustandorte. Auch ausserhalb der Baubereiche könnten Planungsmassnahmen angeordnet werden; insbesondere

jene, welche für die Freihaltung erforderlich seien. Die Abgrenzung des Planungsgebietes ergebe sich aus dem Plan, welcher in der Gemeinde öffentlich aufliege. Zur Sicherung des Planungsziels solle für das Bezugsgebiet der Quartierplanung eine Planungszone im Sinne von Art. 21 KRG und ein Umlegungsbann im Sinne von Art. 67 KRG erlassen werden. c) Dagegen erhob unter anderem ... als Miteigentümerin der Parzelle Nr. 2087 am 16. März 2012 Einsprache und beantragte, es sei auf die Einleitung des Quartierplanverfahrens mit Landumlegung und den Erlass einer Planungszone sowie eines Umlegungsbanns zu verzichten. Es sei eine Revision des Zonenplans (ZP) und des GGP für das Planungsgebiet ... einzuleiten, mit dem Ziel, heute nicht überbaute Parzellen, welche unzureichend erschlossen seien, als Nichtbaugebiet auszuscheiden. Bei einem Festhalten am Quartierplanverfahren sei die Parzelle Nr. 2087 aus der Quartierplanpflicht zu entlassen. Daraufhin erhoben am 22. März 2012 auch ... - als weitere Miteigentümerinnen der Parzelle Nr. 2087 - Einsprache und schlossen sich den Anträgen und der Begründung von

... an. Im Weiteren erhob auch die Genossenschaft ... - als Eigentümerin der Parzellen Nr. 748, 749, 751, 753, 758, 759, 760, 761 und 766 - am 22. März 2012 Einsprache. Auch die Genossenschaft beantragte, auf eine Einleitung des Quartierplanverfahrens mit Landumlegung zu verzichten, bis die Grundordnung (ZP, GGP) folgendermassen revidiert sei: Es sei eine Revision des ZP und des GGP für das Planungsgebiet einzuleiten, mit dem Ziel, zurzeit nicht überbaute Grundstücke, die nicht oder ungenügend erschlossen seien, dem Nichtbaugebiet zuzuweisen. Eventuell seien im Rahmen der Anpassung der Grundordnung zusätzlich zu den überbauten Grundstücken nur die leicht erschliessbaren, noch nicht überbauten Grundstücke im westlichen Bereich der Bauzone beizubehalten. Für das gesamte Planungsgebiet sei zu diesem Zweck eine kommunale Planungszone zu erlassen. d) Nachdem die Gemeinde in der Folge alle betroffenen Grundeigentümer zu einer Stellungnahme zu den eingegangenen Einsprachen eingeladen hatte, nahmen

... mit Schreiben vom 17. April 2012 nochmals Stellung und unterstützten unter anderem die von der Genossenschaft ... erhobene Einsprache. Die Eigentümer der Parzellen Nr. 762 und Nr. 769 forderten mit Schreiben vom 20. April 2012 eine Weiterführung der Quartierplanung. Mit Eingabe vom 3. Mai 2012 beantragten die Geschwister ..., die Einsprachen, soweit darauf einzutreten sei, abzuweisen und den Einleitungsbeschluss zu erlassen. 2. Mit Entscheid vom 29. Mai 2012 wies der Gemeindevorstand die Einsprachen im Sinne der Erwägungen ab, soweit er darauf eintrat, und leitete das Quartierplanverfahren im Sinne der Publikation der Absichtserklärung des Gemeindevorstandes ein (Dispositiv Ziff. III/1). Die Kosten blieben bei der Prozedur (Dispositiv Ziff. III/2). Er erwog, gemäss Art. 26 Abs. 4 KRG könnten im Zonenplan Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchzuführen sei, welche von Amtes wegen oder auf Antrag der Betroffenen eingeleitet werde. Für das in der Wohnzone W5 gelegene Gebiet ... habe der Gesetzgeber der Gemeinde eine Quartierplanpflicht statuiert. Angesichts dieser Vorgabe brauche über die Notwendigkeit der Durchführung einer Quartierplanung oder über die Abgrenzung des Beizugsgebietes nicht mehr befunden zu werden. Die Einsprecher seien daher insoweit nicht mehr zu hören, als sie die Entlassung ihrer Parzellen aus dem Verfahren oder die Zuweisung ihrer Grundstücke zum Nichtbaugebiet beantragten. Solches hätte anlässlich der seinerzeitigen Festlegung im Rahmen der Ortsplanungsrevision mittels Planungsbeschwerde bei der Regierung geschehen müssen, heute könne auf derartige Anträge nicht mehr eingetreten werden (PVG 1989 Nr. 52; Urteil des Verwaltungsgerichts R

## **E. 10**

54). Abzuweisen seien die Begehren um Unterteilung des Quartierplans in Teilquartierpläne. Darüber werde allenfalls bei der Erarbeitung des Quartierplans im Sinne von Art. 17 KRVO zu entscheiden sein. Ebenso sei das Begehren um Revision der Grundordnung abzuweisen, da derzeit keine Gründe bestünden, auf die bestehende Regelung zurückzukommen. Zudem würden die beantragten Auszonungen schwere Eingriffe in das Eigentum der Betroffenen darstellen, weshalb das Risiko von

Entschädigungszahlungen wegen materieller Enteignung nicht unerheblich sei. Ebenso würden Anträge bezüglich Auferlegung von Planungskosten, Reduktion der Ausnutzungsziffer oder schonende Einpassung in die Landschaft bei der Erarbeitung des Quartierplanverfahrens Thema sein. 3. a) Dagegen erhob die Genossenschaft ... am 27. Juni 2012 Beschwerde (Verfahren R 12 61) und beantragte das Folgende: Ziff. II/3 betreffend Überprüfung und Anpassung der

Grundordnung des angefochtenen Beschlusses sei aufzuheben und die Gemeinde sei richterlich anzuweisen, die bestehende Grundordnung (ZP und GGP) im Planungsgebiet ... zu überprüfen und den geänderten Verhältnissen anzupassen und für die Dauer dieses Verfahrens sei eine Planungszone zu erlassen. Ziff. III/1 und Ziff. III/2 des angefochtenen Beschlusses betreffend Einleitung des Quartierplanverfahrens im Gebiet ... seien aufzuheben. Eventuell sei die Einleitung des Quartierplanverfahrens mit Landumlegung zu verschieben, bis die bestehende Grundordnung (ZP und GGP) im Planungsgebiet ... überprüft und rechtskräftig den geänderten Verhältnissen angepasst worden sei: • In ihrer Begründung führte die Beschwerdeführerin zunächst aus, sie sei Eigentümerin eines Wohnhauses und diverser Parzellen im Planungsgebiet, weshalb sie zur Beschwerde legitimiert sei. Das fragliche Gebiet sei zum überwiegenden Teil nicht überbaut. Der gesamte markante Hügel bis zum Waldrand sei für das Landschaftsbild von ... und damit als Element der Oberengadiner Seenlandschaft stark prägend. Das Gebiet liege auch im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Objekt 1908). Durch die im GGP vorgesehene Nutzungskonzentration im hinteren Gebietsbereich könnten die Probleme der Verschandelung des Orts- und Landschaftsbilds nicht gelöst werden, weil dadurch im konzentrierten Baubereich unhaltbar störende grossstädtische Baudichten und grosse Volumina geschaffen würden. Die bestehende Strassenverbindung in das Gebiet über die Via ... sei ungenügend für ein zusätzliches Neubaugebiet. Über weite Strecken fehlten sodann die erforderlichen Werkleitungen für Wasser und Abwasser. Zudem sei das Gebiet auch nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die Gemeinde verfüge gemäss Angaben des Bauamtes noch über substantielle Baulandreserven der 1. und der 2. Bauetappe (17'990 m<sup>2</sup>, 20'600 m<sup>2</sup>). Der Zweitwohnungsanteil liege aber bereits heute bei rund 70% oder darüber. Es fehle eine aussagekräftige Übersicht über den Erschliessungsstand der

verschiedenen, noch nicht überbauten Grundstücke innerhalb der Wohnzonen in ... • Die Gemeinde habe die beantragte Überprüfung und Anpassung der über 30-jährigen Grundordnung für ... mit ungenügender Begründung abgelehnt. Damit werde das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV verletzt, dessen formelle Natur unabhängig von den Erfolgsaussichten in der Sache eine Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und eine Rückweisung an die Vorinstanz verlange. Im Gebiet hätten sich aber auch die Verhältnisse erheblich geändert. Schliesslich sei der Zweitwohnungsbau im Jahr 1976 keinen Beschränkungen unterstellt gewesen. Jetzt dürften nach der Abstimmung vom März 2012 in der Gemeinde ... keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Der künftige Baulandbedarf für Wohnbauten sei daher im Vergleich zum Jahr 1976 und auch zu den letzten Jahren zurückgegangen, weshalb die aktuellen Bauzonenreserven spätestens nach dem 11. März 2012 massiv überdimensioniert sein dürften. Zudem werde demnächst über das revidierte RPG und die Landschaftsinitiative abgestimmt. Das revidierte RPG verlange nun in Art.

## **E. 15**

Abs. 2 explizit, dass überdimensionierte Bauzonen unabhängig von der Frage der materiellen Enteignung zu reduzieren seien. Somit sei in ... zunächst die Grundordnung zu überprüfen, bevor eine Sondernutzungsplanung durchgeführt werde, welche unter Umständen die Umsetzung des neuen Bundesrechts erschweren oder sogar vereiteln könne. Es sei schliesslich nicht zu beurteilen, ob materielle Enteignungen drohten. b) Am 5. Juli 2012 erhoben ... Beschwerde (Verfahren R 12 65) und stellten dieselben Anträge wie die

Genossenschaft. Die Begründung entspricht ebenfalls im Wesentlichen derjenigen der Genossenschaft, so dass auf eine erneute Wiedergabe zu verzichten ist. c) Mit Vernehmlassung vom 30. August 2012 beantragte die Gemeinde die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei: • Die Verfahren (R 12 61 und R 12 65) seien gemäss Art. 6 VRG zusammenzulegen, weil sie sich gegen den gleichen Beschluss richteten und in den Rechtsschriften auch im Wesentlichen dieselben formellen sowie materiellen Einwände erhoben würden. Die Beschwerdeführerinnen rügten formell eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV (Begründungspflicht von Entscheiden). Eine Behörde müsse nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aber nicht alle möglichen Gründe für eine Ablehnung eines Gesuches darlegen; vielmehr sei ein Argument ausreichend. Ob dieses dann stichhaltig sei, sei Sache der materiellen Beurteilung. Hier habe die Gemeinde die von den Einsprechern

ins Spiel gebrachte Auszonung vor allem deshalb abgelehnt, weil sie befürchtet habe, die Gemeinde könnte aus materieller Enteignung gegenüber den betroffenen Grundeigentümern schadenersatzpflichtig werden. Zudem habe sie erläutert, warum angesichts der bestehenden Quartierplanpflicht die Folgeplanung zwingend durchgeführt werden müsse. Damit sei den Anforderungen an eine Begründung entsprochen worden. Die Beschwerdeführerinnen seien durchaus in der Lage zu beurteilen, was die Gemeinde dazu bewogen habe, das Quartierplanverfahren einzuleiten. Sie hätten denn auch den Einleitungsbeschluss sachgerecht anfechten können. Entsprechend bestehe kein Anlass für eine Rückweisung an die Gemeinde. • Unbestrittenermassen bestehe für das in der Wohnzone gelegene Gebiet ... eine Quartierplanpflicht. Der Gemeindevorstand als Exekutivbehörde habe deshalb von Gesetzes wegen den Auftrag, eine solche Folgeplanung in die Wege zu leiten und durchzuführen. Die Gemeinde habe wegen der Verbindlichkeit dieser Vorgaben gar keinen Entscheidungsspielraum mehr gehabt und habe deshalb dem Antrag der Geschwister entsprechen müssen. Der Gemeindevorstand sei insbesondere nicht befugt gewesen, das Gesuch um Einleitung bzw. Weiterführung des Quartierplans wegen eines Antrags um Überprüfung der Nutzungsplanung abzuweisen. Vermutlich hätte ein solches Begehren um Überprüfung der Ortsplanung bzw. um Auszonung des Bezugsgebietes im Verfahren der Quartierplanung ohnehin gar nicht zulässig gestellt werden können. Zwar könnten Grundeigentümer gemäss Art. 47 Abs. 2 KRG Anträge auf Änderung der Grundordnung stellen, doch habe dies separat zu geschehen und dürfe keinen Einfluss auf den Ablauf eines Quartierplanverfahrens haben. Wäre dies anders, könnte selbst dort, wo in der Grundordnung eine Quartierplanpflicht statuiert sei, die Folgeplanung nach Belieben verzögert werden. • Zudem habe die Gemeinde sich letztmals anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. November 2001 mit den Bauzonen und den Bauzonengrenzen auseinandergesetzt; mit dem Resultat, dass auch das Gebiet von ... eingezont geblieben sei. Dies sei von der Regierung am

## **E. 17**

September 2002 genehmigt worden. Die 15 Jahre, welche Art. 15 RPG für eine Überprüfung der Nutzungsplanung vorgäben, seien somit noch nicht abgelaufen. Zudem liege keine erhebliche Veränderung der Verhältnisse gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG vor. Daran änderten die Landschaftsinitiative und der Gegenvorschlag des Bundesrates zur Revision des RPG nichts. Diese Regelungen seien bis heute nicht rechtsverbindlich. Was die Zweitwohnungsinitiative anbetreffe, lasse sich derzeit nicht abschätzen, wie sich der neue Art. 75b BV auf die Baulandnachfrage auswirke. Erstwohnungen und bewirtschaftete

Zweitwohnungen seien jedenfalls nach wie vor zulässig (Zweitwohnungsverordnung vom 22. August 2012).

d) Mit Vernehmlassung vom 31. August 2012 schlossen sich die Beschwerdeführerinnen im Verfahren R 12 65 der Beschwerde der Genossenschaft in allen Teilen an. Im Weiteren hielten sie fest, dass die Ziff. II/1 betreffend die nicht mehr erforderliche Anhörung der Einsprecher in Bezug auf die beantragte Entlassung der Parzellen aus dem Verfahren gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 29. Mai 2012 zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen sei. Die Mitteilung des Gemeindevorstandes, dass während der öffentlichen Auflage gegen die beabsichtigte Abgrenzung des Planungsgebietes die Möglichkeit zur Einsprache gegeben sei, erscheine rechtsmissbräuchlich, weil dieser Punkt gemäss angefochtenem Entscheid bereits anlässlich der Ortsplanungsrevision mittels Planungsbeschwerde bei der Regierung hätte geltend gemacht werden müssen. Dies verstosse gegen Treu und Glauben. Zumindest hätte die Gemeinde dartun müssen, unter welchen Kriterien im Rahmen des Quartierplanverfahrens die Entlassung aus der Quartierplanpflicht möglich gewesen wäre. Diese Entlassung sei explizit mit der amtlichen Publikation zur Einleitung des Quartierplans am 23. Februar 2012 in Aussicht gestellt worden. e) Am 4. September 2012 liessen sich auch ... sowie die Geschwister ..., welche die Abweisung der Beschwerden beantragten, vernehmen: • Zwar treffe es zu, dass die Grundordnung im Gebiet ... auf das Jahr 1976 zurückreiche. Es treffe auch zu, dass sich die Rahmenbedingungen seit dem Jahr 1976 verändert hätten. Allerdings sei die Grundordnung seit damals diverse Male revidiert worden und die Beschwerdeführerinnen hätten es stets unterlassen, sich gegen die in der Grundordnung für das Gebiet ... statuierte Quartierplanpflicht zur Wehr zu setzen oder auf dem Weg einer Planänderung bei den zuständigen Instanzen eine Entlassung ihrer Parzellen aus der Quartierplanpflicht zu erwirken. Gemäss Praxis des Verwaltungsgerichts (PVG 1989 Nr. 52) sei die rechtskräftig festgelegte Quartierplanpflicht sowohl für die rechtsanwendende Behörde als auch für die betroffenen Grundeigentümer verbindlich. Dem Einleitungsbeschluss komme keine eigenständige Bedeutung mehr zu, sondern damit werde lediglich noch über den Zeitpunkt der Durchführung der Quartierplanung entschieden. Die Beschwerdeführerinnen seien damit mit ihrem Standpunkt, das Gebiet ... oder Teile davon würden sich aus Gründen der Orts- und Landschaftsbildschutzes oder anderen Gründen nicht als Bauland eignen, nicht zu hören. Die Beschwerdeführerinnen selbst hätten im Übrigen Eigentum an einem Wohnhaus im Quartierplangebiet. • Das revidierte RPG sei noch nicht in Kraft, weshalb der zukünftige Art. 15 Abs. 2 RPG noch nicht anwendbar sei. Gemäss Art. 114 Abs. 1 BG und Art. 26 Abs. 4 KRG dürften Bauvorhaben in Gebieten mit Quartierplanpflicht nur bewilligt werden, wenn ein genehmigter Quartierplan vorliege. Die für ... geltende Pflicht zur Folgeplanung habe für das betreffende Gebiet die Wirkung einer Planungszone. Damit dürften Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprächen. Um dies beurteilen zu können, müsse hinreichende Klarheit über die neuen Planungen und Vorschriften bestehen. Dies fehle hier, weswegen hier zurzeit keine Bauvorhaben bewilligt werden dürften. Der Zustand dauere schon lange an und es sei daher zwingend notwendig, die Quartierplanung endlich durchzuführen und zum Abschluss zu bringen. Die bestehenden Wohnhäuser im Quartier seien in einem Alter, in dem Erneuerungen wünschbar oder notwendig würden. Es seien denn auch schon diverse Baugesuche gestellt worden. 4. a) Mit Replik vom 18. September 2012 hielten die Beschwerdeführerinnen im Verfahren R 12 65 an ihren

Anträgen fest. Weder im Rundschreiben des Gemeindevorstandes vom 10. Februar 2012 an die Grundeigentümer im Quartierplangebiet noch in der Publikation des Gemeindevorstandsbeschlusses betreffend Absicht zur Einleitung des Quartierplanverfahrens noch im angefochtenen Entscheid sei begründet worden, weswegen das eingeleitete Verfahren so rasch als möglich zum Abschluss zu bringen sei und weswegen hier dringender Handlungsbedarf bestehe. Ebenso wenig sei ein öffentliches Interesse zur Einleitung dargelegt worden. Dies sei notwendig, weil gemäss Art. 126 Ziff. 2 BG der Gemeindevorstand zur Einleitung nur dann verpflichtet sei, wenn die Mehrheit der Eigentümer dies verlangte, denen zugleich mindestens die Hälfte des Bezugsgebietes gehöre. Zudem sei eine Begründung zwingend, weil die volle Kognition für den Einleitungsbeschluss ausschliesslich beim Gemeindevorstand liege. Entsprechend habe die Gemeinde ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. b) Am 1. Oktober 2012 hielt auch die Beschwerdeführerin im Verfahren R 12 61, die Genossenschaft ..., replicando an ihren Begehren fest:

- Der Gemeindevorstand sei sowohl für die Einleitung eines Verfahrens betreffend Überprüfung der Grundordnung als auch für die Einleitung des Quartierplanverfahrens zuständig. In beiden Verfahren gehe es um Fragen der Nutzungsplanung für das identische Gebiet. Somit bestehe ein sachlicher, nicht trennbarer Konnex. Im angefochtenen Entscheid in Ziff. II/3 sei die Frage der Überprüfung und Anpassung der Grundordnung folgerichtig bereits materiell behandelt worden, wobei der gestützt darauf ergangene negative Entscheid in der Sache Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilde. Deshalb könne die Gemeinde die formelle Zulässigkeit eines von ihr kompetenzmässig bereits behandelten Antrags nicht nachträglich in Frage stellen. Hierfür hätte sie bereits im erstinstanzlichen Verfahren einen anfechtbaren Nichteintretensentscheid fällen müssen.
- Der Planungshorizont von 15 Jahren für Bauzonen stehe einer aktuellen Überprüfung der Bauzonen nach elf oder zwölf Jahren seit dem letzten einschlägigen Ortsplanungsbeschluss der Gemeinde vom 14. November 2001 formell nicht entgegen. Genügend gewichtige Gründe wie vorliegend rechtfertigten gestützt auf Art. 21 RPG bereits vor Ablauf der 15 Jahre die Überprüfung und Anpassung von Nutzungsplänen. Beim letzten Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. November 2001 und im regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss vom 18. September 2002 sei sodann keine materielle Prüfung der Bauzonenreserven vorgenommen worden. Seit dem Jahr 1992 sei deshalb die Frage der Bauzonengrössen und der Bauzonenreserven in ... nie mehr fundiert untersucht und behandelt worden. Zu den BGF-Reserven und der jährlichen BGF-Beanspruchung könne die Gemeinde offenbar auch keine Angaben machen. Die Gemeinde müsse aber entsprechende Unterlagen einreichen. Zudem werde der Bedarf nach der Zweitwohnungsinitiative abnehmen, weil mit Sicherheit weniger Wohnungen gebaut würden.
- Befürchtungen der Gemeinde vor Entschädigungszahlungen seien subjektiver Natur und müssten hinter objektiven, im Gesetz umschriebenen raumplanerischen Pflichten zur Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung von Bauzonen zurückweichen. Die Wahrscheinlichkeit von Enteignungstatbeständen in ... sei alles andere als eindeutig. Das Gebiet sei ohne die noch nicht erfolgte Quartierplanung nicht überbaubar und nicht baureif. Ausgerechnet die eingeleitete und die angefochtene Quartierplanung würde erst die Baureife und damit die Gefahr von Entschädigungszahlungen real schaffen können. Zudem könnte die Gemeinde gemäss Art. 99 KRG bei Feststehen einer Entschädigungspflicht auf die Auszonung zurückkommen. Somit sprächen die aktuell überdimensionierten Bauzonen, gewichtige Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, die ungenügende

Erschliessung des weitab vom Zentrum liegenden Gebietes und die Haltung der allermeisten involvierten Grundeigentümer für eine sofortige Überprüfung der fraglichen Grundordnung.

- Es stimme, dass aufgrund der bereits in der Grundordnung statuierten Quartierplanpflicht für ... hier nur noch die Frage des richtigen Zeitpunktes für die Einleitung der Quartierplanung Streitgegenstand bilden könne. Obwohl hier seit nahezu 30 Jahren eine Quartierplanpflicht bestehe, habe man bisher davon abgesehen, eine solche zu verabschieden, womit bis vor kurzem auch alle involvierten Eigentümer einverstanden gewesen seien. Wieso hier auf Verlangen einer einzigen Eigentümerschaft dies ausgerechnet zum heutigen Zeitpunkt nachgeholt werden solle, obwohl aktuell aus zahlreichen dargelegten Gründen zwingend die Grundordnung in ... zumindest überprüft und eventuell angepasst werden müsse, sei verfahrensökonomisch schlichtweg nicht nachvollziehbar und auch nicht vertretbar. Die Gemeinde postuliere formell eine separate, aber parallel verlaufende Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Grundordnung einerseits und die Quartierplanung andererseits. Aufgrund der raumplanerischen Zuordnung müssen sich aber Sondernutzungsplanungen auf aktuelle, rechtsbeständige Grundordnungen stützen können. Wo dies nicht mehr der Fall sei, müsse zunächst die Zonenordnung überprüft und allenfalls angepasst werden, bevor viel Zeit und Geld für allenfalls nutzlose Quartierplanungsarbeiten aufgewendet würden. c) Am 19. Oktober 2012 hielt die Gemeinde ... duplicando an ihren Anträgen fest. Sie habe eine Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB) mit Datum März 2011 erstellen lassen. Diese werde zu den Akten gegeben, wobei sie der Meinung sei, diese sei für das vorliegende Verfahren irrelevant. Die Geschwister ... verzichteten mit Eingabe vom 2. November 2012 auf die Einreichung einer Duplik und hielten an ihren Anträgen gemäss Vernehmlassung fest. 5. a) Am 8. Februar 2013 stellte der Instruktionsrichter den Parteien die bei der Gemeinde noch eingeforderten Unterlagen zu (Gemeindevorstandsbeschluss vom 23. Februar 2012 mit Beilagen, Auszug Genereller Gestaltungsplan vom 25. Februar bzw. 14. Dezember 2004, Auszug Zonenplan vom 14. November 2001 bzw. 17. September 2002 und Genereller Erschliessungsplan Verkehr vom 14. November 2001 bzw. 17. September 2002) und gab ihnen Gelegenheit, sich dazu zu äussern. b) Am 15. Februar 2013 schrieben die Beschwerdeführerinnen, dass sie davon Kenntnis nähmen, dass im GGP des Jahres 2004 der Baubereich im südlichen

Teil von ... bis an die nördlichen Grenze von Parzellen 778 und 782 ausgedehnt worden sei; dies entgegen ihrer bisherigen Auffassung, dass die Baubegrenzung im südlichen Teil von ... nach wie vor entsprechend dem GGP der Jahre 1991/1992, welcher um die beiden Ferienhäuser auf Parzellen 751 und 2087 gelegt worden sei, Gültigkeit habe. Im Übrigen ergäben sich aus den zugestellten Unterlagen keine neuen Gesichtspunkte. Sie verzichteten deshalb auf eine umfassendere Stellungnahme und verwiesen auf ihre Rechtsschriften. c) In der Stellungnahme vom 4. März 2013 hielt die Genossenschaft ... nochmals an ihren Anträgen fest, indem sie auf ihre unverändert gültigen Ausführungen gemäss Beschwerde und Replik verwies: • Der GGP gehe auf das Jahr 2004 zurück, der ZP und GEP auf das Jahr 2001. Seither hätten sich die Grundlagen ganz fundamental verändert (Zweitwohnungsinitiative, welche die vormaligen Berechnungsgrundlagen für den künftigen Baulandbedarf in Tourismusgemeinden des Engadins völlig verändert habe; RPG-Revision, welche in Art. 15 Abs. 2 RPG explizit vorschreibe, dass überdimensionierte Bauzonen unabhängig von der Frage der materiellen Enteignung zu reduzieren seien).

Bereits aus der Bauzonenstatistik des ARE 2008 (Beilage zur Stellungnahme, Zeitungsartikel NZZ), also schon lange vor den vorstehenden Rechtsänderungen, zeige sich, dass im Oberengadin generell und in ... speziell grosse Differenzen zwischen vorhandenen Bauzonenreserven und der im Zeitraum 2005-2030 zu erwartenden Nachfrage nach Bauzonenflächen für Wohnungen bestehe. Umso mehr müsse dies nach den zwei vorstehenden Rechtsänderungen gelten. • Die Argumentation der Gemeinde, man wolle die zonenmässige Grundordnung in ... aus Angst vor Entschädigungsforderungen keiner Prüfung unterziehen, sei unbegründet, ja sogar rechtswidrig, weil bereits von Bundesrechts wegen eine Überprüfungspflicht der Gemeinde für die fragliche Zone bestehe. Gerade die jetzt von der Gemeinde contre coeur eingeleitete Quartierplanung für ein noch unüberbautes Gebiet, welches gemäss Grundordnung quartierplanpflichtig sei, sei offensichtlich geeignet, im Rahmen allfälliger Entschädigungsstreitigkeiten die rechtliche Position der Gemeinde und ihrer Steuerzahler empfindlich zu schwächen. Die Bemühungen der Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner, eine Quartierplanung nach Jahrzehnten des Stillstands und entgegen dem ausdrücklichen Willen der grossen Mehrheit der übrigen involvierten Grundeigentümer durchzuziehen, sei eine anachronistische Zwängerei.

Auf weitere Ausführungen in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren ist der Einleitungsbeschluss/Einspracheentscheid der Gemeinde ... vom 29. Mai 2012, gemäss welchem die Gemeinde mehrere gegen den Beschluss vom 30. Januar 2012 (betreffend Einleitung des Verfahrens der Quartierplanung im Gebiet ...) erhobenen Einsprachen abgewiesen hat, soweit sie überhaupt darauf eingetreten ist. Streitig und zu prüfen ist, ob die Gemeinde ... auf einzelne Anträge zu Recht nicht eingetreten ist. Zu prüfen ist im Weiteren, ob die Gemeinde die übrigen einsprecherischen Anträge zu Recht abgewiesen hat und der Einleitungsbeschluss rechtmässig ist. b) In formeller Hinsicht ist dem Verfahrensantrag der Gemeinde ... zu folgen, die beiden Verfahren R 12 61 und R 12 65 gemäss Art. 6 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) zusammenzulegen. Eine Vereinigung der Verfahren i.S.v. Art. 6 lit. a VRG rechtfertigt sich, weil die beschwerdeführerischen Eingaben sich gegen denselben Entscheid der Gemeinde richten und in den Rechtsschriften im Wesentlichen sowohl dieselben formellen als auch dieselben materiellen Argumente vorgebracht werden; soweit nicht explizit auf die Eingaben der jeweils anderen Beschwerdeführerinnen verwiesen wird. c) Der von den Beschwerdeführerinnen beantragte Augenschein vor Ort - zum Beweis der fehlenden Erschliessung des Gebiets ... - ist für die Entscheidungsfindung nicht erforderlich, da vorliegend lediglich Rechtsfragen zu beurteilen sind. Unbestritten haben sich die Verhältnisse im betreffenden Gebiet selber nicht wesentlich verändert. Unbestritten ist auch, dass die Strasse für die Erschliessung ungenügend ist, Werkleitungen für Wasser und Abwasser fehlen

und das Quartier nicht an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angeschlossen ist. Gerade diese Punkte sollen Gegenstand der einzuleitenden Quartierplanung sein. Aus diesem Grund ist dem beschwerdeführerischen Begehren nicht zu entsprechen und es ist auf einen Augenschein zu verzichten. d) In einer Vernehmlassung vom 31. August 2012 beantragen die Beschwerdeführerinnen im Verfahren R 12 65 in Bezug auf die Ziff. II./1 des angefochtenen Entscheids betreffend die nicht mehr erforderlichen Anhörung der Einsprecher in Bezug auf die beantragte Entlassung der Parzellen aus dem Verfahren gemäss Beschluss des Gemeindevorstandes vom 29. Mai 2012 eine Rückweisung zur

Neubeurteilung an die Vorinstanz. Sieht man davon ab, dass der zitierte Antrag der Beschwerdeführerinnen inhaltlich nur wenig verständlich ist, ist der Antrag jedenfalls verspätet und nicht mehr innert Frist gestellt worden, so dass darauf nicht eingetreten werden kann. e) Soweit die Beschwerdeführerinnen in ihren Eingaben sodann eine angeblich mögliche Verschandelung des Orts- und Landschaftsbildes im Gebiet ... rügen, ist auf die Beschwerden ebenfalls nicht einzutreten, da solche Rügen nicht Gegenstand der Anfechtung eines Einleitungsbeschlusses bilden, sondern erst nach Ausarbeitung des Quartierplans erhoben werden können. 2. a) Die Beschwerdeführerinnen rügen in ihren Eingaben zunächst eine Verletzung des verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Er dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass einer Verfügung dar, welche in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere auch das Recht der Betroffenen, sich vor der Eröffnung einer solchen Verfügung zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisunterlagen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, eine Verfügung oder einen Entscheid zu

beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann. Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidfindung angemessen berücksichtigt. Dies gilt für alle form- und fristgerechten Äusserungen, Eingaben und Anträge, die zur Klärung der konkreten Streitfrage geeignet und erforderlich erscheinen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Sie muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die es seinen Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (Urteile des Bundesgerichts 4A\_146/2011 vom 12. Mai 2011 E. 4.2, 4A\_479/2010 vom 17. Februar 2011 E. 4.2.3; BGE 136 I 184 E. 2.2.1, BGE 135 II 293 E. 5.1, BGE 132 V 370 f. E. 3.1 mit Hinweisen). b) Die Missachtung des Anspruchs auf rechtliches Gehör führt ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung (BGE 135 I 190 E. 2.2, mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 4D\_111/2010 vom 19. Januar 2011 E. 3.1; vgl. zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden R 11 83 vom 13. März 2012 E. 2). Nach der Rechtsprechung kann indessen eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die den Sachverhalt und die Rechtslage frei überprüfen kann. Von einer Rückweisung der Sache ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs schliesslich abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an

einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (Urteil des Bundesgerichts 4D\_111/2010 vom 19. Januar 2011 E. 3.1; BGE 133 I 204 f. E. 2.2). c) In

der hier zu beurteilenden Konstellation hat die Vorinstanz am 29. Mai 2012 über die diversen Einsprachen - mithin auch über die Einsprachen der Beschwerdeführerinnen - entschieden und zum beschwerdeführerischen Antrag auf Überprüfung und Anpassung der Grundordnung Stellung genommen. Schliesslich hat die Vorinstanz den betreffenden Antrag vor allem abgelehnt, weil sie befürchtet hat, aus materieller Enteignung gegenüber den betroffenen Grundeigentümern schadenersatzpflichtig zu werden. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid auch erläutert, weswegen die Quartierplanung als Folgeplanung zwingend durchgeführt werden muss (Anordnung in der Grundordnung). Damit waren die Beschwerdeführerinnen in der Lage, zu beurteilen, was den Gemeindevorstand dazu bewogen hat, das Quartierplanverfahren einzuleiten und das Gesuch um Einleitung des Erlasses bzw. der Änderung der Grundordnung abzuweisen. Das zeigt sich nicht zuletzt daran, dass die Beschwerdeführerinnen im vorliegenden Beschwerdeverfahren den Einspracheentscheid sachgerecht anfechten konnten. Die Begründung des angefochtenen Entscheids entspricht damit den Mindestanforderungen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, weshalb keine Verletzung des verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV vorliegt. Die Beschwerdeführerinnen haben im Weiteren im Verfahren vor der Vorinstanz die Gelegenheit gehabt, sich schriftlich zur Sache zu äussern und ihre Sicht der Dinge darzulegen, weshalb auch insofern keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör festzustellen ist. Im Übrigen liess sich der von den Beschwerdeführerinnen behauptete Sachverhalt und die rechtliche Würdigung den schriftlichen Eingaben hinreichend entnehmen, so dass für die Gemeinde keine Veranlassung bestand, im Einspracheverfahren eine mündliche Anhörung oder einen Vortritt anzuordnen.

3. a) Gemäss Art. 53 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) ist der Gemeindevorstand zuständig für die Einleitung und Durchführung der Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplans. Der Gemeindevorstand beschliesst nach Art. 53 Abs. 2 KRG von Amtes wegen oder auf Antrag Privater über die Einleitung der Quartierplanung. Einzelheiten über das Verfahren regelt die Regierung durch Verordnung (Art. 53 Abs. 4 KRG). Nach Art. 16 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) gibt der Gemeindevorstand die Absicht zur Einleitung einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzbereinigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Quartierplangebietes während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen (Abs. 1). Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gemäss Art. 16 Abs. 2 KRVO gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Plangebietes Einsprache erhoben werden. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden (Abs. 2). Entsprechend ist vorerst festzuhalten, dass der jeweilige Beschluss eines Gemeindevorstands zur Einleitung einer Quartierplanung grundsätzlich ausschliesslich in Bezug auf die Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebiets angefochten werden kann. Materielle Einwände wie eine mögliche künftige Verschandelung des Orts- und Landschaftsbilds können frühestens in einem zweiten Schritt nach der Erarbeitung des Quartierplans gerügt werden (vgl. Art. 17 f. KRVO). b) In der hier zu beurteilenden Konstellation besteht in Bezug auf die Einleitung des Quartierplanverfahrens für das Gebiet ... aber eine Besonderheit: Gemäss dem

Generellen Gestaltungsplan (GGP) der Gemeinde ... aus dem Jahr 2004 besteht eine festgelegte Quartierplanpflicht für das betreffende Gebiet. Was die Besonderheiten des Verfahrens aufgrund der Quartierplanpflicht gemäss GGP betrifft, haben es einerseits die Beschwerdegegner in ihren Vernehmlassungen,

andererseits aber auch die Beschwerdeführerin im Verfahren R 12 61 replicando auf den Punkt gebracht, wenn sie ausführen, wegen der in der Grundordnung statuierten Quartierplanpflicht für ... könne hier nur noch die Frage des richtigen Zeitpunktes für die Einleitung der Quartierplanung Streitgegenstand bilden. Art. 26 Abs. 4 KRG sieht nämlich vor, dass im Zonenplan - also in der Grundordnung - Gebiete bezeichnet werden können, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. Die Festlegung einer solchen Folgeplanung hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone. Diese Folgeplanung wird von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen eingeleitet. Dieselbe Regelung gilt analog auch für die Festlegung einer Pflicht zur Folgeplanung im GGP, handelt es sich doch auch dabei um ein Element der Grundordnung. Entsprechend ist nicht entscheiderelevant, dass die Quartierplanpflicht in der hier zu beurteilenden Konstellation im GGP und nicht im Zonenplan festgelegt worden ist. Wesentlich ist vielmehr, dass die Quartierplanpflicht und das Planungsgebiet bereits in der Grundordnung festgelegt worden sind. Vorbringen gegen die angeordnete Quartierplanpflicht und das Planungsgebiet hätten daher bereits im Verfahren des Erlasses bzw. der Revision der Grundordnung nach Art. 47 ff. KRG erhoben werden müssen (PVG 1989 Nr. 52; Urteil des Verwaltungsgerichts R 10 54 vom 2. September 2010 E. 3). Aus diesem Grund (planerischer Stufenbau) kann weder die Einleitung der Quartierplanung noch die Abgrenzung des Planungsgebiets im zu beurteilenden Quartierplanverfahren in Frage gestellt werden. Art. 16 Abs. 2 KRVO, der dies grundsätzlich vorsieht, kann nur Geltung beanspruchen, wenn es sich um einen Einleitungsbeschluss für einen Quartierplan handelt, der ohne Festlegung der Quartierplanpflicht in der Grundordnung gefasst wird, weil nur dann ein Entscheidungsspielraum für die anordnende Instanz besteht. c) Der letzte Satz von Art. 26 Abs. 4 KRG besagt, dass die Folgeplanung von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen eingeleitet wird; hingegen besagt Art. 26 Abs. 4 KRG nicht, dass ein bestimmtes Quorum für einen solchen Antrag erforderlich ist. Damit enthält der letzte Satz der Bestimmung

zugleich die Antwort auf die gestellte Frage nach dem richtigen Zeitpunkt für den Einleitungsbeschluss. Hier liegt nämlich ein Antrag der Geschwister auf Einleitung der Folgeplanung vor, weswegen die Gemeinde, wie sie in Ziff. 14 ihrer Vernehmlassung richtig darstellt, diesbezüglich gar keinen Handlungsspielraum hatte, sondern gezwungen war, die Folgeplanung an die Hand zu nehmen. Im Übrigen bleibt anzumerken, dass der Hinweis der Beschwerdeführerinnen im Verfahren R 12 65 auf eine entsprechende kommunale Norm verfehlt ist, da das Quartierplanverfahren ausschliesslich im kantonalen Recht (KRG, KRVO) geregelt ist. Die Haltung der weiteren involvierten Grundeigentümer zur bevorstehenden Quartierplanung ist im vorliegenden Verfahrensstadium somit unbeachtlich, weil die Gemeinde gestützt auf die Quartierplanpflicht gemäss GGP auf Begehren eines einzelnen Betroffenen die Einleitung beschliessen muss. Die Berufung auf die insbesondere strassenmässig ungenügende Erschliessung des angeblich weitab vom Zentrum liegenden Gebietes hilft den Beschwerdeführerinnen ebenfalls nicht weiter, weil es ja gerade das Ziel der Quartierplanung sein muss, die Erschliessung zu ermöglichen. Dabei drängt sich auch die präzisierende Feststellung auf, dass - entgegen der Behauptung der

Beschwerdeführerin im Verfahren R 12 61 - nicht etwa das ganze Quartierplangebiet, geschweige denn der ganze Baubereich gemäss GGP überbaut ist. Natürlich ist der überwiegende Teil des Quartierplangebiets nicht überbaut, wenn man das gesamte Gebiet betrachtet. Diese Gesamtbetrachtung ist aber zu relativieren, da der Baubereich gemäss GGP nur gerade etwa einen Drittel des gesamten Quartierplangebiets ausmacht. Betrachtet man den Baubereich gemäss GGP isoliert, so stehen sowohl im Süden als auch im Norden des Baubereichs Gebäude. Insbesondere die Parzellen Nr. 1663, 187 und 2075 im Norden sind überbaut und müssen unbestritten besser erschlossen werden. Völlig unüberbaut ist im Wesentlichen einzig die grössere Parzelle Nr. 1950 der Geschwister in der Mitte des Baubereichs. Entsprechend ist das Quartierplangebiet - soweit denn eine Überbauung gemäss GGP überhaupt zulässig ist und ein Baubereich festgelegt wurde - weitgehend überbaut.

d) Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Quartierplanung für das Gebiet ... von Gesetzes wegen eingeleitet werden muss und auch sachlich Sinn macht, da der überwiegende Teil des Baubereichs gemäss GGP überbaut ist und unbestritten einer besseren Erschliessung bedarf. Entsprechend erweisen sich die beschwerdeführerischen Rechtsbegehren insofern als unbegründet, weshalb sie abzuweisen sind. 4. a) Im Weiteren beanstanden die Beschwerdeführerinnen die vorinstanzliche Abweisung ihres Antrags auf Einleitung des Verfahrens für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung gemäss Art. 47 Abs. 2 KRG. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) überlässt es grundsätzlich den Kantonen, das Verfahren im Hinblick auf den Erlass von Nutzungsplänen zu regeln (Art. 25 Abs. 1 RPG). Insbesondere stellt es ihnen frei, wie dieses Verfahren ausgelöst werden soll (BGE 120 Ia 227 = Praxis 1996 Nr. 7). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann ein Grundeigentümer unter gewissen Bedingungen aber gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG einen Anspruch formeller Natur auf Überprüfung der bestehenden Nutzungsplanung erheben. Das gilt namentlich dann, wenn die geltende Planung schon älter ist und sich die Verhältnisse seit Erlass der Planung beträchtlich geändert haben (BGE 120 Ia 227 = Praxis 1996 Nr. 7, BGE 127 I 105 f. E. 6b; vgl. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl. 2008, S. 108 ff.). Derartige Begehren sind gemäss Art. 47 Abs. 2 KRG durch den Gemeindevorstand zu behandeln und zu entscheiden. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass abgelehnte Ansprüche auf Überprüfung der geltenden Nutzungsplanung auf dem Beschwerdeweg dem Verwaltungsgericht zum Entscheid unterbreitet werden können. Aus diesem Grund verschafft Art. 47 Abs. 2 KRG dem einzelnen Grundeigentümer keinen Anspruch auf Umzonung, sondern - soweit sich aus dem Bundesrecht überhaupt ein Anspruch formeller Natur auf Überprüfung der bestehenden Nutzungsplanung ergibt - einen Anspruch auf Einleitung eines Verfahrens auf Änderung der Grundordnung (PVG 2006 Nr. 24). Lässt sich aus dem Bundesrecht kein Anspruch auf Überprüfung der Nutzungsplanung ableiten, bleibt es bei der kantonalen Regelung von Art. 47 Abs. 2 KRG, wonach

Grundeigentümer lediglich Anträge auf Einleitung des Verfahrens stellen können, über die der Gemeindevorstand entscheidet (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden R 11 17 vom 21. Juni 2011 E. 2a). b) Entsprechend ist zu prüfen, ob die Beschwerdeführerinnen gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG einen Anspruch formeller Natur auf Überprüfung der bestehenden Nutzungsplanung geltend machen können. Einen solchen Anspruch auf eine Überprüfung und gegebenenfalls Änderung der planerischen Massnahmen kann ein betroffener Grundeigentümer gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG nach höchstrichterlicher

Rechtsprechung namentlich dann erheben, wenn die geltende Planung schon älter ist und sich die Verhältnisse seit Erlass der Planung beträchtlich geändert haben. Die vorliegende Planung reicht dem Grundsatz nach tatsächlich weit zurück. Die Grundordnung wurde aber letztmals in den Jahren 2001 (Gemeindeversammlung) und 2002 (Regierung) bestätigt und der GGP, in welchem die Quartierplanpflicht festgesetzt wurde, datiert sogar aus dem Jahr 2004. Diese letzten planerischen Massnahmen liegen somit elf (Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan) bzw. acht Jahre (GGP) zurück. Zwar mag es zutreffen, dass - wie die Beschwerdeführerin im Verfahren R 12 61 darlegt - die Nichtausschöpfung des in Art. 15 RPG vorgesehenen Planungshorizontes von 15 Jahren für sich allein noch nicht bedeuten muss, dass kein formeller Anspruch auf Änderung der Grundordnung bestünde. Eine solche Grundordnung ist aber auch nicht zwingend als "älter" im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu bezeichnen. Vielmehr deutet das Alter der bestehenden Grundordnung der Gemeinde bzw. deutet die letztmalige Überprüfung in den Jahren 2001, 2002 und 2004 daraufhin, dass noch keine zwingend revisionsbedürftige Grundordnung gegeben ist. Ob tatsächlich eine "ältere" Planung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 21 Abs. 2 RPG vorliegt, kann letztlich aber offen bleiben, weil auf jeden Fall keine relevante "beträchtliche Veränderung der Verhältnisse" vorliegt. In der vorliegend zu beurteilenden Situation haben sich in Bezug auf das betreffende Land gegenüber den Siebzigerjahren des letzten Jahrhunderts keine wesentlichen Änderungen ergeben; das wäre ja auch

angesichts der planungszonenähnlichen Wirkung der Quartierplanpflicht gar nicht gestattet gewesen. Geändert haben sich allerdings durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative die Rahmenbedingungen, wobei die Beschwerdeführerinnen ihre Behauptung, dass das Bedürfnis nach Wohnraum in ... beträchtlich zurückgehen wird, zum jetzigen Zeitpunkt nicht belegen können; zumal zu den Verfassungsartikeln von Art. 75b BV und Art. 197 Ziff. 9 BV noch keine Ausführungsgesetzgebung erlassen worden ist. Entsprechend ist nicht absehbar, unter welchen Umständen in der Gemeinde ... weiterhin gebaut werden darf bzw. mit welchen Einschränkungen infolge der Zweitwohnungsinitiative überhaupt gerechnet werden muss. Nachvollziehbarer und einleuchtender ist daher die Auffassung der Gemeinde, wonach die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Bedürfnisse nach Wohnraum vorläufig nicht abgeschätzt werden können. Die von der Gemeinde mit der Duplik eingereichte Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB) mit Stand vom März 2011, welche nicht überbautes Wohnbauland von 14.9 ha oder 28% ausweist - wovon 1.5 ha zurzeit, 4.2 ha in fünf Jahren und 9.2 ha in 5-15 Jahren baureif sind - hat seitens der Beschwerdeführerinnen offenbar auch keinen Anlass zu Beanstandungen mehr gegeben. c) Soweit sich die Beschwerdeführerinnen für ihren Antrag auf Überprüfung der Grundordnung im Planungsgebiet ... auf allgemeine Interessen an der Ergreifung raumplanerischer Massnahmen entsprechend der künftig zu erwartenden Weiterentwicklung der Verhältnisse berufen, besteht kein Anspruch auf Überprüfung der gültigen Grundordnung (BGE 120 Ia 227 = Praxis 1996 Nr. 7). Der blosser Verweis auf angeblich aktuell überdimensionierte Bauzonen wegen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative vermag per se keinen Anspruch formeller Natur auf eine Revision der gültigen Grundordnung zu begründen. Dasselbe gilt mutatis mutandis auch für die beschwerdeführerischen Ausführungen zur Revision des RPG bzw. zur Landschaftsinitiative. Das revidierte RPG kann vorliegend mangels Verbindlichkeit ohnehin nicht berücksichtigt und thematisiert werden, da mit

einem Inkrafttreten erst im Frühjahr 2014 zu rechnen ist. Ansonsten wäre darin eine unzulässige Vorwirkung künftigen Rechts zu erblicken. d) Damit ist festzuhalten, dass die Voraussetzungen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung an einen Anspruch formeller Natur auf Überprüfung der Grundordnung nicht erfüllt sind. Einerseits liegt keine relevante beträchtliche Veränderung der Verhältnisse vor. Zwar besteht vorliegend aufgrund der Annahme der Zweitwohnungsinitiative unbestritten eine gewisse Ungewissheit über die Zulässigkeit künftiger baulicher Vorhaben. Diese blossе Ungewissheit ist indessen - zumal die Folgen mangels Ausführungsgesetzgebung nicht verlässlich abgeschätzt werden können - kein hinreichender Grund für die Gemeinde ..., um sich indirekt der zwingend bestehenden Verpflichtung auf Einleitung des Quartierplanverfahrens gemäss GGP zu entziehen (Stellung des Antrags durch die Geschwister ...), indem ein Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung eingeleitet wird. Andererseits ist auch der grundsätzliche Planungshorizont von 15 Jahren noch nicht abgelaufen, weshalb auch insofern von einer zwingenden Überprüfung abzusehen ist.

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